PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **SCHAEFFERSHEIM**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation PLU le : 19/12/2019

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

CONSULTATION DE LA MRAE

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SCHAEFFERSHEIM

Etabli sur la base de la partie réglementaire du code de l'urbanisme en vigueur à partir du 01/01/2016

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVE
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 19/12/2019

A Schaeffersheim, le …..
M. Serge JUNG, le Maire

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

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

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	
0	14/12/2018	OAP	OTE -	Fabienne OBERLE		

N° AFFAIRE : 16390

Document1

Sommaire

Sommaire **3**

1. Introduction **4**

2. Secteur du cœur du village **5**

2.1. Localisation 5

2.2. Orientation d'aménagements 6

3. Rue Waltersweier **10**

3.1. Localisation 10

3.2. Orientations d'aménagement 11

3.3. Programmation 12

3.4. Schéma de principe 13

4. Zone artisanale **14**

4.1. Localisation 14

4.2. Orientations d'aménagement 15

4.3. Programmation 15

4.4. Schéma de principe 16

1. Introduction

Article L151-6
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, les déplacements.

Article L151-7
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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 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.
- 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 R151-6
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 R151-7
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. Secteur du cœur du village

2.1. LOCALISATION

Les principes ci-après s'appliquent à l'intérieur du périmètre figurant au règlement graphique.

2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENTS

2.2.1. Objectifs

Il s'agit de permettre la valorisation du patrimoine bâti du cœur du village en respectant l'organisation spatiale (conserver et renforcer ces principes d'organisation spatiale existante) et le paysage (qualité urbaine, architecturale et paysagère, espaces de jardins).

2.2.2. Mixité des fonctions

La production de constructions à destination d'habitat au sein de constructions existantes ou dans les espaces non bâtis est à favoriser.

Ce secteur est également le lieu où peuvent s'implanter des activités commerciales ou artisanales de proximité, ainsi que des services, dès lors que ces activités ne portent pas atteinte à la qualité de vie du secteur.

2.2.3. Aménagement

a) IMPLANTATION

- L'organisation des constructions sur la parcelle doit permettre de conserver ou de créer un espace de cour.
- La construction principale avec faitage perpendiculaire à la rue (pignon sur rue) est implantée à l'alignement ou légèrement en retrait.
- Les constructions secondaires sont soit en retour d'équerre de la construction principale, soit en vis-à-vis de la construction principale si la largeur de la parcelle le permet, soit dans le prolongement de la construction principale.

b) VOLUMETRIE

- Le faitage doit être parallèle au long côté de la construction.
- Pour une construction principale perpendiculaire à la rue, la construction secondaire refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) peut être d'une volumétrie plus importante que la construction principale. A contrario, si une construction secondaire s'implante sur la rue en retour d'équerre de la construction principale, elle doit être d'une volumétrie moins importante que la construction principale.

Exemple d'implantation correspondant à une ferme cour constituée d'un bâtiment principal et d'un bâtiment secondaire en vis-à-vis : un mur de clôture ou portail maintient la continuité bâtie – Source : Jean-Christophe BRUA Architecture

Ferme cour constituée d'un bâtiment principal, d'un deuxième bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour, d'un second en vis-à-vis et d'un troisième (plus petit) implanté en retour d'équerre sur la rue - Source Jean-Christophe BRUA Architecture

Ferme cour constituée d'un bâtiment principal et d'un bâtiment secondaire (plus grand) implanté en retour d'équerre au fond de la cour – Source Jean-Christophe BRUA Architecture

c) DEMOLITION

Toute démolition peut être refusée si elle déstructure ces principes d'organisation spatiale.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La transformation de construction ainsi que les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel, notamment :

- en matière d'aspect des toitures (couleur, pente)
- en façade, en s'inscrivant au mieux dans le langage architectural existant :
  - enduit à la chaux laissé naturel ou recouvert d'une peinture minérale. Pour les bâtiments secondaires et pointes de pignon, variante possible avec un bardage bois vertical laissé sans traitement ou de teinte sombre.
  - modénature laissée apparente (colombages, pierre de taille, etc.),
  - menuiserie extérieure en bois aux découpages et modénatures traditionnelles.
- à l'intérieur des parcelles et des ensembles bâtis, en respectant des espaces de respiration qui peuvent être formés d'espaces plantés et/ou arborés ou organisés sous forme de cour.

Les principales caractéristiques architecturales et urbaines du cœur du village sont illustrées par les prises de vues ci-après.

Création de logements par réhabilitation

Les constructions donnant sur la rue sont majoritairement orientées perpendiculairement à celle-ci. Dans cette configuration, le faîtage de la construction est perpendiculaire à la rue

Ces constructions sont majoritairement implantées :

- *à l'alignement (c'est-à-dire au contact de la voie publique),*
- *ou en léger recul (dans ce cas, une clôture marque la limite entre le domaine public et la parcelle privée.*

Les espaces végétalisés à l'intérieur des parcelles privées apportent une respiration qui contribue à la qualité du paysage et à celle du cadre de vie des habitants.

3. Rue Waltersweier

3.1. LOCALISATION

Localisé en limite nord-est de la zone urbanisée, en limite du territoire communal avec le ban d'Erstein, le site se place en continuité immédiate des constructions existantes et est placé à l'est de la rue de Waltersweier.

Localisation du site

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

a) EN TERMES D'AMENAGEMENT

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 ;
- renforçant la densification d'une zone en extension.

Elle devra 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 agricole à l'est et au sud du site ;
- la conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles.

L'urbanisation de ce secteur devra également conduire à l'optimisation de l'espace et des viabilités.

b) EN TERMES D'HABITAT

- L'objectif est de permettre la création d'un secteur prioritairement dévolu à l'habitat, accueillant une diversité des typologies de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif).
- La densité minimale recherchée est de 25 logements par hectare.
- Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires devra être prévue à l'échelle du site.

c) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Le site sera desservi par une voie centrale unique, en boucle, depuis la rue de Waltersweier, en prolongement de la rue des charmes et de la rue des Ormes.
- Des cheminements doux permettront de rejoindre les chemins bordant le site à l'est et au sud.
- Une liaison douce devra relier la voie de desserte interne du site à la rue de Waltersweier.
- Des places de stationnement sur l'espace public doivent être prévues pour répondre aux besoins des visiteurs.

d) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle des secteurs d'habitation existant à la périphérie du site.
- Les constructions devront s'inscrire dans le terrain naturel, les constructions « sur taupinière » ou sur des talus sont à proscrire.
- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser l'optimisation de l'ensoleillement et le recours aux énergies douces.
- Les espaces publics aménagés proposeront, en articulation avec les places de stationnement public, des aménagements paysagers marquant l'entrée de l'opération depuis la rue de Waltersweier. Ceux-ci devront créer un lien végétal avec les aménagements paysagers et les plantations à venir sur les parcelles privées, et notamment avec les jardins.
- Les espaces en frange Est du site seront constitués de jardins privatifs, plantés et arborés, lesquels marqueront la transition paysagère entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

e) EN TERMES D'ENVIRONNEMENT

- Des zones de refuge pour le crapaud vert ainsi que des dispositifs permettant de préserver et/ou de rétablir des continuités de passage de batraciens sous les voies créées devront être prévus.

3.3. PROGRAMMATION

Sans objet

3.4. SCHEMA DE PRINCIPE

4. Zone artisanale

4.1. LOCALISATION

Localisé en limite ouest du village, le long de la RD 426, en entrée de Schaeffersheim, le site s'inscrit dans le prolongement de la zone artisanale existante.

Localisation du site

4.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

a) EN TERMES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur permettra d'organiser le développement urbain en répondant aux besoins d'extension et/ou de desserrement des entreprises actuellement présentes sur le site.

Elle devra respecter les principes suivants :

- Les extensions des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles seront desservies par prolongement des accès des bâtiments existants ;
- Aucun accès nouveau sur la RD 426 ne sera possible.

L'urbanisation de ce secteur devra également conduire à l'optimisation de l'espace et des viabilités.

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Le site sera desservi, depuis la RD 426, par le point d'accès actuel au niveau de la rue ~~du Chemin~~ de la Scheer qui dessert les unités économiques et qu'il conviendra le cas échéant de prolonger en fonction des besoins.
- ~~Un espace de stationnement devra être prévu. Son utilisation pourra utilement être mutualisée par les différentes activités implantées dans la zone artisanale.~~
- ~~Une aire de co-voiturage sera également prévue sur le site.~~

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- La volumétrie des constructions devra s'inscrire en-dessous de celle des constructions déjà implantées sur la zone artisanale.
- Le linéaire de façade des constructions devra être limité et garantir une bonne intégration paysagère des constructions.
- Une zone tampon multistrates, entre l'espace agricole bordant le site à l'ouest et les futures constructions/extension est à prévoir. D'une épaisseur d'environ 5 mètres, elle sera constituée d'arbres de hautes tiges, ainsi que d'arbustes d'essences locales variées, non allergènes.

d) EN TERMES D'ENVIRONNEMENT

- Des zones de refuge pour le crapaud vert ainsi que des dispositifs permettant de préserver et/ou de rétablir des continuités de passage de batraciens sous les voies créées devront être prévus.

4.3. PROGRAMMATION

Sans objet

4.4. SCHEMA DE PRINCIPE

NIEDERBADERSCHHEIMERFELD
ROETTEL
KIRCHGEWAND
KIRCHFELD
STEGMATT
Rue Principale
Rue de la Scheer
Périmètre de l'OAP
Desserrement des activités existantes
(constructions neuves ou extensions du bâti existant)
Bande plantée pour transition végétale
0 15 30 m
atip
Sources : DGFiP octobre 2024, CNIG PLU Schaeffersheim, OSM
Réalisation : ATIP Sud, TF, janvier 2025