PRAGMA

Stratégie
Conseil
Formation

SCOT Syndicat Mixte Montagne - Vignoble et Ried

Guide de Mise en Oeuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Extensions Urbaines

2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.2.1 L'exemple d'Ostheim

Mai 2011

Réalisation : Bernard Christen - Pragma SCF
tel : 03.69.81.26.49 - info@pragma-scf.com

Le Guide de Mise en Oeuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisé par le Syndicat Mixte Montagne, Vignoble et Ried pour aider les communes à la réalisation de leur PLU comprend :

1. Guide Méthodologique

2. Quatre exemples concrets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1 Diagnostic et Projet Urbain préalable à la réalisation de l'OAP

2.1.1 l'exemple d'Ostheim
2.1.2 l'exemple de Riquewihr
2.1.3 l'exemple de Lapoutroie
2.1.4 l'exemple de Saint-Hippolyte

2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.2.1 l'exemple d'Ostheim
2.2.2 l'exemple de Riquewihr
2.2.3 l'exemple de Lapoutroie
2.2.4 l'exemple de Saint-Hippolyte

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2»..... 4

1. LA VOCATION DU SITE 6

Créer un quartier d'habitation organisé autour d'un espace de centralité ..... valorisé par la présence de la Fecht 6

2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE..... 8

Une organisation viaire structurée autour d'un axe central paysager 8

3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT 10

Un objectif de production de logements fixé à un minimum de 25 unités par hectare 10

4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE..... 12

Un objectif de traitement qualitatif des espaces porteur de caractère et d'identité..... 12

5. LES ÉLÉMENTS GARANTS D'UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL 14

L'objectif d'induire l'appropriation des espaces et le sentiment de bien-être des habitants..... 14

6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE 16

L'objectif de favoriser les solutions à un éco-bilan de qualité 16

7. LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION 18

Rappel du Code de l'Urbanisme actualisé suite à la loi dite «Grenelle 2»

Article L123-1
Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)
Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)
Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles l. 110 et l. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L123-1-4
Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, **elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer l'accessibilité du cadre bâtit aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Article L123-5 (extrait)
Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 44
Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations **doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.**

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Pan de Zonage.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent et détaillent sept familles d'objectifs :

1. **La vocation du Site**
2. **Les modalités d'insertion urbaine et de desserte**
3. **La composition de la palette d'offre en habitat**
4. **Les principes d'aménagement paysager du site**
5. **Les éléments garants d'un espace public convivial**
6. **Les éléments spécifiques au développement durable**
7. **Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire à ces objectifs en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est intangible.

1. La vocation du Site

Créer un quartier d'habitation organisé autour d'un espace de centralité valorisé par la présence de la Fecht

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* couvre un site de 10,5 hectares, dont 9,4 sont urbanisables sur le long terme et 1,1 hectare destinés à un aménagement paysager spécifique. La cohérence du projet d'aménagement implique également d'englober une somme d'éléments situés dans les espaces adjacents.

Concernant la vocation du site d'extension urbaine, elle est plurielle et doit :

1. Penser la forme urbaine du village sur le long terme et dans sa globalité.

2. Créer un site d'habitat structuré par une armature paysagère attractive et porteuse d'un cadre de vie agréable.

2. Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et produire un ensemble de logements qui valorisent «l'habiter en village» et la possibilité de pouvoir vivre et manger dehors.

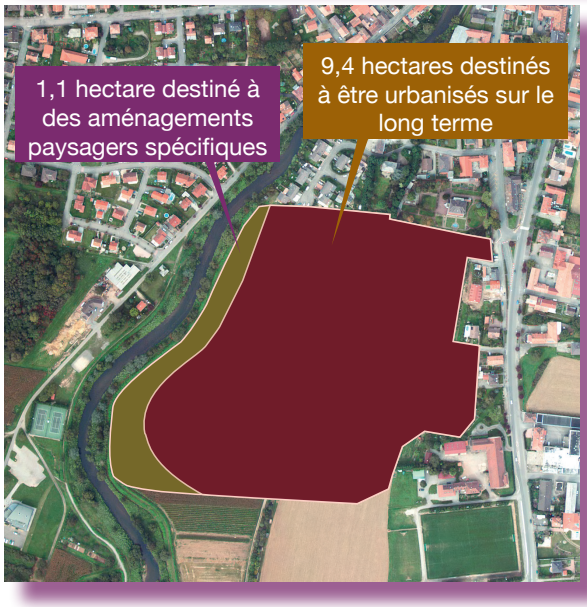
3. Valoriser la présence de la Fecht par la création d'un espace de centralité organisé autour d'une place partiellement encadrée par des immeubles pouvant comprendre des commerces, des services, des professions libérales et de l'habitat.

4. Ouvrir le quartier Ouest d'Ostheim sur l'espace de centralité par la création d'une passerelle ou d'un pont sur la Fecht.

5. Faire des berges de la Fecht un espace de promenade privilégié jusqu'au coeur du village et favoriser les circulations douces.

6. Permettre une urbanisation progressive à l'échelle du village.

Le site dans le village
Les Écoles et la Mairie
La Gare (et sa perspective de réouverture à terme)
La Place Centrale
Périscolaire
La salle de Polyvalente, Tennis, Plateau sportif
La localisation du site au sud du village
Le Stade
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui couvre un site d'extension urbaine d'une surface globale de 10,5 hectares


1,1 hectare destiné à des aménagements paysagers spécifiques
9,4 hectares destinés à être urbanisés sur le long terme

2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte

Une organisation viaire structurée autour d'un axe central paysager

La desserte du quartier d'habitation est conçue pour répondre à trois enjeux. Le premier vise à concilier fonctionnalité, sécurité et convivialité. Le second est de mettre en perspective l'espace de centralité en donnant un statut paysager fort à l'axe central. Le troisième est d'ouvrir l'espace de centralité aux quartiers Ouest «Fecht» par la création d'une passerelle ou d'un pont sur la rivière.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Création d'un axe central paysager qui comprendra :

- L'axe central paysager A (voir sur le schéma ci-contre) sera essentiellement destiné à l'entrée et la sortie du site. Il doit conduire de manière monumentale à l'espace central situé face à la Fecht. L'accès automobile des habitations longeant l'axe central paysager se fera uniquement par les ruelles de desserte secondaire.
- L'axe central paysager aura une largeur globale d'environ 15 mètres. Il comprendra la chaussée (5 à 6 mètres), un espace piéton, une piste cyclable deux bandes en herbe et un double alignement de feuillus hautes tiges de type tilleuls (dont la monumentalité structurera l'ambiance paysagère sur le long terme). Les tilleuls seront placés aux abords de la voie de roulement afin de donner un sentiment d'étroitesse propice à la sécurité.
- L'aménagement sécurisé du carrefour B fera partie intégrante du projet. Les carrefours C seront traités par des dispositifs de sécurisation «doux» de type plateau afin de conforter la modération de la vitesse des véhicules motorisés.
- En section B, la largeur globale de l'espace viaire sera d'environ 10 mètres. Il comprendra la chaussée (environ 5 mètres), un espace piéton, deux bandes en herbes et un alignement d'arbres fruitiers.
- La section D débouchera sur le lotissement existant au Nord en lui offrant une nouvelle solution d'accès.

2. Création de rue de desserte secondaire :

- Les rues de desserte secondaire n'auront qu'une vocation de desserte intra-quartier. Elles seront d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoirs. Leur conception visera à atteindre une ambiance de «rue de jeu» (SpielStrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons et cyclistes.

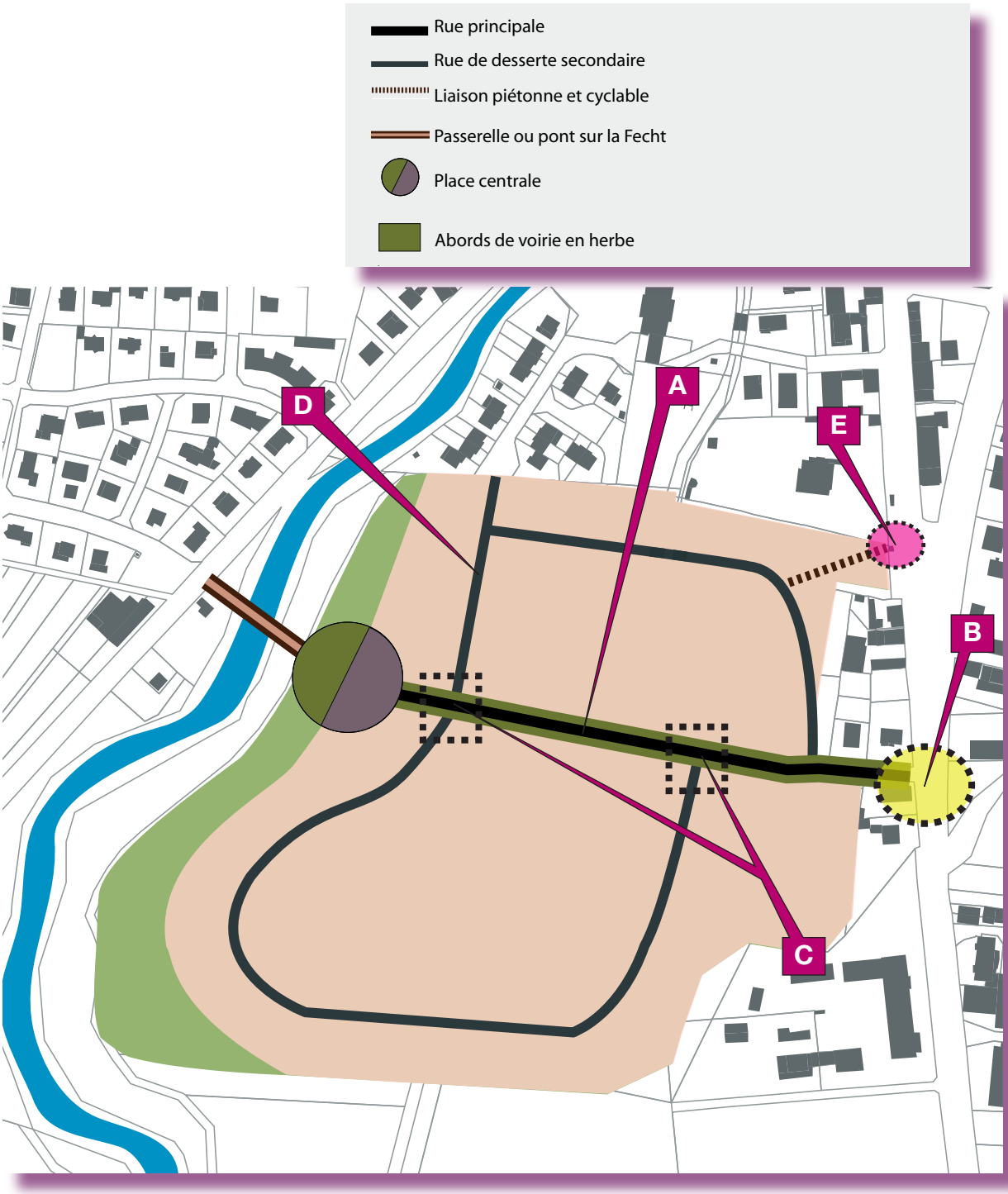
3. Création d'un accès piéton et cyclable spécifique :

- Un accès réservé aux piétons et aux cyclistes est prévu au Nord-Est du site. Fonctionnel de par sa localisation par rapport au coeur de village, cet accès «circulations douces» du quartier doit offrir un caractère apaisé. Le débouché E devra être adapté en conséquence.

4. Création d'espaces publics structurants : «la place de la passerelle»

- La valorisation urbaine et paysagère de la Fecht et l'ambition d'articulation interquartier du projet urbain impliquent la réalisation d'une place de 1.500 à 2.500 mètres carrés.
- La place comprendra une partie mixte ouverte au stationnement et, côté rivière, une partie réservée aux piétons.
- La moitié Est de la place sera bordée de bâtiments à vocation d'habitat et d'activité tertiaire.
- La place a également vocation à être animée par la présence d'un bistrot ou d'un restaurant disposé de manière préférentielle côté Nord de la place afin d'être orienté vers le Sud. Afin de permettre aux terrasses de bien s'ouvrir sur la place, la circulation menant à ou venant de la passerelle ou du pont passera côté Sud de la place.

VOIRIE ET DESSERTE



3. La composition de la palette d'offre en habitat

Un objectif de production de logements fixé à un minimum de 25 unités par hectare

La surface globale du site d'extension urbaine couvre 10,5 hectares, dont 9,4 hectares sont constructibles. La mobilisation optimale de cette surface en terme de gestion parcimonieuse de l'espace et de production d'une palette d'offre en habitat adaptée aux enjeux socio-démographiques implique une somme de choix précis dans tel que définit à la fois dans le DOG du SCOT et dans le PADD du présent PLU.

Ces choix impliquent :

- De construire un minimum de 25 logements à l'hectare, soit une production globale d'environ 235 logements pour l'ensemble du site.
- Qu'excepté la création d'équipements publics, chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) garantisse le respect du ratio de 25 logements à l'hectare.

Pour concrétiser ces choix, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements à l'hectare :
   - L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace implique de produire une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 2.500 mètres carrés à l'hectare.
   - Excepté la création d'équipements publics, chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect du ratio minimum de 2.500 mètres carrés de SHON à l'hectare.

2. Une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :
   - Afin d'offrir une palette d'offre en habitat équilibrée et adaptée aux enjeux socio-démographiques, tout en générant une forme urbaine de qualité, des espaces d'implantation privilégiés ont été déterminés par type de construction (voir plan ci-contre).
   - La localisation des «maisons pluri-logements» a un double but. Le premier est de structurer l'axe central et le second d'offrir un maximum de distance entre les constructions (pour privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert) grâce à la proximité de la «coulée verte du fossé» et/ou de l'axe central au profil paysager particulièrement marqué (voir chapitre 4).

     Les «maisons pluri-logements» situées le long de l'axe central seront disposées parallèlement à ce dernier afin à la fois de bien contribuer à sa force urbaine et de bénéficier de la meilleure exposition vers le Sud.
   - La localisation d'un espace semi-dense et de maisons accolées est organisée le long de la «coulée verte du fossé» (voir chapitre 4) afin également de privilégier le sentiment d'un espace aéré et ouvert.
   - La localisation des maisons individuelles ou accolées vient compléter le dispositif de localisation de l'habitat.
   - Concernant les éléments de centralité (commerces et services), ils sont localisés autour de la place centrale afin de contribuer à sa meilleure animation et de trouver les facilités fonctionnelles tant en accessibilité pluri-modale qu'en matière de stationnement.

3. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :

- Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logements.
- Chaque maison pluri-logements offrira des jardinets d'une taille minimale proche d'un are à au moins 3 à 4 logements.
- Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir «manger dehors» de manière confortable.
- Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo,...).

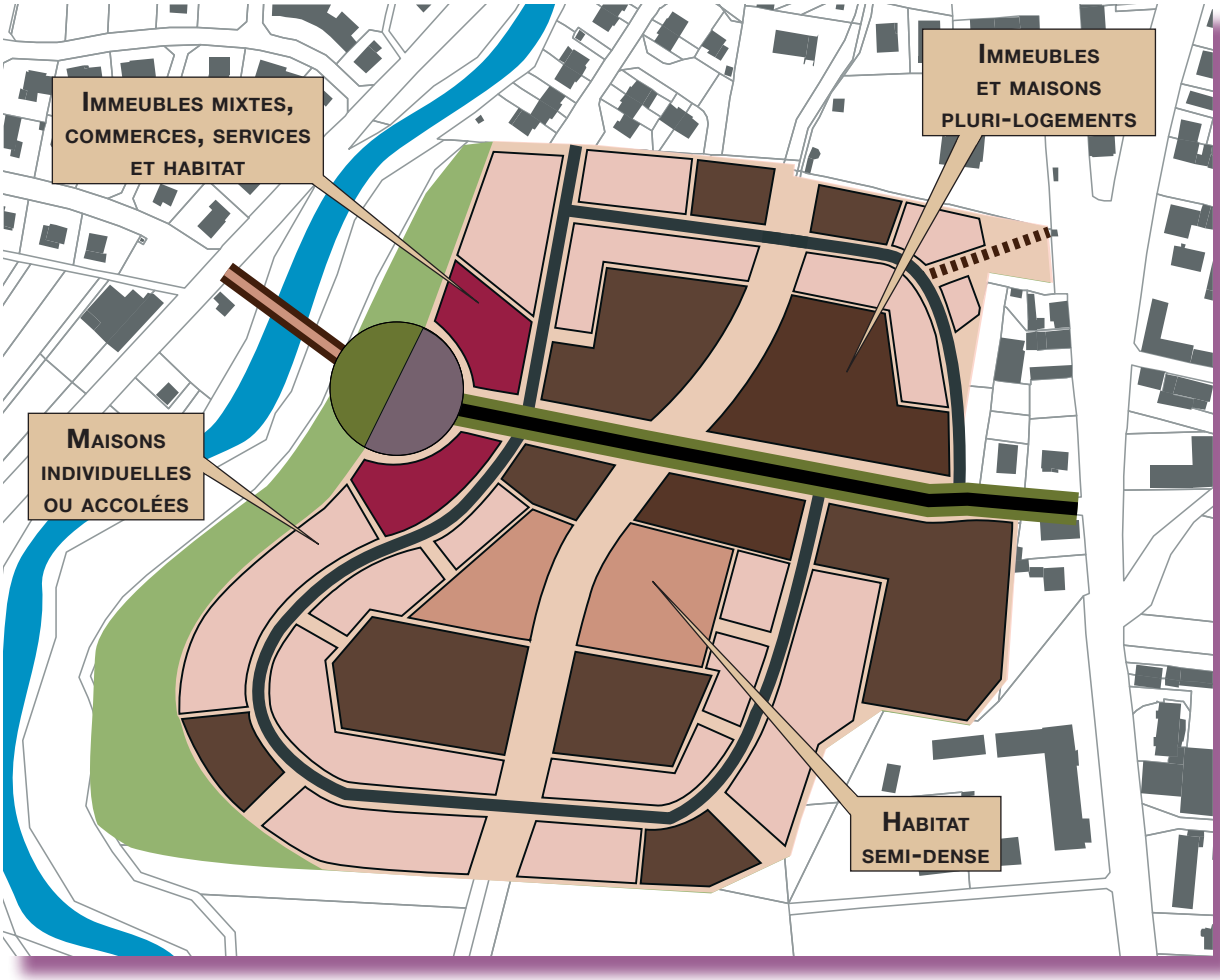
HABITAT

Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements

Espace privilégié d'habitat semi-dense et de maisons accolées

Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées

Espace privilégié de construction, de commerces, services et d'habitat collectif



4. Les principes d'aménagement paysager du site

Un objectif de traitement qualitatif des espaces porteur de caractère et d'identité

La gestion parcimonieuse de l'espace implique de combiner une approche quantitative, en fixant notamment une densité minimale de logements, et une approche qualitative porteuse de caractère et d'identité. Le concept d'aménagement paysager du site vise à marier le caractère urbain du site bâti avec l'ambiance champêtre de la campagne environnante.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Donner une monumentalité à l'axe central :

- L'axe central A est conçu pour donner une certaine naturalité et monumentalité au lieu. Dans ce but, les bandes d'herbe qui bordent la voie de circulation (voir chapitre 2) seront plantées d'un alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls (alignement simple ou double selon le schéma ci-contre). L'alignement d'arbres se prolongera sur la partie Est et urbaine de la «place de la passerelle».

  La croissance des arbres fixe d'année en année le temps qui s'écoule et donne ainsi progressivement au site l'épaisseur de l'histoire.

  Les arbres seront plantés proche de la voie pour donner un sentiment d'étroitesse favorable à la limitation de la vitesse à 30 km / heure. Cette implantation est nécessaire aussi pour permettre aux arbres d'atteindre une taille adulte sans souci de proximité avec le bâti voisin. À cette fin, il importe aussi que les constructions implantées le long de la rue principale respectent un recul adéquat.

  Le choix d'une essence de type tilleuls a pour avantage d'être favorable à la biodiversité, notamment au butinage des abeilles. Il offre aussi pour qualité de disposer d'une feuille légère qui ne tombe que progressivement à l'automne et qui se désagrège facilement, limitant en cela les éventuels besoins de ramassage.

2. Création de la «coulée verte du fossé» :

- Le tracé de l'ancien fossé traverse le site du Nord au Sud en son milieu. La valorisation de cet espace par la création de la «coulée verte du fossé» permet d'offrir une respiration paysagère de grande qualité au coeur du site.

  La vocation de la «coulée verte du fossé» est récréative, mais elle permet aussi de renforcer la distance perçue entre les constructions et de participer ainsi à l'autonomie du «chez-soi» que recherchent les habitants.
- La «coulée verte du fossé», large d'une dizaine de mètres, sera constituée d'une trame arbustive de type ripisylve. Le fossé pourra être en eau en permanence ou de manière temporaire et servir de bassin de rétention et d'écrêtement des eaux pluviales (voir chapitre 6).
- La «coulée verte du fossé» servira aussi de support aux cheminements piétons (voir chapitre 5).

3. Création d'îlots arbustifs le long des ruelles :

- Les ruelles seront rythmées par une somme d'îlots arbustifs, composés d'essences champêtres, qui seront disposés environ tous les cinquante mètres. Ces îlots pourront intégrer et «habiller» des niches de stationnement (voir chapitre 5).

4. Création d'espaces de vergers hautes-tiges :

- L'interface qui sépare l'espace urbain du couloir de la Fecht sera constituée d'une ceinture de vergers conformément au schéma ci-contre. Espace public naturel, l'ensemble de vergers sera planté de fruitiers hautes-tiges de variétés rustiques traditionnelles.
- L'entrée piétonne et cyclable Nord-Est sera également traitée en espace verger. Par ailleurs, les sections de cheminement piétonnes B (voir aussi chapitre 5) seront également bordées par un alignement de fruitiers hautes-tiges.

Espace Public et Paysage

Espace de création de vergers traditionnels

Abords de voirie en herbe

Place publique et stationnement

Trame végétale arbustive et de type ripisylve

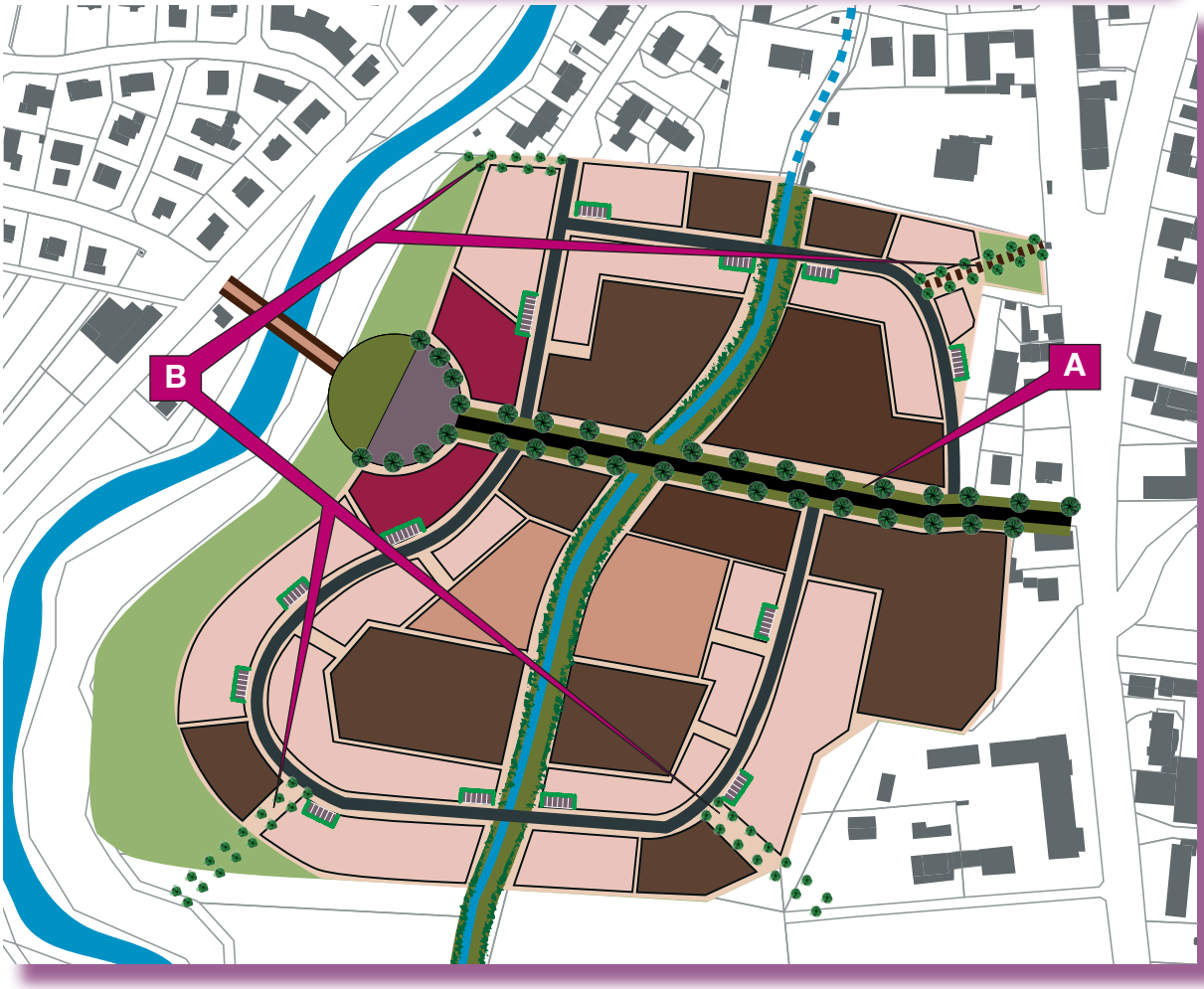
Restauration - création d'un fossé paysager

Alignement monumental de feuillus de type tilleuls

Alignement d'arbres fruitiers hautes tiges

Cheminement et sentier de promenade

Îlot arbustif intégrant des niches de stationnement paysager



5. Les éléments garants d'un espace public convivial

L'objectif d'induire l'appropriation des espaces et le sentiment de bien-être des habitants

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et le village dans son ensemble. Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Création du cheminement de la coulée verte du fossé :
   - La coulée verte du fossé comprendra un cheminement d'une largeur d'environ deux mètres, destiné aux piétons et aux vélos, le cheminement sera traité de manière préférentielle en matériaux stabilisés.
   - Les îlots d'habitation jouxtant la coulée verte du fossé disposeront d'un accès direct au cheminement afin de faciliter l'appropriation de cet espace de déambulation récréative.
   - La possibilité d'assurer le prolongement de la coulée verte du fossé jusqu'à la Fecht à hauteur de l'ancien moulin doit être préservée.
2. Création / valorisation de la promenade des berges :
   - La création / valorisation de la promenade des berges de la Fecht sur la digue fait partie intégrante de l'aménagement du site. Elle sera menée directement par la commune d'Ostheim.
   - Les liaisons à la promenade des berges de la Fecht et au site du stade, tout comme la «place de la passerelle», seront réalisées quant à elles par les opérateurs lors de la concrétisation des projets d'urbanisation.
   - La possibilité d'assurer le prolongement de la promenade des berges jusqu'au coeur de village doit être préservée.
3. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :
   - L'axe central ne comprendra pas, ou seulement exceptionnellement, d'espaces de stationnement. L'accès automobile des immeubles jouxtant l'axe central se fera uniquement via les rues de desserte secondaire afin de laisser à l'unité paysagère de l'axe sa pleine expression. Les accès piétons et cyclistes entre ces mêmes immeubles et l'axe central quant à eux sont préconisés afin d'offrir aux habitants les itinéraires les plus pratiques et fonctionnels.
   - La vocation de la «place de la passerelle» est plurielle et comprendra des possibilités de stationnement proportionnées aux besoins induits par les fonctions urbaines existant en ses abords.
   - Les rues de desserte secondaire ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront une niche de stationnement perpendiculaire ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 maisons. Ces niches seront dédiées au stationnement des visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives, qui sont fixées à deux places par maison (tant individuelle qu'accolée).

     Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage de la rue.
4. Organisation des accès et du stationnement des constructions pluri-logements :
   - L'organisation des accès aux constructions déclinera le principe illustré sur le schéma ci-contre. Pour les constructions pluri-logements en particulier, les accès depuis la rue seront mutualisés.
   - Pour les constructions pluri-logements, les parkings devront offrir 2,5 places de stationnement par logement. Ils seront arborés et traités de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement (voir chapitre 6).

ESPACE PUBLIC CONVIVIAL

6. Les éléments spécifiques au développement durable

L'objectif de favoriser les solutions nécessaires à un eco-bilan de qualité

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement il doit permettre un éco-bilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...), que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en oeuvre des solutions d'éco-construction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
- La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer sa compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :

- La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtement adaptés.
- L'urbanisation du site doit comprendre un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionné pour assurer un écrêtage des apports conforme à la situation antérieure.

  Pour ce faire, le fossé de «la coulée verte» sera traité pour assurer la fonction de bassin de rétention. Le cas échéant, des dispositifs complémentaires ou alternatifs doivent être réalisés.

  La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mise en oeuvre pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement.

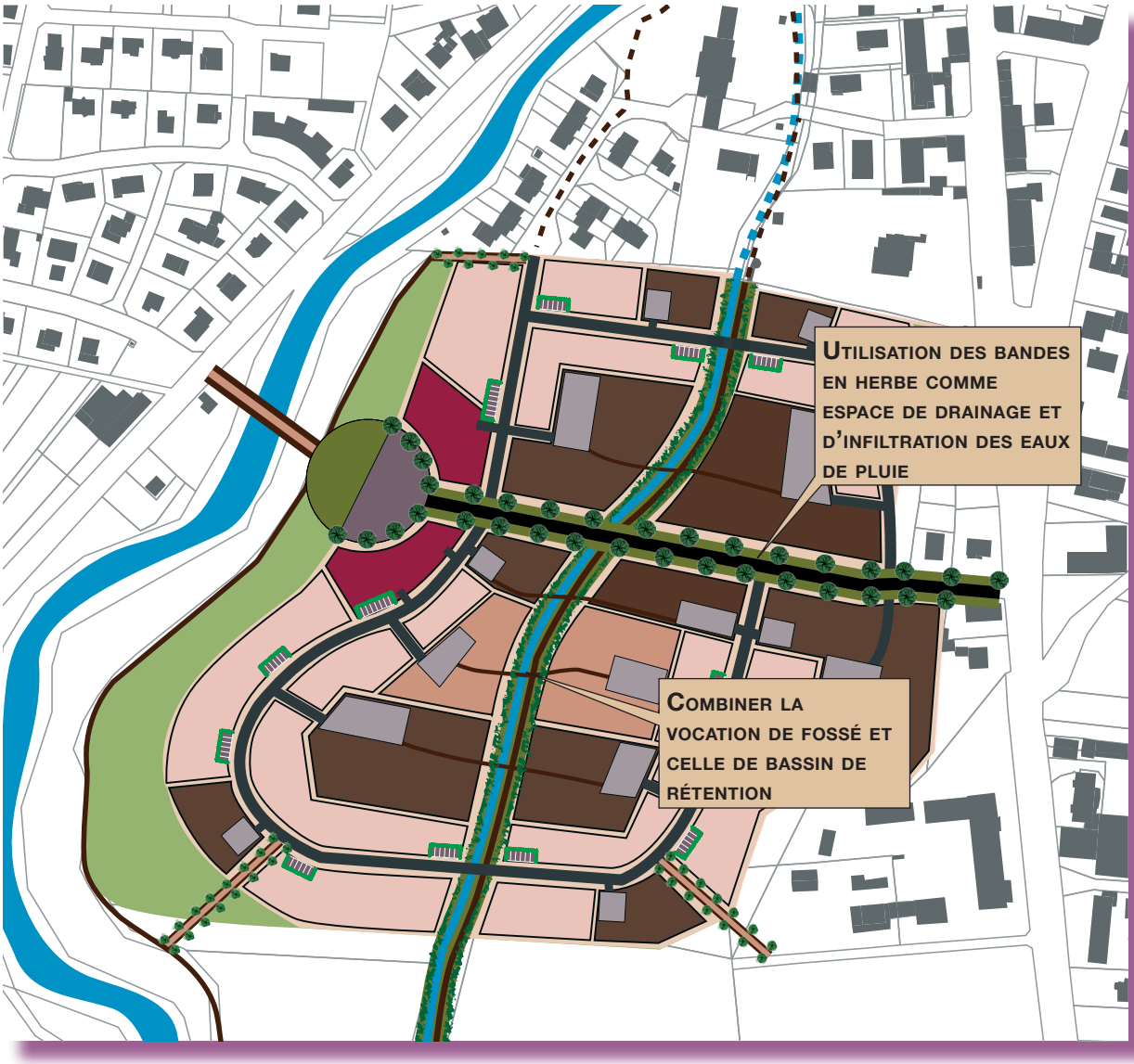
3. Le tri sélectif des déchets :

- Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.

4. La bio-diversité :

- La végétalisation des espaces suivant le plan paysager valorisera les plantes les plus favorables à la bio-diversité et à la richesse des éco-systèmes.

Gestion des eaux de pluie



7. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les conditions d'urbanisation du site doivent garantir les possibilités de mise en oeuvre de l'ensemble des préceptes de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.
À cette fin, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les conditions suivantes :

PHASAGE et condition d'ouverture à l'urbanisation

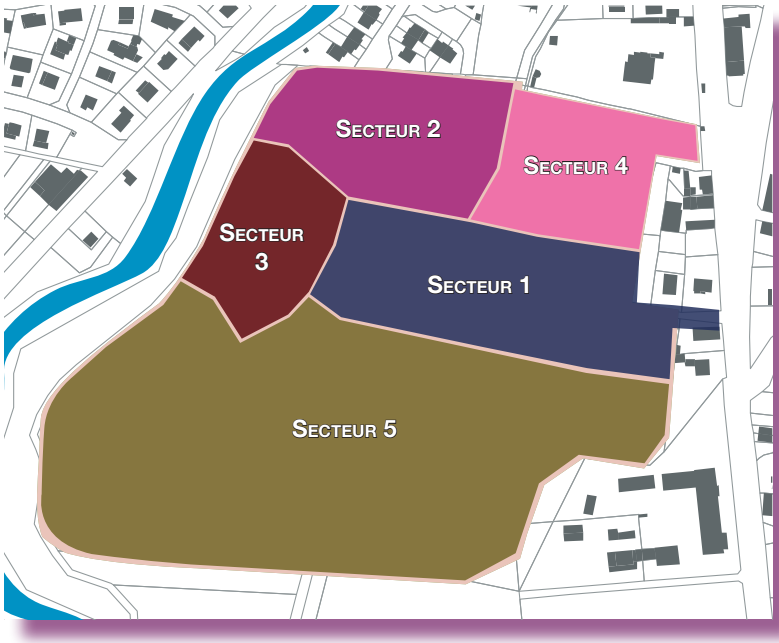
SECTEUR 1
Opérations individuelles autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTEUR 2
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique ou couvrant au minimum 80% de la surface. L'opération se fera dans le respect des éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans le cas où l'opération ne couvre pas l'intégralité du site, il doit être prévu que le reliquat puisse être réalisé ultérieument dans le respect des éléments de l'OAP.

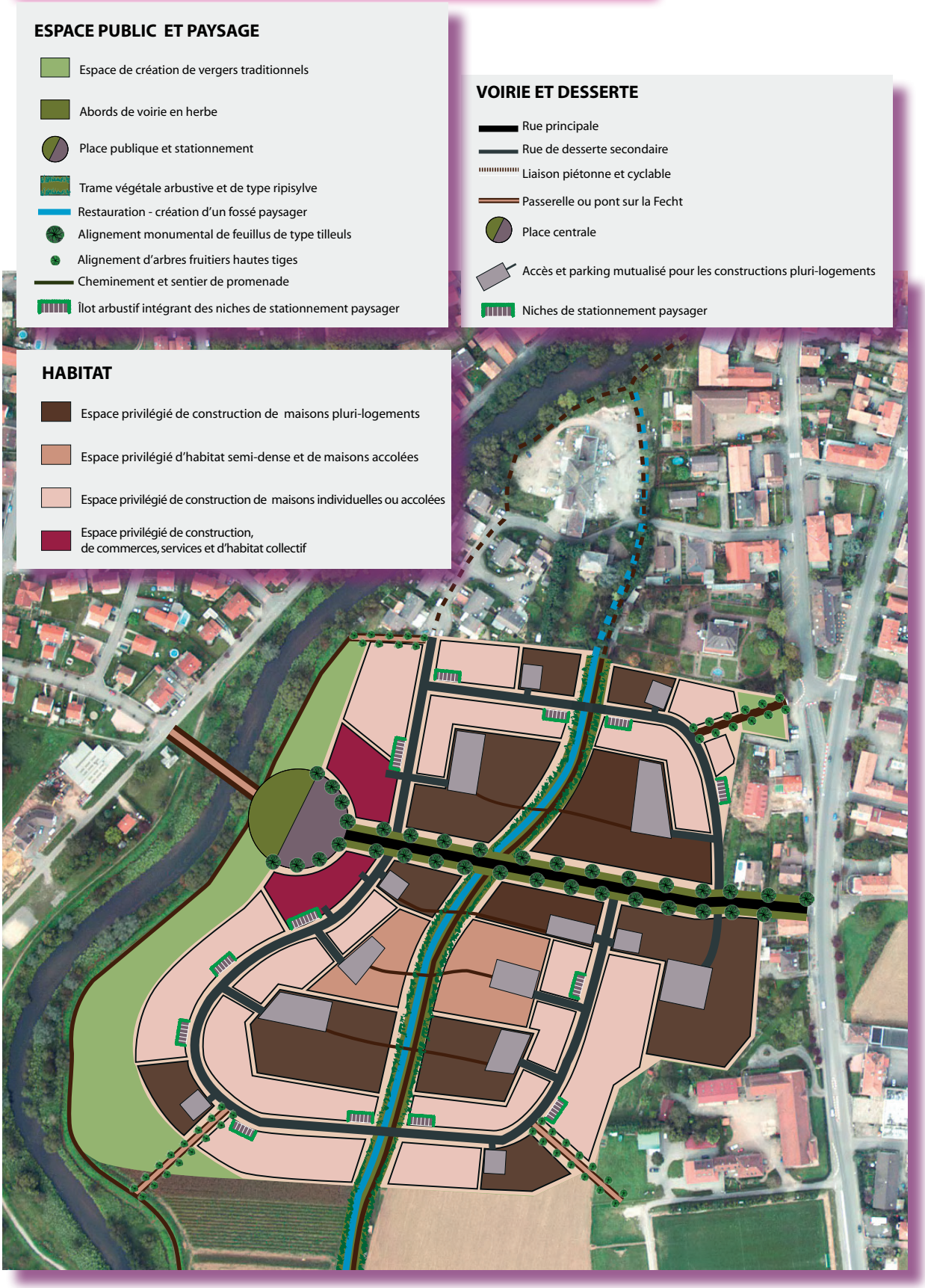
SECTEUR 3
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique dont la mise en oeuvre peut cependant être conduite en deux phases. L'opération et son éventuel phasage se fera dans le respect des éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTEUR 4
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique dans le respect des éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTEUR 5
L'urbanisation immédiate est impossible et différée à moyen et long terme.



SYNTHÈSE GLOBALE



PRAGMA

Stratégie
Conseil
Formation

12 rue du Général Leclerc ▪ 67115 PLOBSHEIM
tel : 03 69 81 26 49 ▪ info@ pragma-scf.com ▪ www.pragma-scf.com