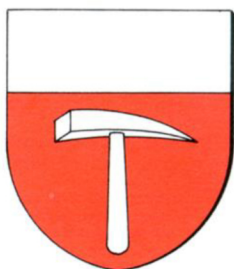


PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Osenbach



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

ÉLABORATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
27 mai 2019



Christian MICHAUD

Le Maire



Mai 2019

Préambule

Extrait des **articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme** :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **2 secteurs à enjeux**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Toutefois, le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de **prescriptions** qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des **préconisations** qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet. Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

Localisation des secteurs à projet



1 Principes généraux

1.1. Principe de qualité de l'insertion paysagère

Toute opération à venir devra **réussir son inscription dans le paysage** en prenant en compte les caractéristiques du site et en contribuant à le mettre en valeur. L'insertion des projets s'appuiera sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues,...

1.2. Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire

Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation exige des **conditions d'accès et de desserte suffisantes** et une **articulation satisfaisante avec la zone urbaine contiguë**. Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité de la trame viaire permettant la création d'itinéraires nouveaux intégrés à la trame globale et au maillage des cheminements piétons et cyclables.

1.3. Principe de qualité urbaine et architecturale

Chaque opération devra être conçue comme une **contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain d'OSENBACH**. Afin de conserver une lisibilité du paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs entre constructions portant, notamment, sur l'aspect des clôtures et l'orientation des toitures. Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface entre ces secteurs et

l'espace naturel ou agricole, et les secteurs d'urbanisations voisins nécessitant, selon les cas, l'aménagement d'un front végétalisé ou l'entretien d'une lisière préexistante, une logique d'organisation et d'orientation des constructions.

1.4. Principe de qualité de l'espace public

L'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations, en cohérence avec les choix déjà réalisés dans les secteurs urbanisés de la commune.

1.5. Principe d'aménagement des stationnements

Les stationnements privés sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.
Le nombre de place est précisé en annexe du PLU.

Les stationnements sur l'espace public seront mutualisés et seront accompagnés d'espaces dédiées au stationnement des vélos.

1.6. Principe d'une production minimale de constructions, avec diversification des formes d'habitat

Pour assurer à la fois une offre en habitat attractive et équilibrée et optimiser le gisement foncier, chaque opération devra **respecter une production minimale de logements**. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier densité et qualité urbaine. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier densité et les orientations définies dans le PADD.

Il est rappelé que le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon définit pour la commune d'Osenbach, une densité moyenne minimale à atteindre de 20 logements/ha. Cette densité est à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension. Le SCoT prévoit cependant quelques cas où il pourra être dérogé à l'application de cette densité minimale.

De façon à contribuer à la diversification du parc de logement existant, chaque opération devra intégrer la réalisation de différents types d'habitat : individuel et typologie permettant une densification plus forte (intermédiaire et petit collectif). Il est rappelé que le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon définit pour la commune d'Osenbach, une production minimale de 20% de logements sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

Cette orientation favorisera également la production de logements adaptés à des besoins locaux.

1.7. Principe de qualité environnementale et de développement durable

L'orientation et la conception des constructions tireront parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.

Au-delà du P.L.U., les **préconisations** ci-après seront reprises dans un cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.

- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
- Utilisation de matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....

Au-delà du P.L.U., les **prescriptions** ci-après doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement :

- Prévoir pour les projets de construction une aire de présentation des poubelles en limite avec la voie publique, qui ne doit pas gêner la circulation piétonne ou automobile (maintien de la visibilité aux carrefours et accès).
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Etudier les conditions locales de traitement des eaux pluviales et le cas échéant, la possibilité de réaliser des ouvrages de rétention associés à des aménagements paysagers.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse. En cohérence avec les équipements mis en place sur la commune.
- Plantations destinées, notamment, à la constitution de haies privilégiant les essences locales non allergisantes (cf annexe n°1), fruitières ou feuillues.

2 Principes d'aménagement particuliers des zones AUa

Le secteur AUa - Rue du Stade

Situation

Le secteur de la rue du Stade représente environ 85 ares, sur des terrains en pente descendante vers l'Ouest, avec une occupation par des prés et des vergers.

L'accès principal s'effectue depuis la rue du Stade à l'Est, dans laquelle se situent les réseaux d'eau et d'assainissement.



Principes d'aménagement

Ce secteur idéalement situé à proximité du centre village, et dans la continuité de l'urbanisation existante le long de la rue du Stade va pouvoir entrer en mutation, en développant un **quartier d'habitat**.

Le principe d'accès à la zone se fera depuis la rue du Stade, pour desservir l'ensemble du secteur.

Il est important de maintenir une possibilité d'amorce à l'ouest du secteur pour une éventuelle desserte à long terme du secteur situé en contre-bas. L'accès aux secteurs agricoles sera préservé.

La densité minimale imposée par le SCOT pour les logements futurs en extension sur le village est de 20 logements par hectare. Conformément aux dérogations autorisées par ce document, concernant notamment les villages de montagne, le projet prend en compte le contexte local (topographie en pente, sensibilité paysagère). Ainsi, un potentiel de 8 logements est annoncé dans cette partie.

La présence des réseaux d'AEP et d'assainissement le long de la rue du Stade et donc en partie haute, devra être prise en compte dans la mise en place de systèmes techniques adaptés.

Le quartier devra s'urbaniser sur la base d'un projet d'organisation générale de façon à proposer une future trame urbaine cohérente et éviter la création d'enclave ou de délaissés.

La long de la limite avec l'espace agricole sera aménagé, à l'intérieur du secteur d'urbanisation un espace tampon végétal, composé d'une **haie vive**. Ceci afin d'intégrer la perception du front urbain et marquer la transition avec le paysage ouvert agricole. Quelques arbres de hautes tiges pourront accompagner la limite.

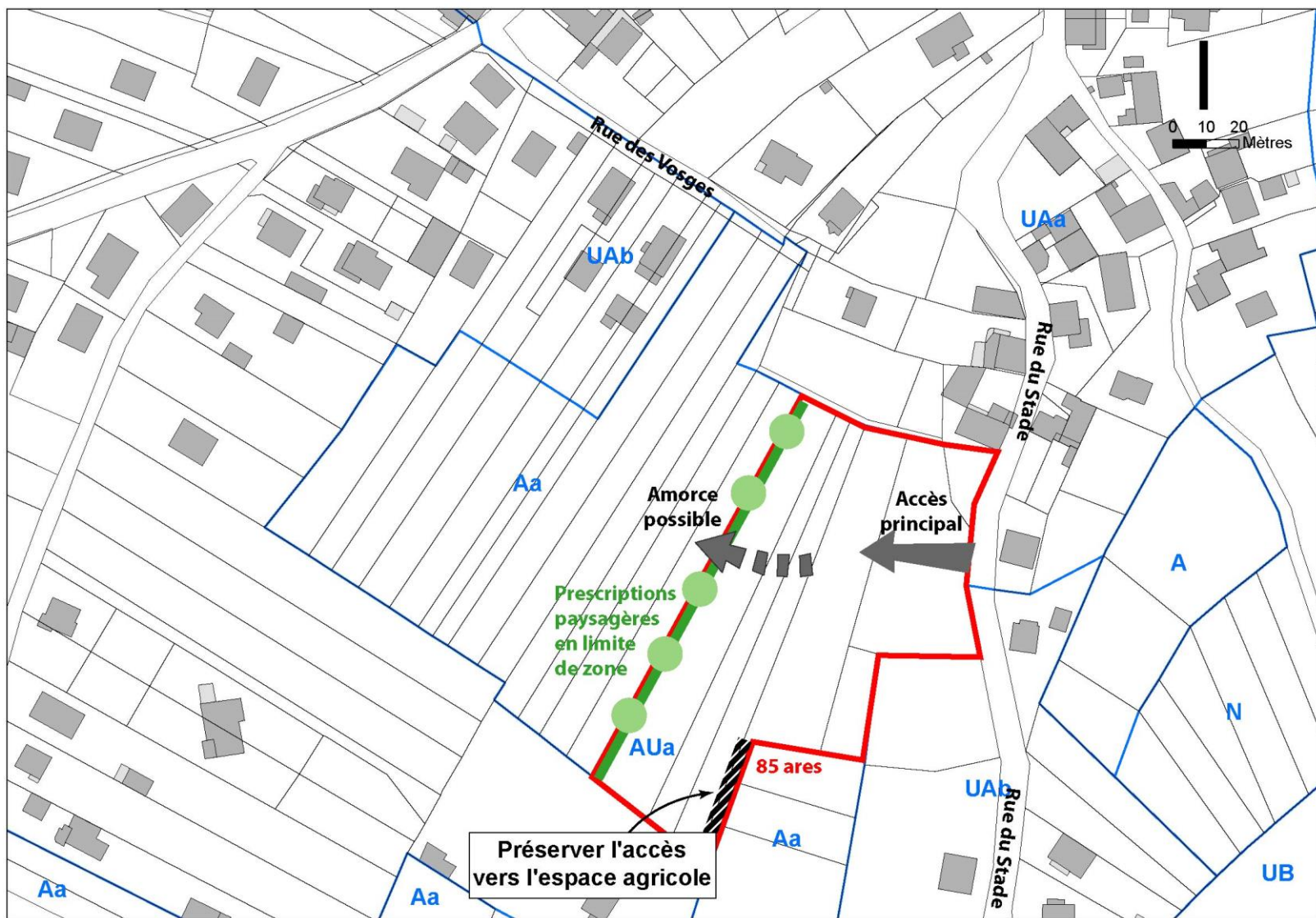
L'implantation des constructions permettra de créer une amorce pour rejoindre la zone Aa située en contrebas du secteur d'urbanisation.

Tout aménagement du secteur devra justifier de la préservation d'un accès pour les engins agricoles vers les terrains classés en Aa et localisés au sud, tel que reporté sur le schéma d'aménagement présenté en page suivante. Cette mesure est destinée à éviter tout enclavement de ces terrains agricoles.

Recommandations

Les **stationnements privés** sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.

L'implantation des projets est à favoriser en lien avec la topographie existante dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réductions des besoins énergétiques.



Secteur AU et AUa - Rue du Serpolet

Situation

Le secteur AUa se compose de 1,5 ha sur les hauteurs d'Osenbach, dans la continuité du tissu bâti le long de la rue du Bois. C'est un secteur dédié à l'habitat, qui est desservi par la rue du Bois (amorce en attente) et par la rue du Serpolet.

Le secteur AU dans la continuité, sera desservi par le secteur AUa et par la rue des Orchidées. Ce secteur représente 0,7 ha de réserve foncière.

Les réseaux sont présents sur l'ensemble des voies.



Vue depuis l'amorce de la rue du Bois



Vues depuis la rue des Orchidées : en haut vers zone AU / en bas vers zone AUa



Principes d'aménagement

L'objectif de développement de ce secteur AUa est de permettre la poursuite de l'aménagement des terrains en continuité avec le bâti existant au sud et à l'ouest. En **accédant aux parcelles du secteur AUa depuis la rue du Bois**, et la rue du Serpolet.

Ce secteur situé à proximité d'une urbanisation le long de la rue du Bois, va pouvoir entrer en mutation, en développant un **quartier d'habitat**.

Le principe d'accès à la zone se fera de manière privilégiée :

- en reliant l'amorce de la rue du Bois et la rue du Serpolet, pour créer une voie d'accès desservant les habitations situées de part et d'autre de la voie,
- en créant une amorce de voie, permettant d'urbaniser la partie plus à l'est du secteur. Cette voie se terminera par un espace public de qualité pouvant être un espace vert, qui servira de connexion à long terme au secteur AU (connexion entre la rue des Orchidées et la rue du Bois).

La densité minimale imposée par le SCOT pour les logements futurs sur le secteur est de 20 logements par hectare aménagé.

La présence des réseaux d'AEP et d'assainissement le long des voies environnantes permettra de créer des bouclages opportuns.

Un réseau d'assainissement traverse le secteur AU et sera pris en compte dans le cadre de l'urbanisation du secteur.

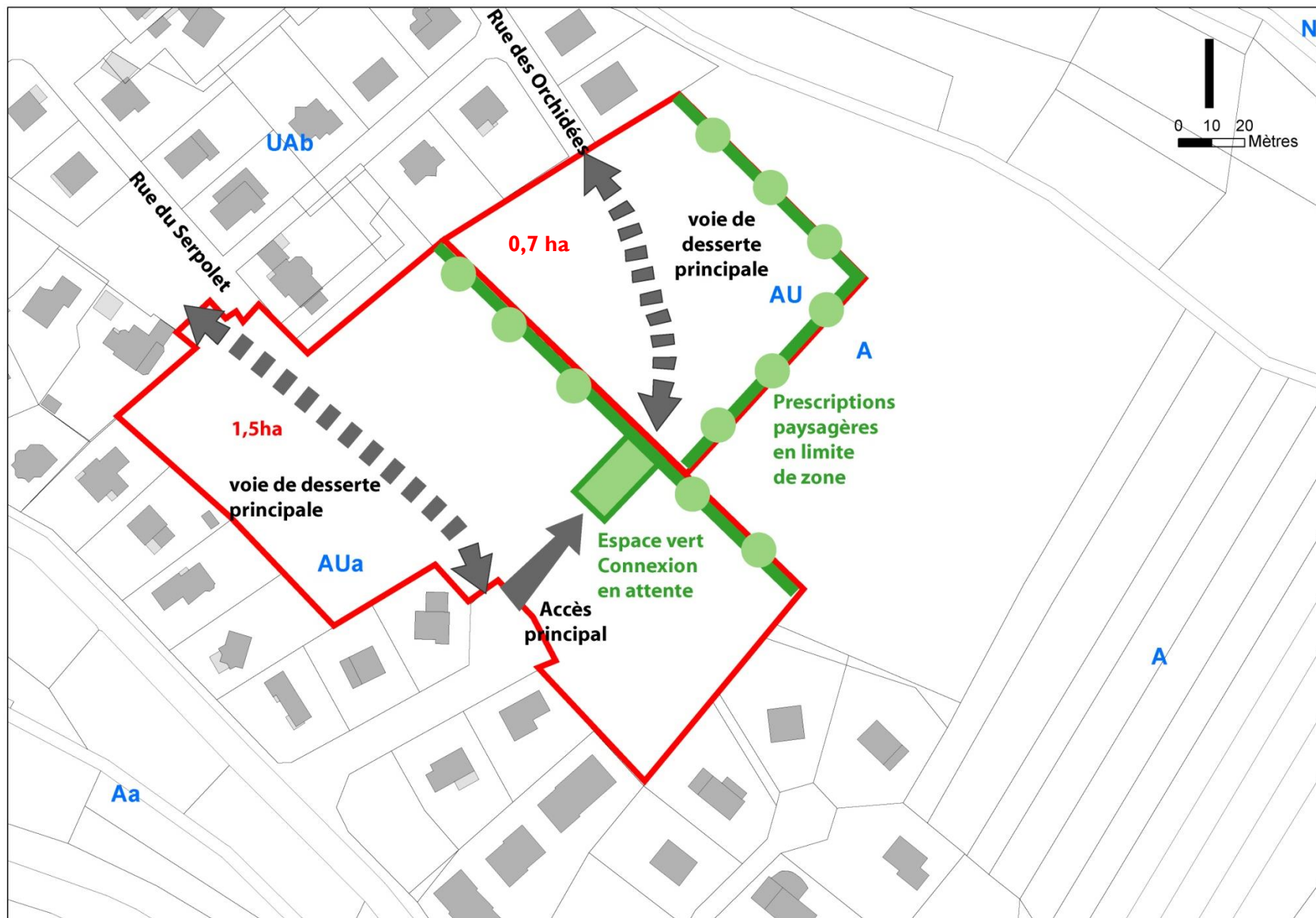
Le quartier pourra s'urbaniser en fonction des besoins, en respectant la trame urbaine proposée, et avec un minimum de 0,50 ha par tranches. L'urbanisation devra tenir compte des terrains environnants pour **ne pas créer d'enclave ou de délaissés**.

La long de la limite avec l'espace agricole sera aménagé, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, un espace tampon végétal, composé d'une **haie vive**. Ceci afin d'intégrer la perception du front urbain et marquer la transition avec le paysage ouvert agricole. Quelques arbres de hautes tiges pourront accompagner la limite.

Recommandations

Les **stationnements privés** sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.

L'implantation des projets est à favoriser en lien avec la topographie existante dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réductions des besoins énergétiques. De plus, l'implantation des constructions se fera à distance de la limite agricole.



Annexe n°1 :

Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.) est une association loi de 1901, créée en 1996.

Ce réseau a pour objet principal l'étude du contenu de l'air en particules biologiques pouvant avoir une incidence sur le risque allergique pour la population. C'est à dire l'étude du contenu de l'air en pollens et en moisissures ainsi que du recueil des données cliniques associées.

A ce titre un certain nombre d'informations et de recommandations pour la plantation d'espèces non allergènes, sont disponibles sur le site de l'association : www.rnsa.asso.fr

