



Plan local d'urbanisme

Commune de Duppigheim (67)

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dossier d'arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

**Le Maire,
Julien HAEGY**





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	5
TITRE I : ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES	6
TITRE II : OAP SECTORIELLES	7
1 - SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP	7
2 - OAP N°1 : SECTEUR 1AU – DORFGRABEN.....	8
Orientations.....	8
Schéma d'aménagement.....	9
3 - OAP N°2 : SECTEUR 1AUxa – RUE DE LA GARE	10
Orientations.....	10
Schéma d'aménagement.....	10
TITRE III : OAP THEMATIQUES	11
1 - OAP THEMATIQUE TVB.....	12
2 - OAP THEMATIQUE PATRIMOINE.....	18





INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les zones d'urbanisation future délimitées dans la commune.

Les futurs projets d'aménagement devront être **compatibles** avec les éléments décrits pages suivantes (orientations et schéma d'aménagement). Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés à respecter strictement.



TITRE I : ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES

OAP n°1 / secteur Dorfgraben

En cohérence avec les besoins identifiés dans le diagnostic du PLU, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Duppigheim fixe une superficie maximale, dédiée à l'habitat, pouvant être mobilisée en extension urbaine. Cette superficie maximale est de 4 ha.

Les zones d'urbanisation future dédiées à l'habitat et délimitées en extension urbaine sur le règlement graphique du PLU représentent une superficie totale inscrite de 2,6 ha, au niveau de la zone 1AU du Dorfgraben. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur peut être engagée dès l'approbation du PLU.

A l'échéance du présent PLU, il sera donc possible d'urbaniser la totalité du secteur 1AU Dorfgraben et d'envisager, si besoin, une extension à plus long terme.

OAP n°2 / secteur 1AUxa

Au regard du faible potentiel restant au sein des zones d'activité du territoire et de la demande importante liée au positionnement stratégique de la commune de Duppigheim, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur peut être engagée dès l'approbation du PLU.



TITRE II : OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.

1 - SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP



OAP n°2
Rue de la Gare
Zone 1AUxa
Vocation : activité
économique

OAP n°1
Dorfgraben
Zone 1AU
Vocation : habitat
(en extension urbaine)

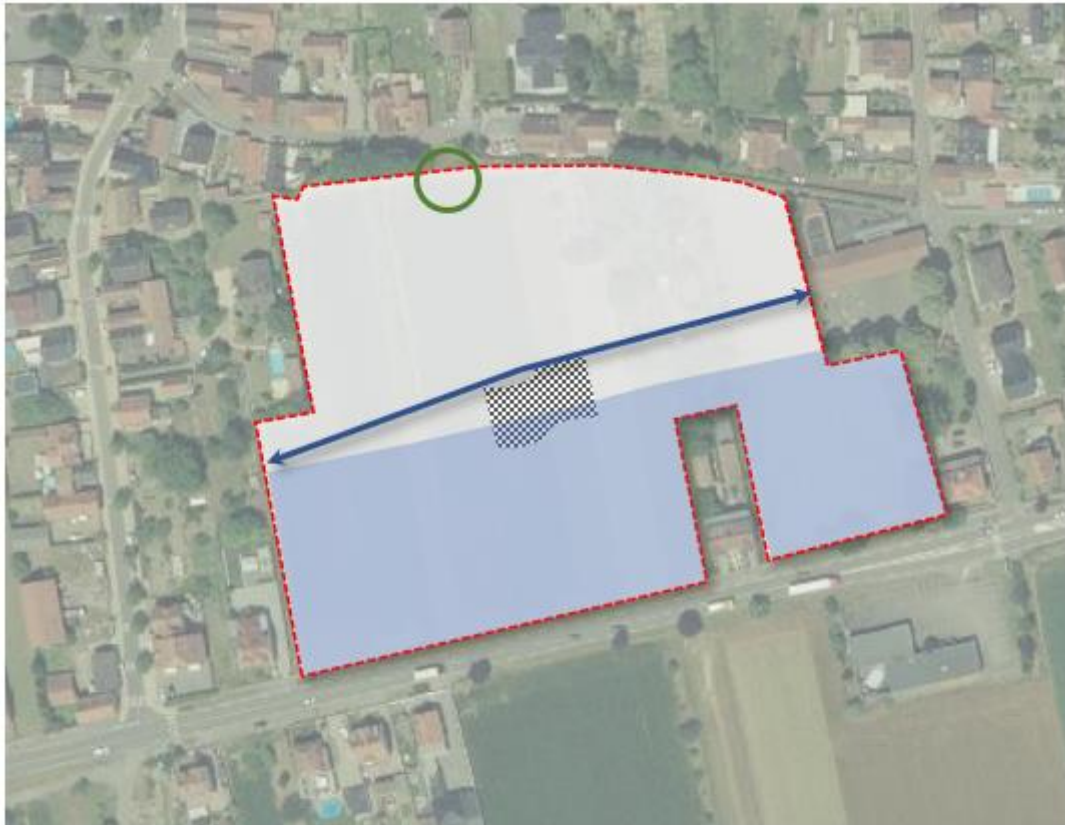







2 - OAP N°1 : SECTEUR 1AU - DORFGRABEN

Orientations

- Réaliser un bouclage routier entre la rue du Général de Gaulle à l'ouest, la rue des Tilleuls à l'est
- Prévoir un accès routier unique et sécurisé sur la RD392
- Réaliser des cheminements doux accompagnés de plantations desservant la zone et rejoignant notamment la rue des Acacias
- Réaliser un programme de logements mixte composé de maisons individuelles, de logements intermédiaires (type maisons jumelées, maisons en bande) et collectifs
- Pour l'habitat collectif, privilégier une implantation sur la partie sud de la zone
- Réaliser à minima 10% de logements aidés sur l'ensemble du secteur
- Respecter une densité résidentielle minimale d'au moins 28 logements/ha à l'échelle de la zone 1AU
- Prévoir la réalisation d'un espace public central, éventuellement sous la forme d'une cour urbaine accompagnée de plantations
- Pour les plantations, privilégier les essences végétales locales et variées
- Prévoir des mesures d'isolement acoustique des bâtiments

Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte routière principale permettant également les déplacements douce – prévoir un accompagnement végétal
-  Accès à aménager pour les liaisons douces
-  Secteur d'implantation à privilégier pour l'habitat collectif
-  Espace public (cour urbaine et plantations)

3 - OAP N°2 : SECTEUR 1AUxa - RUE DE LA GARE

Orientations

- Réaliser un bouclage routier entre la rue de la Gare et la rue des Platanes
- Assurer les conditions de sécurité optimale en matière de desserte
- Réaliser une transition paysagère, vis-à-vis des espaces agricoles, sur le principe d'une haie antidérive d'une largeur minimale de 5 mètres.

Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Réalisation d'un bouclage routier entre la rue des Platanes et la rue de la Gare (localisation indicative)
-  Réalisation d'une haie antidérive





TITRE III : OAP THEMATIQUES

Les OAP thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Elles déclinent des objectifs généraux d'aménagement qui vont encadrer la production de bâtiments agricoles.

Afin de mieux comprendre la présente OAP et d'en faciliter la lecture et la compréhension, le dossier est organisé de la manière suivante :

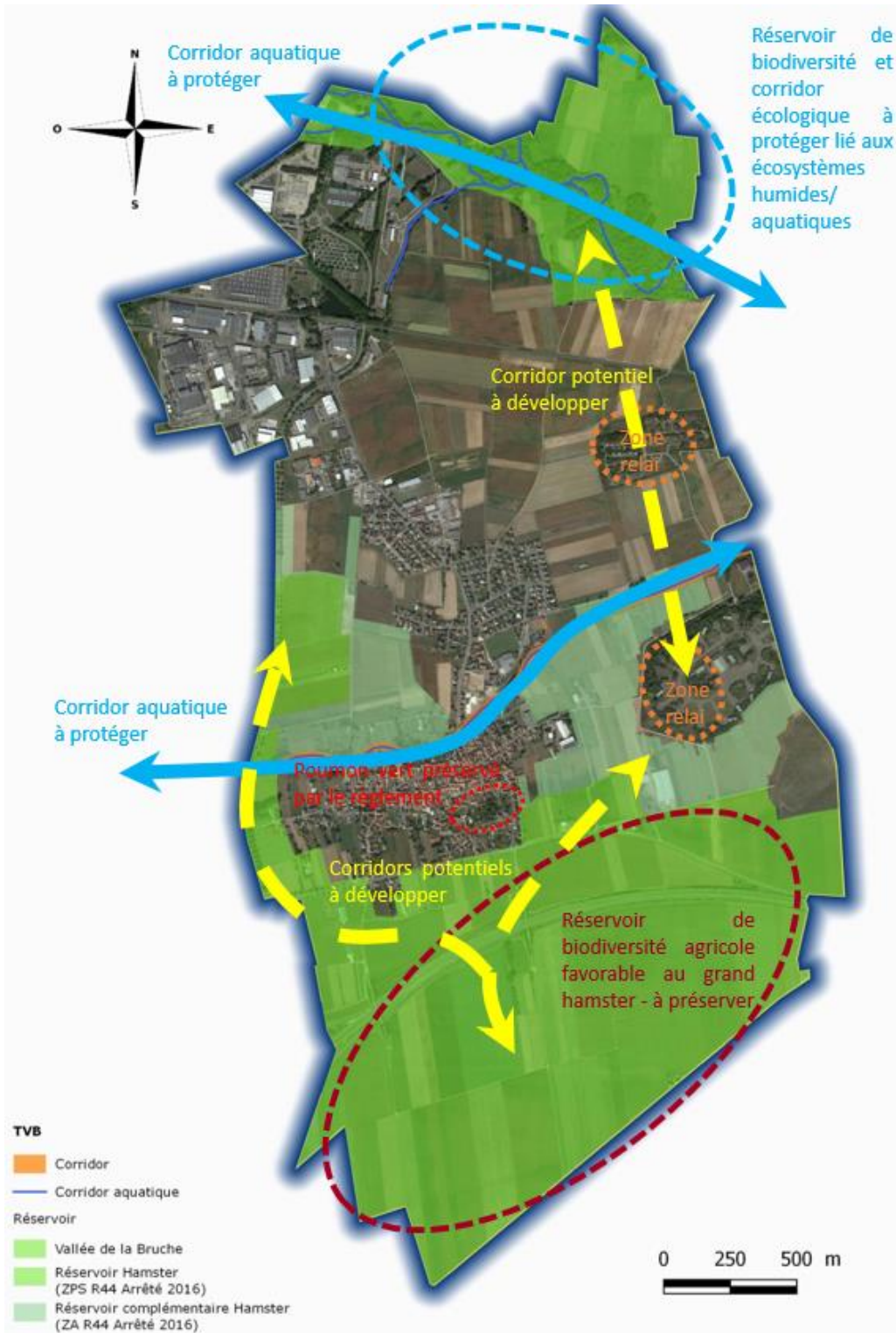
- Les éléments d'orientation et de programmation sont dans un encadré rouge. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité.
- Les recommandations sont dans un encadré vert. Elles relèvent du conseil et ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.
- Les éléments d'illustration sont dans un encadré en orange. Elles relèvent du conseil, de l'exemple et ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

De plus, sur certaines illustrations figurent les pictogrammes suivants :

-  signifie que l'aménagement correspond aux objectifs de qualité recherchés par la commune.
-  signifie que l'aménagement est à éviter, car il risquerait de dégrader le paysage.

1 - OAP THEMATIQUE TVB

1 - carte de synthèse liée aux enjeux de la TVB locale





La présente OAP traite de la préservation d'un ensemble d'éléments, participant à la trame verte et bleue locale, qui font l'identité de la commune. Ils forment le support de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de guider le pétitionnaire vers un projet qualitatif, garantissant le maintien ou le développement des continuités écologiques du territoire et sa diversité paysagère.

2- La nature en ville

Imperméabilisation des sols

Pour assurer un retour des eaux pluviales directement au milieu récepteur et limiter les écoulements de surface, les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés :

La plantation d'espèces exotiques envahissantes sera proscrite.

Encourager la mise en œuvre des actions pour détruire ces espèces invasives

Avoir recours à des espèces locales et rustiques, adaptées au climat local.

Diversifier les espèces et essences utilisées : Il s'agit de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches, notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques.

Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : Espèces riches en pollen et en nectar, certaines sont des plantes hôtes, d'autres encore ont une période de floraison tardive...

Mettre en place une gestion durable des espaces verts : ne pas recourir aux produits phytosanitaires et recourir à la fauche tardive des espaces verts...

Préserver les espaces de vergers

Préserver le « poumon vert » situé entre la rue des Jardins et la rue de la Chapelle au sein du village

Pollution lumineuse

Afin entre autres de limiter les nuisances envers les espèces nocturnes, les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels (orienté vers le bas et de teinte jaune).



3- Insertion des bâtiments agricoles dans le grand paysage

Les matériaux

Les matériaux préconisés doivent permettre une meilleure intégration paysagère. Dans le milieu agricole, cette problématique est particulièrement sensible, notamment en raison du volume des constructions et de leur isolement.

S'il n'est pas souhaitable de faire abstraction de ces critères "économiques" au moment du choix technique, l'utilisation du bois permet de créer un lien entre "ancien" et "moderne". Aujourd'hui, l'évolution des techniques de traitement ou de mise en œuvre du bois permettent d'affirmer la modernité de ce matériau pour des bâtiments agricoles contemporains.

Tous les matériaux de construction sont autorisés, mais de manière générale, on privilégiera l'utilisation du bardage bois, tout en évitant l'aspect "chalets en rondins"... Le respect de l'ensemble de ces principes d'aménagement de l'espace agricole contribuera à améliorer la qualité des paysages agricoles du territoire.

Les couleurs

Situés dans un environnement ouvert sensible, les bâtiments agricoles et leurs annexes doivent s'harmoniser avec les couleurs dominantes des paysages du territoire. L'objectif de ces contraintes apparentes est d'inscrire les ouvrages dans leurs sites. Ces préconisations visent à assurer une bonne intégration des constructions dans le "grand paysage".

Pour une bonne intégration dans le site :

- Les façades métalliques doivent être de teintes sobres.
 - Sauf usage ponctuel, le blanc et les couleurs vives sont à proscrire.
- Les teintes réfléchissantes sont interdites, à l'exception des dispositifs de production d'énergie.

Teintes de façades :

Les coloris seront limités à 3 teintes majeures en façade.

Harmonisation des couleurs :

Privilégier des teintes de toiture plus sombres que celles de façades

Les façades

Traiter qualitativement toutes les façades visibles du bâtiment.

Créer une composition architecturale harmonieuse, par exemple :

- en jouant sur la différenciation des matériaux et des couleurs,
- en recherchant la symétrie des ouvertures en façade.

Organisation des plantations

Pour toute nouvelle construction de bâtiment agricole, un minimum de 5 essences (arbres et/ou arbustes appartenant à une haie), majoritairement feuillues, est exigé par projet.

Des haies diversifiées et à étage doivent être plantées.



Transition paysagère peu efficace constituée d'arbres à haute tige trop poreux visuellement et absence de strate basse



Transition paysagère monotone constituée de plantations linéaires monospécifiques



Transition paysagère réussie constituée d'essences variées comportant différentes strates

Les différents types de haies :

-La haie taillée mono spécifique ou mixte, taillée de manière stricte sur les 3 faces deux ou trois fois par an.

-La haie libre associe des arbustes caducs et/ou persistants champêtres à floraison et fructification échelonnées. Elle nécessite une taille plus ou moins sévère après la floraison de chaque espèce ou l'hiver.

L'utilisation de la haie taillée n'est indiquée que très localement : à proximité immédiate des constructions, des zones de stockage... En bordure de terrain, la haie libre la remplace avantageusement.



Bonne intégration des bâtiments liée à la présence d'arbres servant de transition paysagère



Excellente intégration des bâtiments liée à la présence d'arbres et strates arbustives variées servant de transition paysagère



Impact visuel des bâtiments lié à l'absence de transitions paysagères



Implantation en ligne de crête impactante, aggravée par les couleurs claires du bâtiment principal



4- Protection et mise en valeur de la qualité écologique du territoire

Préserver les réservoirs de biodiversité

Maintenir les réservoirs de biodiversité dans leur emprise actuelle : Il conviendra de les préserver des zones d'extensions urbaines et d'y autoriser des occupations du sol adaptées au enjeux environnementaux.

Valoriser les zones relais : Les zones relais entre les réservoirs de biodiversité sont des espaces présentant un potentiel écologique certain. Il conviendra d'y autoriser des actions ayant pour but d'améliorer ce potentiel.

Améliorer les continuités écologiques et de la biodiversité locale

Protéger et encourager la restauration des ripisylves : Les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce type de milieux doivent être privilégiées.

Densifier les linéaires de ripisylves : En l'absence de ripisylve en milieu urbain, dans le cadre de projets d'aménagement, il faudra assurer un traitement paysager des berges et renaturer si possible les berges déjà artificialisées.

Améliorer la perméabilité des infrastructures : profiter des aménagements d'infrastructures existantes pour atténuer les effets de rupture.

Développer les plantations de haies et boisements le long des chemins ruraux et des routes départementales : Choisir des essences locales et privilégier les haies multi-strates. Donner la priorité aux plantations au niveau des corridors existants ou potentiels.

Limiter la création de nouveaux obstacles aux déplacements de la faune : Ne pas créer d'obstacles aux déplacements de la faune au niveau des corridors écologiques existant ou potentiels sauf à mettre en œuvre des mesures compensatoires adaptées.

Favoriser les projets de création/restauration de vergers, notamment en périphérie du village : choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.



2 - OAP THEMATIQUE PATRIMOINE

1- Contexte

La commune s'intéresse à la sauvegarde de son patrimoine bâti. Elle ne souhaite néanmoins pas réaliser un relevé aussi précis que le nécessite le recours à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'intérêt de l'OAP réside dans la souplesse qu'elle offre en matière d'interprétation des orientations fixées.

Les orientations retenues sont divisées en 2 catégories. La première vise directement les bâtiments patrimoniaux à colombages tandis que la seconde vise à protéger la morphologie des corps de ferme traditionnels, qui sont organisés autour d'une cour et dont les bâtiments forment un U ou en L, participant ainsi à la structuration du paysage urbain du centre ancien.

2- Orientations

1. Catégorie 1 - Bâtiments à colombages, notamment ceux issus de la base de données Mérimée :

Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux, extensions comprises, à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, ne s'en trouve pas substantiellement dégradé.

Les bâtiments à colombages doivent prioritairement être conservés. Néanmoins en cas de destruction du bâtiment notamment par un sinistre, si un nouveau bâtiment est reconstruit, celui-ci devra respecter l'aspect architectural du bâtiment d'origine, notamment de sa façade sur rue, ainsi que son volume.

2. Catégorie 2 - Préservation des corps de ferme traditionnels :

En cas de démolition d'un corps de ferme traditionnel ou d'une partie de celui-ci, la reconstruction, pourra être soit à l'identique (comme le prévoit l'article L.111-15 du code de l'urbanisme), soit respecter les implantations dominantes et la morphologie des bâtiments préexistants. Des adaptations des volumes (extensions ou réductions) peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation traditionnelle du corps de ferme (en U ou en L), lorsqu'elle existe et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.

Les orientations relatives aux catégories 1 et 2 sont, le cas échéant, cumulatives.



VB Process, une société de la marque Territoire+
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr