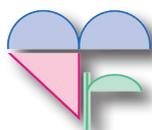


PRAGMA

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

2.2.2 L'EXEMPLE DE RIQUEWIHR

Mai 2011

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 respectueux de la forme urbaine historique de Riquewihr.....	6
2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESERTE.....	8
Une organisation viaire conçue pour permettre une refonte du plan de circulation général de Riquewihr.....	8
3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT	10
Un objectif de production minimum de logements pour répondre aux besoins de Riquewihr dans un contexte de rareté du foncier disponible	10
4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE.....	14
Un objectif de traitement qualitatif des espaces porteur de caractère et d'identité	14
5. LES ÉLÉMENTS GARANTS D'UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL	16
L'objectif d'induire l'appropriation des espaces et le sentiment de bien-être des habitants	16
6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	18
L'objectif de favoriser les solutions nécessaires à un eco-bilan de qualité	18
7. LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	20

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

ARTICLE L123-I

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-I. 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-I-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 bâti 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-I 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 Plan 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.

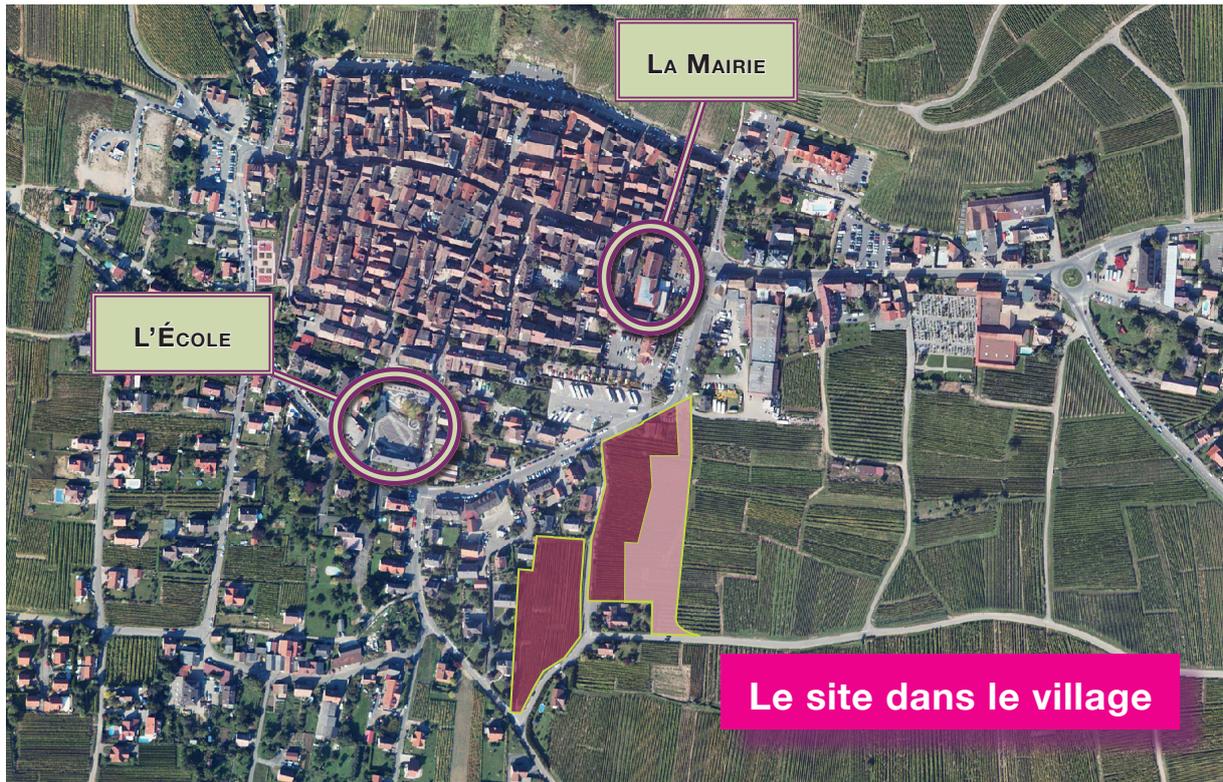
1. LA VOCATION DU SITE

CRÉER UN QUARTIER D'HABITATION RESPECTUEUX DE LA FORME URBAINE HISTORIQUE DE RIQUEWIHR

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* couvre un site de 1,96 hectare, dont 1,31 est urbanisable sur le court et moyen terme et 0,65 hectare réservé pour une urbanisation à long terme.

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

1. Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et créer un ensemble de logements qui valorisent « l'habiter en village » et la possibilité de pouvoir vivre et manger dehors.
2. Créer un site d'habitat produisant une ambiance de rue en continuité avec la forme urbaine historique de Riquewihr.
3. Requalifier la façade urbaine sud-est de Riquewihr en offrant une ligne paysagère sobre dans l'esprit de l'image emblématique des remparts.
4. Permettre de répondre structurellement à la problématique du stationnement touristique par la réalisation d'un parking en ouvrage.
5. Permettre une urbanisation progressive à l'échelle du village.



Une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui couvre un site d'extension urbaine d'une surface globale de 1,96 hectare

2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE

UNE ORGANISATION VIAIRE CONÇUE POUR PERMETTRE UNE REFONTE DU PLAN DE CIRCULATION GÉNÉRAL DE RIQUEWIHR

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit permettre de répondre à quatre objectifs. Le premier vise à trouver une réponse structurelle à la problématique du stationnement touristique de Riquewihir en réalisant un parking en ouvrage aux portes des remparts. Le second est de garantir le confort et la sécurisation de la rue Mandle pour l'ensemble des années où elle assurera encore une fonction de transit « sortie de bourg ». Le troisième consiste à réaliser une voie nouvelle de délestage et de « sortie de bourg ». Le quatrième, concrétisable une fois la voie de délestage créée est de transformer la rue Mandle en « cour urbaine ».

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 parking en ouvrage de 150 à 250 places :

- La partie nord du site est réservée à la réalisation d'un parking en ouvrage de 150 à 250 places (B). Réalisé sur trois niveaux, dont le premier en semi-enterré, soit une hauteur globale d'environ 7 mètres, l'ouvrage sera l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné et en résonance avec les remparts bien visibles coté Nord. La conception architecturale intégrera aussi le principe de la continuité bâti prévu le long de la rue Mandle et destiné à l'habitat (voir aussi chapitre 3).

2. Aménagement de sécurisation de la rue Mandle :

- La rue Mandle (A) assurera la desserte de l'ensemble de l'aménagement du site prévu à court et moyen terme. Durant cette période sa fonction interne sera doublée par une vocation de « sortie de bourg ».
- Pour permettre cette double vocation, l'aménagement de la rue Mandle comprendra un espace dédié aux piétons et cycliste d'une largeur minimale de 2 mètres.
- Le stationnement sur rue sera proscrit. Pour répondre aux besoins de stationnement, deux solutions seront mobilisées pour garantir une offre proportionnée. Premièrement, les projets de construction devront disposer d'un nombre de places minimal (voir chapitre 5) et deuxièmement le parking en ouvrage se devra d'être considéré comme une alternative complémentaire.

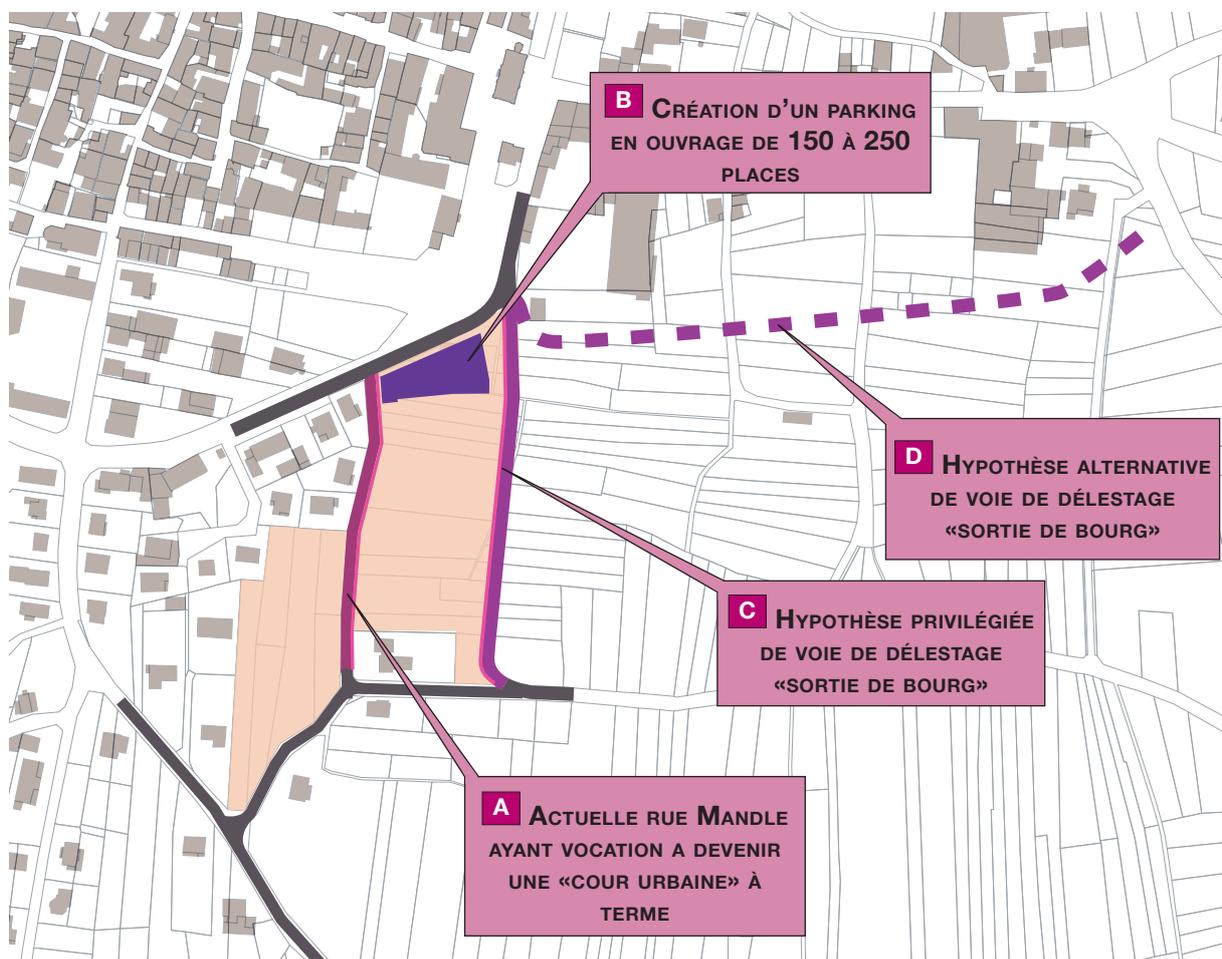
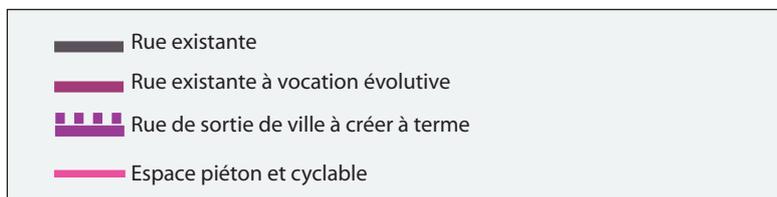
3. Création d'une voie de délestage « sortie de bourg » à moyen ou long terme :

- Le solutionnement durable des flux automobiles touristiques implique, outre la réalisation d'un parking en ouvrage, de créer une nouvelle voie permettant la mise en oeuvre d'une boucle de circulation performante, fluide et sûre. Deux solutions (C et D) sont envisageables.
- L'hypothèse (C) fait partie intégrante de la présente OAP puisque sa concrétisation participerait intégralement à la requalification de la façade urbaine sud-est de Riquewihir.
- L'hypothèse (C) implique la réalisation d'une voie routière d'une largeur d'environ 6 mètres. La présence d'un ensemble d'habitation implique de réaliser un espace dédié aux piétons et cycliste d'une largeur minimale de 2 mètres côté Ouest de la voie.
- La voie routière de sortie de bourg peut également être envisagée en sens unique et voir sa largeur limitée à 3 mètres.

4. Transformation de la rue Mandle en « cour urbaine » :

- Une fois réalisée la voie de délestage C ou D, la rue Mandle sera transformée en une « cour urbaine » où les piétons, les cyclistes et les automobilistes sont mis sur un plan d'égalité.

VOIRIE ET DESSERTE



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

UN OBJECTIF DE PRODUCTION MINIMUM DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE RIQUEWIHR DANS UN CONTEXTE DE RARETÉ DU FONCIER DISPONIBLE

La surface globale du site d'extension urbaine couvre 1,96 hectare, dont 1,48 hectare est constructible pour l'habitat. 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 nécessite une somme de choix précis dans un contexte de réelle rareté du foncier disponible. Ces choix et objectifs sont définis à la fois dans le DOG du SCOT et dans le PADD du présent PLU.

Ils impliquent :

- De construire de 15 à 20 logements dans le sous-ensemble A.
- De construire de 9 à 12 logements dans le sous-ensemble B.
- De construire de 16 à 20 logements dans le sous-ensemble C.
- De construire de 3 à 5 logements dans le sous-ensemble D.
- De construire de 8 à 10 logements dans le sous-ensemble E.
- De construire de 5 à 6 logements dans le sous-ensemble F.

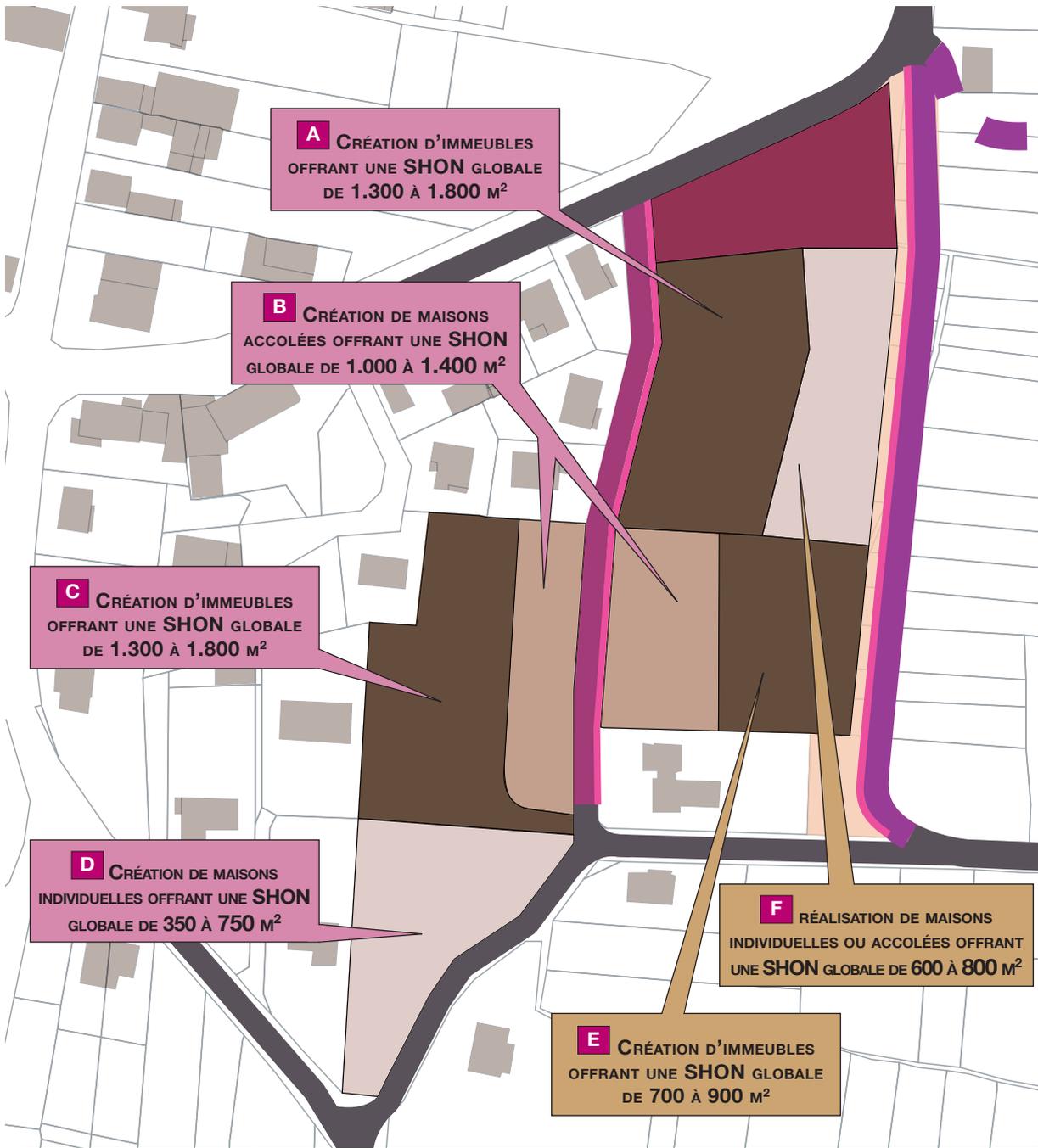
Pour concrétiser ces choix, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants, qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements par sous-ensemble qui implique de produire :

- Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 1350 mètres carrés dans le sous-ensemble A.
 - Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 1100 mètres carrés dans le sous-ensemble B.
 - Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 1450 mètres carrés dans le sous-ensemble C.
 - Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 350 mètres carrés dans le sous-ensemble D.
 - Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 700 mètres carrés dans le sous-ensemble E.
 - Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 600 mètres carrés dans le sous-ensemble F.
- Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect de l'objectif de production de SHON défini pour chaque sous-ensemble.

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 réservé à la création d'un parking en ouvrage



3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT (SUITE)

2. Une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages, facile à vivre pour les personnes âgées et conçue pour :

- 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).

- Dans le secteur « A », l'objectif est de réaliser un front bâti semi-continu (offrant un minimum d'ouvertures d'est en ouest pour les maisons existantes rue Mandle) implanté à moins de deux mètres de l'espace piétons et cyclistes.

Construit sur trois niveaux le front bâti offre une large vue sur la plaine d'Alsace, la Forêt-Noire et les Alpes et dispose d'un ample espace de jardinets coté court (voir aussi chapitre 4).

Dans le cas où les constructions disposent de toitures en pentes, les faitages devront être orientés Nord-Sud.

- Dans le secteur « B », l'objectif est de prolonger le front bâti du secteur « A » par la réalisation d'un ensemble de maisons accolées implantées en alignement de rue à moins de deux mètres de l'espace piétons et cyclistes. Chaque construction (de un à deux niveaux) doit au moins comprendre une façade de la construction principale implantée en limite séparative.

Dans le cas où les constructions disposent de toitures en pentes, les faitages devront être orientés Nord-Sud.

- Dans le secteur « C », l'objectif est de réaliser un ensemble de trois « maisons pluri-logements » orientées sud et disposant chacune d'un espace ouvert et aéré.

- Dans le secteur « D », l'objectif est de réaliser de trois à cinq maisons individuelles ou accolées.

- Dans le secteur « E » l'objectif est de réaliser une à deux « maisons pluri-logements » orientées Sud ou Est disposant d'un espace ouvert et aéré.

Dans le cas où les constructions disposent de toitures en pentes, les faitages devront être orientés Nord-Sud.

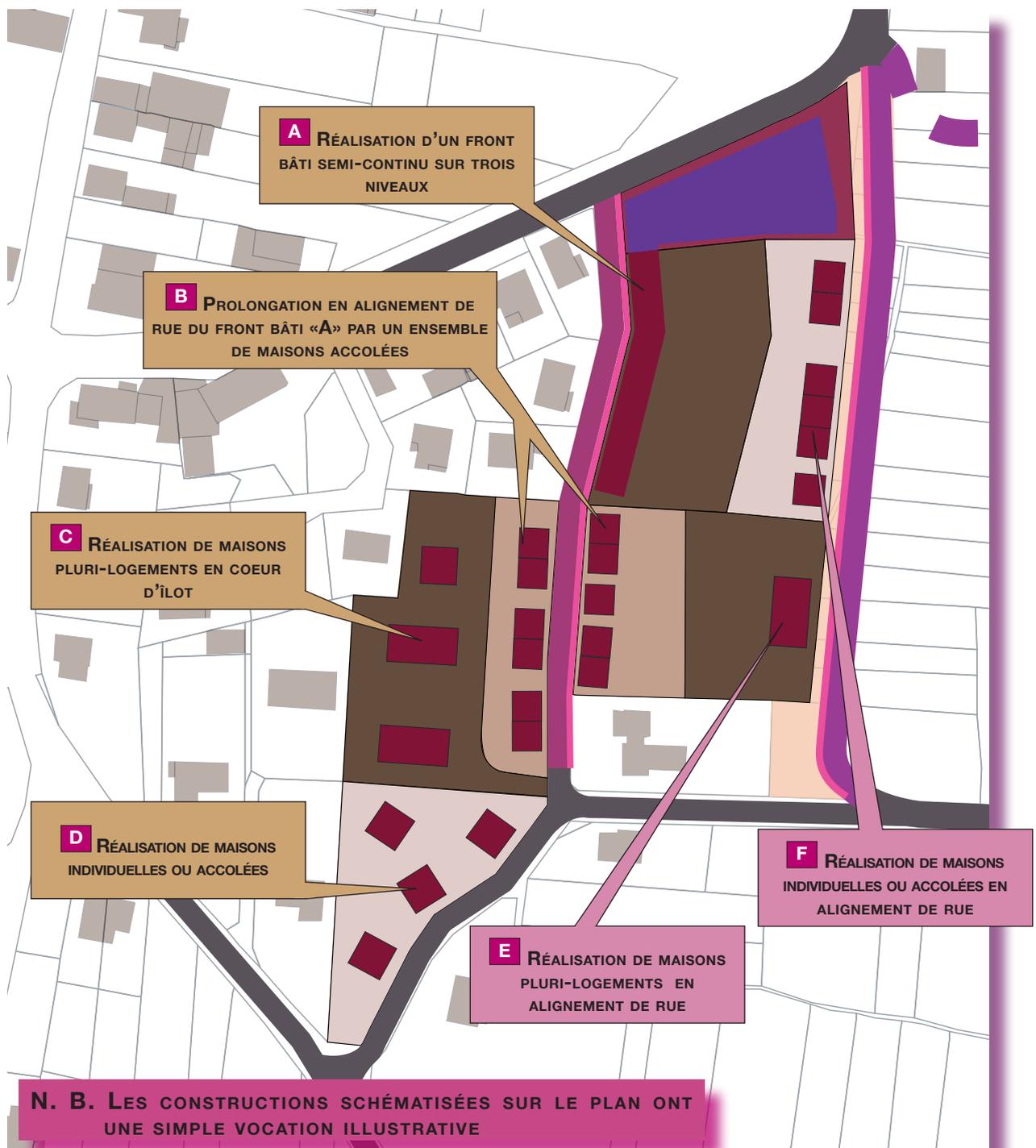
- Dans le secteur « F », l'objectif est de marquer l'alignement bâti du secteur par la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles ou accolées implanté à moins de trois mètres de l'espace piétons et cyclistes. Chaque construction (de un à deux niveaux) doit au moins comprendre une façade de la construction principale implantée en limites séparatives.

Dans le cas où les constructions disposent de toitures en pentes, les faitages devront être orientés Nord-Sud.

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 immeubles du « front bâti A » offriront des jardinets à un au moins 50% des 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 et les immeubles du « front bâti A » disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).

HABITAT ET IMPLANTATION DU BÂTI



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 est double.

Il vise d'une part à requalifier la façade urbaine sud-est de Riquewihr en offrant une ligne paysagère sobre dans l'esprit de l'image emblématique des remparts, et d'autre part créer une ambiance de rue proche de la forme urbaine historique du village.

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 de la continuité architecturale « front bâti de la rue Mandle » et « parking en ouvrage » :
 - La réalisation du parking en ouvrage et du front bâti de la rue Mandle (voir chapitre 2 et 3) doit valoriser une réelle continuité architecturale entre les édifices afin de bien donner au site une qualité urbaine à la hauteur du Riquewihr historique.
 - La façade du parking en ouvrage sera traitée en résonance avec les remparts (lignes formelles, choix des matériaux) et valorisera le cas échéant l'idée de mur végétal.
2. Réalisation d'une végétalisation légère rue Mandle :
 - Le caractère de la rue Mandle est donné principalement par le continuum et l'alignement du bâti défini au chapitre 3. Une végétalisation légère accompagnera cependant la présence du bâti dans l'espace privatif situé le long de la rue.
3. Création d'une ambiance champêtre dans la rue de « sortie de bourg » :
 - La rue de « sortie de bourg » structure la relation entre l'espace naturel et l'espace bâti. La création d'une ambiance champêtre faite d'une bande en herbe plantée d'arbres fruitiers traditionnels sera réalisée à cet effet.
4. Création d'une trame arbustive à feuillage caduc autour des îlots d'habitation :
 - La création d'une trame arbustive autour des îlots d'habitation vise à conforter la qualité du « chez-soi » et à marquer la pénétration de la nature et de la bio-diversité dans l'espace urbain.
5. Création d'une trame arbustive basse à feuillage caduc en coeur d'îlots :
 - Les espaces d'habitat « pluri-logements » impliquent la création de stationnements proportionnés (chapitre 5). Afin de réduire l'impact visuel des parkings, la plantation d'arbres fruitiers et de haies basses à feuillage caduc sera réalisée.

ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE

	Espace de vergers
	Abords de voirie en herbe
	Trame arbustive à feuillage caduc
	Trame arbustive basse à feuillage caduc
	Arbres fruitiers traditionnels
	Végétalisation légère



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 suivants, qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Transformation de la rue Mandle en cours urbaine à terme :

- La rue Mandle a vocation à être transformée en cour urbaine à moyen ou long terme, le temps de réaliser la rue de « sortie de bourg » à l'Est.
- À court et moyen terme, son urbanisation implique la réalisation d'un espace piéton et cycliste.
- 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. Il sera créé 2,5 places de stationnement par logement (3 places pour les maisons accolées) afin de répondre aux besoins des visiteurs et de permettre une limitation stricte de stationnement dans l'espace public.
- Le stationnement des immeubles du secteur « A » (chapitre 3), se fera en fond de cours intérieur et, le cas échéant partiellement en sous-sol.

2. Organisation de la rue de « sortie de bourg » :

- L'urbanisation de la rue implique de réaliser un espace piéton et cycliste.
- 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.
- Chaque construction comprendra 2,5 places de stationnement par logement (3 places pour les maisons accolées) afin de répondre aux besoins des visiteurs et de permettre une limitation stricte de stationnement dans l'espace public.

ESPACE PUBLIC CONVIVAL

-  Rue existante
-  Rue existante à vocation évolutive
-  Rue de sortie de ville à créer à terme
-  Espace piéton et cyclable
-  Accès et parking mutualisé pour les constructions pluri-logements



N. B. LES CONSTRUCTIONS SCHÉMATISÉES SUR LE PLAN ONT UNE SIMPLE VOCATION ILLUSTRATIVE

6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'OBJECTIF DE FAVORISER LES SOLUTIONS NÉCESSAIRES À UN ÉCOBILAN 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 écobilan 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 suivants, 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'écêtement adaptés.
- L'urbanisation du site doit comprendre un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionné pour assurer un écrêtage des apports.
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 écosystèmes.

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 - Parking en ouvrage**
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*.
-  **SECTEUR 2 : Immeubles d'habitation en alignement de rue**
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 ultérieurement dans le respect des éléments de l'OAP.
-  **SECTEUR 3 : Maisons en bande en alignement de rue**
Opérations individuelles autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.
-  **SECTEUR 4 : Immeubles d'habitation en îlot**
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 : Maisons individuelles**
Opérations individuelles autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.
-  **SECTEUR 6 : Maisons en bande en alignement de rue et immeubles d'habitation**
L'urbanisation immédiate est impossible et prévue à moyen et long terme.



SYNTHÈSE GLOBALE

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 réservé à la création d'un parking en ouvrage

ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE

-  Espace de vergers
-  Abords de voirie en herbe
-  Trame arbustive à feuillage caduc
-  Trame arbustive base à feuillage caduc
-  Arbres fruitiers traditionnels
-  Végétalisation légère

VOIRIE ET DESSERTE

-  Rue existante
-  Rue existante à vocation évolutive
-  Rue de sortie de ville à créer à terme
-  Espace piéton et cyclable
-  Accès et parking mutualisé pour les constructions pluri-logements



PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION