

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

RATZWILLER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ELABORATION DU PLU APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28/10/2022,

A Ratzwiller,

le Maire,
Thierry DEHLINGER



Accompagnement technique :



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest
1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE

Bureaux d'études :



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
Siège social
1 rue de la Louvre - BP 40110
67433 KILKHON CROSSE - FRANCE
Tel : 03 88 67 55 55
www.ote.fr



Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16272	Page :
A	07/2018	Création	OTE -	Sonia FACEN	SF				2/15
B	09/2018	Arrêt	OTE -	Sonia FACEN	SF			URB1	
C	02/2020	Approbation	OTE -	Sonia FACEN	SF				
D	09/2022	Approbation 2	OTE -	Léa DENTZ	LD				

Document2



1. Introduction

Article L.151-6

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 L.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Article R.151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

Article R.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.



2. OAP sectorielle : rue Principale

2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Ratzwiller au Nord du village. Il est situé en vis-à-vis de constructions récentes formant l'entrée de ville de Ratzwiller, le long de la RD123 en agglomération dénommée rue Principale.



Secteur rue Principale (source : photographie aérienne août 2017 OTE)

La rue Principale est équipée (présence de réseaux eau potable, assainissement et électricité, et de voirie), elle est classée en zone UB : l'habitat de ce secteur est de type pavillonnaire.

Le secteur a une surface de 57 ares environ.



SOURCE : BD ORTHO, 2015.

FÉVRIER 2018



Localisation du site de développement urbain, rue Principale, entrée Nord

2.2. Orientation d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur permettra d'organiser le développement urbain en :

- répondant aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires ;
- définissant le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain et en respect de la topographie ;
- renforçant la densification d'une zone en extension.

L'urbanisation de ce secteur devrait respecter les principes suivants :

- une structure urbaine sur rue en privilégiant les jardins à l'arrière afin de créer un espace tampon avec la zone de vergers et la zone agricole ;
- une implantation sur au moins une limite parcellaire ;
- la conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles.



2.2.1. Habitat

La production attendue de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface nette¹ de l'opération. Ainsi la production dépendra de la diversité de :

- La taille des parcelles ;
- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée ;
- Le type de logements :
 - individuel accolé ou en bande,
 - intermédiaire avec entrée individuelle,
 - collectif sous forme d'appartements.

La production de logements, environ 7 logements, doit aussi conduire à l'optimisation de l'espace et des viabilités.

2.2.2. Aménagement

a) Entrée de ville

Pour améliorer la bonne lisibilité de l'entrée de ville au Nord du village, il s'agit de valoriser et restructurer la RD123.



Entrée de ville, vue côté Neubau, vue côté centre village

Les déplacements seront organisés par un aménagement de la voirie accompagnant le développement de ce secteur afin de structurer les passages actifs (piéton, cycle). Le cheminement doux qui sera créé à l'Est de la voie Principale sera prolongé hors agglomération pour permettre un raccordement du village avec l'annexe du Neubau. Le traitement des bas-côtés hors agglomération pourra accueillir une végétation qui marquera le tracé du cheminement.

Les atouts naturels de l'entrée de ville seront valorisés en créant une ambiance accueillante et sécurisante, en utilisant des plantations d'essences locales arborées ou arbustives qui marqueront la porte d'entrée du village.

Les constructions de part et d'autre de la rue Principale permettront de créer une séquence bâtie ordonnancée et qualitative dès l'entrée de ville et indiqueront aux usagers de la route l'entrée en agglomération dès le panneau de signalisation.

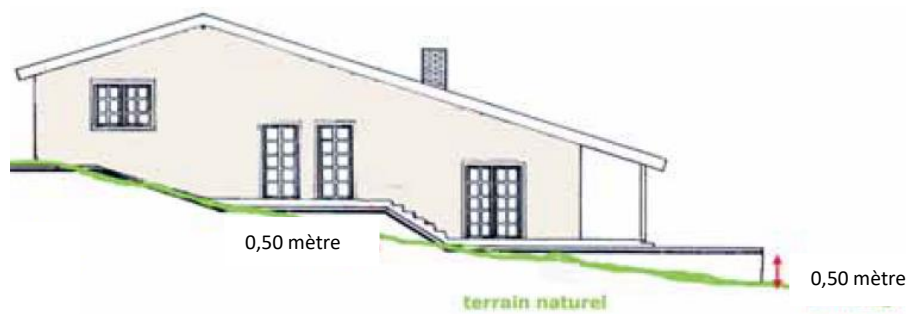
¹ Surface nette : surface constructible qui exclut les voiries et les espaces publics.



b) Paysage

Afin d'assurer la bonne qualité d'un projet, ainsi que son insertion dans le paysage urbain existant, l'opération d'aménagement doit :

- Dans ce secteur dont la pente moyenne du terrain naturel est de l'ordre de 10%, assurer la bonne insertion des constructions en limitant les déblais/remblais ;



- Créer une façade urbaine cohérente d'un point de vue architectural dans des volumétries de type pavillonnaire.

Une transition végétale avec les espaces de vergers voisins permettra de gérer les franges bâties. Les fonds de parcelles disposeront, sur une épaisseur de 10 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

c) Développement durable

Dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique, l'implantation des constructions doit être optimisée.

d) Réseaux

Le raccordement de constructions se fera sur les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents dans l'emprise de la voie publique : rue Principale.

2.2.3. Transport et déplacement

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue Principale qui desservira les constructions à réaliser.

Le secteur doit faciliter le cheminement vers l'arrêt d'autocar existant (centre village) situé à environ 400 mètres du secteur à aménager, à travers la promotion d'une mobilité douce vers l'annexe Neubau.

Un trottoir d'une largeur de 1,80 mètre minimum sera réalisé dans le prolongement de l'existant jusqu'en limite d'agglomération, il sera poursuivi par une voie douce en direction de l'annexe Neubau.

Le stationnement devra intégralement être géré sur les espaces privés.



2.3. Schéma de principe



Intention d'aménagement



3. OAP thématique : patrimoine bâti traditionnel

3.1. Localisation

L'orientation d'aménagement et de programmation sur la thématique "patrimoine bâti traditionnel²" concerne les zones UA de Ratzwiller et l'annexe Neubau, ainsi que le moulin situé en fond de vallée du Spielersbach.



Localisation des secteurs bâtis anciens au niveau de Neubau et du village, et du moulin

² **Patrimoine bâti traditionnel** : le patrimoine bâti traditionnel correspond aux bâtiments construits avant 1948 et se caractérise par :

- **les matériaux de constructions** issus des ressources locales et sensibles à l'humidité : le bois, la pierre (grès ou calcaire), la chaux, l'argile (tuiles, briques et torchis) ou de fabrication artisanale,
- **les modes constructifs** : les bâtiments sont construits avec des matériaux naturels assemblés selon des savoir-faire hérités d'une tradition locale. On distingue des maisons en maçonnerie de moellons de pierre et/ou de briques pleines, des maisons à pans de bois avec des remplissages terre/ paille ou pierre et des maisons qui présentent une mixité de modes constructifs. Ces constructions reposent sur des soubassements en maçonnerie de moellons de pierre, sans drainage, ni barrière aux remontées d'humidité par capillarité,
- **les types d'organisation du bâti** lié aux activités agricoles ou industrielles, dont deux grandes familles principales : la maison bloc et la maison cour,
- **les caractéristiques physiques** liées au terrain et au climat : relief, nature du sol, économie de matériaux, forme de la parcelle, exposition,
- **le style architectural** définit par les modénatures.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP thématique : patrimoine bâti traditionnel

Ce sont les constructions repérées sur le plan ci-dessous qui sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation.



Constructions patrimoniales dans le village de Ratzwiller, à l'annexe Neubau et au niveau du Moulin.



3.2. Orientation d'aménagement

3.2.1. Objectifs

Les objectifs de cette orientation d'aménagement sont de protéger et de mettre en valeur le bâti traditionnel tout en répondant aux besoins actuels (accessibilité, confort thermique et/ou phonique, luminosité, etc) et en disposant d'une maîtrise des coûts induits.

L'urbanisation du cœur de village doit respecter les principes suivants :

- Assurer l'évolution du tissu bâti en mettant en valeur la typologie urbaine et les éléments architecturaux remarquables ;
- Permettre la mutation de bâti existant (granges, corps de ferme) vers le développement de l'habitat ;
- Assurer la cohérence des constructions en lien avec la ligne bâtie existante.

Cette OAP concerne l'ensemble des zones UA et le secteur du moulin pour les constructions patrimoniales identifiées au règlement graphique. Elle permet la réhabilitation et la modification des façades et des toitures du bâti traditionnel, ainsi que des clôtures.

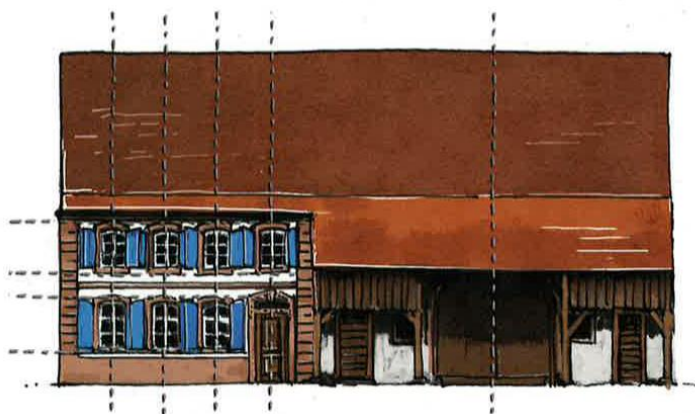
Des fiches conseils pour la préservation du patrimoine bâti traditionnel au niveau des façades (ouverture, menuiserie, ferronnerie, matériau), toitures et clôtures sont disponibles sur le site du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, à l'adresse suivante : <http://eco-renover.parc-vosges-nord.fr/>

3.2.2. Aménagement

a) Façade sur rue

Percement

Les ouvertures sont simples et ordonnées.



Valeur illustrative – Source : Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Pignon

Pour le pignon exposé aux intempéries, le Schopf, les dépendances et en cas d'extension : le bardage est composé de préférence d'un assemblage d'éléments de taille variable, lame ou plaque posée sur la structure extérieure de la construction à la manière d'une peau. Jointif ou ajouré, le bardage est en lame brute de bois local.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP thématique : patrimoine bâti traditionnel

Menuiserie

La fenêtre à deux battants est à privilégier et présente deux à trois carreaux superposés.

Les volets sont préférentiellement composés de simples planches agrémentés ou non de petites ouvertures diverses (cœur, losange, etc), ou peuvent être à persiennes.

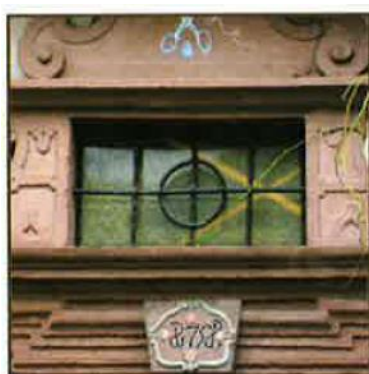
La porte de l'étable comporte généralement deux panneaux horizontaux.

Ferronnerie

Les éléments en ferronnerie respectent une forme simple.



Valeur illustrative – Source : Parc Naturel Régional des Vosges du Nord



Valeur illustrative – Source : Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Privilégier une restauration ou un remplacement à l'identique.

La ferronnerie est utilisée de préférence pour les garde-corps et main courante, grilles, portails, marquise, balustrade, balcon, véranda, menuiserie et serrurerie ...



b) Toiture

Percement

En cas d'ouverture en "creux", privilégier la reconstitution visuelle du plan de la toiture.



Valeur illustrative – Source : Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Rives de toiture

Lors d'isolation par surélévation de la toiture, il est préconisé de garder les proportions correspondant à l'épaisseur de la tuile ajoutée à la hauteur de la planche de rive.

De préférence, les rives de couvertures traditionnelles en tuiles plates sont maçonnées à l'ancienne. Les rives en bois avec zinguerie sont tolérées.

Tuiles scellées au mortier
à la chaux + planche de finition



Planche découpée
en crémaillère



Planches simples

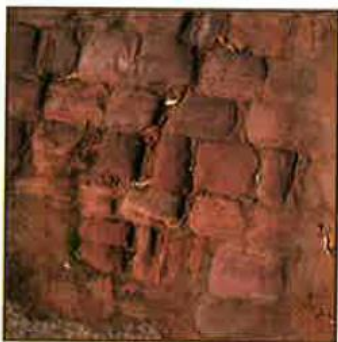


Valeur illustrative – Source : fiche SDAP67, intervention en toiture, 2013



3.2.3. Abords

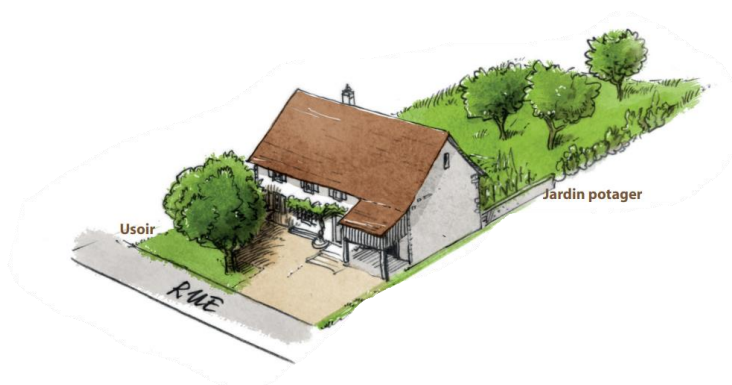
Les usoirs représentent l'espace avant non bâti de la construction. Ils sont préférentiellement constitués de surfaces enherbées et de surfaces minérales (pavés, dallages, gravillons).



Valeur illustrative – Source : Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Les fleurissements sont à favoriser en pied de façade, à l'aide de plante palissées ou grimpantes. C'est la construction qui sert de support au végétal.

Les usoirs peuvent accueillir ponctuellement des arbres à feuillage caduc de grande envergure.



Valeur illustrative – Source : Parc Naturel Régional des Vosges du Nord



3.2.4. Exemples d'aménagement

Les granges peuvent être transformées en pièces à vivre tout en respectant la construction origine.



Avant

Aménagement d'un gîte : réinterprétation de la porte de grange avec vitrage et brises soleil



Après

Il est aussi possible d'aménager les Schopf afin de créer des espaces fermés fonctionnel sans dénaturer la construction origine.



Avant



Après

*Aménagement d'un logement :
reprise du bardage du schopf
pour amener de la lumière*

*Aménagement
d'une pièce à vivre
à l'étage*

(4)

