

Commune de SEINGBOUSE

3. O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Du Plan Local d'Urbanisme



Décembre 2013

Approbation de la révision par D.C.M. du 25/05/2015

Préambule

Les orientations d'aménagement constituent un des documents du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement permettent à la Commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les orientations d'aménagements et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU concernent :

- **le secteur d'extension urbaine « Sud »**

Extension urbaine «Sud»

Contexte et Objectifs

Contexte et Localisation

La zone d'extension « Sud » (4,21 ha) comprend un secteur 1AU (1,04 ha) et un secteur 2AU (3,17 ha). Elle se situe au Sud-Est du village, entre le lotissement et le centre-village, à proximité de la RD910 et de la RD29D, dans un secteur creux du tissu urbain existant.

Voirie interne

La hiérarchie marquée de la voirie interne vise à replacer l'habitant au centre de son cadre de vie, tout en réduisant l'impact «ressenti» et la place de l'automobile. Les rues (voie secondaire) ont une unique fonction de desserte et redeviennent des espaces de vie.

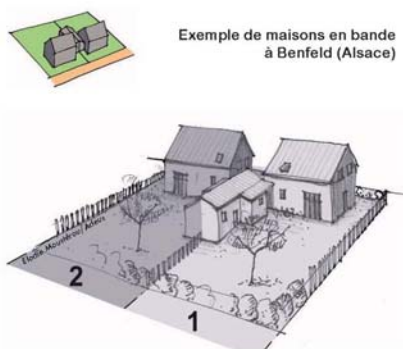
Espaces publics

La diversité des espaces publics : le bâti s'organise également autour d'un espace public qui peut être aménagé sous forme de vergers, éléments paysagers caractéristiques de la commune, ouvrant sur le paysage extérieur.

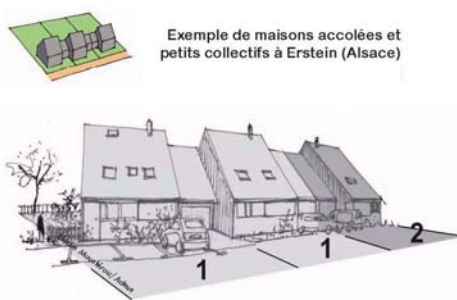
Morphologie urbaine

Il est nécessaire que l'aménagement soit à l'échelle de la commune et reprenne ses ambiances villageoises. Majoritairement, les constructions reproduiront un alignement parallèle à la rue ou à la voie qui les desservent.

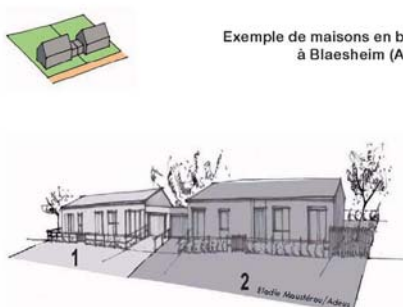
Le règlement vise également à rendre possible des typologies d'habitat allant de l'habitat individuel détaché au petit collectif, en passant par de la maison accolée et de l'habitat intermédiaire.



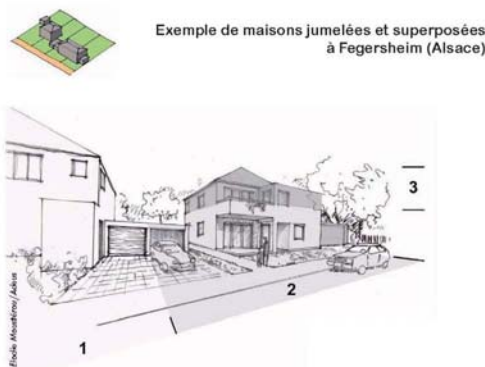
Exemple de maisons en bande à Benfeld (Alsace)



Exemple de maisons accolées et petits collectifs à Erstein (Alsace)



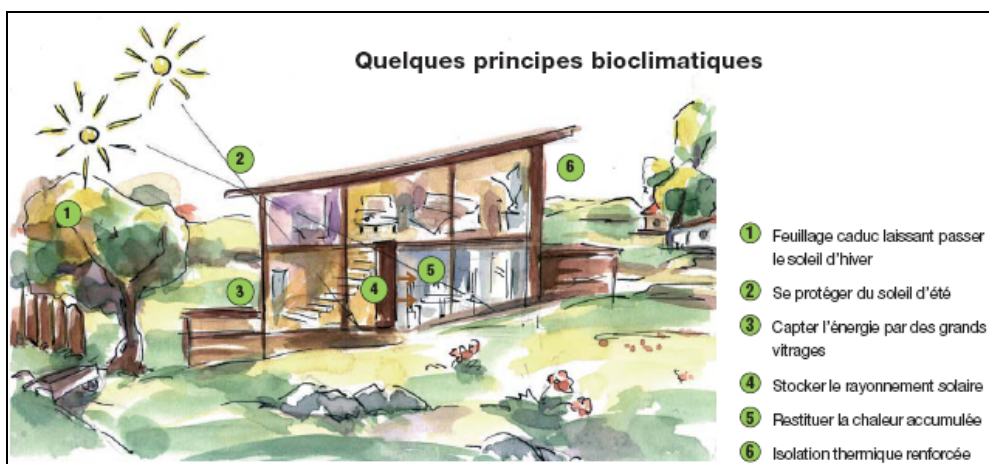
Exemple de maisons en bandes à Blaesheim (Alsace)



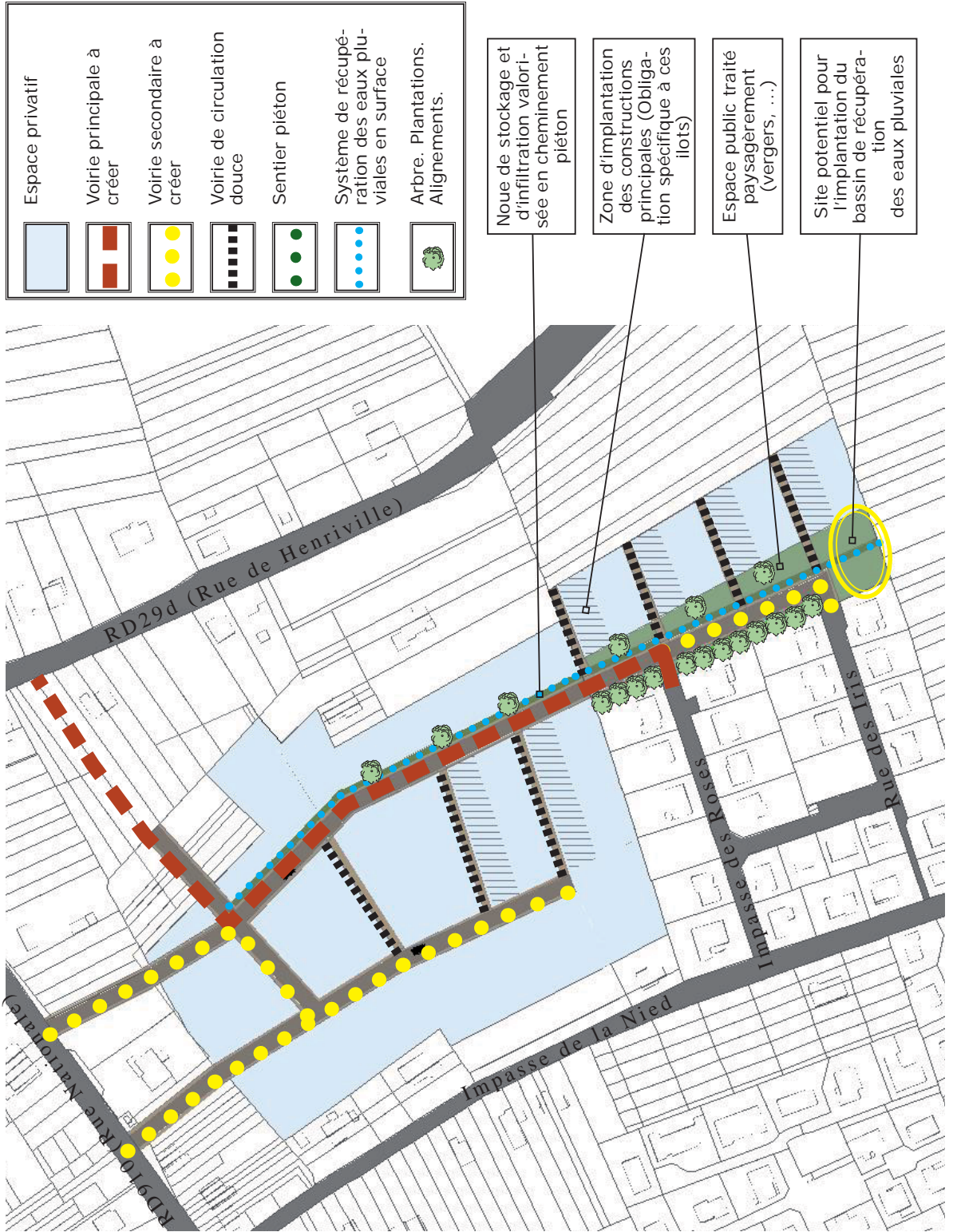
Exemple de maisons jumelées et superposées à Fegersheim (Alsace)

Prise en compte des principes de développement durable

Le PLU, à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, vise à favoriser la diffusion d'approches architecturales privilégiant une conception bioclimatique et, plus généralement, la prise en compte des impacts environnementaux de l'urbanisation et de la construction.



*Extension urbaine «Sud»
Organisation générale de la zone*



Extension urbaine «Sud»

Les grands principes d'aménagement

- optimiser la valeur d'usage de la parcelle et celle du jardin, en privilégiant des implantations sur limite et en réduisant ainsi les «délaissés» engendrés par les règles habituelles de prospect,
- faciliter la réduction progressive de la taille moyenne des terrains commercialisés, cette réduction devant être compensée par une meilleure valeur d'usage et un environnement plus agréable des parcelles (maîtrise des vis-à-vis, présence de cheminements piétons et d'espaces naturels publics en limite de parcelles, prise en compte des points de vue sur le village et la campagne, etc.)
- une voie principale, globalement Nord-Sud, traverse l'ensemble de l'opération. Elle permet en outre de relier une des amorces de voirie du lotissement (Impasse des Roses) au centre-village par la Rue d'Henriville (RD29d).
- des rues secondaires et des voies de circulation douce (en zone 30) permettent de desservir les différents ilots à construire de l'opération.
- des noues permettent de récupérer les eaux de l'opération. Ces eaux pluviales sont redirigées vers le bassin en partie basse.
- le découpage des parcelles devra permettre d'orienter les maisons au sud, dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques de la maison.
- favoriser le détachement du stationnement de la parcelle. En le regroupant en tête de parcelles donnant sur les voies secondaires, cela répond à la fois à un souci d'efficacité dans l'utilisation des surfaces, d'intégration paysagère du stationnement, de qualité d'espace public et d'encouragement aux mobilités douces par la distanciation hautement symbolique de l'habitation et du stationnement. De plus, on évite les passages automobiles dans les «voies de circulation douce»: celles-ci, préservées des nuisances sonores et des risques de la circulation, deviennent de véritables cours urbaines à l'usage des habitants, des enfants...

La recherche de densité

Sur l'ensemble de la zone

- superficie de la zone : 4,2 ha
- ratio des surfaces cessibles (déduction faite des espaces publics et voiries, en bleu ciel sur le schéma) : environ 80%
- nombre minimal de logements à produire : 60

Extension urbaine «Sud»

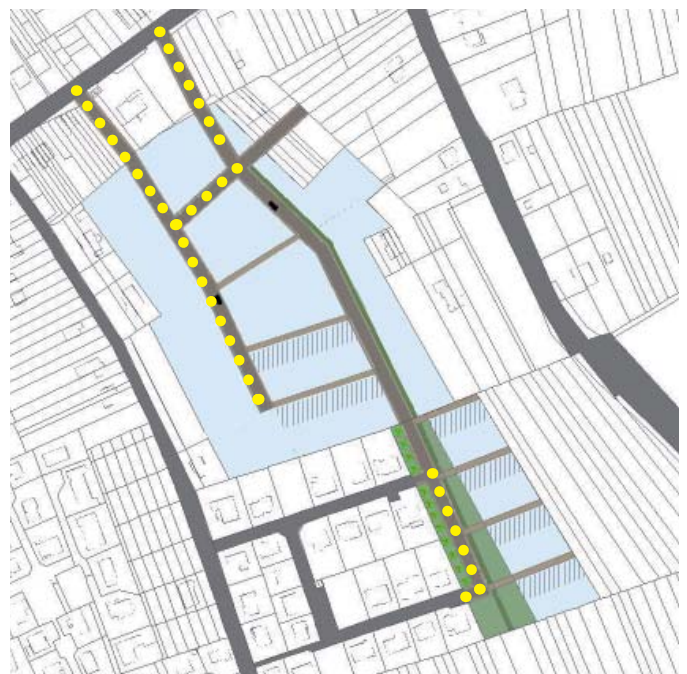
L'organisation des circulations

Le profil général envisagé pour cette voie est :

- une chaussée centrale à double sens de circulations comprise entre 5 et 7 m de largeur
- un trottoir de 1,4 mètre minimum
- une noue permettant de récupérer les eaux pluviales de parcelles et de toiture
- une étroite contre allée de l'autre côté de la noue par rapport à la chaussée, permettant un accès piétons à l'ensemble des parcelles



Le maillage de voiries secondaires, déjà propice aux mobilités douces, est complété par une trame de cheminements piétons. Ce type de voie a une fonction importante dans les circulations quotidiennes pour les habitants de la future extension. De plus, cela permet, de plus, de créer des percées visuelles vers le sud de l'extension et de réduire l'impact visuel de l'opération.

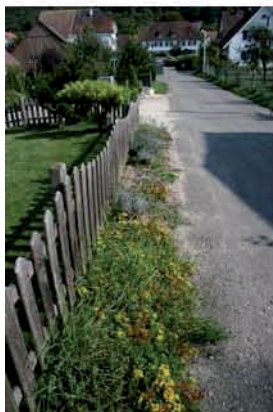


Extension urbaine «Sud»

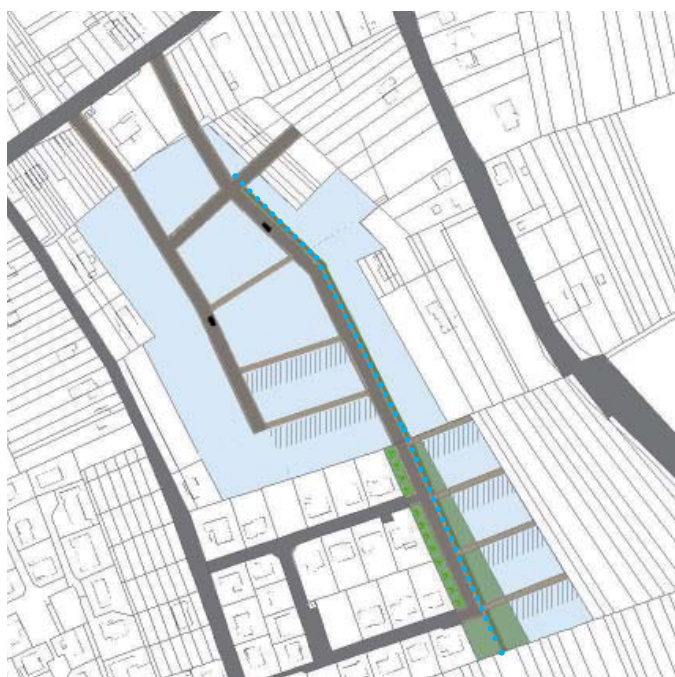
L'organisation des circulations

Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité, tranquille et sécurisé (notamment de manière à rendre possible une appropriation de cet espace par les enfants).

Entre cette voirie étroite (4 à 5 m de largeur) et la limite de la parcelle, un espace intermédiaire devra faire transition entre la rue et la maison.



*Une rue dimensionnée au plus juste
(Rodersdorf CH)*



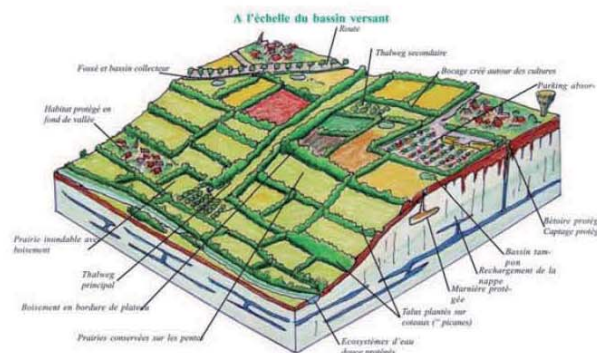
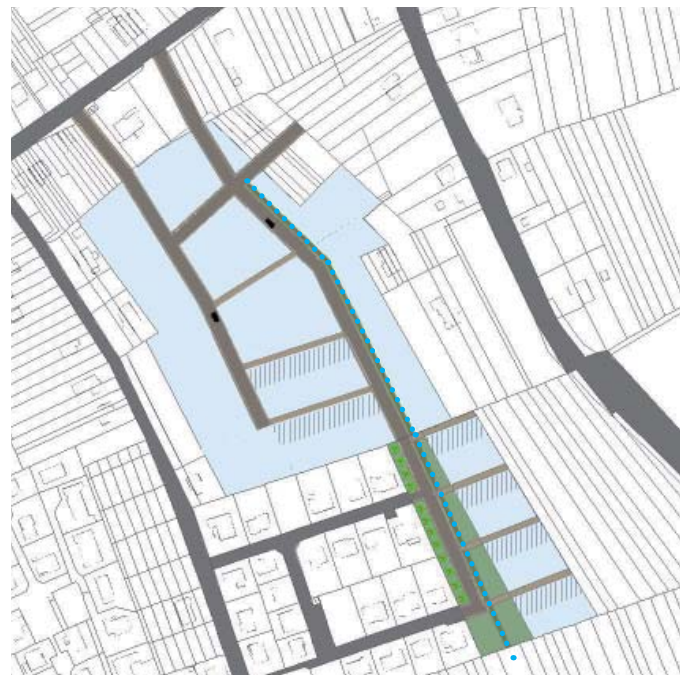
*Des cheminements : encourager les déplacements piétons
(Rodersdorf CH)*

Ces cheminements, pédestres et/ou cyclables, occupent une largeur de 2 mètres. Ils sont accompagnés d'une bande plantée de 2 mètres, portant ainsi à 4 mètres l'emprise de la voie. Cette voie permet d'ouvrir le quartier et de mieux le relier au reste du tissu urbain existant.

Extension urbaine «Sud»

L'organisation des circulations

Tout en répondant au souci de limitation de l'imperméabilisation des sols, ces noues doivent permettre mieux gérer les eaux pluviales et favoriser la réalisation d'aménagements paysagers de qualité contribuant à la préservation du caractère rural et champêtre du village.

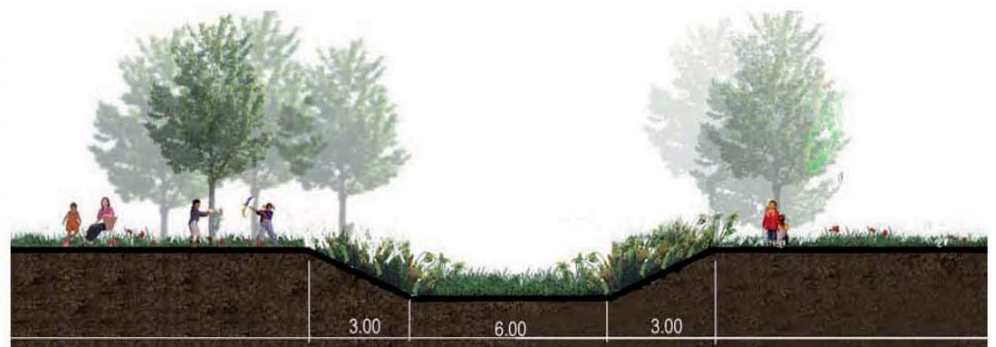


Noues de stockage et d'infiltration des eaux dans un lotissement (Bois-Guillaume, agglomération de Rouen)

La finalité de la Loi sur l'Eau : réduire l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement naturel de l'hydrosystème



Noues de stockage et d'infiltration des eaux à Ariesheim (agglomération de Bâle, CH)



Profil d'une noue de stockage et d'infiltration des eaux intégrée dans les espaces verts d'un futur quartier d'habitation à Exincourt (25) ; projet Armelle Lagadec architecte / Samuel Lollier ingénierie / REDD Urbanisme