

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
B U S C H W I L L E R



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4a. Règlement
- 4b. Plan de règlement
5. Annexes du PLU

Dossier approuvé par délibération
du Conseil municipal en date du
09 | 03 | 2015

Le Maire

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES	7
SECTEUR n°1: "Le Chemin des Vignes"	9
1.1 Présentation du secteur	10
1.2 Le secteur dans la commune.	11
1.3 Objectifs de la commune et principes d'aménagements	12
1.4 Orientations d'aménagement: schéma de principes	14
SECTEUR n°2: "Coeur de ville"	17
1.1 Présentation du secteur	18
1.2 Le secteur dans la commune.	19
1.3 Objectifs de la commune et principes d'aménagements	20
1.4 Orientations d'aménagement: schéma de principes	22

P R É A M B U L E

Le présent dossier, regroupe dans un même cahier, l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont proposées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

Il convient de préciser que les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Cependant, cette "opposabilité" ne se manifeste qu'en termes de compatibilité, qui permet une application souple de la norme.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.

RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

«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.

- 1. 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.

...».

SECTEUR n°1 : "Le Chemin des Vignes"

Il est inscrit, dans le cadre du PLU, un secteur d'extension urbaine d'environ 3,5 hectares sur les coteaux situés au contact du village ancien, entre la rue de la Source et la rue des Vergers.

Pour ce secteur, une Orientation d'Aménagement et de Programmation détermine :

- le schéma d'implantation des voies à aménager ou à transformer, ainsi que leurs vocations et caractéristiques principales,
- les principales typologies d'habitat à prévoir, de manière à contribuer à l'objectif de diversification de l'offre communale d'habitat exprimée par le PADD,
- les mesures (notamment d'implantation des constructions) requises afin de favoriser l'insertion paysagère du futur quartier, ainsi que sa qualité environnementale.

1.1 Présentation du secteur

Le site du "chemin des vignes" est un secteur naturel d'agriculture vivrière où se côtoient pieds de vignes sur les parties ayant les plus forts dénivelés (au nord - ouest), vergers et champs cultivés et pâtures.

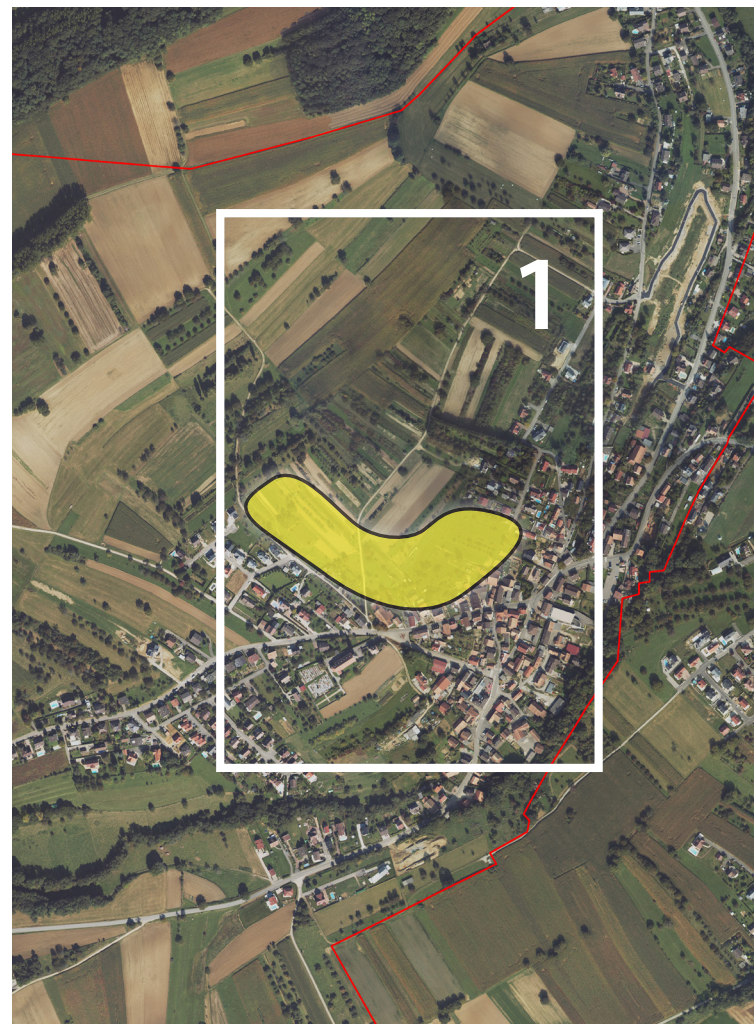
Il regroupe une zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat : 1-AUh de 3,5 hectares.

Le site bénéficie d'une proximité au centre villageois ancien et plus particulièrement de l'école et de la ligne de transport au commun qui se situe à quelques minutes de marche.

Plusieurs accès sont possibles mais nécessiteront des aménagements importants au niveau des voiries et des réseaux pour offrir une connectivité optimale au site.

Le site à une topographie vallonnée complexe mais avec des dénivelés faibles entraînant peu de contraintes pour l'implantation de nouveaux logements. Mais des efforts devront être menés pour limiter l'artificialisation du site et réduire les risques de ruissellement dans et en amont de celui-ci.

La commune de Buschwiller ne détient pas la maîtrise foncière du site.



1.2 Le secteur dans la commune.



1.3 Objectifs de la commune et principes d'aménagements

Afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la commune de Buschwiller souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités de logements supérieures à celles pratiquées, avec davantage de logements individuels denses ou intermédiaires. Ces derniers constituent une alternative tout à fait intéressante entre la maison individuelle et l'appartement.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUh se fera par "phases" de réalisation. Le secteur de démarrage des travaux dépendra des projets proposés, des opportunités d'aménagement, de la disponibilité foncière et de la réalisation des équipements d'accès et de collecte et distribution des fluides.

Pour rappel : on considère qu'un logement intermédiaire correspond à plusieurs logements dans un même volume bâti mais disposant chacun d'un accès privatif.

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter les emprises et de réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile.



L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les "délaissés" de part et d'autre de la construction.
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux principes d'aménagement spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de village existant.
- Aménager un espace vert "tampon" de **20 m minimum**, avec des espèces végétales locales, entre la zone de verger et le nouveau quartier.
- Anticiper les risques de coulées de boues dans les aménagements paysagers et urbains.
- Veiller, préalablement à tout aménagement, de disposer d'une desserte en eau suffisante pour assurer la défense incendie.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux (piéton cycle) communal et intercommunal.
- Une voie doit **permettre**, à terme, **le bouclage entre le "chemin de la Source" et la "rue des Vergers" à l'Est**.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée proposant de l'habitat collectif ou intermédiaire et individuel.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur plus d'un hectare ou de 20 logements, un minimum de **20% de logements collectifs ou intermédiaires** est imposé.
- Une **densité moyenne minimale de 20 logements par hectare** est à respecter.
- Aménager une aire de jeux pour enfant dans un espace végétalisé de proximité, dimensionné à l'échelle du quartier.
- Conserver des accès vers la zone N au Nord pour permettre des extensions futures.
- Vérifier le niveau de sensibilité via une étude géotechnique lors de l'aménagement de ce secteur.

1.4 Orientations d'aménagement: schéma de principes

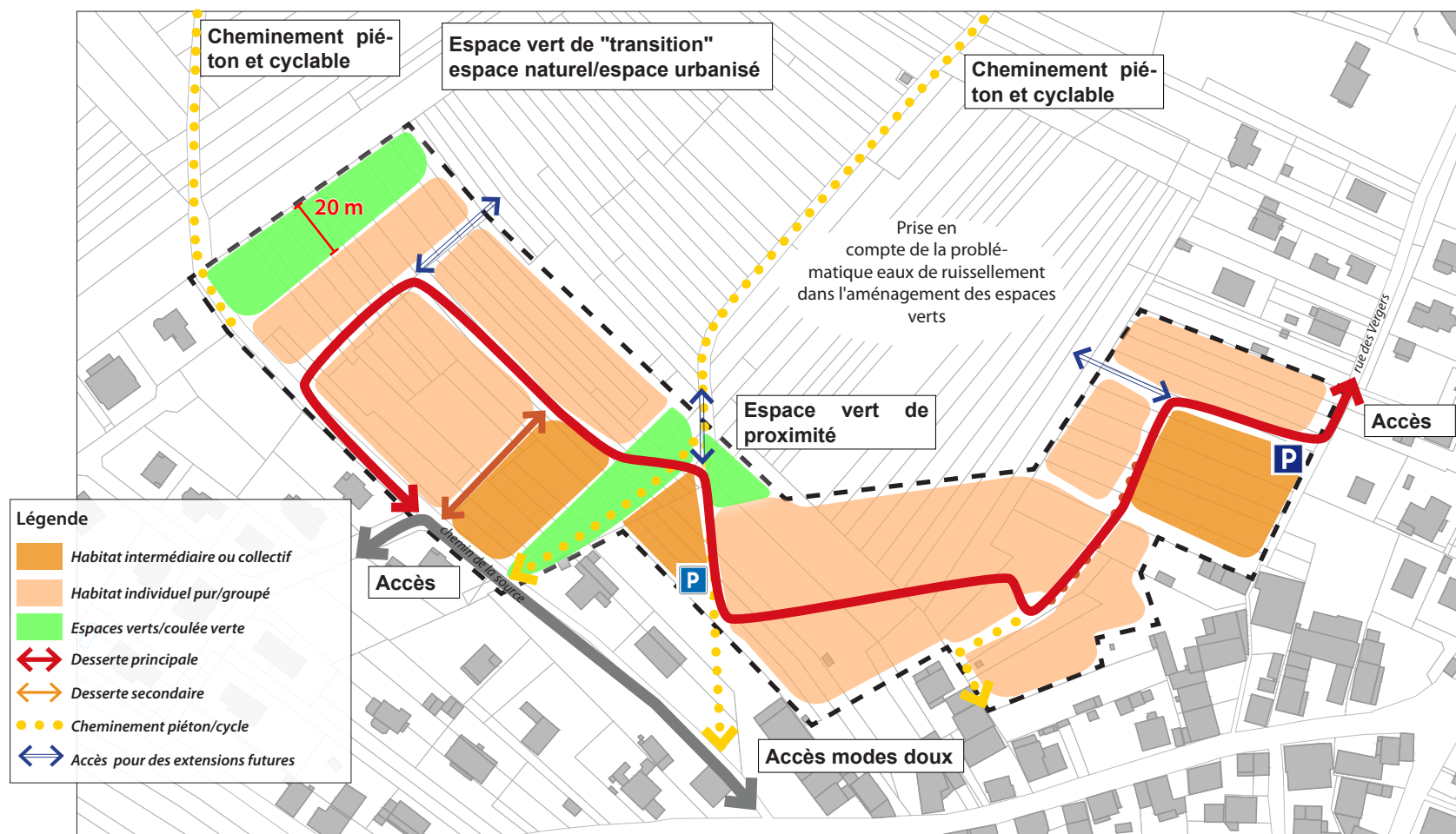


Schéma de principe des voiries

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter les emprises et de réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile.

Voirie principale.

Une voirie principale doit permettre, à terme, de desservir le site en profondeur. Cette voirie se raccorde au croisement de la Rue des Jardins et de la Rue des Vergers et au chemin de la Source pour desservir la zone.

Le chemin de la Source devra également être réaménagé (voiries et réseaux) afin d'assurer un accès optimal aux nouveaux secteurs d'urbanisation et limiter le congestionnement aux heures de pointes.

Les éléments généraux préconisés pour ces voies sont :

- une chaussée à double sens de circulation d'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres ;
- un trottoir de part et d'autre de la chaussée ;
- une noue éventuelle.

Voiries secondaires.

Par leurs gabarits, et une organisation en bouclage ou en impasse, ces voies favorisent les mobilités douces du quotidien (marche à pied, vélo).

Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de cour urbaine.

Elles se composent d'une voirie étroite de 4 m minimum de large et d'un espace intermédiaire de transition entre l'entrée des logements et l'espace public de la rue.

Cheminements et liaisons douces.

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées pour créer des parcours continus intégrés au reste du village.

Ces cheminements auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tous obstacles et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

Des cheminements carrossables sont également mis en place entre les places de retournement. Ces cheminements à destination principale des piétons et cycles pourront être empruntés temporairement par des engins techniques (camion de collecte) ou de secours.

Il est préconisé d'utiliser pour ces cheminements des matériaux perméables : dalles engazonnées, revêtement concassé afin de limiter notamment l'imperméabilisation des sols.

Organisation du bâti et du stationnement

Les maisons individuelles jumelées ou non côtoient des logements intermédiaires.

La construction sur limite parcellaire est favorisée pour permettre une optimisation de la valeur d'usage des parcelles tout en réduisant les espaces délaissés.

Des emplacements de stationnement en quantité suffisante (cf normes minimales de stationnement fixées par le règlement du PLU) sont à prévoir afin d'éviter l'encombrement du domaine public.

Aménagements paysagers

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils jouent un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées voire d'un bassin de rétention, mais aussi un rôle de biotope pour la micro-faune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

Trois unités doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique dans le cadre de ce projet :

- les transitions entre la zone 1-AUh et la zone "Nv", au Nord-Ouest, afin d'éviter une rupture trop prononcée entre espace naturel et espace bâti. De plus, cet espace devra intégrer au moins 1 haie arbustive, perpendiculaire à la pente, afin de réduire les risques liés à l'écoulement des eaux de ruissellement vers l'opération;
- Les fronts d'urbanisation entre la zone aménagée et les urbanisées pré-existantes;
- Un espace vert de proximité de en position centrale, raccordé au chemin de la Source, qui permet de récupérer les eaux de ruissellement, de créer un espace de liaisons végétalisées entre la zone et le centre ancien et qui pourrait également accueillir une aire de jeux pour enfant qui bénéficierait également de la proximité de l'école.

De plus, il serait opportun de faire en sorte que ces aménagements paysagers permettent la création d'un bassin de rétention suffisant pour l'ensemble du secteur 1AUh au regard de l'imperméabilisation induite (pluie centennale de durée 24 h).

Ces stationnements seront, en règle générale :

- aménagés sur parcelle pour les logements individuels,
- regroupés sur des aires de stationnement aménagées de l'autre côté de la voie, en vis à vis des bâtiments, pour les logements intermédiaires et collectifs.

S E C T E U R n ° 2 : " C o e u r d e v i l l e "

Sur ce secteur, une Orientation d'Aménagement et de Programmation «thématique» servira à illustrer la volonté de la commune de mettre en place un réseau de cheminements piétons permettant de relier les différents quartiers du village.

Cette OAP proposera notamment :

- le schéma de principe des cheminements piétons à prévoir.
- (le cas échéant) certains critères à prendre en compte, le moment venu, dans l'aménagement de ces cheminements.

1.1 Présentation du secteur

Le site "coeur de ville" est un secteur naturel d'agriculture vivrière ou se côtoie champs cultivés et pâtures.

Il représente un sites d'extensions prévu à court et long terme de l'urbanisation, d'ou un classement en deux zones 1-AU et 2-AU pour un total de 2,65 hectares.

Le site bénéficie d'une proximité au centre villageois anciens et plus particulièrement de l'école et de la ligne de transport au commun qui se situe à quelques minutes de marches. il se situe au Sud de l'Eglise et du cimetière de la commune.

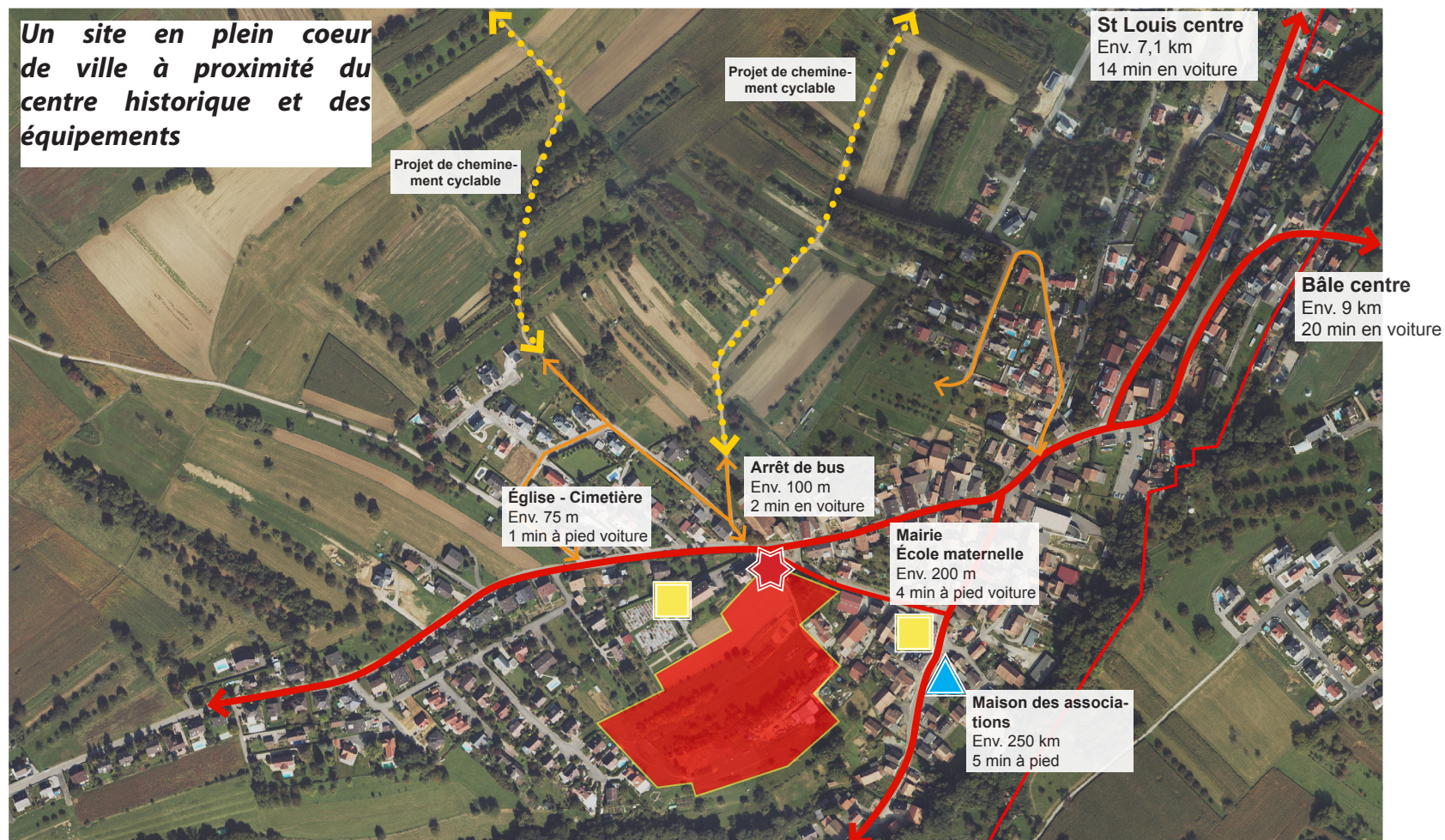
Pour l'instant le site n'est accessible que par un chemin agricole. Plusieurs autres accès sont possibles mais nécessiterons des aménagements important au niveau des voiries et des réseaux pour offrir une connectivité optimale au site.

Le site à une topographie vallonnée complexe mais avec des dénivelés faibles entraînants peut de contraintes pour l'implantation de nouveaux logements. Des efforts devront cependant être menés pour limiter l'artificialisation du site et réduire les risques de ruissellement dans et en amont de celui-ci.

La commune de Buschwiller ne détient pas la maîtrise foncière du site.



1.2 Le secteur dans la commune.



1.3 Objectifs de la commune et principes d'aménagements

Un potentiel d'extension dans un cadre privilégié et à proximité du centre villageois ancienne.

Aussi, afin de se mettre en condition pour atteindre son objectif démographique, la commune de Buschwiller souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités de logements supérieures à celles pratiquées, avec davantage de logements individuels denses ou intermédiaires. Ces derniers constituent une alternative tout à fait intéressante entre la maison individuelle et l'appartement.

L'ordre d'ouverture à l'urbanisation dépendra des projets proposés, des opportunités d'aménagement et de la réalisation des équipements d'accès et de collecte et distribution des fluides.

Pour rappel : on considère qu'un logement intermédiaire correspond à plusieurs logements dans un même volume bâti mais disposant chacun d'un accès privatif.



L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaisés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité de bâti existant.
- Veiller, préalablement à tout aménagement, de disposer d'une desserte en eau suffisante pour assurer la défense incendie.
- Limiter l'impact de l'urbanisation avec la zone N au Sud en aménageant des fonds de parcelle végétalisés.
- Intégrer le site dans un projet de cheminement doux (piéton cycle) communal et intercommunal.
- Gérer le stationnement afin de limiter la place et l'impact de l'automobile dans l'opération.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée proposant de l'habitat collectif ou intermédiaire et individuel.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur plus d'un hectare ou de 20 logements, un maximum de 25% de logements individuels purs est imposé.
- Une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare est à respecter.
- L'ouverture des différentes zones sera subordonnée à la réalisation des équipes d'assainissement et de stockages d'eau garantissant un débit d'eau suffisant pour l'intervention des secours incendie.

1.4 Orientations d'aménagement: schéma de principes

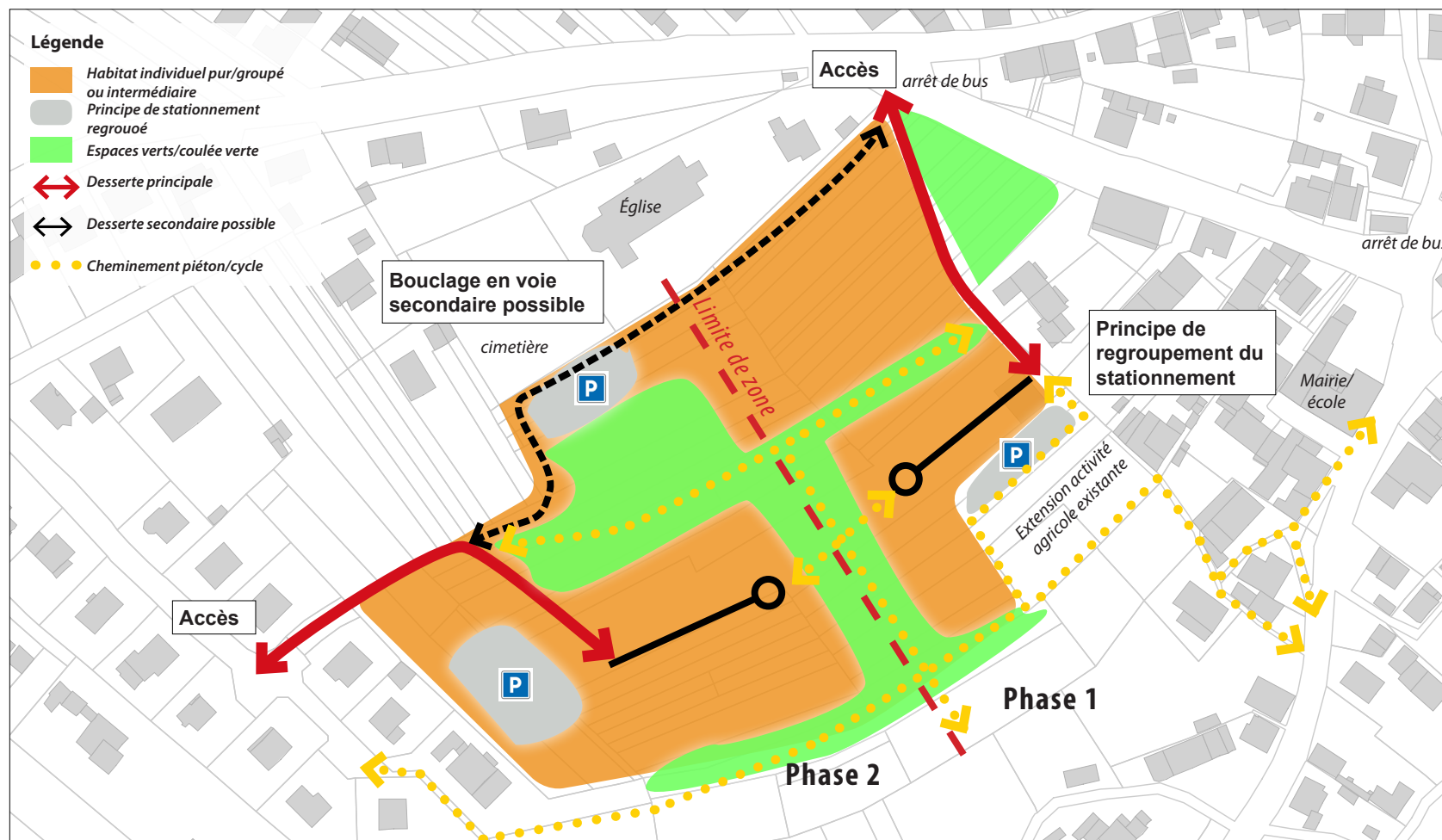


Schéma de principe des voiries

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter les emprises et de réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile.

Voirie principale.

Plusieurs voiries principales permettent de desservir le site en profondeur. Ces voiries se raccordent au croisement de la Rue des Vosges et de la Rue de l'Église pour desservir la zone 1-AUh Et à l'allée des Cerisiers pour desservir la zone 2-AU. Le croisement rue des Vosges / rue de l'Église devra être réaménagé (voiries et réseaux) afin d'assurer un accès optimal aux nouveaux secteurs d'urbanisation et limiter le congestionnement aux heures de pointes.

Les éléments généraux préconisés pour ces voies sont :

- une chaussée à double sens de circulation d'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres ;
- un trottoir de part et d'autre de la chaussée ;
- une noue éventuelle.

Voiries secondaires.

Par leurs gabarits, et une organisation en bouclage ou en impasse, ces voies favorisent les mobilités douces du quotidien (marche à pied, vélo).

Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de cour urbaine.

Elles se composent d'une voirie étroite de 4,50 m de large et d'un espace intermédiaire de transition entre l'entrée des logements et l'espace public de la rue.

Cheminements et liaisons douces.

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées pour créer des parcours continus intégrés au reste du village.

Ces cheminements auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tous obstacles et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

Il est préconisé d'utiliser pour ces cheminements des matériaux perméables : dalles engazonnées, revêtement concassé afin de limiter notamment l'imperméabilisation des sols.

Aménagements paysagers

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils jouent un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées voire d'un bassin de rétention, mais aussi un rôle de biotope pour la micro-faune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

Trois unités doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique dans le cadre de ce projet :

- Les transitions entre la zone AU (1 et 2) la zone N au Sud afin d'éviter une rupture trop prononcée entre espace naturel et espace bâti ;
- Les fronts d'urbanisation entre la zone aménagée la rue de l'Église
- Un espace vert de proximité à la limite entre les deux phases d'aménagement et au Nord, au contact de la rue de l'Église, de qui permet de récupérer les eaux de ruissellement, de créer un espace de liaisons végétalisées avec la zone.

Organisation du bâti et du stationnement

Les maisons individuelles jumelées ou non côtoient des logements intermédiaires.

La construction sur limite parcellaire est favorisée pour permettre une optimisation de la valeur d'usage des parcelles tout en réduisant les espaces délaissés.

Des emplacements de stationnement en quantité suffisante (cf normes minimales de stationnement fixées par le règlement du PLU) sont à prévoir afin d'éviter l'encombrement du domaine public.

Ces stationnements seront, en règle générale regroupés sur des aires de stationnement aménagées le long des voies.