



COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vallée de Kaisersberg

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE KAYSERSBERG

ORIENTATIONS POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Extrait du PLUI - Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces orientations doivent être respectées pour certaines constructions ou secteurs repérés dans le PLUI. Elles peuvent être consultées préalablement à tous projets de construction ou de travaux dans la vallée de Kaisersberg.

6.2 ORIENTATIONS PORTANT SUR L'INTÉGRATION DES PROJETS AU SEIN DU TISSU EXISTANT

Préambule

Forme urbaine

La notion de forme urbaine est un concept fréquemment utilisé en urbanisme sans que la définition ne soit reconnue. Il est intéressant de garder à l'esprit que la «forme urbaine» véhicule de nombreuses significations, incluant les caractéristiques géométriques d'un groupe de constructions (compacité, mitoyenneté, etc.) ainsi que le rapport de l'habitant à son cadre de vie. L'adjectif «urbain» ne renvoie donc pas tant à la ville mais à un espace habité.

« Donner forme à la ville, c'est lui imprimer une certaine composition, un jeu des vides et des pleins dans l'espace construit, c'est aussi créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme. »

Denise Pumain, Dictionnaire de la ville et de l'urbain

Respect des orientations

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objectifs le renouvellement et la diversification des formes urbaines, à concilier avec un objectif de densification de la production de logements, de meilleure prise en compte environnementale et de respect des constructions et paysages existants.

Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations répondent aux critères suivants :

- ils participent à la construction de nouveaux logements (depuis l'équipement des parcelles jusqu'à la finition)
- ils sont réalisés au sein d'un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, repérés au règlement graphique (et doivent également respecter les orientations spécifiques au secteur)
- ils sont soumis par les orientations sectorielles à la réalisation d'une opération d'ensemble ou par tranches opérationnelles.

Ces orientations sont complémentaires des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au secteur en question et au règlement écrit.

Chaque orientation peut référer à plusieurs enjeux :

LA DENSITÉ

Typologie
Privé/Public



L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Consommation
Production



LE RAPPORT AU VIVANT

Frugalité
Matérialité



LE RAPPORT À L'EXISTANT

Transition
Inscription



LES AMBIANCES DU LIEU

Végétal
Paysage



Typologie de logement

Chaque orientation s'adresse à une ou plusieurs typologie de logements :



Individuel



Mitoyen



Intermédiaire et petit collectif

- Les formes urbaines d'habitat individuel isolé, caractérisé par une dominante de logements individuels non mitoyens.

- Les formes urbaines d'habitat mitoyen, caractérisé par une dominante de logements groupés partageant un mur.

- Une typologie intermédiaire, assemblage vertical de logements partageant un plancher/plafond.

- L'habitat collectif, logements partageant une desserte verticale interne.

Orientations d'aménagement et de programmation

orientation n°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.

ENJEUX



L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

PRODUCTION D'ÉNERGIE POTENTIELLE

ISOLÉ
Bâti discontinu



MITOYEN
Mur partagé



INTERMÉDIAIRE
Superposition



COLLECTIF
Accès intérieur



TPOLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen

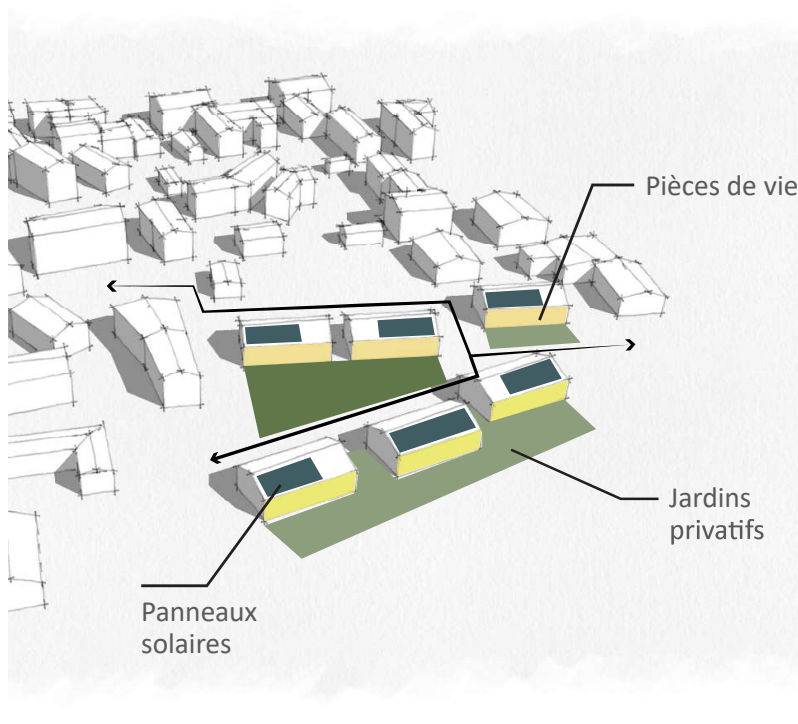
L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie (solaire) supérieur.

Les projets devront donc **adapter la trame viaire** à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des **pièces de vie** comme des **jardins privés**. En cas de pose de **panneaux solaires** en toiture, l'orientation permet également d'améliorer le rendement de ceux-ci.

Mise en situation

Trame viaire desservant des garages façade Nord et orientation des façades principales au Sud.



orientation n°2 : Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements.

ENJEUX



L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

ECONOMIES D'ÉNERGIE POSSIBLES

ISOLÉ
Bâti discontinu



MITOYEN
Mur partagé



INTERMÉDIAIRE
Superposition



COLLECTIF
Accès intérieur



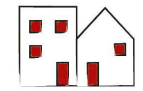
TYPLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen



Intermédiaire et petit collectif

Le choix d'une forme urbaine engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants. Pour un même nombre de logements, le modèle dit "isolé" engendre plus de surfaces déperditives tout comme il limite les possibilités de partage des moyens de chauffage.

Les projets devront proposer des principes de composition prenant en compte la **compacité** du bâti, son **orientation**, la **contiguïté** des logements, la maîtrise des **ombres projetées**, en cohérence avec la typologie du projet.

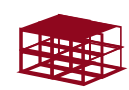
Paramètres affectant l'économie d'énergie



Compacité du bâti



Orientation bioclimatique du bâti



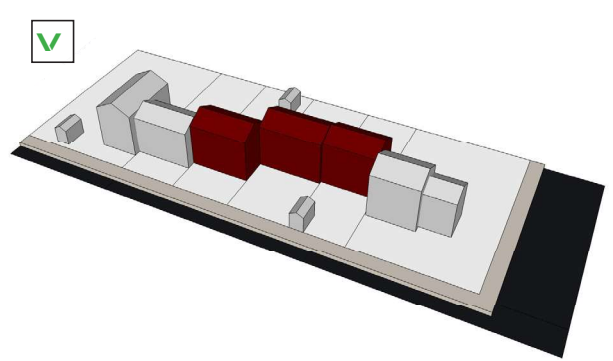
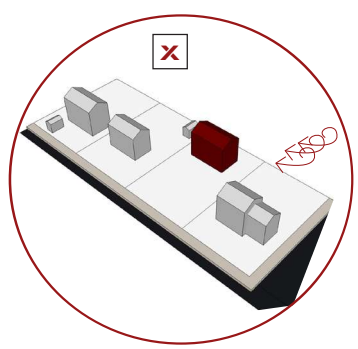
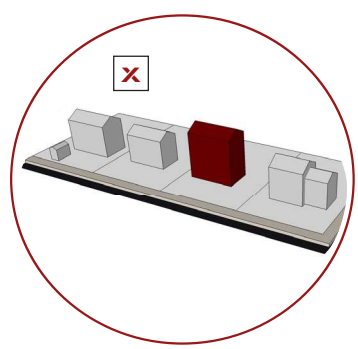
Contiguïté des logements



Neutralité solaire



Economie



orientation n°3 : Mutualiser les espaces de stationnement, la voirie et les accès à la voirie.

ENJEUX



LA DENSITÉ



LES AMBIANCES
DU LIEU



LE RAPPORT
AU VIVANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen



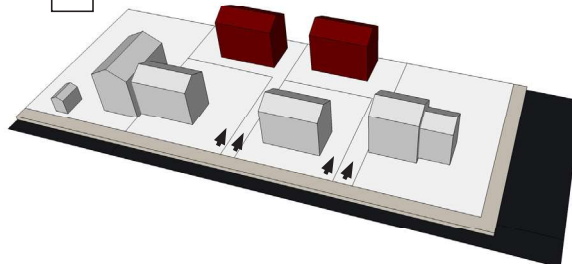
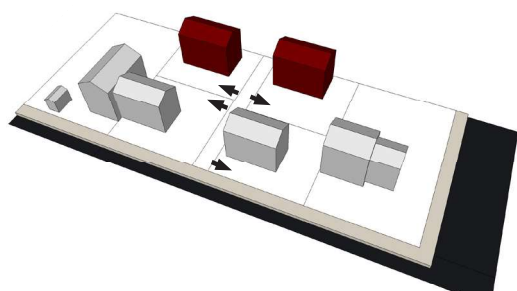
Intermédiaire et
petit collectif

Les besoins en matière de stationnement sont gérées sur le terrain d'assiette du projet. Quand les projets de logements sont individuels, ils nécessitent donc de justifier d'un certain nombre de places de stationnement sur la parcelle, en accord avec le règlement écrit. Toutefois, pour une opération d'ensemble, la gestion du parc peut faire l'objet de justification diverses, permettant de poser la question de la place de la voiture au cours des dix prochaines années.

On cherchera ainsi à prendre en compte les possibilités de mutualisation des places de stationnement extérieures entre les **différentes activités** attendues sur site et leur complémentarité avec les activités voisines (activités diurnes et stationnement nocturne).

Dans le cas de projets individuels, une vigilance doit être portée quant aux possibles mutualisation d'accès à la voirie. Les objectifs sont une économie à toutes les échelles mais aussi un impact réduit de modulations de trottoirs pour faciliter les déplacements piétons et PMR.

Les matériaux utilisés dans la mise en oeuvre des accès mutualisés (ou non) doivent favoriser une part de l'espace dédié à l'accès sous forme de matérialité perméable et a minima de matériaux non synthétique.



orientation n°4 : S'inspirer des logiques d'implantation anciennes et dégager des vues sur le paysage alentours.

ENJEUX



DENSITÉ



AMBIANCES
DU LIEU



RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen



Intermédiaire et
petit collectif



Labaroche



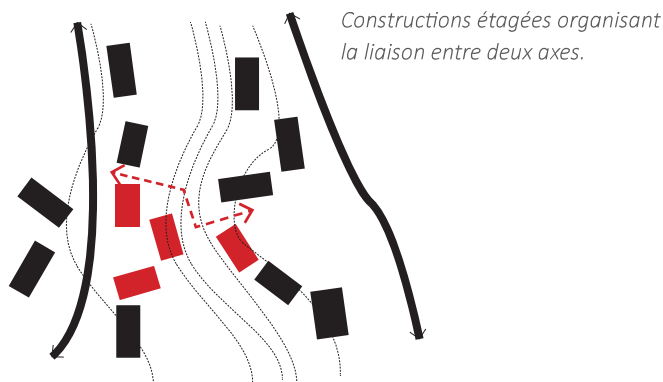
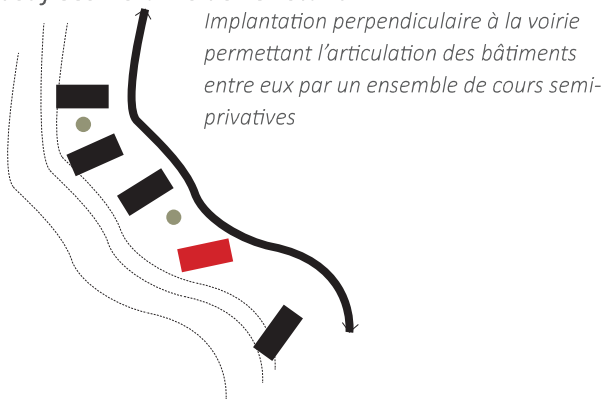
Orbey

Les secteurs d'aménagement à proximité de constructions anciennes devront s'inspirer des **logiques d'implantation** de celles-ci. En particulier, le choix d'implantation devra être justifié dans des situations de forte covisibilité.

Une transition devra être instaurée vis-à-vis des constructions anciennes voisines, en plan comme en façade, afin d'assurer la cohérence de l'espace public.

L'implantation des constructions doit permettre de **dégager des vues** sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.

Exemples de stratégie d'implantation justifiées vis-à-vis de l'existant



orientation n°5 : Les aménagements de l'espace public limitent l'imperméabilisation du sol.

ENJEUX



ECONOMIE D'ÉNERGIE



AMBIANCES DU LIEU



LE RAPPORT AU VIVANT

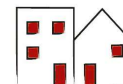
TYPOLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen



Intermédiaire et petit collectif

COÛT ENVIRONNEMENTAL

Enduit mono/multicouches

Sables et stabilisés

Sable résine polymérisé

Enrobé

Enrobé avec liant végétal

Béton

Platelage bois

Terre locale / pierre



Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol de l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacement des différentes espèces. A l'inverse, un traitement du sol "perméable" participe à la **continuité écologique**, à la **gestion des eaux pluviales** ainsi qu'à la **qualité du cadre de vie**.

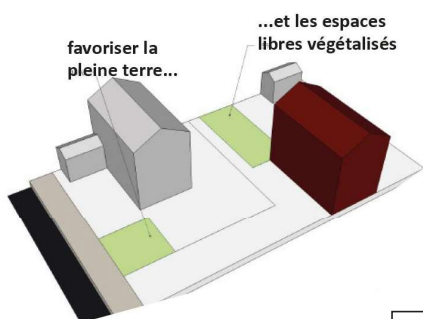
La visibilité de l'écoulement des eaux au sein de l'espace public est encouragée (de manière minérale comme végétal). La mise sous terre du réseau d'eau pluvial doit rester l'exception.

Les traitements "perméables" (espaces de **pleine terre**, plantés ou non, **toitures**, **façades** et **pieds de murs végétalisés**) seront recherchés.

En particulier, le traitement du sol en pied des façades principales devra permettre la végétalisation du pied de mur. Les espaces plantés publics pourront être employés par les riverains de manière collective (permis de végétaliser, plantation libre).

Favoriser l'infiltration à la parcelle dans l'espace privé :

- Toute installation visant la récupération de l'eau de pluie est vivement encouragée, tout en veillant à sa bonne intégration paysagère et architecturale.
- Limiter les ruissellements issus de l'imperméabilisation
- Prioriser l'infiltration en déconnectant les gouttières pour ralentir et infiltrer à la parcelle
- En préservant ou en créant des réservoirs paysagers (mares, noues, fossés paysagers) pour infiltrer, stocker et limiter le ruissellement



orientation n°6 : Soigner l'aspect des façades et toitures perceptibles de loin, à l'aplomb comme en surplomb.

ENJEUX



LES AMBIANCES
DU LIEU

TYPLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen



Intermédiaire et
petit collectif



Fréland

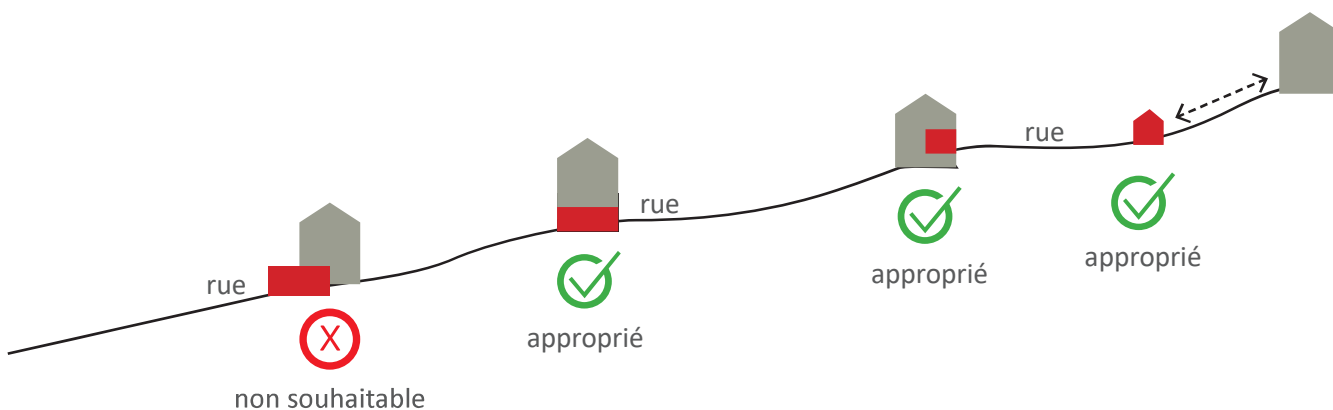
La conception doit faire l'objet de justifications spécifiques quant au traitement des **façades** et des **toitures** et ce, dès lors que le site se situe en **entrée de ville** ou sur un **coteau exposé**.

Le traitement des **stationnements couverts** sera réalisé en limitant les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement, espace public).

Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est en retrait de la voirie, on privilégiera un garage déporté sur rue, à l'aspect soigné.

La toiture devra être pensée comme une cinquième façade dans les secteurs visibles depuis les coteaux en surplomb. La toiture sera conçue en cohérence avec celle des **constructions voisines** partageant la même destination, en termes de pentes et de matérialité. La réalisation d'une toiture terrasse est soumise aux contraintes énoncées dans le règlement écrit.

Exemple d'intégration du stationnement couvert en montagne ou zone de pente marquée



orientation n°7 : Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité en milieu urbain

ENJEUX



AMBIANCES
DU LIEU



LE RAPPORT
AU VIVANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen



Intermédiaire et
petit collectif



Sigolsheim - Kaysersberg Vignoble

Préserver et développer l'armature verte et bleue en milieu urbain :

- en permettant de moduler la programmation urbaine prévue au regard de milieux sensibles à protéger ou mettre en valeur, ou encore pour une meilleure compensation sur site des potentiels impacts de l'opération.
- par un traitement au sol de pleine terre et par l'utilisation de matière perméable dès que possible
- par une gestion différenciée des espaces «verts», des espaces publics et des espaces mutualisés
- par l'installation de zones refuge pour la petite faune
- par la mise en place de structures pour limiter les espèces nuisibles
- par la préservation de la végétation existante
- en permettant et encourageant la végétalisation au sein de chaque jardin.
- Les essences utilisées au sein des secteurs de projet peuvent se référer aux annexes du règlement écrit afin d'intégrer des espèces les moins allergisantes possibles, dans le respect des essences locales préconisées et en interdisant toute introduction d'espèces invasives .

Intégrer la protection de la trame noire au sein des secteurs de projet :

Est encouragée la mise en place de dispositifs permettant d'ajuster la temporalité d'allumage et d'extinction d'éclairage. Un éclairage ciblé, orienté au sol est vivement conseillé et dans la limite du nécessaire. Toute mesure visant la limitation de la pollution lumineuse est préférée. Toute nouvelle implantation de luminaire à moins de 50 m des zones A et N devra utiliser des lampes de températures de couleur inférieure à 2400K afin de limiter l'impact sur la biodiversité. Réserver des espaces sans lumière artificielle quand cela est possible.

orientation n°8 : Lorsque des liaisons douces bordent le secteur, le projet cherche à s'y greffer.

ENJEUX



AMBIANCES
DU LIEU



RAPPORT À
L'EXISTANT



LE RAPPORT
AU VIVANT

TYPLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen



Intermédiaire et
petit collectif



Katzenthal

La greffe de l'opération sera notamment réussie si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

En particulier, les liaisons douces ayant plusieurs vocations (trajets quotidiens, circuits touristiques ou de loisirs), il conviendra d'adapter le traitement de sol à leurs spécificités et respecter une perméabilité minimale tout en évitant les matériaux synthétiques.

orientation n°9 : Recherche des alignements et reprises de hauteur vis-à-vis de constructions voisines

ENJEUX



AMBIANCES
DU LIEU



RAPPORT À
L'EXISTANT

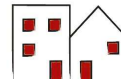
TYPLOGIES CONCERNÉES



Individuel



Mitoyen



Intermédiaire et
petit collectif



Kaysersberg

L'urbanisation opère par à-coups, à l'échelle d'une construction ou d'une opération. Afin de limiter de forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci. Il s'agit ainsi de gérer ombres portées et vis-à-vis.

Lorsqu'une construction projetée avoisine un bâtiment existant de même nature, elle cherchera à assurer de par son gabarit sa bonne inscription.

