

PLAN LOCAL D'URBANISME

Westhalten



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté par Délibération du Conseil Municipal

du 6 février 2017

Le Maire :



Novembre 2016

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.

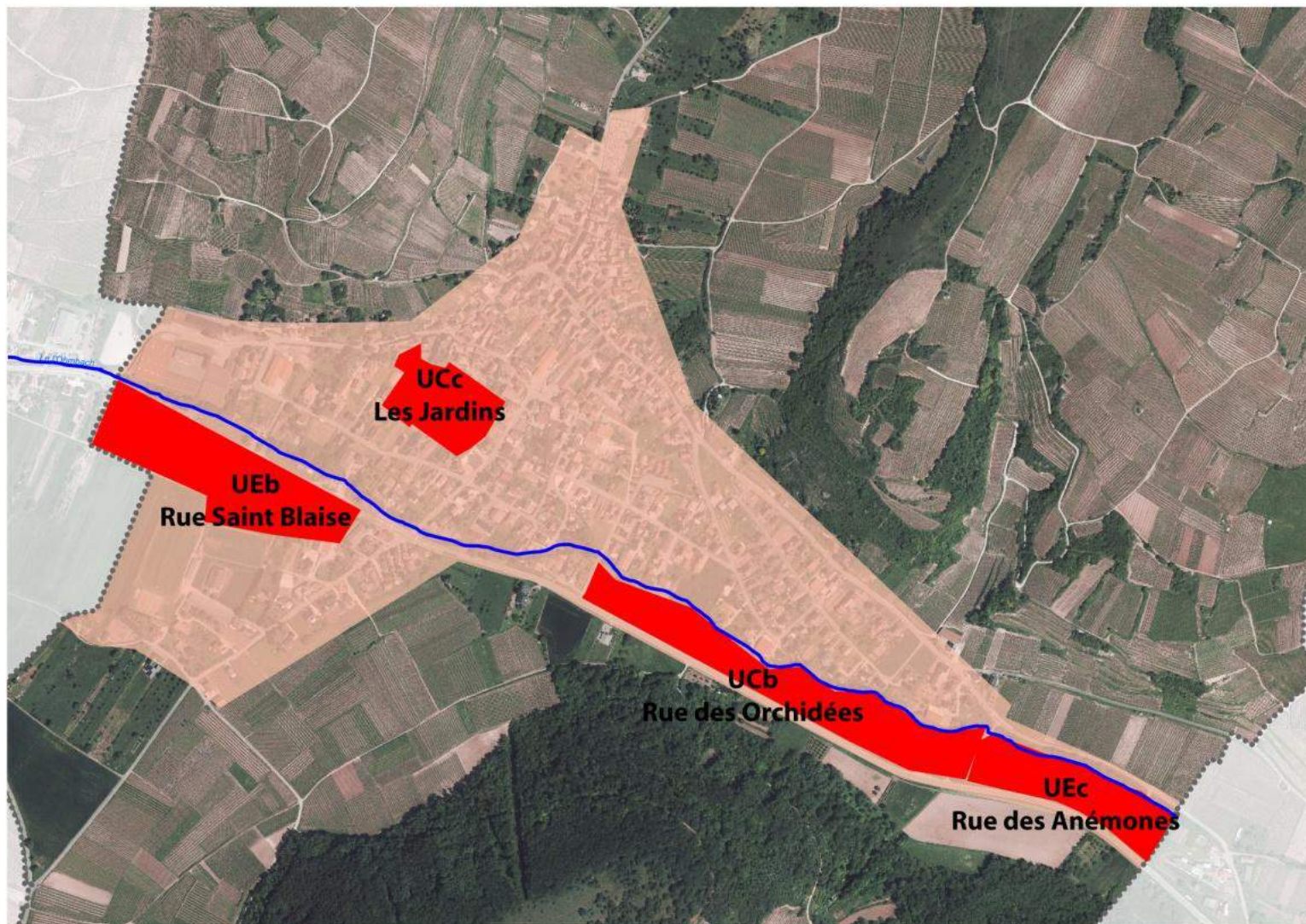
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **4 secteurs à enjeux**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

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 , à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants, la sauvegarde des paysages et la sécurité des usagers.

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.

Il est rappelé qu'en cas de demande de permis d'aménager, il conviendra de réaliser une étude spécifique pour caractériser et délimiter les zones humides en application de l'article L.211-1 du code de l'environnement et de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009.



secteur centre village UCc - Les Jardins

Situation

Le secteur des Jardins représente une enclave dans le tissu urbain d'environ 1,7 hectares au total, dont 1,17 ha non bâtis ou aménagés, avec des terrains occupés par des jardins, prés et vergers.

L'accès principal s'effectue depuis la rue d'Orschwih à l'Est. La desserte interne est assurée par l'amorce de la rue du Capitaine Le Forestier se prolongeant par un chemin, sous lequel se situent les réseaux d'eau et d'assainissement.

Les accès piétons sont au nombre de deux depuis le Nord : rue de la Liberté, puis le sentier des Jardins et rue de Soultz matt.

Une parcelle non construite donne sur la rue des Saules au Sud.

Le ruisseau qui longe le chemin côté Nord* est encore matérialisé sur les plans, mais n'est que rarement en eau.

Au Sud du chemin, le parcellaire présente une configuration permettant d'envisager des constructions au coup par coup en suivant la trame existante. Sur le grand îlot de propriété rejoignant la rue des Saules, il peut être envisagé un groupe d'habitations

desservi par une voie de liaison à créer sur l'un des côtés longitudinaux des parcelles.

Au Nord du chemin, afin de rationaliser l'utilisation de la profondeur de terrain plus importante, certains réaménagements fonciers seront nécessaires pour créer des antennes, placettes ou cours communes, éventuellement maillées, desservant l'intérieur de l'îlot.

* canal de dérivation de l'Ohmbach desservant l'ancien Moulin.

Vue depuis la rue du Capitaine Le Forestier



Principes d'aménagement

Ce secteur idéalement situé à proximité du centre village, va pouvoir entrer en mutation, en développant un **quartier d'habitat mixte**.

La **densité minimale** imposée par le SCOT pour les logements futurs sur le secteur est de 20 logements par hectare aménagé, dont un maximum de 80% en logements individuels. Après déduction des surfaces nécessaires aux voies de desserte et équipements internes, il offre donc un potentiel résiduel d'au moins une vingtaine de logements.

La présence des **réseaux d'AEP et d'assainissement** détermine une **desserte est-ouest** renforçant le tracé du chemin existant, qui permettra de créer un **maillage** favorisant une reconversion progressive des espaces situés au cœur du site. Ce tracé comportera un **cheminement piéton**, ainsi qu'un aménagement permettant de proposer des **espaces de stationnement à destination des visiteurs** du quartier (soit le long de la rue, soit sous la forme de poches).

Une **connexion** sera réalisée **sur la rue de Soultzmatt** (emplacement réservé N°1 au PLU).

De plus, une **jonction avec la rue des Saules** est possible, afin de permettre une utilisation optimale des terrains concernés, en fonction de l'organisation et de la nature des opérations d'urbanisation qui seront envisagées.

La desserte du secteur Sud se fera directement depuis la voie, tandis que le secteur Nord sera desservi sous la forme **d'antennes**

de desserte, en fonction des projets proposés, mais également du rythme d'urbanisation et de l'importance des opérations.

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 ou de délaissés**.

L'objectif pour ce secteur est aussi de **valoriser la présence du ruisseau**, en proposant de conserver son emprise, et de renforcer sa présence **en créant une noue**, aux abords de la voie principale de desserte. Ceci permettra de développer un aménagement naturel respectueux des lieux, tout en apportant une valorisation de l'environnement et du cadre de vie.

Les **plantations** seront constituées d'arbres fruitiers ou de feuillus d'essences locales.

La **hauteur des bâtiments** est à prévoir dans un volume maximal soit en R+toiture en pente, soit en toiture terrasse restant dans la volumétrie maximale d'un R+1, ceci afin d'harmoniser les volumétries dans le cœur d'ilot et, conformément à la demande de l'ABF, de ne pas perturber la perception de la silhouette du centre ancien. Par ailleurs, une cohérence visuelle avec ce dernier est à assurer en termes de couvertures et de teintes de façades.

Les **dessertes piétonnes existantes sont à préserver** pour irriguer l'ensemble du secteur, et permettre d'ouvrir la partie la plus au Nord en donnant deux accès sur le cœur d'ilot, participant ainsi à l'irrigation du quartier par les circulations douces.

Les **stationnements privés** sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.



L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Haut-Rhin (UDAP68) a demandé d'intégrer les dispositions suivantes :

Corps principal des constructions à usage d'habitation :

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 40° et 55°.

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf dispositions d'origine contraires.

Les tuiles auront une densité supérieure ou égale à 22 tuiles au mètre carré quand elles sont à pureau plat et une densité supérieure ou égale à 12,5 tuiles au mètre carré quand elles sont en relief.

Annexes, éléments d'accompagnement et extensions :

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites.

Des toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non pourront toutefois être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes de faible emprise au bâtiment principal ou les extensions de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les annexes bâties détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une toiture en pente de 30° au minimum.

Capteurs solaires¹ :

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe.

Les toitures visibles depuis l'espace public doivent conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

Façades :

Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

¹ L'expression "capteurs solaires" désigne deux types de dispositifs utilisant l'énergie solaire : les capteurs solaires thermiques qui permettent la production d'eau chaude et les capteurs solaires photovoltaïques qui permettent la production d'électricité.

secteur UCb - Rue des Orchidées

Situation

Le secteur UCb est actuellement une zone à vocation mixte d'habitat et d'activités. Il reste 1,2 hectares de terrains disponibles.

Ce secteur est desservi par la rue des Orchidées.

La façade sur la route départementale, en prolongement du secteur UEc, est un enjeu en terme de traitement qualitatif du front urbain, mais également en terme de protection acoustique pour ces habitations.

Une bande cyclable est tracée le long de la route départementale et est séparée de la limite de la zone par des aménagements de sécurité (glissières) et un talus.



Vue sur la zone depuis la rue des Orchidées

Principes d'aménagement

L'objectif de développement de ce secteur est de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement en continuité avec le bâti existant dans le secteur. Les **accès aux parcelles** se feront depuis la rue des Orchidées, en recherchant leur regroupement de façon à limiter la consommation d'espace et la multiplication des points de conflits entre sorties privatives et usagers de la voie.

Il en est de même pour les **espaces de stationnement** à aménager sur les terrains d'emprise des constructions, qui devront être regroupés et directement accessibles depuis la voie.

Le traitement du front urbain le long de la route départementale a pour objectif de **cadrer la perspective depuis la route départementale** en homogénéisant l'implantation des bâtiments et de favoriser une insertion dans le site du bâti neuf, en réhabilitation ou en extension, avec des aménagements de qualité en limite parcellaire avec l'axe routier.

Le long de la route départementale seront plantées **des haies arbustives** constituées d'essences locales, permettant de créer un tampon végétal limitant la perception du bruit de cet axe de circulation très passant. Une mixité de strates arbustives confortera cet effet de la haie vive.

Pour la partie du secteur située au Nord de la rue des Orchidées, les fonds de parcelles non bâtis donnant sur les rives de l'Ohmbach devront être aménagés ou conservés en espaces verts comportant des **plantations d'arbres fruitiers ou de feuillus et de bosquets constitués d'essences locales** de façon à assurer une bonne transition avec le caractère naturel de la rivière et de ses abords et d'y favoriser la biodiversité.

Recommandations

La priorité est donnée sur ce secteur aux bâtiments d'activités, compte tenu de la proximité immédiate de la RD (bruit). De plus, la possibilité d'implantation de bâtiments d'activités dans ce secteur évitera le mitage des paysages du vignoble par des constructions en dehors du village.

Traitement des façades : mise en oeuvre soignée, couleurs vives et matériaux réfléchissants interdits.

Traitement des toitures : teintes claires ou brillantes interdites, harmonie avec les teintes du paysage environnant.

Volumes : formes simples, dimensions limitées pour les bâtiments d'habitation, sens des faîtages des bâtiments implantés le long de la RD de préférence parallèle à celle-ci.



secteur UEb - Rue Saint Blaise

Situation

Le secteur de 4,4 hectares en entrée de ville Ouest, est actuellement fortement bâti, à plus de 80 %.

Il est à vocation d'activités viticoles et vinicoles, avec des possibilités de création de logements attenants aux entreprises.

Il est actuellement desservi par des accès directs depuis la route départementale qui supporte un trafic de plus de 6.000 véhicules par jour.

La façade sur la route départementale est une vitrine pour les entreprises, mais également en enjeu en terme de traitement du front urbain.



Vue sur la zone depuis la Route Départementale

Principes d'aménagement

L'objectif pour ce secteur est d'une part la **sécurisation des accès et leur requalification**, et d'autre part la **prise en compte des déplacements doux** (piste cyclable et passages piétons), tout en permettant la poursuite du **développement des activités** de type viticoles et vinicoles sur la commune.

Le traitement du front urbain le long de la route départementale a pour objectif de **cadrer la perspective depuis l'axe** en harmonisant l'implantation des bâtiments et en favorisant une bonne insertion du bâti neuf, en réhabilitation ou en extension dans le site. Il s'agit de proposer une **séquence urbaine de qualité** en entrée de ville Ouest. Les projets viendront se caler au Nord des parcelles vers la RD avec un effet vitrine, tout en ménageant des percées visuelles entre les constructions, afin d'éviter un front bâti continu.

Les **stationnements** plantés s'organiseront de préférence de manière groupée, sur des espaces aménagés et perméables aux eaux pluviales.

Les aménagements sur la parcelle favoriseront le **regroupement des dépôts et stockages** sur un des côtés ou à l'arrière des terrains, de façon à limiter leur perception visuelle depuis la RD. Ceux ci seront couverts ou traités par le biais de plantations ou d'aménagements visant à les intégrer dans leur environnement.

Le long de la route départementale **les espaces verts, haies vives et bosquets existants** seront préservés, voire renforcés par des plantations de faible hauteur d'essences locales, afin de conforter la valorisation du front urbain par des espaces végétaux, tout en conservant une transparence depuis la RD et inversement.

Pour accroître la sécurité des usagers, il peut être envisagé à terme l'aménagement en nombre limité ou la matérialisation de **dispositifs de tourne à gauche** sur la RD dans la direction Est-Ouest ; la desserte individuelle des propriétés pourra alors se faire par les portions de contre-allée existantes ou qui restent à aménager. Les accès à la zone d'activités seront regroupés et limités, et les intersections avec la bande cyclable bien identifiées et sécurisées, pour faciliter la visibilité des cyclistes.

Une autre possibilité consisterait à utiliser la **contre-allée** comme seule voie de desserte des propriétés, **en sens unique** Ouest-Est sur toute sa longueur et d'aménager ses deux extrémités de façon à garantir la sécurité optimale de tous les usagers, d'une part par l'adaptation appropriée du carrefour en limite de Soultzmatt et d'autre part l'aménagement complet de la contre-allée, avec une sortie bien sécurisée sur la RD en aval et le raccordement de l'itinéraire cyclable aux aménagements déjà réalisés avant le feu tricolore au niveau du carrefour avec la rue d'Orschwih. Dans ce cas, une piste cyclable pourrait être intégrée au dispositif.

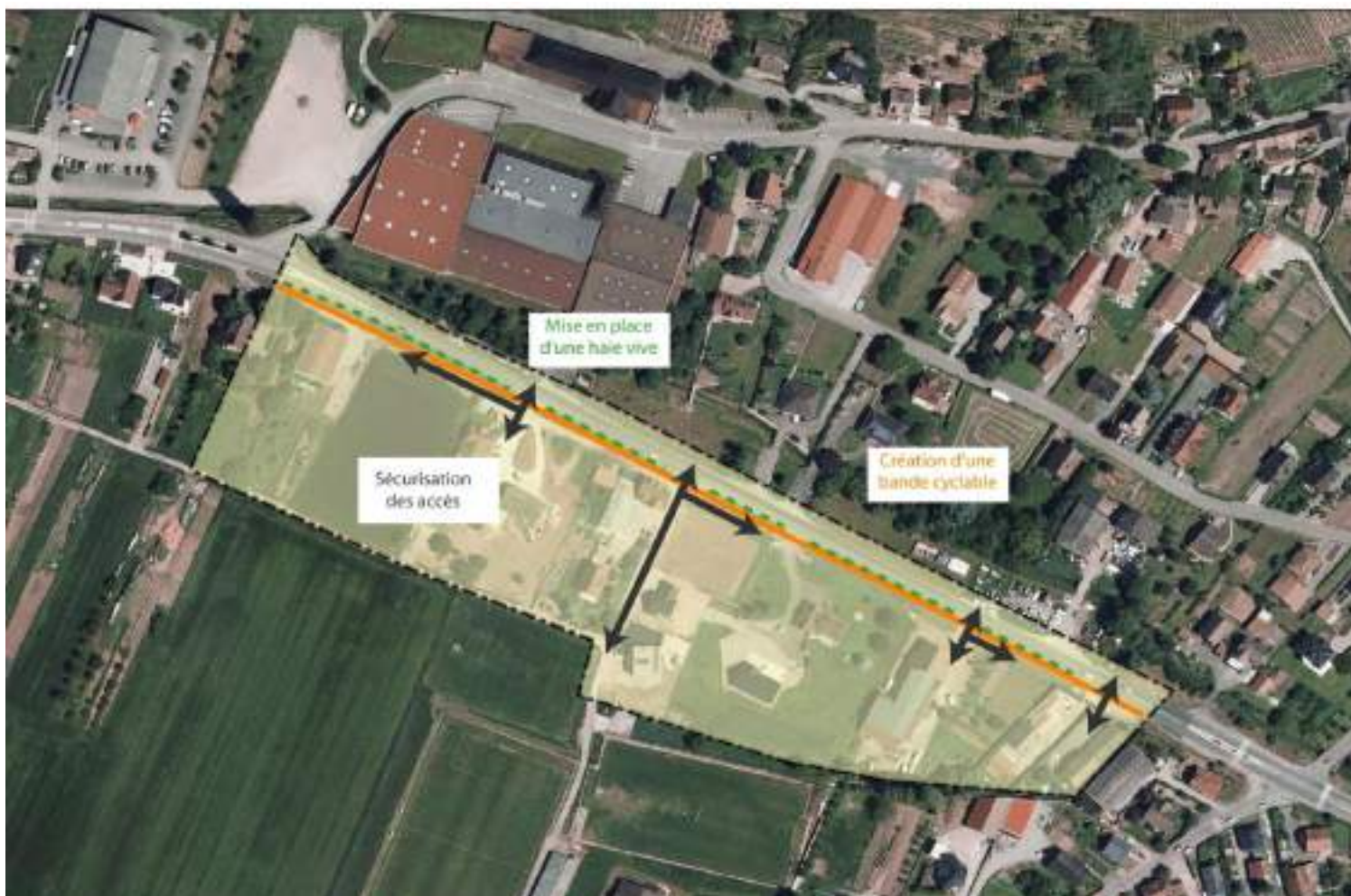
L'aménagement d'une **piste cyclable** pourra être réalisé dans les conditions décrites ci-dessus, en bordure Nord de la contre-allée, séparée de la route départementale par une haie d'essences locales, afin de sécuriser les déplacements en modes doux, tout en donnant un caractère plus urbain à cette portion de voie.

Recommandations

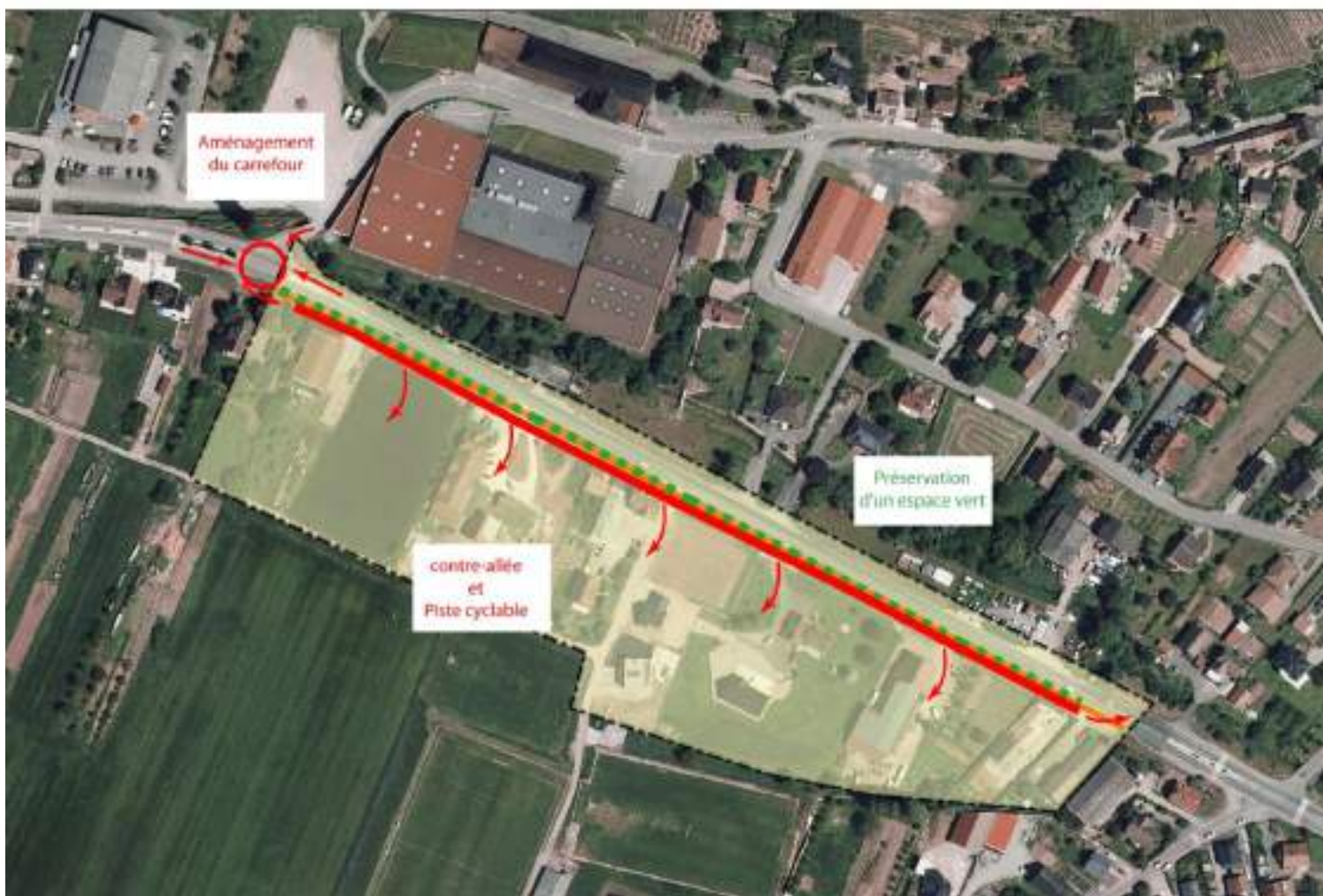
Traitement des façades : mise en oeuvre soignée; couleurs vives et matériaux réfléchissants interdits.

Traitement des toitures : teintes claires ou brillantes interdites; harmonie avec les teintes du paysage environnant.

Volumes : volumes simples.



Variante 1 : accès sécurisés et bande cyclable



Variante 2 : contre-allée et piste cyclable

secteur UEc - Rue des Anémones

Situation

Le secteur UEc de 2,27 hectares situé en entrée de ville, est actuellement bâti sur sa partie Est. C'est un secteur dédié à l'activité. Il reste un peu moins de 1 ha de terrain disponible.

Ce secteur est desservi par la rue des Anémones côté Nord.

La façade sur la route départementale, axe structurant et touristique de la vallée par lequel transitent plus de 6.000 véhicules par jour, est une vitrine pour les entreprises mais également un enjeu en terme de traitement du front urbain et de qualité paysagère.



Vue sur la zone depuis la Route Départementale

Principes d'aménagement

L'objectif de développement de ce secteur est de permettre la poursuite de son aménagement en continuité avec le bâti existant à l'Est et à l'Ouest, en **accédant aux parcelles depuis la rue des Anémones**.

Les **stationnements** plantés s'organiseront de préférence de manière groupée, sur des espaces aménagés et perméables aux eaux pluviales.

Le secteur comportera un **espace naturel** qui conjuguera une vocation environnementale, avec notamment la récupération des eaux pluviales.

Le **phasage** préférentiel de développement de la zone s'effectuera idéalement dans la continuité des parcelles bâties, pour aménager progressivement le secteur sans constitution de "dents creuses" ou d'espaces délaissés ou enclavés, jusqu'à faire se rejoindre à terme l'espace bâti villageois et la zone d'activités.

Le traitement du front urbain le long de la route départementale a pour objectif de **cadrer la perspective depuis cet axe touristique et de transit** en homogénéisant l'implantation des bâtiments et de favoriser une insertion dans le site du bâti neuf, en réhabilitation ou en extension, et en proposant des aménagements de qualité en limite parcellaire avec la voie publique. Les implantations devront ménager des percées visuelles entre les constructions, afin d'éviter un front bâti continu le long de la RD.

L'implantation des bâtiments se fera prioritairement côté RD, pour affirmer un front urbain de qualité en entrée de ville, en disposant les stationnements, dépôts et éventuels espaces d'extension ultérieure côté rue des Anémones. Ceux ci seront traités par le biais de plantations ou d'aménagements et les dépôts et stockages seront si nécessaire couverts afin de mieux les intégrer dans leur environnement.

La long de la route départementale **les haies vives et bosquets existants** seront préservés, voire renforcés par des haies vives et bosquets d'essences locales. Ceci afin de conforter la valorisation du front urbain par des séquences végétales.

Une opération de **rectification des limites** du domaine public avec le Département, permettra de faciliter les aménagements des parcelles concernées, tout en précisant les limites de l'emprise de la RD permettant une maintenance des abords plus aisée.

Recommandations

Traitement des façades : mise en oeuvre soignée; couleurs vives, matériaux réfléchissants et dispositifs lumineux interdits.

Traitement des toitures : teintes claires ou brillantes à éviter; rechercher une harmonie avec les teintes du paysage environnant.

Volumes : formes simples, sans débordements importants des façades.



