

WIHR-AU-VAL

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le

Le Maire

Rappel du Code de l'urbanisme.....	4
OAP « Entrée de village Sud-ouest »	5
Situation.....	5
Conditions d'aménagement	6
Volet programmation	6
Objectifs et orientations	7
Schéma d'orientations.....	9

Rappel du Code de l'urbanisme

D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

OAP « Entrée de village Sud-ouest »

L'OAP « Entrée de village Sud-ouest » a été élaboré en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Wihr-au-Val. Elle précise les principes d'aménagements choisis pour mettre en valeur ce secteur stratégique de la commune.

Les futurs aménagements réalisés sur le site de projet devront être compatibles avec les orientations présentées ci-après.

Le site d'OAP en question, d'une superficie totale de 5,8 ha, constitue un secteur d'extension à vocation résidentielle.

Situation

Il s'agit à l'origine d'un secteur agricole, comme en témoigne le parcellaire laniéré existant. Actuellement, des terres cultivées et des boisements, notamment des vergers, y sont présents. Les espaces de vergers font partie de l'identité du territoire.

Identifié dans le diagnostic territorial du PLU comme secteur à enjeux pour le développement urbain futur du village, le secteur d'OAP est en effet situé en frange urbaine Sud-ouest du village et en entrée de village via la RD10 (ou rue de Gunsbach). Cet axe est important à l'échelle du village et constitue une voie de desserte Sud-ouest / Nord-est passant par le centre-bourg. Le site représente le principal potentiel foncier de Wihr-au-Val et son urbanisation permettra à la fois d'atteindre l'objectif démographique fixé à l'horizon 2030 et de structurer l'enveloppe urbaine Ouest du village.

L'urbanisation de ce site répond au principe de continuité urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

Le secteur de projet se situe donc au contact de l'espace bâti existant et plus précisément au contact de deux entités distinctes d'un point de vue urbain et architectural. Il s'agit en effet d'un secteur d'extension du centre ancien relativement dense (le long de la RD10) d'une part et d'un secteur de lotissement pavillonnaire plus récent et moins dense d'autre part.

Localisation du site de projet sur photographie aérienne



Au Sud du site de l'OAP, se trouvent la zone inondable inscrite au PPRI liée à la présence de la Fecht ainsi que la zone Natura 2000 ZPS Hautes Vosges.

La zone de projet n'impacte pas directement les périmètres cités ci-dessus (PPRI et Natura 2000).

Conditions d'aménagement

Le site faisant l'objet de la présente OAP correspond aux zones IAU et IIAU du PLU. La collectivité a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la partie IAU à court ou moyen terme, et la partie IIAU à long terme, notamment dans un souci de développement maîtrisé et progressif du village.

Ces zones IAU et IIAU se situent au contact des zones Ub (extensions urbaines récentes), Ua (centre ancien), Aa (espace agricole) et à proximité des zones Ab (zone pouvant accueillir des activités agricoles hors élevage) et Aaoc (vignoble classé AOC).

Comme indiqué dans le règlement du PLU, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone IAU sont admises à condition de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opération.

Par ailleurs, l'urbanisation de la zone devra être cohérente et ne pas engendrer la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles.

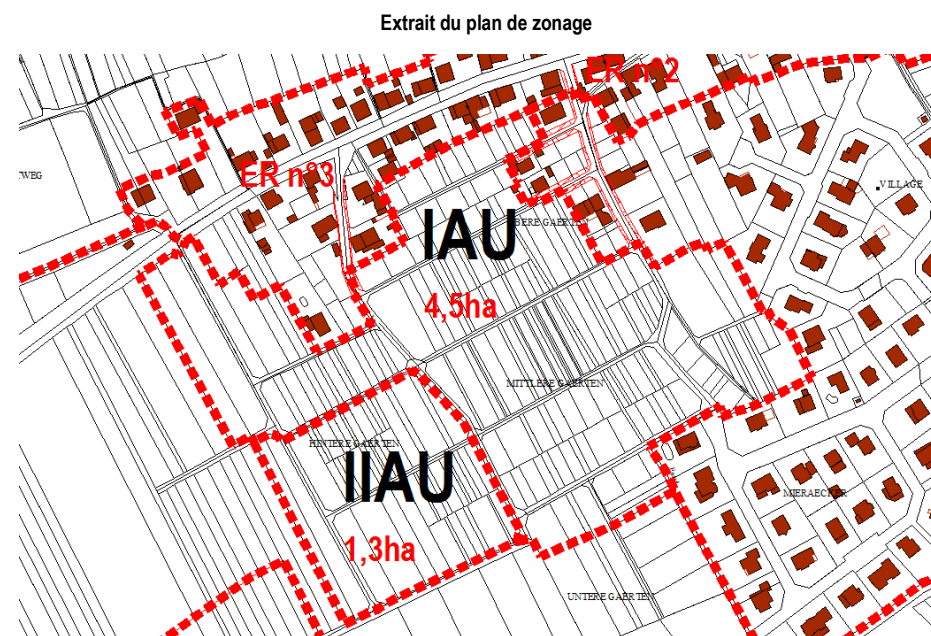
Pour la zone IIAU, urbanisable à plus long terme, les règles ne sont pas définies.

Volet programmation

Le secteur faisant l'objet de la présente OAP est concerné par un parcellaire particulièrement complexe, fait d'une majorité de lanières étroites correspondant aux jardins potagers existant historiquement sur le site. Vu le grand nombre de parcelles et de propriétaires présents, il est probable que certaines parties de la zone IAU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation en raison de problèmes de rétention foncière.

Afin d'anticiper ce problème, qui compromettrait la réalisation des objectifs démographiques de la commune, il est prévu :

- seuls 4,5 hectares de zones à urbaniser pourront être ouverts à l'urbanisation à l'horizon 2030.
- ces 4,5 hectares pourront être prélevés également sur la zone IIAU, mais dans ce cas, une partie de la zone IAU devra être reclassée en zone IIAU à surface équivalente.



Objectifs et orientations

Aménagement et urbanisme

D'une manière globale, la composition urbaine du site devra présenter une cohérence certaine avec le tissu urbain existant et en particulier une articulation harmonieuse avec les deux espaces bâtis distincts situés dans son prolongement, c'est-à-dire l'extension du centre ancien au Nord et l'espace pavillonnaire à l'Est.

Comme prescrit dans le PADD, et conformément aux orientations du SCoT Colmar Rhin Vosges, la densité résidentielle moyenne à respecter sur le site est de 30 logements/ha au minimum.

Un espace public structurant (par exemple une placette, un parc de stationnement...) sera réalisé à la jonction des rues des Prés et des Jardins, à l'Est de la zone IAU, permettant de lier l'espace bâti existant d'une part et l'espace bâti futur d'autre part. Cet espace participera également à la qualité du cadre de vie.

Les gabarits des constructions devront garantir une bonne intégration urbaine et paysagère de l'opération au sein de son environnement urbain et naturel. Les bâtiments les plus élevés seront préférentiellement situés au Sud de la zone.

Les bâtiments économes en énergie devront être privilégiés (isolation performante, bâtiment à énergie positive...).

Synthèse des orientations :

- Respecter une densité résidentielle moyenne de 30 logements/ha au minimum
- Créer un espace public structurant à l'Est de la zone
- Limiter et organiser les gabarits des constructions
- Privilégier les bâtiments économes en énergies

Logement

Le projet doit répondre à un double objectif : permettre des formes urbaines offrant plus de densité tout en respectant le caractère rural du village grâce à des gabarits adaptés.

Pour favoriser la mixité des formes urbaines, un maximum de 50% de logements individuels est fixé sur l'ensemble des logements construits sur le site. Les logements intermédiaires tels que les maisons bi-familles ou accolées devront être développés ainsi que des petits collectifs.

Les logements de petite taille et de taille intermédiaire (2 à 4 pièces) devront également être présents. La poursuite de la diversification du parc de logements est en effet un des objectifs fixés par la collectivité dans son PADD.

L'offre locative devra représenter au moins 20% des logements construits sur le site et l'offre de logements aidés au moins 5% des logements construits, afin de respecter les orientations du SCoT.

Synthèse des orientations :

- Diversifier les formes d'habitat et les tailles des logements
- Créer au maximum 50% de logements individuels
- Créer au minimum 20% de logements locatifs et 5% de logements aidés

Mobilité

L'objectif global consiste à créer un maillage viaire cohérent et complet à l'échelle de la zone et permettant des connexions avec la trame existante.

L'organisation du maillage viaire devra donc éviter tant que possible les voies se terminant en impasse pour une meilleure connexion des espaces.

La desserte principale du site devra s'appuyer sur trois accès, d'une part sur la RD10 et d'autre part sur la rue des Prés et la rue des Jardins. Le projet devra veiller à la sécurisation de l'accès sur la RD10 notamment grâce à une bonne visibilité à son débouché. La connexion sur la rue des Prés permet un accès facilité en direction du cœur du village et celle rue des Jardins va en direction de l'étang et plus au Sud, de la gare, située à moins de 1 km de marche.

Un bouclage devra être assuré entre la voie desservant en premier lieu la zone IAU et celle desservant le cas échéant la zone IIAU.

Des liaisons douces (piste cyclable, cheminement piétonnier) devront être créées au sein de la zone et permettre des connexions avec le maillage viaire existant (rue des Jardins et de Gunsbach par exemple) ou futur autour de la zone. Des connexions avec les chemins ruraux situés à proximité seront en ce sens recherchées ou maintenues, telles que la liaison avec les itinéraires cyclables le long de la Fecht, plus au Sud.

Enfin, l'aménagement de la zone devra laisser des possibilités d'accès aux engins agricoles vers les chemins ruraux existant en périphérie.

Synthèse des orientations :

- Éviter la formation d'impasses
- Créer une voie de desserte principale débouchant sur la RD10 d'une part et les rues des Prés et des Jardins d'autre part
- Assurer un bouclage viaire entre la zone IAU et la zone IIAU
- Créer des liaisons douces
- Maintenir l'accès vers la zone Ab

Environnement et paysage

Situé en frange urbaine et en entrée de village, le site est particulièrement exposé visuellement. Les orientations visent donc un aménagement harmonieux et qualitatif de la zone assurant une intégration paysagère satisfaisante.



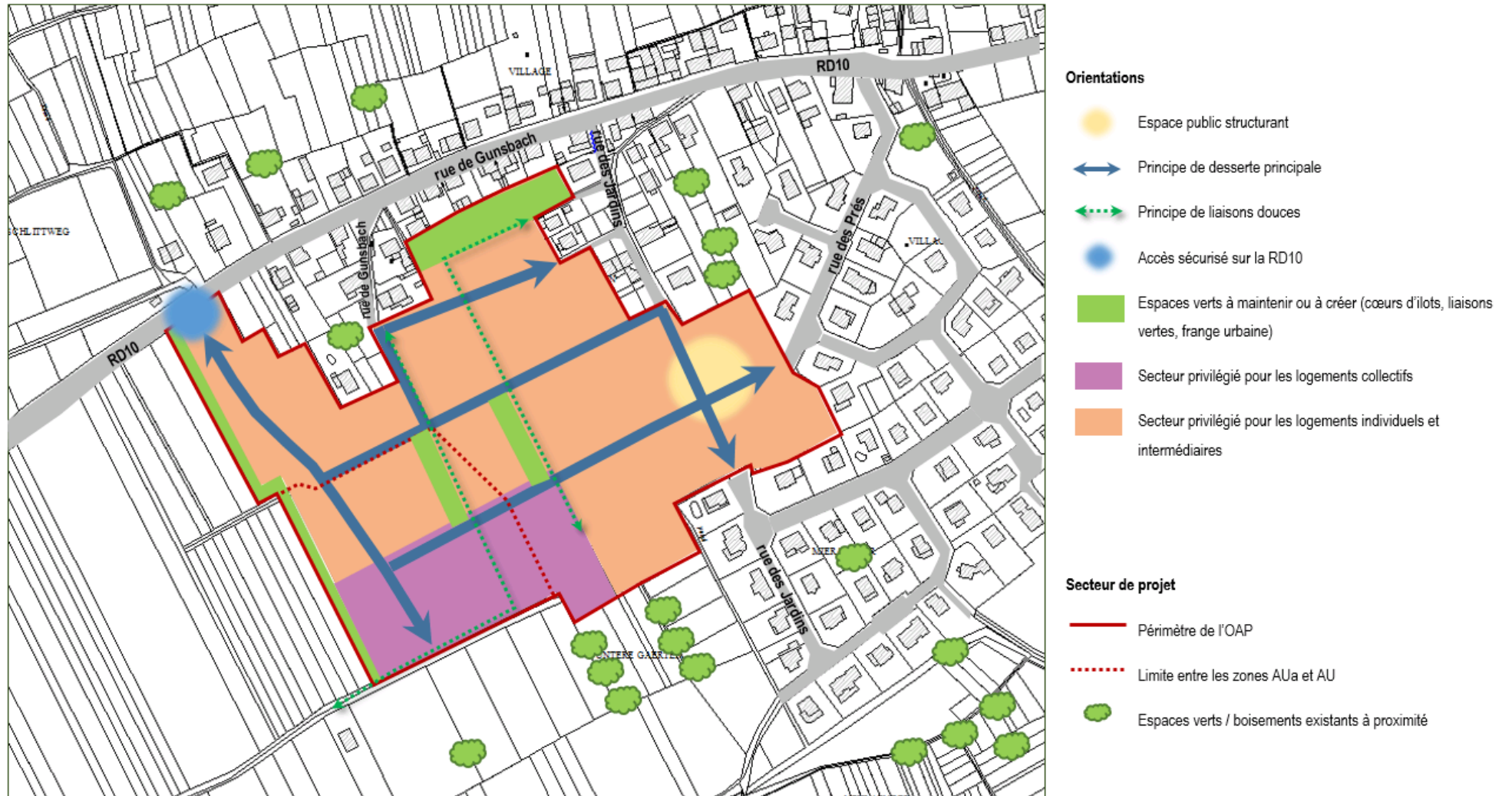
Le projet d'aménagement devra garantir le maintien et/ou la création de cœurs d'îlots verts au sein de la zone. Ceux-ci pourront prendre la forme de jardins potagers afin de conserver l'esprit actuel de la zone. Les espaces verts ont pour but d'améliorer le cadre de vie mais également de conserver des sols perméables aux eaux pluviales.

La frange urbaine Sud-ouest devra présenter un traitement végétalisé qualitatif composé notamment d'arbres de haute tige et de haies vives. Cette bande verte devra être créée sur une profondeur d'au moins 5 mètres.

Synthèse des orientations :

- Maintenir et/ou créer des cœurs d'îlots verts au sein du site
- Assurer un traitement végétalisé qualitatif sur les franges urbaines

Schéma d'orientations





TOPOS
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE