



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**LUPSTEIN**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elaboration du PLU le 21/02/2008  
Modification n°1 le 16/12/2009  
Révision simplifiée n°1 le 16/12/2009  
Modification simplifiée n°1 le 28/03/2018

### MODIFICATION N°2

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11/12/2019,



A Lupstein

le Maire,  
Denis REINER



**atip**

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE



# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## Lupstein

### 2.b Orientations particulières d'aménagement



Pyramide  
CONSULTANT



# Préambule

En application de l'article L.123.5 du code de l'urbanisme, tous travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement*.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

*N°1 - Garantir une «Palette d'Offre en Habitat»*

*N°2 - Assurer une desserte cohérente des extensions urbaines*

*N°3 - Offrir des profils de voirie de qualité*

*N°4 - Intégration paysagère des zones AU et AUr*



# L'ambition des Orientations Particulières d'Aménagement : Un Concept de Lotissement de Village

Le document d'Orientations Particulières d'Aménagement se pose dans le P.L.U. comme le complément du plan de zonage et du règlement. Il vient préciser les modalités d'application du choix d'aménagement de la commune.

Volontariste mais réaliste, ce document souhaite combiner *trois objectifs essentiels* :

- Constituer une *palette d'offre en habitat* qui réponde aux besoins actuels et anticipe les futurs
- Traduire un «*art de vivre*» en village
- Réussir une *insertion dans la forme urbaine*

## Constituer une palette d'offre en Habitat

- Les opérations d'aménagement des zones d'urbanisation future devront constituer une palette d'offre en habitat répondant aux nouveaux enjeux démographiques et sociologiques de Lupstein. Elles s'inscrivent également dans un contexte plus large de pression foncière et d'une évolution fondamentale de l'itinéraire résidentiel des ménages. L'accession en maison individuelle est de plus en plus décalée dans le temps mais la volonté de vivre dans les villages est toujours d'actualité.

A cette fin, l'habitat intermédiaire et collectif est encouragé, ainsi que le logement locatif afin d'offrir une alternative à la maison individuelle en accession.

## Pérenniser l'Art de vivre des villages

- Les futures extensions doivent dans leur conception s'inspirer de l'esprit villageois. Elles doivent être capable de pérenniser les caractéristiques de la vie villageoise, et non recréer celle des villes. L'ensemble du PLU vise ainsi à promouvoir et fixer ces principes qui sont :
  - La relation dedans/dehors des constructions,
  - La possibilité de jouir d'un espace vert privatif,
  - L'ambition paysagère avec un caractère champêtre et de verger prononcé,
  - Le maintien de la forme urbaine villageoise avec la constitution de véritables rues, porteuses de caractère et transcendant la simple dimension fonctionnelle de desserte.

## Réussir l'insertion urbaine des extensions

- L'une des clés de la réussite d'une extension urbaine est son lien avec le noyau existant. Plus le village s'allonge, plus les nouveaux arrivants seront loin du centre et de la vie du village. Une implantation judicieuse des zones à urbaniser et des schémas de voiries connectées à l'existant participent à l'intégration des extensions au village.

Surface en ares de la zone (à partir de)	Maisons individuelles		Logements dans de l'Habitat Collectif		Nombre total de collectifs	Nombre total de logements dans la zone		Surface Moyenne occupée par logement, VRD compris, en ares	
	Bas	Haut	Bas	Haut		Bas	Haut	Bas	Haut
70	5	7	4	6	1	9	13	7,78	5,38
80	7	8	4	6	1	11	14	7,27	5,71
100	7	9	8	12	2	15	21	6,67	4,76
120	10	12	8	12	2	18	24	6,67	5,00
140	12	14	8	12	2	20	26	7,00	5,38
160	15	16	12	18	3	27	34	5,93	4,71
180	17	18	12	18	3	29	36	6,21	5,00
200	19	21	12	18	3	31	39	6,45	5,13

Concernant les espaces résiduels (moins de 70 ares), aucun ratio n'est imposé. Il est uniquement demandé à ce que le nombre de constructions capables d'accueillir du collectif soit inférieur ou égal au nombre de maisons individuelles.

En outre, les constructions d'habitat collectif auront un caractère identique à celui exigé lors d'opérations d'ensemble (de 4 à 6 logements, avec jardins)

### Lexique :

**Logement intermédiaire :** habitat individuel groupé type maisons jumelées ou maisons en bande. Dans l'idée des Orientations d'aménagement, ce type de logement est assimilé à un logement individuel.

**Logement collectif (ou logement jeunes ménages) :** Au sens de l'INSEE, c'est une construction abritant au moins 2 logements. Dans l'esprit du PLU de Lupstein, c'est une construction capable d'accueillir 4 logements, de type «grande maison». Elle se pose en alternative à l'accession d'une maison individuelle avec terrain, devenue très onéreuse. Elle favorise le maintien des jeunes sur place (d'où «jeunes ménages») même si elle ne se réduit pas à cet unique public.

**Logement locatif :** logement occupé par une personne qui n'est pas propriétaire, contre paiement d'un loyer. Il se retrouve dans toutes les formes d'habitat mais essentiellement dans le collectif.

**Les objectifs de l'Orientation n°1 consacrée à l'habitat trouveront leur expression concrète dans le plan de l'opération d'aménagement d'ensemble (comme le permis d'aménager, par exemple)**

### *Garantir une «Palette d'Offre en Habitat»*

**1 : Assurer une production minimum de logements sur une surface garante d'une cohérence d'aménagement**

Afin de répondre au double objectif d'ambition démographique et de préservation de l'esprit aéré des communes, une densité de logements est fixée pour les opérations d'urbanisme futures, sur une «unité d'urbanisation» de base garante d'une cohérence d'aménagement.

**Ainsi, l'objectif est de réaliser entre 15 et 21 logements en moyenne par hectare.**

**2 : Assurer une mixité urbaine par une partition individuel/collectif**



Outre une densité de logements demandée, le choix d'aménagement est également celui d'une partition des formes de l'habitat. Pour une unité de base de 70 ares, l'objectif est de produire **5 à 6 maisons individuelles pour 1 construction de logements collectifs** et réciproquement. De plus, lors d'une opération de collectif, il est demandé de **réaliser au minimum un logement locatif**, au titre de l'article L123-1-d du Code de l'urbanisme.

Le tableau ci-contre décline cet objectif pour différentes tailles de zones.

Néanmoins, les zones d'un seul tenant dont la taille n'atteint pas 70 ares, sont exonérées de cette disposition.

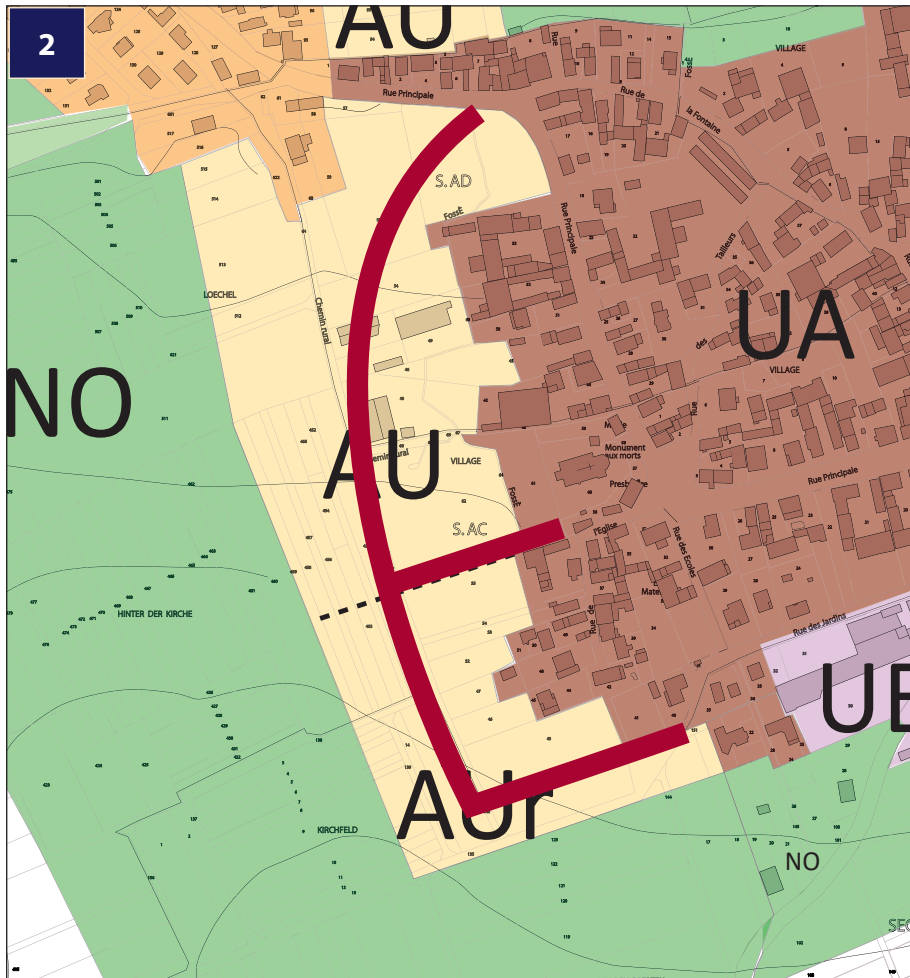
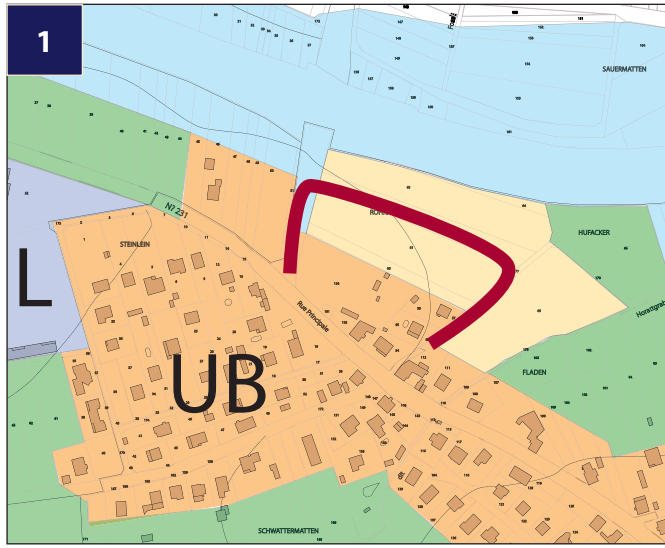
Dans la zone AU située au Nord, à proximité du Canal, **l'opération se fera d'un seul tenant** et comportera deux constructions d'habitat collectif capables d'accueillir entre 4 et 6 logements ou une seule construction d'habitat collectif capable d'accueillir entre 6 et 8 logements

**3 : Garantir l'esprit «villageois» des constructions collectives**

Il est important que les constructions collectives s'inscrivent parfaitement dans le concept global de lotissement champêtre. De ce fait, elles doivent s'intégrer pleinement dans la forme urbaine et offrir aux occupants les qualités de vies de bourg centre.

- elles seront à taille «humaine» : entre 4 et 6 logements maximum,
- chaque opération devra intégrer un minimum de 6 ares de jardins,
- garantir au plus grand nombre de logements un accès direct (de plain pied) au jardin.

Dans cette optique, il est possible d'imaginer un idéal-type, une référence qui est une unité de 6 logements, avec 4 logements en duplex qui ont chacun leur jardin privatif de 150 m<sup>2</sup> et éventuellement 2 logements sous combles.



### Assurer une desserte cohérente des extensions urbaines

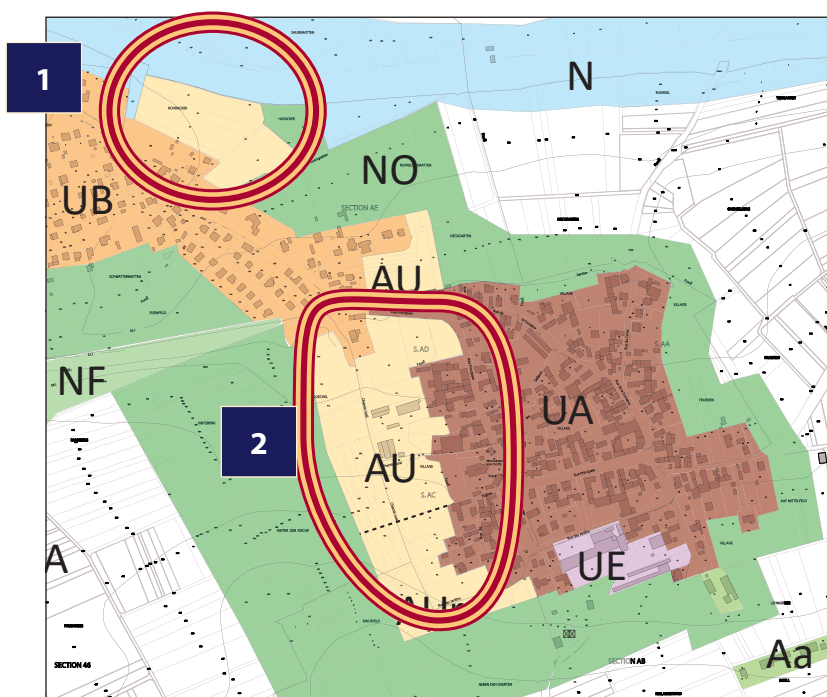
#### Le principe du schéma de voirie

Les schémas de voirie structurante des zones d'extensions urbaines (en rouge sur les plans ci-contre) ont pour but de garantir un aménagement cohérent des zones à urbaniser. Le document d'Orientations d'Aménagements impose leur principe, mais il est laissé au plan d'aménagement de chaque zone le soin de finaliser leur localisation détaillée (celui-ci ne pouvant remettre en cause la dimension fonctionnelle du Schéma du présent document).

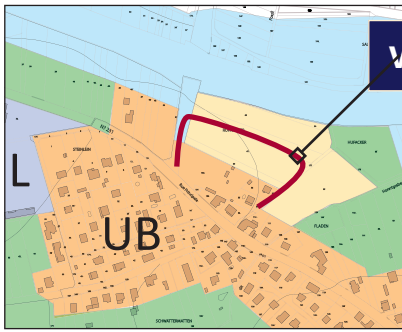
La mobilisation effective des sites destinés à l'extension du bâti doit être optimale. C'est à cette fin que le document d'Orientations d'Aménagements comprend un ensemble de schéma de voirie (voir plans ci-contre) pour les principaux sites d'extension urbaine.

Tout projet de construction doit respecter le principe proposé par les schémas de voirie (voir plans ci-après) afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la zone. L'ensemble de la desserte interne des zones devra se faire à partir de la voirie principale donnée par les schémas de voirie.

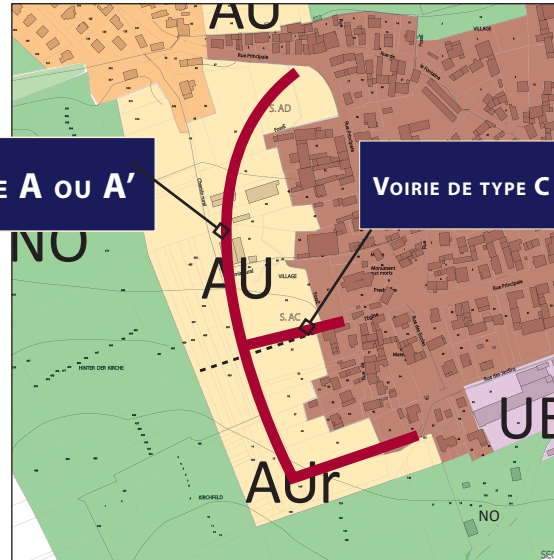
**Une étude préalable devra définir le tracé exact des voiries et des réseaux. Des solutions alternatives pourront alors être acceptées, sous réserve que la fonctionnalité et la mobilisation foncière soient d'une qualité au moins équivalente aux schémas ci-contre.**



**La localisation des principales extensions du bâti prévues au P.L.U. offre une insertion dans le site opportune à la fois pour le maintien des qualités paysagères et pour la qualité résidentielle des habitations.**

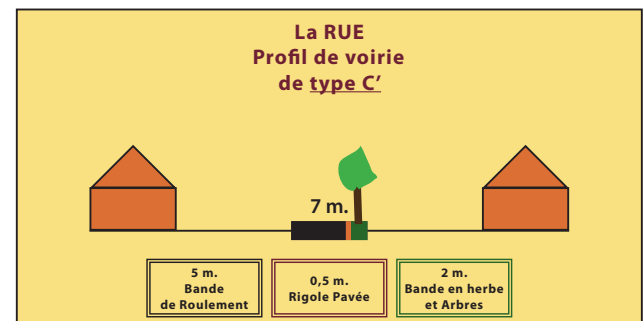
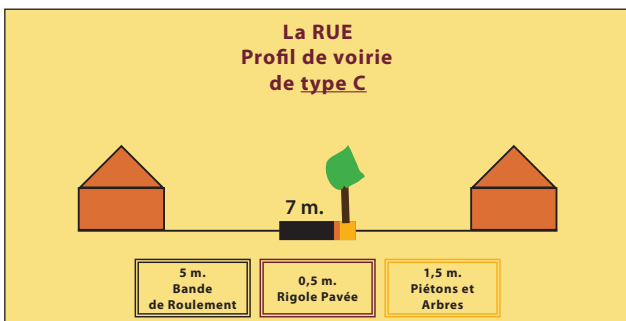
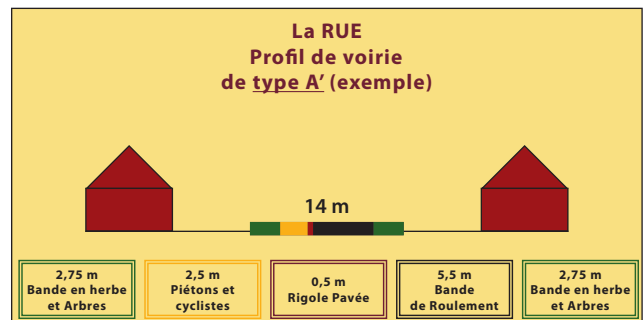
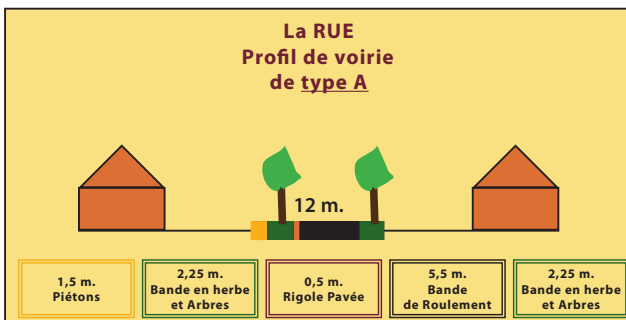


**VOIRIE DE TYPE C OU C'**



**VOIRIE DE TYPE A OU A'**

**VOIRIE DE TYPE C OU C'**



### *Offrir des profils de voirie de qualité*

La mobilisation foncière et l'intégration des sites d'extension du bâti à la forme urbaine globale du village doit être optimale. C'est à cette fin que le document d'*Orientations d'Aménagements* comprend un schéma de voirie pour les principaux sites d'extension urbaine.

- Tout projet de construction doit être compatible avec le principe proposé par le schéma de voirie présenté ci-après afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la zone.

Concrètement, c'est l'ensemble de la desserte interne des zones qui devra se faire à partir de la voirie principale donnée par le schéma de voirie.

- Les voiries principales de type A (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plate-forme de 12 mètres minimum. La chaussée devra avoir une largeur de 5 à 6 mètres maximum et les abords devront être traités en allées piétonnes et en bandes herbeuses comprenant un double alignement d'arbres feuillus, ainsi qu'un nombre limité de niches de stationnement.

Par ailleurs, afin de permettre la plantation d'arbres d'alignement de haute tige (tilleuls, maronniers,...) l'implantation des constructions d'habitation devra se faire avec un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique pour les voiries principales de type A.

- Les voiries principales de type C ou C' (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plate-forme de 7 mètres minimum. La chaussée devra avoir une largeur de 5 mètres et l'un des abords latéral devra être traité en allées piétonnes comprenant un alignement d'arbres feuillus.
- Les voiries principales de type D (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plate-forme de 5 à 6 mètres. La création d'une rigole pavée centrale assurera pour sa part la dimension de «rue» et l'égalité des usages (piétons, vélos, voiture,...) dans le même espace.

**Ces profils ne sont pas figés. Ils constituent des principes dont les voiries futures devront largement s'inspirer.  
D'autres profils sont envisageables pour les voiries de desserte secondaire.**



### ***Le traitement paysager de la voirie principale***

La réalisation des voiries structurantes devra être accompagnée d'un ou de deux alignement d'arbres feuillus et d'une bordure en herbe suivant le profil de voirie correspondant.

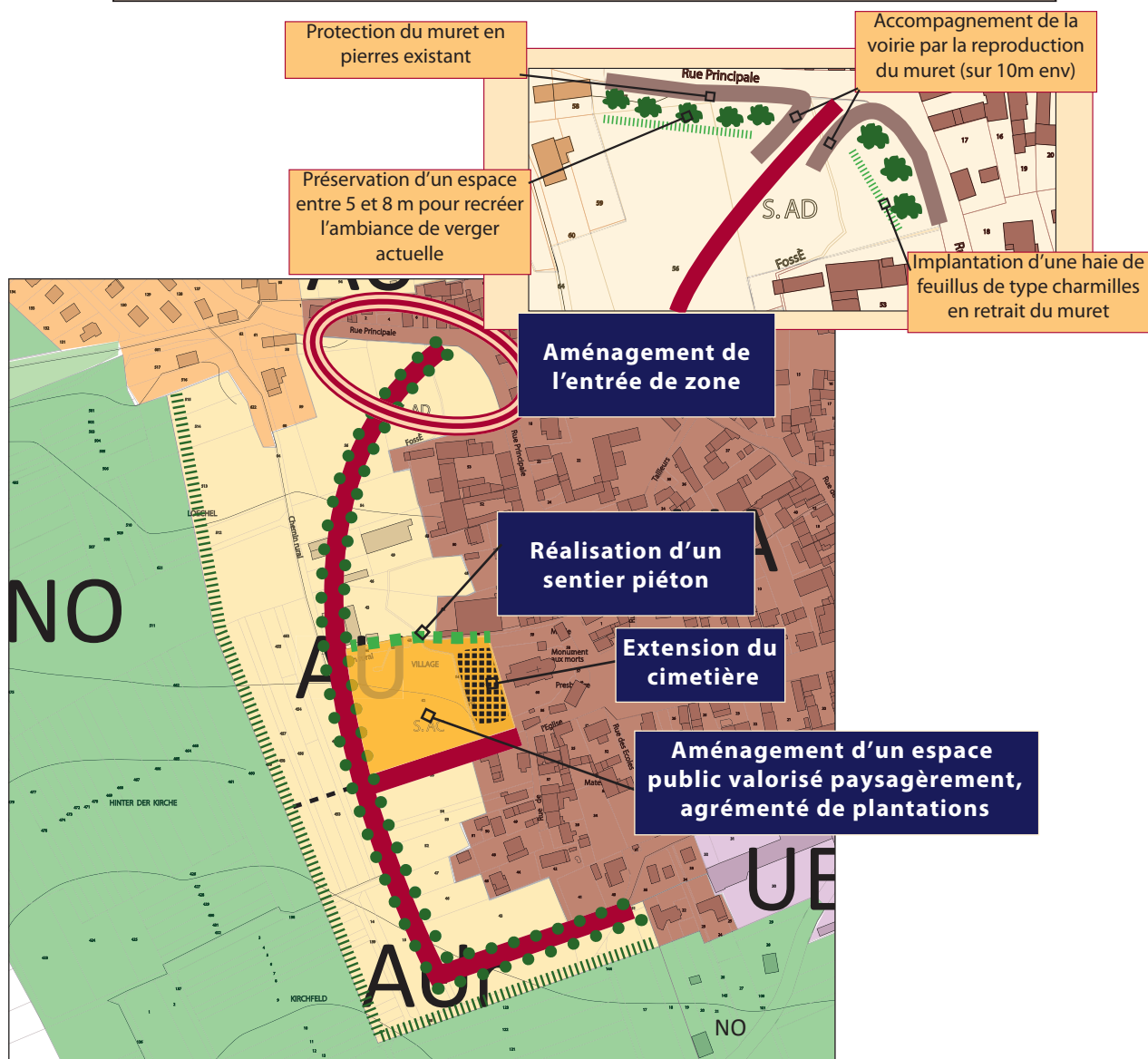


### ***Traitement homogène et rustique des limites séparatives en relation avec l'espace naturel***

Les limites séparatives en relation avec l'espace naturel devront faire l'objet d'un traitement homogène déclinant tout au plus 3 à 4 variantes (espace ouvert en herbe, vergers, haies de feuillus, palissade en bois couleur naturel, ...) afin d'être en harmonie avec le caractère du site et l'image champêtre du village.

### ***/////// Réalisation et valorisation d'un chemin de ronde***

Le traitement paysager des nouvelles interfaces devra être accompagné dans l'ensemble des secteurs concernés (voir plan ci-contre) d'un cheminement de promenade intégré dans un espace d'une largeur d'au-moins 5 mètres valorisé dans une «ambiance champêtre» par un alignement de fruitiers haute tige.



### *Intégration paysagère des zones AU*

- L'ensemble des zones d'extension urbaines devront lors de leur mise en oeuvre, assurer la constitution d'une nouvelle interface paysagère entre l'espace naturel et l'espace bâti respectueuse du caractère champêtre des sites. Les plantations devront être composées d'arbres fruitiers à haute tige et les haies de feuillus de type «charmille».
- Les interfaces entre les zones d'extension urbaines et les voiries devront être valorisées dans un esprit champêtre excluant les haies de conifères.  
Les limites séparatives en relation avec les espaces naturels ou agricoles devront faire l'objet d'un traitement homogène déclinant tout au plus 3 à 4 variantes pour une même projet d'ensemble (espace ouvert en herbe, haies de feuillus, palissade en bois couleur naturel, ...) afin d'être en harmonie avec le caractère du site et l'image champêtre du village.
- Des alignements d'arbres feuillus devront être plantés le long de voiries principales dans l'esprit du profil de voirie défini dans l'orientation d'aménagement numéro 3.

