

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

**Printzheim**

## **2.b Orientations particulières d'aménagement**

**Approuvé par délibération  
du Conseil Municipal du 7 décembre 2009**

**Le Maire**





# 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'Aménagements*.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

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

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

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

*N°4 - Intégration paysagère*



# 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**

Les orientations présentées concernent la zone AU et le secteur AUa.

## Constituer une palette d'offre en Habitat

- Les opérations d'aménagement de la zone à urbaniser devront constituer une palette d'offre en habitat répondant aux nouveaux enjeux démographiques et sociologiques de Printzheim qui s'inscrit 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.

## Pérenniser l'Art de vivre des villages

- Les futures extensions ne doivent pas se poser en complète contradiction avec l'esprit villageois, sans lien aucun avec les fondamentaux qui différencient leur vie et 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 de la zone en ares (à partir de ) | Maisons individuelles |      | Logement dans l'habitat collectif |      | Nombre total de collectif | Nombre total de logements dans la zone |      |
|---|-----------------------|------|-----------------------------------|------|---------------------------|--|------|
|   | Bas                   | Haut | Bas                               | Haut |                           | Bas                                    | Haut |
| 60  | 5                     | 6    | 4                                 | 6    | 1                         | 9                                      | 12   |
| 80  | 7                     | 8    | 4                                 | 6    | 1                         | 11                                     | 14   |
| 100                                       | 7                     | 9    | 8                                 | 12   | 2                         | 15                                     | 21   |
| 120                                       | 10                    | 12   | 8                                 | 12   | 2                         | 18                                     | 24   |
| 140                                       | 12                    | 14   | 8                                 | 12   | 2                         | 20                                     | 26   |
| 160                                       | 15                    | 16   | 12                                | 18   | 3                         | 27                                     | 34   |
| 180                                       | 17                    | 18   | 12                                | 18   | 3                         | 29                                     | 36   |
| 200                                       | 19                    | 21   | 12                                | 18   | 3                         | 31                                     | 39   |

**Concernant les espaces résiduels (moins de 60 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

**Logement collectif :** Au sens de l'INSEE, c'est une construction abritant au moins 2 logements. Dans l'esprit du PLU de Printzheim, c'est une construction capable d'accueillir entre 4 et 6 logements, de type «grande maison». Elle se pose en alternative à l'accession d'une maison individuelle avec terrain, devenue très onéreuse

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

3 grands typdes de logements locatifs sont possibles :

- logement social destiné à des personnes à revenus modestes qui ont du mal à se loger sur le marché libre.
- logement dit «intermédiaire» dont les prix se situent entre le marché libre et le secteur social
- logement sur marché libre

***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)***

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS N°1

### 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 des zones AU et du secteur AUa, sur une « unité d'urbanisation » de base garante d'une cohérence d'aménagement.

**Ainsi , l'objectif est de réaliser entre 9 et 12 logements sur une base de 60 ares.**

*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 60 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 en zone Au et secteur AUa, il est demandé de **réaliser au minimum 20% de logements locatifs**, au titre de l'article L123-2-d du Code de l'urbanisme. Ces logements locatifs pourraient être de type social, intermédiaire ou être rattachés au marché libre.

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

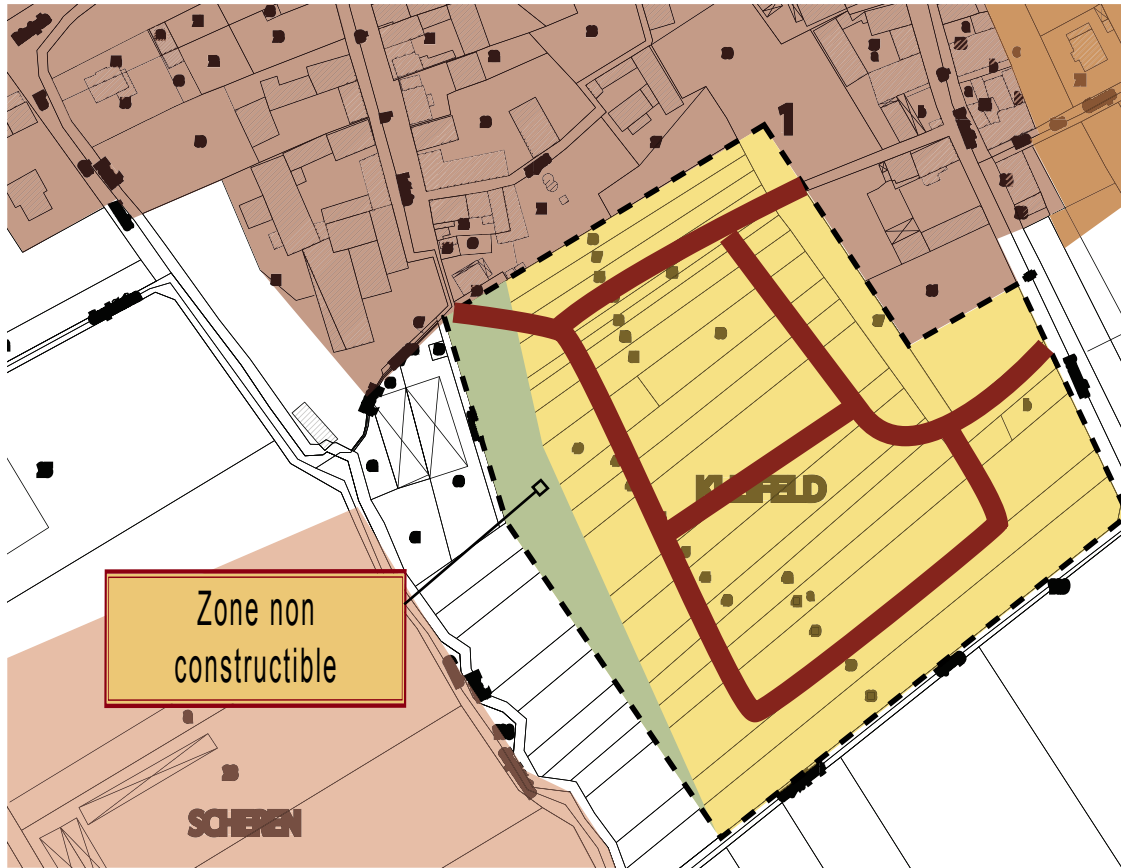
*3 : Garantir l'esprit « villageois » des constructions collectives*

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 des villages.

- 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 2 logements sous combles.

SCHEMA GENERAL DE  
VOIRIE



Zone non  
constructible

— Voies à créer

### Assurer une desserte cohérente de l'extension urbaine

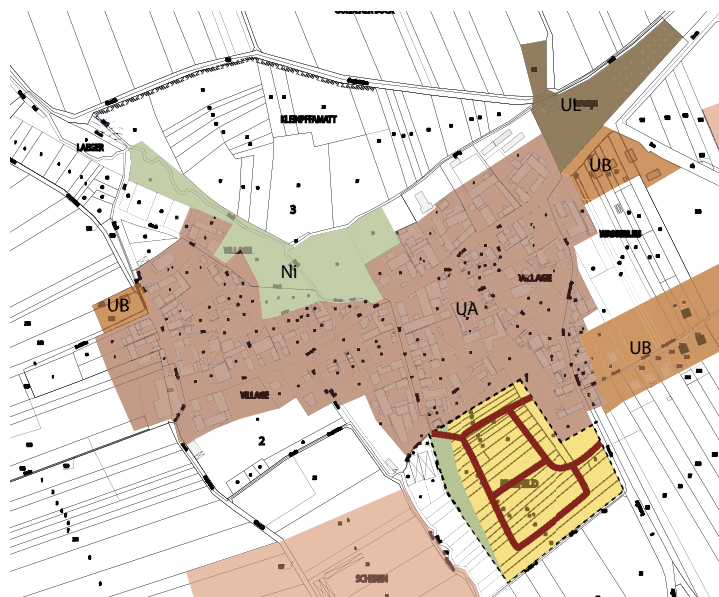
#### Le principe du schéma de voirie

Le schéma de voirie structurante de la zone d'extension urbaine (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 du site destiné à l'extension du bâti doit être optimale. C'est à cette fin que le document d'Orientations d'Aménagement comprend un ensemble de schéma de voirie (voir plans ci-contre) pour le site d'extension urbaine.

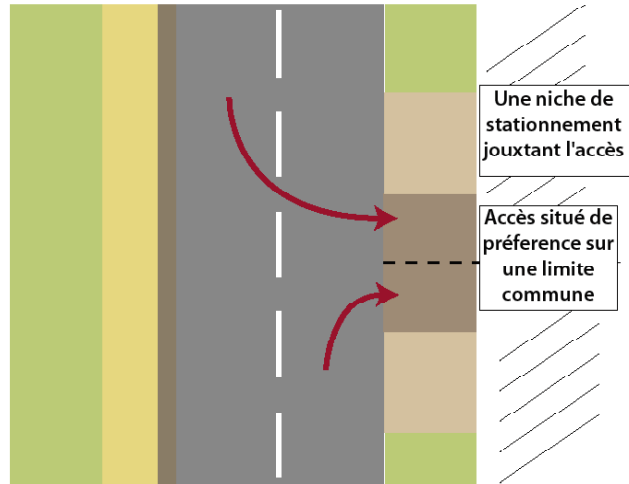
Tout projet de construction doit respecter le principe proposé par les schémas de voirie (voir plans ci-après) afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la zone. L'ensemble de la desserte interne des zones devra se faire à partir de la voirie principale donnée par les schémas de voirie.

*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.*



## Profils de voirie

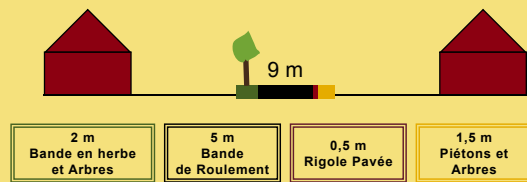
Réalisation d'un accès joint pour deux constructions voisines



La RUE  
Profil de voirie  
de type A (exemple)



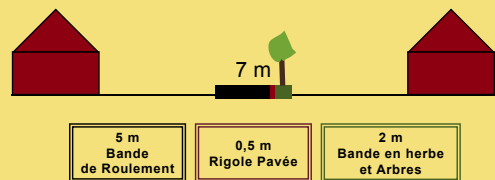
La RUE  
Profil de voirie  
de type A' (exemple)



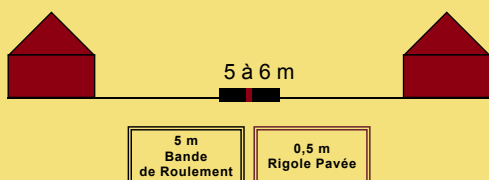
La RUE  
Profil de voirie  
de type B (exemple)



La RUE  
Profil de voirie  
de type B' (exemple)



La RUE  
Profil de voirie  
de type C (exemple)



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.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°3

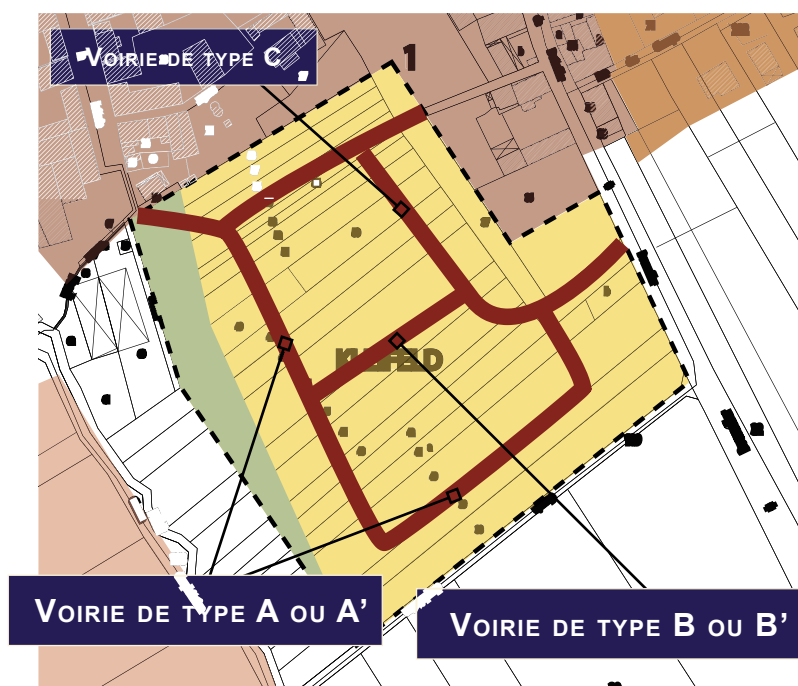
### *Offrir des profils de voirie de qualité*

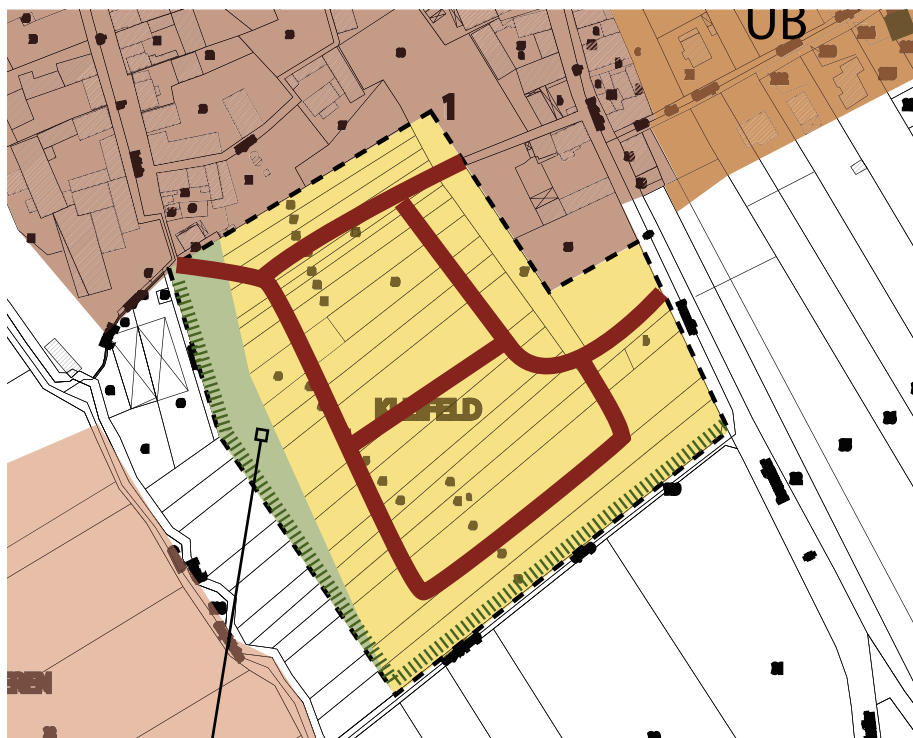
La mobilisation foncière et l'intégration du site d'extension du bâti à la forme urbaine globale du village doit être optimale. C'est à cette fin que le document d'**Orientations d'Aménagements** comprend un schéma de voirie pour le site d'extension urbaine.

- 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 ou A' (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plateforme de 9 mètres minimum. La chaussée devra avoir une largeur de 5,5 mètres maximum et les abords devront être traités en allées piétonnes et en bandes herbeuses comprenant un alignement d'arbres feuillus, ainsi qu'un nombre limité de niches de stationnement.
- Les voiries principales de type B ou B' (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plateforme 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 C (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plateforme 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.





Zone non constructible de par la proximité  
d'exploitation agricole, mais pouvant être traitée  
en jardins privés

### *Intégration paysagère*

- La zone d'extension urbaine devra lors de sa mise en oeuvre, assurer la constitution d'une nouvelle interface paysagère entre l'espace naturel et l'espace bâti respectueuse du caractère champêtre du site. Les plantations devront être composées d'arbres fruitiers à haute tige et les haies de feuillus de type «charmille».
- Les interfaces entre la zone d'extension urbaine 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 un 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.

#### *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 devront faire l'objet d'un traitement homogène privilégiant les haies de charmilles afin d'être en harmonie avec le caractère du site et l'image champêtre du village. Un arbre fruitier haute tige devra être plantée à l'arrière de

