RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUTTENBACH-PRÈS MUNSTER

3c - Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 24 MARS 2017

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

PRAGMA-SCF

Sommaire

Rappel du Code de l'Urbanisme actualisé suite à la loi dite «Grenelle 2» 4

Préambule 5

Plan de localisation des sites 6

1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des deux sites d'extension du village 8

1.1 Palette d'offre en habitat 8

1.2 Desserte, espace public et stationnement 10

1.3 Aménagement paysager 12

1.4 Développement durable 14

1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation 15

2. Valoriser un circuit de promenade, de mobilité douce et relocalisation de l'arrêt «gare» 16

Rappel du Code de l'Urbanisme

Article L151-1 et Article L151-2
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L151-6

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Article L152-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

PRÉAMBULE

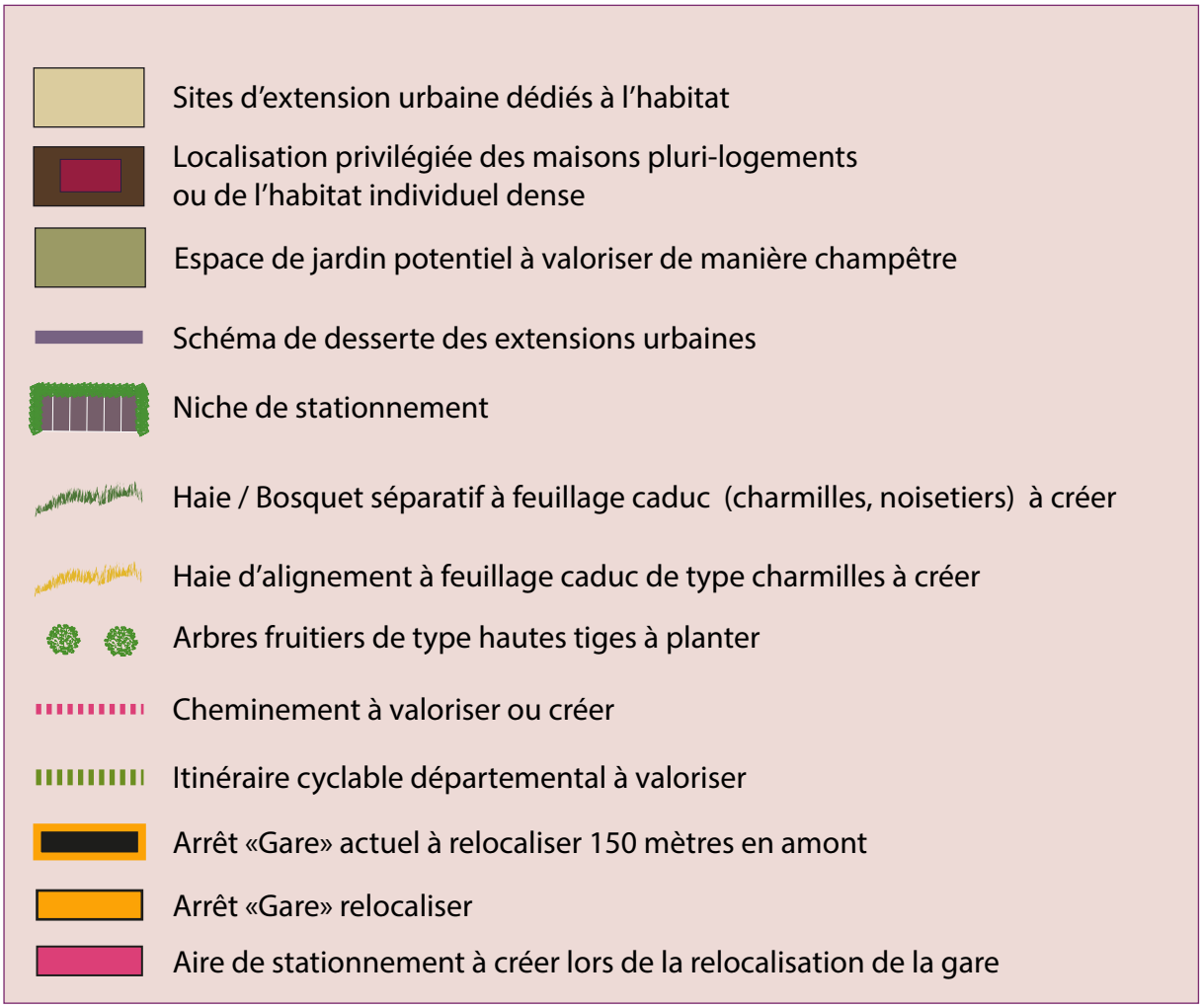
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

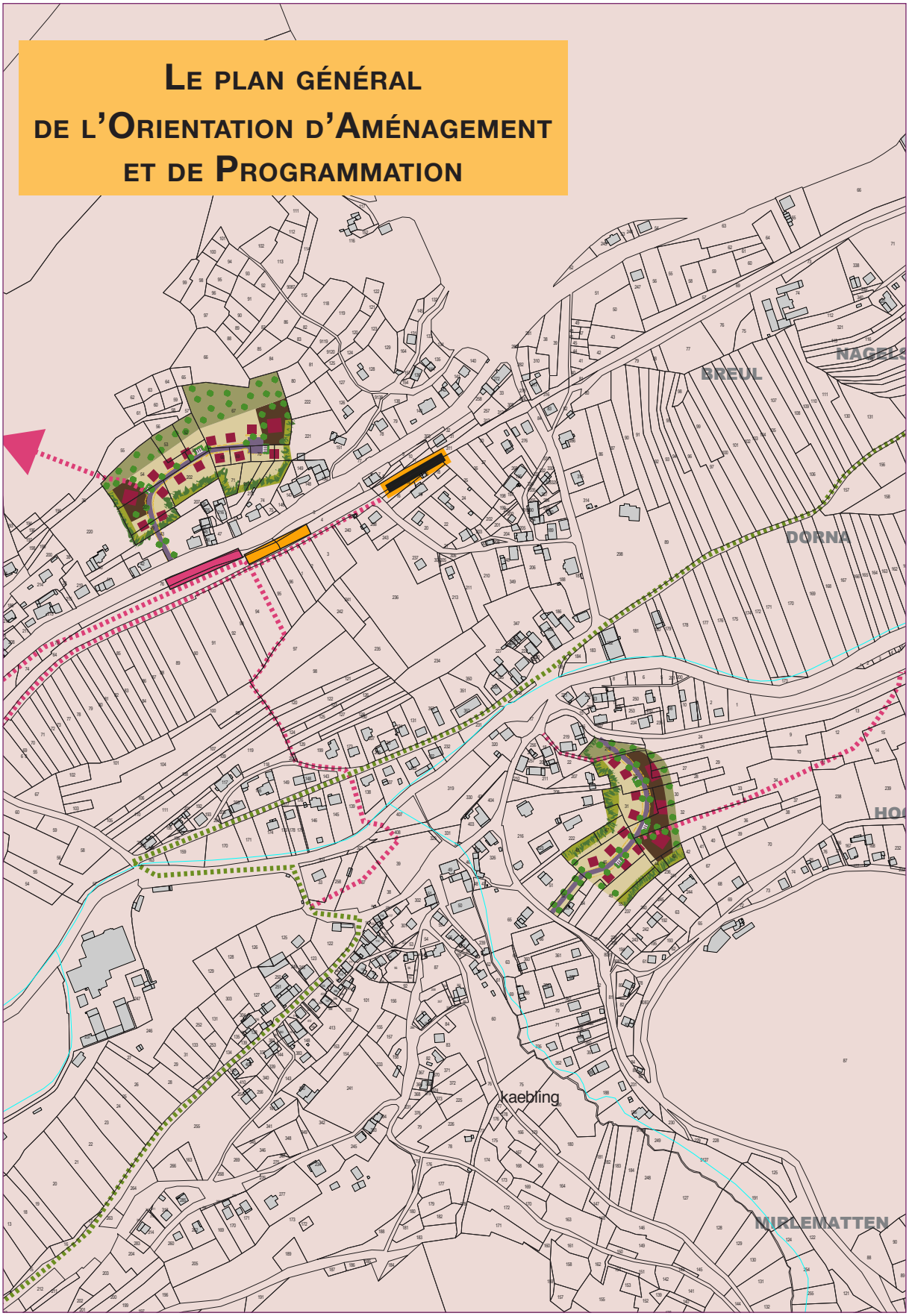
Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire aux objectifs définis par les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est intangible.

La légende générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Le plan général de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des deux sites d'extension du village

1.1 Palette d'offre en habitat

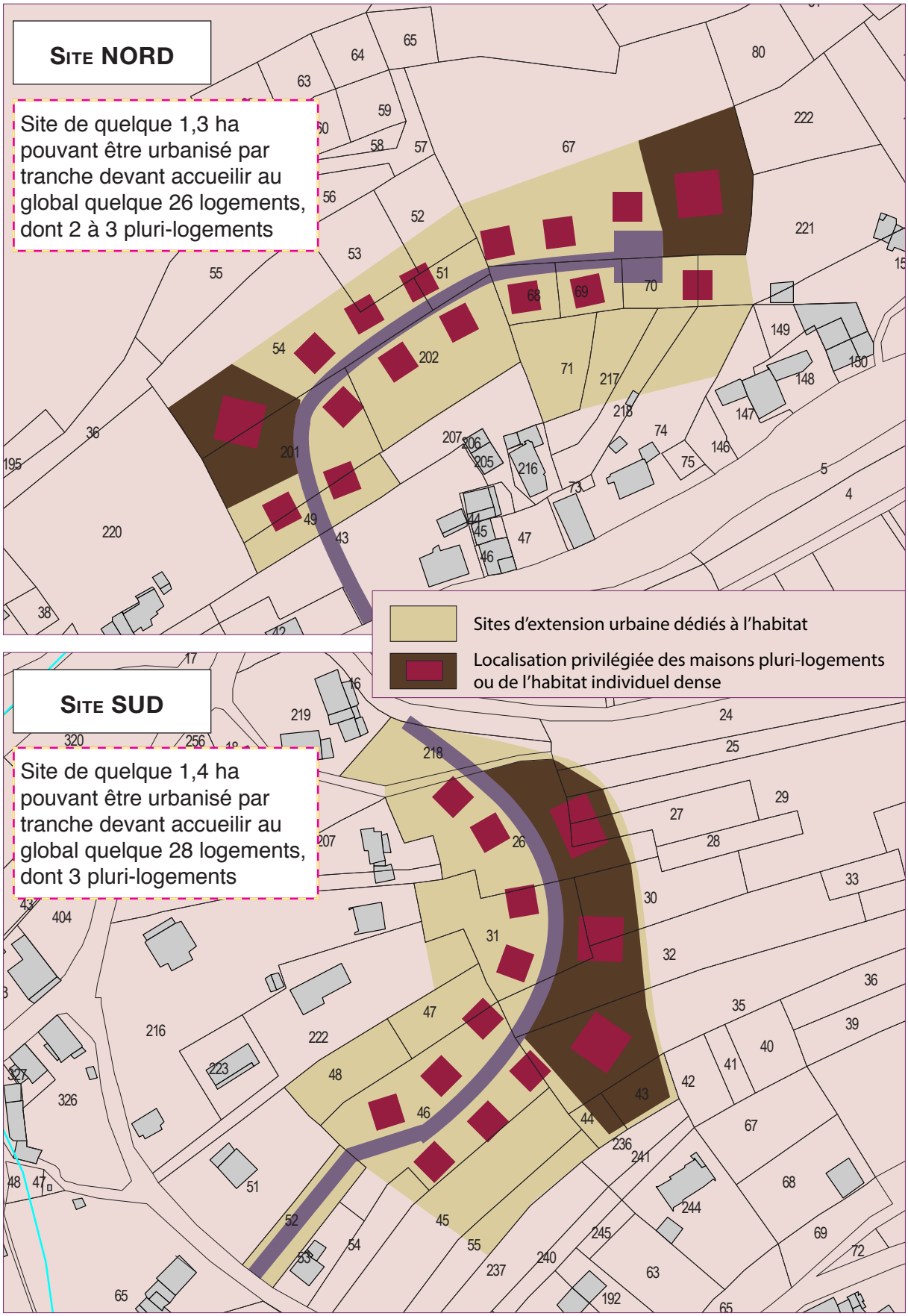
En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements à l'hectare :
- L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 20 logements à l'hectare.
- Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un minimum de 20 logements à l'hectare.

2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :
- Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera également à proposer des solutions à loyers modérés.

3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
- La localisation des «maisons pluri-logements» ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.
- L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants.

4. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
- Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 6 logements.
- Chaque maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille minimale proche d'un are à au moins 3 à 4 logements.
- Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9 m^2.
- Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
- Les maisons pluri-logements seront au nombre de 2 à 3 par hectare construit.
- Un habitat individuel dense peut se substituer à la construction de maisons pluri-logements, à la condition cependant de garantir la pertinence de la palette d'offre en habitat proposée sur l'ensemble de l'opération.


SITE NORD
Site de quelque 1,3 ha pouvant être urbanisé par tranche devant accueilir au global quelque 26 logements, dont 2 à 3 pluri-logements
SITE SUD
Site de quelque 1,4 ha pouvant être urbanisé par tranche devant accueilir au global quelque 28 logements, dont 3 pluri-logements
Sites d'extension urbaine dédiés à l'habitat
Localisation privilégiée des maisons pluri-logements ou de l'habitat individuel dense

1.2 Desserte, espace public et stationnement

L'organisation viaire des sites est conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité.

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et le village dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation des sites :

1. Desserte des extensions urbaines :

- Le profil de l'ensemble des rues desservant les habitations du site doit être conçu dans une logique de desserte interne sans transit. Les rues seront d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoirs comprenant par exemple une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de «rue de jeu» (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons et cyclistes.

2. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement perpendiculaires ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 maisons.

  Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives qui sont fixées à deux places par maison (tant individuelle qu'accolée).

  Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.

3. Organisation des accès et du stationnement des constructions pluri-logements :

- Les places de stationnement non intégrées aux immeubles seront arborées et traitées de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement.

SITE NORD
SITE SUD
Schéma de desserte des extensions urbaines
Niche de stationnement
Cheminement à valoriser ou créer

1.3 Aménagement paysager

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation des sites du caractère champêtre qui marque l'identité paysagère des flans de montagne du fond de la vallée.

Le plan ci-contre en présente détail.

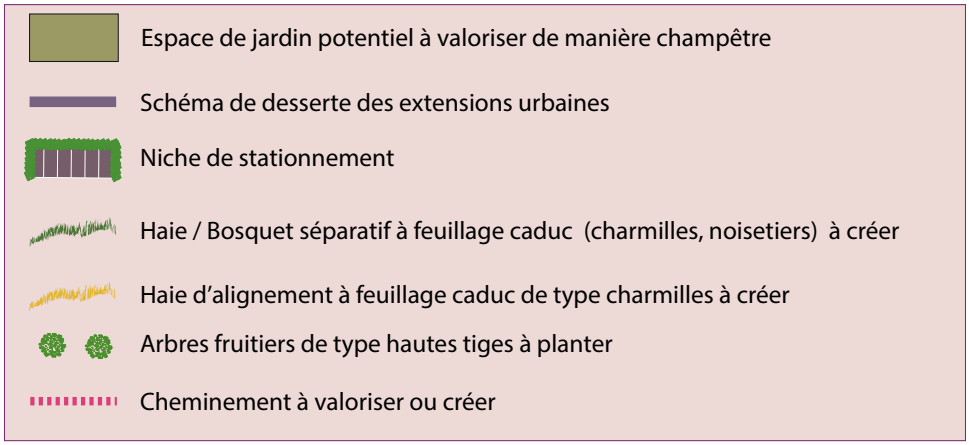
L'urbanisation du site va constituer une nouvelle interface paysagère entre l'espace bâti et l'espace naturel ; le traitement paysager de cette interface est primordial.

Concernant les limites séparatives, elles seront faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles) sur l'ensemble des espaces ainsi identifiés sur le plan ci-contre. Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées de manière douce, discrète et pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.

Afin de conforter et produire ce caractère champêtre, les espaces de jardins et les sections de rues identifiés sur le plan seront plantés d'arbres fruitiers hautes tiges et à caractère patrimonial.

Concernant les niches de stationnement présentées sur le plan ci-contre, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devant se faire côté privé de la haie.

Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.



SITE NORD

SITE SUD

1.4 Développement durable

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement, il doit permettre un écobilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...) que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en oeuvre des solutions d'écoconstruction :

- 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 une compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

2. 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'écrêtage adaptés.

  La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mobilisée 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 filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers…).
- L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en terme de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.

3. 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.

1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

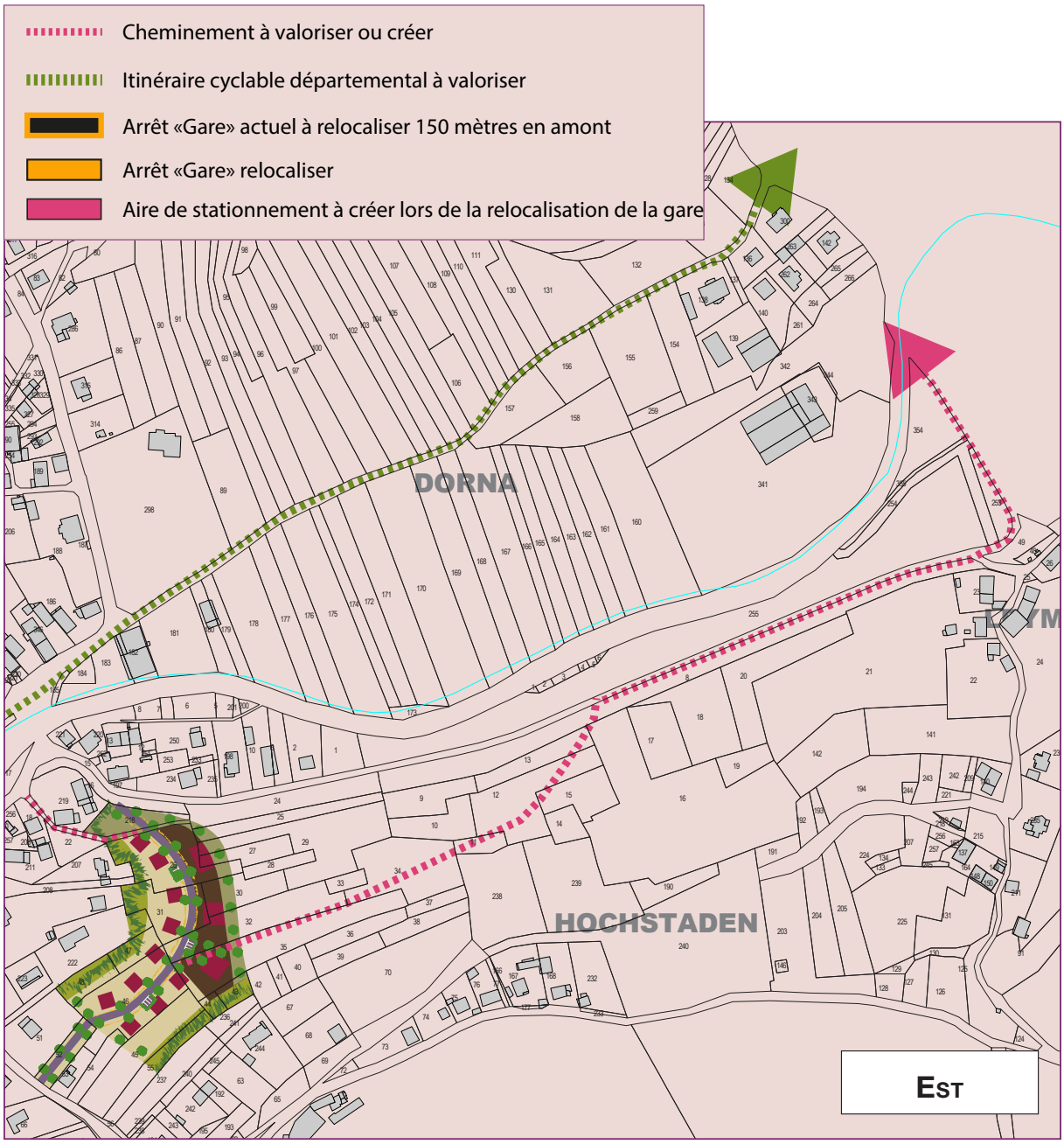
Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 20 logements à produire par hectare.

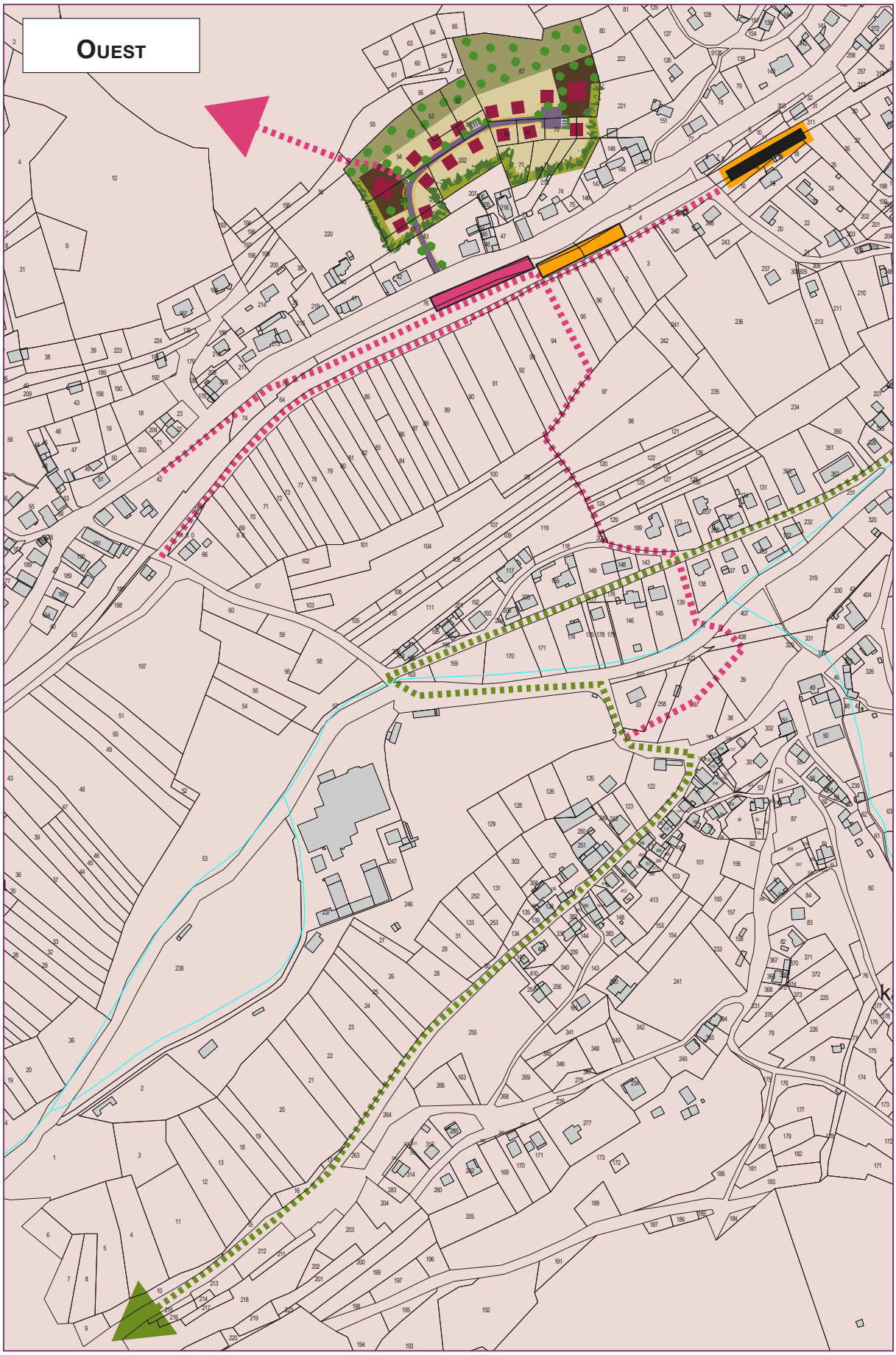
2. Valoriser un circuit de promenade, de mobilité douce et de relocalisation de l'arrêt «gare»

Le plan ci-contre présente les itinéraires de promenade et de mobilité douce à créer ou valoriser, ainsi que le projet de relocalisation de l'arrêt «gare».

La relocalisation de l'arrêt «gare» permettra une meilleure accessibilité de cette dernière grâce à l'amélioration de son maillage aux itinéraires piétons. De plus, cette relocalisation pourra bénéficier de la réalisation d'une aire de stationnement puisque l'emprise foncière séparant la voie ferrée de la RN 10 est adaptée à cette fin.

Cette relocalisation devra être accompagnée simultanément de celle de l'arrêt de bus existant.




OUEST

PRAGMA-SCF
38 rue de la Chambre ▪ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ▪ info@pragma-scf.com ▪ www.pragma-scf.com