



PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
COMMUNE DE BISEL

**ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 8 octobre 2012**

**3c - Orientations
d'Aménagement et de Programmation**

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2»

ARTICLE L123-I

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 - ART. 51 (V)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 - ART. 51 (V)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-I. 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 L123-I-4

CRÉÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

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.**

1. 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, **elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

ARTICLE L123-5 (EXTRAIT)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2009-323 DU 25 MARS 2009 - ART. 44

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations **doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-I et avec leurs documents graphiques.**



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENTS

N°1 - Garantir une «Palette d'Offre en Habitat»

N°2 - Assurer une desserte cohérente des extensions urbaines

N°3 - Offrir des profils de voirie de qualité

N°4 - Intégration paysagère des secteurs AU

L'ambition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un Concept d'extension urbaine de village

Le document d'Orientations Particulières d'Aménagement se pose dans le P.L.U. comme le complément du plan de zonage et du règlement. Il vient préciser les modalités d'application du choix d'aménagement de la commune.

Volontariste, mais réaliste, ce document souhaite combiner ***trois objectifs essentiels*** :

- Constituer une ***palette d'offre en habitat*** qui réponde aux besoins actuels et anticipe les futurs
- Traduire un «***art de vivre***» en village
- Réussir une ***insertion dans la forme urbaine***

Constituer une palette d'offre en Habitat

- Les opérations d'aménagement des zones d'urbanisation future devront constituer une palette d'offre en habitat répondant aux nouveaux enjeux démographiques et sociologiques de Bisel. Elles s'inscrivent également dans un contexte plus large de pression foncière et d'une évolution fondamentale de l'itinéraire résidentiel des ménages. L'accession en maison individuelle est de plus en plus décalée dans le temps, mais la volonté de vivre dans les villages est toujours d'actualité.

A cette fin, l'habitat intermédiaire et collectif est encouragé, ainsi que le logement locatif afin d'offrir une alternative à la maison individuelle en accession.

Pérenniser l'Art de vivre des villages

- Les futures extensions doivent dans leur conception s'inspirer de l'esprit villageois. Elles doivent être capable de pérenniser les caractéristiques de la vie villageoise, et non recréer celle des villes. L'ensemble du PLU vise ainsi à promouvoir et fixer ces principes qui sont :
 - La relation dedans/dehors des constructions,
 - La possibilité de jouir d'un espace vert privatif,
 - L'ambition paysagère avec un caractère champêtre et de verger prononcé,
 - Le maintien de la forme urbaine villageoise avec la constitution de véritables rues, porteuses de caractère et transcendant la simple dimension fonctionnelle de desserte.

Réussir l'insertion urbaine des extensions

- L'une des clés de la réussite d'une extension urbaine est son lien avec le noyau existant. Plus le village s'allonge, plus les nouveaux arrivants seront loin du centre et de la vie du village.

Une implantation judicieuse des zones à urbaniser et des schémas de voiries connectées à l'existant participent à l'intégration des extensions au village.

Surface en ares de la zone (à partir de)	Maisons individuelles		Logements dans de l'Habitat Collectif		Nombre total de collectifs	Nombre total de logements dans la zone		Surface Moyenne occupée par logement, VRD compris, en ares	
	Bas	Haut	Bas	Haut		Bas	Haut	Bas	Haut
70	5	7	4	6	1	9	13	7,78	5,38
80	7	8	4	6	1	11	14	7,27	5,71
100	7	9	8	12	2	15	21	6,67	4,76
120	10	12	8	12	2	18	24	6,67	5,00
140	12	14	8	12	2	20	26	7,00	5,38
160	15	16	12	18	3	27	34	5,93	4,71
180	17	18	12	18	3	29	36	6,21	5,00
200	19	21	12	18	3	31	39	6,45	5,13

Concernant les espaces résiduels (moins de 70 ares), aucun ratio n'est imposé. Il est uniquement demandé à ce que le nombre de constructions capables d'accueillir du collectif soit inférieur ou égal au nombre de maisons individuelles.

En outre, les constructions d'habitat collectif auront un caractère identique à celui exigé lors d'opérations d'ensemble (de 4 à 6 logements, avec jardins)

LEXIQUE :

Logement intermédiaire : habitat individuel groupé type maisons jumelées ou maisons en bande. Dans l'idée des Orientations d'aménagement, ce type de logement est assimilé à un logement individuel.

Logement collectif (ou logement jeunes ménages) : Au sens de l'INSEE, c'est une construction abritant au moins 2 logements. Dans l'esprit du PLU de Bisel, c'est une construction capable d'accueillir 4 logements, de type «grande maison». Elle se pose en alternative à l'accession d'une maison individuelle avec terrain, devenue très onéreuse. Elle favorise le maintien des jeunes sur place (d'où «jeunes ménages») même si elle ne se réduit pas à cet unique public.

Logement locatif : logement occupé par une personne qui n'est pas propriétaire, contre paiement d'un loyer. Il se retrouve dans toutes les formes d'habitat, mais essentiellement dans le collectif.

Les objectifs de l'Orientation n°1 consacrée à l'habitat trouveront leur expression concrète dans le plan de l'opération d'aménagement d'ensemble (comme le permis d'aménager, par exemple)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 GARANTIR UNE «PALETTE D'OFFRE EN HABITAT»

1 : Assurer une production minimum de logements sur une surface garante d'une cohérence d'aménagement

Afin de répondre au double objectif d'ambition démographique et de préservation de l'esprit aéré des communes, une densité de logements est fixée pour les opérations d'urbanisme futures, sur une «unité d'urbanisation» de base garante d'une cohérence d'aménagement.

Ainsi, l'objectif est de réaliser entre 15 et 21 logements en moyenne par hectare.

2 : Assurer une mixité urbaine par une partition individuel / collectif



Outre une densité de logements demandée, le choix d'aménagement est également celui d'une partition des formes de l'habitat. Pour une unité de base de 70 ares, l'objectif est de produire **5 à 6 maisons individuelles pour 1 construction de logements collectifs** et réciproquement. De plus, lors d'une opération de collectif, il est demandé de **réaliser au minimum un logement locatif**, au titre de l'article L123-1-d du Code de l'urbanisme.

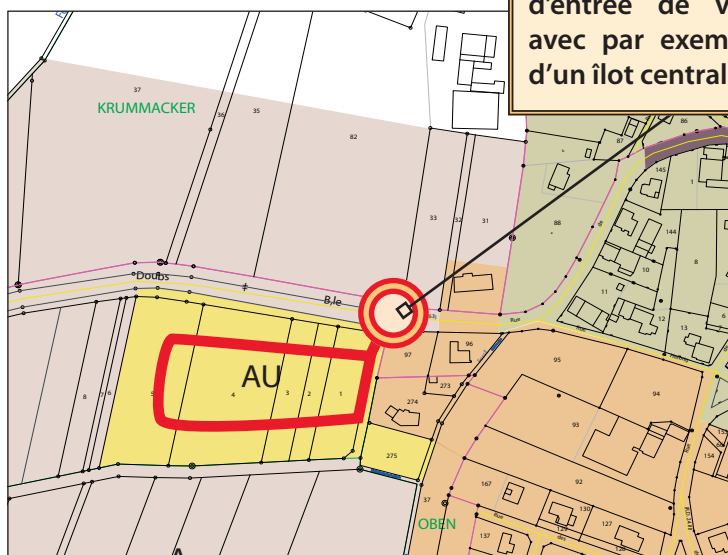
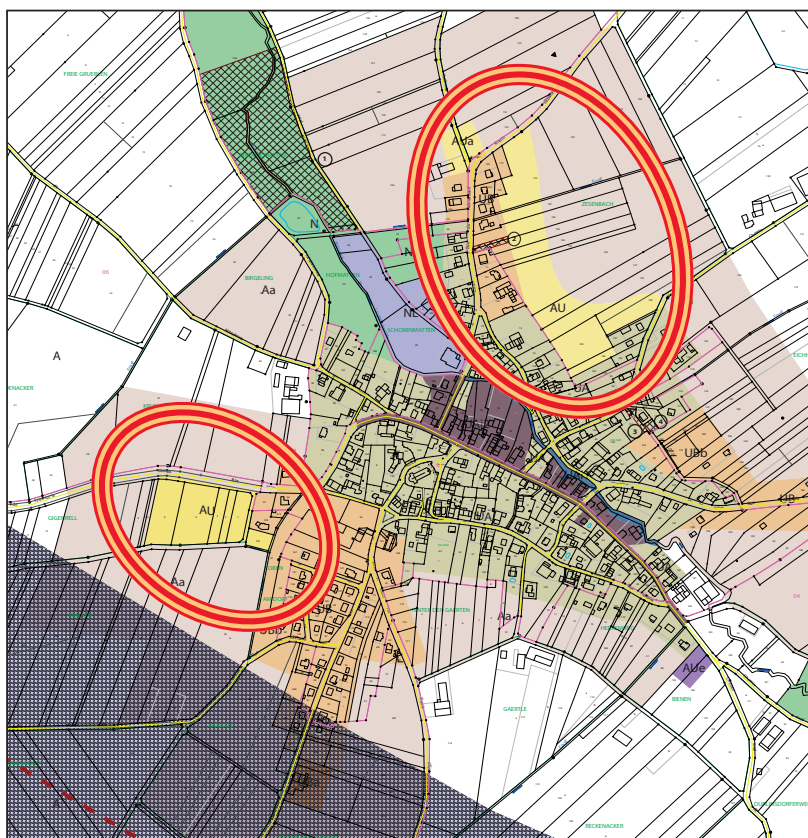
Le tableau ci-contre décline cet objectif pour différentes tailles de zones.

3 : Garantir l'esprit «villageois» des constructions collectives

Il est important que les constructions collectives s'inscrivent parfaitement dans le concept global de lotissement champêtre. De ce fait, elles doivent s'intégrer pleinement dans la forme urbaine et offrir aux occupants les qualités de vies de bourg centre.

- elles seront à taille «humaine» : entre 4 et 6 logements maximum,
- chaque opération devra intégrer un minimum de 6 ares de jardins,
- garantir au plus grand nombre de logements un accès direct (de plain pied) au jardin.

Dans cette optique, il est possible d'imaginer un idéal-type, une référence qui est une unité de 4 logements en duplex qui auraient chacun leur jardin privatif d'environ 150 m².



Aménagement d'un carrefour d'entrée de village sécurisé avec par exemple la création d'un îlot central.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

ASSURER UNE DESSERTE COHÉRENTE DES EXTENSIONS URBAINES

— Le principe du schéma de voirie

Les schémas de voirie structurante des zones d'extensions urbaines (en rouge sur les plans ci-contre) ont pour but de garantir un aménagement cohérent des zones à urbaniser. Le document d'Orientations d'Aménagements impose leur principe, mais il est laissé au plan d'aménagement de chaque zone le soin de finaliser leur localisation détaillée (celui-ci ne pouvant remettre en cause la dimension fonctionnelle du Schéma du présent document).

La mobilisation effective des sites destinés à l'extension du bâti doit être optimale. C'est à cette fin que le document d'Orientations d'Aménagements comprend un ensemble de schémas de voirie (voir plans ci-contre) pour les principaux sites d'extension urbaine.

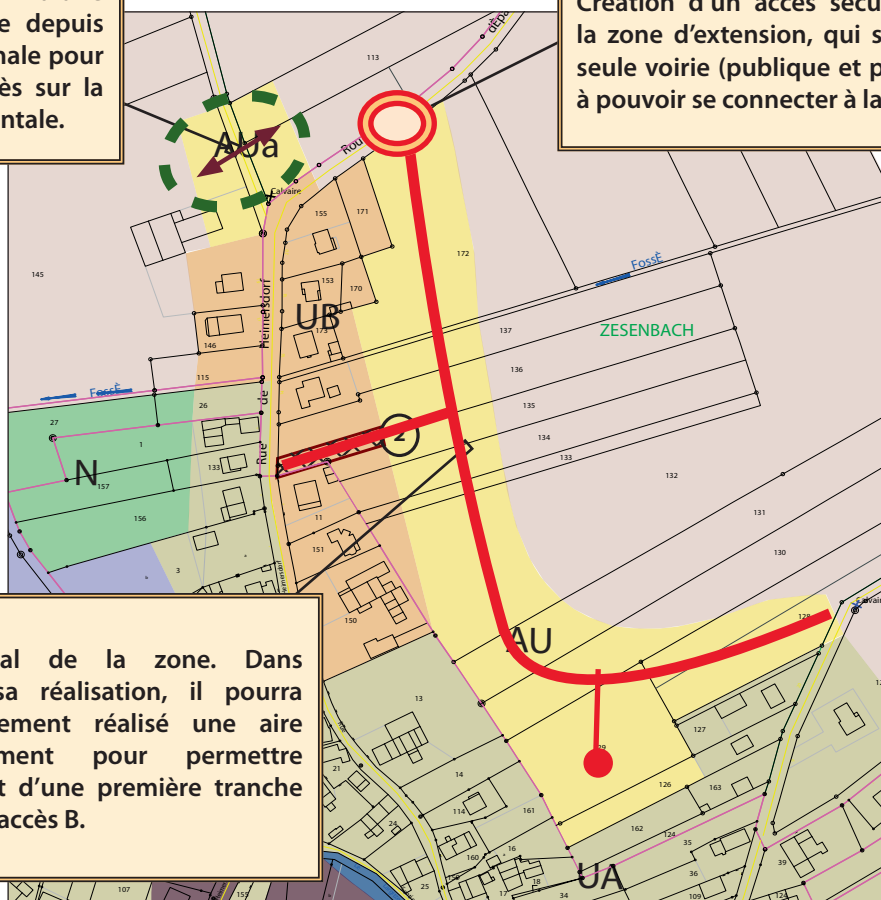
Tout projet de construction doit respecter le principe proposé par les schémas de voirie (voir plans ci-après) afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la zone. L'ensemble de la desserte interne des zones devra se faire à partir de la voirie principale donnée par les schémas de voirie.

Une étude préalable devra définir le tracé exact des voiries et des réseaux. Des solutions alternatives pourront alors être acceptées, sous réserve que la fonctionnalité et la mobilisation foncière soient d'une qualité au moins équivalente aux schémas ci-contre.

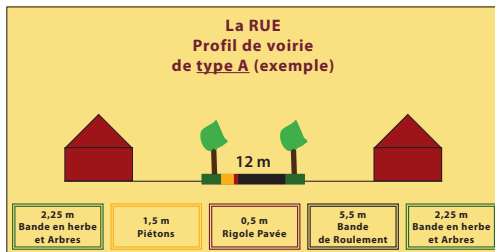
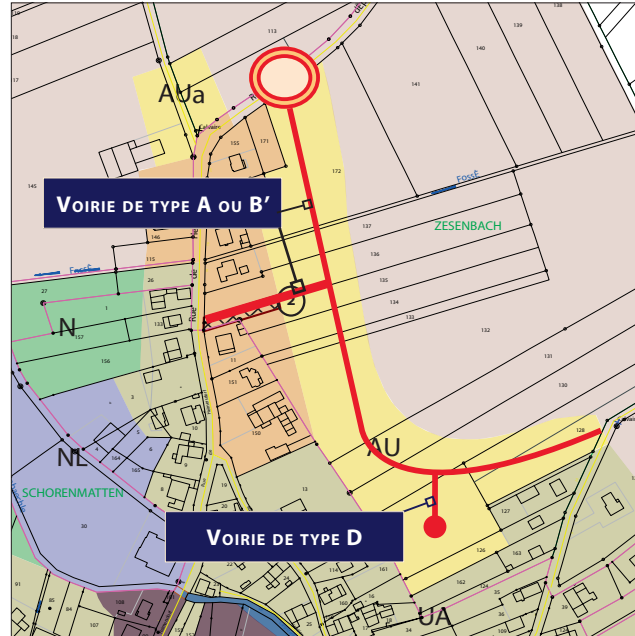
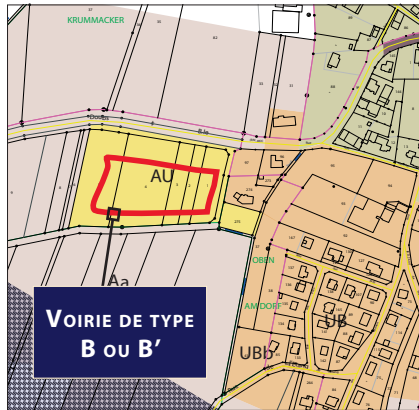
En AUa, création d'une desserte centrale depuis la voirie communale pour interdire les accès sur la route départementale.

Création d'un accès sécurisé à la zone d'extension, qui sera la seule voirie (publique et privée) à pouvoir se connecter à la RD.

Accès principal de la zone. Dans l'attente de sa réalisation, il pourra être provisoirement réalisé une aire de retournement pour permettre l'aménagement d'une première tranche desservie par l'accès B.



Commune de Bisel



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION N°3

OFFRIR DES PROFILS DE VOIRIE DE QUALITÉ

La mobilisation foncière et l'intégration des sites d'extension du bâti à la forme urbaine globale du village doivent être optimales. C'est à cette fin que le document d'*Orientations d'Aménagements* comprend un schéma de voirie pour les principaux sites d'extension urbaine.

- Tout projet de construction doit être compatible avec le principe proposé par le schéma de voirie présenté ci-après afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la zone.

Concrètement, c'est l'ensemble de la desserte interne des zones qui devra se faire à partir de la voirie principale donnée par le schéma de voirie.

- Les voiries principales de type A (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plateforme de 12 mètres minimum. La chaussée devra avoir une largeur de 5 à 6 mètres maximum et les abords devront être traités en allées piétonnes et en bandes herbeuses comprenant un double alignement d'arbres feuillus, ainsi qu'un nombre limité de niches de stationnement.
- Les voiries principales de type B ou B' (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plateforme de 9 mètres minimum. La chaussée devra avoir une largeur de 5,5 mètres maximum et les abords devront être traités en allées piétonnes et en bandes herbeuses comprenant un alignement d'arbres feuillus, ainsi qu'un nombre limité de niches de stationnement.
- Les voiries principales de type C ou C' (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plateforme de 7 mètres minimum. La chaussée devra avoir une largeur de 5 mètres et l'un des abords latéraux devra être traité en allées piétonnes comprenant un alignement d'arbres feuillus.
- Les voiries principales de type D (illustré ci-contre) devront avoir une largeur de plateforme de 5 à 6 mètres. La création d'une rigole pavée centrale assure pour sa part la dimension de «rue» et l'égalité des usages (piétons, vélos, voiture...) dans le même espace.
- ■ ■ **Ces profils ne sont pas figés. Ils constituent des principes dont les voiries futures devront largement s'inspirer. D'autres profils sont envisageables pour les voiries de desserte secondaire.**



Le traitement paysager de la voirie principale

La réalisation des voiries structurantes devra être accompagnée d'un ou de deux alignements d'arbres feuillus et d'une bordure en herbe suivant le profil de voirie correspondant.



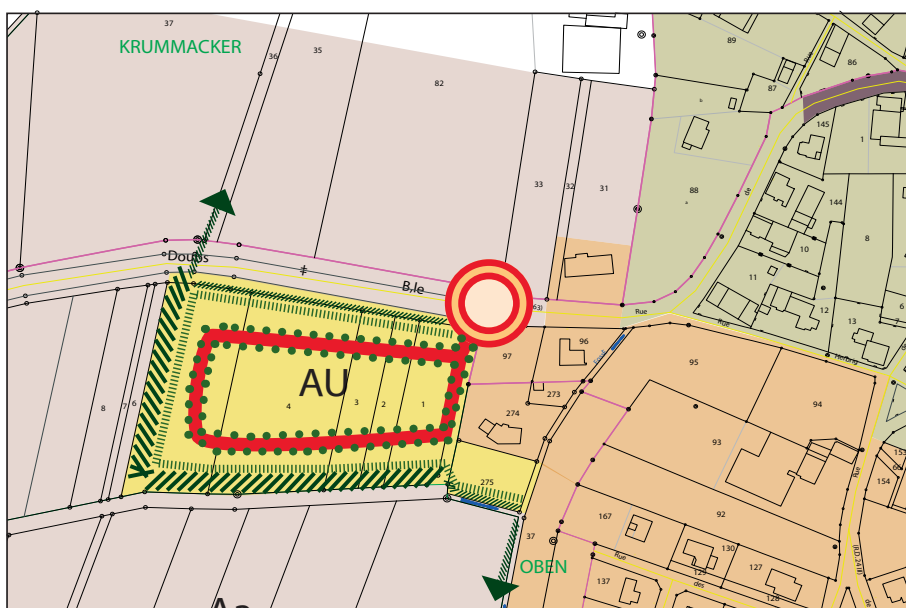
Traitement homogène et rustique des limites séparatives en relation avec l'espace naturel

Les limites séparatives en relation avec l'espace naturel devront faire l'objet d'un traitement homogène déclinant tout au plus 3 à 4 variantes (espace ouvert en herbe, vergers, haies de feuillus, palissade en bois couleur naturelle...) afin d'être en harmonie avec le caractère du site et l'image champêtre du village.



Réalisation et valorisation d'un chemin de ronde

Le traitement paysager des nouvelles interfaces devra être accompagné dans l'ensemble des secteurs concernés (voir plan ci-contre) d'un cheminement de promenade intégré dans un espace d'une largeur de 5 mètres (////) à 10 mètres (////////) valorisés dans une «ambiance champêtre» par un alignement de fruitiers haute tige. Outre la promenade, ces espaces paysagers ont une vocation forte de biodiversité (fruitiers et fauche tardive) et de production agricole (fruits, jus de fruits et miel (apiculture).



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES SECTEURS AU

- L'ensemble des zones d'extension urbaines devront lors de leur mise en oeuvre, assurer la constitution d'une nouvelle interface paysagère entre l'espace naturel et l'espace bâti respectueuse du caractère champêtre des sites. Ces espaces paysagers ont une vocation paysagère et de promenade, mais aussi de biodiversité (habitat fait d'arbres fruitiers et de sol en herbe à fauche tardive) et de production agricole (fruits, jus de fruits et miel (apiculture)).
- Les interfaces entre les zones d'extension urbaines et les voiries devront être valorisées dans un esprit champêtre excluant les haies de conifères.

Les limites séparatives en relation avec la rue devront faire l'objet d'un traitement homogène déclinant tout au plus 3 à 4 variantes pour un même projet d'ensemble (espace ouvert en herbe, haies de feuillus, palissade en bois couleur naturelle...) afin d'être en harmonie avec le caractère du site et l'image champêtre du village.

- Des alignements d'arbres feuillus devront être plantés le long de voiries principales dans l'esprit du profil de voirie défini dans l'orientation d'aménagement numéro 2.

