

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## Niedermorschwihr



### 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par Délibération du Conseil  
Municipal du 18 septembre 2018



Le Maire



2018



# Sommaire

<b>1</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Localisation et enjeux du secteur AUa à projet.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rappel essentiel concernant le PADD .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Principes pour l'aménagement du secteur AUa à urbaniser à vocation d'habitat .....</b>	<b>7</b>
4.1	Principe de qualité de l'insertion paysagère .....	7
4.2	Principe d'adaptation à la topographie .....	8
4.3	Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire .....	8
4.4	Principe de qualité urbaine et architecturale .....	8
4.5	Principe d'une densité minimale de constructions .....	9
4.6	Principe de qualité de l'espace public .....	9
4.7	Principe de qualité environnementale et de développement durable.....	9
4.8	Avis Conforme de l'Architecte des Bâtiments de France .....	9
4.9	Orientations et prescriptions couvrant le secteur AUa.....	10



# 1 Préambule

Les articles L.151-6 et L151-7 (modifiés par l'ordonnance du 23 septembre 2015) et L.123-5 du Code de l'Urbanisme précisent :

## 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 et les déplacements, et, en zone de montagne sur les Unités Touristiques Nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

## Article L151-7

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 L.152-1 (ancien art L.123-5)

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**.

## **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.

## **Article R151-8**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, ainsi qu'un schéma d'interprétation possible.

Conformément aux directions imprimées par le Schéma de Cohérence Territoriale et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un secteur à enjeux, déterminant pour un fonctionnement et une physionomie, cohérentes, ainsi que la maîtrise du cadre de vie future de la commune, a été identifié.

Ce secteur fait 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, dans ce secteur AUa 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.

Elles 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 les principes d'aménagement qui ont valeur de **prescriptions** qui s'imposent de manière obligatoire dans **un lien de compatibilité aux futurs aménageurs**, 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.

Le P.L.U. a, dans ce sens, inscrit un secteur AUa d'une superficie de 0,5 ha.

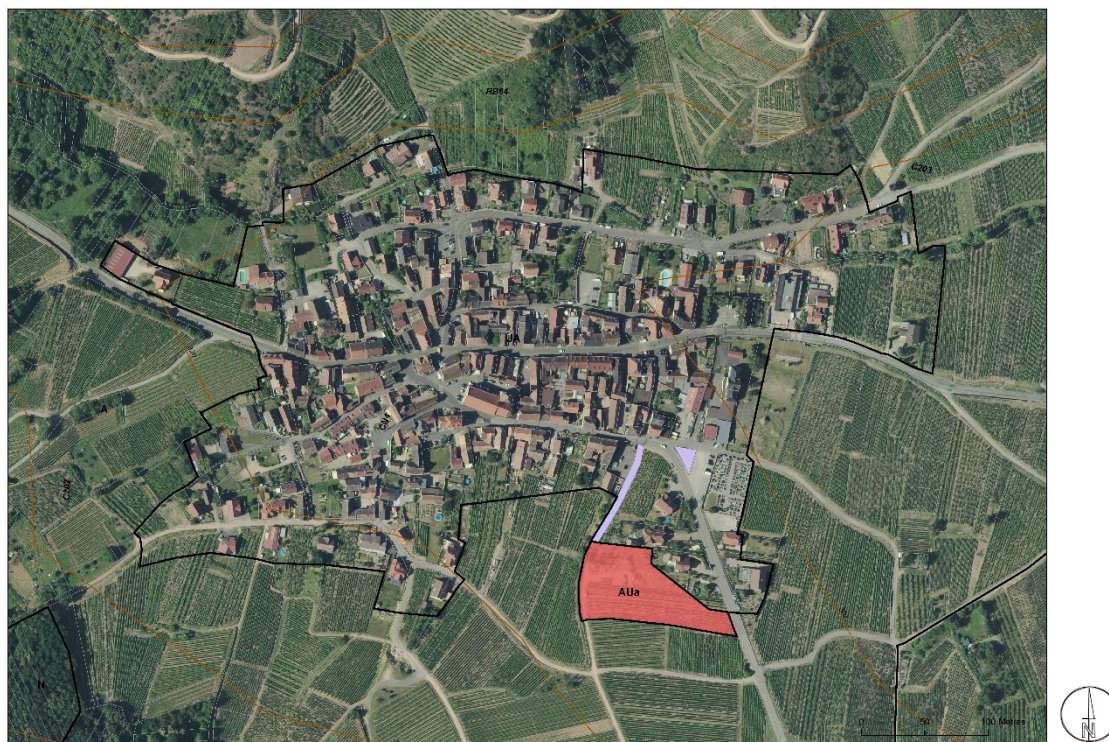
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'ensemble couvrant le périmètre ou d'opération partielle respectant les principes d'aménagement schématisés et présentés dans la suite du document.

L'aménagement du secteur devra être compatible avec le schéma ci-après.

Les schémas ont pour objectif de guider, orienter et favoriser l'action des futurs acteurs concernés en faveur d'une mise en œuvre concrète du développement durable de ces secteurs.

## 2 Localisation et enjeux du secteur AUa à projet

La carte ci-dessous nous indique le site du futur secteur AUa à urbaniser.



En termes d'enjeux, le secteur AUa vise en priorité de contribuer à ménager une disponibilité foncière de base pour le maintien et le développement mesuré de la population locale. Il contribuera de fait à une nécessaire mixité urbaine avec un centre ancien très dense et aux possibilités de développement limitées.

Disposé en entrée sud de village, il a également pour objectif de contribuer à marquer la limite de l'agglomération, sans dénaturer le rapport de vue privilégié vers le centre, et notamment le clocher vrillé de l'ancienne église St. GALL.

### Note :

*Le clocher de l'Eglise St GALL date de la fin du XII<sup>ème</sup> et début du XIII<sup>ème</sup> siècle, le reste du bâtiment du XIX<sup>ème</sup>. L'église, un monument historique classé, est remarquable pour sa flèche tors, seul exemple en Alsace.*

*La Rue de Turckheim ouvre, peu après le passage du Col du Brand, puis jusqu'au village de Niedermorschwihr une vue remarquable sur ce clocher unique.*





### 3 Rappel essentiel concernant le PADD

Niedermorschwihr est un village et en tant que tel connaît un développement quantitativement maîtrisé et spatialement limité. Ce développement est nécessaire au fonctionnement et à l'équilibre du territoire communal. D'après le Scot Colmar -Rhin Vosges pouvant faire référence, les extensions urbaines devront prendre en compte les spécificités locales sociales, économiques, écologiques et architecturale.

Pour Niedermorschwihr, l'économie de l'espace est retenue et se décline par une densité moyenne fixée à 20 logements à l'hectare à l'échelle du secteur d'extension ou de renouvellement urbain (supérieur à 1 ha dans ce dernier cas).

Une des orientations fondamentales du **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** est d'assurer la vitalité démographique du village ne perde d'habitants, de retrouver un niveau démographique suffisant, d'aller vers une offre d'habitat équilibré adaptée aux différents profils de ménages, de bien évidemment maîtriser les évolutions de l'enveloppe villageoise qui s'inscrit dans un environnement et un site de qualité. L'évolution maîtrisée du bâti et la génération d'une palette d'habitat diversifié dans l'esprit de la loi Alur est recherché. Le village historique est un village dense. De fait, les aménageurs ou lotisseurs devraient envisager des types d'habitat combinant, notamment, de l'habitat individuel avec de l'habitat intermédiaire voire petit collectif dans le gabarit des volumes bâtis existants du village ancien, pour attirer et fixer différents profils d'habitants.

### 4 Principes pour l'aménagement du secteur AUa à urbaniser à vocation d'habitat

#### 4.1 Principe de qualité de l'insertion paysagère

Toute opération à venir devra réussir son inscription dans le paysage architectural et environnemental exceptionnels de Niedermorschwihr en prenant en compte les caractéristiques du site dans son environnement et en contribuant à le mettre en valeur. La qualité de l'insertion des projets doit chercher à s'appuyer sur **équilibre entre gabarits construits et espaces verts, intégration des constructions dans la pente naturelle du terrain**, mais aussi **sur la préservation de vues et de perspectives significatives** vers le village ancien, y compris depuis les voies d'accès, la Rue et le Chemin de Turckheim.

L'insertion paysagère porte ici un sens particulier car l'aménagement de ce secteur en frange d'agglomération Sud contribuera également à marquer une transition équilibrée entre les terres viticoles en amont et les zones urbanisées.

Outre une fonction régulatrice de protection (contre les éventuelles coulées..), la haie végétale de protection continue, à créer, est également une mesure d'insertion paysagère : elle est enherbée, arbustive et/ou arborée.

## 4.2 Principe d'adaptation à la topographie

Sur ces terrains en légère pente (*de l'ordre de 10%*), l'objectif consiste à adapter la construction au profil du terrain et non l'inverse, à éviter les implantations qui donnent lieu à des terrassements ou des excavations de nature à dénaturer la topologie générale du site, et de préserver l'ensemble du secteur de risques de coulées de boues.

En ce sens, une attention particulière devra être apportée au traitement végétalisé des limites hautes sud et ouest du secteur par la plantation d'une haie végétale continue, afin de le préserver du risque de coulées de boues pouvant naître dans le vignoble situé en amont.

## 4.3 Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire

Ouvrir ce nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës.

Tout nouveau projet devra ainsi contribuer :

- A la continuité des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphonie, de fibre optique et autre...
- A la facilité d'accès des engins de secours et ou d'intervention,
- Au bouclage des réseaux d'eau potable.

Mais aussi de contribuer à :

- Ne pas générer d'insécurité pour les déplacements urbains,
- Assimiler le viaire créé à des espaces de déplacements doux.
- 

La circulation agricole chemin de Turckheim devra être possible, l'enclavement des parcelles agricoles devra être évité.

## 4.4 Principe de qualité urbaine et architecturale

Chaque opération devra être conçue en cherchant une insertion harmonieuse avec le cadre de vie architectural, urbain et environnemental de Niedermorschwihr.

Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, le jeu d'expressions architecturale et urbaines entre les constructions et les espaces extérieurs devra être équilibré, privilégier l'ensoleillement naturel des constructions et s'inscrire dans une approche bioclimatique.

Il devra en outre impérativement veiller à préserver des perspectives ciblées portant sur le village et le clocher de l'église St. GALL, monument classé.

A cette fin, le secteur privilégiera les orientations et formes de toitures qui contribueront à garantir un ensoleillement équilibré pour l'ensemble du secteur aménagé en évitant également les effets de masque vers les vues lointaines et le village ancien vers l'église classée. Le recourt aux toitures végétalisées n'est pas systématique, mais il pourra contribuer, notamment sur les annexes, les garages couverts, les terrasses accessibles, à l'aération "visuelle" des espaces extérieurs.

Le recul important des constructions par rapport aux voies ne devra pas être recherché de façon systématique afin de créer une forme urbaine structurante.

#### **4.5 Principe d'une densité minimale de constructions**

Pour assurer à la fois une offre en habitat attractive et équilibrée en optimisant le gisement foncier, chaque opération devra respecter une densité minimale équivalente à un ratio de 20 logements à l'hectare.

Il est à relever que la densité bâtie dans le centre ancien de Niedermorschwihr est élevée, et maximale le long de la Rue des Trois Epis.

#### **4.6 Principe de qualité de l'espace public**

Même de taille modeste, l'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier dans sa lisibilité urbaine, le choix adapté des matériaux, du mobilier urbain et de celui des plantations.

#### **4.7 Principe de qualité environnementale et de développement durable**

Au-delà du P.L.U., les préconisations ci-dessous sont souhaitées dans tout cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation du secteur, l'orientation des constructions, l'agencement des espaces verts et des plantations.
- Limitation maximale de l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.
- Lissage des effets de charge en eau d'orage par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, mais aussi la mise en place de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés s'ils sont discrets.
- Protection en limite sud et ouest amont du site des risques de coulées de boues par la plantation d'une haie continue d'espèce indigène à feuillage caduque,
- Optimisation du viaire, de l'architecture des réseaux, de leurs raccordements,
- Optimisation de l'éclairage public avec réduction de sa pollution lumineuse,
- Plantation de variétés autochtones non invasives, en privilégiant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.
- Utilisation de matériaux sains pour la construction, et de matériaux bio-sourcés dès que leur utilisation de ces derniers s'avère cohérente.

#### **4.8 Avis Conforme de l'Architecte des Bâtiments de France**

En tout état de cause le secteur AUa rentrant dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques de l'Eglise St GALL, toute autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'un Avis Conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 4.9 Orientations et prescriptions couvrant le secteur AUa

Le site se situe en frange sud de l'agglomération. Il se découvre depuis la Rue de Turckheim et se développe en s'élargissant jusqu'à l'ancienne route de Turckheim dite Turckheimerweg, ou Chemin de Turckheim.

Le secteur développe une surface de 0.5 ha, sur des terrains privés en lanières perpendiculaires au Chemin de Turckheim.

Il n'est pas urbanisable en l'état.

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public et de téléphonie sont présents :

- côté Ouest, à environ 30 m en bas du site sur le Chemin de Turckheim
- côté Est, sur la Route de Turckheim

L'aménagement du secteur implique un accès privatif depuis la RD 10 ou Rue de Turckheim pour deux habitations à caractère individuel. Il sera desservi par le Chemin de Turckheim pour toutes les autres constructions intégrant l'habitat groupé.

Il n'est pas souhaité de rendre l'îlot traversant, afin de conserver le niveau de sécurité des usagers de la RD 10 ou Rue de Turckheim. *L'accès de deux maisons débouchant sur la RD 10 VII ; il est rappelé que l'avis du Département devra être sollicité, en temps utile, pour la création de ces accès.*

Le site constitue une jointure entre le vignoble et le village ancien, et présente de par sa topographie et son orientation, une vue imprenable sur le village ancien et l'église St GALL classée. Il demande une approche urbanistique particulièrement bien étudiée.

### ➤ Insertion architecturale, paysagère et environnementale prioritaire

#### **Prescriptions**

- Constituer un secteur aménagé marquant de façon harmonieuse l'entrée sud de Niedermorschwihr. Intégrer une typologie adaptée ne dépassant pas le R+1 habitable depuis le terrain naturel.
- Préserver les vues, respecter la covisibilité sur l'église classée, par des hauteurs de constructions adaptées **et en évitant des effets de masque**.
- Protéger le secteur du risque de coulées de boues par la constitution d'une haie végétalisée continue le long de la limite haute du secteur, haie d'espèce indigène à feuillage caduque et système racinaire et d'ancrage adapté
- Organiser un secteur de mixité bâtie avec :
  - > dans la forme en manche étroit à l'Est, un secteur individuel de deux pavillons maximum, accessibles depuis la Rue de Turckheim,
  - > dans la forme trapézoïdale couvrant l'essentiel du terrain et jusqu'au Chemin de Turckheim, un mixte entre habitat groupé de type 2 à 3 logements par construction et habitat individuel, organisé le long du Chemin de Turckheim et autour d'une cour intérieure à l'îlot.
- Les constructions seront limitées à **du R + 1** habitable *-mesure de principe d'insertion paysagère harmonieuse et de préservation des vues vers le clocher-*.
- Proscrire les effets de talutage et d'excavation du terrain naturel, sauf pour accorder, de façon harmonieuse les terrasses et accès aux logements et tels que découlant de la réglementation sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Limiter les hauteurs de bâti des clôtures et des plantations
- Assurer aux espaces extérieurs une orientation solaire privilégiée et une aération visuelle suffisante.

#### **Préconisations**

- Assurer la discrétion des aires de récolement des poubelles.

➤ **Voirie, réseaux, espace public**

**Prescriptions**

- Assurer la desserte réseaux par la Rue de Turckheim et par le Chemin de Turckheim
- Assurer le bouclage des réseaux d'eau potable
- Assurer la mise en conformité d'accessibilité et de largeur de voirie du Chemin de Turckheim, sur l'ensemble de la longueur du secteur.
- Le gabarit du Chemin de Turckheim et la desserte depuis le Chemin de Turckheim devront être de 6 m au moins.
- Assurer une desserte sûre et équilibrée de l'ensemble du potentiel foncier du secteur, mais sans le rendre traversant, pour les automobiles, entre la RD et le Chemin de Turckheim.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

**Préconisations**

- Mise en œuvre d'un éclairage public adapté, à faible consommation énergétique et réduction de la pollution lumineuse.

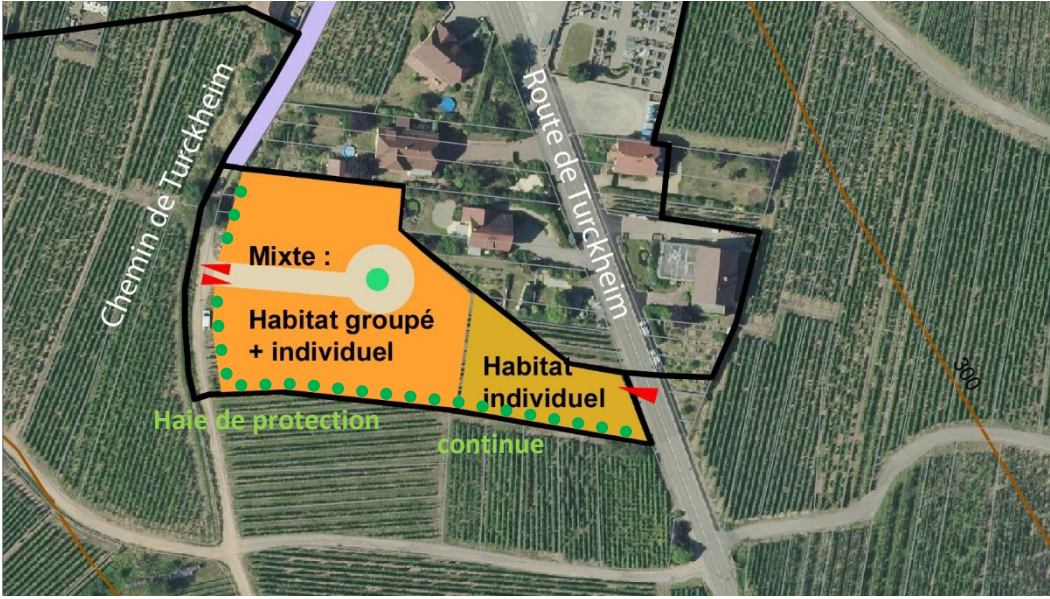
➤ **Densité de logements et mixité urbaine**

**Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 10 logements, dont 8 en mixte groupé et individuel et 2 en pavillon individuel.
- Hauteur maximale des constructions en niveaux habitables : 2



Schéma de principe d'organisation du secteur Aua



Exemple d'interprétation graphique

