RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MAGSTATT-LE-BAS

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 16 DÉCEMBRE 2019

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

PRAGMA-SCF

Sommaire

Rappel du Code de l'Urbanisme actualisé suite à la loi dite «Grenelle 2» **4**

Préambule **5**

1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des deux sites d'urbanisation future **7**

1.1 Desserte, espace public et stationnement 8

1.2 Aménagement paysager et intégration environnementale 10

1.3 Palette d'offre en habitat 14

1.4 Développement durable 15

1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation 15

2. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des deux sites Neq d'activité équestre **17**

2.1 Modalités de desserte des sites 17

2.2 Modalités d'intégration paysagère 18

2.3 Modalités d'intégration architecturale 19

Rappel du Code de l'Urbanisme

Article L151-1 et Article L151-2
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L151-6

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
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 L151-7
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° 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 ;
2° 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 ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° 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.

Article L152-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

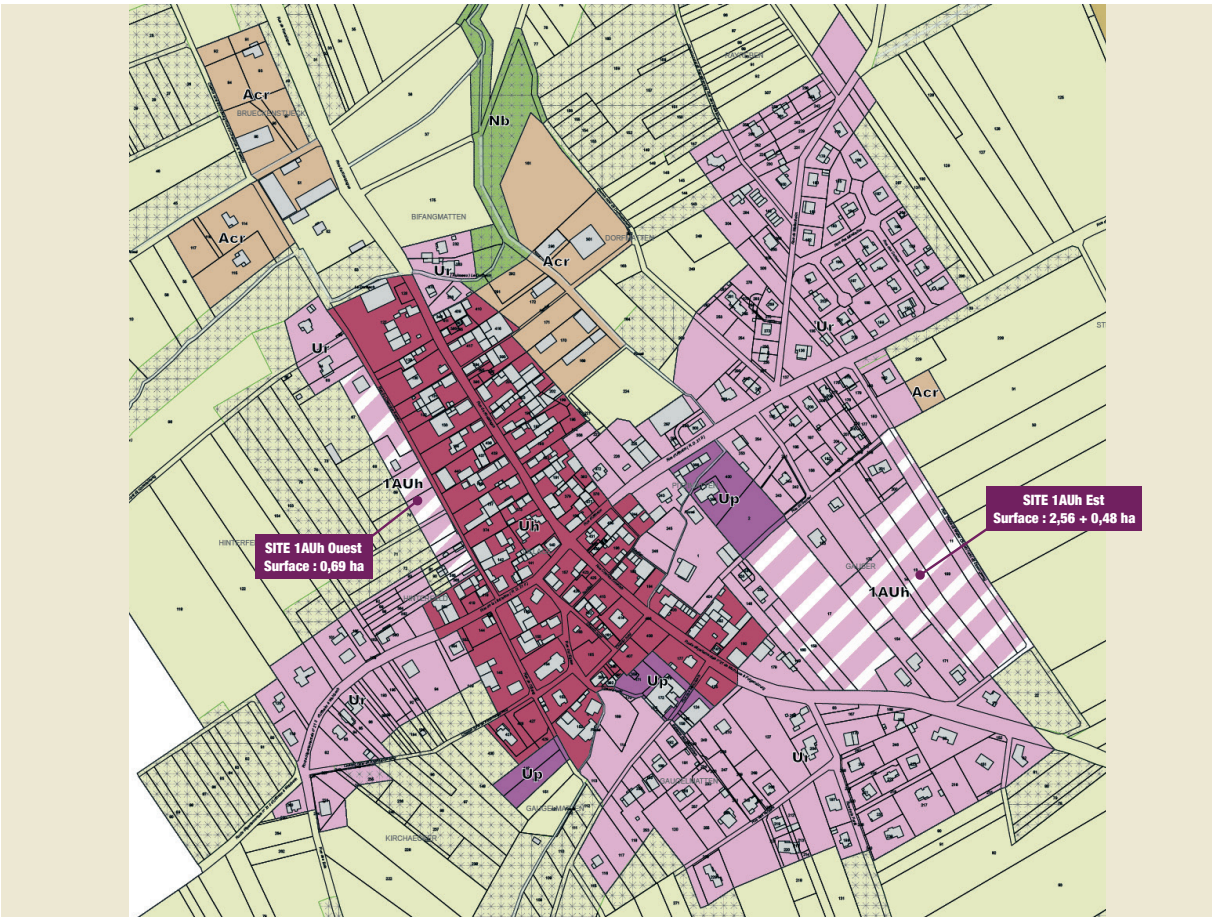
Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire aux objectifs définis par les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est intangible.

1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des deux sites d'urbanisation future du village

Localisation des sites d'extension urbaine 1AUh



1.1 Desserte, espace public et stationnement

L'organisation viaire des sites est conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité.

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et le village dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation des sites :

1. Desserte des extensions urbaines :
   - Le profil de l'ensemble des rues desservant les habitations des sites d'extensions urbaines doit être conçu dans une logique de desserte interne sans transit. Les rues seront d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoirs comprenant de manière privilégiée une rigole centrale.

     Leur conception visera à atteindre une ambiance de «zone de rencontre» (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons et cyclistes.

2. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :
   - Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement en bataille ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions.

     Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives définies par le règlement.

     Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.

Schéma de desserte et solutions retenues par l'OAP pour le site 1 AUh Est

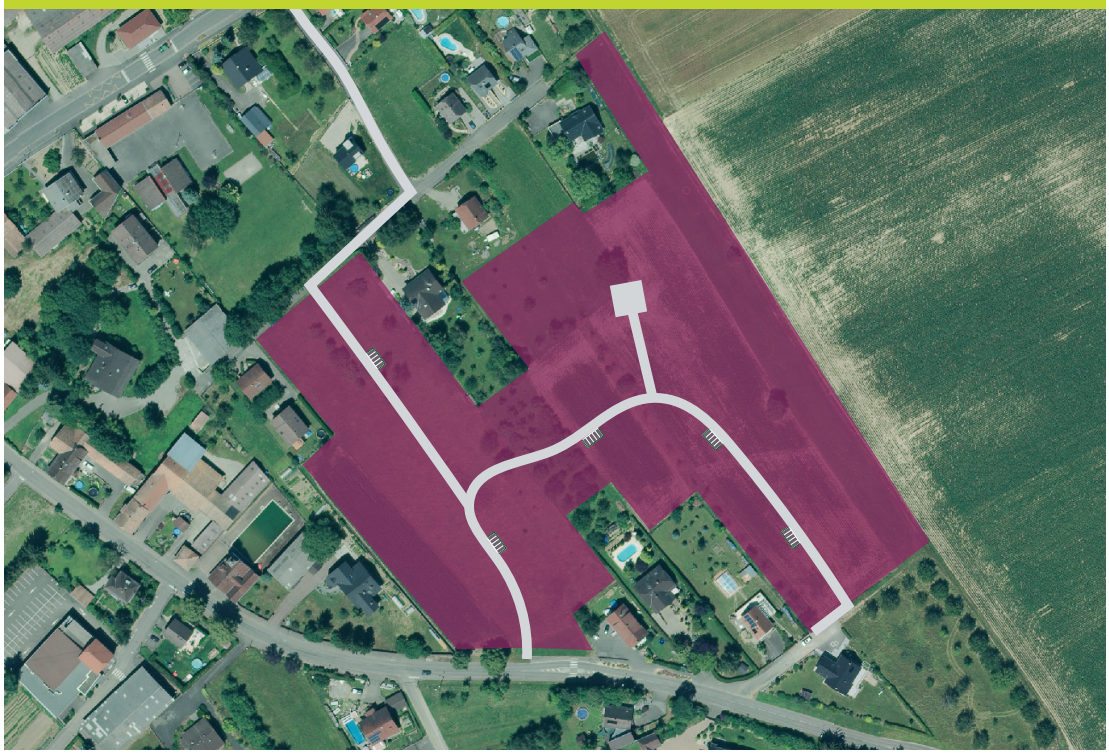
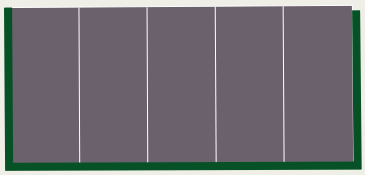


Schéma de desserte et solutions retenues par l'OAP pour le site 1 AUh Ouest

Le choix d'un stationnement visiteur n'altérant pas le caractère apaisé de la rue par une omniprésence de l'automobile dans l'espace public



4 à 6 places stationnement visiteurs en bataille tous les 50 à 60 mètres

Zone de Rencontre

UN PROFIL DE VOIRIE POUR UNE RUE APAISÉE

5 mètres de largeur de voirie

Rigole centrale d'environ 40 cm de large

1.2 Aménagement paysager et intégration environnementale

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation des sites d'extension urbaine d'un fort caractère champêtre en inspiration de l'identité paysagère caratéristique de Magstatt-le-Bas.

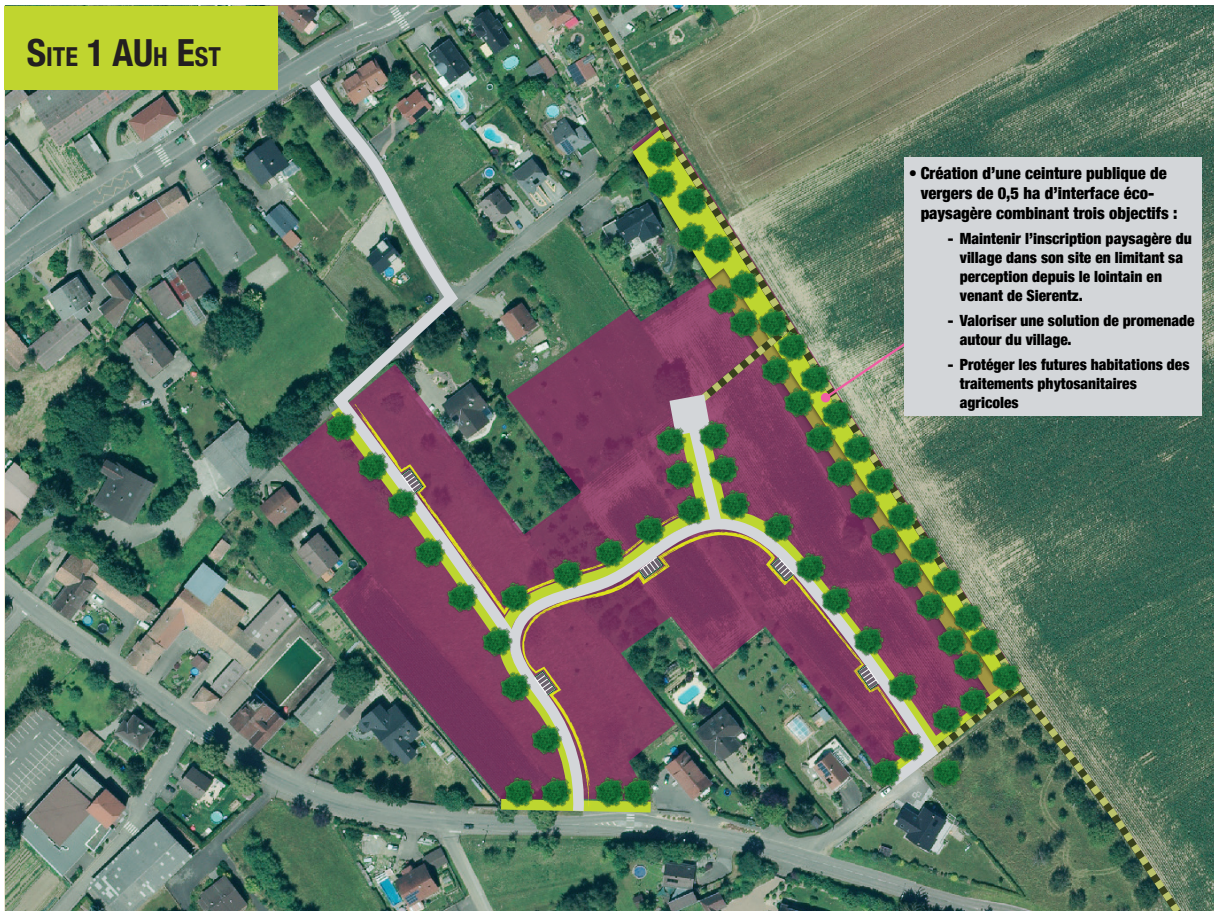
Les schémas ci-après présentent le détail des precriptions paysagères de l'OAP des sites 1AUh

A noter, que l'aménagement des zones d'extension urbaine prendra en compte la problématique de la circulation agricole.

Légende

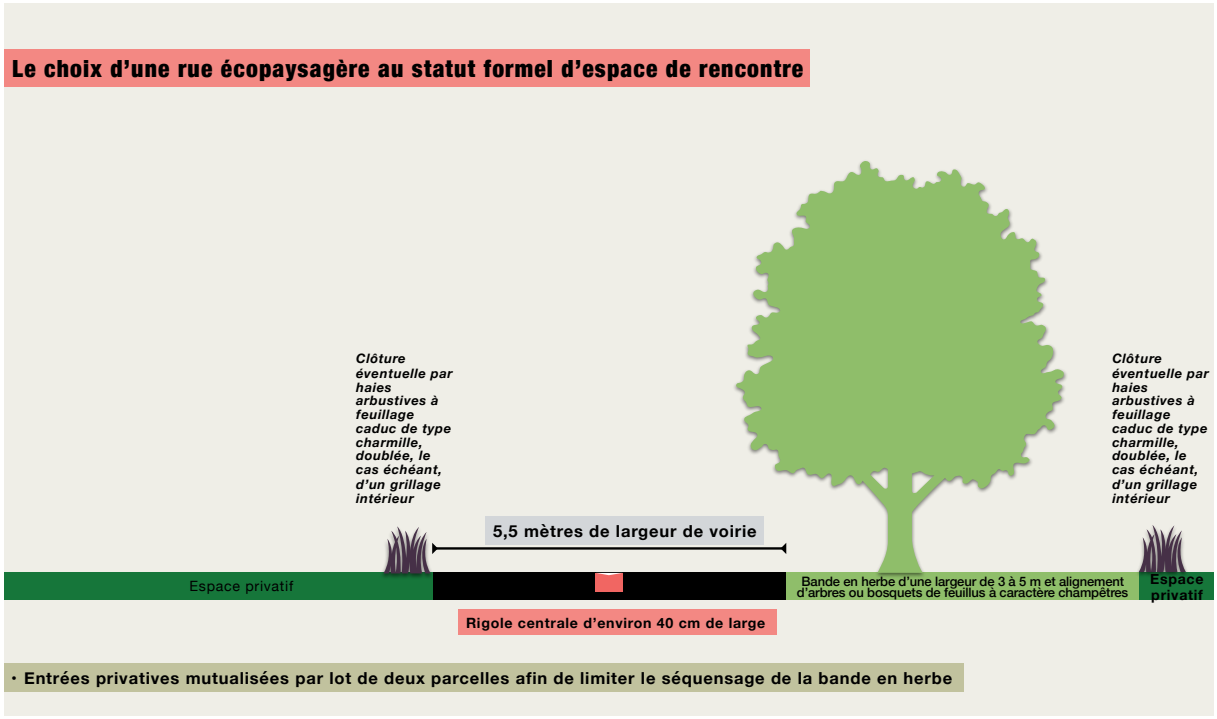
- Schéma de rue de desserte
- Espace de retournement de ruelle
- Création et valorisation de chemins et sentiers de promenade piétons - vélos
- Création d'une rue bordée de bandes de prairie fleurie et d'arbres d'alignement ou de bosquets support de biodiversité
- Création de place de stationnement visiteurs en bataille ou en épis
- Création d'une coulée verte champêtre à vocation d'espace public constituée de pairies, d'arbres fruitiers rustiques de hautes tiges et de bosquets
- Plantation d'une interface paysagère de fond de jardins garante d'un caractère champêtre
- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.

Site 1 AUh Est



- Création d'une ceinture publique de vergers de 0,5 ha d'interface éco-paysagère combinant trois objectifs :
  - Maintenir l'inscription paysagère du village dans son site en limitant sa perception depuis le lointain en venant de Sierentz.
  - Valoriser une solution de promenade autour du village.
  - Protéger les futures habitations des traitements phytosanitaires agricoles

TRAITEMENT PAYSAGER DES ABORDS DES RUES DE DESSERTE DES SITES 1AUH



De manière spécifique, concernant les limites séparatives côté rue et côté espace naturel, elles seront traitées de manière champêtre :

- Soit laissées ouvertes et le cas échéant agrémentées d'une palissade en bois très aéré ;
- Soit faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles.

Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devra se faire côté privé de la haie.

Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.

Concernant les espaces de jardins, ils seront plantés d'arbres fruitiers, idéalement de type hautes tiges rustiques et / ou d'ensemble arbustifs support et refuge de biodiversité dans le respect des préconisations du tableau suivant :

ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES	
Nom botanique	**Nom commun**
• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanchier
• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Buxus sempervirens	• Buis
• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Cornus alba, mas, sanguinea …	• Cornouiller
• Corylus avellana	• Noisetier
• Euonymus europaus	• Fusain d'europe
• Ilex aquifolium	• Houx
• Genista	• Genêts
• Ligustrum vulgare, ovalifolium…	• Troène commun
• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Prunus domestica, spinosa…	• Prunellier
• Ribes sanguinea, vulgare…	• Groseilliers
• Rosa canina, gallica ….	• Rosiers
• Rubus odorantus, spectabilis…	• Ronces
• Salix eleagnos, cinerea, purpurea…	• Saules
• Symphoricarpos	• Symphorine
• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum…	• Viornes

Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devra se faire côté privé de la haie.

Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.

1.3 Palette d'offre en habitat

En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements à l'hectare :
- L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 15 logements à l'hectare.
- Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota de 15 logements à l'hectare.

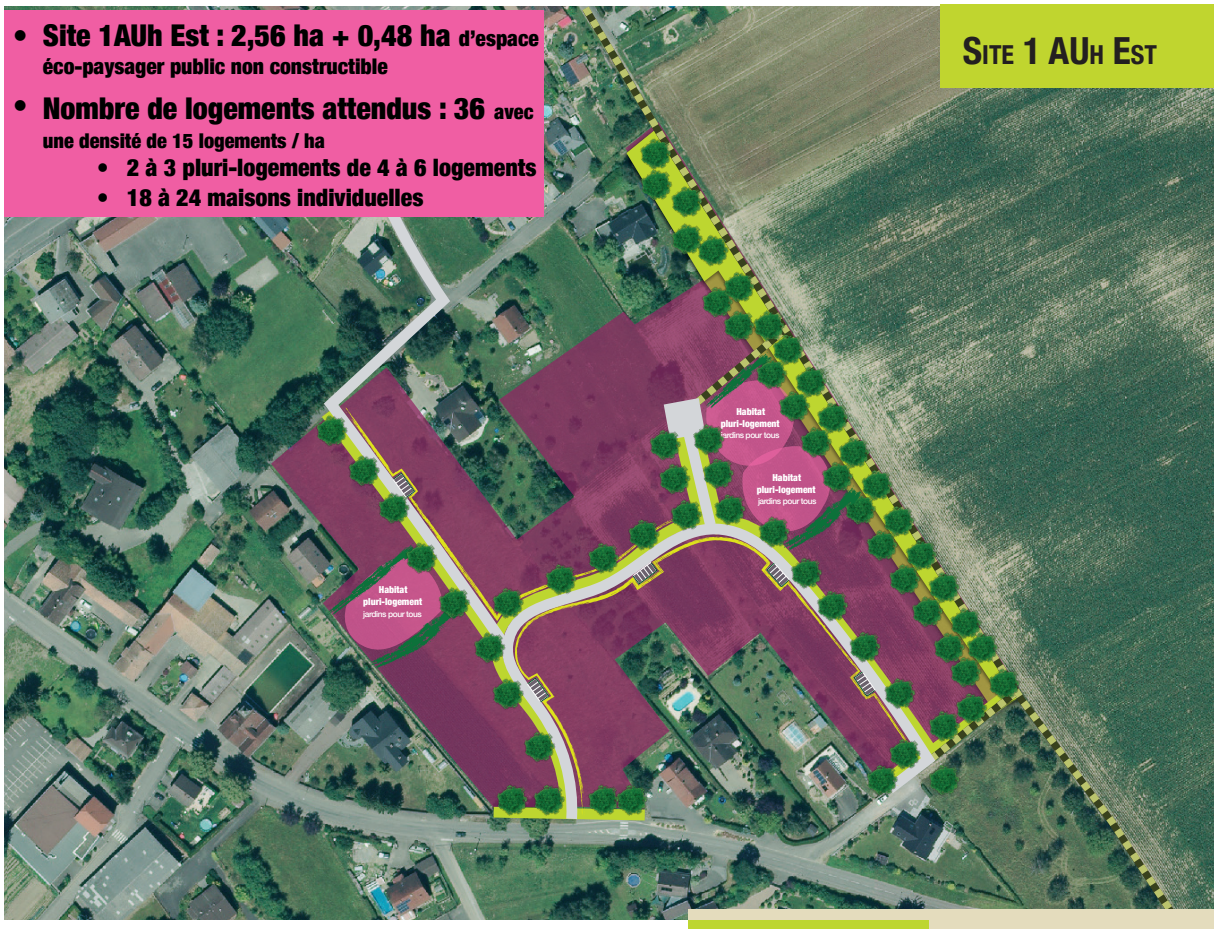
2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :
- Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera également à proposer des solutions à loyers modérés.

3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
- L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants.
- La localisation des «maisons pluri-logements» ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.

4. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
- Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 6 logements.
- Chaque maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille minimale proche d'un are à au moins 3 à 4 logements.
- Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9m^2.
- Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
- La déclinaison détaillée de la palette d'offre en habitat et le nombre de maisons pluri-logements sont spécifiés sur les planches ci-après.

Site 1 AUh Est

- **Site 1AUh Est : 2,56 ha + 0,48 ha** d'espace éco-paysager public non constructible
- **Nombre de logements attendus : 36** avec une densité de 15 logements / ha
  - 2 à 3 pluri-logements de 4 à 6 logements
  - 18 à 24 maisons individuelles



Légende

Localisation privilégiée des maisons individuelles

Habitat pluri-logement — Localisation privilégiée des habitations pluri-logements

- **Site 1AUh Ouest : 0,69 ha**
- **Nombre de logements attendus : 10** avec une densité de 15 logements / ha
  - 1 pluri-logements de 4 à 6 logements
  - 4 à 6 maisons individuelles

Site 1 AUh Ouest

1.4 Développement durable

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement, il doit permettre un écobilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...) que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en oeuvre des solutions d'écoconstruction :
   - Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
   - La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer une compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.
2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :
   - La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtage adaptés.
   - La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mobilisée pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
   - Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers…).
3. L'éclairage public :
   - L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en terme de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.
4. Le tri sélectif des déchets :
   - Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.

1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation

1. L'urbanisation des sites 1AUh doit se faire par tranche d'une taille minimale de 0,7 hectare.

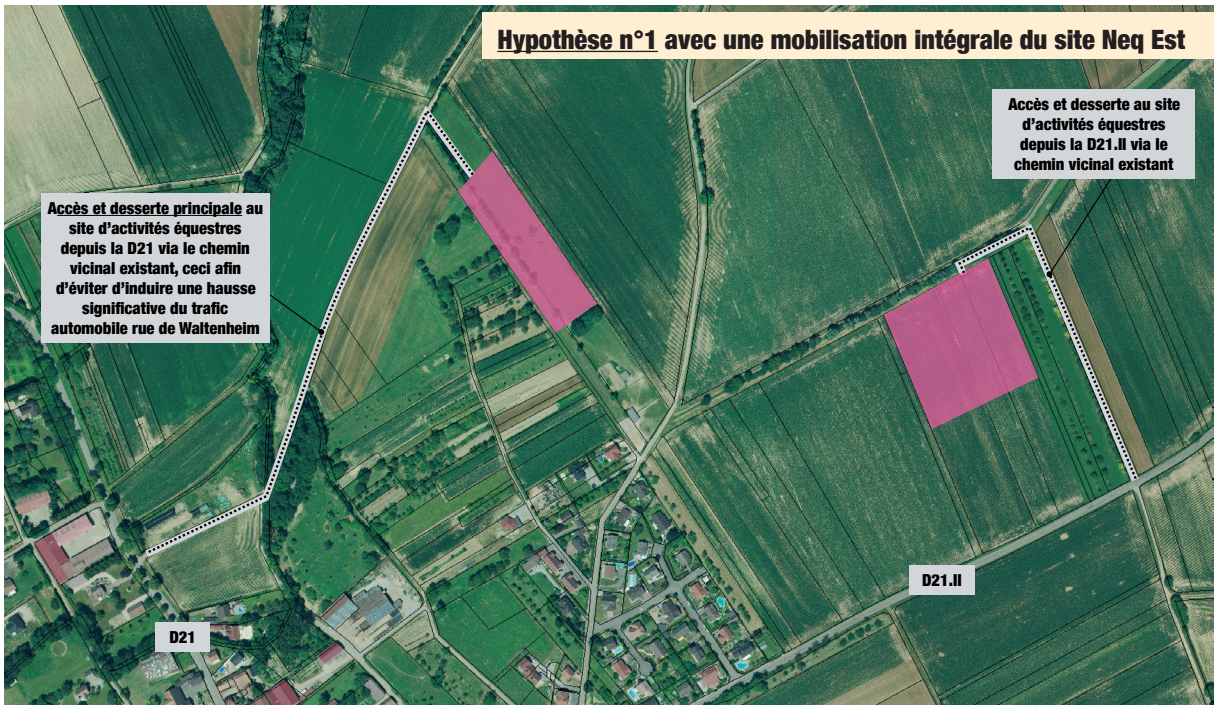
   Chaque tranche devra être conçue dans le respect de l'ensemble des prescriptions de l'OAP et anticiper de ce fait les bonnes conditions d'intégration des tranches suivantes.

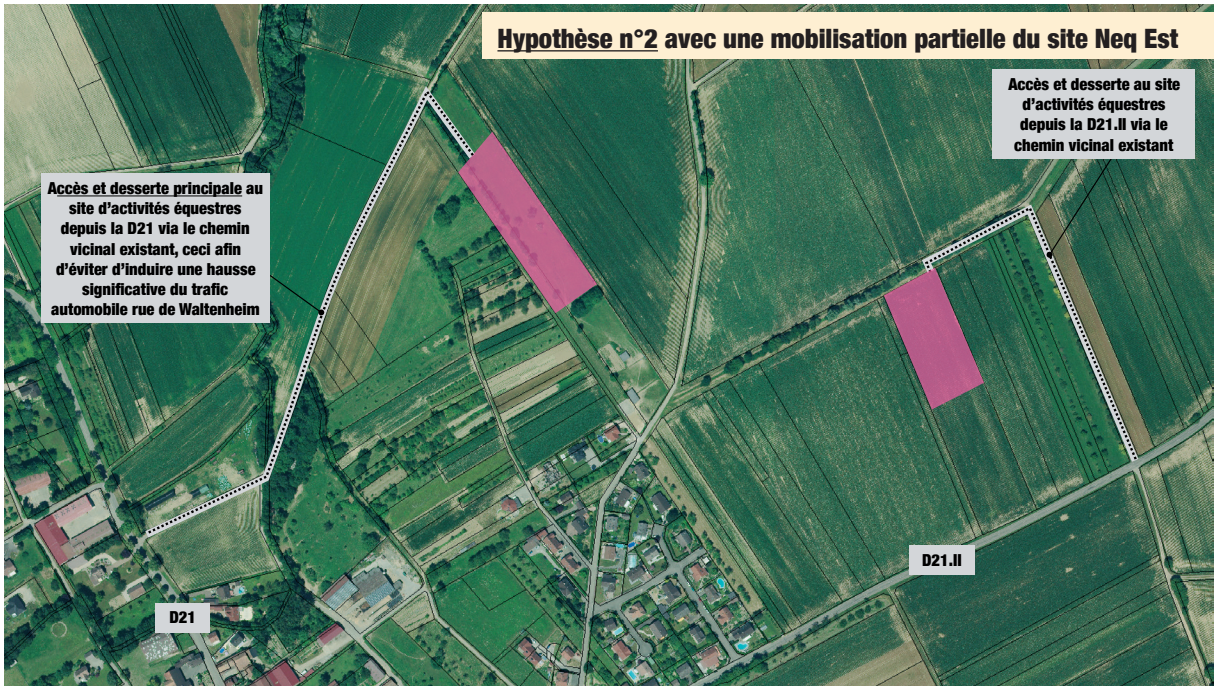
2. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site.

2. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des deux sites Neq d'activité équestre

2.1 Modalités de desserte des sites

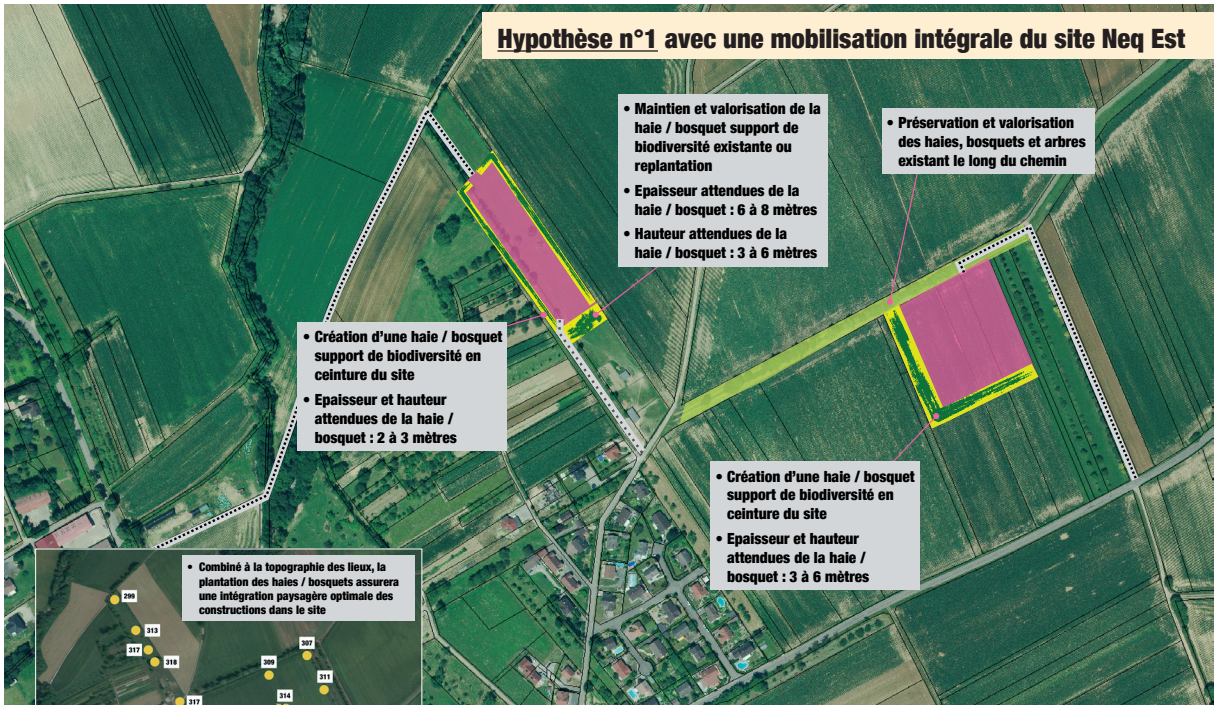
Le schéma ci-après présente le détail des modalités de desserte des deux sites Neq.

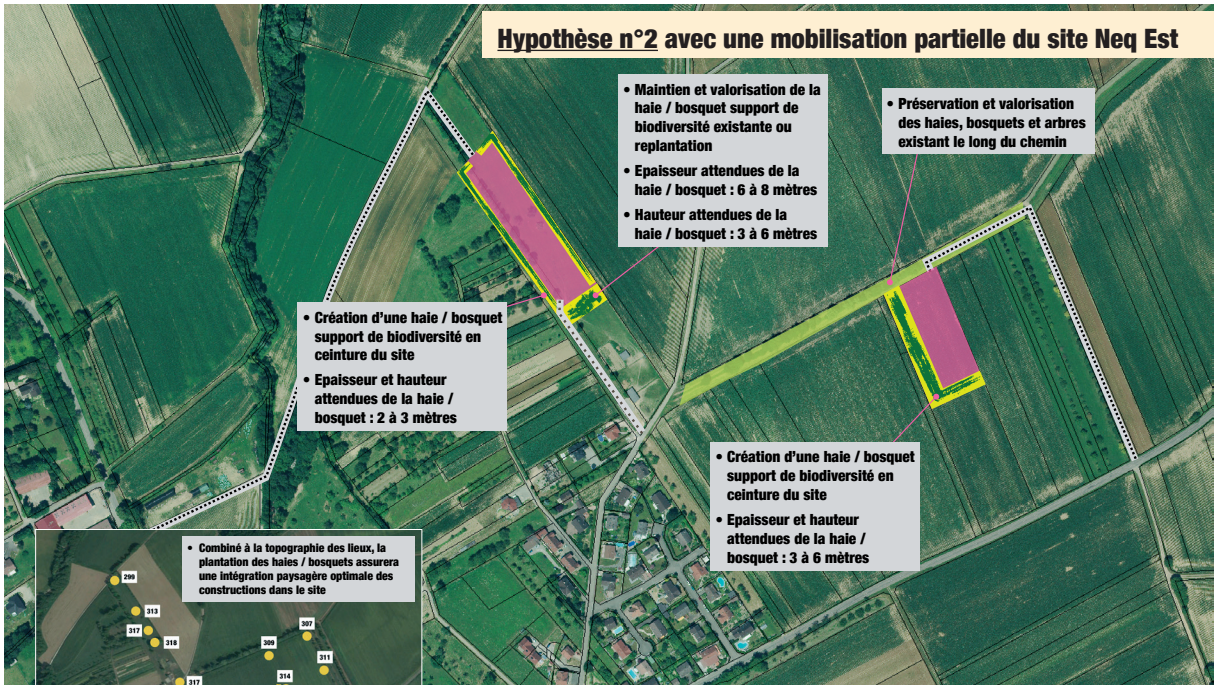




2.2 Modalités d'intégration paysagère

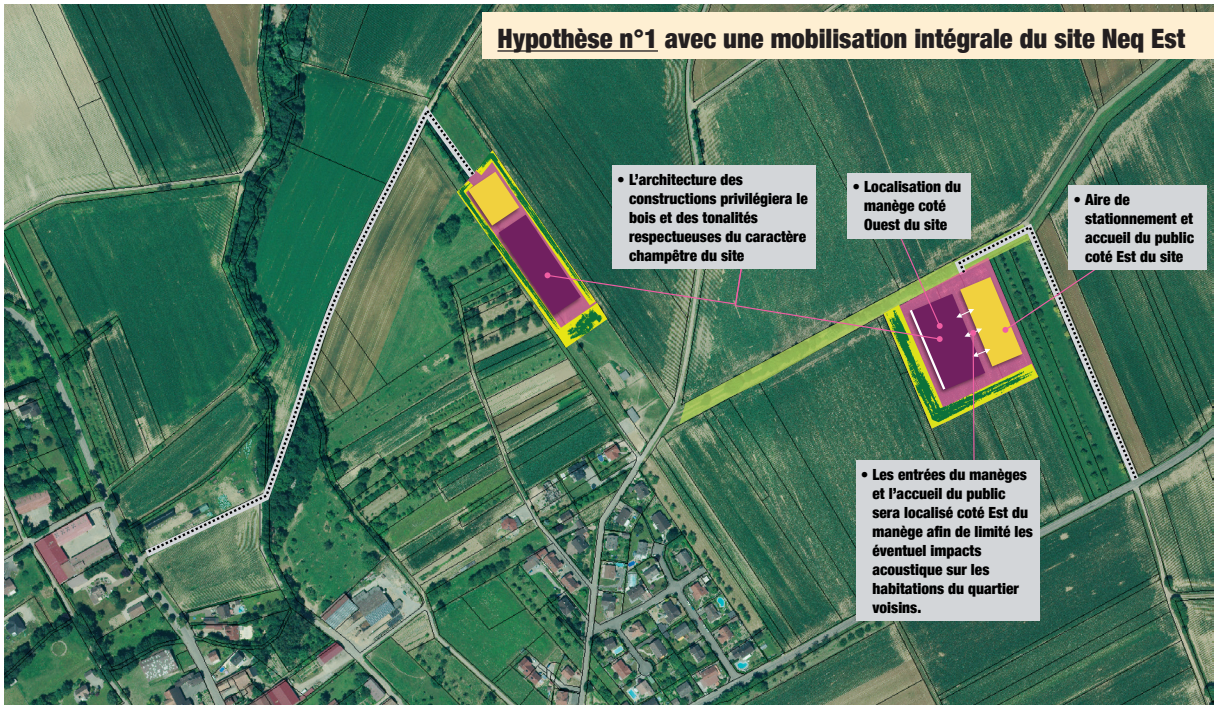
Le schéma ci-après présente le détail des modalités d'intégration paysagère des deux sites Neq.

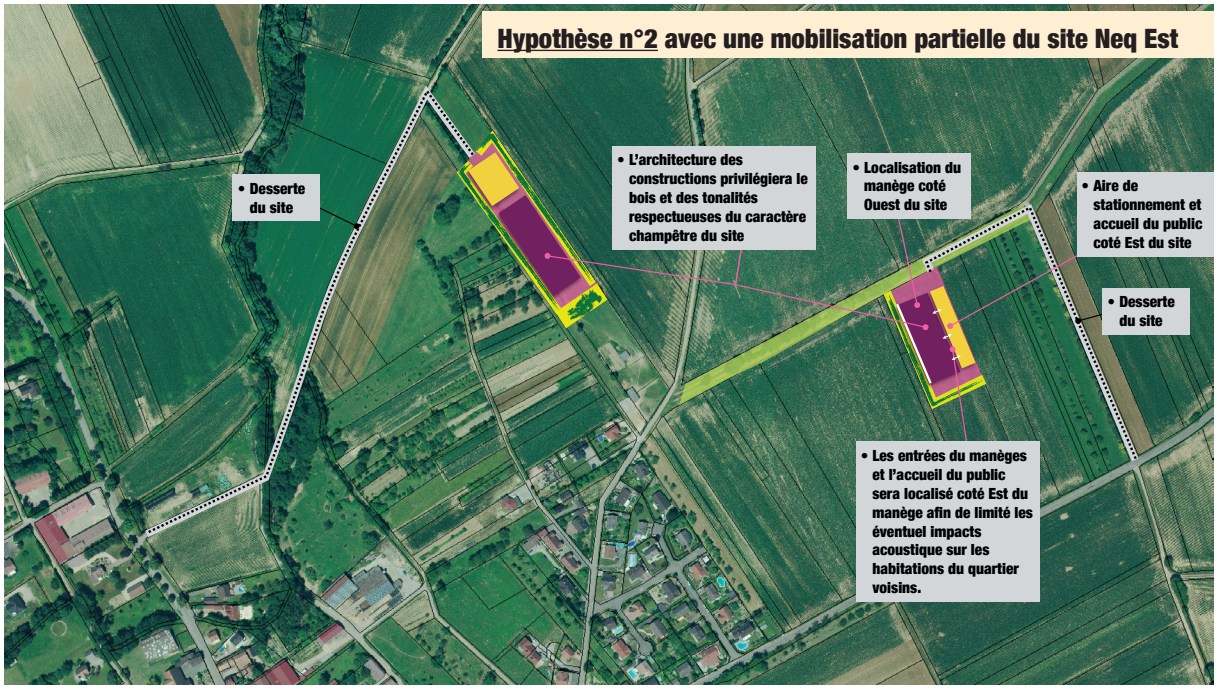




2.3 Modalités d'intégration architecturale

Le schéma ci-après présente le détail des modalités d'intégration architecturale des deux sites Neq.





PRAGMA-SCF
38 rue de la Chambre ▪ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ▪ info@pragma-scf.com ▪ www.pragma-scf.com