

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE  
**ROSHEIM**



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la  
révision du PLU en date du

Le Maire  
Michel HERR

**Vidal**  
consultants

**AGE**  
Atelier Guillaume Equibey

**O.G.E.**  
OFFICE DE GENIE  
ÉCOLOGIQUE

Définies aux articles L.151-6 et suivants ainsi qu'aux articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles 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 ;*

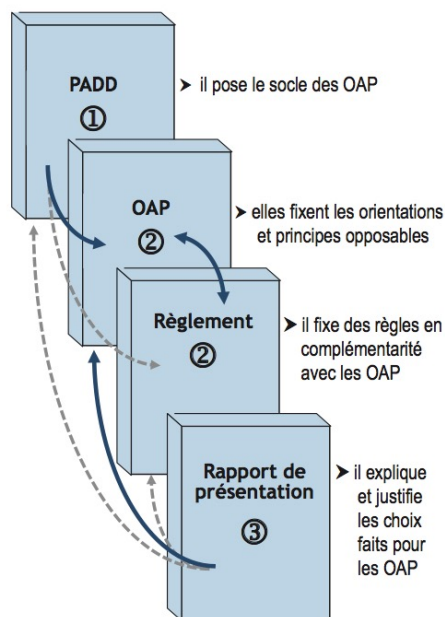
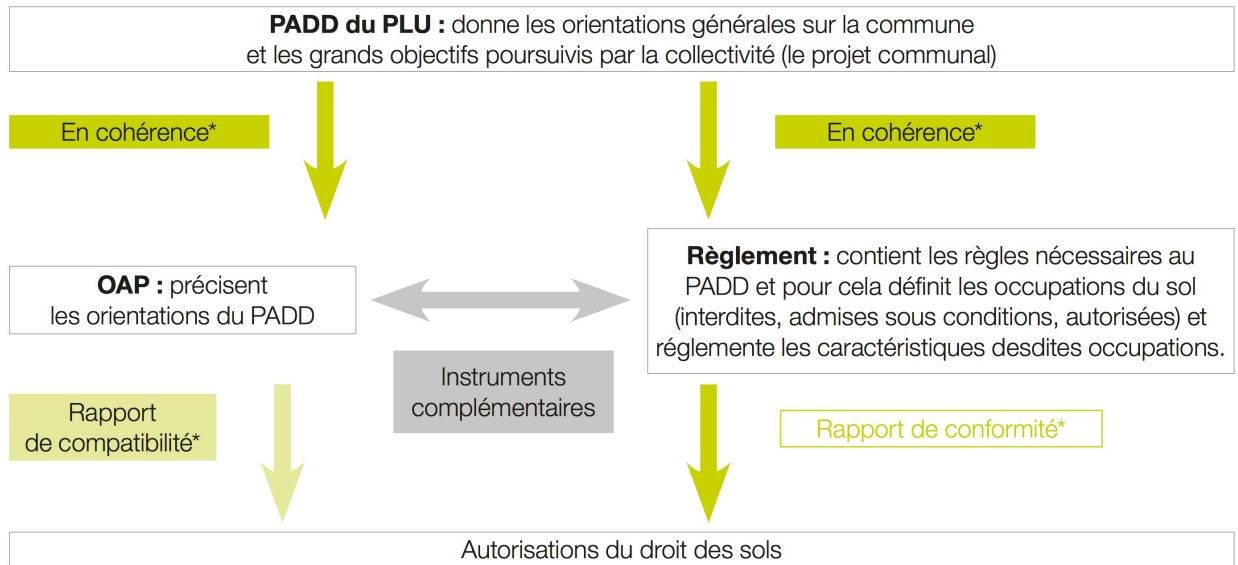
*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Les OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Les OAP doivent garantir la cohérence avec le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

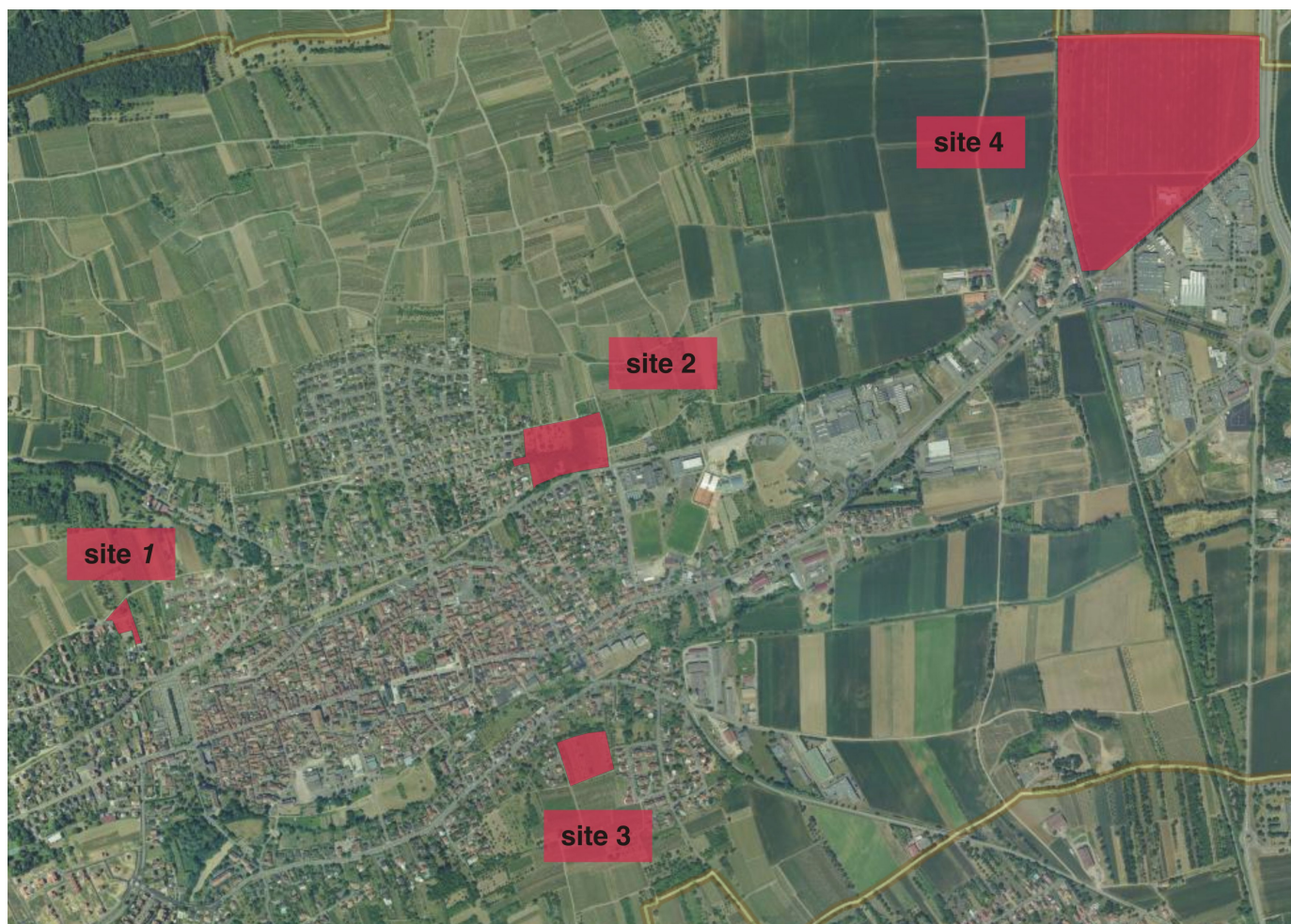
Les OAP ont une valeur réglementaire ; une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes figurant dans l'OAP et le règlement écrit et graphique.

## Schéma des rapports entre PADD/OAP/règlement



*Les OAP parmi les autres pièces du PLU : liens et rôles associés*

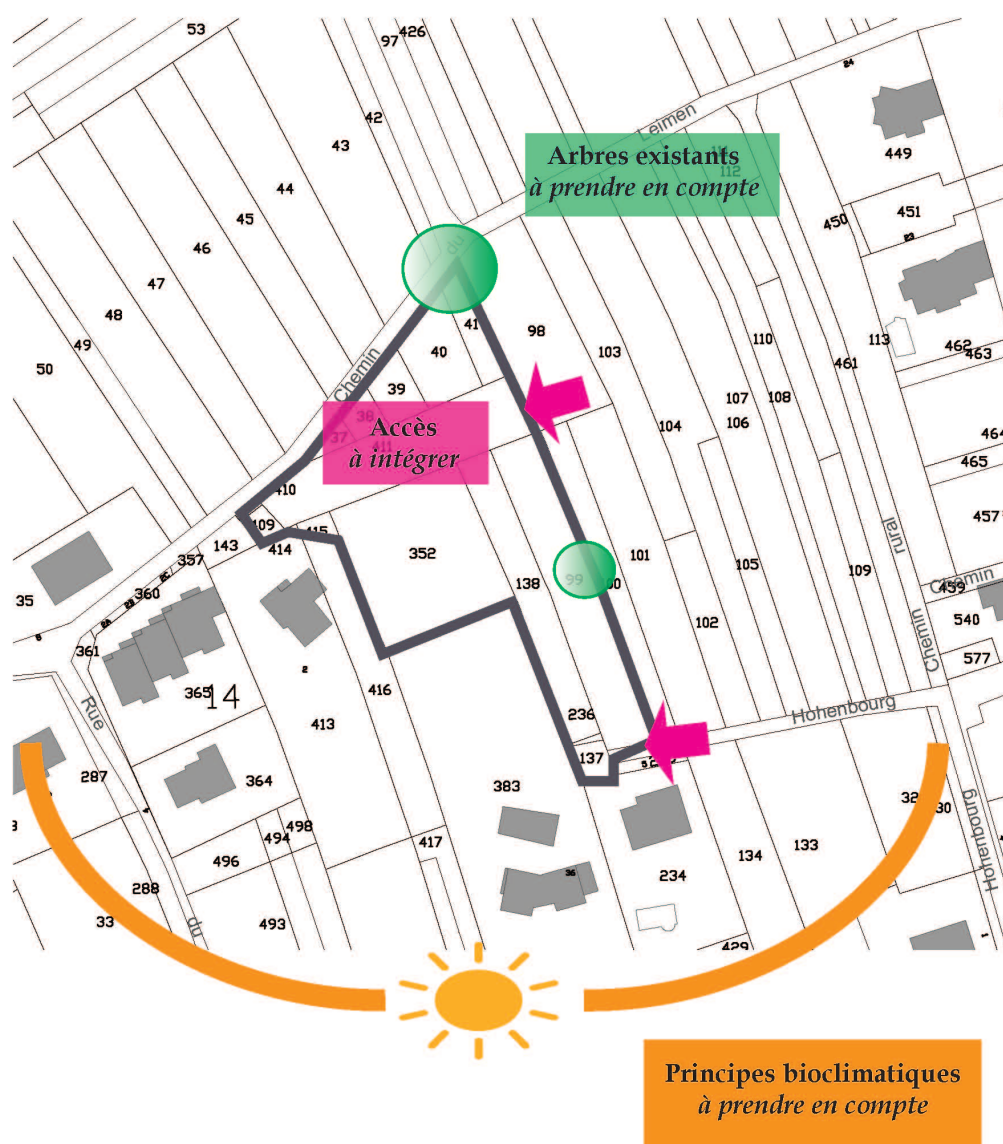
Le PLU de ROSHEIM comporte 4 sites d'extension faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Zone 1AU Nord Ouest (site 1) – 0,4ha



#### **Principe de desserte ouverte à la circulation :**

Le site pourra être desservi par les deux accès figurant sur le schéma ci-dessus.

#### **Le programme :**

Le programme d'aménagement devra comporter à terme une densité minimale de 25 logements par hectare.

Cet objectif de densité s'accompagne d'une recherche d'une diversification de typologie de logements (pavillons individuels, logements intermédiaires, collectifs,...)

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone.

Pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le programme devra comporter au moins 25% de logements aidés.

***Eléments de prise en compte***

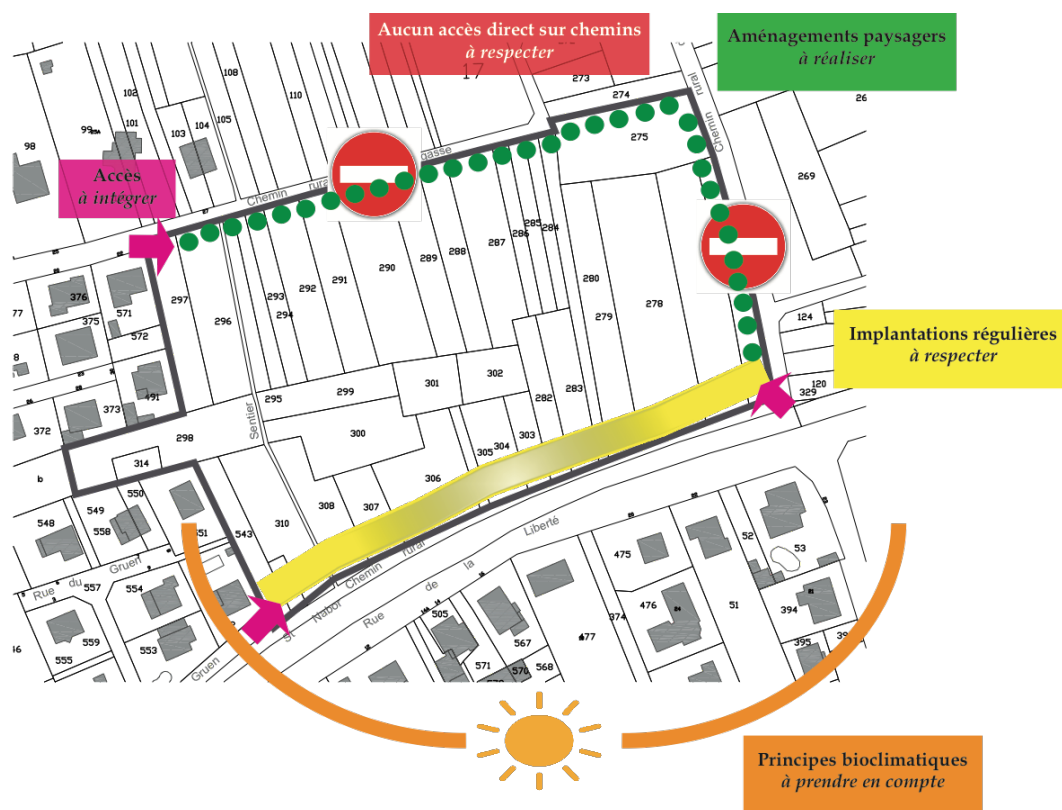
L'opération devra proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra notamment permettre l'utilisation des apports solaires passifs.

L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant les pollutions visuelles.

Le site comporte plusieurs éléments arborés qu'il conviendra de préserver autant que possible, selon l'aménagement projeté et l'état phytosanitaire des essences

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Zone 1AU Nord Est (site 2) – 2,7ha



#### **Principe de desserte ouverte à la circulation :**

Le site pourra être desservi par les trois accès figurant sur le schéma ci-dessus.

Si l'aménagement pourra se faire en plusieurs phases, il devra, à terme, comporter une liaison viaire principale en bouclage reliant au moins un des points d'accès Ouest au point d'accès Sud-Est.

Hormis les portions des chemins d'exploitations délimitant le Nord et l'Est du site qui pourront être aménagés pour permettre l'accès au site, ces deux chemins ne pourront être viabilisés pour servir d'accès aux terrains adjacents. Ils devront garder leur statut actuel.

#### **Le programme :**

Le programme d'aménagement devra comporter à terme une densité minimale de 25 logements par hectare

Cet objectif de densité s'accompagne d'une recherche d'une diversification de typologie de logements (pavillons individuels, logements intermédiaires, collectifs,...)

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone.

Pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le programme devra comporter au moins 25% de logements aidés.

Afin de garantir la cohérence et l'harmonie urbaine, les futures constructions devront respecter une implantation régulière par rapport à la rue de la Liberté et la rue du Gruen, calée sur les implantations déjà existantes plus à l'Ouest.

***Aménagement paysager :***

Afin d'assurer la transition paysagère avec le coteau viticole, la frange Nord-Est de l'opération devra comporter un rideau végétal composé d'arbres à hautes tiges doublé d'une haie vive, d'essences locales

***Eléments de prise en compte***

L'opération devra proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra notamment permettre l'utilisation des apports solaires passifs.

L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant les pollutions visuelles.





***Aménagement paysager :***

L'ambiance arborée existante en bordure de voie, côté Ouest du site, sera conservée autant que possible ; cet espace pourra être éclairci pour accueillir des places de stationnement mais les constructions s'implanteront préférentiellement à l'arrière de cet écran végétal existant.

Afin d'assurer la transition paysagère avec le coteau viticole, la frange Sud de l'opération devra comporter un rideau végétal composé d'arbres à hautes tiges doublé d'une haie vive, d'essences locales

***Eléments de prise en compte***

L'opération devra proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra notamment permettre l'utilisation des apports solaires passifs.

L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant les pollutions visuelles.