

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

*18 juin 2012*

# Les orientations d'aménagement et de programmation : rappel

- A l'interface entre démarche de planification et urbanisme opérationnel
- Une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme
- Respecter les orientations générales du PADD
- Opposabilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité
- Des évolutions apportées par la loi Grenelle : des orientations d'aménagement aux orientations d'aménagement et de programmation...

# Ce que dit le Code de l'Urbanisme.. (article L. 123-1-4)

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.

# Ce que dit le Code de l'Urbanisme. (article L. 123-1-4)

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.

---

# Ce que dit le Code de l'Urbanisme. (article L. 123-1-4)

- Lorsqu'un PLU est établi et approuvé par une commune non membre d'un EPCI, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au 3
  - Lorsqu'un PLU est établi et approuvé par un EPCI qui n'est pas AOT, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 3.
-

---

# Ce que dit le Code de l'Urbanisme. (article R. 123-3-1)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

---

- Elles peuvent concerner n'importe quel quartier ou secteur
- Une expression graphique et/ou littérale
- Articulation avec le rapport de présentation et le règlement (arrêt « Dos Santos » du CE du 26/05/2010)
- Une difficulté : le degré de précision des orientations
  - *Estimation du niveau de contraintes mis en place dans les orientations d'aménagement*
  - *Choix du niveau de détail et de contraintes adapté pour permettre la réalisation des opérations*
- Une étape-clé : la réflexion en termes de projet et de faisabilité sur le secteur (cahier des charges pour l'élaboration / révision de documents d'urbanisme prévoyant en TC la possibilité de faire réaliser des « zooms » spécifiques sur les zones à urbaniser)

- **Exemples d'orientations thématiques**
  - PLUi de la CU de Dunkerque
  - PLU de Nieul-sur-Mer (Charente-Maritime)
  - Exemple de Lapoutroie (Haut-Rhin)
  
- **Exemples d'orientations sectorielles**
  - PLU de Vieux-Condé (Nord)
  - PLU de Lentilly (Rhône)
  - PLU de Bussy-St-Georges (Seine-et-Marne)
  
- **Des orientations thématiques aux orientations sectorielles...**
  - Exemple de Saint-Hippolyte (Haut-Rhin)
  - Exemple de Riquewihr (Haut-Rhin)

# PLUi de la CU de Dunkerque (approuvé le 2 février 2012) : TVB - cœur d'agglomération

**SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**



Schéma définissant des principes d'aménagement. Tracés et implantations indicatifs.



## **TVB - cœur d'agglomération**

- Objectif de cette OA :
  - ➔ Utiliser les délaissés des infrastructures (canaux, routes et voies ferrées, chemins verts) et les aménager de telle manière à former un réseau de continuités écologiques intra-urbaines en le connectant aux cœurs de nature disséminés sur le territoire et ses franges.
  - ➔ Favoriser la nature en ville et le développement d'une biodiversité urbaine (perméabilité du centre d'agglomération à la faune et à la flore).
- L'OA précise, en fonction du type d'infrastructure concerné et identifié comme corridor, diverses prescriptions opérationnelles : sorties d'eau aménagées pour la faune, passages à faune, encorbellement dans les buses hydrauliques, bordures de plantations...

- Secteur de 19 ha en limite de l'urbanisation du bourg et actuellement à vocation agricole, pour créer un nouveau quartier à vocation résidentielle (12 ha en AUD et 7 ha en 1AU)
- Objectif : qualité environnementale, TVB
- Enjeu : topographie, gestion des débits d'eau pluviale et qualité paysagère avec vue sur le paysage agricole

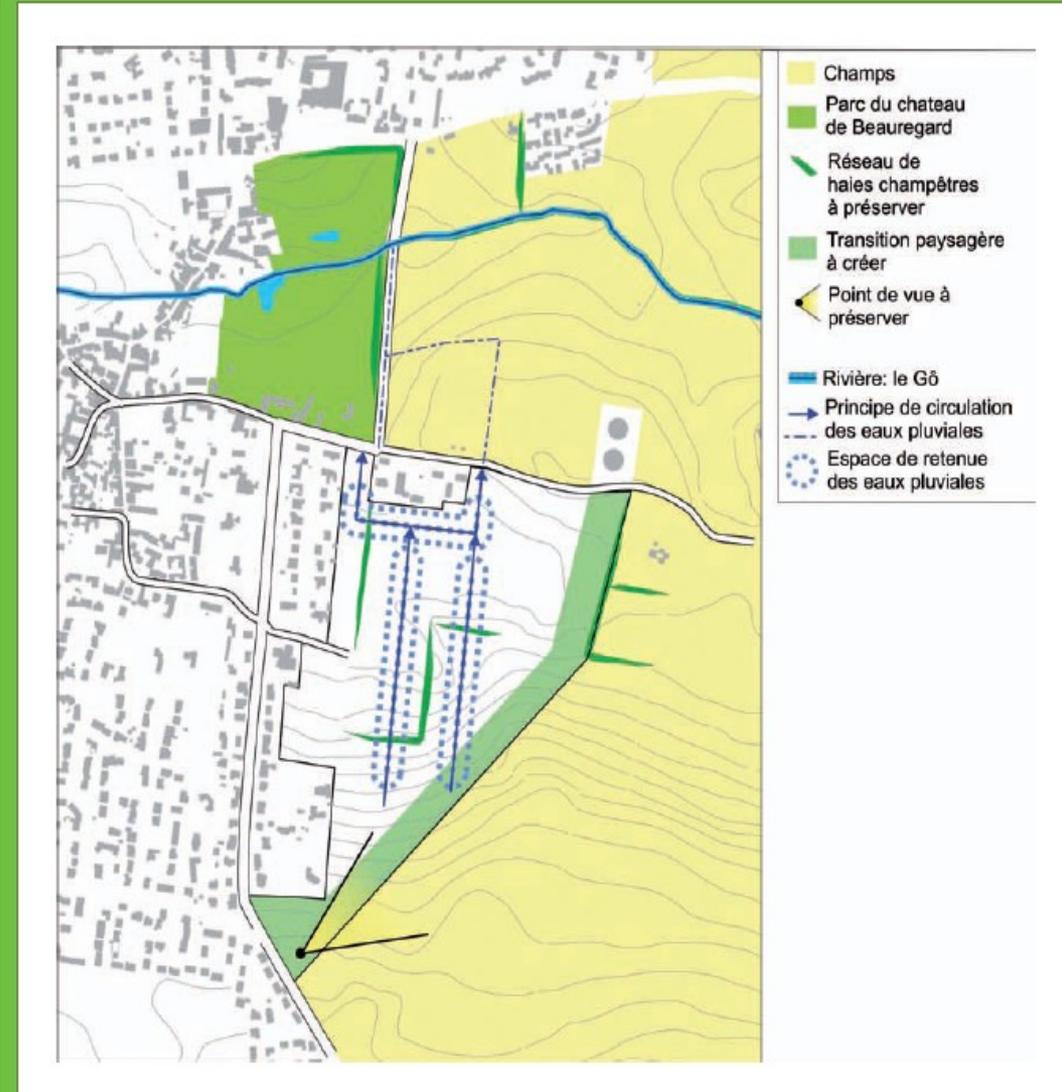


# Zoom sur la TVB

**Orientations** :

favoriser les sols perméables ralentissant l'écoulement de l'eau et mise en place de systèmes de rétention d'eau (noues) + créer un espace paysager de transition et le valoriser par une trame végétale de qualité ; préserver les vues plongeantes sur ce secteur en intégrant des toitures végétalisées.

Exemple d'orientations d'aménagement d'une zone résidentielle



#### 4.3.1 *Principal général*

Dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu récepteur, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

#### 4.3.2 *Réduire et traiter la pollution par temps de pluie*

Dans le cas d'un rejet dans les réseaux d'assainissement, l'objectif en terme de qualité des eaux de rejet par temps de pluie doit être conforme aux prescriptions des concessionnaires des réseaux.

Pour les rejets vers le Go, les rejets par temps de pluie ne doivent pas nuire à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

A ce titre, un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau d'assainissement ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité ;
- les eaux issues des parkings souterrains ou couverts et toute surface imperméabilisée destinée à accueillir une circulation automobile ou une activité génératrice de pollution doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'assainissement ;
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

#### 4.3.3 *Maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales*

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Le débit pouvant être rejeté aux réseaux d'assainissement publics ne peut être supérieur à 10 l/s/ha. Les rejets supplémentaires doivent faire l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation des sols, adaptée aux contraintes du terrain d'assiette de la construction.

Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions sont réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

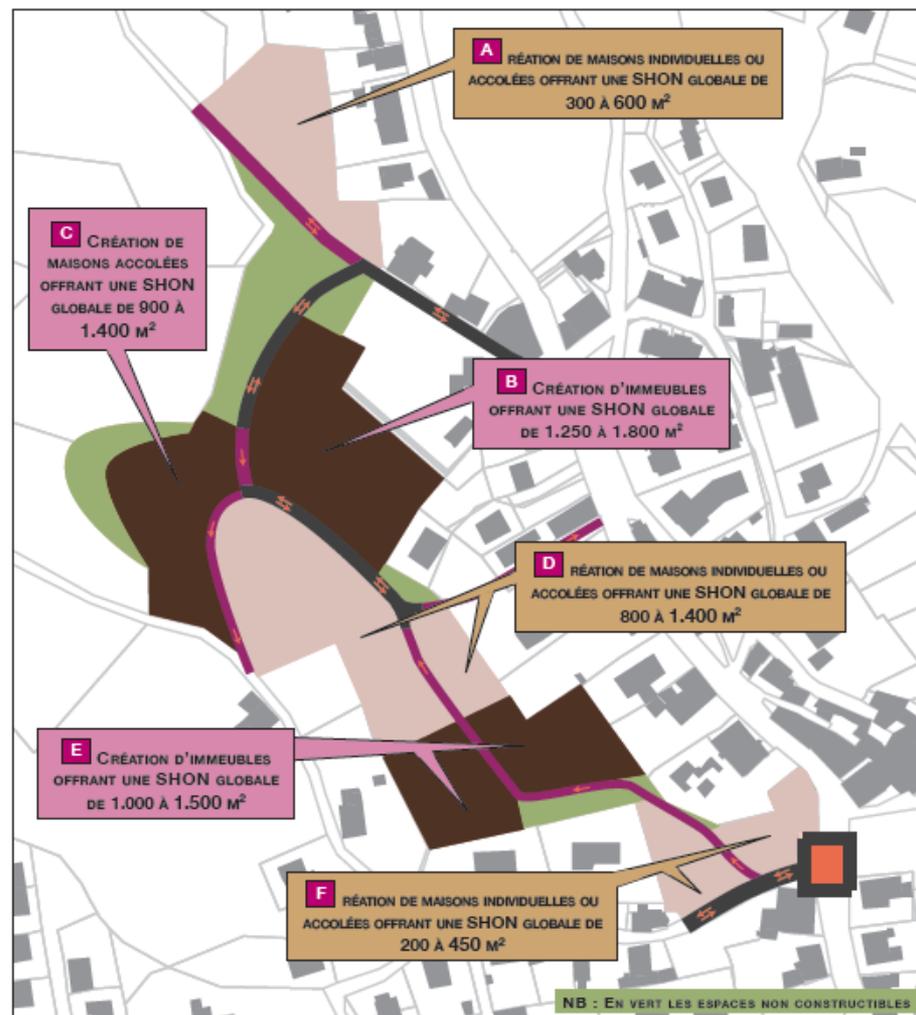
# Exemple de Lapoutroie : OA thématique « habitat »

## ➤ Composition de la palette d'offre en habitat : densité

➔ Un objectif de production de logements déclinés par sous-ensemble

➔ Une traduction dans l'OAP au travers d'un seuil minimal de production de SHON par sous-ensemble

➔ Chaque opération devra garantir le respect de l'objectif de production de SHON défini pour chaque sous-ensemble



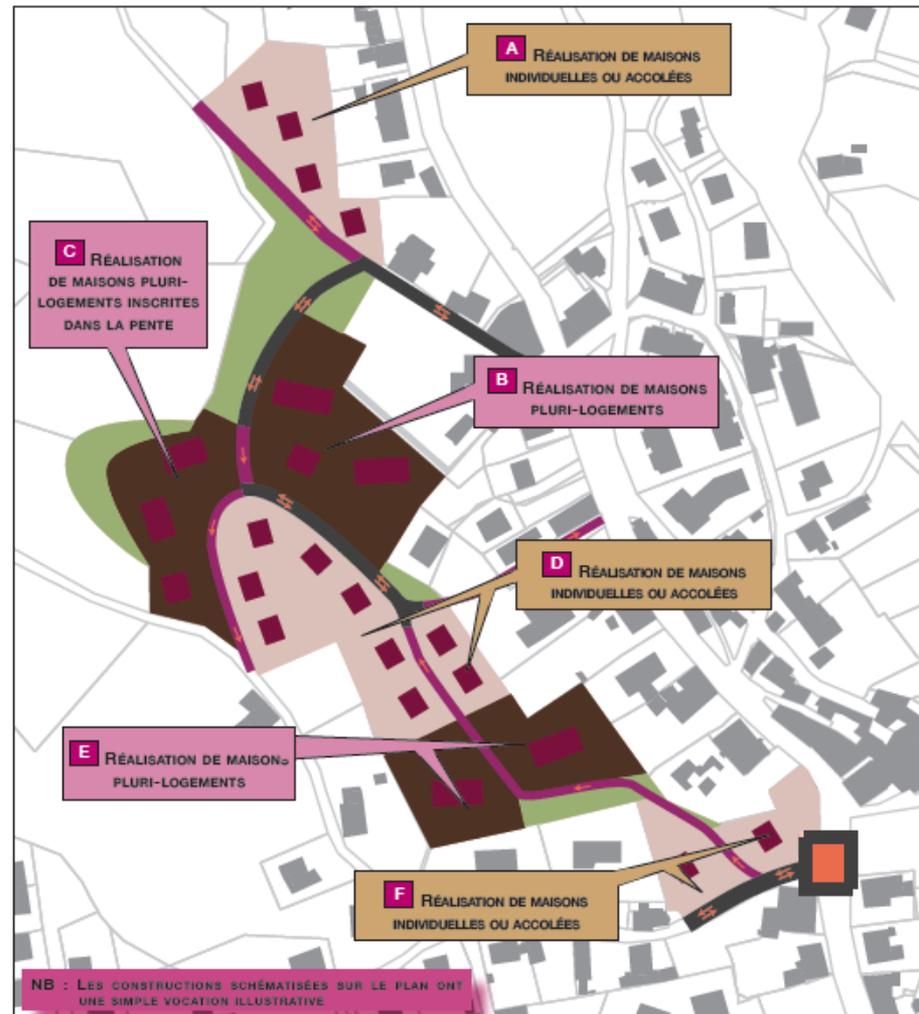
# Exemple de Lapoutroie : OA thématique « habitat »

-  Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
-  Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées

## ➤ Composition de la palette d'offre en habitat : typologie

➔ Des espaces d'implantation privilégiés déterminés par type de construction, afin d'offrir une palette d'offre en habitat équilibrée et adaptée aux enjeux sociodémographiques

➔ Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village (4 à 8 logements avec principe de jardinets et d'espaces de rangement extérieurs fonctionnels)



## ➤ Phasage et ouverture à l'urbanisation

➔ Des conditions  
d'urbanisation spécifiques par  
secteur

- *Opérations individuelles  
autorisées sous réserve du  
respect de l'ensemble des  
éléments de l'OAP en secteur  
1 et 6*

- *Urbanisation du secteur en  
une opération unique ou  
couvrant au minimum 80 % de  
la surface en secteur 2, 3, 4 et  
5*



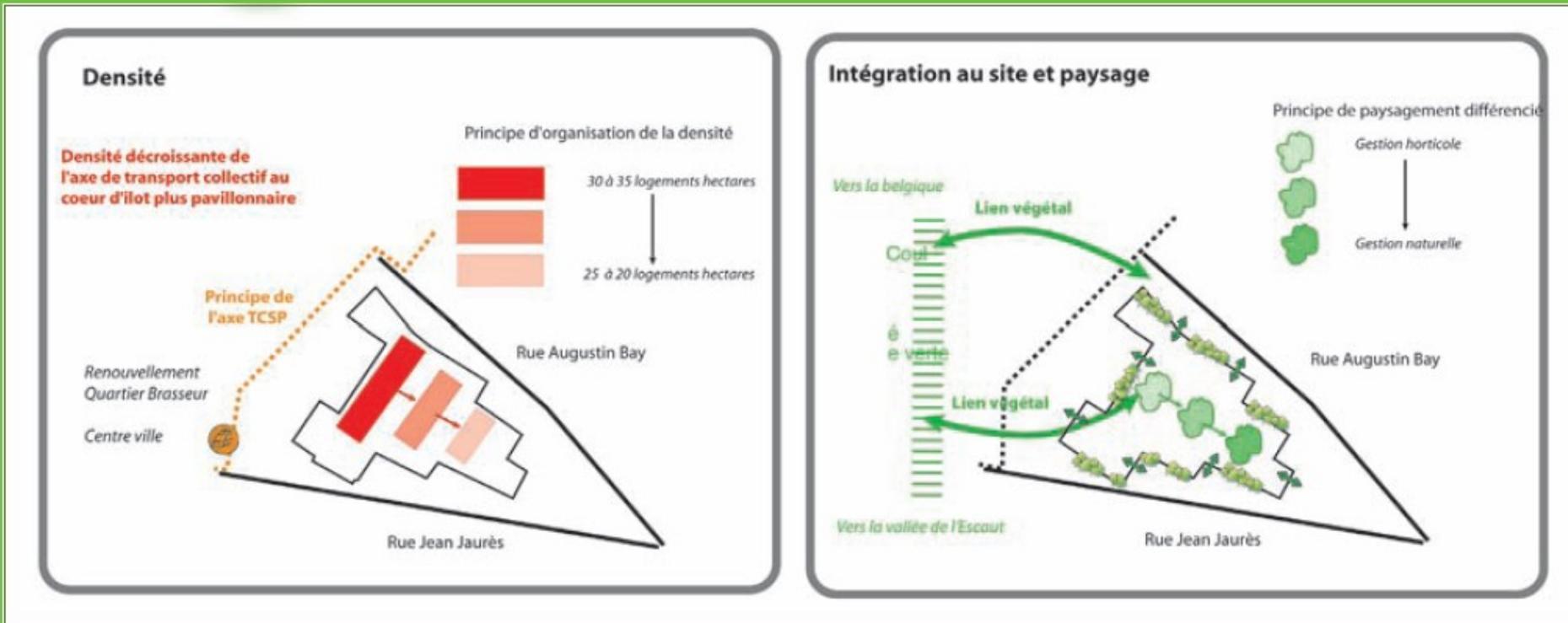
# PLU de Vieux-Condé

**La zone d'urbanisation, 1AUa:**  
Dans la continuité du renouvellement du quartier Brasseur : un quartier dense au coeur d'un environnement paysager

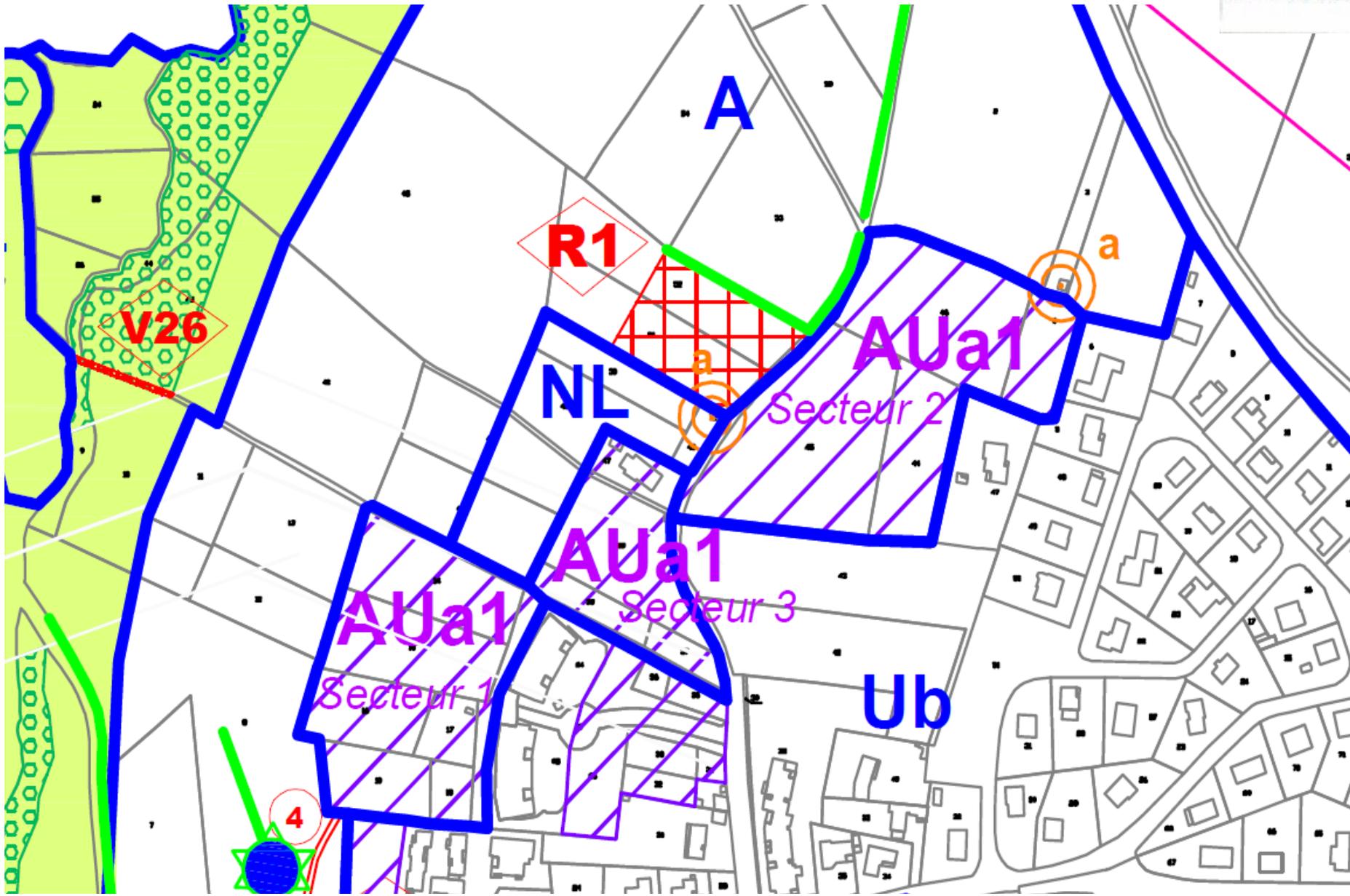


- Secteur de 6,3 ha : volonté d'urbanisation dense au cœur d'un environnement paysager
- Objectifs : véritable projet paysager, limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser les économies d'énergie
- Orientations : aménager des connexions avec la coulée verte, concept de gestion différenciée de l'aménagement paysager, gestion des eaux, gestion de la densité par rapport à l'axe de transport collectif

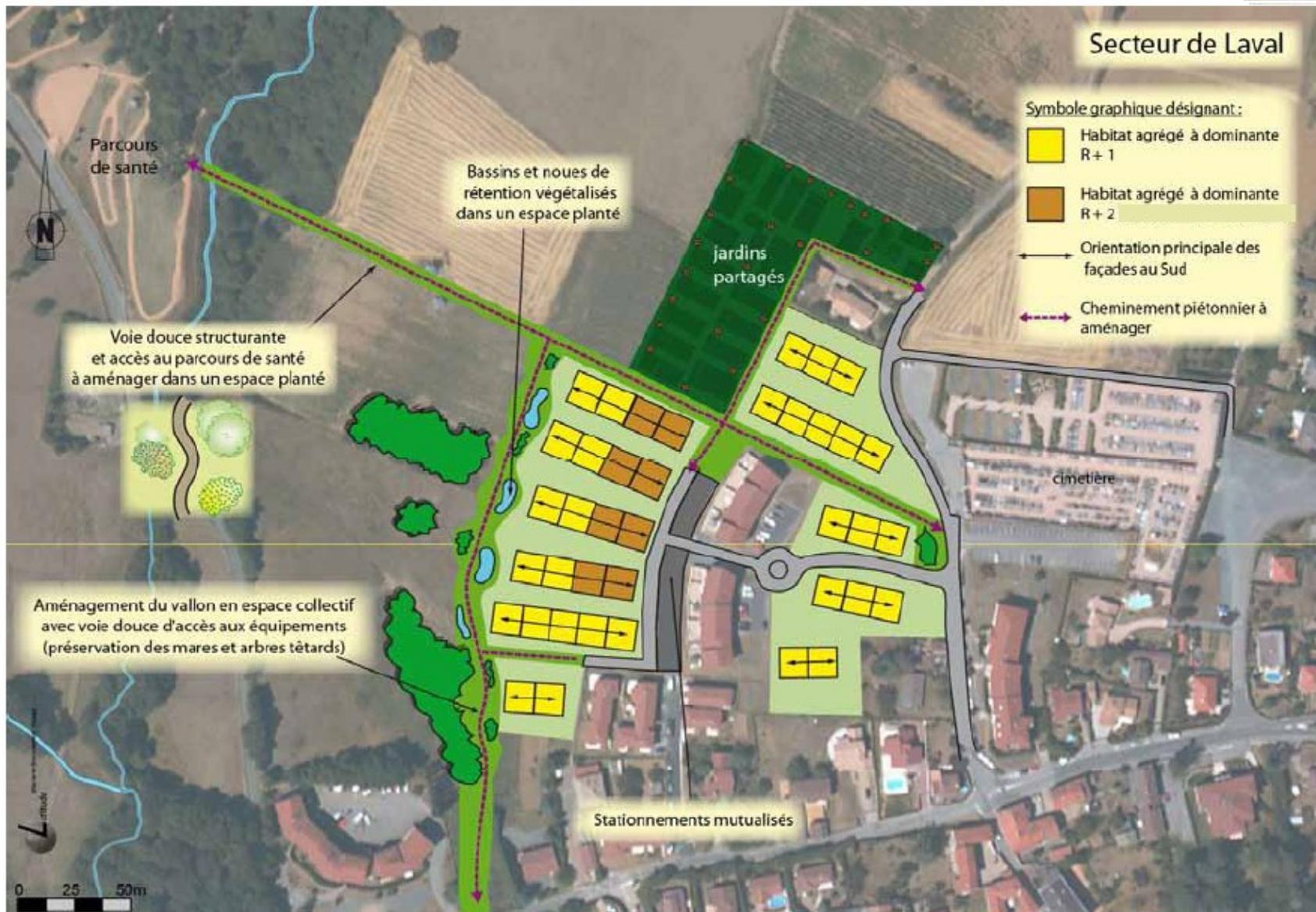
*Exemple d'orientations d'aménagement d'une zone de renouvellement urbain (suite)*



# PLU de Lentilly



# PLU de Lentilly



# PLU de Lentilly

- Site proche des centralités, paysage ouvert
- Objectifs : forme urbaine dense, aménagements d'espaces collectifs verts, mixité de l'offre de logements, reconnecter l'immeuble collectif existant...
- Orientations : 40% de logements locatifs aidés, gestion de la densité, mutualisation des stationnements, liaisons douces, bassins et noues de rétention, graduation des hauteurs des constructions, confort thermique des constructions (végétalisation des pieds de façades...), densité de plantation...

➤ Les stationnements (Principes obligatoires)

L'emprise au sol des stationnements sera limitée notamment par superposition et mutualisation du stationnement des voitures particulières entre les différentes constructions.

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

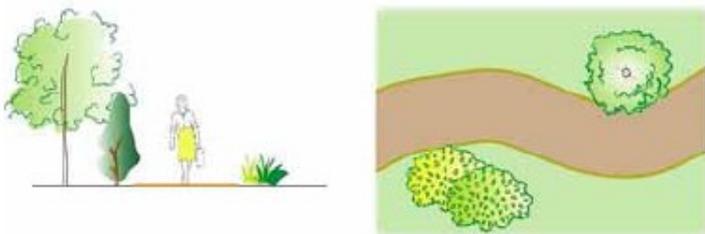
➤ Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma : une liaison Nord Sud et une liaison est ouest permettant de relier le parcours de santé existant.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



➤ Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

➤ Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).

**Recommandations :**  
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.  
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

**Noue en bordure de voie**

**Fossé en bordure de voie**

**Noue dans un espace paysager**

## Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

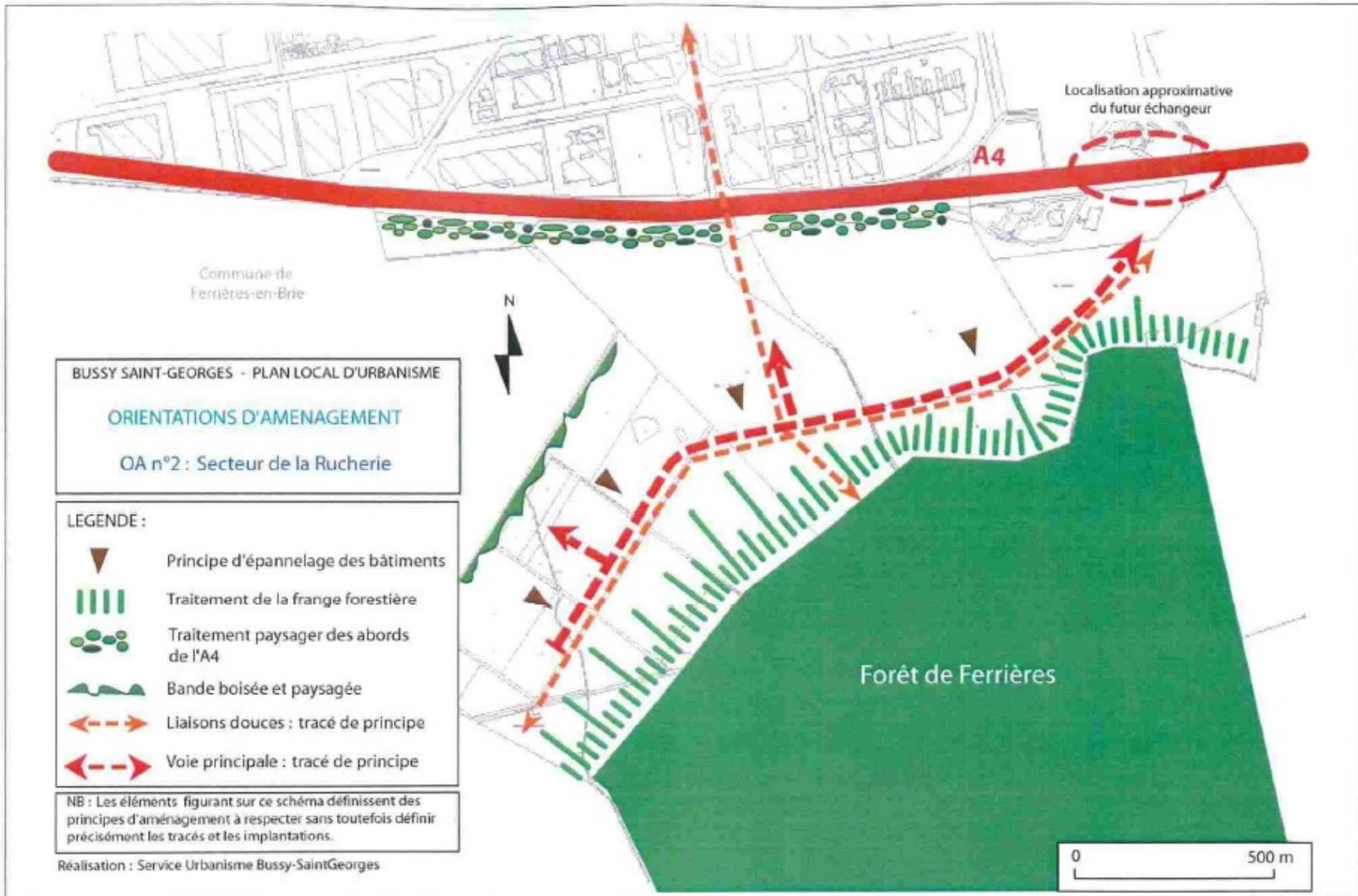
Les zones AUa sont constructibles dans les conditions suivantes :

- La zone AUa1 de Laval comporte 3 secteurs d'urbanisation : le secteur 2 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 1 est couvert par un permis de construire délivré. Le secteur 3 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 2 est couvert par un permis de construire délivré. Chacun des secteurs 1, 2 et 3 sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à l'intérieur de chaque secteur.
- La zone AUa2 de Grand Pré urbanisable en une seule opération d'ensemble
- La zone AUa3 La Rivoire La Boucle : elle comporte 2 secteurs d'urbanisation : le secteur 2 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 1 est couvert par un permis de construire délivré. Chacun des secteurs 1 et 2 est urbanisable en une seule opération.
- La zone AUa4 de Cruzols-Pré Martin : urbanisable avec une superficie minimale d'opération de 7000m<sup>2</sup> pour la première tranche.
- La zone AUa5 de la Rivoire urbanisable en une seule opération d'ensemble.
- La zone AUa6 de Coquy urbanisable en une seule opération d'ensemble.
- La zone AUa7 de la RN7 urbanisable en une seule opération d'ensemble.

## Article AUa 3 - Accès et voirie

*Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite*

*Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.*



## ➤ Une « construction » en 3 temps, une articulation en 3 parties

### ORIENTATION n°2 : SECTEUR DE LA RUCHERIE

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumise à la création d'une desserte routière de la zone située au sud de l'A4.

#### A. Enjeux pour l'aménagement du secteur :

## ENJEUX

- Favoriser un équilibre habitat/emplois nécessaire à l'équilibre financier de la commune.
- Prendre en compte la proximité de l'A4 en bordure nord du secteur (zone de bruit).
- Atténuer la coupure physique formée par l'A4 entre le nord et le sud du territoire communal.
- Assurer un développement cohérent en s'appuyant sur la topographie et les éléments structurants du paysage : vallée de la Brosse et de la Gondoire, forêt de Ferrières.
- Traiter qualitativement la frange forestière et permettre l'accès à la forêt de Ferrières.
- Valoriser les vues sur le paysage alentour.
- Développer les liaisons douces sur le secteur et en articulation avec le reste de la ville, les communes voisines et la forêt.
- Définir un aménagement cohérent avec l'urbanisation de la commune de Ferrières-en-Brie.

#### B. Objectifs du P.A.D.D. :

## RETOUR SUR LE PADD

##### I. Une urbanisation programmée et équilibrée

- Une croissance équilibrée :
  - Poursuite de l'urbanisation à dominante d'activités dans le cadre de l'aménagement de l'agglomération nouvelle

##### II. Stimuler les interactions urbaines

- Les déplacements et les circulations
  - Compléter le maillage viaire

- Nouvel accès à l'autoroute à l'Est

#### ➤ Franges, transitions et liaisons

- Assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre l'urbanisation et les espaces naturels
- Renforcer les liaisons et une transition harmonieuse entre les quartiers de la ville nouvelle
- Conforter le maillage de liaisons douces, notamment cyclables et assurer leur continuité

#### C. Dispositions relatives au schéma d'aménagement ci-joint :

## DISPOSITIONS OA

- Retrait des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de l'A4 et traitement paysager de la bordure.
- Retrouver en bordure de l'A4 une similarité de traitement paysager entre la partie nord et sud de l'A4
- Création de liaisons douces pour le franchissement de l'autoroute et l'accès à la forêt de Ferrières
- Préservation des vues (axe nord-sud dans le prolongement de la ferme du Génitoy)
- Permettre l'intégration des bâtiments dans le paysage :
  - limitation de leur hauteur vis-à-vis de la lisière de la forêt (hauteur décroissante vers la forêt)
  - retrait des constructions par rapport aux voies afin de minimiser l'impact des constructions
  - végétalisation des parcelles.
- Création d'une zone de transition à caractère paysager et boisé en limite de la forêt de Ferrière
- Mise en place d'une bande paysagée et boisée en bordure ouest du secteur afin de limiter l'impact des futures constructions depuis Ferrières-en-Brie

# PLU de Bussy-St-Georges

*Articulation avec le rapport de présentation,  
le règlement et le PADD*

## **Extraits du PADD :**

*« 2. Franges, transitions et liaisons [...]*

*➤ Assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre l'urbanisation et les espaces naturels*

*[...] Il s'agit d'assurer une interpénétration du tissu bâti et des espaces naturels pour un meilleur traitement des franges en limite du paysage constitué. [...]*

*Les orientations d'aménagements définies sur les secteurs de la Rucherie et du Sycomore fixent des principes d'aménagement favorisant un traitement qualitatif des franges, le respect des cônes de vue et les liaisons douces de principe. »*

## **Extraits du rapport de présentation :**

*« L'urbanisation va modifier profondément les abords du massif sur le territoire de la commune. Les problématiques de transition entre ces deux espaces hétérogènes devront être abordées en parallèle à l'urbanisation. Des mesures paysagères en faveur d'un aménagement de qualité de la transition avec la forêt sont précisées à la fois dans les orientations d'aménagement et dans le règlement. »*

## Extraits du rapport de présentation : Uxb

« Du fait de la proximité de ce secteur par rapport à la forêt de Ferrières, des principes d'aménagement ont été définis pour une bonne prise en compte de ces éléments. Ces principes sont traduits dans les OA et à travers un zonage spécifique. Le découpage en bandes (secteurs AUBa, AUBb, AUBc) [...] a pour but d'imposer une diminution progressive des hauteurs de constructions en se rapprochant de la forêt pour une meilleure intégration paysagère des constructions. »

## Extraits du règlement :

### ARTICLE 10 AUB

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Secteur AUBa

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 8 mètres au faîtiage et 4 mètres à l'acrotère.

##### Secteur AUBb

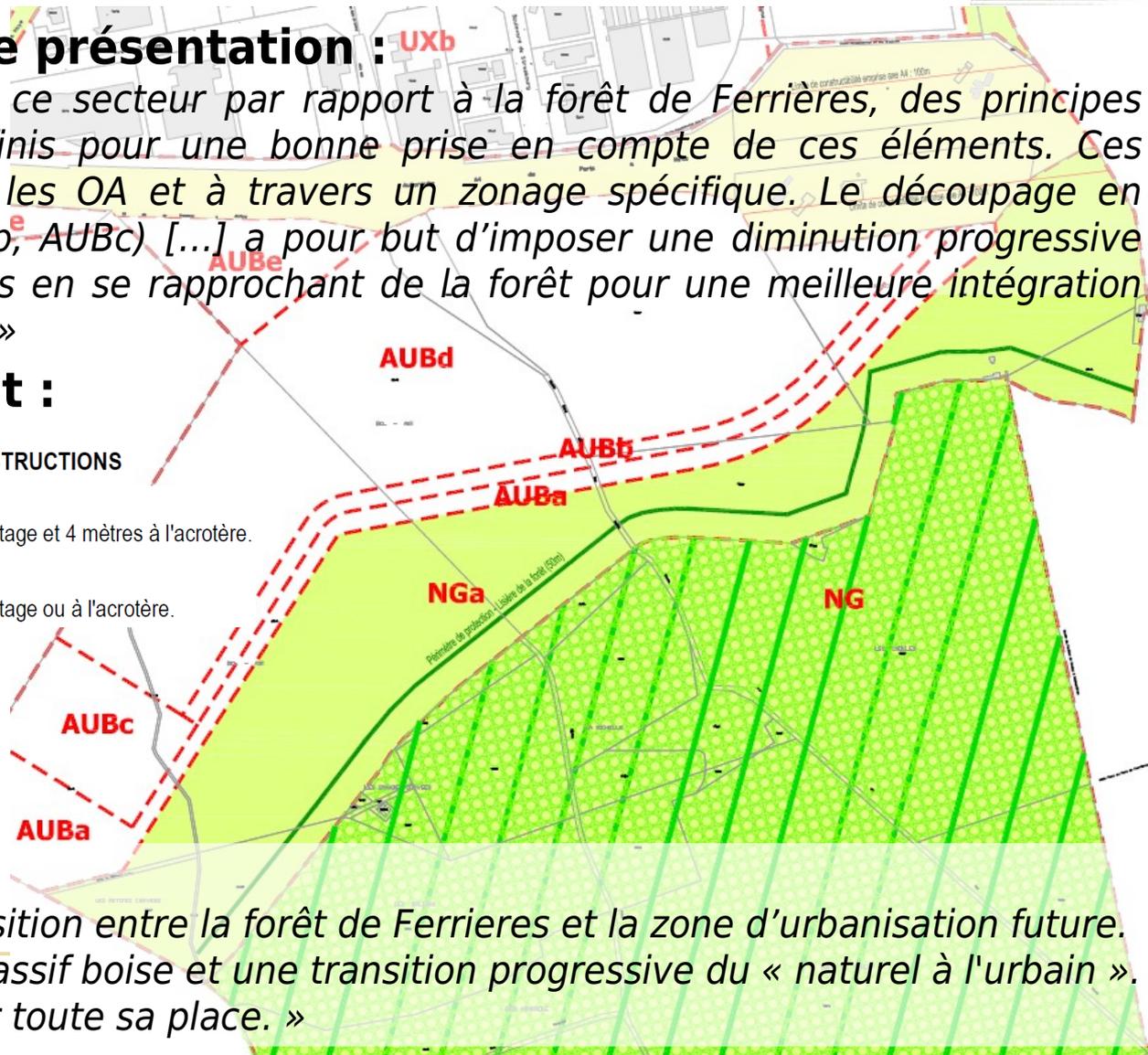
La hauteur des constructions ne pourra dépasser 8 mètres au faîtiage ou à l'acrotère.

##### Secteur AUBc

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 10 mètres.

##### Secteur AUBd et AUBe

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 mètres.

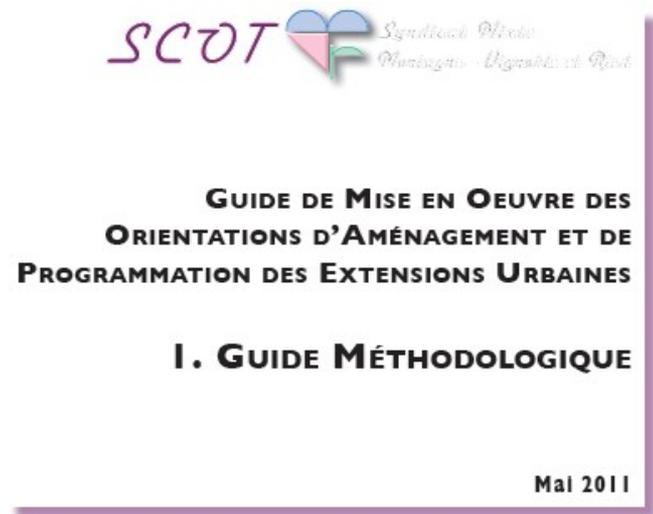


## « Secteur Nga :

Il correspond à l'espace de transition entre la forêt de Ferrières et la zone d'urbanisation future. [...] Il assure la protection du massif boisé et une transition progressive du « naturel à l'urbain ». L'activité agricole pourra garder toute sa place. »

# La démarche du SCoT Montagne - Vignoble et Ried

- Un outil pédagogique d'accompagnement du SCoT : le guide méthodologique de mise en œuvre des OAP des extensions urbaines
- Des exemples de réalisation d'OAP (OAP références à vocation d'illustration)
- Une réalisation des OAP en 3 temps :
  - le diagnostic urbain et paysager
  - le projet urbain et paysager
  - l'OAP proprement dite



# Exemple de St-Hippolyte : site d'activité

## ➤ 6 familles d'objectifs, déclinés par thème

1. La vocation du site
2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte
3. Les principes d'intégration architecturale
4. Les principes d'aménagement paysager du site
5. Les éléments spécifiques au développement durable
6. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation



# Exemple de St-Hippolyte : site d'activité

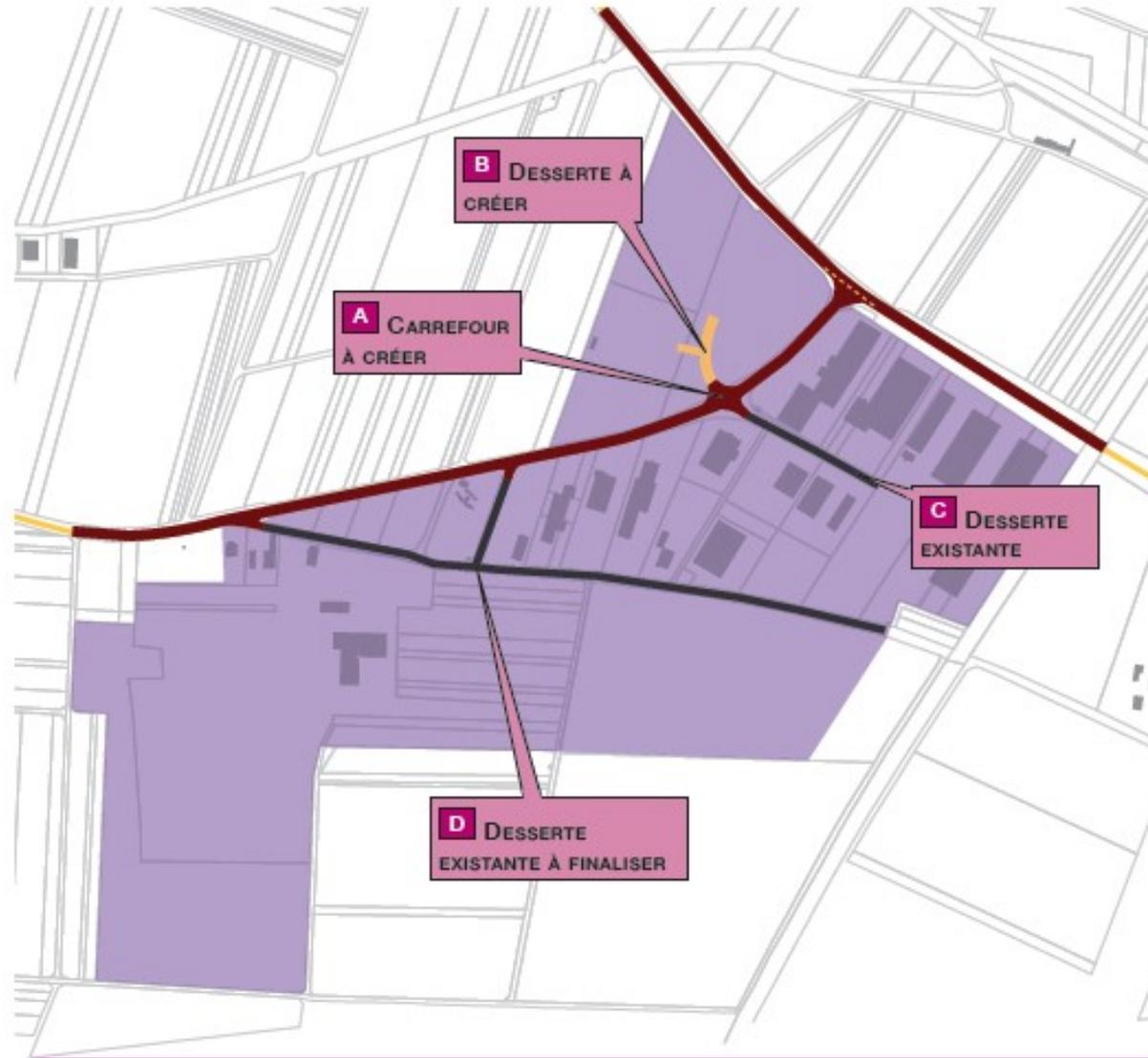
**1. La vocation du site : devenir un site d'activité économique véritablement intégré au grand paysage emblématique qui l'entourne**



## 2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte : une organisation viaire fonctionnelle et sécurisée

### VOIRIE ET DESSERTE

- Route existante
- Voie d'accès à créer
- Voie de desserte existante ou à créer



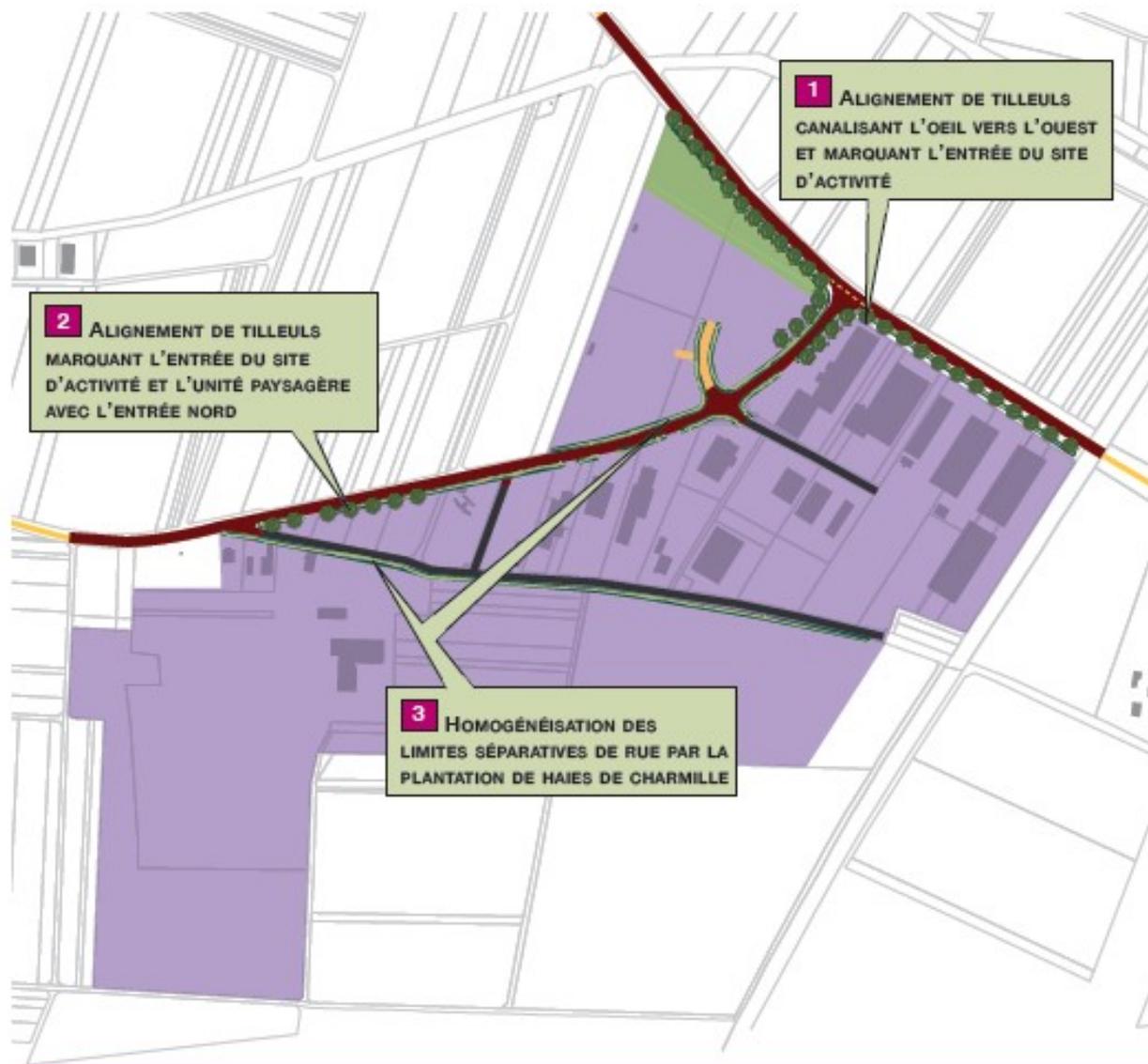
## 3. Les principes d'intégration architecturale : créer les bases d'une unité architecturale minimale sécurisée

### ARCHITECTURE

-  Espace constructible
-  Espace inconstructible d'ouverture paysagère



## 4. Les principes d'aménagement paysager du site : un objectif d'insertion du site dans un écrin de boisement



### HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES



Alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls



Haie arbustive base à feuillage caduc

## 4. Les principes d'aménagement paysager du site : un objectif d'insertion du site dans un écrin de boisement

### BOISEMENTS

 Alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls

 Boisement de type ripisylves

 Haie arbustive base à feuillage caduc



# Exemple de St-Hippolyte : site d'activité

## 5. Les éléments spécifiques au développement durable : l'objectif de favoriser les solutions nécessaires à un éco-bilan de qualité

### 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 la compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

### 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'écroulement adaptés.
- L'urbanisation du site doit comprendre un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionné pour assurer un écrêtage des apports.  
Pour ce faire, les espaces verts seront mobilisés pour assurer la fonction de bassin de rétention. Le cas échéant, des dispositifs complémentaires ou alternatifs doivent être réalisés.  
La valorisation des boisements 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.

### Le tri sélectif des déchets :

- Les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.

### 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.

Les permis individuels sont autorisés sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

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

## Synthèse

### ACTIVITÉS

-  Espace constructible
-  Espace inconstructible d'ouverture paysagère

### AMÉNAGEMENT PAYSAGER

-  Alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls
-  Boisement de type ripisylves
-  Haie arbustive base à feuillage caduc

### VOIRIE ET DESSERTE

-  Route existante
-  Voie d'accès à créer
-  Voie de desserte existante ou à créer



# Exemple de Riquewihr : site d'habitat

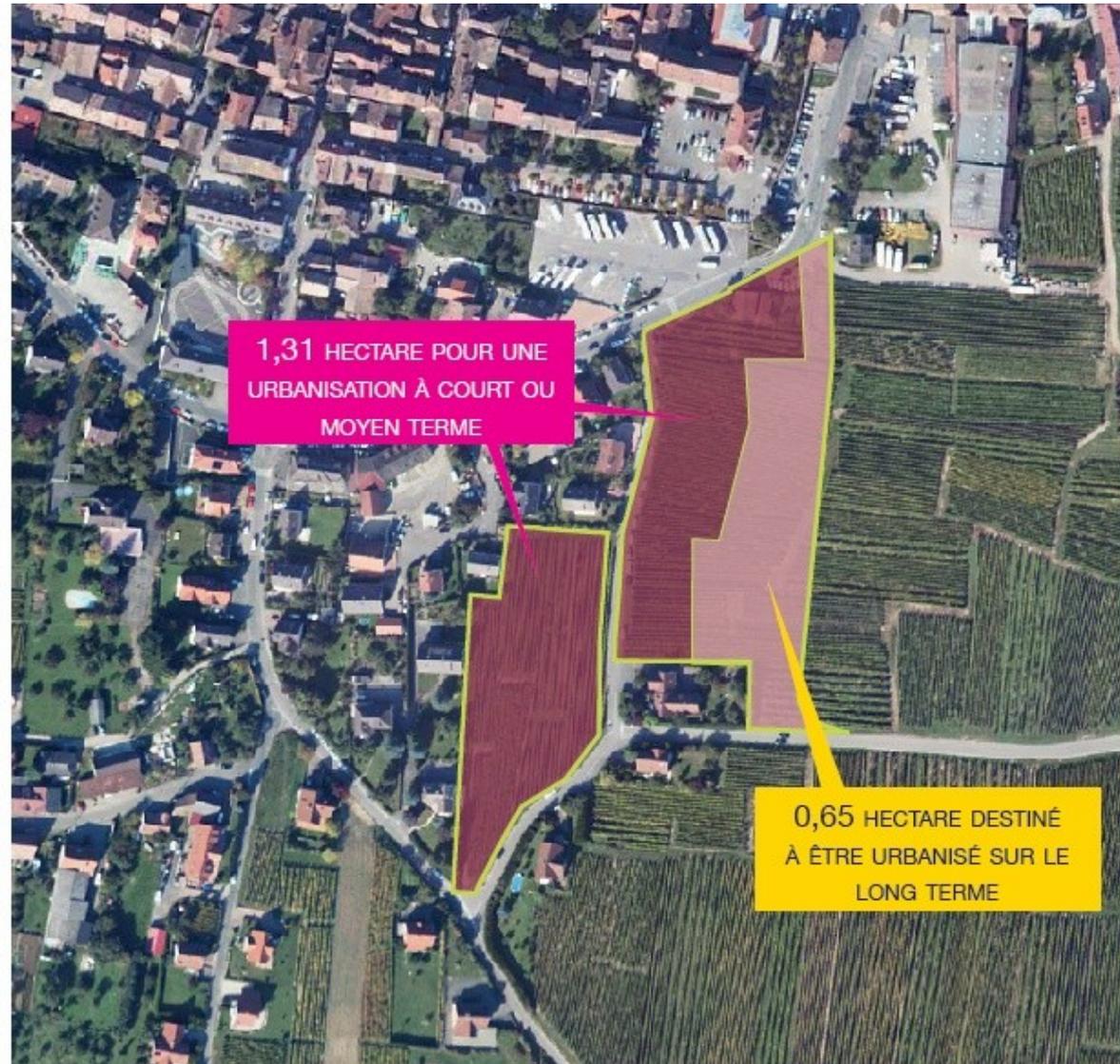
## ➤ 7 familles d'objectifs, déclinés par thème

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

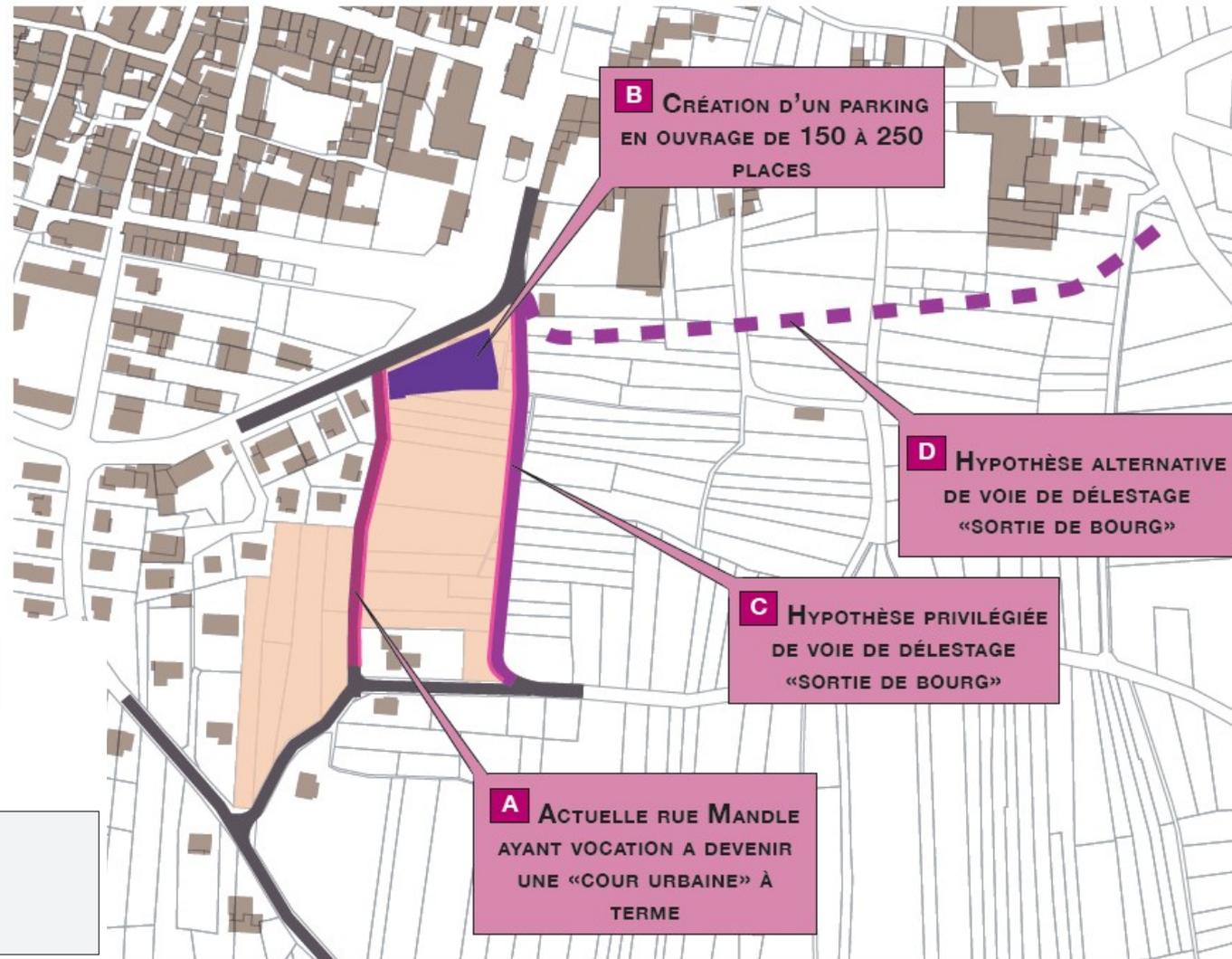


# Exemple de Riquewihr : site d'habitat

**1. La vocation du site : créer un quartier d'habitation respectueux de la forme urbaine historique**



## 2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte : une organisation viaire conçue pour permettre une refonte du plan de circulation général



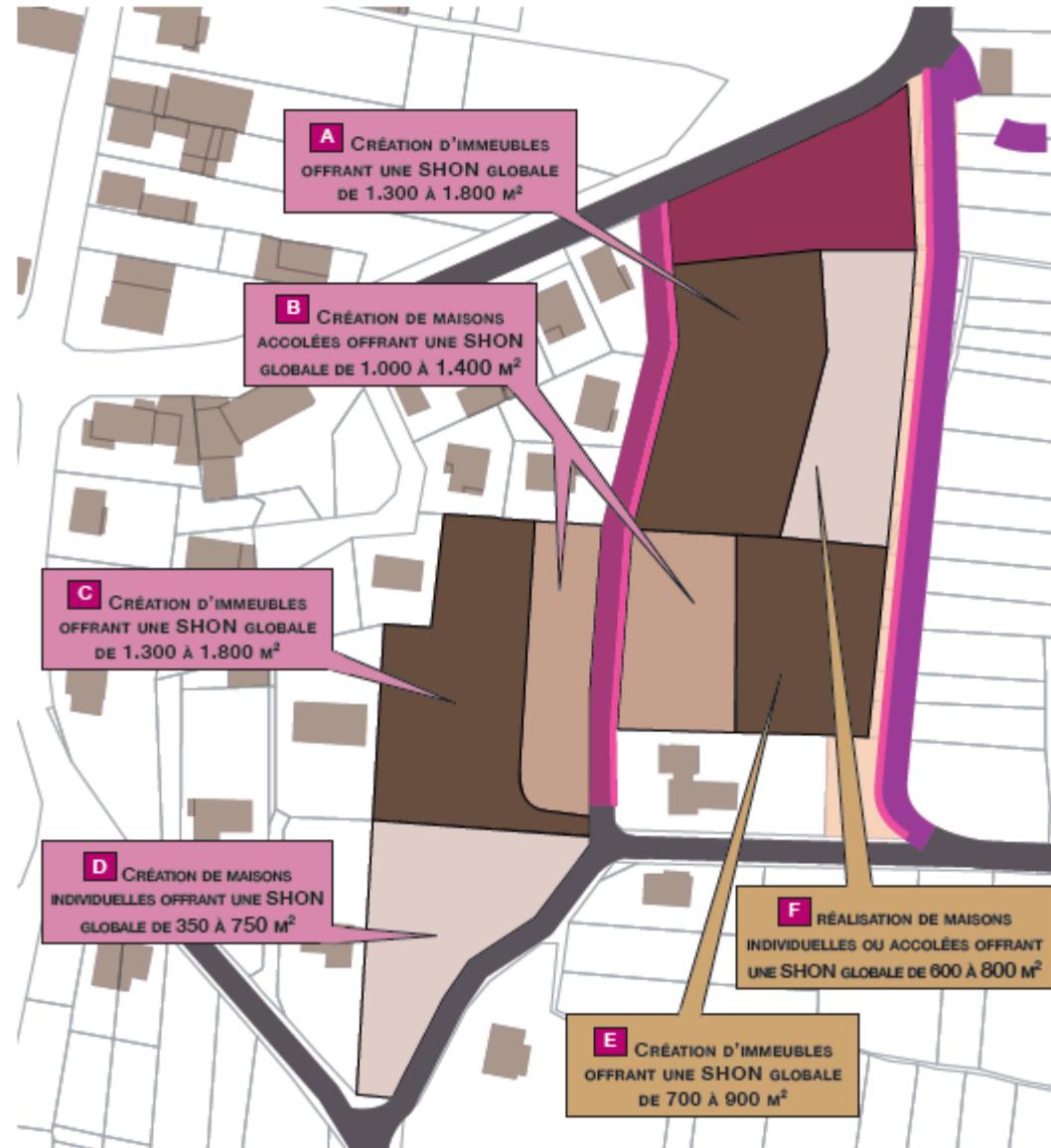
### VOIRIE ET DESSERTE

# Exemple de Riquewihr : site d'habitat

**3. La composition de la palette d'offre en habitat : un objectif de production minimum de logements pour répondre aux besoins dans un contexte de rareté du foncier disponible**

## HABITAT

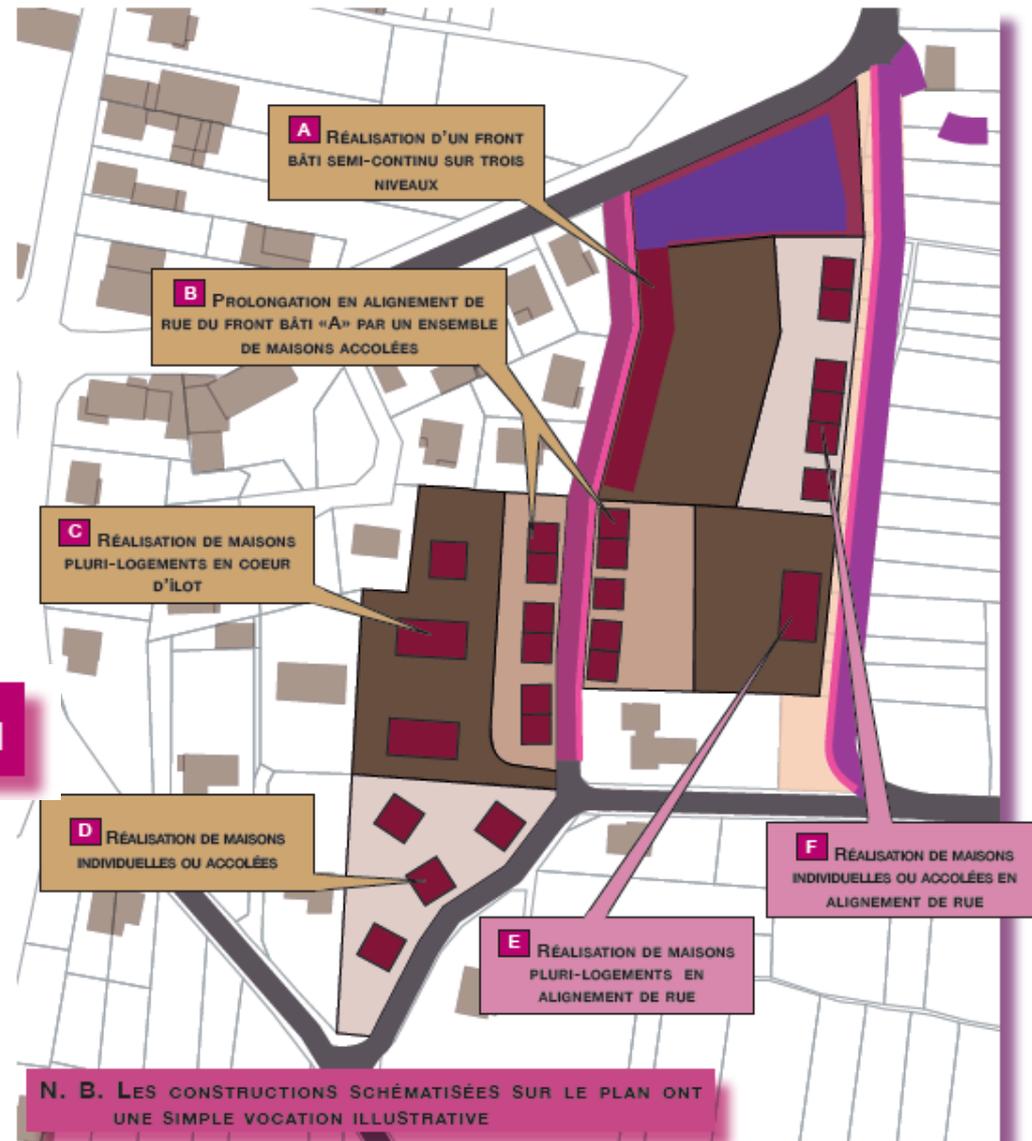
	Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
	Espace privilégié d'habitat semi-dense et de maisons accolées
	Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées
	Espace réservé à la création d'un parking en ouvrage



# Exemple de Riquewihr : site d'habitat

**3. La composition de la palette d'offre en habitat : un objectif de production minimum de logements pour répondre aux besoins dans un contexte de rareté du foncier disponible**

## 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

### 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



# Exemple de Riquewihr : site d'habitat

**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**

**ESPACE PUBLIC CONVIVIAL**

-  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 SCHEMATISÉES SUR LE PLAN ONT UNE SIMPLE VOCATION ILLUSTRATIVE**

## 6. Les éléments spécifiques au développement durable : l'objectif de favoriser les solutions nécessaires à un éco-bilan de qualité

### 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.

### 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 écrêtement 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.

### 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.

### 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.
-

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

### 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'Orientations 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'Orientations 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'Orientations 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'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  
- SECTEUR 5 : Maisons individuelles**  
 Opérations individuelles autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'Orientations 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

### 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

