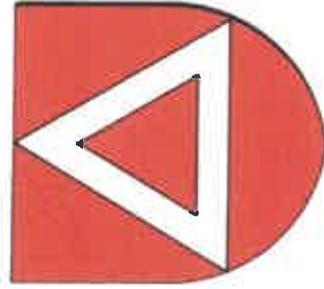


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Buhl



3. Orientations d'aménagement et de programmation

MODIFICATION N°1

Dossier approuvé par délibération du Conseil
Municipal le 12 avril 2022



Le Président



Avril 2022

Les compléments apportés au document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation apparaissent en **caractères italiques gras rouge**.

Préambule

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précisent :

Article L151-6

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.

Article L151-7

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 villes 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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

L'article 152-1 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 6 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.

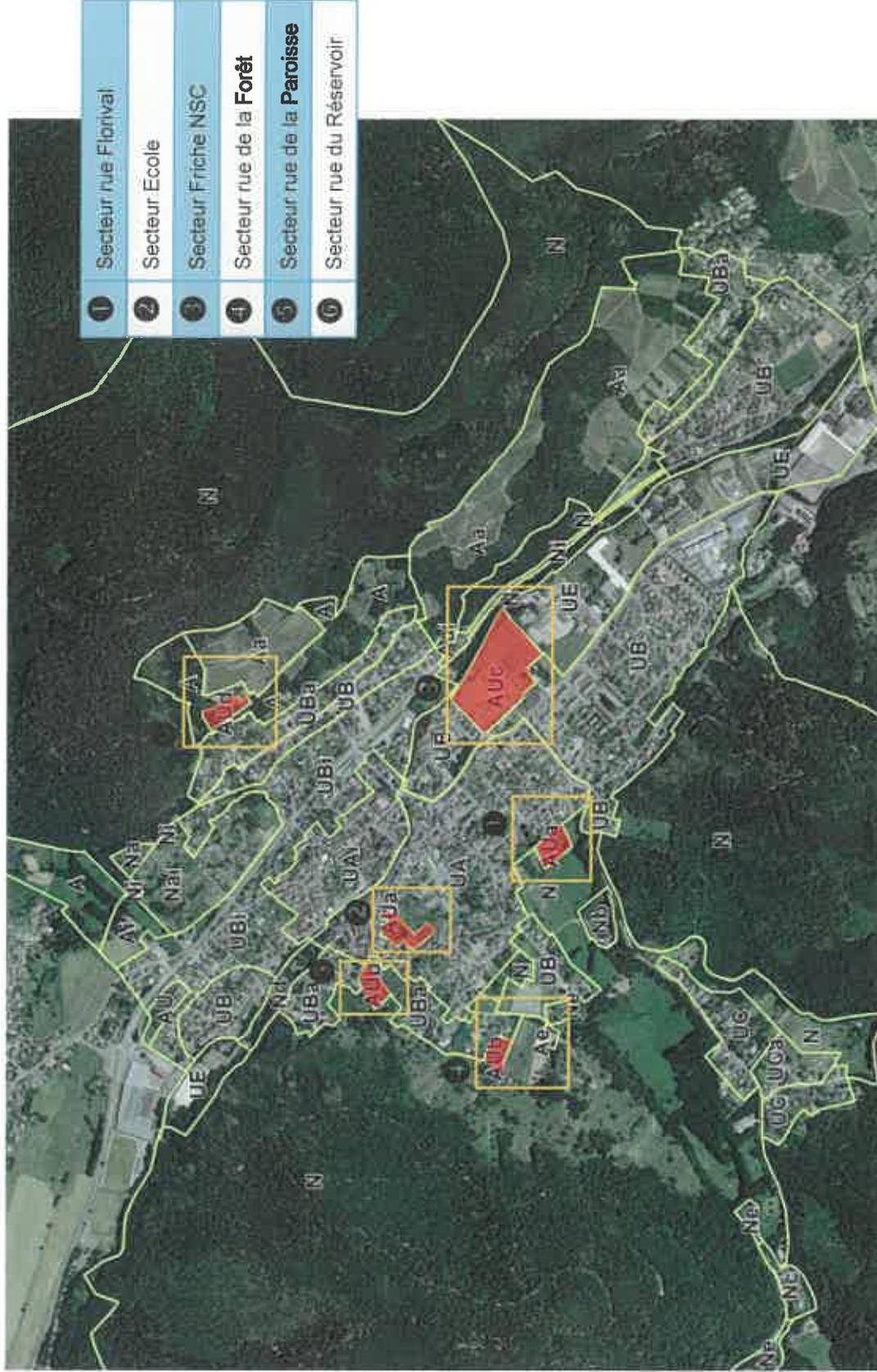
Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes 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.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

Localisation des secteurs à projet



1 Principes généraux des sites à vocation d'habitat

1.1. 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 peut s'appuyer sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues,...

Pour les secteurs occupant des versants, l'inscription dans le site et le grand paysage devra être étudiée avec soin en tenant compte des perspectives depuis les points de vue proches. D'une manière générale, chaque opération devra intégrer et conforter la force exceptionnelle du territoire qui s'appuie sur un site de confluence entre la vallée principale et le vallon perpendiculaire du Murbach, couronné par la couverture forestière et encadré par un ensemble de sommets prestigieux.

1.2. Principe d'adaptation à la topographie

Sur les terrains en pente, l'objectif consiste à adapter la construction au profil du terrain et non l'inverse et à éviter les implantations qui donnent lieu à des terrassements avec d'importants volumes de déblais-remblais.

De tels remaniements créent un impact visuel négatif et nécessitent des murs de soutènement en enrochements qui dénaturent les sites.

1.3. 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 des cheminements piétons et cycles.

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

1.4. Principe de qualité urbaine et architecturale

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de BUHL. Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs entre constructions portant, notamment, 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. En cas de terrains en pente, les faitages des constructions pourront être parallèles aux courbes de niveau.

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 pour que celle-ci devienne une véritable rue.

1.5. Principe de qualité de l'espace public

Même modeste, se limitant selon les secteurs à la voirie, à des aires de stationnement ou à une placette, l'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations.

1.6. 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 densité et qualité urbaine.

1.7. Principe de qualité environnementale et de développement durable

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

- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
- Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Mise en place de composteurs.
- Installation de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Etudier la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- 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.
- Utilisation de matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....

2 Principes d'aménagement particuliers

1 Secteur AUa rue Florival

Situation

Cet ensemble, d'une superficie de l'ordre de 0,5 ha, représente un secteur à enjeux forts pour la commune. Les terrains en question accessibles à partir de la rue Florival s'étendent dans le fond plat du vallon du Murbach, en prolongement d'un tissu résidentiel.

L'attrait du site réside dans la proximité du centre-bourg, de l'ambiance calme, des ouvertures paysagères vers le vallon et de la proximité directe d'un environnement naturel de grande qualité.

Ces terrains portent des prairies, des pâturages et une végétation à base d'arbres fruitiers, de vieux Epicéas et de Noyers.





Vue sur l'intérieur du site



Vue depuis la rue Fiorival



Perspective depuis le coin Nord-Ouest du périmètre

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte du secteur à partir de la rue Florival.
- Proposer une organisation du bâti rayonnante vers les espaces paysagers.
- Respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

➤ Production de logements

Prescriptions

- Objectif de production minimale de 12 logements à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- Pour atteindre cet objectif, proposer des formes d'habitat alternatives à l'habitat pavillonnaire individuel.

➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers.
- Assurer la transition avec les prairies à l'Ouest sous la forme d'un front végétalisé. **Renforcer la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant.**
- **Garantir la non artificialisation et la non imperméabilisation de la bande de terrain d'une largeur de 10 mètres en limite Ouest du secteur : marge de recul réservée exclusivement aux jardins, à la prairie ou aux potagers (pas de cabane, parking, voirie, piscine, etc...).**
- Prévoir la possibilité de liaison du site vers le cheminement piétonnier inscrit le long du Murbach.

Préconisations

- Maintien de la trame arborée existante.

