

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZELLENBERG

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 3 SEPTEMBRE 2019

LE MAIRE

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME	4
PRÉAMBULE	5
LA LÉGENDE GÉNÉRALE.....	6
LE PLAN GÉNÉRAL DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
I. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES IAUH	8
I.1 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT DES SITES IAUH	8
I.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT	10
I.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE.....	12
I.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE	14
I.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	15
2. CRÉATION D'UNE PLACE URBAINE D'ENTRÉE DE VILLAGE ET D'ACCUEIL TOURISTIQUE	16
2.1 LA VOCATION ET L'ORGANISATION DE LA PLACE.....	16
2.2 L'ORGANISATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU SITE.....	16
2.3 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	17
3. VALORISATION DES PROMENADES ET D'UNE CIRCULATION APAISÉE.....	18
4. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU SECTEUR AVL	20



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

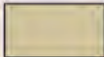
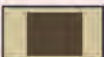
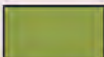
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

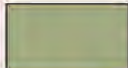
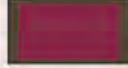
Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

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.

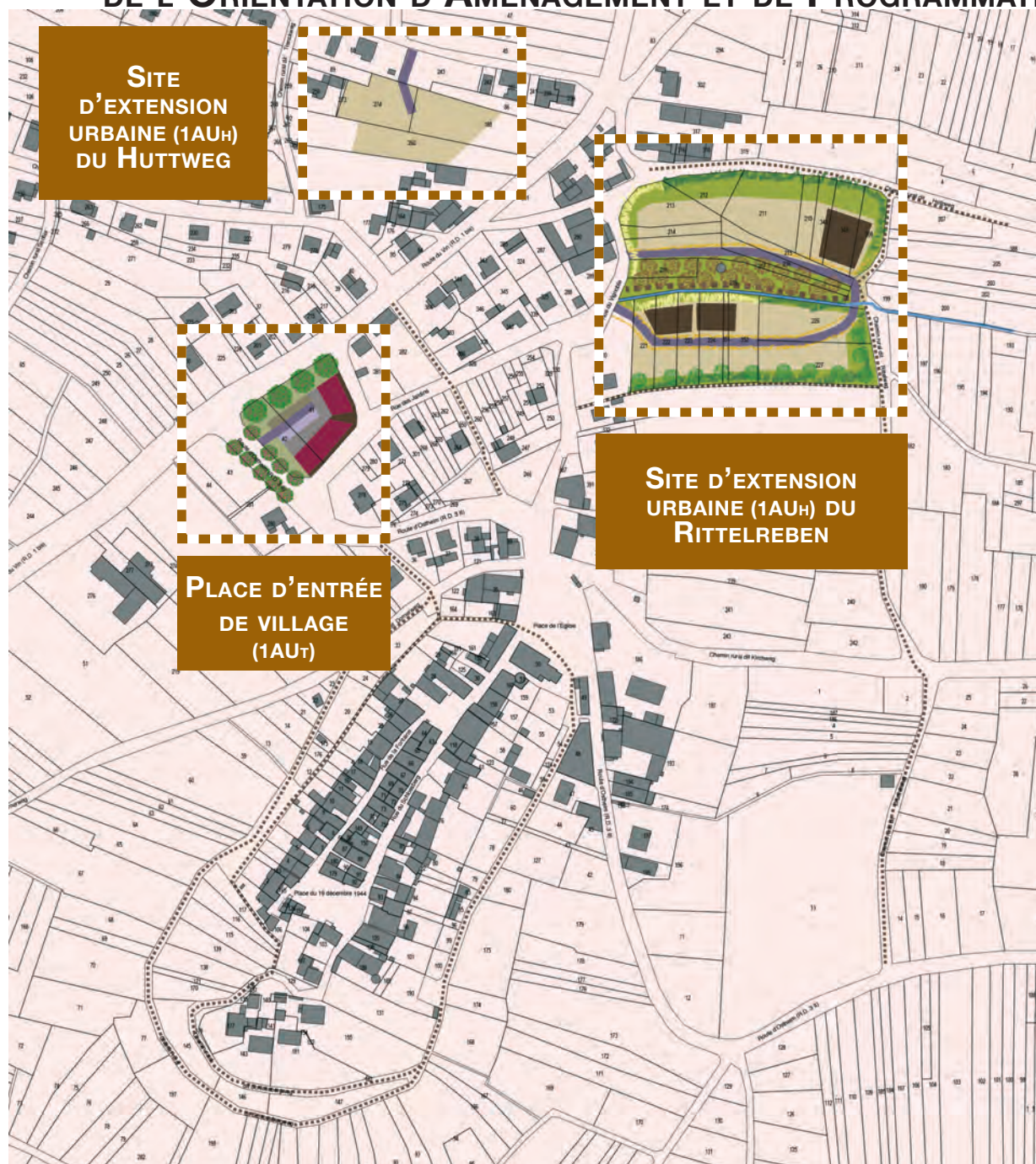
Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est intangible.

LA LÉGENDE GÉNÉRALE DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Sites d'extension urbaine dédiés à l'habitat
-  Localisation privilégiée des maisons pluri-logements
-  Espace à valoriser de manière champêtre
-  Tracé de principe de la rue de desserte
-  Chemin et cheminement de promenade à valoriser
-  Ruisseau à valoriser dans une vocation éco-paysagère de qualité
-  Haie d'alignement à feuillage caduc de type charmilles à créer le long de la rue et du chemin
-  Haie / Bosquet à feuillage caduc (charmilles, noisetiers... ou de type ripisylve) à préserver, valoriser ou planter
-  Haie / Bosquet séparatif à feuillage caduc (charmilles, noisetiers... ou de type ripisylve) à créer
-  Boisement de type ripisylve à préserver, valoriser et développer
-  Arbres fruitiers de type hautes tiges à planter

-  Espace de pelouse champêtre
-  Arbres d'alignement à préserver
-  Arbres à vocation monumentale de types tilleuls ou maronniers à planter
-  Ensemble urbain de la place d'entrée de village réservé aux commerces et services au rez-de-chaussée et pouvant accueillir de l'habitat ou des services à l'étage
-  Place d'entrée de village: espace place, accès stationnement et parvis

LE PLAN GÉNÉRAL DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES 1AUH

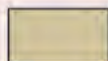
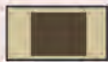
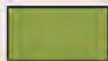
1.1 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

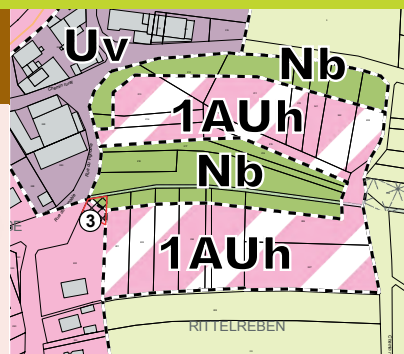
En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

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 25 logements à l'hectare.
 - Pour le site du Rittelreben, l'urbanisation du site pouvant se faire en deux tranches, l'une «sud ruisseau» et l'autre «nord ruisseau», chaque tranche devra garantir une production de logements équivalente à 25 logements / ha ; ce chiffre compte à la fois comme un minimum et comme un maximum de logements à produire.
 - Pour le site du Huttweg, l'urbanisation du site devra se faire en une seule tranche qui devra garantir une production de quelque 10 logements.
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. Pour le site du Rittelberg, de par sa morphologie, la tranche «nord ruisseau» comprendra une maison pluri-logements et la tranche «sud ruisseau» deux maisons pluri-logements. Le site du Huttweg, quant à lui, comprendra au moins une maison pluri-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 9m².
 - 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.

PALETTE D'OFFRE EN HABITAT, LA DÉCLINAISON RETENUE PAR L'OAP

SITE D'EXTENSION URBAINE (1AU_H) DU RITTELREBEN

-  Sites d'extension urbaine dédiés à l'habitat
-  Localisation privilégiée des maisons pluri-logements
-  Espace à valoriser de manière champêtre

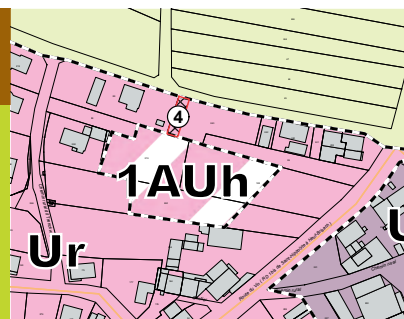


- Site du Rittelreben : 1,2 ha
- Logements à produire : 30
 - 3 pluri-logements de 4 à 6 logements
 - 12 à 18 maisons individuelles



SITE DE DENSIFICATION URBAINE (1AU_H) DU HUTTWEG

- Site du Huttweg : 0,34 ha
- Logements à produire : 10
 - 1 pluri-logements de 4 à 6 logements
 - 4 à 6 maisons individuelles



1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

L'organisation viaire du site 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 sites 1AUh du Rittelreben et du Huttweg :

- Le site du Rittelreben sera desservi par une rue en boucle tel que présenté sur le schéma ci-contre.

Le profil de la rue doit être conçu dans une logique de desserte interne sans transit 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.

Concernant l'accès au site, il devra se faire de manière principale via la section rue des Vignobles / rue des Jardins. La section nord de la rue des Vignobles et la sortie à la hauteur de l'Hôtel du Riesling devant être mise partiellement à sens unique.

- Le site du Huttweg sera desservi en impasse depuis la rue du Huttweg.

2. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- Le profil de la rue visera à éviter le stationnement linéaire en usage courant. Pour ce faire, il comprendra 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.

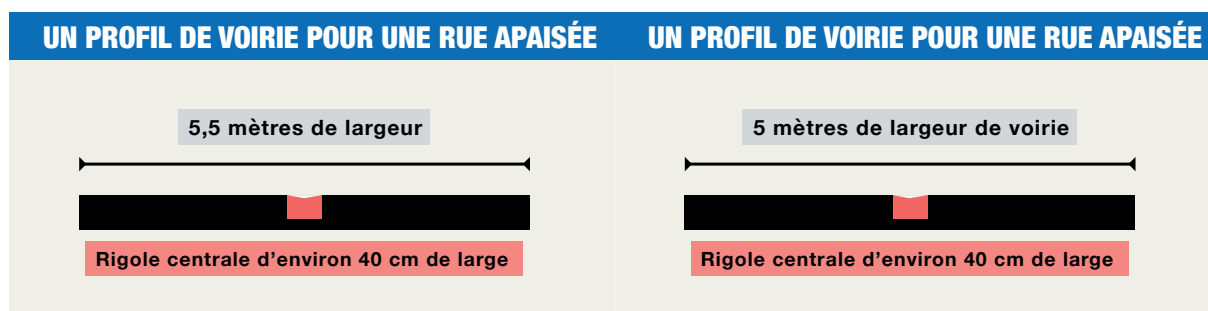
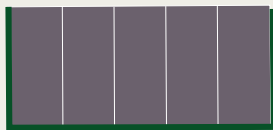


SCHÉMA DE DESSERTE ET SOLUTIONS RETENUES PAR L'OAP

SITE D'EXTENSION URBAINE (1AU_H) DU RITTELREBEN

-  Tracé de principe de la rue de desserte
-  Chemin et cheminement de promenade à valoriser

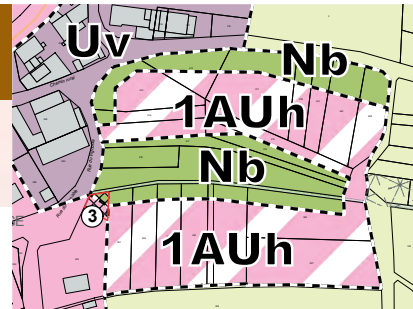
Le choix d'un stationnement visiteur n'altérant pas le caractère apaisé de la rue par une omniprésence de l'automobile dans l'espace public



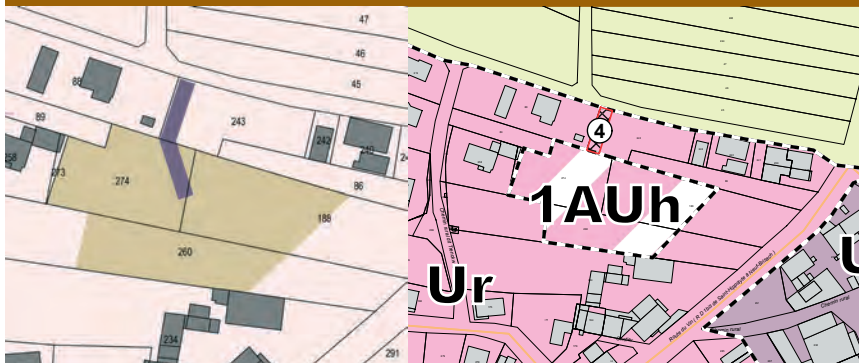
4 à 6 places stationnement visiteurs
en bataille tous les 50 à 60 mètres



Zone de Rencontre



SITE DE DENSIFICATION URBAINE (1AU_H) DU HUTTWEG



ZELLENBERG

1.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation des sites d'un fort caractère champêtre en inspiration de l'identité paysagère pré-existante des lieux. Le plan ci-contre en présente détail.

Concernant les limites séparatives, elles seront faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles) sur l'ensemble des espaces ainsi identifiés sur le plan ci-contre. Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées de manière douce et discrète et être pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.

Afin de conforter le caractère champêtre des sites, les espaces privatifs de jardins seront plantés d'arbres fruitiers de type hautes tiges et à caractère patrimonial. De plus les trames arbustives seront préservées ou créées selon le identification du plan ci-contre.

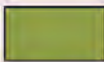
Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devant se faire côté privé de la haie.

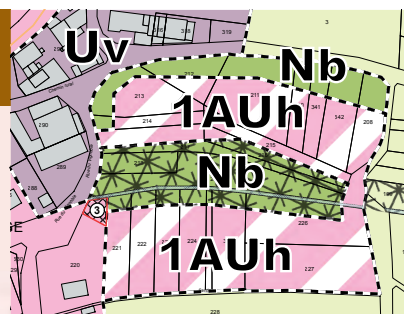
Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.

Concernant les haies à implanter en secteur 1AUh en interface entre les vignes, classée en secteur Anc et les futures habitations, elles se devront d'être efficace pour la filtration des traitements phytosanitaires. Pour ce faire, elles disposeront à la fois d'une épaisseur et d'une hauteur d'au moins 2,5 mètres.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER RETENUES PAR L'OAP

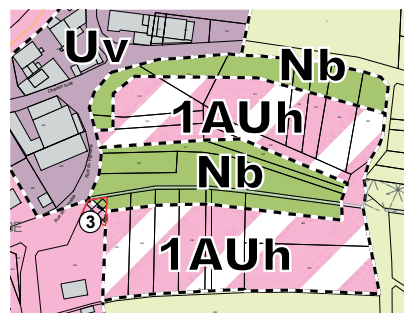
SITE D'EXTENSION URBAINE (1AUh) ET SITE NB DU «RUISSEAU» DU RITTELREBEN

-  Espace à valoriser de manière champêtre
-  Tracé de principe de la rue de desserte
-  Chemin et cheminement de promenade à valoriser
-  Ruisseau à valoriser dans une vocation éco-paysagère de qualité
-  Haie d'alignement à feuillage caduc de type charmilles à créer le long de la rue et du chemin
-  Haie / Bosquet à feuillage caduc (charmilles, noisetiers... ou de type ripisylve) à préserver, valoriser ou planter
-  Haie / Bosquet séparatif à feuillage caduc (charmilles, noisetiers... ou de type ripisylve) à créer
-  Boisement de type ripisylve à préserver, valoriser et développer
-  Arbres fruitiers de type hautes tiges à planter

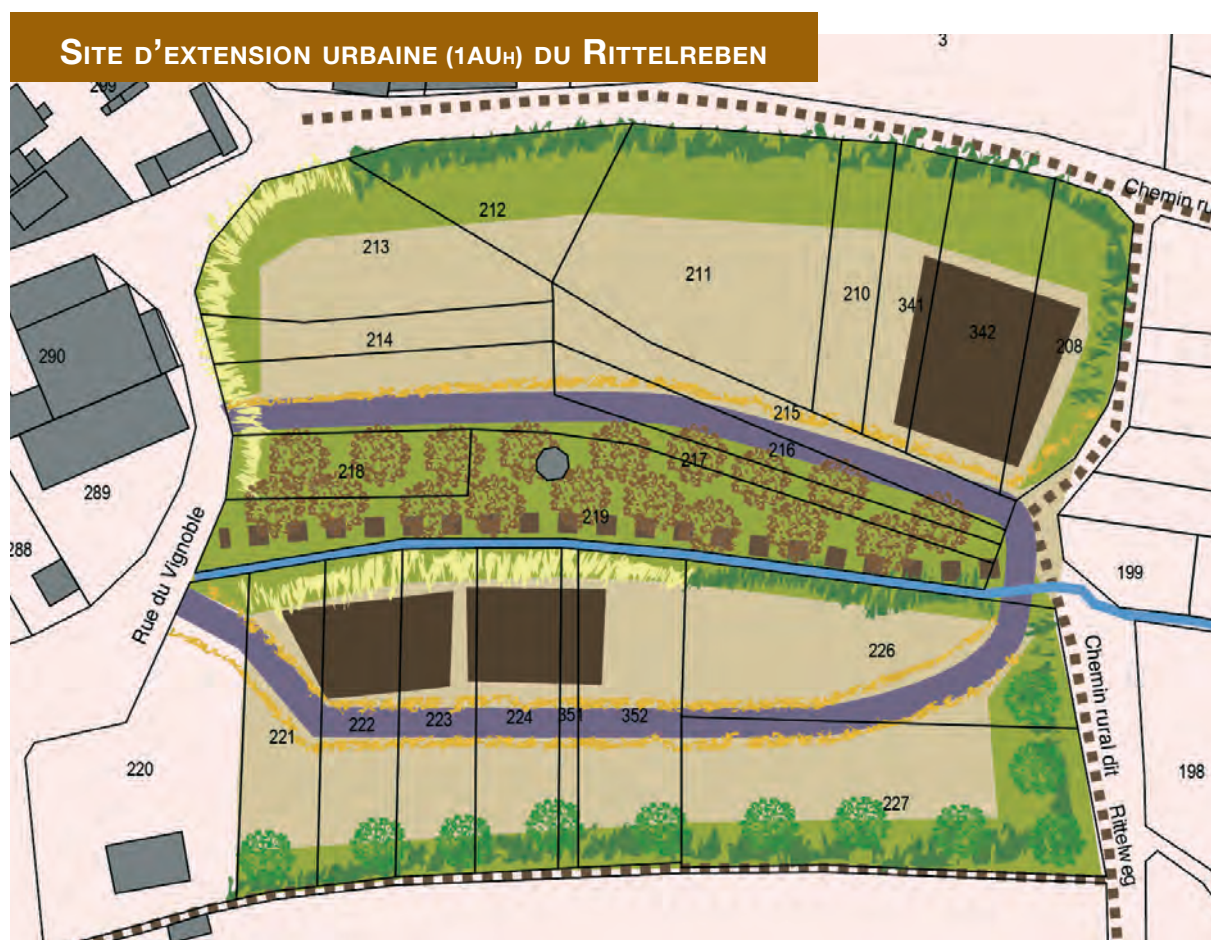
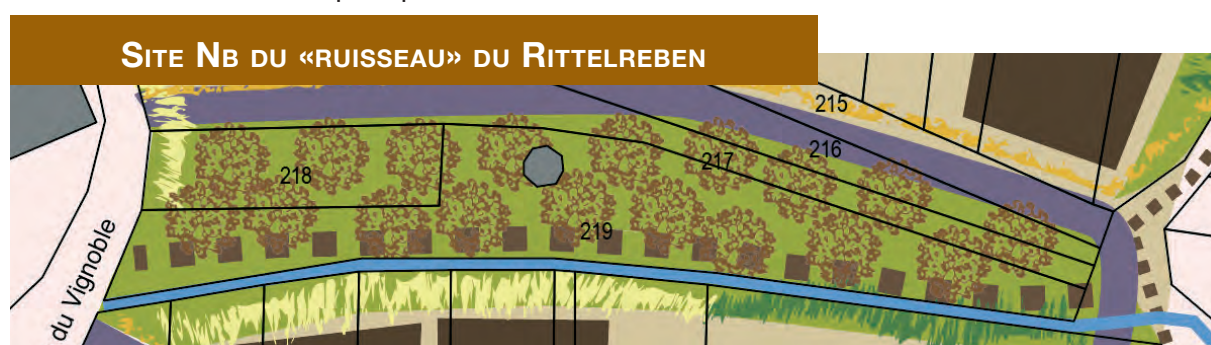


De manière spécifique, l'espace classé Nb, propriété communale, situé le long du ruisseau, fera l'objet d'un travail particulier de reconquête et d'enrichissement de son potentiel éco-paysager et d'habitat support de biodiversité. Aussi, l'aménagement du site proposera des solutions de plantations et de renaturation adaptées à cet objectif.

En termes de calendrier, l'aménagement du site Nb «ruisseau» devra intervenir au plus tard simultanément à celui du secteur 1AUh attenant.



Concernant le ruisseau, il sera reprofilé et naturé de manière à gommer son actuel caractère de fossé artificialisé et à augmenter sa capacité d'épandage et de ralentissement des eaux aux moments des fortes précipitations.



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'écrtage 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, le tri sélectif des déchets :

- L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en terme de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.
- 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 du site 1AUh du Rittelreben pourra se faire en une opération unique ou en deux tranches, l'une «sud ruisseau» et l'autre «nord ruisseau». Dans ce dernier cas une aire de retournement provisoire pourra se substituer au bouclage de voirie général prévu pour le site.
2. L'urbanisation du site 1AUh du Huttweg devra se faire en une opération unique couvrant au moins 70% de la surface du site. L'éventuel reliquat pouvant faire l'objet d'une opération autonome ultérieure, mais cela en contribuant à prorata à la de production de logements attendue pour l'ensemble du site.



2. CRÉATION D'UNE PLACE URBAINE D'ENTRÉE DE VILLAGE ET D'ACCUEIL TOURISTIQUE

2.1 LA VOCATION ET L'ORGANISATION DE LA PLACE

Zellenberg est, de par le caractère unique que forme la cité médiévale en promontoire, un village remarquable. La route des Vins traverse la commune en contre-bas Ouest de la cité médiévale, mais les caractéristiques de la route départementale et ses abords n'invitent pas à la découverte de Zellenberg.

La création d'une place urbaine d'entrée de village doit pallier cette faiblesse. D'une surface de 32 ares, l'espace classé en 1AUt vise à créer une place d'accueil conviviale.

De plus, pour donner à cette place toute son attractivité, l'OAP prévoit la construction d'un à deux bâtiments de commerces et de services, pouvant éventuellement accueillir, mais uniquement à l'étage, des logements.

2.2 L'ORGANISATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU SITE

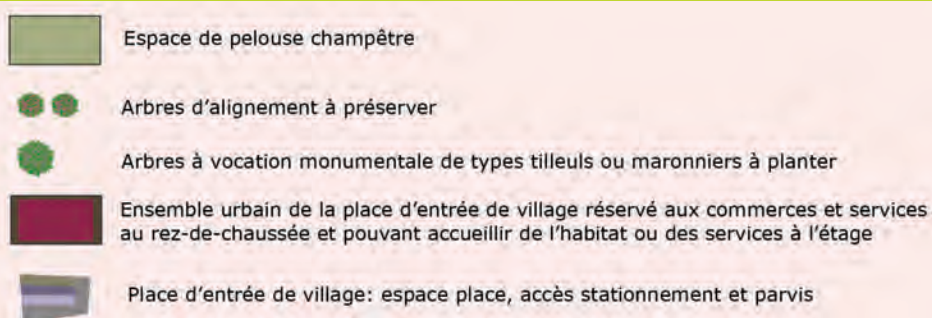
Par le biais du schéma ci-contre, l'OAP présente l'organisation de l'espace à respecter lors de l'aménagement du site.

- 2.2.1. Un espace en herbe au droit des deux routes départementales
 - L'aménagement de la place doit garder le caractère de verdure qui prédomine depuis l'entrée sud du village. Pour ce faire, la place sera bordée d'une bande en herbe de 7 à 10 mètres de large.
 - Le long de la route des Vins, un alignement de tilleuls viendra structurer l'espace.
 - Le long de la route d'Ostheim, les arbres d'alignement existants garderont leur vocation.
- 2.2.2. Une emprise au sol et une implantation des constructions clairement prédéfinie :
 - L'emprise et la localisation des constructions respecteront l'objectif formalisé sur le plan ci-contre. Ainsi, les constructions seront implantées dans l'espace rouge nommé «ensemble urbain de la place».
 - L'espace non bâti figurant sur le schéma entre les deux constructions, permettant de relier directement la place et la rue des Jardins, s'impose comme une prescription majeure.
- 2.2.3. La qualité architecturale des constructions :
 - La qualité architecturale des bâtiments devra être particulièrement soignée et porter un caractère et des tonalités en phase avec la cité médiévale et le panorama qu'elle impose à la route des Vins.
 - Les constructions disposeront, côté place, d'un parvis en pierre naturelle d'une profondeur d'environ cinq mètres.
- 2.2.4. L'organisation de l'accès, du stationnement et la création d'un parvis :
 - L'accès du site se fera depuis la route d'Ostheim.
 - L'organisation du stationnement respectera les solutions du schéma ci-contre.

2.3 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

1. Les constructions possibles sur le site peuvent être réalisées en une ou deux tranches ; dans tous les cas, la possibilité d'implanter l'ensemble bâti tel que schématisé sur le plan doit être préservée.
2. La construction du premier bâtiment implique la réalisation simultanée de l'ensemble de la place et des espaces publics et paysagers dans le respect des prescriptions de l'OAP.

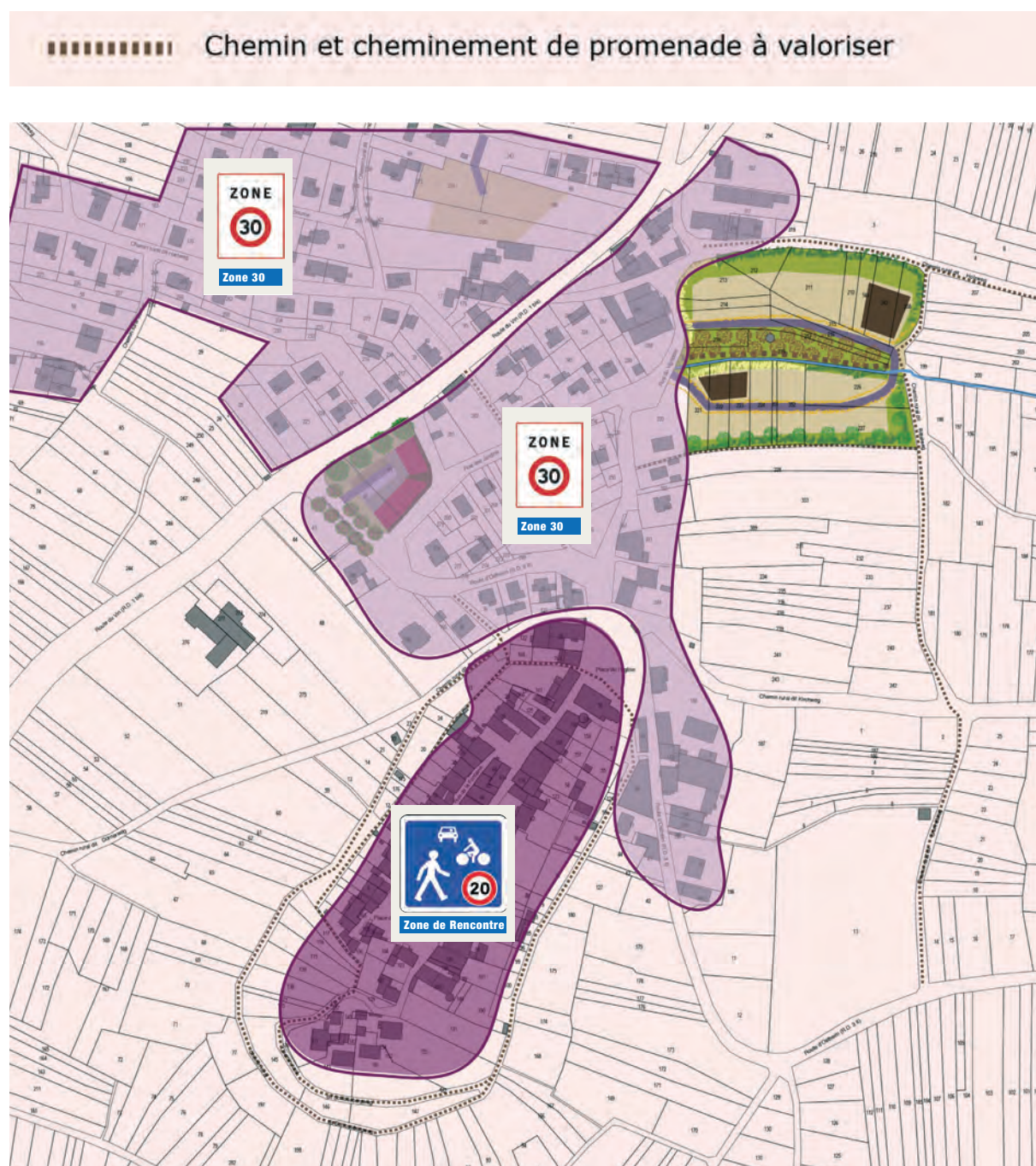
ORGANISATION DU SITE DÉFINIE PAR L'OAP

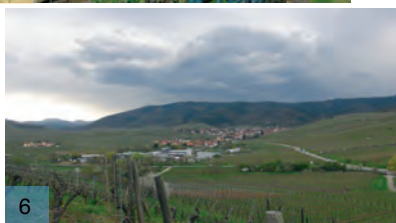
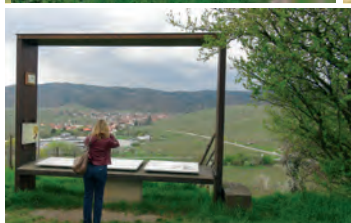
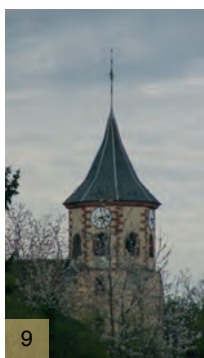
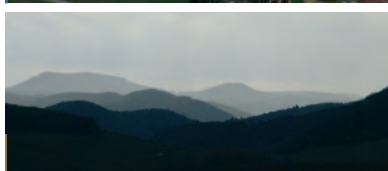
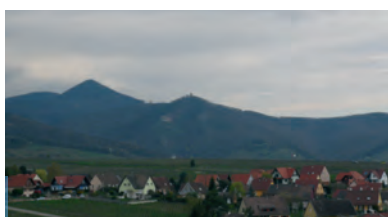


3. VALORISATION DES PROMENADES ET D'UNE CIRCULATION APAISÉE

Le schéma ci-dessous présente les promenades à valoriser de manière stratégique. Cela concerne en particulier la promenade des remparts illustrée ci-contre.

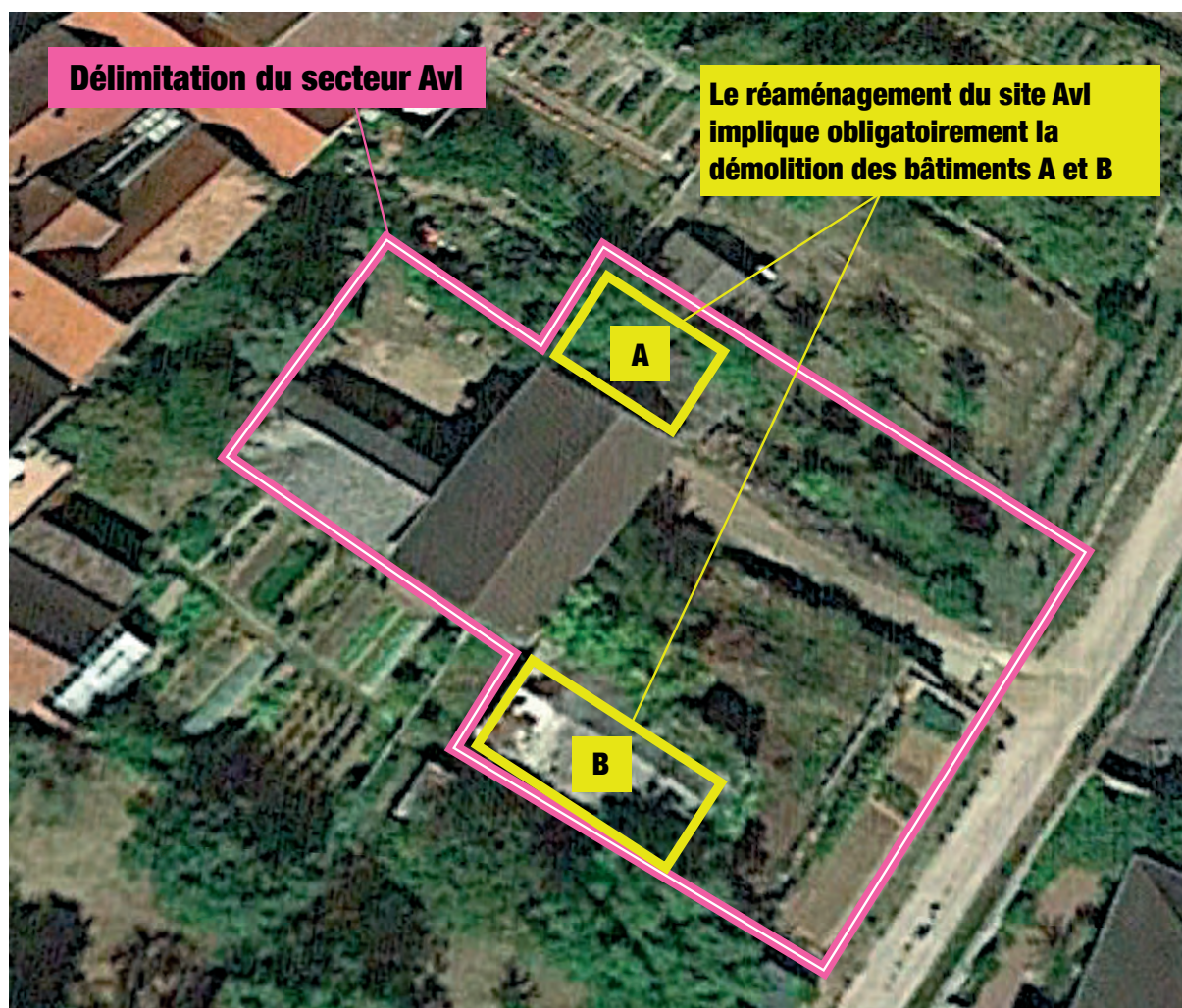
De manière complémentaire, dans le but de conforter le principe d'une circulation apaisée et la place de la mobilité douce, le schéma ci-dessous fixe l'objectif de promouvoir un statut adapté des voiries communales en instaurant le principe de zone de rencontre ou de zone trente.





4. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU SECTEUR Avl

Les schémas ci-contre présentent les objectifs d'aménagement à prendre en compte par tout projet de construction en secteur Avl .



Délimitation du secteur Avl et encadrement des possibilités de construction





PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com