

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

ARTZENHEIM



2b. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteur Leimenboden

Secteur rue de Baltzenheim

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date
du 18 septembre 2013 :



Le Maire



18 septembre 2013



SOMMAIRE

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
2. PREAMBULE, DU CADRE GENERAL AUX OBJECTIFS	5
3. OAP POUR LE SECTEUR AU N°1 - DE LA RUE DES VIGNES A LA RUE DU LEIMENBODEN	6
4. OAP POUR LE SECTEUR AU N°2 - RUE DE BALTZENHEIM	9

1. Rappel réglementaire

Les articles L.123-1-4 (modifié par la loi du 12/07/2010) et L. 123-5 du Code de l'Urbanisme précisent :

Art. L.123-1 4 :

- 1) En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. C'est dans les orientations relatives à l'aménagement qu'est prévue la possibilité de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements.

- 2) En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Ces objectifs doivent permettre une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les quartiers d'une même commune.

Les orientations tiennent lieu de programme local d'habitat (PLH).

Toutefois, lorsque la commune qui établit et approuve le PLU n'est pas membre d'un EPCI, le PLU ne comprend pas les règles, orientations et programmations concernant l'habitat, développées ci-dessus.

Les dispositions de la loi du 12/07/2010 sur le contenu "PLH" intégré dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU intercommunaux, remplacent celles de la loi Boutin du 25/03/2009 qui stipulaient "Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des EPCI dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les PLU intègrent les dispositions des PLH définies aux articles L.302.1 à L.302.4 du Code de la Construction et de l'habitation et tiennent lieu de PLH".

- 3) En ce qui concerne les transports et déplacements, les orientations d'aménagement et de programmation définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de plan de déplacements urbains.

Toutefois, si le PLU est élaboré par une commune non membre d'un EPCI ou par un EPCI qui n'est pas autorité organisatrice des transports urbains, il ne comprend pas, dans ses orientations d'aménagement et de programmation, les règles, orientations et programmations relatives aux transports et aux déplacements.

Art. L.123-5 :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques.

2. Préambule, du cadre général aux objectifs

Structurer le développement de deux périmètres d'urbanisation en frange sud du village en cohérence avec le SCOT et les lois Grenelle

Dans cette proposition d'orientation d'aménagement et de programmation, deux secteurs AU de réserve foncière dans le PLU sont concernés, en frange sud du village.

Ces deux secteurs correspondent à des zones qu'il s'agirait d'ouvrir à l'urbanisation, le moment venu, par une procédure adaptée.

Afin de répondre aux objectifs économiques, sociaux et environnementaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Colmar-Rhin-Vosges et des textes du Grenelle de l'environnement, la présente orientation d'aménagement et de programmation (OAP) propose une approche différenciée de la mixité urbaine, correspondant au mieux aux spécificités de chaque secteur.

Dans le secteur encadré par la Rue des Vignes et le Chemin du Leimenboden, il s'agira de créer une vraie proximité entre activités et logements, cible que l'on peut mieux atteindre dans un îlot bien situé, accessible, et suffisamment grand au regard d'activités cohérentes à l'échelle de la commune et du territoire (*artisanat, petites entreprises*). On se dirige ici vers une mixité double, entre habitat et activité d'une part, entre logements d'autre part (*Secteur AU N°1*).

Dans le secteur le plus petit, il s'agira plutôt de créer une mixité de l'habitat, adéquate à un îlot de petite taille, calé entre une future zone pavillonnaire et un jardin public marquant la fin de la zone urbanisée avant les terres qui resteront agricoles (*Secteur AU N°2*).

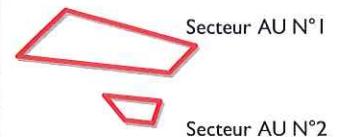
L'amorce d'un urbanisme plus respectueux de l'environnement s'opèrera également par la mise en œuvre d'une vraie politique de production d'électricité solaire, plus facile à mettre en œuvre sur des surfaces bien orientées et de tailles suffisantes, celle des hangars d'activité en premier, également celles possibles des petits collectifs.

Ci-dessous une vue plongeante du sud du village avec la trace des secteurs AU projetés.

Typologie et répartition des logements, liaisons



Légende



Précisons ici que les différentes propositions énoncées dans le présent document sont susceptibles d'être amendées lors de l'ouverture à l'urbanisation effective de tout ou partie de ces zones. La procédure ad hoc de transformation du PLU pour procéder à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones pourra en effet préconiser d'autres choix d'urbanisme plus en phase le cas échéant avec les besoins communaux le moment venu.

3. OAP pour le secteur AU N°1 - de la rue des Vignes à la rue du Leimenboden

La zone AU N°1

Cette zone se situe en frange sud de l'agglomération, calée par la rue du Leimenboden à l'est et la Rue des Vignes à l'ouest.

Elle couvre une superficie de 2.5 hectares, avec deux entités séparées par le rue du Leimenboden.

Le site est facilement accessible depuis l'entrée ouest du village (*rond-point*), par une portion de la Rue des Vosges croisant la Rue des Vignes. Il l'est également depuis l'artère principale et la Rue du Sponeck par la rue des jardins prolongeant la Rue des Vignes au nord.

L'accès depuis la Rue des Vosges est marqué par la présence d'un établissement de vente et d'entretien de matériels agricole et de jardinage, il peut de fait introduire, de façon assez naturelle une petite zone d'activités.

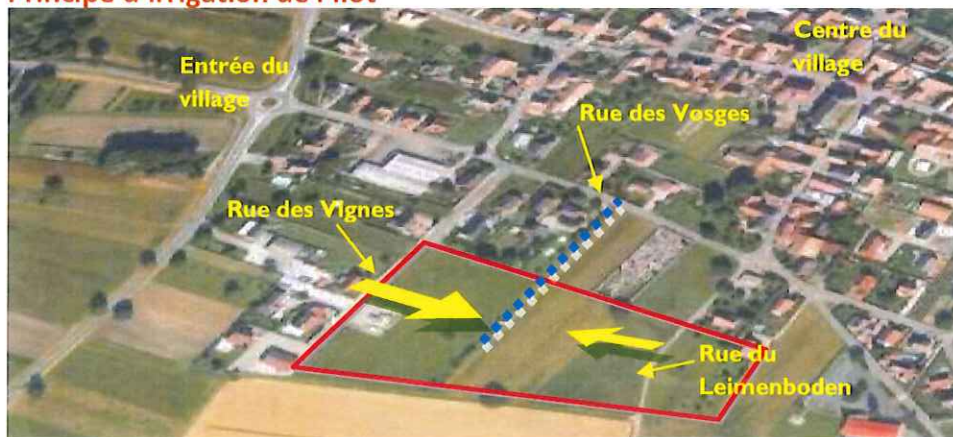
L'accès depuis la Rue du Leimenboden revêt un autre caractère, cette rue prolongeant une des rues anciennes du village, la Rue de l'Eglise. La typologie rencontrée de part et d'autre de la Rue de l'Eglise avant le chemin du Leimenboden est représentative d'anciens corps de fermes, allant du bâtiment de métayer, à la ferme, à la ferme cour. Une diversité relative dans la taille des constructions introduit le chemin du Leimenboden, qui lui s'accompagne de pavillons individuels.

La zone à aménager touche le cimetière communal et quelques arrières de propriétés en verger au nord, elle est bordée de champs de cultures au sud.

Principes d'irrigation généraux

Compte tenu également de la géométrie de la zone AU, il est aisé de lui imaginer un principe d'irrigation principal est-ouest coupée par desserte piétonne perpendiculaire, rapprochant l'usager du centre du village par la Rue des Vosges.

Principe d'irrigation de l'îlot



Principes de répartition générale des secteurs

Le principe d'irrigation décrit ci-dessus est favorable à un principe de répartition permettant aisément de scinder la zone AU en quatre parties distinctes avec :

- Un secteur d'activités dans la partie ouest
- Un secteur de petit collectif au centre
- Un secteur à caractère plus pavillonnaire dans la partie est, entre la rue du Leimenboden et l'intérieur de l'îlot




■ Un secteur de petit collectif à l'est de la rue du Leimenboden
Cela permet à l'échelle de la zone AU d'introduire les principes de mixité activité - habitat et habitats individuel et petits collectifs décrits dans le 1^{er} chapitre.

Cette répartition est également la répartition correspondant le mieux au calibrage des voies d'accès existantes et leurs équipement en réseaux ou d'une mise à niveau rationnelle.

Principe de répartition en 3 secteurs



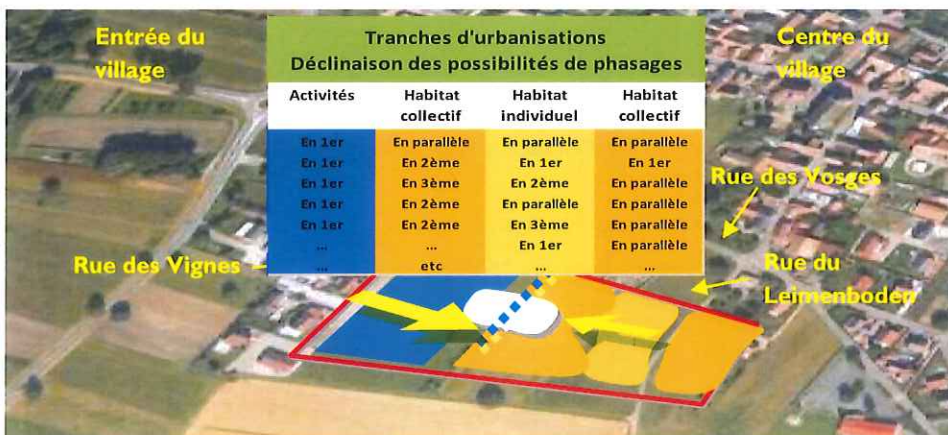
Légende

- Secteurs :
-  Activités
 -  Habitat collectif
 -  Habitat individuel



Possibilités d'échelonner les phases d'urbanisation et noyau central

En outre les principes énoncés plus haut permettent une urbanisation progressive du site ou par tranches indépendantes dans de multiples combinaisons à partir du moment où les orientations d'aménagement intègrent un noyau central, permettant le retournement des véhicules depuis les accès principaux.

Possibilités d'établir des tranches d'occupation successives



Légende

-  Noyau central
-  Grille de possibilité de phasage, voir aussi page suivante

Exemple de découpage en opérations d'urbanisations successives

Tranches d'urbanisations Déclinaison des possibilités de phasages			
Activités	Habitat collectif	Habitat individuel	Habitat collectif
En 1er	En parallèle	En parallèle	En parallèle
En 1er	En 2ème	En 1er	En 1er
En 1er	En 3ème	En 2ème	En parallèle
En 1er	En 2ème	En parallèle	En parallèle
En 1er	En 2ème	En 3ème	En parallèle
...	...	En 1er	En parallèle
...	etc

Remarque : Le découpage proposé permet une multitude de combinaisons de tranches de travaux.

Une mixité encadrée mais souple

La proposition d'orientation d'aménagement et de programmation encadre les bases de la mixité, sachant qu'une souplesse d'adaptation existe dans :

- Le périmètre de chaque secteur, à partir du moment où la cohérence globale est respectée, c'est-à-dire la faisabilité des différentes parties dans leur spécificité (*artisanat-activité, logement collectif, logement individuel*) n'est pas remise en cause.
- La définition même de chaque partie :
 - Le secteur artisanat-activités peut :
 - Demander d'inscrire les bâtiments dans une trame géométrique, avec des acteurs indépendants
 - ou encore
 - Inclure les lots sous un toit commun, financé en partie par le retour sur investissement de toiture photovoltaïques, par un opérateur à choisir. Le montage s'apparente alors à la création d'une Micro-ZAC
 - Le secteur des petits collectifs central peut :
 - Se développer autour du noyau central
 - ou
 - Créer un effet de filtre entre la partie activités et la partie pavillonnaire
 - Le secteur pavillonnaire :
 - Privilégier un accès propre
 - ou
 - Se mélanger au collectif
- La définition même des transitions entre parties :
 - Le secteur artisanat-activités peut privilégier l'accès sur la Rue des Vignes et vers la partie « petits collectifs », et réduire les possibilités de passage vers le secteur pavillonnaire par un effet de sens unique
 - Ou
 - Favoriser une traversabilité uniforme de la zone sur ces trois parties, mais en acceptant alors de perdre l'effet « cour » du noyau central, c'est-à-dire son caractère privatif au regard du secteur habitat.

4. OAP pour le secteur AU N°2 - rue de Baltzenheim

La zone AU N°2

Cette zone se situe à l'extérieur de la frange sud de l'agglomération, adossée à la rue de Baltzenheim prolongeant la Rue des Vosges et calée entre un petit lotissement pavillonnaire communal en cours et un terrain communal triangulaire, ce dernier devant être aménagé en petit jardin public.

Elle couvre une superficie de 0,8 hectare.

Le site est accessible par la Rue de Baltzenheim. La proposition d'OAP demande à ce qu'il le soit également par une desserte piétonne croisant la rue des Lilas et que le lotissement en amont devra intégrer.

La zone AU s'inscrit à l'extérieur d'un secteur récent du village, composé de pavillons individuels organisés en lotissements. Il n'y a pas de logement collectif dans le secteur.

Principes d'irrigation généraux

Compte tenu de l'échelle de la parcelle couvrant la zone AU, des possibilités d'accès, de la nature de la jointure du terrain avec le projet de lotissement au nord et le futur jardin public au sud, il ne paraît pas opportun de créer une desserte de véhicules qui un jour devra s'avérer traversante. Par contre, la liaison piétonne, voulue par la collectivité, entre le futur jardin et la rue des Lilas est soutenue dans la proposition d'AOP.

La proposition reprend l'idée d'une desserte menant à une cour de bonne mesure, cour traversée par un cordon piétonnier tel que cité dans le paragraphe qui précède. Tout revient alors à bien positionner cette cour pour garder un minimum de souplesse dans la répartition des futurs lots de parcelles, de façon à permettre une mixité de l'habitat, même relative.

Principe d'irrigation de l'ilot



Principes d'organisation

Le principe d'irrigation décrit ci-dessus induit l'organisation de la zone, voire celui même du parcellaire, compte tenu de la taille limitée du site.

La division parcellaire pourrait d'ailleurs être optimisée avec celle du lotissement communal prévu au nord, et favoriser la traversée piétonne.

Le schéma suivant nous rappelle la nécessité de bien positionner la cour, compte tenu de l'impact de la traversée piétonne permettant d'approcher le centre.

Principe d'organisation de la zone



Légende

- Secteurs :
- Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Cour

Remarque, le découpage entre le secteur d'habitat collectif et celui d'habitat individuel est donné à titre tout à fait indicatif

Principes de mixité urbaine

On peut estimer introduire une mixité d'habitat relative, permettant aux parcelles du fond (celles qui se situeraient à l'est), de recevoir un petit collectif, à défaut quatre maisons accolées en lieu et place de trois pavillons individuels.

L'idée est de créer un parcellaire autorisant les deux déclinaisons d'occupation possibles, sachant que la fusion de trois parcelles en fond de zone est économiquement plus viable et permettra d'introduire une diversité relative d'habitat, et de façon assez discrète.

