



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REININGUE

ETABLI SELON LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR AVANT
LE 1ER JANVIER 2016

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 03/10/2019.

Le Maire

Alain LECONTE



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 15 076	Page : A-2/21
0	22/07/2015	PADD	OTE - Céline BARUTHIO	L.D.		
1	27/08/2015	Ajustement suite à la réunion du 25/08	Céline BARUTHIO			
2	13/01/2016	Mise en forme pour débat CM	Fabienne OBERLE			
3	03/05/2017	Mise en forme pour nouveau débat CM	Fabienne OBERLE			
	11/07/2017	ARRET	Fabienne OBERLE			
	03/10/2019	APPROBATION	Fabienne OBERLE			

LD

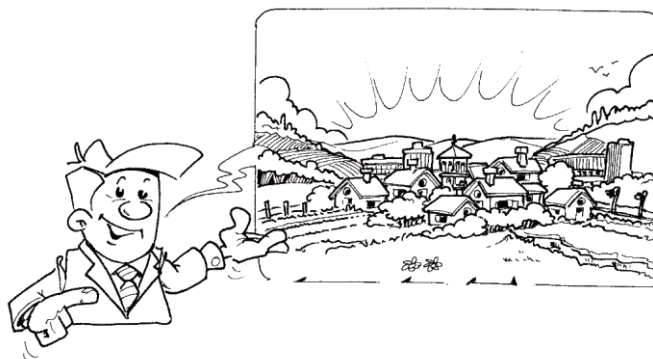
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.

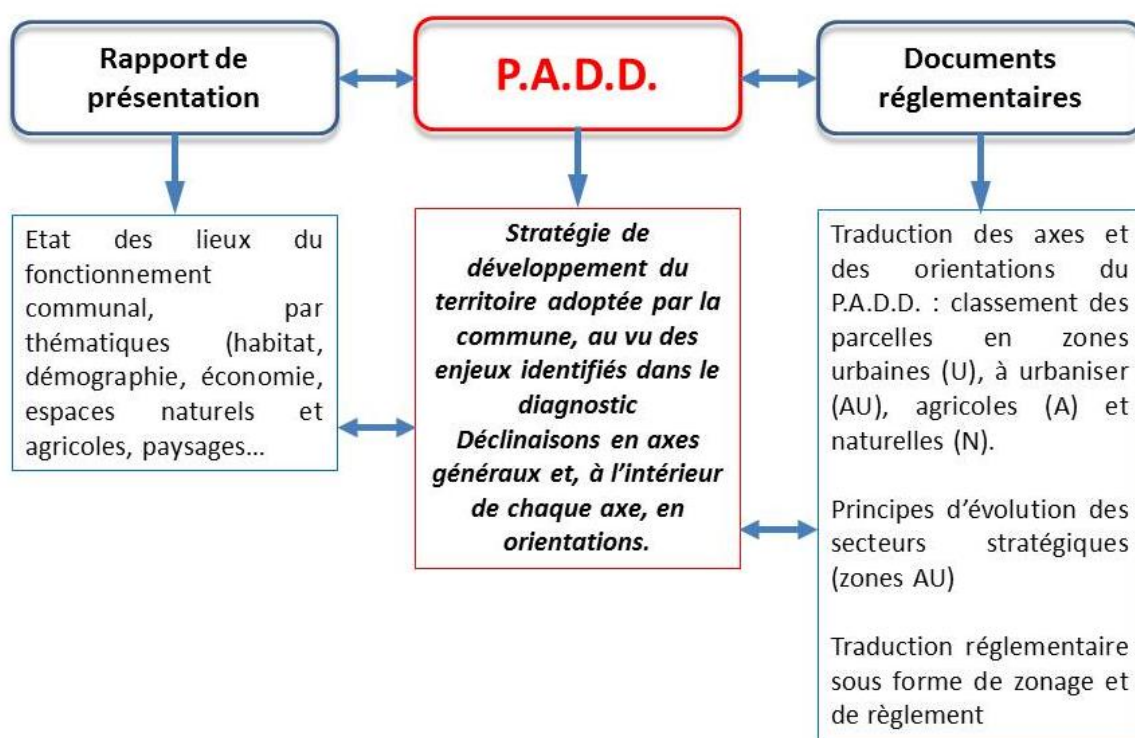


Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quelle commune
voulons-nous
habiter
et transmettre
à nos enfants ?

Si le P.A.D.D. n'est pas directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...), il constitue cependant un cadre de référence au sein du P.L.U., l'ensemble des pièces du P.L.U. étant organisées en cohérence avec ce dernier.



L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définisse :

- les orientations générales des politiques
 - d'aménagement ;
 - d'équipement ;
 - d'urbanisme ;
 - de paysage ;
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- les orientations générales concernant
 - l'habitat ;
 - les transports et les déplacements ;
 - les réseaux d'énergie ;
 - le développement des communications numériques ;
 - l'équipement commercial ;
 - le développement économique
 - et les loisirs ;retenues pour l'ensemble de la commune.

- **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Les objectifs de développement retenus par les élus de Reiningue s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

- A Maintenir le rôle de Reiningue au sein du territoire intercommunal**
- B Maintenir et encourager le développement local sur le territoire**
- C Améliorer le fonctionnement territorial**
- D Préserver la qualité des sites et des paysages de Reiningue**
- E Préserver les qualités environnementales du site et prendre en compte les contraintes de développement**

A Maintenir le rôle de Reiningue au sein du territoire intercommunal

Orientation 1. AFFIRMER LA PLACE DE LA COMMUNE AU SEIN DE LA DEUXIEME COURONNE DE L'AGGLOMERATION MULHOUSIENNE



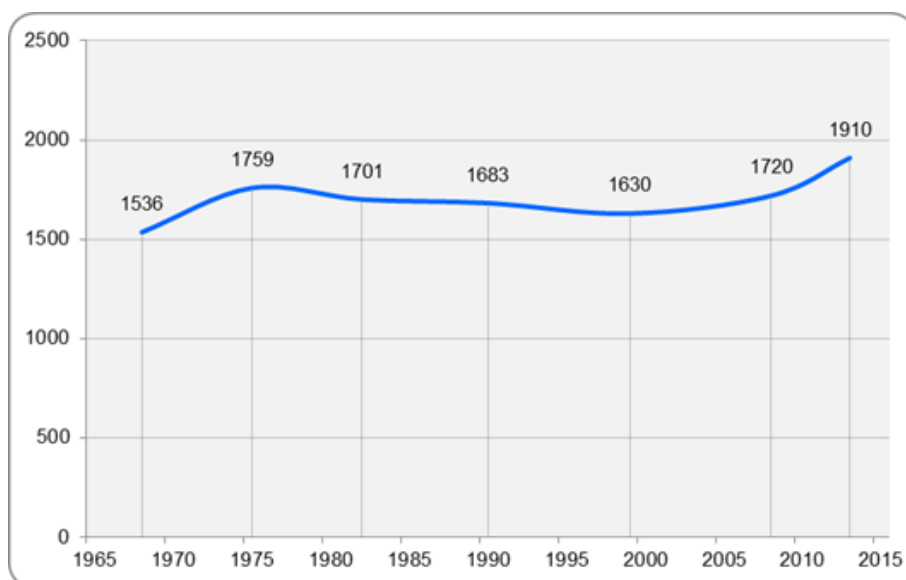
La commune de Reiningue est une commune à dominante rurale et périurbaine qui fonctionne en interaction avec l'agglomération mulhousienne mais également avec le piémont menant aux vallées de la Thur et de la Doller.

Elle correspond ainsi à une partie de la « deuxième couronne » de l'agglomération mulhousienne qui souhaite préserver son caractère et son cadre de vie tout en permettant l'accueil d'une population nouvelle pour maintenir son dynamisme démographique, social et économique.

Ce développement urbain et territorial de Reiningue est envisagé dans le respect des piliers du développement durable, à savoir, la recherche d'un équilibre entre les valeurs sociales, le dynamisme économique, démographique et le respect de l'environnement.

Orientation 2. DEFINIR UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT A L'ECHELLE DE LA COMMUNE ET CORRESPONDANT AUX BESOINS DU TERRITOIRE

La commune de Reiningue connaît un développement démographique irrégulier depuis plusieurs décennies. Celui-ci permet, cependant, une croissance de la population depuis 1968, garantissant le maintien du dynamisme de la commune avec un rythme adapté aux équipements existants et renouvelés.



Evolution de la population communale entre 1968 et 2013

L'attractivité de la commune évolue au rythme des réalisations d'opérations d'aménagement et de constructions nouvelles disponibles. Ce rythme d'évolution respecte les objectifs énoncés dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne.

La commune souhaite encourager le maintien de cette croissance démographique progressive et à la bonne échelle par rapport à sa taille et à sa situation.

A l'horizon 2033, elle souhaite ainsi permettre la création 150-160 logements nouveaux sur le territoire communal, en continuité du rythme observé sur les 15 dernières années.

Il s'agit de répondre aux besoins liés :

- au desserrement des ménages : sur la base d'une taille des ménages de 2.3 personnes par ménage à l'horizon 2033, environ **60 logements** seraient nécessaires ;
- au renouvellement du parc : une **dizaine de logements**
- à l'accueil de nouveaux habitants : environ **90 logements** pour une progression démographique d'environ 180 habitants.

Orientation 3. GERER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PAR L'ENCOURAGEMENT AU RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA MOBILISATION DES DENTS CREUSES

Ce développement de nouveaux logements sera recherché en priorité au sein du tissu urbain existant en mobilisant, au mieux, le potentiel de renouvellement urbain.

Il s'agit, en effet, de permettre le comblement des dents creuses existantes au sein de la zone bâtie et qui ne sont pas contraintes (risque d'inondation, Natura 2000, ...).

La création de nouveaux logements se traduira également par les possibilités de réhabilitation de granges ou la transformation de logements et bâtiments existants à usage d'habitat.

Orientation 4. RESTER DANS LA CONTINUE DE L'URBANISATION ACTUELLE EN FAVORISANT LA CENTRALITE DU VILLAGE

En cohérence avec la volonté de privilégier le renouvellement urbain et la densification relative du tissu urbain existant, la commune souhaite veiller à la localisation des extensions urbaines qui seront envisagées en continuité immédiate avec le tissu urbain existant pour répondre aux objectifs suivants :

- Connecter le ou les secteurs de développement au réseau viaire existant ;
- Créer des cheminements piétons et cycles sécurisés afin de pouvoir rejoindre la partie centrale du village, en particulier l'école et la mairie ;
- Permettre, lorsque les espaces sont non contraints, le développement de constructions nouvelles en arrière de parcelles bâties, en anticipant les problèmes de desserte et de fonctionnement (servitudes de passage, cours communes, etc...).

Orientation 5. PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET DANS LA COMMUNE



Afin de permettre le maintien de la diversité de la population, notamment en classes d'âge et de formes de ménages, la commune souhaite favoriser la création de typologies diversifiées de logements, à savoir :

- Adapter le parc de logements aux évolutions démographiques (vieillessement de la population, desserrement des ménages) ;
- Proposer une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter ;
- Renforcer l'offre locative ;
- Encourager la diversification des tailles de logements ;
- Permettre la réhabilitation du bâti ancien tout en respectant les typologies existantes.

Ces objectifs de diversification pourront se traduire de la manière suivante :

- La création d'une dizaine de logements aidés ;
- Une diversité des formes de logements à trouver entre habitat collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel, notamment en renforçant l'offre de logements intermédiaires¹ ;
- Imposer une densité minimale de 20 logements par hectare pour les opérations d'aménagement groupé, qu'il s'agisse de comblement de dents creuses de plus de 50 ares d'un seul tenant ou d'extension urbaine (ou 1 ha selon les éléments du SCOT).

¹ L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés (maisons jumelées, maisons en bande, logements superposés avec accès individualisés...).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REININGUE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

MAINTENIR LE ROLE DE REININGUE AU SEIN DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



B Maintenir et encourager le développement local sur le territoire

Orientation 1. ENCOURAGER LA PERENNISATION DES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole en tant qu'activité économique importante sur le territoire communal bénéficie de peu de possibilités d'évolution, en particulier en raison de l'âge des exploitants et de la structure des exploitations existantes.

Aussi, la commune souhaite :

- Permettre le maintien des activités agricoles dynamiques ;
- Favoriser la reprise des activités existantes pour le maintien du caractère rural de la commune, de cette économie traditionnelle et garante du paysage communal ;
- Assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- Anticiper les évolutions/ transformations potentielles des structures agricoles.

Orientation 2. MAINTENIR LA MIXITE DES FONCTIONS DANS LA ZONE BATIE

La commune accueille au sein de la zone bâtie des activités, notamment des artisans, commerçants et services de proximité qui doivent pouvoir se développer selon leurs besoins et leurs possibilités.

La commune souhaite permettre le développement de ces activités à condition qu'elles restent compatibles et adaptées à la structure urbaine existante, en particulier le stationnement, les nuisances potentielles de ces activités et la proximité d'habitations.

Cette mixité des fonctions assurera le dynamisme local en lien avec les besoins de la population, plus spécifiquement pour les services de santé, l'alimentation ou encore l'artisanat et l'entretien des véhicules.

Les activités libérales ou de services sont également encouragées au sein du tissu urbain pour garantir une économie locale et des emplois.

Orientation 3. FAVORISER L'UTILISATION ET LA VALORISATION DES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Le territoire communal est doté d'un degré d'équipements intéressant qui permet de répondre aux besoins des habitants et qui a également vocation à favoriser une utilisation intercommunale, en particulier la base nautique et le camping. Aussi, la commune souhaite :

- Conserver une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants ;
- Favoriser la mutualisation des moyens de gestion et de fonctionnement de ces équipements ;
- Maintenir la qualité des équipements existants pour encourager leur utilisation ;
- Soutenir le tissu associatif local.

Orientation 4. MAINTENIR LA QUALITE DE LA DESSERTE NUMERIQUE



La commune bénéficie d'une desserte moyenne en communication numérique et souhaite améliorer ce degré de service, source d'attractivité pour son développement en assurant les connexions à très haut débit.

La réception pour les appareils de téléphonie mobile pourrait également être améliorée.

C Améliorer le fonctionnement territorial

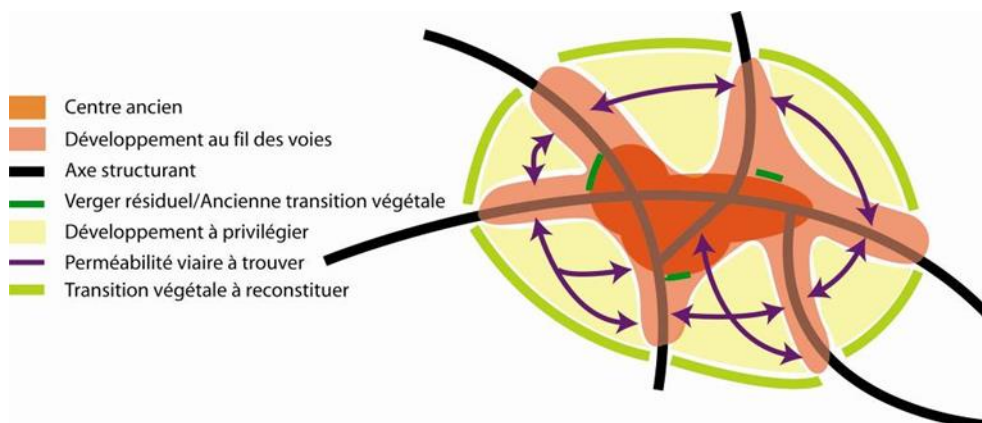
Orientation 1. MAINTENIR LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE ET LA STRUCTURE URBAINE DE REININGUE

La zone bâtie de Reiningue est dotée d'entrées de ville relativement lisibles et de bonne qualité avec une ouverture progressive entre l'espace agricole et boisé et l'espace bâti.

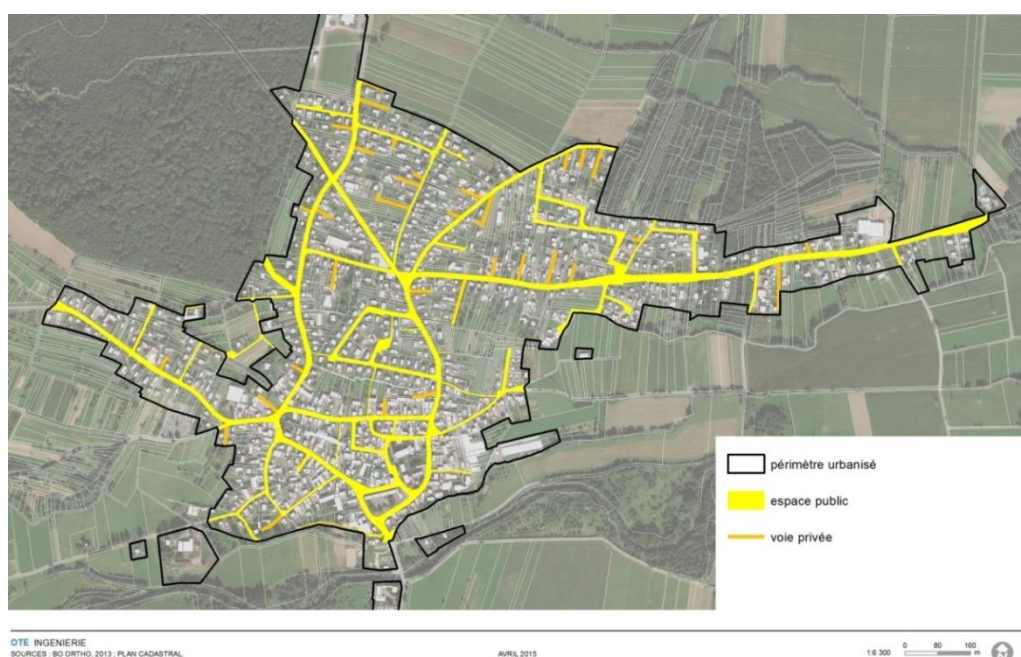
Elle souhaite préserver cette qualité paysagère en maintenant, notamment, les bosquets situés en entrées Est et Nord de la zone urbaine.

La forme urbaine de la commune est relativement dense, groupée et continue et elle offre encore des possibilités de densification.

La commune souhaite que le développement urbain s'inscrive dans la continuité de cette forme urbaine en respect du fonctionnement actuel.



Orientation 2. ENGAGER UNE REFLEXION SUR LA REALISATION DE BOUCLAGES ET D'UN SCHEMA DE CIRCULATION PERMETTANT DE RELIER L'HABITAT AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES DE LA COMMUNE



Organisation du réseau viaire communal

La commune de Reiningue est dotée d'un réseau viaire dense mais qui reste à améliorer pour créer des bouclages de voie, ou, du moins, des cheminements doux de manière à relier les espaces d'habitat et les services et équipements publics disponibles.

Aussi, la commune, dans le cadre des réflexions sur son développement urbain poursuit les objectifs suivants :

- Développer le maillage de cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables) au sein du tissu urbain ;
- Utiliser l'étude de sécurité des entrées de commune et du réseau viaire traversant (réseau de Routes Départementales) pour améliorer les aménagements de l'espace public. Ces aménagements permettront d'apporter une perception du réseau existant comme des rues de village et non comme des « routes » ;
- Mettre en place des bouclages pour pallier le grand nombre d'impasses, notamment pour les piétons/cycles ;
- Mettre en place une signalisation pour améliorer la lisibilité du réseau viaire et des cheminements existants.

Orientation 3. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN STATIONNEMENT, EN PARTICULIER SUR LES ESPACES PRIVATIFS LORS DE LA CREATION DE LOGEMENTS

Le développement urbain envisagé sur le territoire communal de Reiningue, va entraîner une augmentation du nombre de logements, et, par déduction, de besoins en stationnement des véhicules particuliers.

Ce besoin sera d'autant plus marqué lors des opérations de densification et d'optimisation du foncier existant et constructible.

La commune sera ainsi particulièrement attentive à une réflexion et à des dispositions permettant :

- D'optimiser la gestion du stationnement privatif ;
- De permettre la mutualisation des espaces de parking, lorsque les opérations le permettent ;
- D'intégrer l'enjeu du stationnement lors des opérations d'extension.

D Préserver la qualité des sites et des paysages de Reiningue

Orientation 1. GARANTIR L'INSERTION PAYSAGERE DU VILLAGE DANS SON ENVIRONNEMENT

1.1. PRESERVER L'INSERTION DE REININGUE DANS SON ENVIRONNEMENT

La qualité paysagère de Reiningue est un élément spécifique de cette commune de 2^e couronne de l'agglomération Mulhousienne. Consciente de cet atout, l'équipe municipale souhaite poursuivre les orientations suivantes dans le cadre de son développement territorial :

- Préserver les espaces de vergers en limite Ouest du village ;
- Préserver l'espace boisé aux entrées Nord et Est de la commune ;
- Limiter le mitage en encadrant les évolutions du bâti isolé ainsi que les nouvelles constructions à implanter.

1.2. MAINTENIR L'INSERTION DU BATI DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

La commune recherche un développement harmonieux du bâti au sein de l'espace urbanisé, mais également lors des opérations d'extensions urbaines qui s'inscriront dans la continuité de la zone existante. Il s'agit donc de :

- Privilégier la réhabilitation des bâtiments existants, tout en respectant les formes urbaines et architecturales ;
- Permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti ;
- Encourager l'intégration des constructions dans le paysage ;
- Mettre en valeur les espaces non bâtis qui contribuent aux espaces de respiration nécessaires au bon équilibre de la zone urbaine ;

Orientation 2. CONSERVER LES POINTS DE VUE SUR L'ABBAYE ET SON INSERTION DANS LE SITE

L'Abbaye de l'Oelenberg fait partie intégrante du patrimoine architectural, culturel et paysager du territoire communal de Reiningue. Cet ensemble bâti, classé au titre des monuments historiques se place en un lieu visible et préservé de constructions importantes. Les espaces à dominante naturelle qui accompagnent ce monument permettent des perspectives visuelles de qualité.



Aussi, la commune souhaite mener une double réflexion quant à la préservation de cet environnement :

- Engager une démarche d'ajustement des deux périmètres de protection des monuments historiques ;
- Préserver les espaces proches de l'Abbaye tout en permettant, le cas échéant, des constructions nouvelles qui s'intègrent dans les espaces naturels et agricoles.

Orientation 3. VALORISER LES ESPACES AGRICOLES

Le paysage agricole ouvert du territoire communal présente un intérêt paysager et écologique de qualité. Aussi, la commune souhaite, tout en permettant le développement des activités agricoles sur les espaces qui leur sont dédiés.

- Maintenir les espaces agricoles ouverts et propices à la valorisation agricole ;
- Favoriser l'optimisation de l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles dans des secteurs adaptés aux besoins des exploitations, aux enjeux paysagers et environnementaux ;
- Préserver et garantir le rôle des vergers et des prairies en tant que trame verte.

E Préserver les qualités environnementales du territoire et prendre en compte les contraintes de développement

Orientation 1. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La commune souhaite privilégier un développement harmonieux et économe du foncier en veillant à :

- Inscrire le développement de l'habitat au sein de l'urbanisation actuelle en favorisant la notion de centralité du village ;
- Respecter les limites de l'enveloppe urbaine identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne ;
- S'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins ;
- Viser une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations en zone d'extension ;
- Limiter la consommation foncière (en dehors de l'enveloppe urbaine « T0 » définie par le SCoT de la Région Mulhousienne) à environ 3 hectares, répartis en 2 secteurs d'urbanisation future sous forme organisée ;
- Prévoir les secteurs agricoles constructibles pour permettre le développement des exploitations agricoles.

Orientation 2. PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES ET FAVORABLES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

La commune souhaite permettre l'aménagement et les constructions favorables aux économies d'énergie et à l'efficacité énergétique des bâtiments en favorisant :

- L'implantation de projets d'urbanisme durable (constructions sobres en énergie et respectueuses de l'environnement, ...) ;
- L'éclairage public économe et la gestion adaptée des eaux de ruissellement ;
- L'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant ;
- L'implantation de constructions bioclimatiques.

Orientation 3. PRESERVER LES ESPACES BOISES DU RAPPROCHEMENT DE L'URBANISATION

La commune est particulièrement attachée aux espaces boisés existants, qu'ils soient de la forêt communale ou de l'espace boisé privé.
Ces espaces situés en bordure de la zone habitée participent grandement à la qualité de vie et au paysage communal.
La commune souhaite ainsi permettre le maintien d'une lisière forestière non bâtie entre les constructions d'habitation et les espaces boisés, notamment en façade ouest du village.

Orientation 4. PRESERVER LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE ET LA RICHESSSE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

4.1. PRESERVER ET AMELIORER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, EN PARTICULIER EN ZONE URBAINE

Le territoire de Reiningue est aujourd'hui doté d'espaces naturels de qualité qui s'articulent les uns avec les autres grâce à un réseau hydrographique développé, et à une répartition d'espaces boisés peu distants les uns des autres.
En effet, le bassin versant de cette partie de la Doller, ainsi que les espaces forestiers, sont la source d'une richesse écologique reconnue sur le territoire.

En traversée de zone urbaine :

- les espaces non bâtis concernés par une inconstructibilité (risque fort d'inondation),
- les berges de fossés ou les cours d'eau existants

sont autant de supports disponibles pour permettre la création d'espaces ouverts et de jardins servant de relais écologiques pour la faune au sein de la zone urbaine.

4.2. MAINTENIR LE FONCTIONNEMENT DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE, EN PARTICULIER LES FOSSES

Le réseau hydrographique, en particulier les fossés existants, est un support important des échanges écologiques et d'une trame bleue fonctionnelle.

Leur bon entretien ainsi qu'une gestion adaptée des écoulements qui s'y rattachent permettront, en sus d'un fonctionnement hydrographique optimisé, une bonne répartition des écoulements et une gestion adéquate de récolte des eaux de ruissellement et des eaux de pluie sur le territoire.

La commune affirme sa volonté de préserver le fonctionnement écologique de ces espaces, de même que les espaces permettant les échanges d'un élément de réseau hydrographique à un autre.

4.3. LIMITER LES PROJETS D'AMENAGEMENT A PROXIMITE DES SECTEURS NATURELS SENSIBLES, EN PARTICULIER LE SITE « NATURA 2000 »

La commune de Reiningue souhaite assurer, à tous les habitants, un environnement de qualité, en veillant à la qualité des milieux naturels et en assurant la qualité de l'espace public et du cadre de vie.

Une attention particulière sera donnée aux espaces le long des cours d'eau du bassin de la Doller afin de préserver les espaces naturels identifiés en Natura 2000 de constructions ou d'aménagement qui pourraient remettre en cause leur existence ou leur bonne qualité.

Orientation 5. VEILLER A LA COMPATIBILITE DES PROJETS AVEC LES CONTRAINTES LIEES AU RISQUE D'INONDATION

La commune, dans son projet de développement, prend en compte le risque d'inondation qui concerne, avec des aléas différents, une part importante du territoire communal.

Elle propose également :

- d'encourager la limitation de l'imperméabilisation des surfaces agricoles et naturelles ;
 - de favoriser le maintien des surfaces en herbe pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie ;
-