PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

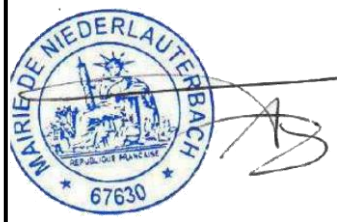
Commune de **NIEDERLAUTERBACH**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 02 mars 2020,



A NIEDERLAUTERBACH,
le 02 mars 2020

Le Maire,
André FRITZ

PRAGMA-SCF

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERLAUTERBACH

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 2 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**

1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des deux sites d'urbanisation future **6**

Plan général de l'OAP site d'extension urbaine 6

1.1 Palette d'offre en habitat 8

1.2 Desserte, espace public et stationnement 10

1.3 Intégration urbaine, paysagère et environnementale 14

1.4 Développement durable 18

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

2. Assurer l'intégration paysagère de la la nouvelle station d'épuration **20**

3. Créer une haie / bosquet à vocation paysagère et de refuge de biodiversité **21**

4. Intégration architecturale et paysagère du bâti agricole **23**

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.

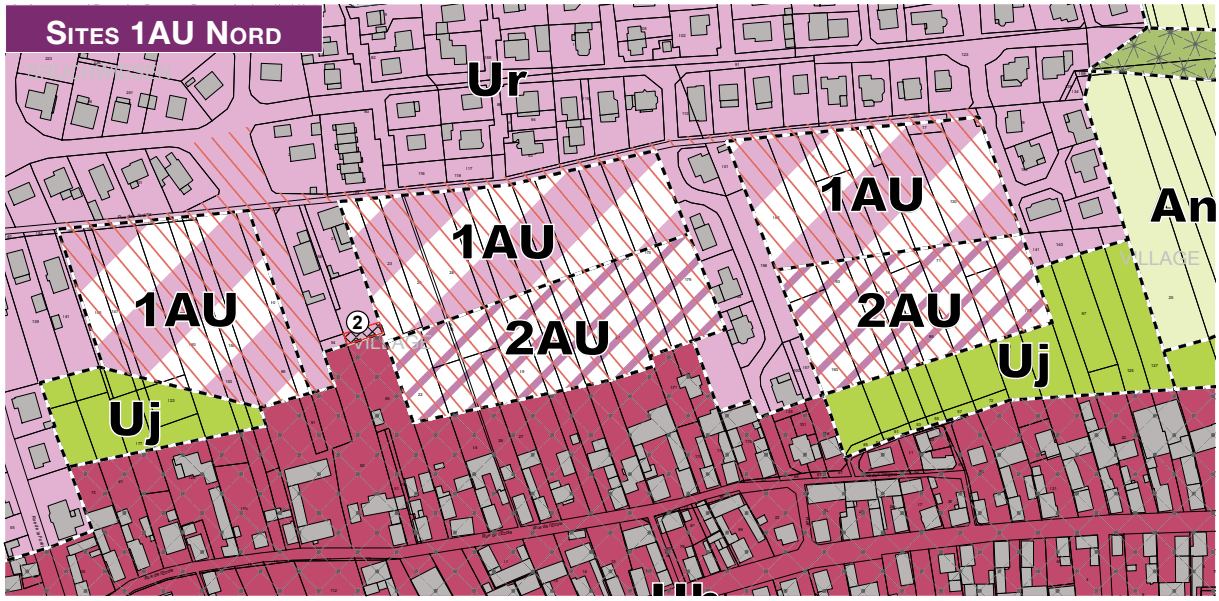
Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est intangible.

1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des sites d'urbanisation future du village

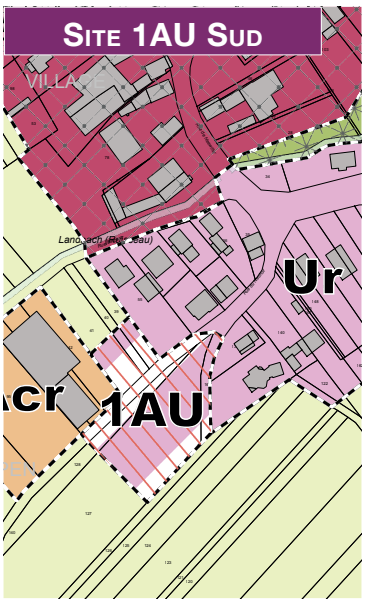
La légende générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des sites d'extension urbaine

Extrait du plan de zonage

Sites 1AU Nord



Site 1AU Sud



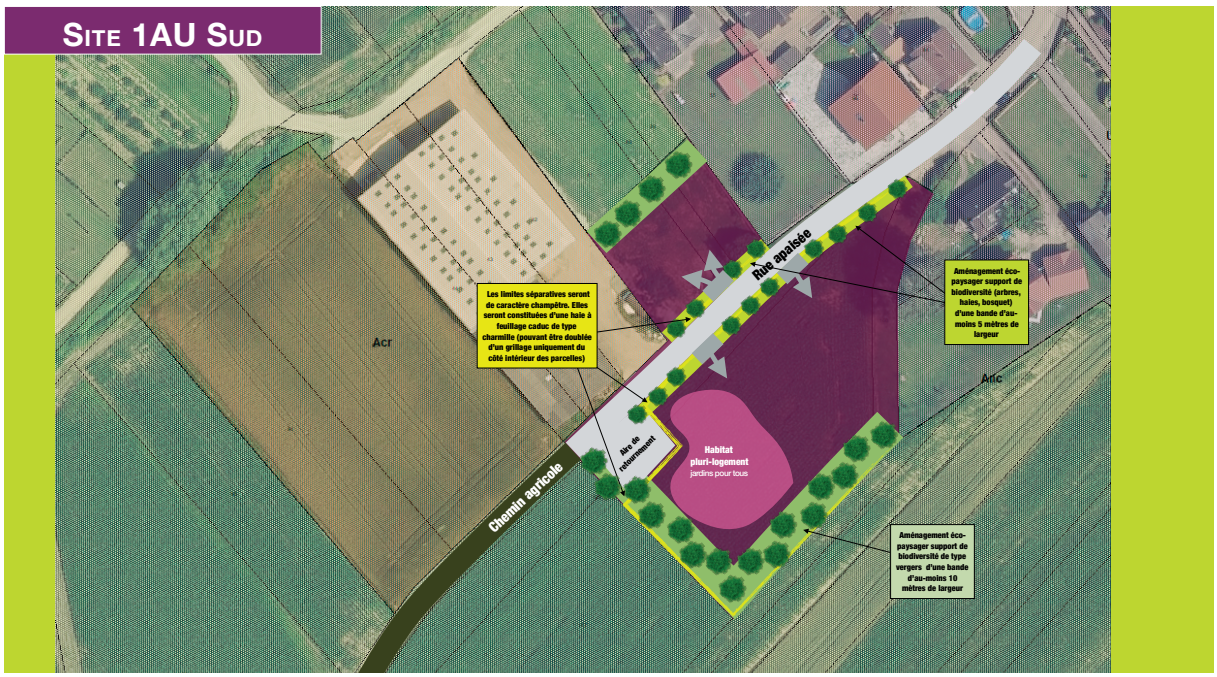
- Rues existantes contribuant à la desserte des extensions urbaines.
- Schéma des rues de desserte des extensions urbaines comprenant :
  - une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres ;
  - une haie de type charmille à feuillage caduc comme clôture (la pose de grillages n'étant autorisés que du côté intérieur (privatif) des haies.
- Liaison piétons-vélos comprenant une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres.
- 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.
- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.
- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.
- Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements ou d'habitat individuel dense en secteur 1AUh
- Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles

Le plan général de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des sites d'extension urbaine

OAP - Plan d'ensemble

Sites 1AU Nord

Site 1AU Sud



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 :

- Pour les sites Nord, l'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 15 logements à l'hectare.
- Pour les sites Nord, chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota de 15 logements à l'hectare.
- Pour le site Sud, la partie nommée «constructions côté Sud» sur le schéma ci-contre doit comprendre au moins un immeuble pluri-logements de 4 à 6 logements.

2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :

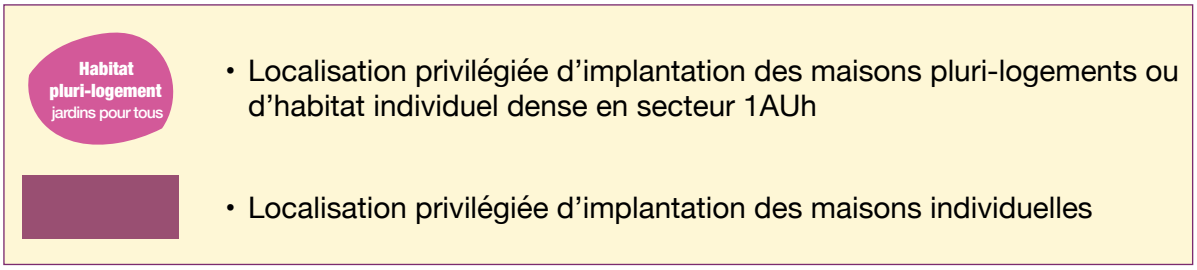
- Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera également à proposer des solutions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

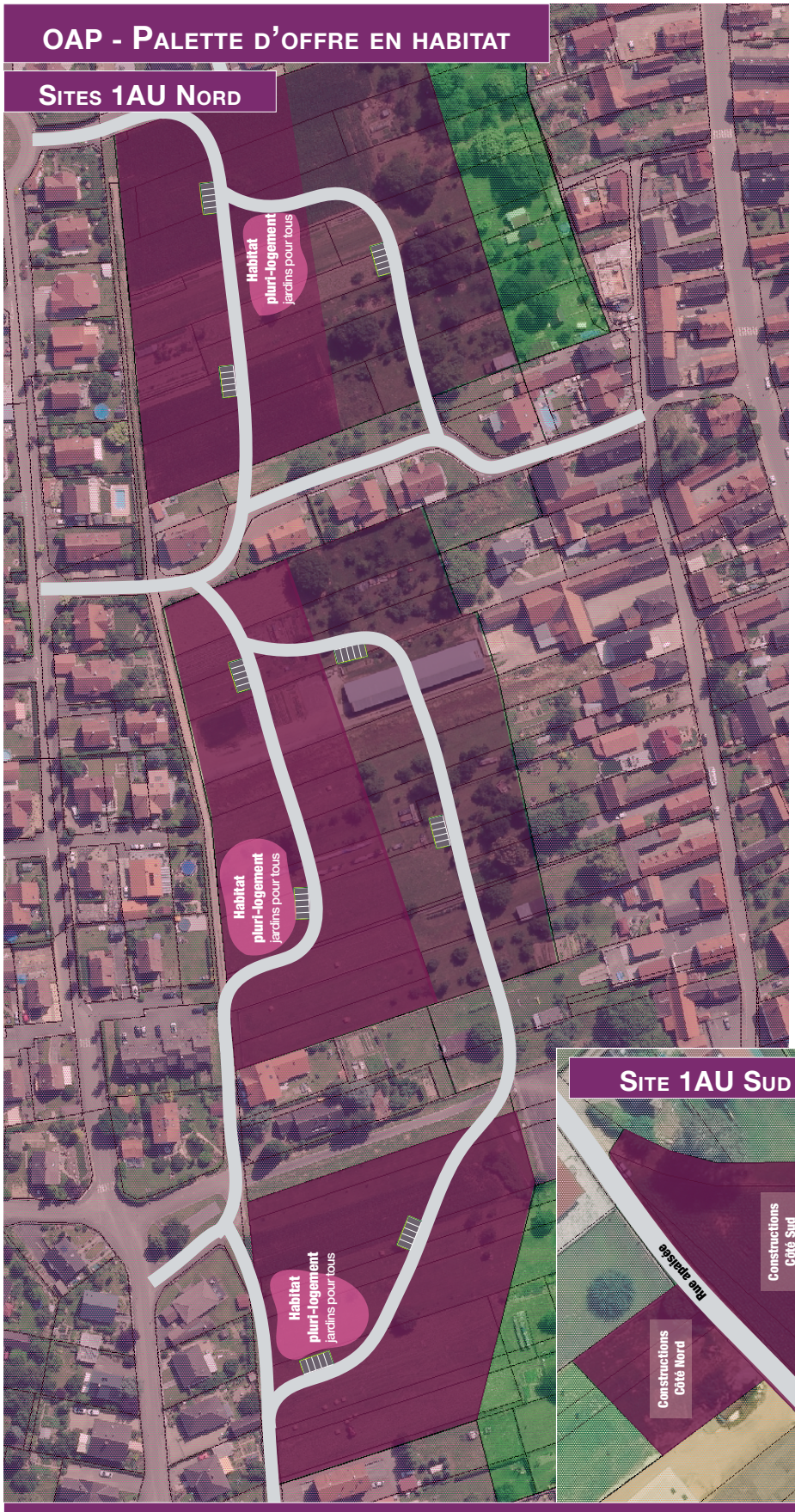
4. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :

- 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 9m².
- 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 1 à 2 par hectare construit. Le cas éché

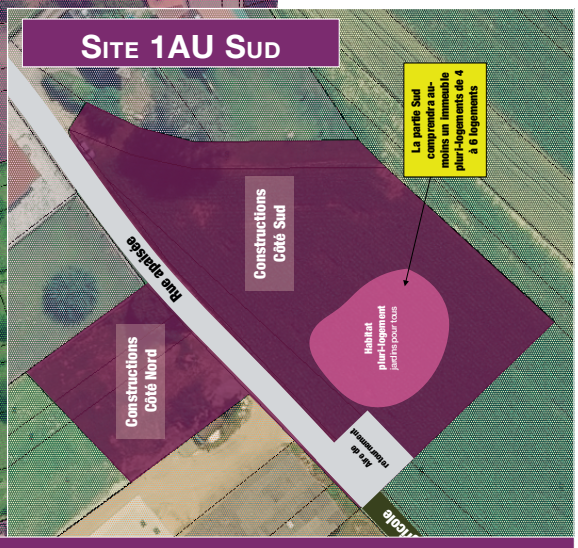


OAP - Palette d'offre en habitat

Sites 1AU Nord



Site 1AU Sud



Les présents schémas illustratifs des principes d'aménagement attendus, mais ne figent pas le détail technique de concrétisation. D'éventuelles solutions alternatives offrant les même qualités fonctionnelles sont possibles.

1.2 Desserte, déplacements doux 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 5,5 mètres et sans trottoirs comprenant par exemple 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 perpendiculaires 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.

3. Liaisons piétons-vélos et cheminements paysagers :

- La mobilité douce tant dans une vocation d'usage fonctionnel que récréatif sera valorisée de manière optimale par la création de l'ensemble des tracés présentés sur le plan ci-contre.

  Dans l'attente de l'urbanisation des secteurs 2AUh, les cheminements de promenade auront également pour fonction de desservir les espaces de jardin correspondant.

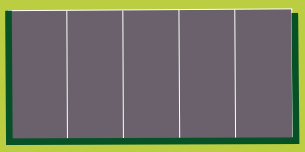
Profil de voirie « RUE APAISÉE »

UN PROFIL DE VOIRIE POUR UNE RUE APAISÉE

5,5 mètres de largeur

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

Zone de Rencontre

OAP - Desserte, déplacements doux et stationnement

Les présents schémas illustratifs des principes d'aménagement attendus, mais ne figent pas le détail technique de concrétisation. D'éventuelles solutions alternatives offrant les même qualités fonctionnelles sont possibles.

- Schéma des rues de desserte des extensions urbaines 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.

- Liaisons piétons-vélos comprenant une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres.

- Cheminements de promenade paysagers 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.

Site 1AU Sud

Les présents schémas illustratifs des principes d'aménagement attendus, mais ne figent pas le détail technique de concrétisation. D'éventuelles solutions alternatives offrant les même qualités fonctionnelles sont possibles.

1.3 Intégration urbaine, paysagère et environnementale

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation du site d'un fort caractère champêtre en inspiration de l'identité paysagère pré-existante du lieu.

Le plan ci-contre en présente le détail.

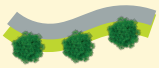
Concernant les limites séparatives, elles seront faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles) sur l'ensemble des espaces ainsi identifiés sur le plan ci-contre.

Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées de manière douce et discrète et être pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.

Afin de conforter le caractère champêtre du site, les espaces de jardins seront plantés d'arbres fruitiers de préférence de type hautes-tiges et de caractère rustique.

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 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.



- Schéma des rues de desserte des extensions urbaines 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.

- Liaison piétons-vélos comprenant une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres.

- 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.

- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.

- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.

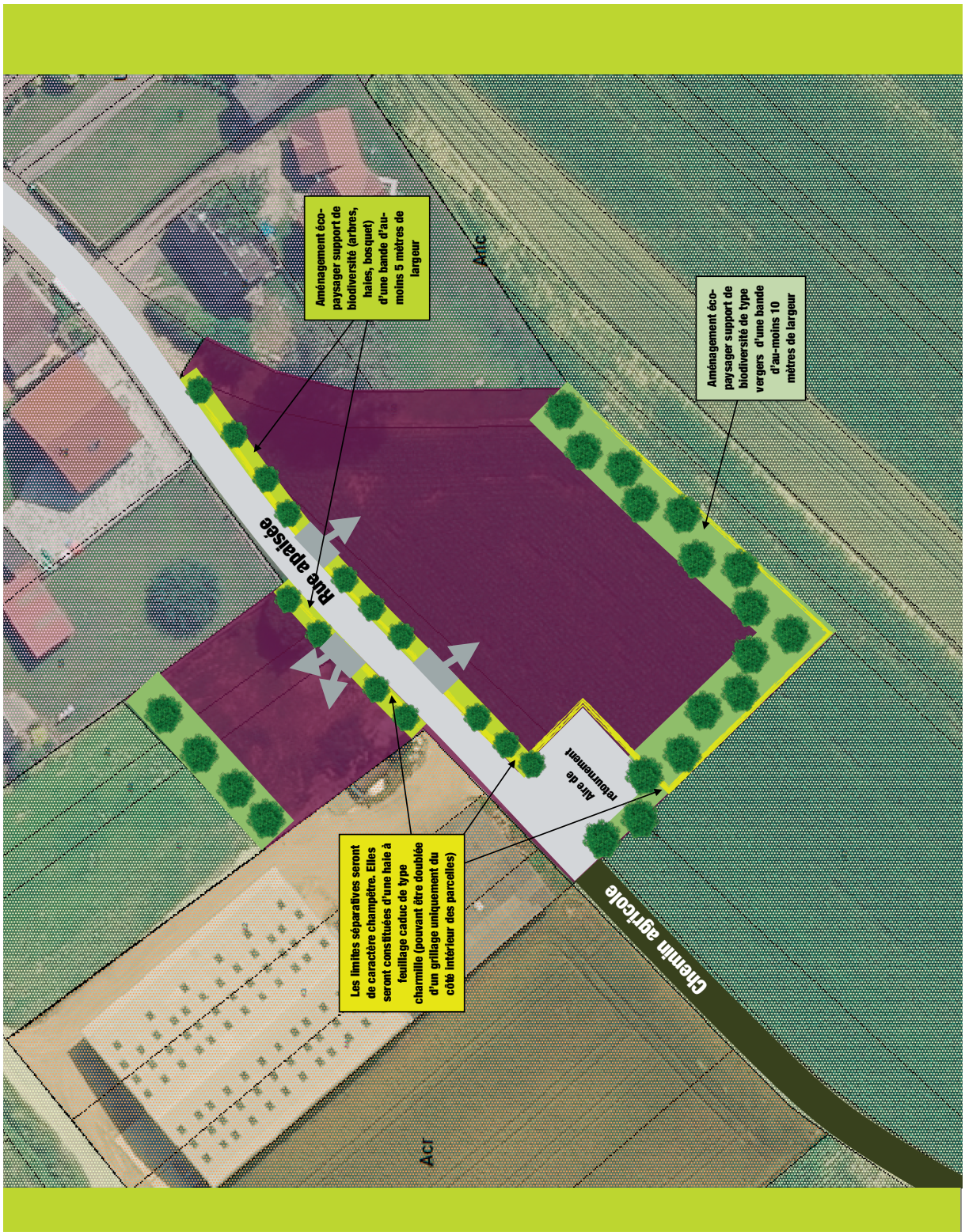
OAP - Aménagement paysager et intégration environnementale

Sites 1AU Nord

Les présents schémas illustratifs des principes d'aménagement attendus, mais ne figent pas le détail technique de concrétisation. D'éventuelles solutions alternatives offrant les même qualités fonctionnelles sont possibles.

OAP - Aménagement paysager et intégration environnementale

Site 1AU Sud



Les présents schémas illustratifs des principes d'aménagement attendus, mais ne figent pas le détail technique de concrétisation. D'éventuelles solutions alternatives offrant les même qualités fonctionnelles sont possibles.

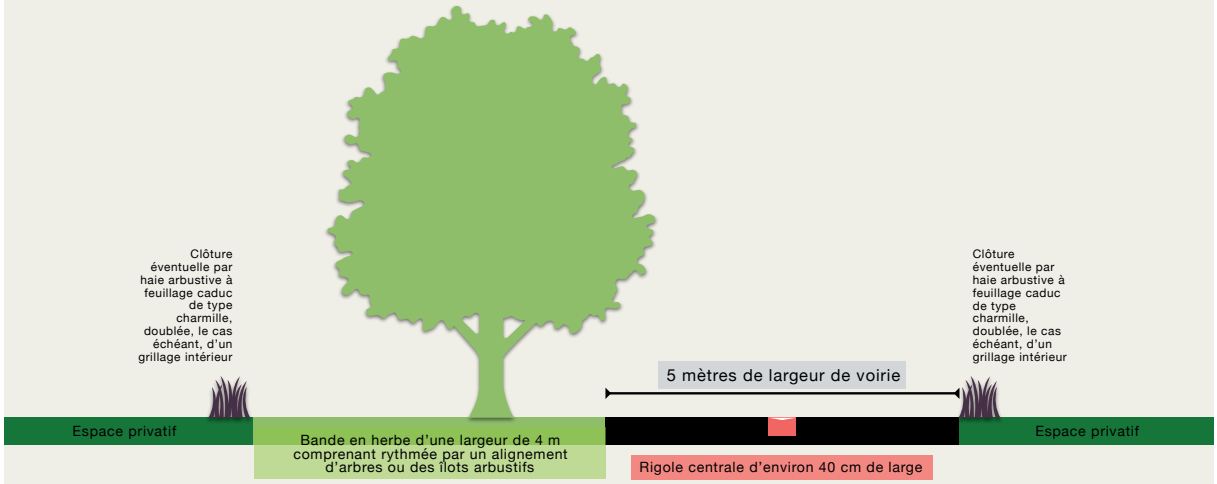
1.3 Aménagement paysager et intégration environnementale (suite)

Le profil des voiries, outre son caractère fonctionnel de «rue», devra traduire une ambiance champêtre structurée sur la base du schéma ci-contre :

Sites 1AU Nord

UN PROFIL DE VOIRIE RUE APAISÉE

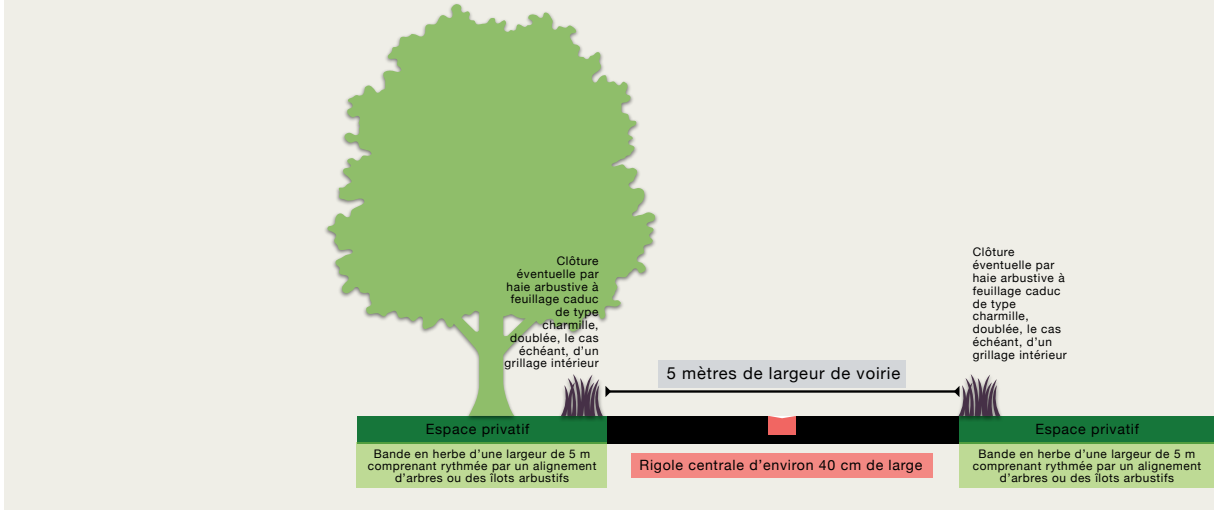
Le choix d'une rue écopaysagère au statut formel d'espace de rencontre



• Les entrées privatives des parcelles seront mutualisées (un accès pour deux propriétés) afin de limiter le séquençage de la bande en herbe

Site 1AU Sud

UN PROFIL DE VOIRIE RUE APAISÉE



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. **Pour les sites Nord,** l'urbanisation doit se faire par tranche d'une taille minimale de 70 ares classés en secteur 1AUh.
   - Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.
   - Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 15 logements à produire par hectare.
2. **Pour le site Sud,** l'urbanisation de la partie nommée «construction Sud» sur le plan ci-contre, doit se faire en une opération unique. Concernant la partie nommée «construction Nord» sur le plan ci-contre, doit également se faire en une opération unique.

   Le cas échéant, les opérations «construction Sud» et «construction Nord» peuvent également être menées en une seule opération d'ensemble.

   Concernant les réseaux techniques, il doivent faire l'objet d'une mutualisation entre les opérations «construction Sud» et «construction Nord». Autrement dit, et pour ce faire, dans tous les cas, l'ensemble des réseaux rechniques doit être amené, de manière dimensionnée aux besoins d'aménagement global du site, jusqu'au droit de l'espace de construction Nord.

Site 1AU Sud - desserte par les réseaux techniques

2. Assurer l'intégration paysagère de la la nouvelle station d'épuration

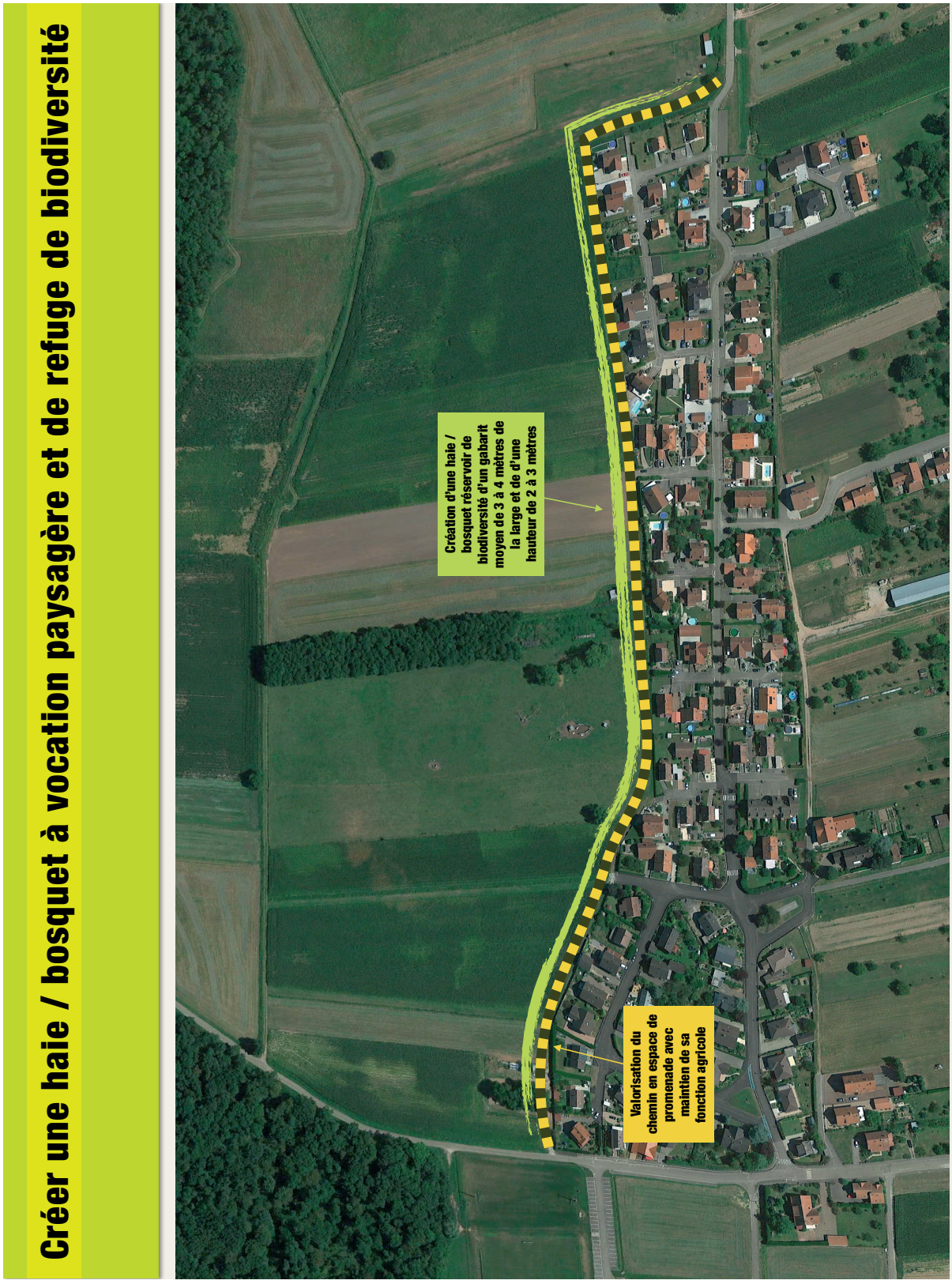
Assurer l'intégration paysagère de la la nouvelle station d'épuration

- Le site d'implantation de la nouvelle station d'épuration est situé au même plan que la route départementale. Cette localisation a l'avantage de ne pas être en zone humide, ce qui limite fortement son impact sur le potentiel de biodiversité du secteur.
- Par contre, cette localisation rend la future station potentiellement beaucoup plus visible depuis la route départementale qui offre aujourd'hui un cadre paysager naturel très peu altéré de Scheibenhard à l'entrée de Wissembourg.
- En l'occurrence, l'OAP prescrit qu'une interface paysagère densément plantée et composée d'essences respectueuses du biotope local devra accompagner la réalisation de la station d'épuration.

- Le site d'implantation de la station d'épuration vouée à disparaître, et située en contrebas de la future station prévue dans le secteur Ne, devra être renaturé dès l'entrée en service de la nouvelle station.
- La renaturation visera à valoriser le caractère de zone humide du site et inclura le chemin d'accès existant en bitume

- Planter une interface paysagère, d'une épaisseur minimale de 15 mètres.
- Sélectionner des essences respectueuses du biotope local.
- Garantir une végétalisation suffisamment dense pour rendre quasi imperceptible la présence de la station d'épuration

3. Créer une haie / bosquet à vocation paysagère et de refuge de biodiversité



OAP N° 4

INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU BÂTI AGRICOLE

4. Intégration architecturale et paysagère du bâti agricole

L'OAP n°4, 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 Niederlauterbach.

4.1 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.

4.2 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 de 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.

ILLUSTRATION

ILLUSTRATION

4.3 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.

Les situations actuelles offrent un réel potentiel d'amélioration

Des constructions agricoles dont la présence dans le site ne bénéficie d'aucune interface paysagère végétale

Les situations actuelles offrent un réel potentiel d'amélioration

Des constructions agricoles dont la présence dans le site aujourd'hui ne bénéficie d'aucune interface paysagère végétale

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

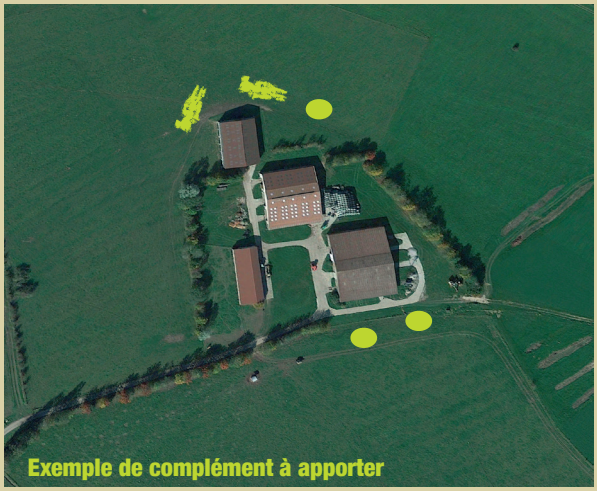
- Veillez autant que possible, lorsqu'il existe à préserver les haies, arbustes et beaux arbres présents sur le site.
- Proposer un plan de plantation composé d'arbres, de haies ou de bosquets, offrant pour chaque perspective sur le site (en incluant l'ensemble des bâtis de celui-ci) depuis le grand 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.

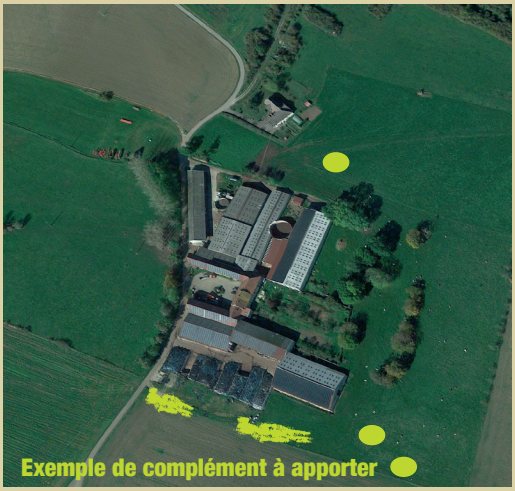
Les attendus de l'OAP N°4

Exemple de constructions agricoles dont la présence dans le site bénéficie d'une interface végétale de grande qualité

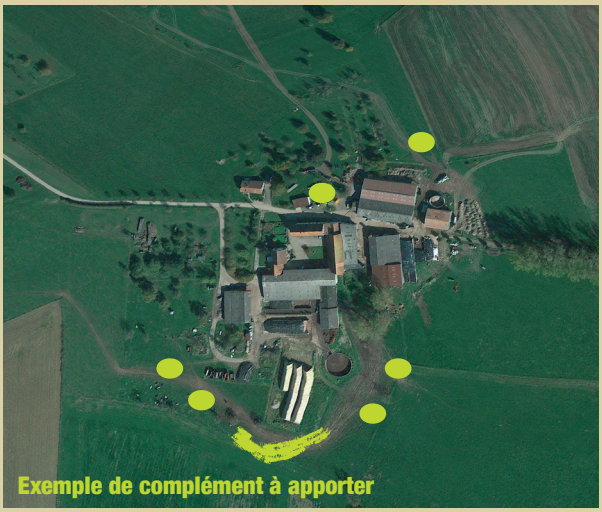
Exemple de complément à apporter

Exemple de complément à apporter


Exemple de complément à apporter


Exemple de complément à apporter

Exemple de complément à apporter


Exemple de complément à apporter

2 bis, rue Charles-Oudille
54 603 Villers-lès-Nancy Cedex
T. : + 33 (0)3 83 28 25 42
Fax : + 33 (0)3 83 27 13 61
nordest@biotope.fr