

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document arrêté



SIERENTZ

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.b. OAP sectorielles

PLU arrêté

Document arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 16/12/2024

Le Maire



Décembre 2024

Sommaire

1.	FONCTIONNEMENT DES OAP DE SIERENTZ.....	3
2.	LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP	4
3.	ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES.....	4
4.	SECTEUR FELDELE – 1AUA	5
4.1.	ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	5
4.1.	ORIENTATIONS TEXTUELLES	6
5.	SECTEUR BESBRUNNEN – 1AUA	9
5.1.	ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	9
5.2.	ORIENTATIONS TEXTUELLES	10
6.	SECTEUR ZAC GRUEN – 1AUE	13
6.1.	ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	13
6.1.	ORIENTATIONS TEXTUELLES	14

1. Fonctionnement des OAP de Sierentz

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, trois secteurs à enjeux déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futur de la commune ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles destinées, notamment, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent particulièrement à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur d'orientations qui s'imposent dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des recommandations 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.

Quatre termes au cœur des OAP :

Présentation :

Éléments explicatifs qui complètent les orientations, n'ont pas de portée juridique.

Orientations :

S'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Recommandations :

N'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

2. Localisation des secteurs couverts par les OAP



- A. Secteur d'habitat « Feldele » (1AUa)
- B. Secteur d'habitat « Besbrunnen » (1AUa)
- C. Secteur d'activités économiques « ZAC Gruen » (1AUe)

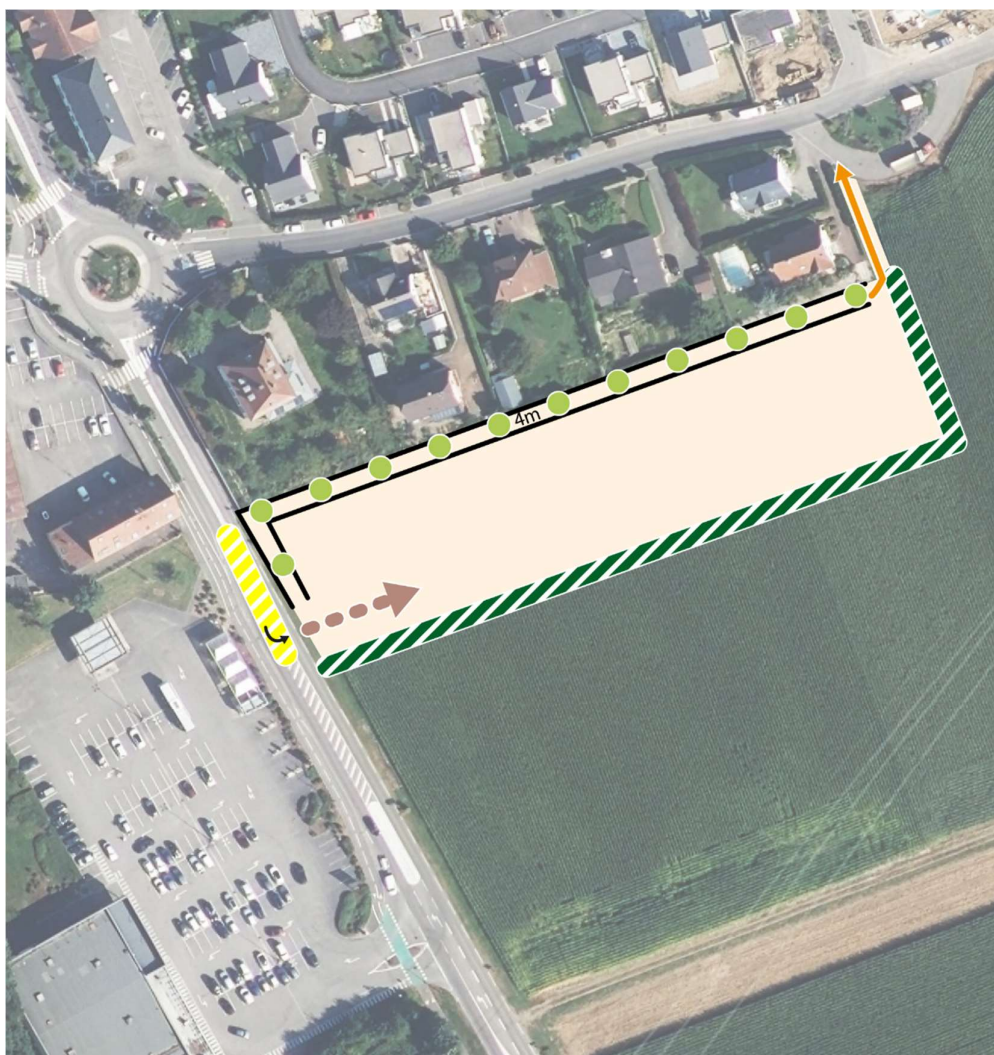
3. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones

Le secteur d'activités économiques « ZAC Gruen » (1AUe) est directement aménageable dès l'approbation du PLU, sans phasage.

Un phasage est instauré pour les secteurs à vocation principale d'habitat. L'aménagement du secteur « Feldele » sera priorisé. Le secteur « Besbrunnen » ne pourra être urbanisé qu'après l'aménagement du secteur « Feldele ».

4. Secteur Feldele – 1AUa

4.1. Orientations graphiques



Vocation principale : habitat.



Aménager un accès unique au secteur



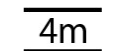
Mettre en place une voirie interne desservant l'ensemble du secteur.



Sécuriser l'accès (ex : création d'une voie de stockage), et liaison piétonne vers le supermarché.



Aménager une liaison douce vers la rue de la Tuilerie.



Aménager des bandes de recul en espaces verts non privatifs.



Planter des alignements d'arbres.



Dans la zone AUa, aménager un traitement végétal et paysager en interface avec les terres agricoles.

4.1. Orientations textuelles

4.1.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations :

Encadrer l'urbanisation avec un objectif de rationalisation et de sobriété dans l'utilisation du foncier.

Réaliser un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en termes de coûts de fonctionnement.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Recommandations :

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions (ex : bardage bois, charmille...).

Prévoir des clôtures perméables aux déplacements de la petite faune, si possible végétalisées.

4.1.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

Respecter une densité nette d'environ 40 logements à l'hectare.

Des logements locatifs sociaux devront être créés selon les conditions fixées dans le règlement écrit de la zone.

4.1.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Orientations :

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Limiter les jardins minéraux et/ou les surfaces imperméables.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières/nectarifères. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Interdire les variétés invasives. Préférer les espèces fruitières et les haies de feuillus mixtes.

Recommandations concernant le traitement végétal et paysager en interface de la zone :

Le traitement végétal et paysager à aménager dans le cadre du projet urbain en interface avec la zone agricole peut prendre plusieurs formes, notamment :

Une haie plantée en limite de propriété :



Une haie plantée en limite de propriété peut servir de clôture végétale, contribuer à l'ornement de jardins, enrichir la biodiversité

Une haie doublée d'une fascine :



La fascine est un aménagement linéaire constitué de branchages. Positionnée en travers du ruissellement, elle constitue un obstacle perméable qui freine l'eau.

Autres recommandations :

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

Privilégier des matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avèrent satisfaisants.

Privilégier l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

4.1.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Orientations :

Garantir la bonne articulation de la trame viaire et des différents réseaux avec les zones urbaines contiguës.

Les équipements propres aux opérations doivent être réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

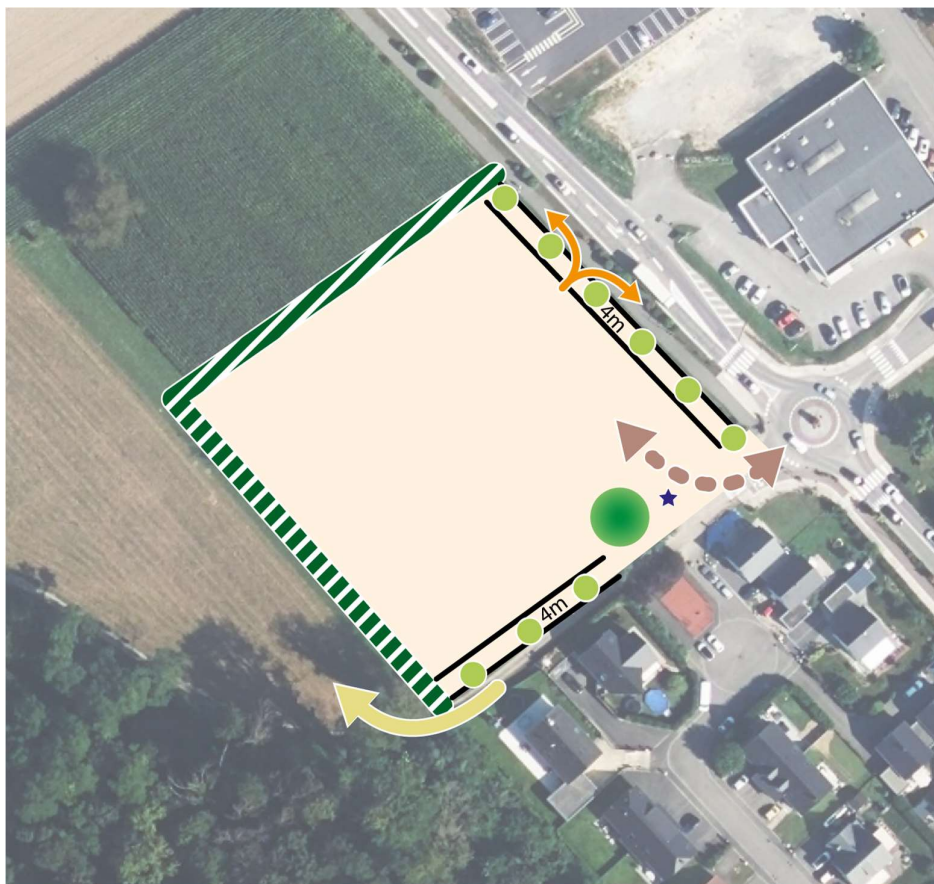
Créer un accès unique depuis la rue Rogg Hass.

Aménager une liaison douce vers la rue de la Tuilerie.

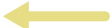
Sécuriser la traversée des piétons vers le supermarché.

5. Secteur Besbrunnen – 1AUa

5.1. Orientations graphiques



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Vocation principale : habitat.
-  Aménager un accès unique au secteur
-  Mettre en place une voirie interne desservant l'ensemble du secteur.
-  Aménager des accès doux vers la liaison douce le long de la RD.
-  Garantir l'accès aux terres agricoles.
-  Préserver l'arbre existant et le calvaire.
-  Maintenir l'hôtel à hirondelles existant sur le site existant, l'implanter dans l'angle Nord-Ouest.
-  Aménager des bandes de recul en espaces verts non privatifs.
-  Planter des alignements d'arbres.
-  Dans la zone AUa, aménager un traitement végétal et paysager en interface avec les terres agricoles.

5.2. Orientations textuelles

5.2.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations :

Encadrer l'urbanisation avec un objectif de rationalisation et de sobriété dans l'utilisation du foncier.

Réaliser un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en termes de coûts de fonctionnement.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Recommandations :

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions (ex : bardage bois, charmille...).

Prévoir des clôtures perméables aux déplacements de la petite faune, si possible végétalisées.

5.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

Respecter une densité nette d'environ 40 logements à l'hectare.

Des logements locatifs sociaux devront être créés selon les conditions fixées dans le règlement écrit de la zone.

5.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Orientations :

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Limiter les jardins minéraux et/ou les surfaces imperméables.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières/nectarifères. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Interdire les variétés invasives. Préférer les espèces fruitières et les haies de feuillus mixtes.

Recommandations concernant le traitement végétal et paysager en interface de la zone :

Le traitement végétal et paysager à aménager dans le cadre du projet urbain en interface avec la zone agricole peut prendre plusieurs formes, notamment :

Une haie plantée en limite de propriété :



Une haie plantée en limite de propriété peut servir de clôture végétale, contribuer à l'ornement de jardins, enrichir la biodiversité

Une haie doublée d'une fascine :



La fascine est un aménagement linéaire constitué de branchages. Positionnée en travers du ruissellement, elle constitue un obstacle perméable qui freine l'eau.

Autres recommandations :

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

Privilégier des matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avèrent satisfaisants.

Privilégier l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

5.2.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Orientations :

Garantir la bonne articulation de la trame viaire et des différents réseaux avec les zones urbaines contiguës. Prévoir des solutions de stationnement suffisantes sur la voirie et l'espace public pour assurer le stationnement des habitants et des visiteurs.

Les équipements propres aux opérations doivent être réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

Créer un accès unique depuis le giratoire rue Poincaré.

Aménager des accès doux vers la liaison douce le long de la RD.

Garantir l'accès aux terres agricoles.

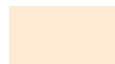
Aménager un espace de convivialité au de l'arbre et du calvaire à préserver.

6. Secteur ZAC Gruen – 1AUe

6.1. Orientations graphiques



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Vocation principale : activités économiques (majoritairement industrielles).
-  Aménager un nouveau carrefour giratoire sur la RD 19.
-  Aménager une allée centrale de desserte du site (avec liaisons intégrées).
-  Poursuivre le maillage des liaisons douces.
-  Aménager une façade vitrine sur la RD 19.
-  Aménager des parvis qualitatifs donnant sur l'allée centrale ; y végétaliser les éventuelles aires de stationnement.
-  Végétaliser les franges en arrière des lots.
-  Végétaliser les limites latérales des lots.
-  Espace boisé et haie à conserver.
-  Haie à planter.

6.1. Orientations textuelles

6.1.1. Le parti d'aménager

Orientations :

Le parti d'aménager repose sur :

- Un branchement de la zone Gruen sur la RD19 via un nouveau giratoire.
- Une allée centrale qui dessert l'ensemble des parcelles et qui intègre au moins une aire de retournement.
- Ce maillage viaire est complété par des cheminements piéton / cycle dans la direction perpendiculaire à la voie centrale, suivant le maillage des haies.
- Les franges de la zone font l'objet d'une attention particulière pour mieux intégrer le projet dans son contexte élargi, via des reculs et des règles de constructibilité.
- Des espaces de lisière entre espace agricole et espaces bâtis, plantés lors de la phase de réalisation des travaux d'aménagement de la zone.
- Un découpage parcellaire en grandes unités à vocation majoritairement industrielle.

6.1.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

Le site est destiné à accueillir des activités majoritairement industrielles, il est adjacent à la zone d'activités préexistante et mis à distance des quartiers résidentiels par la voie ferrée et des terrains agricoles.

Le schéma de fonctionnement (paysager, viaire et foncier) est calqué sur le parcellaire et le « déjà-là » : les chemins agricoles servant aussi de lieu de promenade sont conservés dans le schéma d'aménagement, le parcellaire conserve l'organisation et l'accessibilité des terrains agricoles.

6.1.3. Les principes de desserte de la zone 1AUe

Orientations :

L'accès à la future zone s'effectuera par la D19B via un giratoire pour les véhicules motorisés, et via les chemins agricoles/voie verte pour les modes doux.

Le rayon de giration prévu pour permettra le passage des poids lourds.

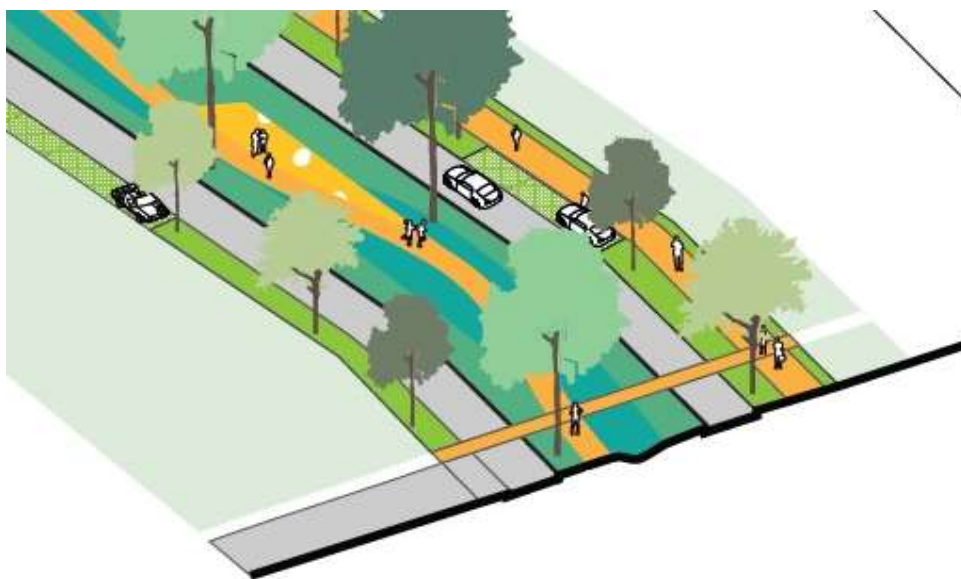
Sur cet embranchement est également prévu un raccordement à la voirie pour les engins agricoles depuis les chemins d'exploitation reliés au site ou situés en limite de site de projet.

La desserte du site est organisée par une voie dédoublée en sens unique, qui s'accompagne de stationnements sur l'espace public et du chemin agricole central préexistant passé en voie verte. Cette voie permettra également d'intégrer l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public.

Les circulations piétonnes depuis la zone vers les secteurs d'activités existants seront privilégiées par la passerelle située en limite Sud de l'emprise existante et franchissant la voie ferrée de manière sécurisée et plus accueillante que les abords de la RD 19, même si les accès « modes doux » seront prévus au niveau du giratoire depuis la nouvelle zone d'activités.

Un cheminement est prévu le long de la haie existante afin de mettre en réseau la voie verte située sur la voie centrale aux chemins agricoles au nord du site.

Illustration à titre indicatif :



Axonométrie de la voie centrale pour la desserte de la zone

6.1.4. La gestion du stationnement

Orientations :

La gestion du stationnement privé est prévue en priorité sur les avants de parcelle, dans l'espace non bâti depuis la voie de desserte. La localisation du stationnement à cet endroit permet de limiter les infrastructures dédiées au déplacement au sein de la parcelle.

Ce choix favorise également la non-imperméabilisation des sols pour une infiltration maximale des eaux de pluie et donne une dimension urbaine animée aux avants de parcelle.

Le stationnement visiteur est géré dans l'espace public.

6.1.5. La qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Orientations :

Une gestion de la perméabilité et des différents types de végétalisation des franges pour mieux intégrer le projet dans son contexte élargi, avec :

- Un traitement qualitatif des « avants » de parcelles / parvis adressés sur l'espace public (espace dédié au stationnement, dont la perméabilité est réglementée) ;
- Un préverdissement de la façade vitrine du projet sur la départementale et en transparence (plantation d'arbres en quinconce) pour mettre en valeur les activités ;
- Un préverdissement des limites Est (sur terrain agricole) et Ouest (sur voie ferrée) qui sont les faces les plus visibles du projet dans le paysage en lisière avec l'espace agricole. Cet aménagement se fera à l'ouest dans la continuité de l'espace boisé identifié en enjeu moyen dans l'étude écologique, pour éviter de déboiser pour replanter lors de l'aménagement de la zone ;
- Un préverdissement des fonds de parcelles par l'aménageur ;
- Un verdissement par les constructeurs des franges latérales des parcelles, le long des haies et des cheminements, pour intégrer le projet dans une continuité écologique et paysagère.

Une réflexion architecturale sur les façades imposée le long de la départementale pour éviter d'y trouver les espaces servants, et pour constituer une vitrine urbaine.

Une implantation possible du bâti sur les limites mitoyennes des parcelles, mais non imposée, pour éviter quand cela est possible une démultiplication des espaces de desserte autour des bâtiments et mutualiser les espaces où le sol est imperméabilisé.

Des gabarits bâtis qui ne peuvent pas excéder une hauteur de 18 mètres ;

Des linéaires prédéfinis sur lesquels les accès peuvent s'implanter, et une largeur d'accès limitée à 15m, toujours pour éviter la démultiplication des espaces de desserte et mutualiser les espaces où le sol est imperméabilisé.

6.1.6. Le traitement paysager et l'insertion paysagère

Orientations :

La plantation des franges du projet : sous la forme d'une plantation dense et continue le long de la voie ferrée en continuité du boisement existant, maintenu et amplifié pour assurer son rôle de mise à distance visuelle et sonore.

A l'est de la zone, il s'agira d'une plantation ponctuelle le long de la route départementale pour laisser un minimum de visibilité depuis la route.

Le maintien d'un recul le long des chemins transversaux renforce l'épaisseur des haies conservées ou plantées et le maintien d'une zone d'isolement entre les espaces agricoles cultivés et les façades des bâtiments.

6.1.7. Les objectifs énergétiques et environnementaux

Orientations :

5 familles de critères de qualité environnementale, paysagère, architecturale, énergétique, etc., sont à respecter sur la zone pour chaque projet. Ces critères seront applicables sur chaque lot.

Chaque projet devra répondre à au moins 4 des 5 familles de critères et à un score minimum fixé pour pouvoir s'implanter sur le site.

Les 5 familles de critères proposées sont :

1. La perméabilité des espaces non bâtis et l'optimisation du foncier ;
2. Le maintien, voire le développement de la biodiversité ;
3. La performance énergétique du bâti et les économies en besoins énergétiques ;
4. La qualité architecturale et l'insertion paysagère ;
5. Le confort d'usage au sens de la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE).

6.1.8. Les équipements techniques

Orientations :

Les espaces publics seront aménagés avec des surfaces imperméables les plus réduites possibles, en répondant aux besoins de circulation des différents véhicules sur la zone à desservir.

Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées seront mis en place sous la voirie principale, sans porter atteinte aux réseaux déjà existants sous le chemin actuel.

Les eaux usées liées au process industriel devront, le cas échéant, faire l'objet d'un prétraitement avant raccordement au réseau public des eaux usées.

Le réseau d'eaux usées sera acheminé vers la station de refoulement existante avant acheminement vers la station d'épuration de Sierentz.

Les activités industrielles nécessitant une forte quantité d'eaux de process ne seront pas admises dans la zone.

La gestion des eaux pluviales est prévue sur l'espace public au plus près d'où elle tombe, grâce à une noue centrale.

Le stationnement sur l'espace public sera réalisé avec un revêtement drainant, pour maximiser l'infiltration dans le sol des eaux pluviales.

La protection incendie des biens et des personnes sera assurée par le déploiement de poteaux d'incendie raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable. Le complément exigé par les types d'implantations industrielles sur les parcelles privatives devra être assuré par les porteurs de projet.

La mise en place des réseaux secs est également prévue en souterrain sous la voie de desserte des lots.

