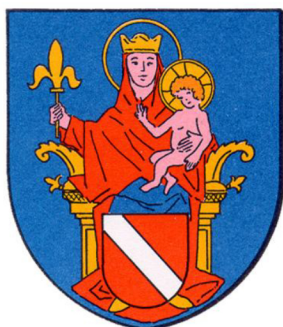


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°9

ROUFFACH



4a Règlement graphique

Plan de localisation des périmètres
d'OAP (Orientations d'aménagement et
de Programmation)

MODIFICATION N°9

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 9 décembre 2025

Le Maire :

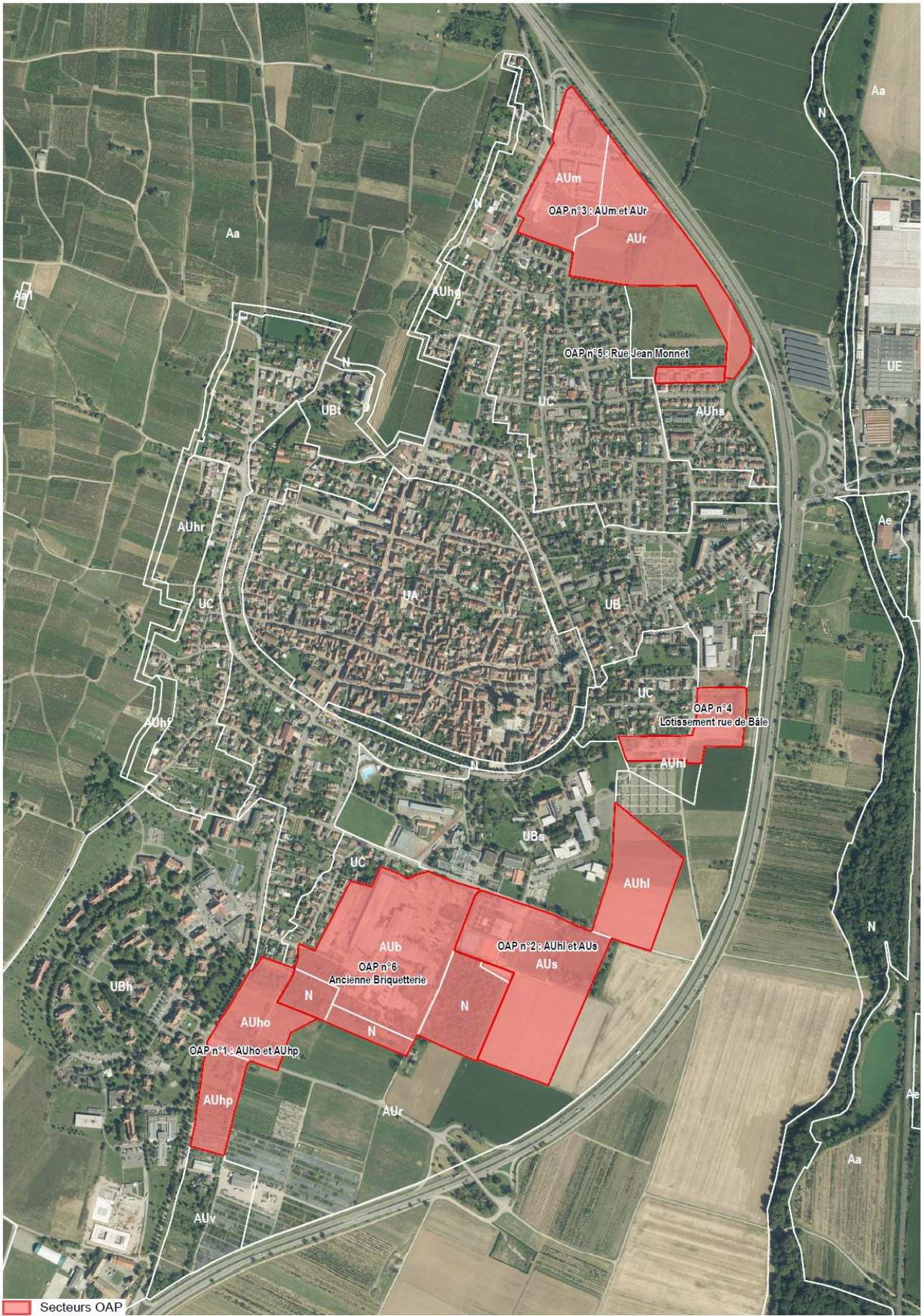


A handwritten signature in black ink, likely of the Mayor, is placed over the text "Le Maire :".



9 décembre 2025

Localisation des périmètres d'OAP du PLU de Rouffach







RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

Plan Local d'Urbanisme de Rouffach

3^E - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

*Plan Local d'Urbanisme approuvé
par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2010*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT N°1

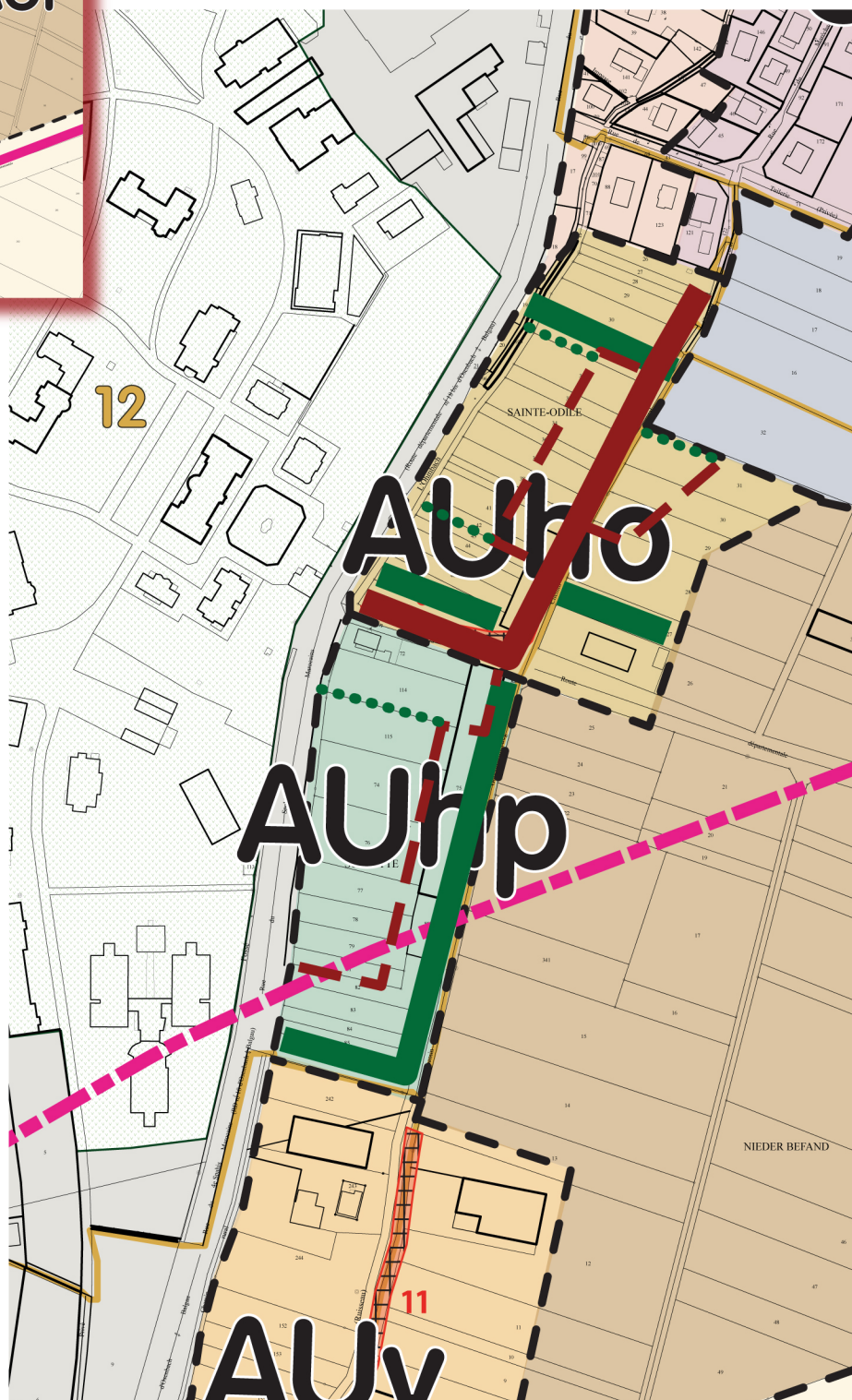
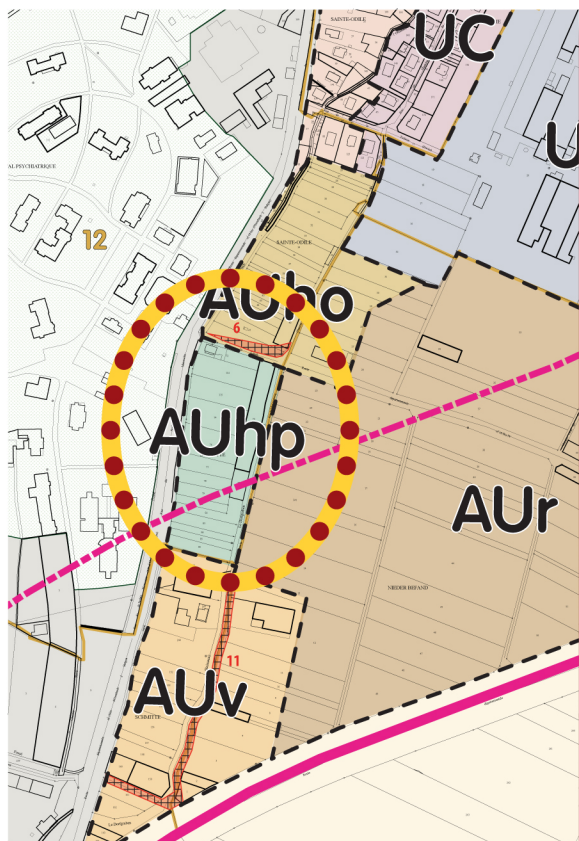
URBANISATION DES ZONES AUHO ET AUHP

 STRUCTURE VÉGÉTALE À CONSERVER

 CONTINUITÉS PIÉTONS ET CYCLISTES

 VOIRIE SECONDAIRE

 VOIRIE PRIMAIRE



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT N°2

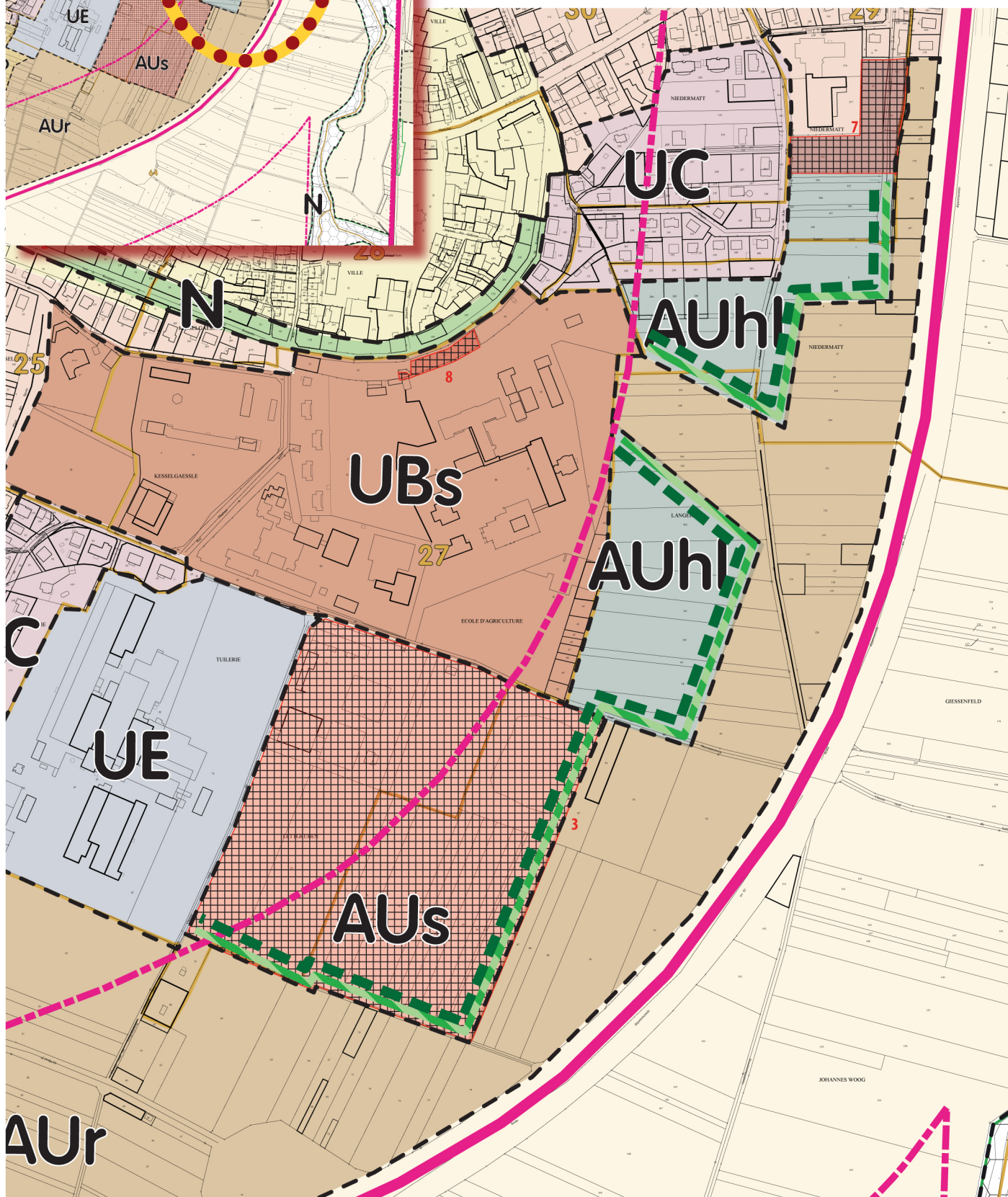
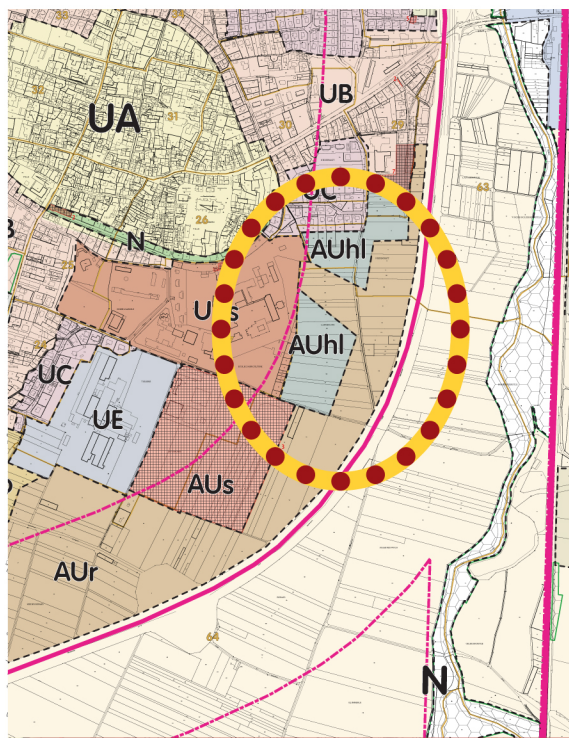
URBANISATION DES ZONES AUHL ET AUs



HAIES À FEUILLAGE CADUQUE À CRÉER

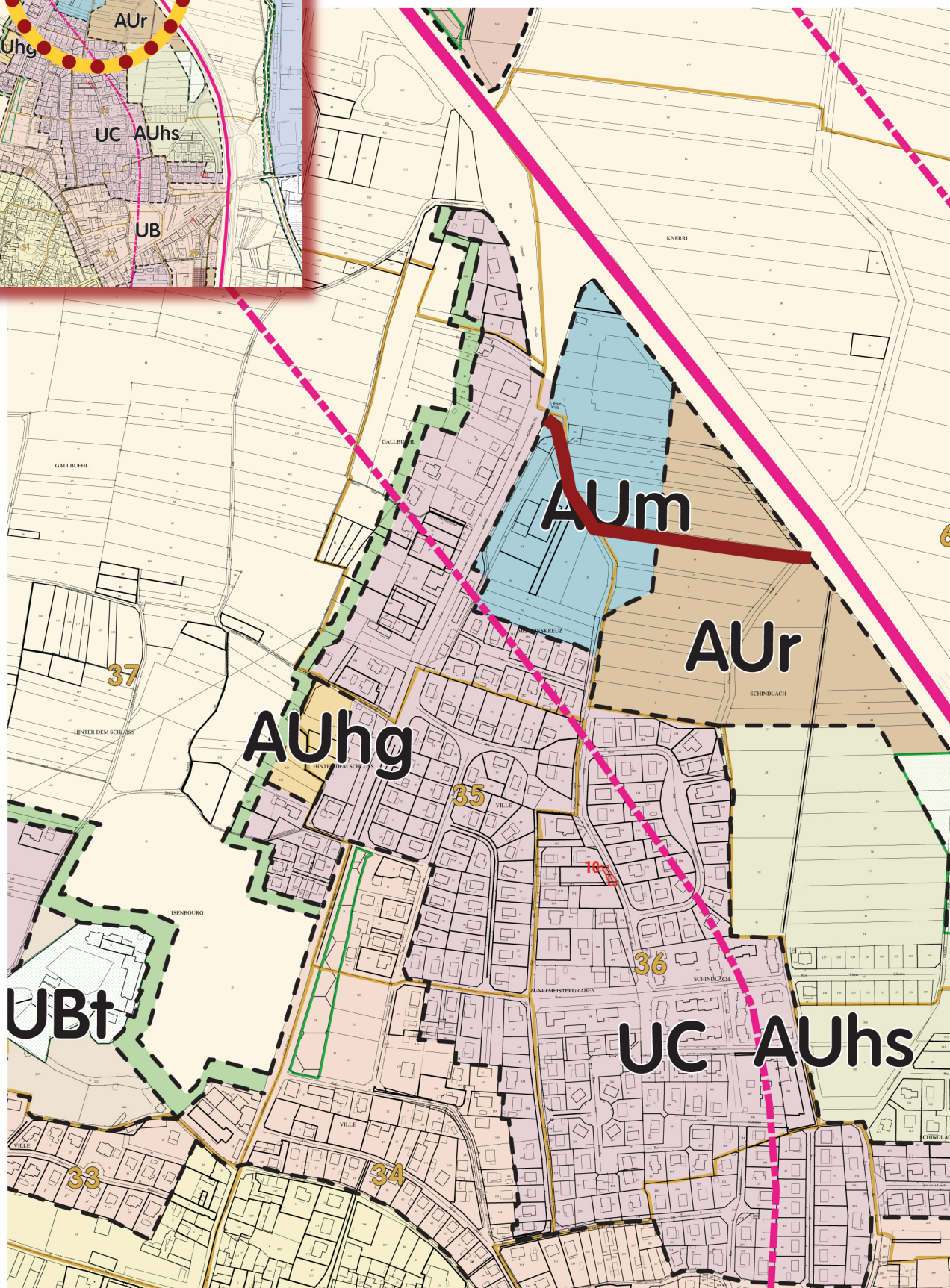
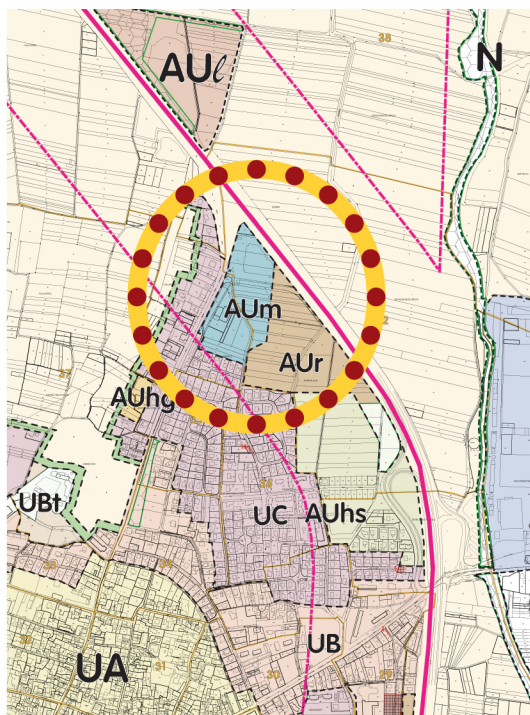


ARBRES À FEUILLAGE CADUQUE À PLANTER



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT N°3

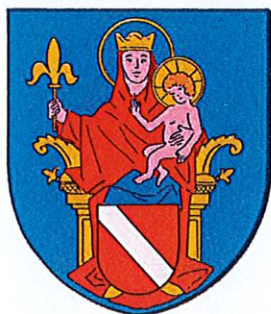
URBANISATION DES ZONES AUM ET AUr



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°6
Modification simplifiée

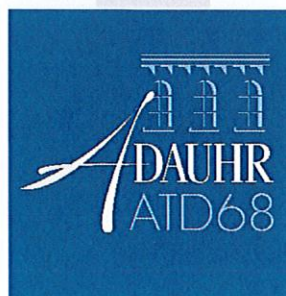
ROUFFACH



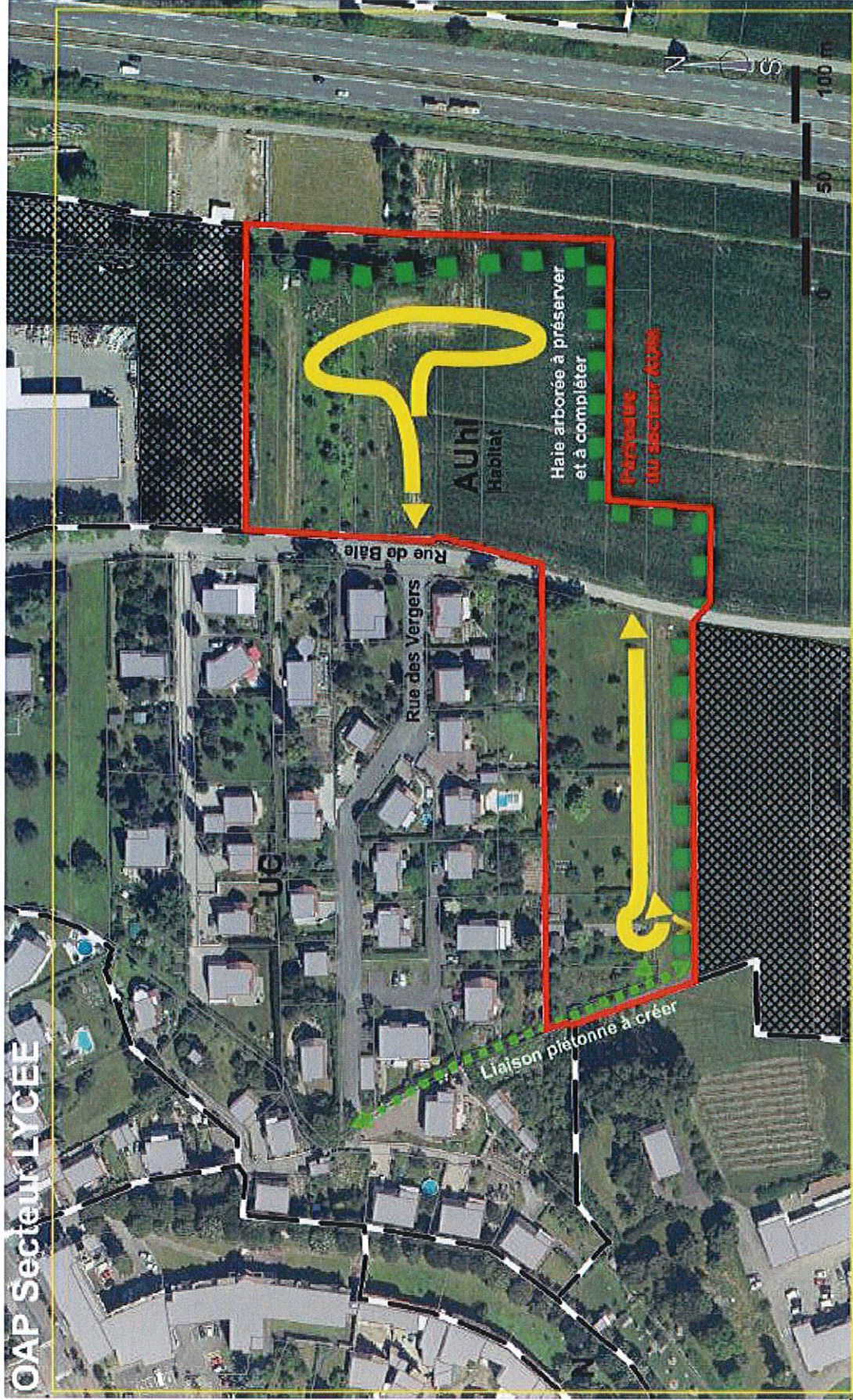
.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation

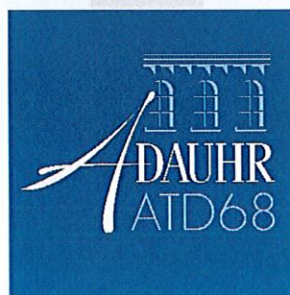
MODIFICATION N°6
MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 2 octobre 2018



Octobre 2018

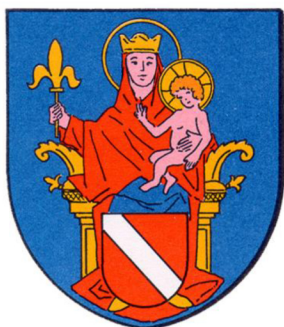




PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°7
Modification simplifiée

ROUFFACH



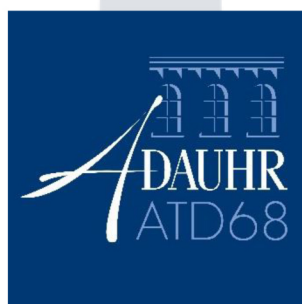
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

MODIFICATION N°7
MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 8 octobre 2019



Le Maire



Octobre 2019

Sous - secteur AUhs 1ère phase



Périmètre de l'opération d'habitat



Voirie existante

Principales affectations programmées



Front végétalisé structuré à réaliser



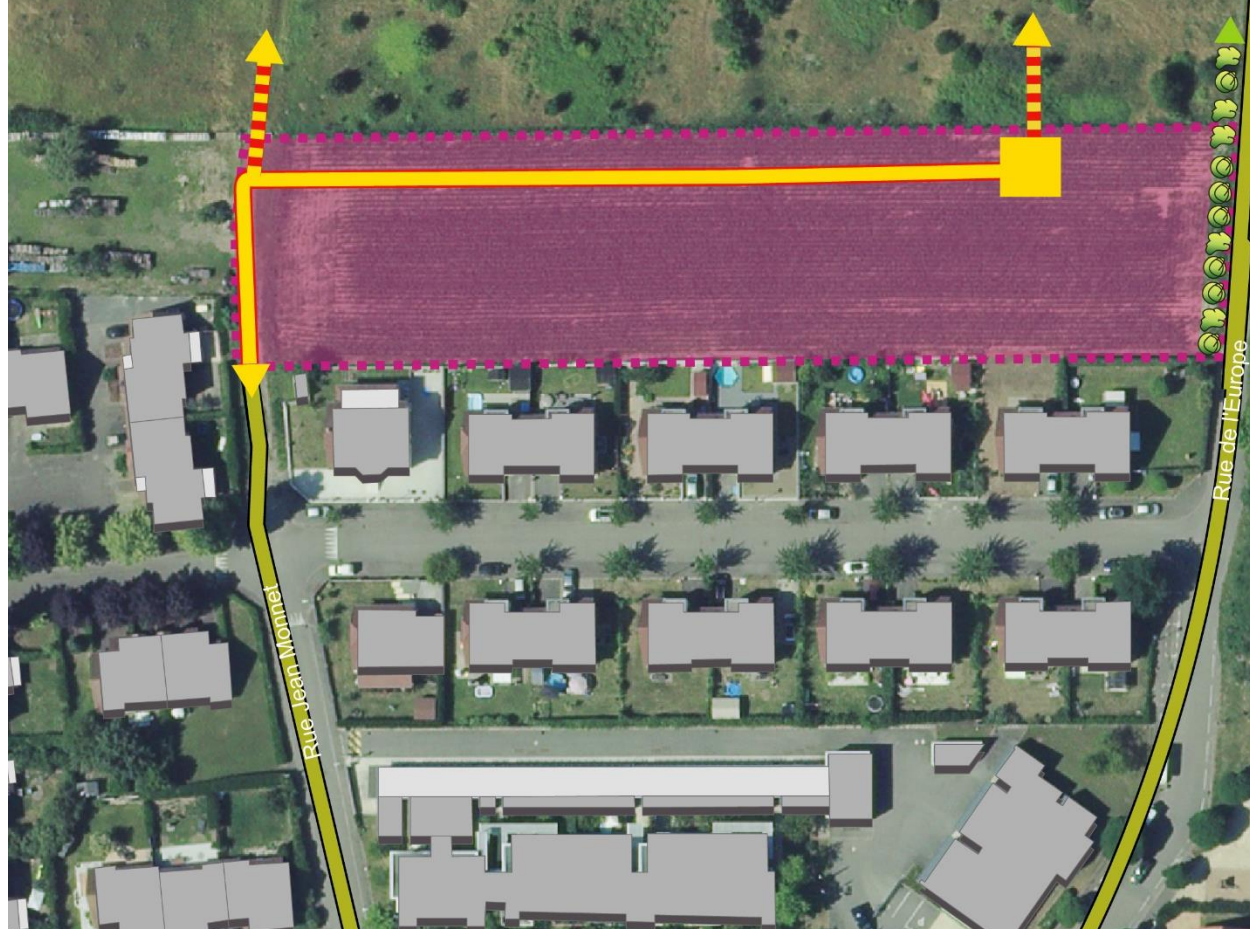
Voie à aménager

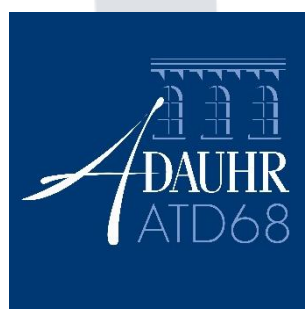


Desserte viaire future à conserver



Aire de retournement provisoire à aménager

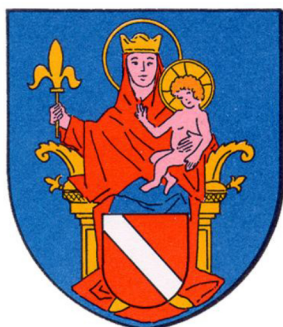




PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°9

ROUFFACH



3e-2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur de l'ancienne briqueterie
Secteur AUb

MODIFICATION N°9

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 9 décembre 2025

Le Maire:



A handwritten signature in black ink, likely of the Mayor, is placed over the text "Le Maire:".



9 décembre 2025

Sommaire

- 1. FONCTIONNEMENT DE L’OAP « BRIQUETERIE » - SECTEUR AUB..... 3
- 2. SECTEUR AUB DE L’ANCIENNE BRIQUETERIE 4
 - 2.1. PRESENTATION DU SECTEUR 4
 - 2.2. ORIENTATIONS GRAPHIQUES..... 5
 - 2.3. ORIENTATIONS TEXTUELLES 6

1. Fonctionnement de l'OAP « briqueterie » - secteur AUb

Le secteur de l'ancienne briqueterie a été identifié pour l'essentiel comme un secteur de friche industrielle à requalifier à des fins urbaines mixtes.

Il fait ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées, notamment, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition pour la réalisation d'un nouveau quartier urbain à dominante d'habitat mixte, comprenant des équipements publics, des possibilités de services, d'activités et de commerces de proximité.

Les orientations visent particulièrement à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures et une bonne intégration dans le milieu urbain proche, tout en assurant la qualité de vie de ses futurs habitants (ou utilisateurs).

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'organisation et d'aménagement, ceux qui ont valeur d'orientations qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des recommandations qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Quatre termes au cœur des OAP :

Présentation :

Éléments explicatifs qui complètent les orientations : ils n'ont pas de portée juridique.

Orientations :

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Recommandations :

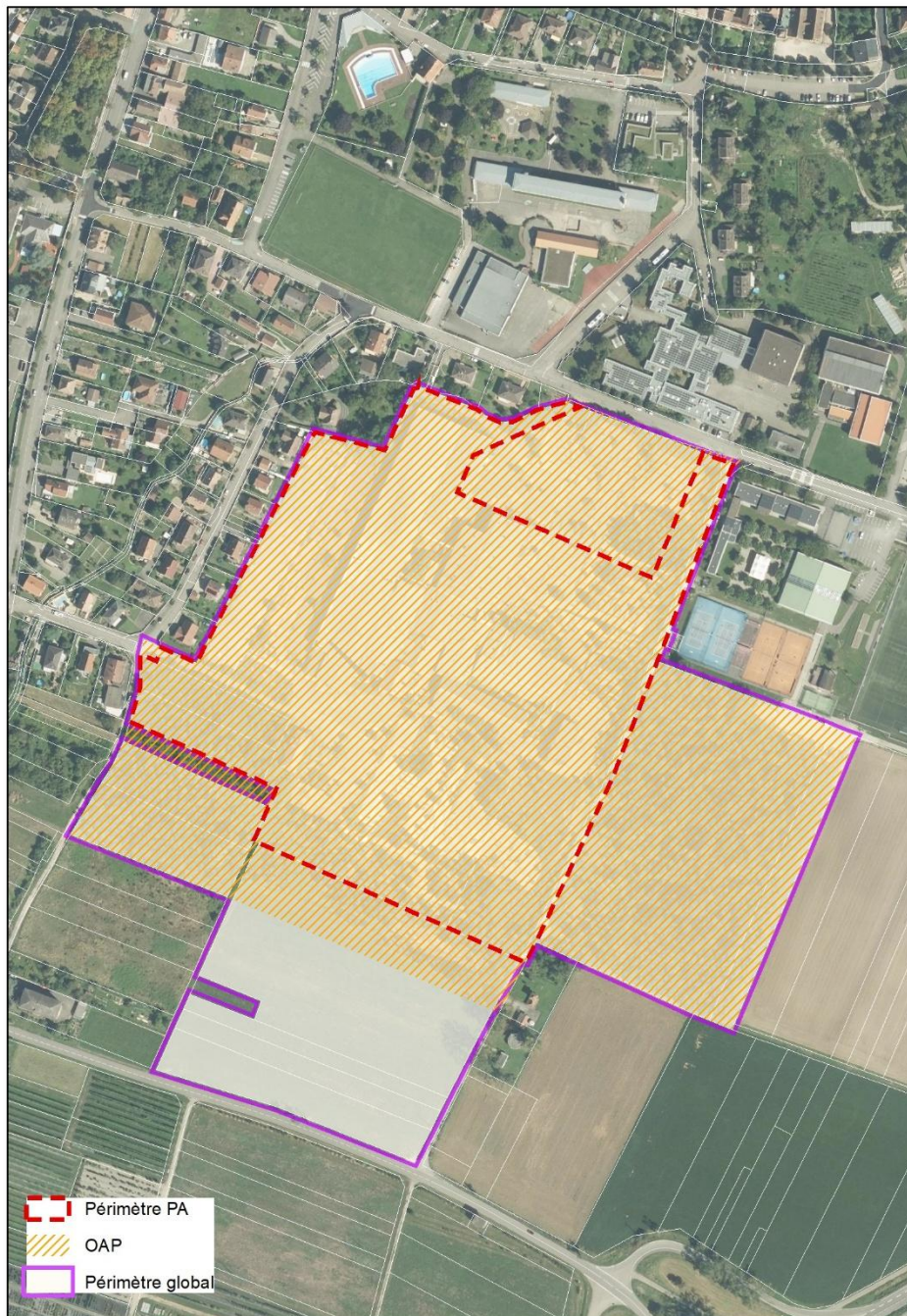
Elles n'ont pas de portée juridique, mais constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

2. Secteur AUb de l'ancienne briqueterie

2.1. Présentation du secteur



Le site de la briqueterie comprend une friche industrielle représentant une superficie largement imperméabilisée d'environ 8,62 hectares au sein d'un secteur de près de 15 hectares implanté au Sud de l'agglomération de Rouffach (périmètre global d'étude).

Il occupe une place stratégique dans la ville, localisé à proximité du centre-ville historique, entre le secteur d'équipements publics et le centre hospitalier.

Ce site bénéficie de nombreux atouts compte tenu de la proximité des services et des équipements existants et de la topographie plane des terrains, favorisant ainsi une opération de reconversion qui pourra combiner habitat, services/activités, équipements...

2.2. Orientations graphiques

Orientations en lien avec le schéma d'aménagement du secteur AUb :



	Zone AUb		Parc urbain à aménager, décliné au Sud en «parc habité»
	Réserve foncière pour des équipements publics		Espaces boisés à préserver durablement Mise en valeur pédagogique et récréative
	Logements individuels ou intermédiaires		Espace à renaturer («ensauvagement»)
	Logements intermédiaires ou collectifs		Transition paysagère végétale à réaliser
	Transition paysagère urbaine à réaliser : 1er rang de bât. R+3+C et 2ème rang de bât. R+2+C		Corridors écologiques à conforter ou à créer
	Eléments patrimoniaux à préserver et mettre en valeur		Voirie principale (double sens) à créer
	Espace de centralité (à créer ou à aménager)		Voirie secondaire (sens unique) à créer
	Perspectives à conserver si besoin		Voie en impasse
			Liaisons douces (piétons/cyclistes)

NB : le principe de transition paysagère urbaine bâtie comprendra, depuis la future voie principale de l'opération, un premier rang de bâtiments R+3+combles, puis un second rang de bâtiments R+2+Combles qui sert de frange urbaine sud.

2.3. Orientations textuelles

2.3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations :

Prévoir la dépollution du site avant toute construction. Afin de conserver la mémoire du site et de ses pollutions, au moment de la cession des terrains aménagés (lots constructibles, espaces publics), l'aménageur devra informer le bénéficiaire, au travers de l'acte de cession, des conclusions du rapport de fin de travaux de réhabilitation effectué et de l'analyse des éventuels risques résiduels.

Organiser l'espace à construire et à aménager en espaces urbanisables spécifiques, tant par les fonctions (habitat, équipements, activités intégrées, parc ou espaces naturels ...), que par les volumes et hauteurs maximales de constructions autorisées (confer schéma des orientations graphiques).

La densité globale brute constructive autorisée dans le nouveau quartier urbain sera de 32 logements à l'hectare maximum.

Les hauteurs maximales de constructions dans ce quartier sont fixées comme suit :

- Pour les îlots de logements individuels ou intermédiaires : R+1+Combles non aménageables
- Pour les îlots de logements intermédiaires ou collectifs : R+3+Combles non aménageables, sauf en frange Sud où la hauteur maximale du premier rang de constructions sera de R+2+Combles
- Pour des équipements publics : 12 mètres maximum

L'aménagement par tranches successives du quartier est autorisé :

- Le phasage opérationnel envisagé/proposé devra respecter le schéma d'ensemble des orientations graphiques d'aménagement ;
- Il devra également garantir un aménagement et un développement cohérent et fonctionnel de chaque phase par rapport au projet d'ensemble figuré dans cette OAP ;
- Le calendrier prévisionnel suivant devra être respecté pour les 25.000m² de Surface de Plancher (SdP) autorisés qui feront l'objet d'un Permis d'Aménager :
 - Durant les 3 premières années à compter de l'obtention du Permis d'Aménager, seuls 10.000 m² de surface de plancher cumulés pourront être accordés dans les permis de construire déposés dans le périmètre,
 - ce chiffre est porté à 18.000m² de SdP dans les 5 premières années,
 - puis à 25.000m² de SdP au-delà.

L'espace Nord du site constitue une réserve foncière pour l'accueil d'équipements publics, notamment des stationnements en surface ou en ouvrage à destination de la commune.

Un espace de transition paysagère entre ce futur îlot public et les îlots réservés aux programmes de logements individuels ou intermédiaires envisagés devra être conçu selon le principe de l'ensauvagement afin d'assurer une interface naturelle, comprenant des plantations arborées, arbustives ou des pâtures, nécessitant peu d'interventions humaines d'entretien ou de maintenance. Cet espace assurera également une fonction de corridor écologique Est-Ouest depuis les espaces boisés à préserver situés à l'Est.

La halle patrimoniale existante et la cheminée méritent d'être conservées comme témoin du passé industriel du site en leur permettant l'acquisition de nouvelles fonctions urbaines (marché, tiers lieu...), dans la limite de la faisabilité technique et économique et selon l'expression des besoins du programme. La halle sera conservée pour tout ou partie, et sa couverture/toiture sera déposée, car elle comporte de l'amiante. La cheminée pourra être conservée, sur tout ou partie de sa hauteur, à

condition que son ancrage au sol soit suffisant (une fois les bâtiments industriels existants démolis) et que son état et son maintien ne posent pas de risque pour la vie des futurs habitants/usagers du site.

En cas de conservation, des perspectives visuelles devront être préservées vers ces éléments qualitatifs depuis la voirie principale à réaliser.

À défaut de conservation, créer un espace de centralité générateur de vie sociale à l'échelle du quartier et au-delà.

Créer des espaces publics de plein air en relais de l'espace de centralité, notamment dans le parc urbain à réaliser, pour permettre l'accueil d'activités ludiques ou récréatives diversifiées de type « rustiques » (matériaux naturels).

L'aménagement des îlots prévus pour les programmes de logements collectifs ou intermédiaires dans les îlots Sud du projet sera conçu autour de trois idées-forces qui se complètent et s'interpénètrent :

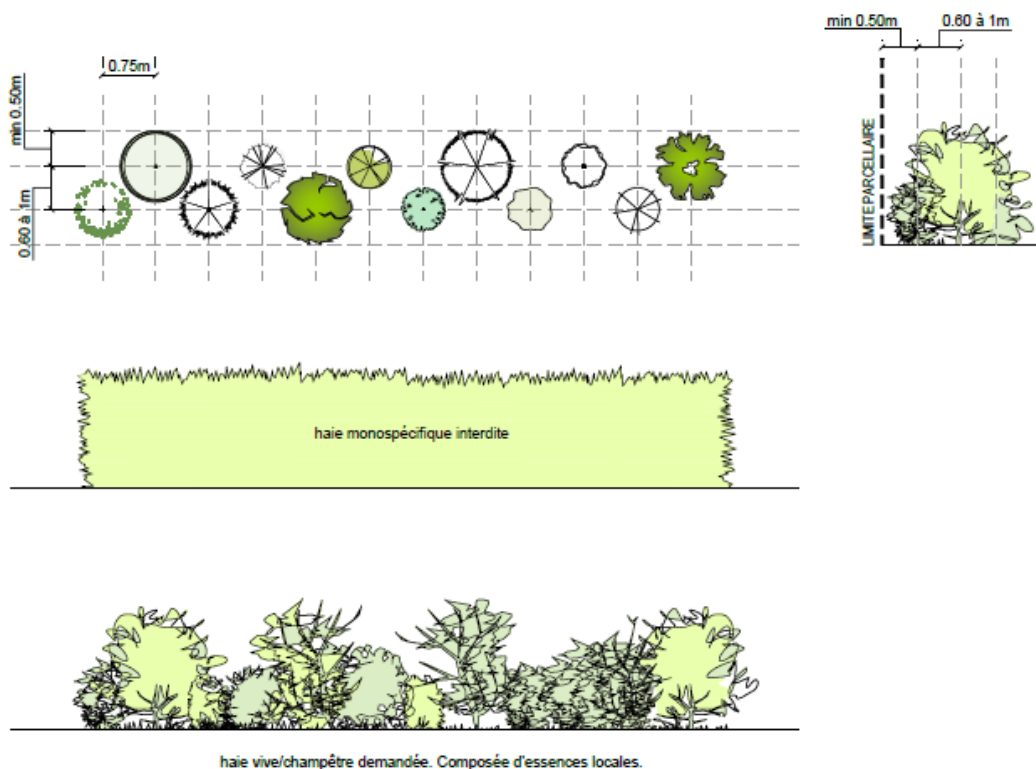
- Une notion de parc habité ;
- Un principe de transition paysagère urbaine bâtie avec, depuis la frange Sud de l'opération, un premier rang de bâtiments R+2+combles, puis un second rang de bâtiments R+3+Combles ;
- Un principe de transition paysagère naturelle inconstructible à garantir depuis le parc urbain « habité » et le grand paysage agricole et naturel situé au Sud du nouveau quartier.
- Cette transition paysagère naturelle pourra s'appuyer sur des plantations arbustives et arborées au sein d'une trame « verte » existante qui devra être confortée. Elle pourra également s'appuyer en les complétant, sur les jardins privatifs et les boisements réalisés au sein du parc « habité ». Cette transition paysagère végétale aura également comme double rôle d'assurer une fonction de corridor écologique entre les massifs boisés situés au Sud-Ouest et à l'Est du projet de restructuration de la friche « briqueterie » et de circulations douces compatibles avec la sensibilité de cet espace de transition. Ces circulations à aménager devront être perméables dans ce secteur.

Afin de respecter ces trois idées-forces, l'aménagement des îlots bâtis au sein du parc « habité » devra porter une attention particulière aux propositions :

- D'implantation des constructions les unes par rapport aux autres afin de préserver les vis-à-vis, de favoriser les conditions d'ensoleillement et les perspectives visuelles Nord-Sud ;
- De réalisation des plantations afin de garantir une qualité paysagère au sein de ces îlots construits, tout en respectant les conditions d'implantation prévues à l'alinéa précédent.

En façades Ouest et partiellement Nord du futur quartier, garantir une zone de transition plantée et limiter la hauteur des constructions à réaliser afin de favoriser une greffe urbaine acceptable avec le quartier pavillonnaire existant.

La transition plantée devra être constituée d'une haie vive/champêtre de deux mètres d'épaisseur minimum et respecter les principes suivants :



Afin de façonner des transitions paysagères de qualité, tant au Sud qu'à l'Ouest de l'opération, les aménagements pourront s'appuyer sur les cheminements doux à réaliser.

Recommandations :

Privilégier l'utilisation d'écomatériaux et une conception bioclimatique des constructions.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Intégrer les coffrets techniques, locaux de poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

2.3.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

Prévoir une mixité constructive par la réalisation de logements individuels, intermédiaires et collectifs.

Organiser l'implantation des typologies de bâtiments à usage de logements selon la répartition cartographique prévue aux orientations graphiques.

Autoriser des équipements publics construits ou de plein air dans l'aménagement de ce quartier, notamment au sein du parc urbain à réaliser.

Autoriser des services et activités de proximité, soit dans la halle si elle peut être conservée, soit en rez-de-chaussée des secteurs de construction de logements.

Prévoir un minimum de 20 % de logements aidés au sein du parc de logements réalisés dans le secteur AUb.

Recommandations :

Permettre l'implantation de petits commerces, services, restauration et activités, à condition de s'intégrer dans le tissu urbain de la zone (de préférence en rez-de-chaussée) et en lien avec le commerce du centre-ville.

2.3.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Orientations :

Envisager la valorisation des boisements périphériques existants ou à créer (au Sud-Ouest, au Sud et à l'Est) de l'opération grâce à des espaces pédagogiques ou récréatifs de plein air par exemple, pour les mettre en valeur et profiter de la réalisation d'un cheminement doux au travers de l'opération pour connecter ces différentes entités boisées qui devront être préservées durablement.

Créer une véritable trame verte dans l'espace de transition paysagère végétalisée à l'arrière des parcelles jouxtant la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue du Stade, en y interdisant les constructions sur une largeur minimale de 2 mètres.

Limiter toute forme de revêtement imperméabilisant à l'exception des dessertes des véhicules, des voies de service, des trottoirs.

Intégrer dans un véritable écrin végétal les constructions collectives/intermédiaires au Sud (parc habité), en écho aux boisements existants ou à renforcer notamment en périphérie Sud du projet (transition paysagère végétale à réaliser et corridor écologique).

Compléter les voies de desserte par des noues pour assurer la bonne infiltration des eaux pluviales sur site.

Assurer une lutte efficace contre toute forme d'îlot de chaleur urbain, notamment par un ombrage arboré significatif des voies de desserte.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales et adaptables au changement climatique afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage et une bonne pérennité dans le temps.

Recommandations :

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas faire obstacle ni à la vue ni au passage de la petite faune (hérissons...).

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption, rétention lente, au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eaux de pluie ou dispositif appropriés et discrets.

2.3.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux et stationnements

Orientations :

Mettre en œuvre une organisation cohérente qui transforme cette enclave en quartier intégré à la trame urbaine et viaire existante en connectant la rue de la Tuilerie à la rue du Stade par une voie en double sens supportant le trafic principal de desserte de la zone.

Éviter que le secteur ne devienne une voie de passage ou un secteur de transit en veillant à la configuration et à l'aménagement de cette voie principale et en empêchant l'emprunt du chemin rural du Lettgrubenweg vers la RD 18BIV.

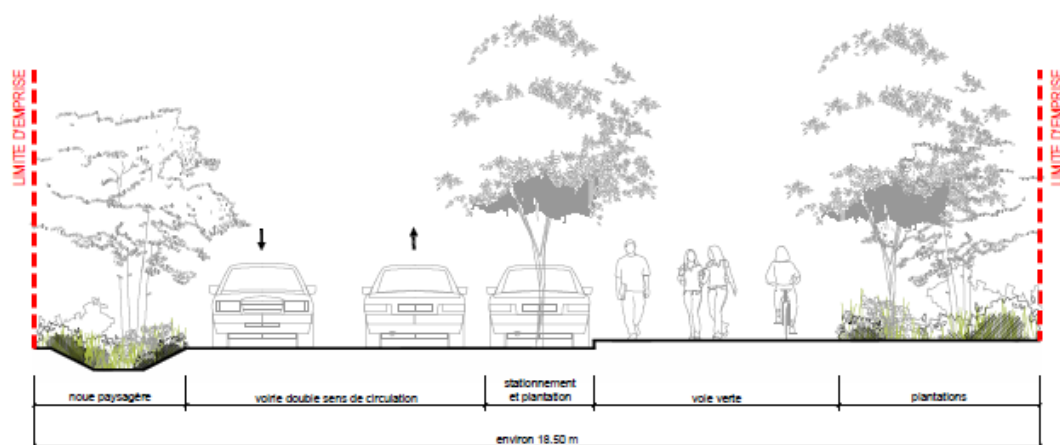
Aménager une voirie d'importance secondaire en sens unique afin d'irriguer et de desservir les divers secteurs de ce quartier et une voie en impasse là où un bouclage s'avère impossible à réaliser.

Prévoir des voiries privées afin de desservir les différents îlots de logements collectifs ou intermédiaires au Sud.

Étoffer la trame de déplacement par des voies de circulation douces, permettant un maillage complet du secteur, qu'elles soient à l'intérieur même du quartier, en connectant les espaces boisés, ou en établissant des jonctions avec l'existant, notamment le centre-ville.

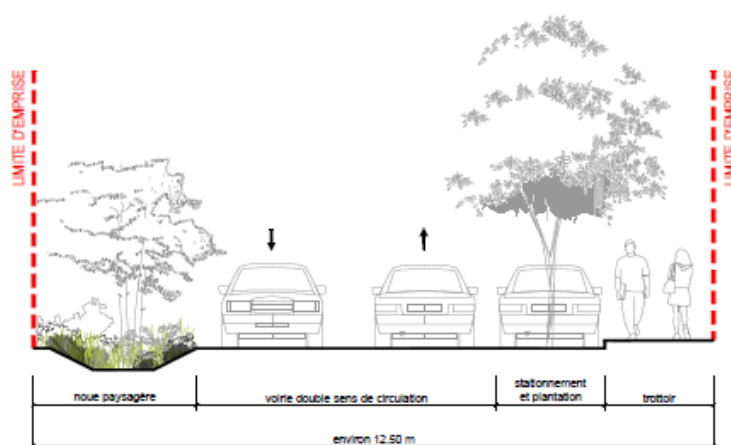
Le gabarit des futures voiries devra s'inspirer des profils ci-dessous :

Profil type voie principale (séquence nord-sud)



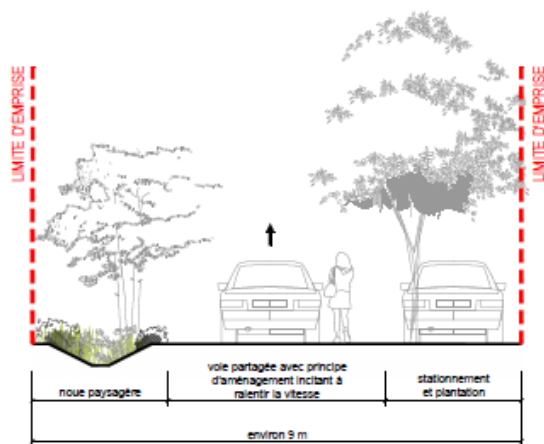
NB : L'implantation des différentes fonctions est laissée au libre choix du concepteur

Profil type voie principale (séquence est-ouest)



NB : L'implantation des différentes fonctions est laissée au libre choix du concepteur

Profil type voie résidentielle



NB : L'implantation des différentes fonctions est laissée au libre choix du concepteur

Orientations :

Les places de stationnement « visiteurs » seront créées dans les espaces communs au projet et notamment dans l'emprise de plateforme des voiries.

Environ 60 places « visiteurs » devront être prévues et matérialisées.

Recommandations :

Installer des espaces de stationnement en quinconce pour la voirie secondaire afin de limiter la vitesse des véhicules.

