

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document arrêté*

## Roderen



### 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Document arrêté en Conseil Municipal en  
date du 4 mai 2017

Le Maire



4 mai 2017



# SOMMAIRE

<b>Avant-propos</b> .....	<b>2</b>
<b>Localisation des secteurs à projet</b> .....	<b>3</b>
<b>Premier secteur : proche du cœur de Roderen</b> .....	<b>4</b>
Schéma de l'OAP.....	5
Les caractéristiques d'aménagement.....	7
<b>Deuxième secteur : la Haula</b> .....	<b>9</b>
Schéma d'aménagement.....	10
Les caractéristiques d'aménagement.....	11
<b>Troisième secteur : le Gigel</b> .....	<b>12</b>
Schéma d'aménagement.....	13
Les caractéristiques d'aménagement.....	14
<b>Quatrième secteur : les collines</b> .....	<b>15</b>
Schéma d'aménagement.....	16
Les caractéristiques d'aménagement.....	17

## AVANT-PROPOS

### **Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

### **Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Dans la logique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 4 secteurs à enjeux forts ont été sélectionnés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation destinées à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Le Projet d'Aménagement et de programmation indique également une production de logements qui nécessitera la mobilisation d'environ 2,5 hectares de foncier en tenant compte d'un ratio de 15 logements par hectare et d'une part réservée aux infrastructures et emprises publiques comprise entre 10 et 20 % par l'opération ou secteur d'urbanisation.

Les orientations visent dans les secteurs à vocation d'habitat à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

## LOCALISATION DES SECTEURS A PROJET



### ACTIONS EN FAVEUR DE L'URBANISME DE QUALITE

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent et traduisent des objectifs politiques communaux qui visent à répondre aux besoins en logements et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, mentionnés dans le PADD.

Les choix retenus pour atteindre ces objectifs concernent la totalité des espaces bâtis de la commune, mais se focalisent plus particulièrement sur des quartiers en frange Nord et Ouest et dans le prolongement des quartiers résidentiels de l'agglomération et un en frange Sud de la commune le long de l'axe principal traversant la ville.

Quelques grands principes sont à prendre en compte dans les projets à dominante d'habitation et d'équipement :

- Concevoir des quartiers formant un lien social et physique avec les autres quartiers de la commune ;
- Offrir une diversité de logements propre à assurer un brassage social et intergénérationnel des populations ;
- Respecter les sites et l'environnement urbain et paysager en limitant la consommation foncière et l'étalement urbain.



## Premier secteur : proche du cœur de Roderen



Le secteur concerné s'inscrit au cœur du tissu bâti proche du centre ancien du village.

Il est connecté au reste de la commune par la rue des Forgerons et la rue de l'Église.

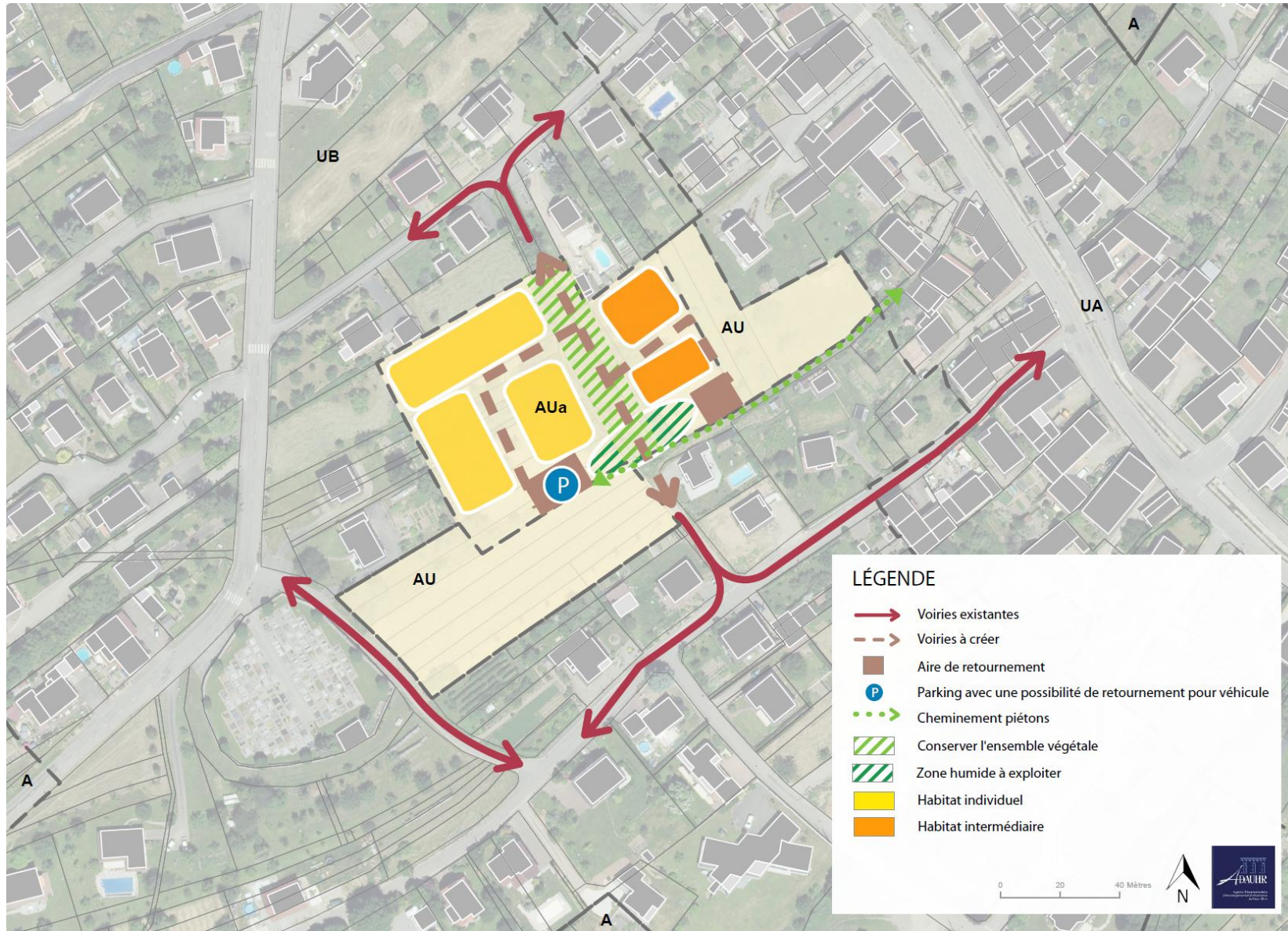
Ce secteur est touché par des zones humides. Une partie sera compensée hors du secteur de l'OAP, et une partie prend part à la stratégie d'aménagement du secteur pour conserver un espace vert au cœur de ce nouvel espace essentiellement composé d'habitations.

La commune prévoit de requalifier ce terrain pour y accueillir des logements en favorisant également la mixité fonctionnelle, un quartier dont la vocation principale est résidentielle.

Sa situation près du centre ancien plus dense favorise l'accueil de quelques logements intermédiaires ou groupés attendus en termes de densification par le SCoT.



# SCHEMA DE L'OAP



L'OAP est conçu de manière à pouvoir lancer un projet sur un seul secteur de manière à ne pas bloquer la construction si l'acquisition de l'ensemble de la zone n'est pas faite. Il faudra donc concevoir le parking en double fonctionnement et prévoir la place pour une aire de retournement.

Le secteur fait 1,18 ha pour pouvoir répondre à la contrainte de densité il faut construire 18 logements minimum. Ces logements répondent également à une diversité de types des constructions intermédiaires et individuels.



## LES CARACTERISTIQUES D'AMENAGEMENT

Caractéristiques à faire apparaitre selon le code de l'urbanisme	Prise en compte
<p><b>1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b></p>	<p>Qualité paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'alignement des arbres et autres arbustes traversant le secteur et le long de la futur voirie est à conserver.</li> </ul> <p>Qualité architecturale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des aménagements et constructions du secteur devra présenter une harmonie d'ensemble.</li> <li>- Prendre en compte la proximité avec le tissu ancien du village dans la morphologie du bâti.</li> </ul> <p>Emprise des espaces publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces publics et voiries ne pourront excéder 12 à 20% de l'emprise totale de l'opération hors zone humide à préserver/valoriser.</li> </ul> <p>Hauteur de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions ne pourront excéder R+2.</li> </ul>
<p><b>2. La mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p>Le secteur respectera les objectifs de mixité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones de logements accueillent aussi bien du logement que des activités non nuisibles à la tranquillité du quartier (activité artisanale ou type cabinet médical).</li> <li>- Permettre l'implantation de services et commerces de proximité.</li> </ul>
<p><b>3. La qualité environnementale et la prévention des risques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins 20% de la superficie du secteur sera traité en espace vert arboré ou non imperméabilisé.</li> <li>- Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux.</li> <li>- Prendre en compte la zone humide : préserver et profiter de cette espace pour faire un cœur d'îlot vert.</li> </ul>
<p><b>4. Les besoins en matière de stationnement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parking collectif est à prévoir afin de préserver les futures voiries d'un encombrement de véhicules.</li> <li>- Le stationnement des deux côtés de la voirie est à éviter afin de privilégier le passage de piétons sur les trottoirs.</li> </ul>

**5. La desserte des terrains par les voies et réseaux**

- L'accès motorisé au secteur se fait par la rue des Forgerons et la rue de l'Église comme indiqué sur le schéma de l'OAP.
- La voirie principale qui travers le secteur reliant la rue des Forgerons et la rue de l'Église aura une chaussée d'au moins 6 mètres de large, avec des trottoirs.
- Les voiries secondaires de desserte des logements seront d'une chaussée partagée entre les différents usages plus étroite.
- Une aire de retournement au niveau du parking groupé et une deuxième aire de retournement à prévoir à l'extrémité de la desserte.
- Une voie piétonne interne au secteur est à mettre en place comme indiqué sur le schéma (tracé de principe), assurant une perméabilité du secteur vers le centre du village.
- Le traitement commun des eaux pluviales est à privilégier. Bien que la création d'une noue paysagère au centre du secteur le long de l'axe est conseillée.
- L'ensemble des constructions seront connecté au réseau d'assainissement collectif pour la récolte des eaux usées.
- Les bâtiments doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications numériques à haut débit.

## Deuxième secteur : la Haula



Les tissus pavillonnaires aux alentours de ce secteur offrent la possibilité d'une prolongation logique de morphologie du bâti et des accès facilement adaptables à l'extension du tissu urbain.

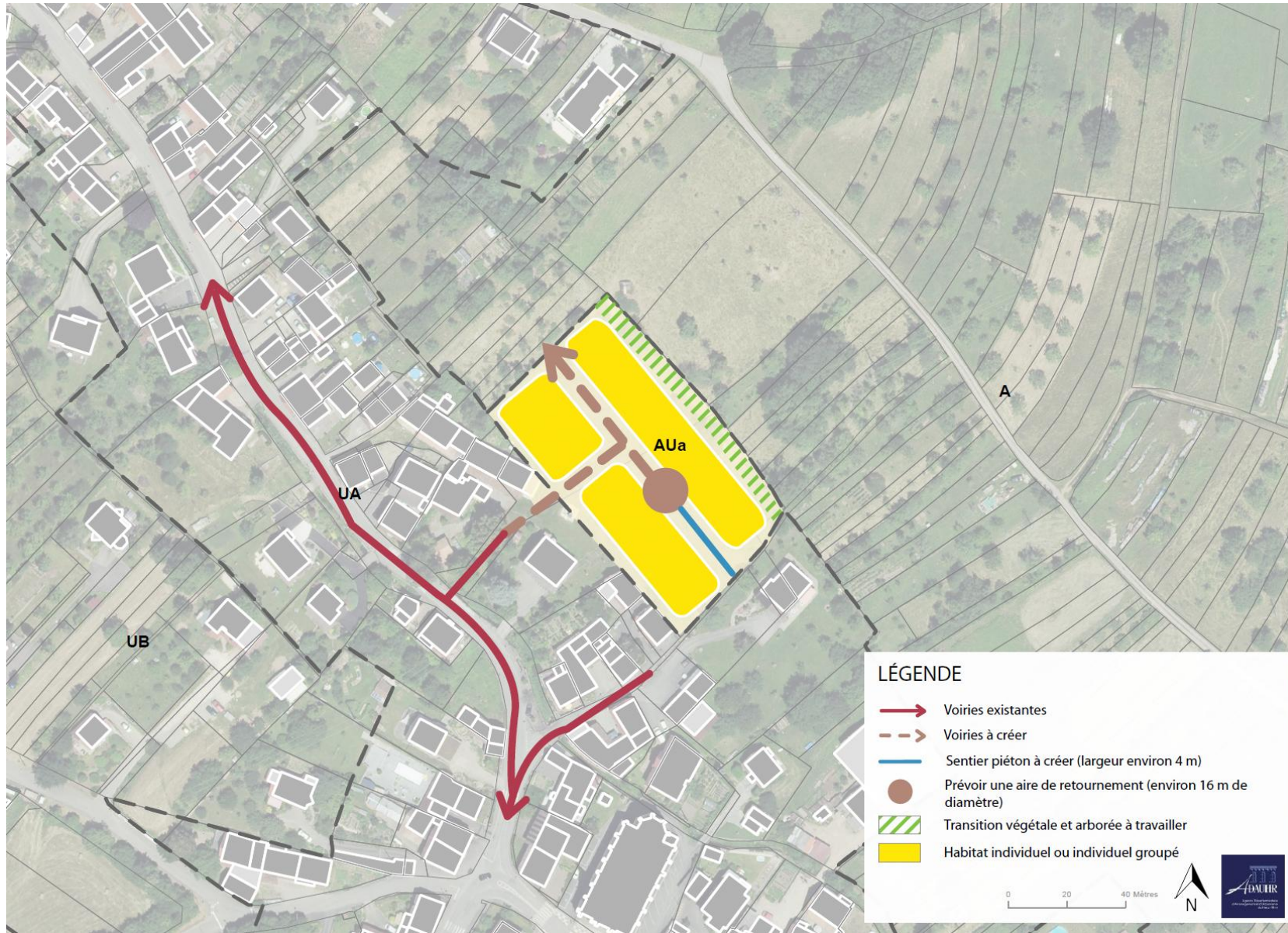
Ce nouveau secteur au lieu-dit Haula, qui se localise en limite du village est un secteur de première visibilité depuis le versant Est.

Le travail du front urbain est important pour faire tampon entre le tissu urbain et l'activité agricole du versant collinéaire.

Ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager : il s'y construira 8 logements.



# SCHEMA D'AMENAGEMENT





## LES CARACTERISTIQUES D'AMENAGEMENT

Caractéristiques à faire apparaître selon le code de l'urbanisme	Prise en compte
<p><b>1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b></p>	<p>Qualité paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un alignement végétal est à renforcer vers le versant au Nord-Est, permettant ainsi d'assurer une transition végétale et arborée à l'arrière du site.</li> </ul> <p>Qualité architecturale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des aménagements et constructions du secteur devra présenter une harmonie d'ensemble avec les bâtiments existants aux alentours.</li> </ul> <p>Hauteur de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les hauteurs de construction ne pourront excéder R+2 pour de l'habitat individuel ou individuel groupé.</li> </ul>
<p><b>2. La mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones de logements accueillent aussi bien du logement que des activités non nuisibles à la tranquillité du quartier (type cabinet médical).</li> <li>- Permettre l'implantation de services et commerces de proximité.</li> </ul>
<p><b>3. La qualité environnementale et la prévention des risques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins 15% de la superficie du secteur sera traité en espace vert arboré ou non imperméabilisé.</li> <li>- Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive.</li> <li>- Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux et l'implantation des habitations se fera dans une logique d'écoconstruction.</li> </ul>
<p><b>4. Les besoins en matière de stationnement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des deux côtés de la voirie est à éviter.</li> </ul>
<p><b>5. La desserte des terrains par les voies et réseaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accès principal motorisé au secteur se fait par la rue de Rammersmatt. Cette voie aura une chaussée d'au moins 6 mètres de large avec trottoirs.</li> <li>- Prévoir la possibilité d'une future zone d'extension vers le Nord par l'extension des réseaux et des voiries.</li> <li>- Les eaux pluviales à l'échelle commune est à privilégier. Bien que la création d'une noue paysagère au centre du secteur est conseillée.</li> <li>- L'ensemble des constructions seront connecté au réseau d'assainissement collectif pour la récolte des eaux usées.</li> <li>- Les bâtiments doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications numériques à haut débit.</li> </ul>

### Troisième secteur : le Gigel



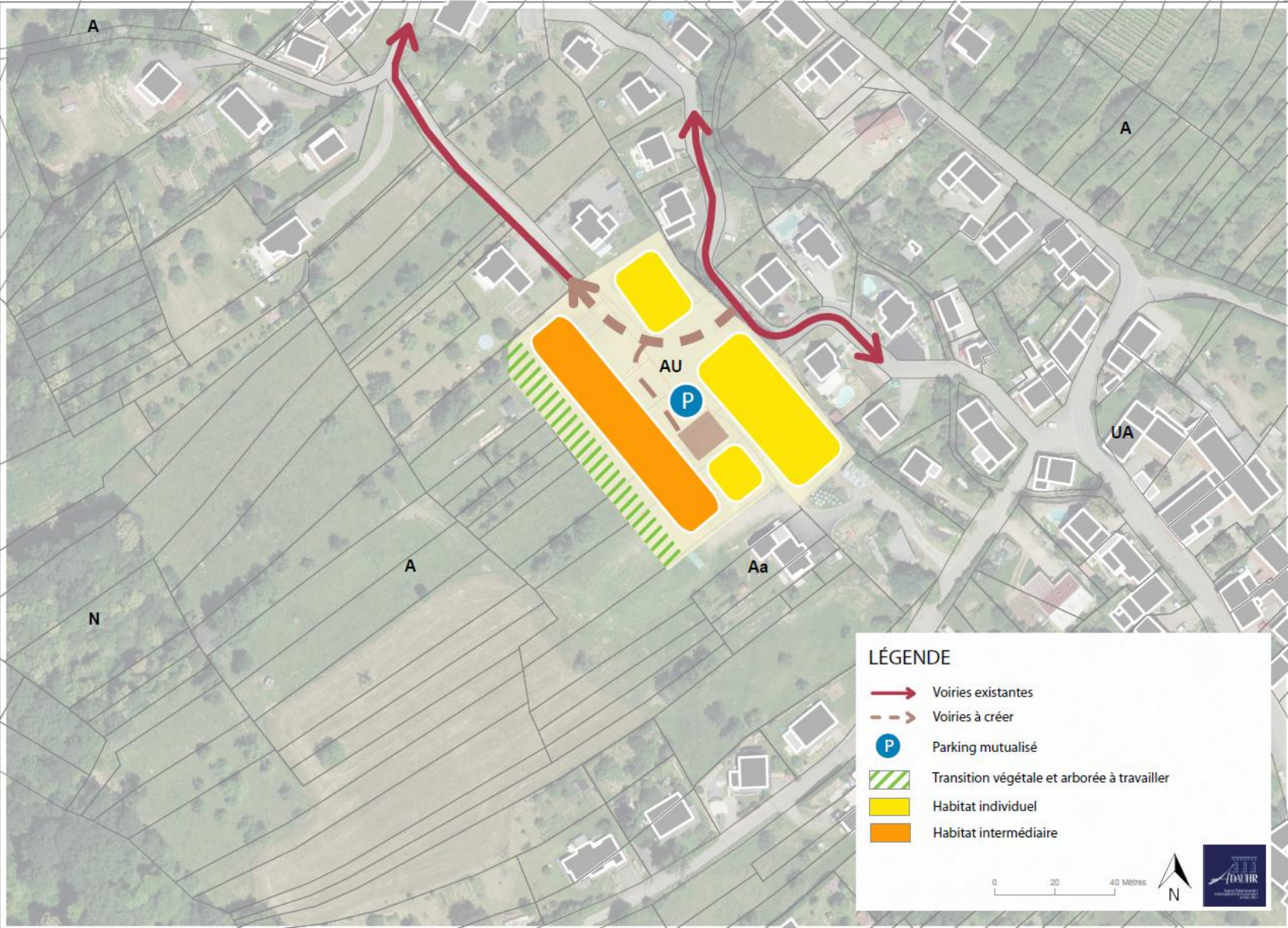
Le secteur au lieu-dit Gigel se situe proche du tissu urbain à l'arrière de la rue du moulin sur le flan du versant Ouest. Le secteur se localise donc proche de la route principale qui est la rue de Rammersmatt.

Cette OAP est à cheval sur deux zonages différents U (zone urbaine) et AU (réserve foncière).

L'OAP permet d'anticiper l'urbanisation du secteur AU à plus long terme que l'urbanisation du secteur U en créant un bouclage entre les deux secteurs et le tissu urbain à l'autre par la rue du Moulin et la rue du Gigel.

Ce secteur fait 0,4 ha doit accueillir au minimum 6 logements.

# SCHEMA D'AMENAGEMENT





## LES CARACTERISTIQUES D'AMENAGEMENT

Caractéristiques à faire apparaître selon le code de l'urbanisme	Prise en compte
<p><b>6. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b></p>	<p>Qualité paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un travail végétal est à créer à l'arrière du secteur visible depuis le versant Ouest pour créer une transition végétale et arborée vers le piémont.</li> </ul> <p>Qualité architecturale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des aménagements et constructions du secteur devra présenter une harmonie d'ensemble.</li> </ul> <p>Emprise des espaces publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces publics et voiries ne pourront excéder 12 à 20% de l'emprise total de l'opération.</li> </ul> <p>Hauteur de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les hauteurs de construction suivent les indications du schéma d'aménagement ne pourront excéder R+1 pour de l'habitat individuel et R+2 pour l'intermédiaire.</li> </ul>
<p><b>7. La mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones de logement accueillent aussi bien du logement que des activités non nuisibles à la tranquillité du quartier (type cabinet médical).</li> <li>- Permettre l'implantation de services et commerces de proximité.</li> </ul>
<p><b>8. La qualité environnementale et la prévention des risques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La frange AU sera traitée en espace vert arboré ou non imperméabilisé.</li> <li>- Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux.</li> <li>- Favoriser l'implantation des constructions par rapport à la dynamique de l'ensoleillement.</li> </ul>
<p><b>9. Les besoins en matière de stationnement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement le long de la voirie est à éviter, le règlement favorisant le stationnement des véhicules sur la parcelle de propriété.</li> </ul>
<p><b>10. La desserte des terrains par les voies et réseaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accès motorisé au secteur se fait de la rue du Moulin en bouclage vers la rue du Cigel.</li> <li>- Cette voie aura une chaussée 6 mètres de large.</li> <li>- Une aire de retournement pour desservir l'ensemble des constructions est à prévoir.</li> <li>- Les eaux pluviales à l'échelle commune est à privilégier bien que la création d'une noue paysagère au centre du secteur est conseillée. Les eaux provenant de voiries seront collectées et rejetées par la noue paysagère.</li> <li>- Les constructions seront connectées au réseau d'assainissement collectif pour la récolte des eaux usées.</li> <li>- Les bâtiments doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications numériques à haut débit.</li> </ul>



## Quatrième secteur : les collines



Le choix de la localisation de ce secteur est au centre du tissu urbain existant non loin de la route de Thann et la départementale D35.

Le secteur est connecté au réseau viaire du village par la rue des Vignes et un bouclage peut se faire par la rue des Collines.

Ce secteur fait également 0,4 ha et doit donc accueillir 6 logements au minimum.

**SCHEMA D'AMENAGEMENT**



## LES CARACTERISTIQUES D'AMENAGEMENT

Caractéristiques à faire apparaître selon le code de l'urbanisme	Prise en compte
<p><b>1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b></p>	<p>Qualité architecturale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des aménagements et constructions du secteur devra présenter une harmonie d'ensemble.</li> <li>- L'orientation des bâtiments et leur imbrication devra chercher à favoriser les apports solaires et réduire les nuisances.</li> </ul> <p>Emprise des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces publics et voiries représenteront entre 10 et 15% de l'emprise totale de l'opération.</li> </ul> <p>Hauteur de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les hauteurs de construction suivent les habitations alentours : elles ne pourront excéder R+1.</li> </ul>
<p><b>2. La mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones de logement accueillent aussi bien du logement que des activités non nuisibles à la tranquillité du quartier (type cabinet médical).</li> </ul>
<p><b>3. Les besoins en matière de stationnement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des deux côtés de la voirie est à éviter, le règlement favorisant le stationnement des véhicules sur la parcelle de propriété.</li> </ul>
<p><b>4. La desserte des terrains par les voies et réseaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accès motorisé au secteur se fait par les accès existant : rue des Vignes et la rue des Collines.</li> <li>- Les voie aura une chaussée d'au moins 6 mètres de large avec des trottoirs.</li> <li>- Les eaux pluviales à l'échelle commune est à privilégier bien que la création d'une noue paysagère au centre du secteur est conseillée. Les eaux provenant de voiries seront collectées et rejetées par la noue paysagère.</li> <li>- Les constructions seront connectées au réseau d'assainissement collectif pour la récolte des eaux usées.</li> <li>- Les bâtiments doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications numériques à haut débit.</li> </ul>

