

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification simplifiée

Schlierbach



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4b. Les zones d'extension

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



Avril 2025

Préambule

Extrait des **articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme** :

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.

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.

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **6 secteurs à enjeux** (dont 3 zones AUa, 2 zones AUe et 1 zones AU), 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 destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, notamment dans les secteurs 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.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs et constructeurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Localisation des secteurs à projet



I Principes généraux (préconisations ou prescriptions)

Ces orientations 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, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de **prescriptions** qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à 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 cas échéant, le Conseil Municipal étudiera toute solution alternative proposée par les porteurs de projet.

Les dispositions suivantes s'appliquent en tant que prescriptions, sauf exceptions.

I.1. Principe de qualité de l'insertion paysagère

Toute opération à venir devra réussir son inscription dans le paysage en prenant en compte les caractéristiques du site et en contribuant à le mettre en valeur. La qualité de l'insertion des projets doit s'appuyer sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues, ...

I.2. Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire

Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec la zone urbaine contiguë. Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité de la trame viaire permettant la création d'itinéraires nouveaux intégrés à la trame globale et au maillage des cheminements piétons et cyclables.

En parallèle, la mise en place de "zones 30" ou "zone de rencontre" contribuera à une circulation apaisée compatible avec une vie de village et dissuadera les circulations de transit.

I.3. Principe de qualité urbaine et architecturale

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de SCHLIERBACH. Afin de conserver une lisibilité du paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs entre constructions portant, par exemple, sur l'aspect des clôtures et l'orientation des toitures. Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface entre ces secteurs et l'espace naturel ou agricole nécessitant, selon les cas, l'aménagement d'un front végétalisé ou l'entretien d'une lisière préexistante, une logique d'organisation et d'orientation des constructions.

Selon les zones à aménager, le recul des constructions par rapport à la voie ne devra pas être recherché de façon systématique. Pour créer une forme urbaine structurante, les constructions pourront adopter une position avancée proche de la voie, sous réserve que les bâtiments ne gênent pas la visibilité des automobilistes.

I.4. Principe de qualité de l'espace public

L'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations, en cohérence avec les choix déjà réalisés dans les secteurs urbanisés de la commune.

I.5. Principe d'aménagement des stationnements

Il devra être réalisé, sur des espaces privés ou sur des espaces destinés à être reversés dans le domaine public, des aires de stationnement selon les normes minimales définies en annexe du règlement de PLU.

La largeur minimale d'une place de stationnement est fixée à 2,50 mètres. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant et indépendant.

Les préconisations sur les largeurs de voirie, de la largeur des trottoirs (règlementaire) et des voies partagées sont indiquées au règlement. De même, des places de stationnements sur domaine public seront à réaliser selon les modalités indiquées dans le règlement.

I.6. Principe d'une production minimale de constructions

Pour assurer à la fois une offre en habitat attractive et équilibrée et optimiser le gisement foncier, chaque opération devra respecter une production minimale de logements. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier la densité recherchée et les orientations définies dans le PADD.

Dans le cadre du présent document, une densité minimale de 20 logements à l'hectare sera à respecter à l'échelle de chaque opération d'aménagement à vocation d'habitat. Ce périmètre portant essentiellement sur une zone d'extension future, peut être éventuellement complété par l'adjonction d'une portion de zone urbaine U limitrophe, afin de prévoir un aménagement d'ensemble plus cohérent.

Un minimum de 20% des logements créés seront de type intermédiaires et/ou collectifs, pour chaque tranche d'aménagement.

I.7. Principe de qualité environnementale et de développement durable

L'orientation et la conception des constructions tireront parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.

2 Prescriptions complémentaires

Au-delà du P.L.U., les **prescriptions** ci-après doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement :

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.
- La gestion des eaux pluviales nécessitera des études approfondies, afin d'éviter de surcharger les réseaux existants, afin de privilégier l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif et de proposer des solutions viables de rétention et d'évacuation des

eaux pluviales. Ces solutions devront être présentées de façon détaillée dans le projet d'aménagement.

- Lorsque la voie est privée, il faut prévoir - sauf impossibilité liée à la configuration des terrains - une aire commune de présentation des poubelles en limite avec la voie publique qui ne doit pas gêner la circulation piétonne ou automobile.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse. Le choix des dispositifs sera soumis à l'accord de la commune
- Etudier la création de stationnements mutualisés publics

- Plantations destinées, notamment, à la constitution de haies privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux et lauriers.
- Utilisation de matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou aluminium, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique terre cuite....
Choix des matériaux pour les clôtures en cohérence avec le projet de règlement de la zone UB et Nj.

3 Préconisations complémentaires

Au-delà du P.L.U., les **préconisations** ci-après peuvent être reprises dans un cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
- Opter pour des voiries écologiques.
- Mise en place de composteurs.
- Installation de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.

4 Principes d'aménagement particuliers des zones AUa

Secteur I - AUa rue de Kembs (0,36 ha)

Situation

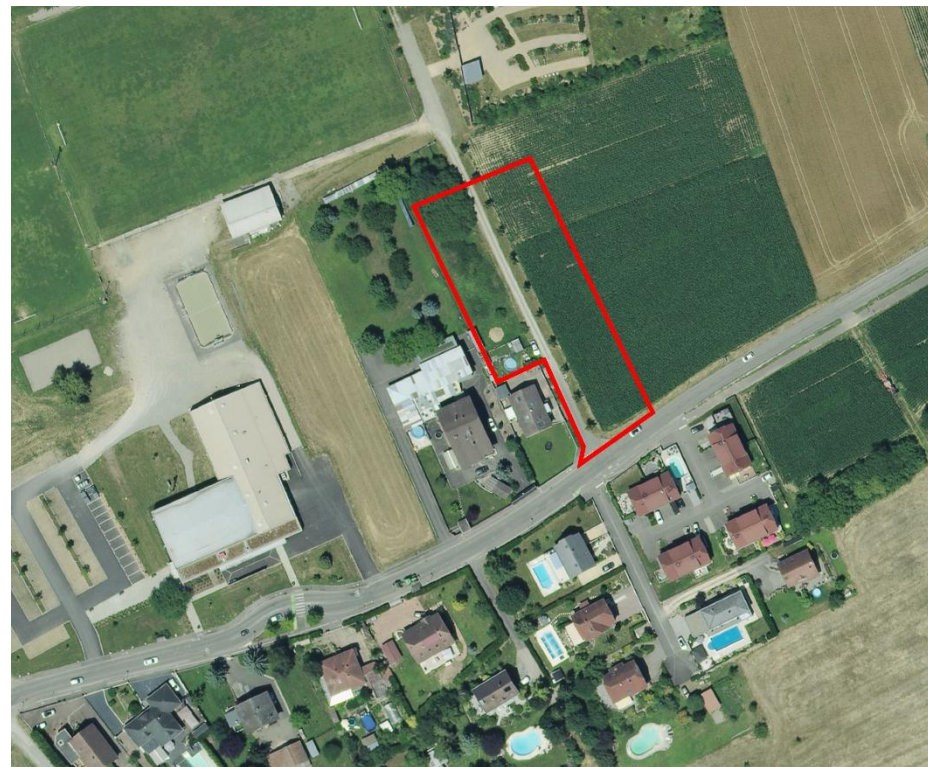
Ce secteur, d'une superficie de 0,36 ha, se situe à l'entrée de l'agglomération, au nord de la Route Départementale en prolongement d'une zone d'habitat pavillonnaire, et en bordure de zone agricole. Il est desservi de part et d'autre par le chemin de la Paix.

Les terrains en question sont occupés par des champs agricoles et des vergers. La topographie est plane.

Le périmètre est proche de la zone de loisirs du village et du nouveau cimetière.

Un secteur spécifique Nj a été défini en périphérie Nord et Est. Ce secteur fera ainsi office d'espace tampon entre la zone à urbaniser et le cimetière, le terrain de football, et les espaces agricoles périphériques.

Les terrains sont visibles depuis l'entrée de ville. Cette sensibilité paysagère suppose que cette question soit traitée dans le cadre de la présente OAP.



Principes d'aménagement

Une production minimale de 7 logements est attendue sur la totalité du secteur I.

Ce secteur en entrée de ville, est à vocation d'habitat. Il est contigu à la zone de loisirs de Schlierbach.

Le principe d'accès à la zone se fera depuis la route départementale, pour desservir l'ensemble du secteur. La voie centrale (chemin de la Paix) a déjà été aménagée avec une rangée d'arbre de hautes tiges à l'est. Cette voie desservira les parcelles de part et d'autre de la voie.

La sensibilité du front urbain donnant sur la RD sera à prendre en compte, et un travail soigné sur cette façade d'entrée de ville est à réaliser. Cette démarche permettra d'améliorer la qualité de l'entrée de village.

Afin de sécuriser les accès, l'urbanisation du secteur s'accompagnera de la mise en place d'un aménagement permettant de réduire la vitesse des automobiles dans cette partie.

Le quartier pourra s'urbaniser en fonction des besoins, en respectant la trame urbaine proposée.

L'urbanisation devra tenir compte des terrains environnants pour ne pas créer d'enclave.

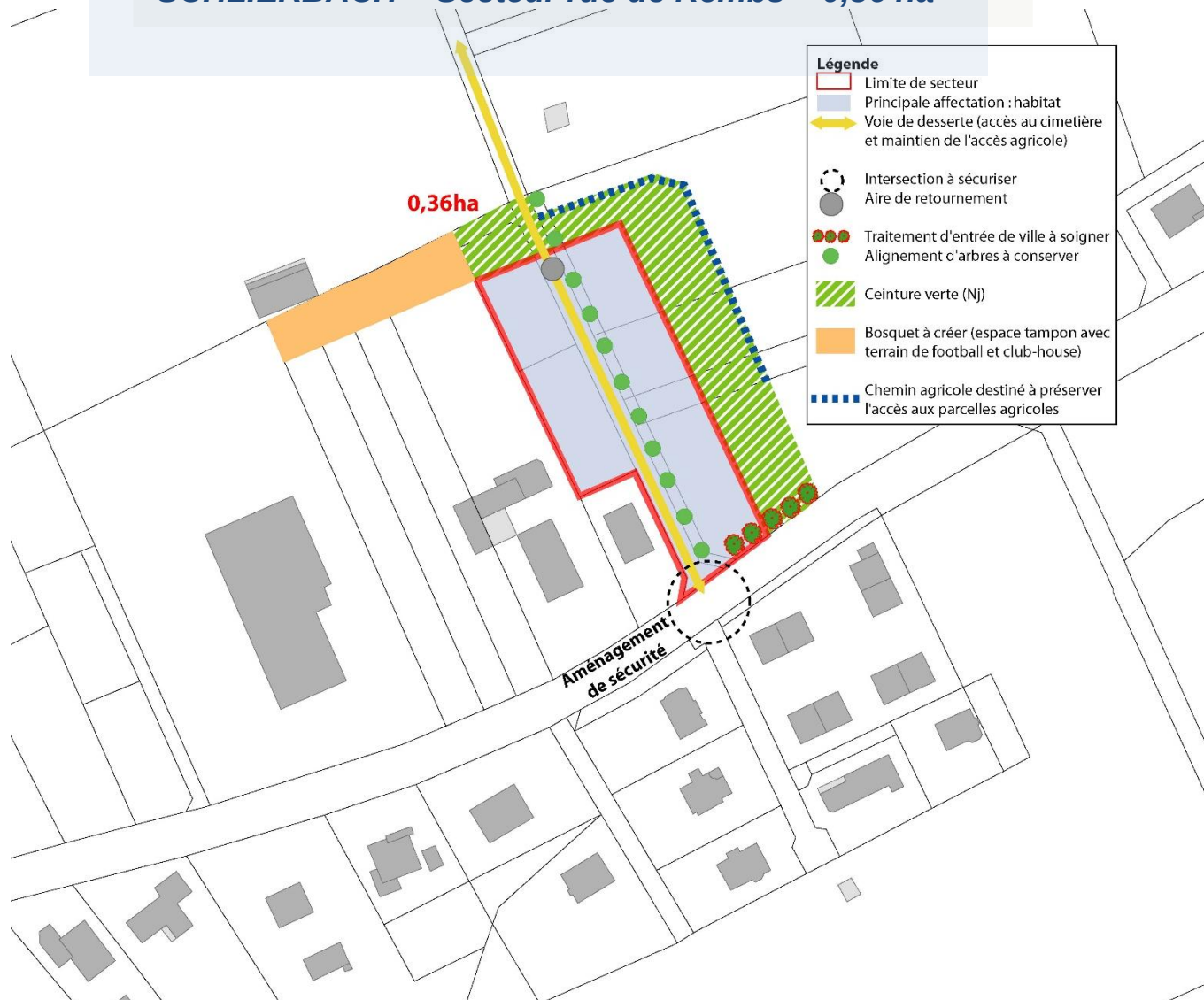
Un espace de retournement sera aménagé en bout de voirie.

La desserte des parcelles agricoles sera assurée par un chemin agricole à créer en front Est.

Un bosquet est à créer en front nord-ouest, avec le terrain de football et le club-house.

SCHLIERBACH - Secteur rue de Kembs – 0,36 ha

SCHLIERBACH - Secteur rue de Kembs – 0,36 ha



Le secteur 2 - AUa et AUaI rue du Panorama (3,48 ha)

Situation

Ce secteur, d'une superficie de 3,48 ha, se situe au nord-ouest de l'agglomération. Cette enclave composée de vergers, de prairies mais également de terres cultivées, se situe entre deux quartiers d'habitation développés à l'est autour de la rue des Jardins, et à l'ouest autour de la rue des Vignobles.

La rue du Panorama désigne la voie, actuellement chemin rural, qui surplombe le secteur et relie les deux quartiers d'habitation.

Ce secteur est également en limite avec le front urbain donnant sur Dietwiller au nord, en bordure de terres agricoles.

Une frange classée en secteur Nj permettra de créer une ceinture verte tampon entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.

Il subsiste des vergers et quelques massifs intéressants pour le secteur, qu'il est proposé de préserver et/ou de conforter.

L'aménagement de ce périmètre est confronté à un enjeu majeur de gestion des eaux pluviales, ainsi que d'insertion dans le site et le paysage des futures constructions à vocation d'habitat.



Principes d'aménagement

Une production minimale de 70 logements est attendue sur la totalité du secteur 2.

Ce secteur constitue un vaste espace naturel idéalement situé entre deux quartiers existants, permettant l'émergence d'un **quartier d'habitation** prenant en compte les problématiques liés aux paysages et aux contraintes des réseaux d'eau pluviale.

Le **principe d'accès** à la zone est à étudier par la jonction de la rue du Panorama, mais également par l'amorce depuis la rue des Jardins. Un potentiel d'ouverture vers le sud est à étudier : **emplacement réservé n°1 ou accès alternatif**.

L'intersection avec la route départementale - rue de Landser est à sécuriser.

Ce secteur comporte plusieurs éléments paysagers dont le projet d'aménagement tiendra compte.

Afin de préserver la vue vers le sud depuis la rue du Panorama, un secteur a été délimité dans lequel la hauteur maximale du point le plus haut de chaque construction est limitée à 7 mètres (hauteur de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction).

Dans le secteur au sud de la rue du Panorama, est prévue une prescription de 10% d'espaces naturels publics, dans le cadre de chaque opération d'aménagement

Ces 10% sont obtenus de la façon suivante :

- le long de la rue du Panorama au sud, sera mis en place un alignement d'arbres à créer sur une bande de 5 mètres avec reversement de cette bande dans le domaine public en fin d'opération d'aménagement ;

- le long de la rue des Labours et de son prolongement vers le nord – rue du Panorama, une haie sera à créer sur une bande de 2 mètres avec reversement dans le domaine public en fin d'opération d'aménagement. La largeur de la voirie à reverser dans le domaine public, sera au moins de 6 mètres (dont une largeur de 2 mètres réservée à la haie) ;
- le solde de la superficie d'espace naturel sera réservé à la création d'un espace vert public, à reverser dans le domaine public à la fin de l'opération, d'un seul tenant, accessible depuis la voirie par un piéton ou un vélo.

Les **cheminements piétons** sont nombreux sur les abords du secteur. Il est demandé dans le cadre de l'aménagement du quartier, de prévoir une liaison nord-sud dans le nouveau quartier, afin d'offrir une continuité des cheminements doux sur la commune et de prévoir **le renforcement des jonctions piétonnes** entre la rue du Panorama et le chemin agricole situé en limite avec la Commune de Dietwiller (qui permet de rejoindre à la fois Landser et Dietwiller).

La **problématique des eaux pluviales** nécessite une étude spécifique. L'objectif est de proposer des solutions viables de rétention et d'évacuation, évitant de surcharger les réseaux existants et assurant au mieux la collecte séparative des eaux de pluie et d'assainissement.

Au vu de la topographie existante, une solution technique est à envisager pour la **partie nord**, en limite avec l'espace agricole (fossé drainant ou noue de rétention des eaux pluviales) ; par exemple, il pourra être étudié un réseau longeant la partie nord du site, puis débouchant sur un fossé existant situé en bordure de RD56 via les terrains agricoles existants.

Pour la **partie sud** le réseau pluvial à créer devra être connecté vers le secteur AUa sud (secteur rue du Kaegy n°3).

Le quartier pourra s'urbaniser en fonction des besoins, en respectant la trame urbaine proposée, **et en mobilisant de préférence** le phasage décrit ci-après. **D'autres options de phasage sont cependant envisageables.**

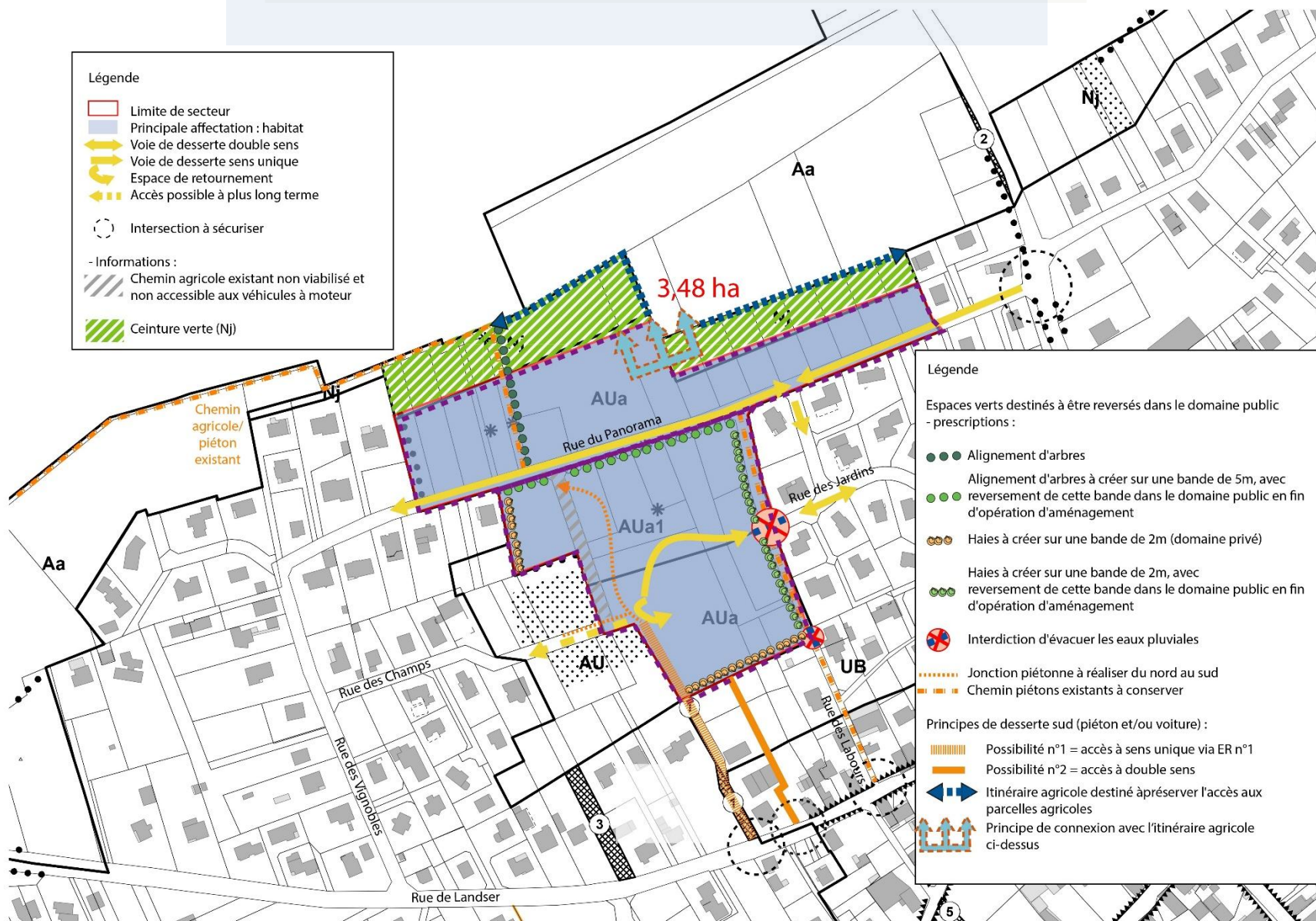
Chaque tranche d'aménagement devra porter sur une surface minimum de 0,5 ha contigus à des zones déjà urbanisées ou sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans une zone ou secteur (espaces résiduels). L'urbanisation devra tenir compte des terrains environnants pour **ne pas créer d'enclave**.

Le phasage de ce secteur se fera préférentiellement de la manière suivante :

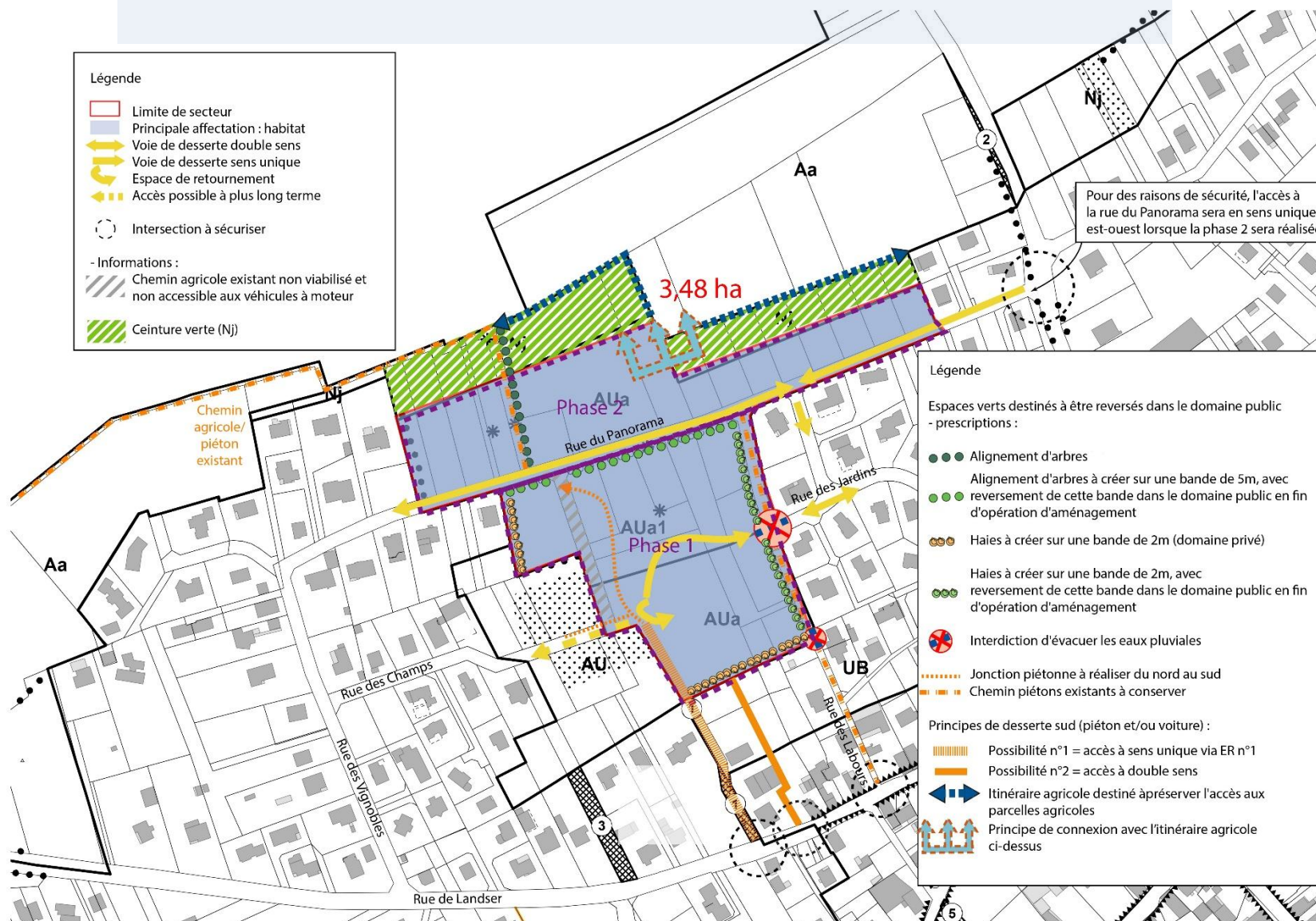
- développement de la partie sud, au-dessous de la rue du Panorama,
- développement de la partie nord, au-dessus de la rue du Panorama.

SCHLIERBACH - Secteur rue du Panorama - 3,48 ha

SCHLIERBACH - Secteur rue du Panorama - 3,48 ha



SCHLIERBACH - Secteur rue du Panorama - 3,48 ha- PHASAGE
PREFERENTIEL



Le secteur 3 - AUa rue du Kaegy (1,14 ha)

Situation

Ce secteur, d'une superficie de 1,14 ha, se situe à l'ouest du centre du village.

Le secteur se situe au nord entre la rue du Kaegy et la rue de Landser.

Les terrains en question sont occupés par des champs agricoles et sont de topographie en pente, du nord (point haut) vers le sud (point bas).



Principes d'aménagement

Une production minimale de 23 logements est attendue sur la totalité du secteur 3.

Ce secteur est dédié à un **quartier d'habitation**.

L'accès au secteur se fera par un accès depuis la route départementale 6bis I - **rue de Landser à sécuriser**. La desserte du quartier se faisant par bouclage.

Une option est à étudier depuis la rue du Kaegy en sens unique vers la nouvelle zone d'extension urbaine, afin de ne pas surcharger la rue du Kaegy qui est étroite.

Le profil de la nouvelle voirie, devra permettre une **circulation apaisée**, en prenant en compte les modes de déplacements doux.

La **problématique des eaux pluviales** est à traiter de manière soignée, en intégrant les réseaux existants à proximité et en privilégiant l'évacuation par la conduite existante (DN600).

Des **prescriptions paysagères** sont à mettre en place avec :

- Une **bande verte de 5m** de large, **doublée d'une haie**, sur la façade ouest en limite avec la zone agricole,
- Une **bande verte de 3m** de large, **doublée d'une haie**, sur la façade ouest en limite avec la zone urbaine.

Un aménagement d'ensemble du secteur sera nécessaire dans le cadre du développement du quartier.

SCHLIERBACH - Secteur rue du Kaegy - 1,14 ha

SCHLIERBACH - Secteur rue du Kaegy - 1,14 ha



Le secteur 5 - AUe1 (1,5ha) et le secteur 6 - AUe2 le long de la RD201 (1,2 ha)

Situation

Le secteur AUe1, d'une superficie de 1,5 ha, se situe à l'entrée de l'agglomération, au bord de la Route Départementale 201, voie très fréquentée entre Mulhouse et Sierentz. Ce secteur accueille des activités essentiellement artisanales.

Le secteur AUe2 d'une contenance de 1,2 ha, se situe le long de la RD également.

Les terrains sont en bordure de voie et fortement visibles depuis la route.



Principes d'aménagement

Ces secteurs sont à vocation d'activités d'artisanat, de commerces et de services de proximité. Ils compléteront les activités existantes aux alentours.

Le **principe d'accès** à la **zone AUe1** se fera **depuis la rue de la Gare**, et desservira l'ensemble du secteur.

Le traitement du carrefour et la requalification de la route départementale en zone urbaine, permettra de limiter les vitesses sur cet axe, et de **sécuriser les échanges de flux**.

La sensibilité visuelle du secteur, situé en entrée de ville, nécessite la **mise en place d'un front urbain structuré le long de la RD**. De ce fait, les choix en matière d'architecture, de matériaux, de couleur ou des volumétries des bâtiments, devront refléter l'expression d'un projet de grande qualité, qui réussisse l'inscription dans le site et le paysage.

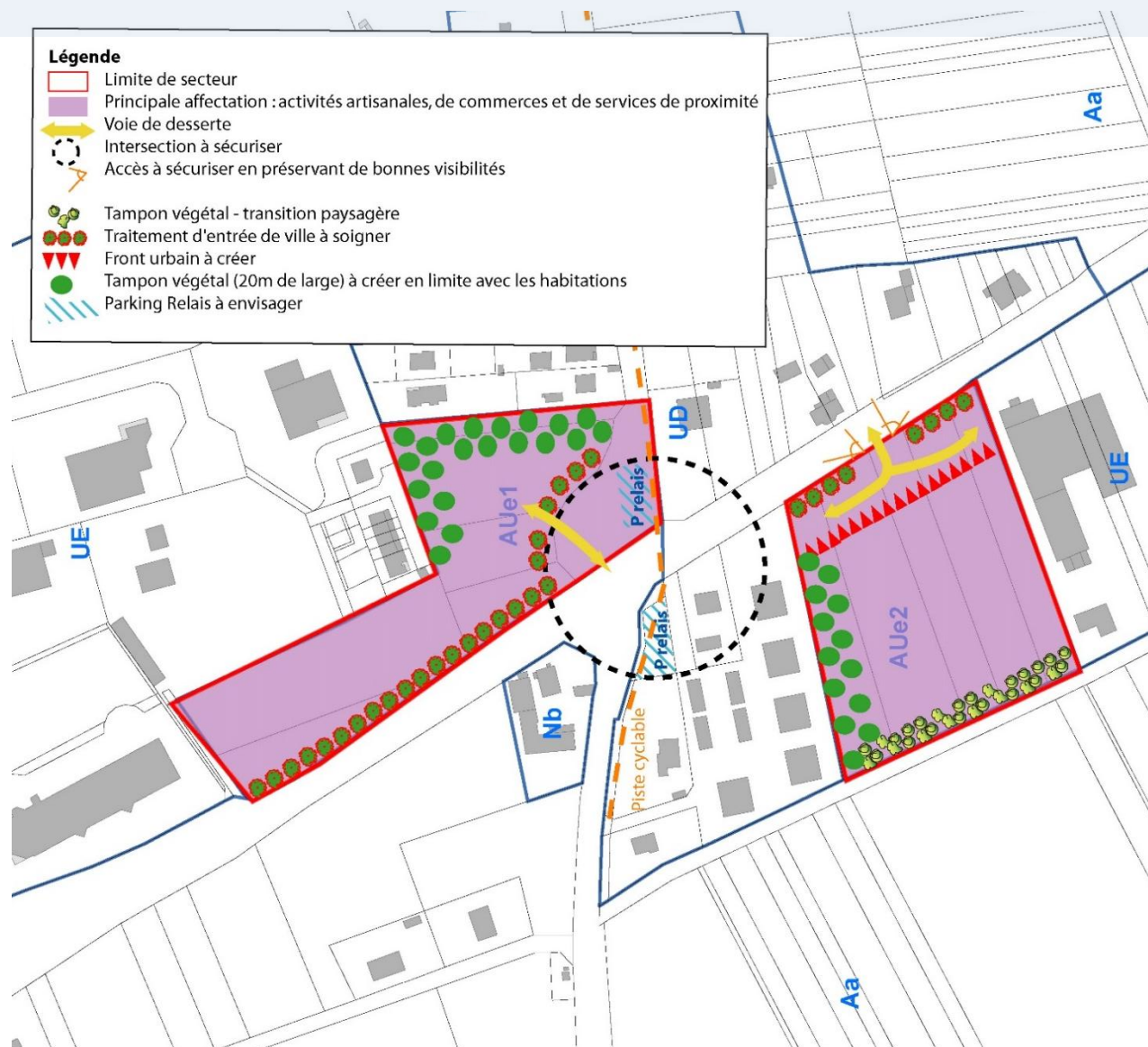
Le **traitement soigné de l'entrée de ville** apportera une qualité aux façades sur la route départementale. Les essences locales fruitières ou feuillus seront privilégiées dans les aménagements paysagers accompagnant les projets.

Le principe d'accès pour le **secteur AUe2**, est d'aménager un point d'accès permettant de créer une contre-allée le long de la RD.

La gestion de la limite avec la zone agricole est à traiter afin de préserver un **espace tampon végétal** suffisant entre les secteurs d'activités et le monde agricole permettant de marquer la limite urbaine avec les terres agricoles.

Afin de limiter les nuisances pour les zones d'habitation proches de ces secteurs d'activité, il est demandé d'aménager **un espace tampon végétal d'une largeur de 20m au minimum, limitant les nuisances pour les habitations**. Les aménagements réalisés devront prendre en compte le projet de piste cyclable mentionné sur le document graphique.

SCHLIERBACH - Secteurs AUe1 (1,5ha) et AUe2 (1,2 ha) le long de la RD201



3 Principes d'aménagement particuliers de la zone AU

La zone AU n'est pas urbanisable dans le cadre du PLU.

Le secteur 6 - AU rue des Champs (1,01 ha)

Situation

Ce secteur, d'une superficie de 1.01 ha, se situe au nord-ouest de l'agglomération. Cette enclave composée de vergers, de prairies mais également de terres cultivées, se situe à l'est du quartier d'habitation qui s'est développé autour de la rue des Vignobles.

Il subsiste des vergers et quelques massifs intéressants pour le secteur, qu'il est proposé de préserver et/ou de conforter.

La rue des Champs permet de desservir le secteur depuis l'ouest.

L'aménagement de ce périmètre est confronté à un enjeu majeur de gestion des eaux pluviales.



Principes d'aménagement

Cette zone à vocation à recevoir à terme, une urbanisation à **vocation principale d'habitat**, dans le prolongement du secteur AUa à l'est.

Le **principe d'accès** à la zone se fera **depuis la rue des Champs**, pour desservir l'ensemble du secteur. Le secteur pourra également se connecter au secteur AUa qui va se développer à l'est du secteur.

L'implantation des projets est à favoriser en lien avec la topographie existante dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réductions des besoins énergétiques.

SCHLIERBACH - Secteur rue des Champs

SCHLIERBACH - Secteur rue des Champs

