PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **SCHEIBENHARD**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 03 mars 2020,

A SCHEIBENHARD,
le 03 mars 2020

Le Maire,
Francis JOERGER

PRAGMA-SCF

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SCHEIBENHARD

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 3 MARS 2020

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 général des OAP sectorielles 6

1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère de la poche urbaine non bâtie formant la zone AU (OAP Sectorielle) 8

   1.1 Desserte, espace public et stationnement 8

   1.2 Palette d'offre en habitat 12

   1.3 Aménagement paysager et intégration environnementale 14

   1.4 Développement durable 18

   1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation 18

2. Création de noues éco-paysagères de prévention de coulées de boue (OAP Thématique) .. 19

3. Assurer le devenir du grand paysage (OAP Thématique) 20

4. Valoriser la mobilité douce et l'appropriation des paysages et du cadre de vie (OAP Thématique) 21

5. Intégration architecturale et paysagère du bâti agricole 22

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

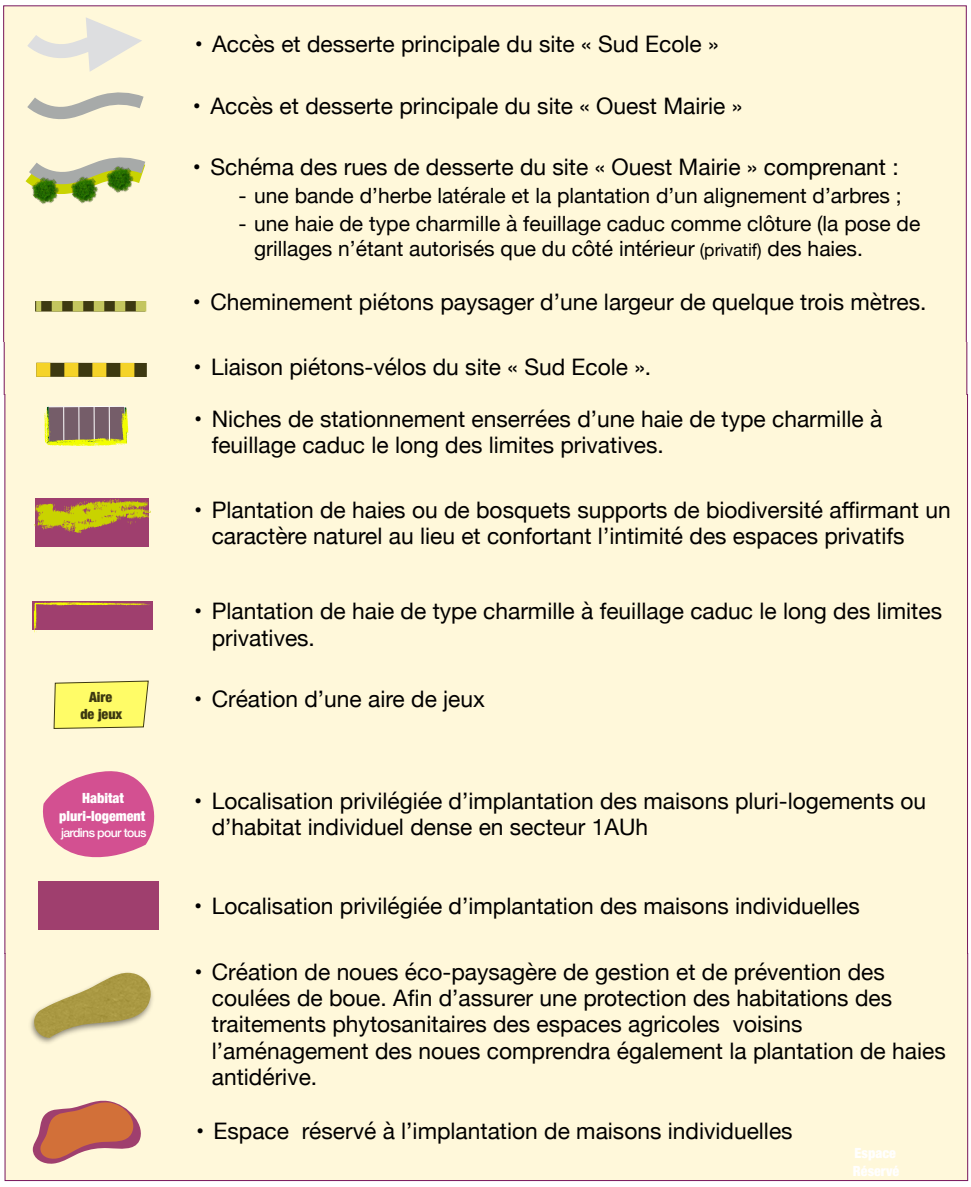
Les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

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 sectorielle



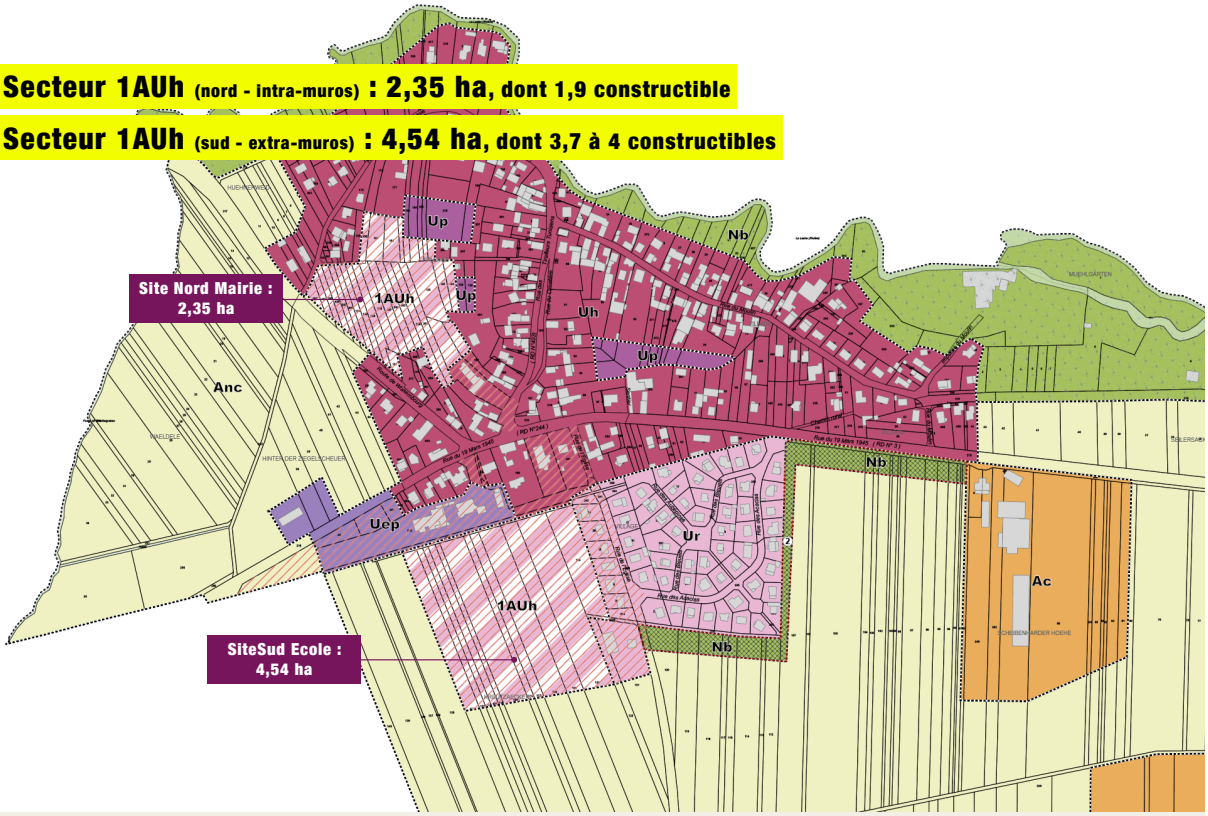
- Accès et desserte principale du site « Sud Ecole »
- Accès et desserte principale du site « Ouest Mairie »
- Schéma des rues de desserte du site « Ouest Mairie » comprenant :
  - une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres ;
  - une haie de type charmille à feuillage caduc comme clôture (la pose de grillages n'étant autorisés que du côté intérieur (privatif) des haies.
- Cheminement piétons paysager d'une largeur de quelque trois mètres.
- Liaison piétons-vélos du site « Sud Ecole ».
- Niches de stationnement enserrées d'une haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.
- Plantation de haies ou de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privatifs
- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.
- Création d'une aire de jeux
- Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements ou d'habitat individuel dense en secteur 1AUh
- Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles
- Création de noues éco-paysagère de gestion et de prévention des coulées de boue. Afin d'assurer une protection des habitations des traitements phytosanitaires des espaces agricoles voisins l'aménagement des noues comprendra également la plantation de haies antidérive.
- Espace réservé à l'implantation de maisons individuelles

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

Localisation des deux sites OAP sectorielle

Secteur 1AUh (nord - intra-muros) **: 2,35 ha**, dont 1,9 constructible

Secteur 1AUh (sud - extra-muros) **: 4,54 ha**, dont 3,7 à 4 constructibles



1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère de la poche urbaine non bâtie formant la zone AU (OAP sectorielle)

1.1 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 de la zone AU :

- Le profil de l'ensemble des rues desservant les habitations des sites d'extensions urbaines doit être conçu dans une logique de desserte interne sans transit. Les rues seront d'une largeur d'environ 5,5 mètres et sans trottoirs comprenant de manière privilégiée une rigole centrale.

  Leur conception visera à atteindre une ambiance de «zone de rencontre» (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 en bataille ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions.

  Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives définies par le règlement.

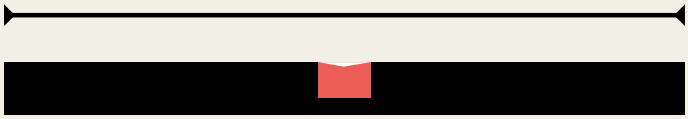
  Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.

Esprit d'aménagement des rues de desserte des sites 1AUh Ouest Mairie et Sud École

Zone de Rencontre

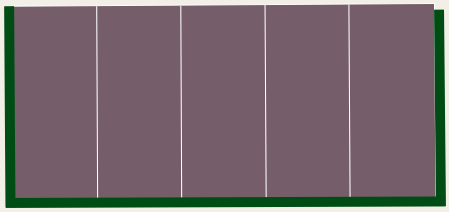
UN PROFIL DE VOIRIE POUR UNE RUE APAISÉE

5,5 mètres de largeur de voirie



Rigole centrale d'environ 40 cm de large

Le choix d'un stationnement visiteur n'altérant pas le caractère apaisé de la rue par une omniprésence de l'automobile dans l'espace public



4 à 6 places stationnement visiteurs en bataille tous les 50 à 60 mètres

Principe du schéma de desserte - site Ouest Mairie

- Accès et desserte principale du site « Sud Ecole »
- Accès et desserte principale du site « Ouest Mairie »
- Liaison piétons-vélos du site « Sud Ecole ».
- Cheminement piétons paysager d'une largeur de quelque trois mètres.
- Niches de stationnement enserrées d'une haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.

Principe du schéma de desserte - site Sud École

1.2 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 :

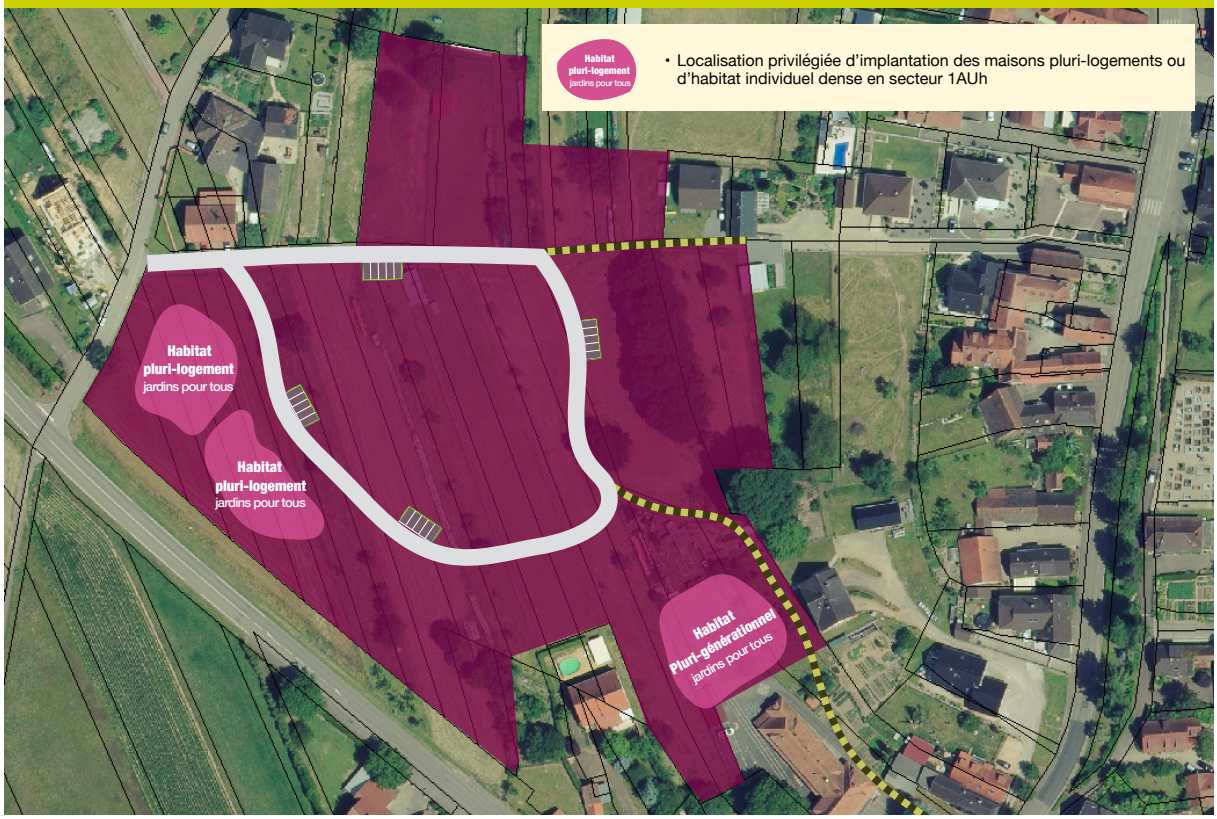
1. Une production minimale de logements à l'hectare :
- L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 20 logements à l'hectare *(voirie et espaces publics compris, excepté les noues éco-paysagères de prévention des coulées de boue)*.
- Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota de 20 logements à l'hectare *(voirie et espaces publics compris, excepté les noues éco-paysagères de prévention des coulées de boue)*.

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.

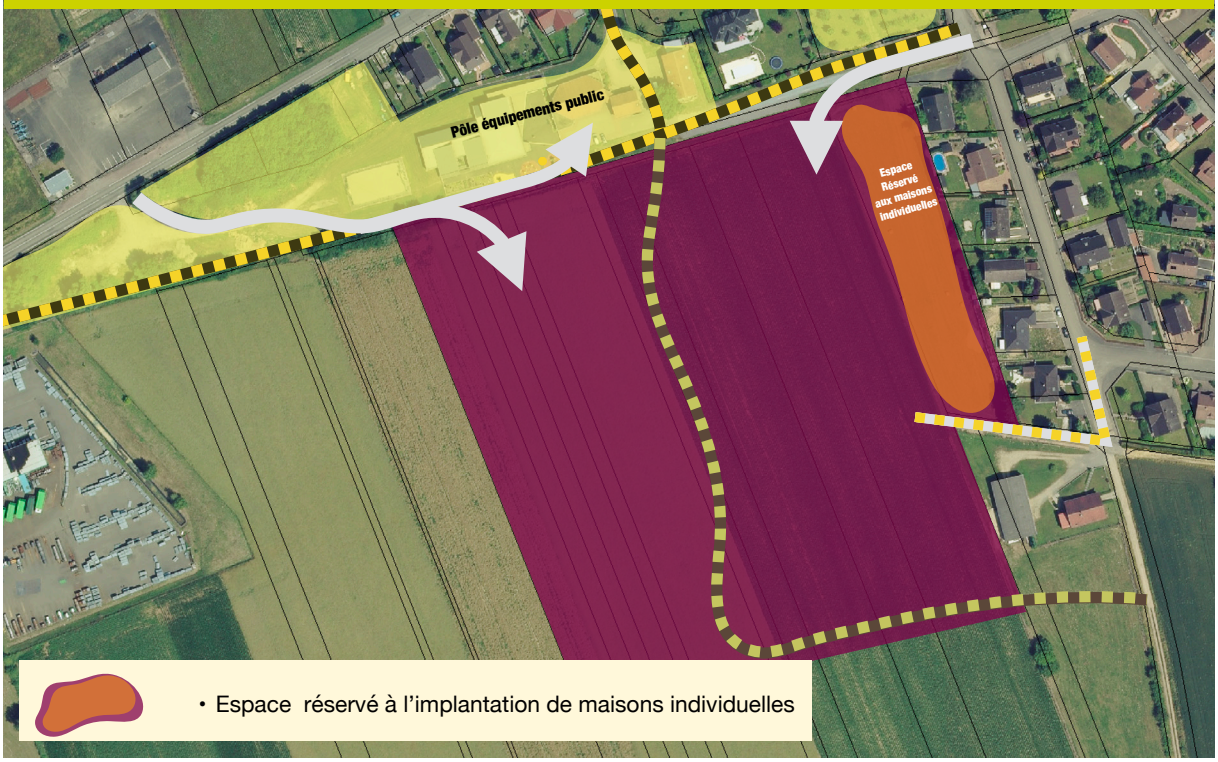
3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
- L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants.
- La localisation 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.

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 9m^2.
- Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
- La déclinaison détaillée de la palette d'offre en habitat et le nombre de maisons pluri-logements sont spécifiés sur les planches ci-après.

Localisation privilégiée des maisons pluri-logements en site Ouest Mairie



Localisation réservée aux maisons individuelles en site Sud École



1.3 Aménagement paysager et intégration environnementale

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation de la poche urbaine non bâtie du caractère champêtre majeur qui la caractérise. De plus, l'objectif poursuivi est de tirer parti de l'urbanisation du site pour lui conférer une vocation de promenade intégrée au village.

Le plan ci-contre présente le détail des prescriptions paysagères de l'OAP.

De manière spécifique, concernant les limites séparatives côté rue et côté espace naturel, elles seront traitées de manière champêtre :

- Soit laissées ouvertes et le cas échéant agrémentées d'une palissade en bois très aéré ;
- Soit faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles.

Concernant les espaces de jardins, ils seront plantés d'arbres fruitiers, idéalement de type hautes tiges rustiques et / ou d'ensemble arbustifs support et refuge de biodiversité dans le respect des préconisations du tableau suivant :

Arbustes pour haies bocagères	
Nom botanique	**Nom commun**
• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanchier
• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Buxus sempervirens	• Buis
• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Cornus alba, mas, sanguinea …	• Cornouiller
• Corylus avellana	• Noisetier
• Euonymus europaus	• Fusain d'europe
• Ilex aquifolium	• Houx
• Genista	• Genêts
• Ligustrum vulgare, ovalifolium…	• Troène commun
• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Prunus domestica, spinosa…	• Prunellier
• Ribes sanguinea, vulgare…	• Groseilliers
• Rosa canina, gallica ….	• Rosiers
• Rubus odorantus, spectabilis…	• Ronces
• Salix eleagnos, cinerea, purpurea…	• Saules
• Symphoricarpos	• Symphorine
• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum…	• Viornes

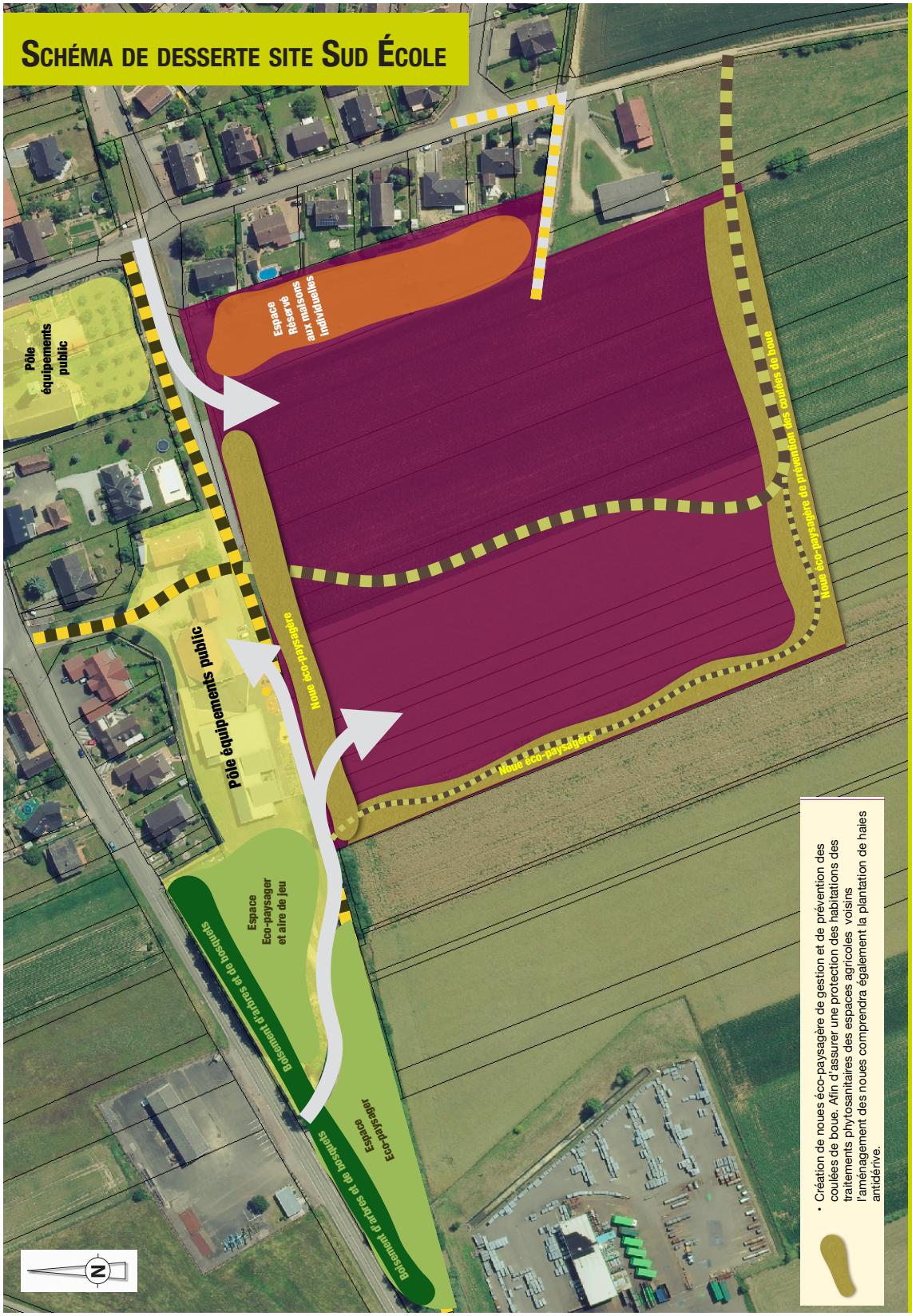
Graminées	
Nom botanique	**Nom commun**
• Carex	• Laîche
• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Festuca	• Fétuque
• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Panicum	• Panic érigé
• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Phragmites australis	• Roseaux

Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devra 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.

Prescriptions d'aménagement paysager retenues par l'OAP

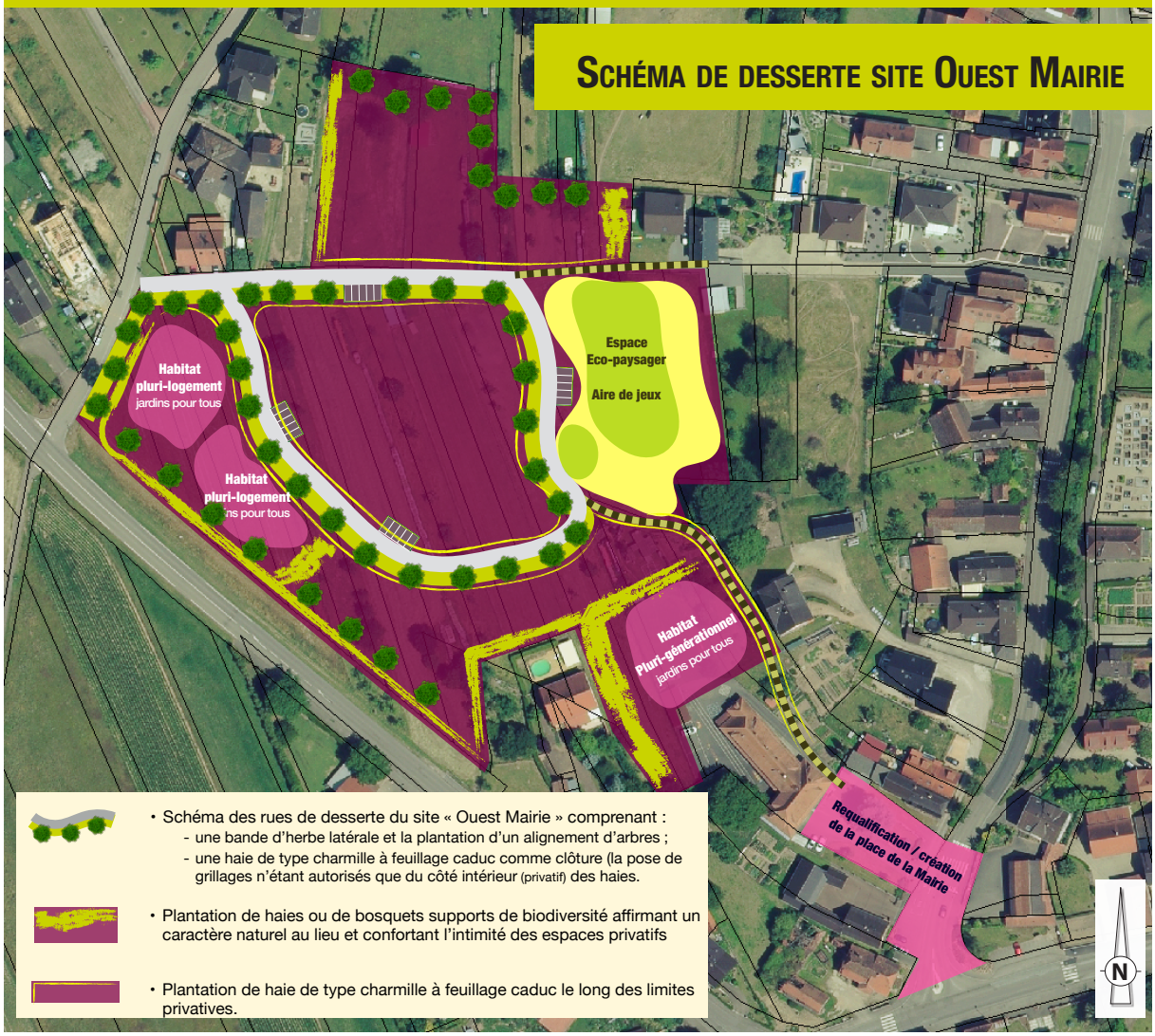
Schéma de desserte site Sud École



- Création de noues éco-paysagère de gestion et de prévention des coulées de boue. Afin d'assurer une protection des habitations des traitements phytosanitaires des espaces agricoles voisins l'aménagement des noues comprendra également la plantation de haies antidérive.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER RETENUES PAR L'OAP

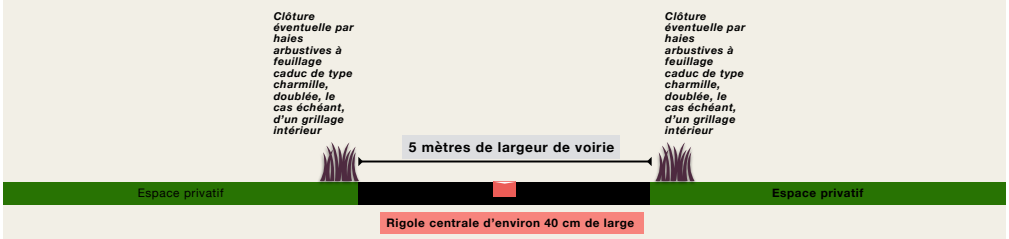
SCHÉMA DE DESSERTE SITE OUEST MAIRIE



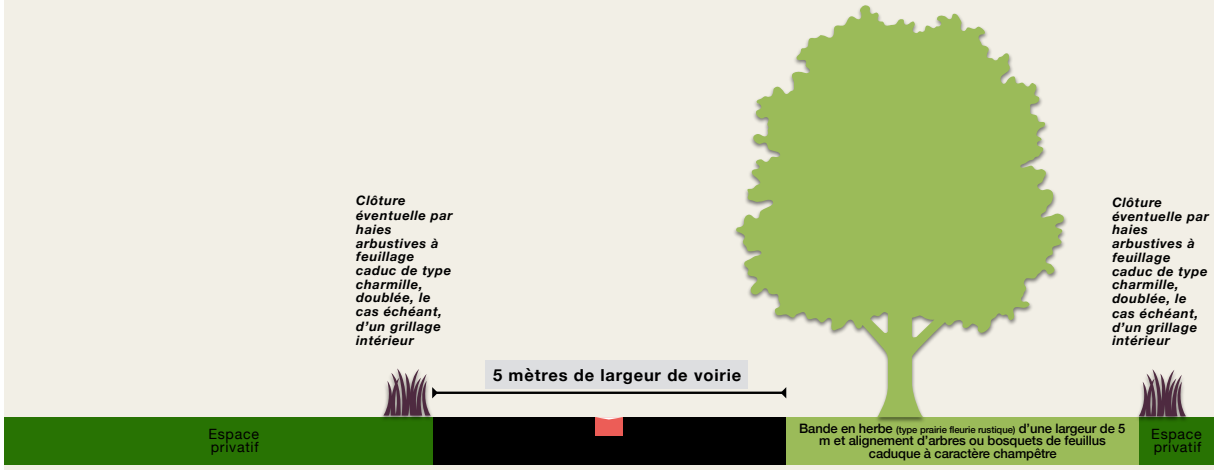
- Schéma des rues de desserte du site « Ouest Mairie » comprenant :
  - une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres ;
  - une haie de type charmille à feuillage caduc comme clôture (la pose de grillages n'étant autorisés que du côté intérieur (privatif) des haies.
- Plantation de haies ou de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privatifs
- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.

SOLUTION DE TRAITEMENT PAYSAGER POSSIBLE DES RUES SECONDAIRES

Le choix d'une rue écopaysagère au statut formel d'espace de rencontre



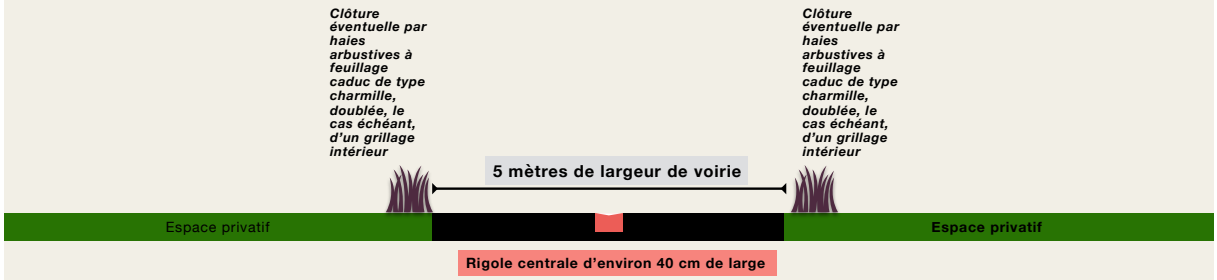
Traitement paysager des rues principales option n°1



- Entrées privatives des parcelles mutualisées par lot de deux afin de limiter le séquençage de la bande en herbe

Traitement paysager des rues principales option n°2 ou des rues secondaires

Le choix d'une rue écopaysagère au statut formel d'espace de rencontre



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 termes 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.

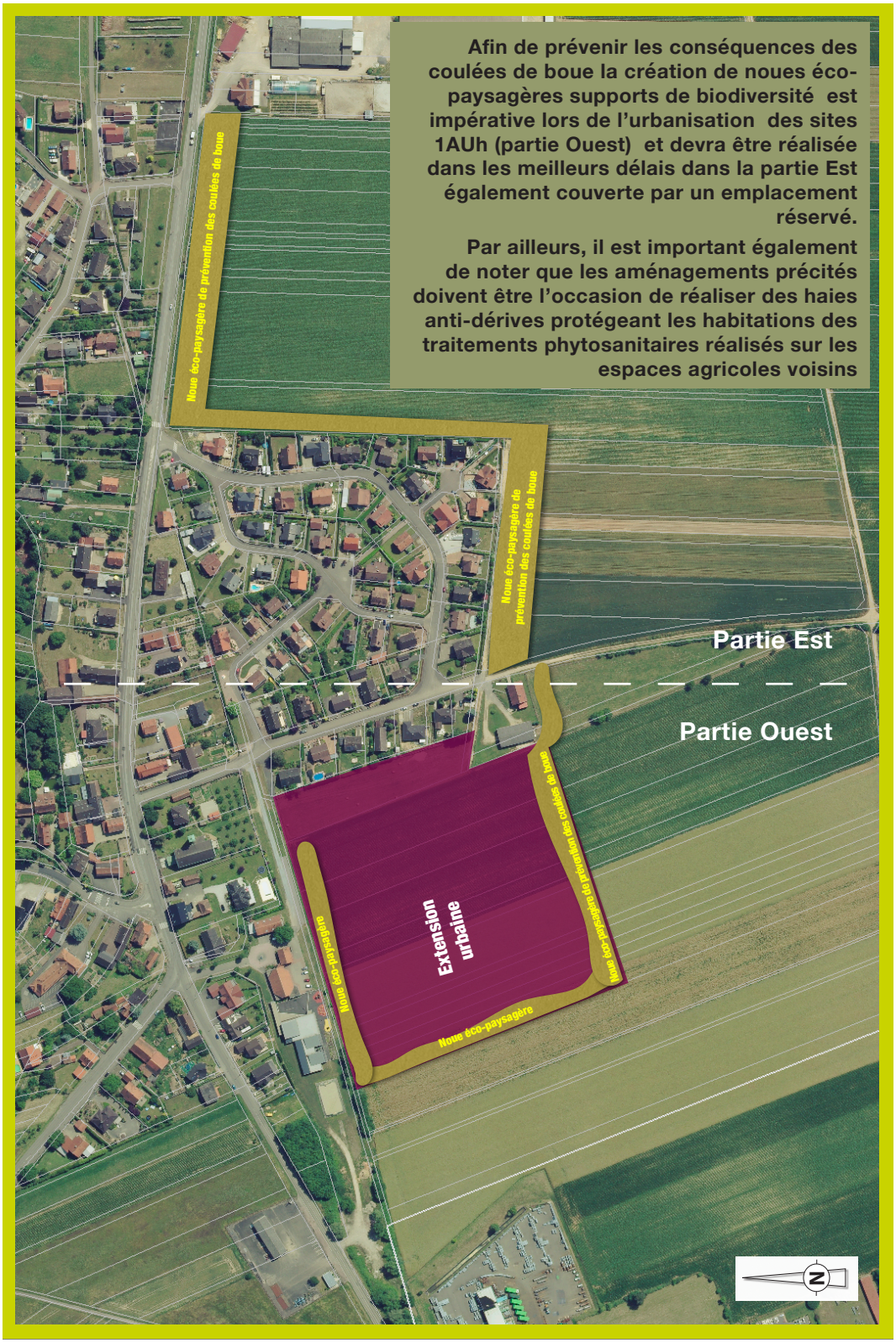
1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation

1. L'urbanisation des sites 1AUh doit se faire par tranche d'une taille minimale de 0,7 hectare.

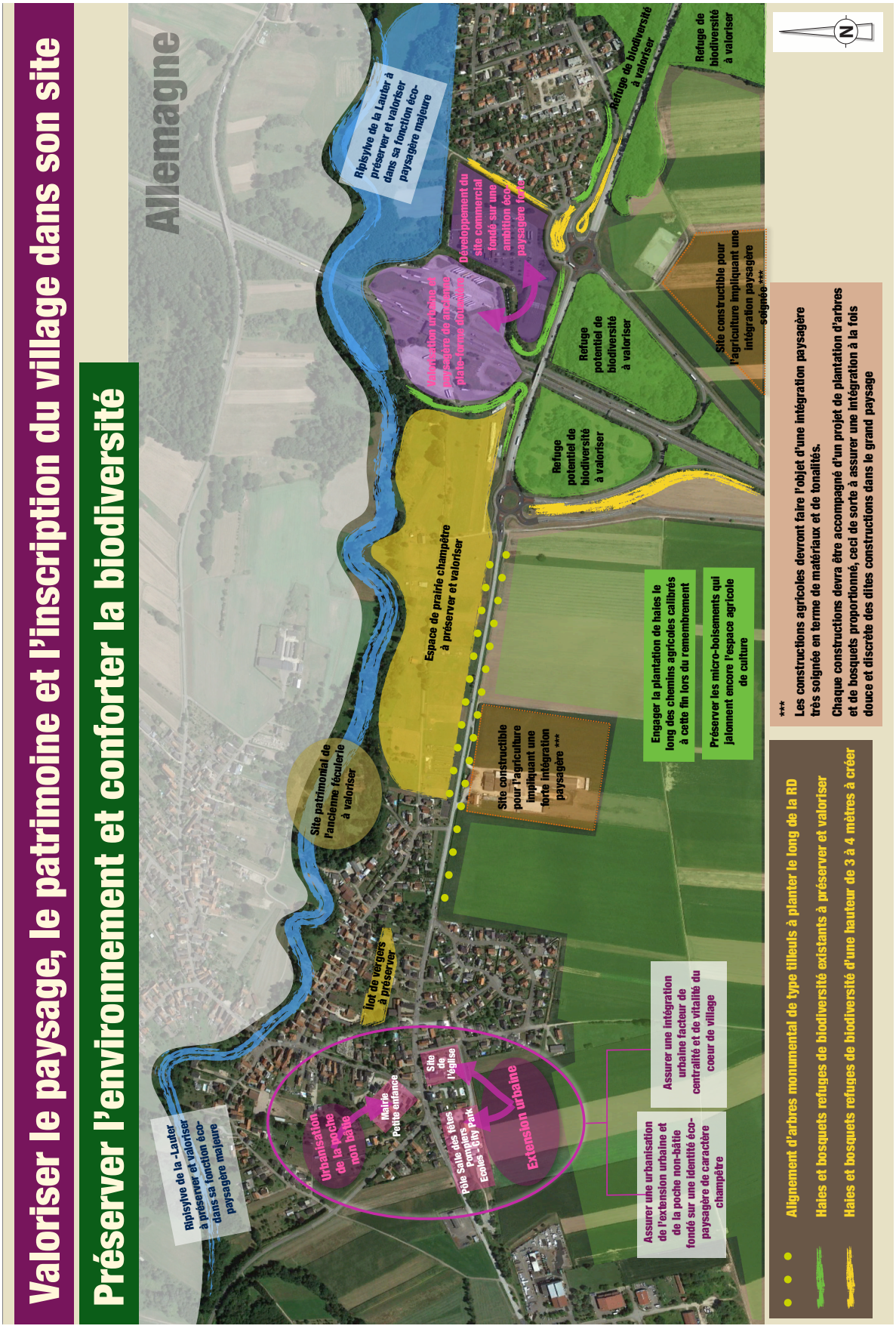
   Chaque tranche devra être conçue dans le respect de l'ensemble des prescriptions de l'OAP et anticiper de ce fait les bonnes conditions d'intégration des tranches suivantes.

2. Cette taille minimale ne s'applique pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site.

2. Création de noues éco-paysagères de prévention de coulées de boue (OAP Thématique)



3. ASSURER LE DEVENIR DU GRAND PAYSAGE (OAP THÉMATIQUE)



4. Valoriser la mobilité douce et l'appropriation des paysages et du cadre de vie (OAP Thématique)

5. Intégration architecturale et paysagère du bâti agricole

L'OAP n°5, dédié à l'intégration architecturale et paysagère du bâti agricole vise à permettre une articulation optimale entre deux objectifs du PADD : garantir et conforter la vitalité de l'agriculture et faire du paysage et du cadre de vie un levier d'attractivité majeur de Scheibenhard.

5.1 L'implantation volumétrique du bâti dans son site

L'implantation du bâti agricole doit pouvoir pleinement répondre aux enjeux fonctionnels de l'exploitation, mais elle doit également intégrer l'ensemble des enjeux d'intégration paysagère.

Ainsi, l'OAP établit qu'il importe en particulier de concevoir les projets avec une juste prise en compte :

- Des caractéristiques du site ;
- Du relief ;
- De la végétation ;
- Du bâti environnant ;
- Des perspectives visuelles ;
- De l'ensoleillement ;
- Des vents dominants ;
- De l'accessibilité de la parcelle
- Des contraintes foncières et réglementaires ;

De manière particulière, l'OAP précise que les projets seront conçus de sorte à atténuer l'impact visuel, souvent imposant, des volumes dans le paysage. Pour ce faire, ils seront conçus de sorte à :

- Épouser au mieux le terrain naturel et à limiter les mouvements artificiels de sol ;
- Privilégier l'implantation à mi-pente en déblais-remblais et non pas en ligne de crête ;
- Disposer si possible, les bâtiments les plus hauts au plus bas de la parcelle.

5.2 L'intégration du bâti dans les tonalités et l'ambiance du site

Le choix des couleurs et de la tonalité des matériaux est essentiel à la qualité de l'intégration paysagère du bâti. Ainsi, l'OAP souligne la nécessitée d'opter pour des tonalités douces qui se fondent dans le paysage.

Façades :

Concernant les façades, elles privilégieront du bardage en bois dont les tonalités tireront vers le gris/brun au vieillissement.

Les éventuels soubassements quant à eux, seront d'une hauteur inférieure à la moitié de celle de la gouttière et leur finition disposera d'un enduit en harmonie avec le bardage.

Huisseries :

Les huisseries en bois seront privilégiées et dans tous les cas leur tonalité devra être proche de celle du bardage ou des enduits dans lesquels ils sont insérés.

Couvertures :

Les couvertures seront de couleur mate et privilégieront les tons brun-rouge, ceci notamment si les bâtis en question sont en liens visuels avec des couvertures en tuiles de terre cuite traditionnelle.

Dans le cas de couvertures photovoltaïques, dont l'usage est fortement préconisé, l'impact des éventuelles brillances liées à la course du soleil sera atténué par un plan de végétalisation des abords qui limitera l'effet miroir depuis les principaux cônes de vue.

5.3 L'intégration douce du bâti dans le site par un ensemble de plantations

En plus de la conception architecturale du bâti, du choix des tonalités et des matériaux, la réussite de l'intégration paysagère du bâti et des exploitations agricoles dans leur ensemble, dépend fortement de la qualité du dispositif de plantation et de végétalisation dans lequel il s'inscrit.

De ce fait, l'OAP prescrit la nécessité d'accompagner tout projet de construction ou d'extension de bâti agricole d'un plan de plantation paysager qui représente une solution à la fois simple, naturelle et peu coûteuse d'intégration paysagère.

Le plan de Plantation Paysager prescrit par l'OAP devra :

- Veillez autant que possible, lorsqu'il existe à préserver les haies, arbustes et beaux arbres présents sur le site.
- Proposer un plan de plantation composé d'arbres, de haies ou de bosquets, offrant pour chaque perspective sur le site (en incluant l'ensemble des bâtis de celui-ci) depuis le grand paysage, une composition d'interface végétale justement proportionnée.
- L'interface végétale du plan paysager sera composite et subtile, l'objectif n'étant pas de camoufler, mais d'accompagner. Ainsi, sera notamment évitée la plantation de haies monospécifiques en écrans uniformes et continus aux ouvrages construits.
- Pour les plantations seront privilégiées les essences locales, par exemple des arbres fruitiers dans la tradition des vergers alsaciens.

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