



Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Uttenheim**

---

# **Orientations d'aménagement et de programmation**

---

**Dossier de PLU approuvé**

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18.12.2023**

**Le Maire, Jean-Pierre Issenhuth**





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE I : INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE II : OAP SECTORIELLES</b> .....	<b>5</b>
<b>OAP sectorielle n°1 : Secteur 1AU - Lieu-dit Riestel</b> .....	<b>6</b>
<b>OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue</b> .....	<b>9</b>



# TITRE I : INTRODUCTION

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

Elles peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les zones d'urbanisation future délimitées dans la commune.

Les futurs projets d'aménagement devront être **compatibles** avec les éléments décrits pages suivantes (orientations et schéma d'aménagement). Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés à respecter strictement.



## TITRE II : OAP SECTORIELLES

*Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.*

## OAP sectorielle n°1 : Secteur 1AU - Lieu-dit Riestel

### 1- Description

Le secteur 1AU est un secteur d'urbanisation future destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations.

Il est localisé au nord-est du village, entre La Scheer, la rue Principale et le chemin du Platane. Des maisons individuelles sont situées au sud du secteur, le long de la rue Principale.

La limite nord du secteur 1AU correspond à la limite de la zone inondable de la Scheer. Pour rappel, le secteur 1AU est situé en dehors du périmètre de cette zone inondable.

La superficie du secteur 1AU est de 1,51 ha.



Source fond de plan : image aérienne juillet 2018 Géoportail



## 2- Orientations

### Habitat

- Respecter une densité d'au moins **25 logements/ha** à l'échelle de l'ensemble de la zone.
- Réaliser un **programme de logements diversifié** en termes de typologie (individuel, intermédiaire, collectif) et de taille de logement comportant une part minimale de 25% de logements intermédiaires à l'échelle de l'ensemble de la zone.
- Favoriser l'intégration d'une part de **logements aidés**.

### Aménagement

- Aménager un ou plusieurs **espaces de vie** au sein de la zone (exemples : cheminements, placette, petite aire de jeux, potager...).
- Prévoir **l'élargissement du chemin du Platane** et prendre en compte son rôle de desserte agricole dans son réaménagement.

### Déplacements

- Prévoir **l'accès routier principal** via la rue Principale.
- Prévoir un **accès secondaire** dédié aux liaisons douces, véhicules de secours et enlèvement des ordures ménagères sur le chemin du Platane.
- Réaliser une **liaison douce** traversant la zone et créant un bouclage avec l'impasse du Riestel.
- Faciliter la liaison avec la piste cyclable Uttenheim/Bolsenheim.

### Environnement

- Favoriser l'intégration de dispositifs de production **d'énergie renouvelable** (panneaux photovoltaïques).
- Les **espaces communs en pleine terre** seront plantés avec des **essences végétales locales et variées**.
- Prioriser **une orientation bioclimatique** des constructions.

### 3- Schéma d'aménagement

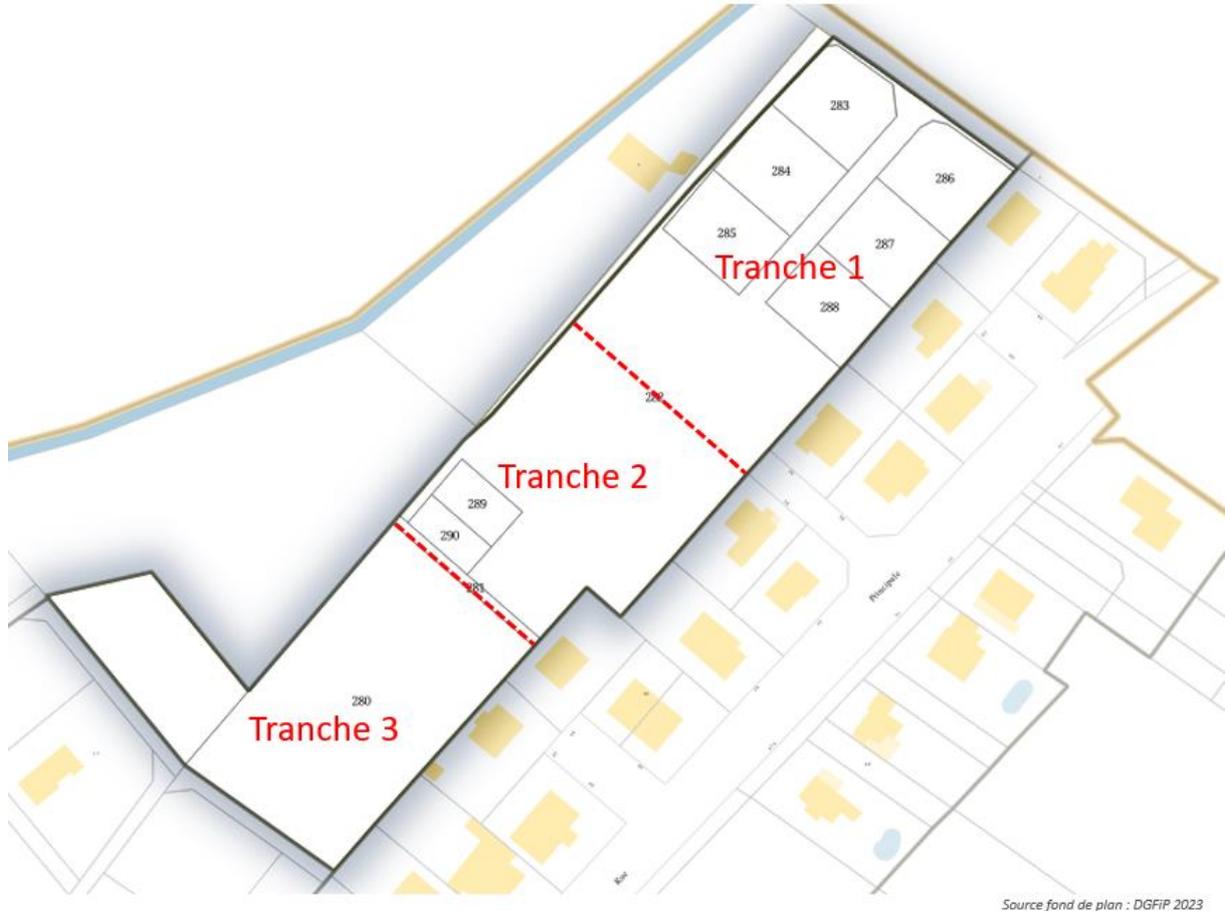
Schéma d'aménagement – OAP n°1 – LIEU DIT RIESTEL



Source fond de plan : image aérienne juillet 2018 Géoportail

## 4- Echancier prévisionnel

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation – OAP n°1 – LIEU DIT RIESTEL



### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La réflexion doit porter sur un aménagement d'ensemble de la zone.

Les permis de construire sur chaque tranche seront délivrés selon l'échéancier suivant :

- La tranche 1 peut être ouverte à l'urbanisation immédiatement après l'approbation du PLU.
- La tranche 2 peut être ouverte à l'urbanisation au moins 4 ans après l'approbation du PLU.
- La tranche 3 peut être ouverte à l'urbanisation au moins 10 ans après l'approbation du PLU

NB : Le tracé de chaque tranche reste approximatif et doit être apprécié selon un rapport de compatibilité.

## OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue

### Contexte

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil qui a pour objectifs d'identifier la fonctionnalité écologique d'un territoire pour tenter d'endiguer la disparition et la dégradation des milieux naturels en raison de leur isolement/fragmentation. La TVB a notamment pour objet de maintenir la possibilité de connexions (corridors écologiques) entre les réservoirs de biodiversité.

### Les orientations

- **Respecter la topographie des sites** : Les projets doivent éviter de modifier la topographie par apport/export de remblais. Favoriser les projets qui s'adaptent à la topographie existante.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** : Les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Proscrire la plantation d'espèces exotiques envahissantes et mettre en œuvre des actions pour détruire ces espèces invasives.**
- **Améliorer la perméabilité des clôtures** : Les nouveaux projets, notamment en bordure des espaces naturels et agricoles doivent privilégier la mise en place de clôtures offrant une certaine perméabilité (haies végétales, clôtures à larges mailles...).
- **Limiter les sources de pollution lumineuse** : Les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.
- **Favoriser les projets de création/restauration de haies** : identifier les espaces propices entre les réservoirs de biodiversité, choisir des essences locales et privilégier les haies multi-strates, planifier des actions de restauration.
- **Favoriser les projets de création/restauration de vergers** : choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.
- **Favoriser la restauration des ripisylves** : Les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce type de milieux doivent être privilégiées.



**VB Process** – Une société de la marque Territoire +  
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme  
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)