

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Buhl



2b. Orientations d'aménagement et de programmation

ÉLABORATION
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du **MAIRIE**

11 SEP. 2017

Le Maire



68530 BUHL



Septembre 2017

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.

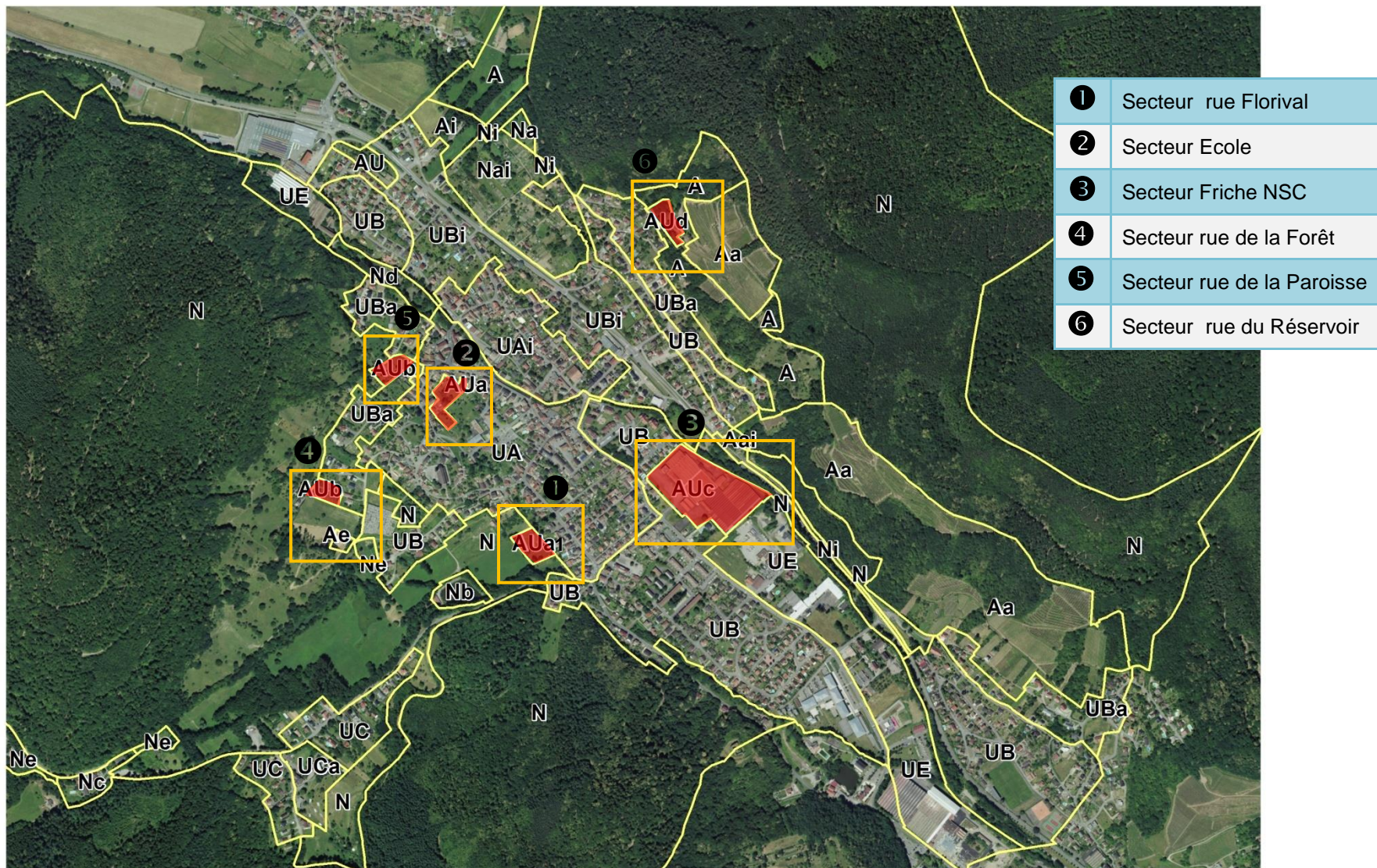
Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

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 façades 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 Sous-secteur AUa1 rue Florival

Situation

Cet ensemble, d'une superficie de l'ordre de 0,4 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 Florival



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.

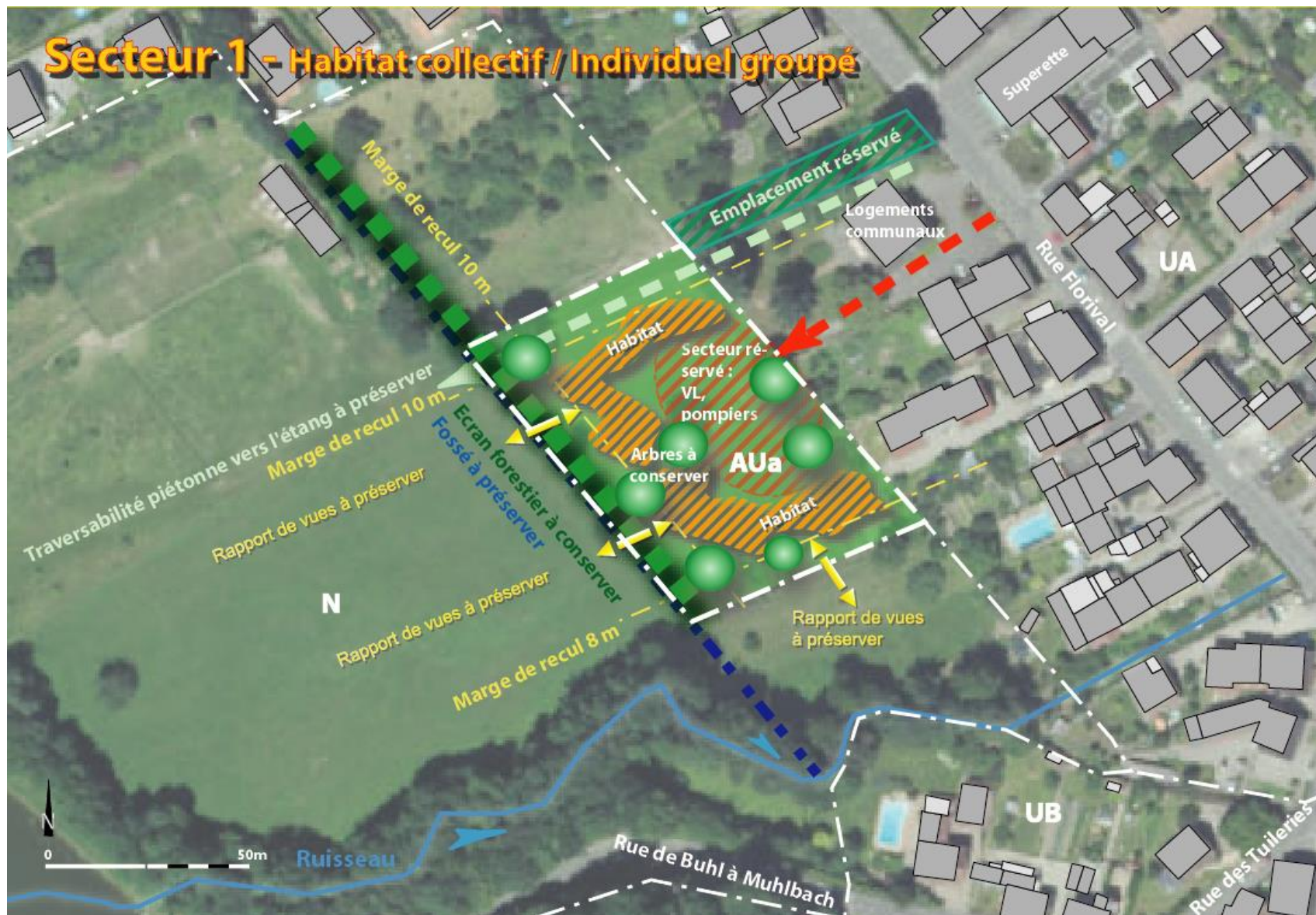
➤ Insertion environnementale et paysagère

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.
- Prévoir la possibilité de liaison du site vers le cheminement piétonnier inscrit le long du Murbach.

Préconisation

- Maintien de la trame arborée existante.



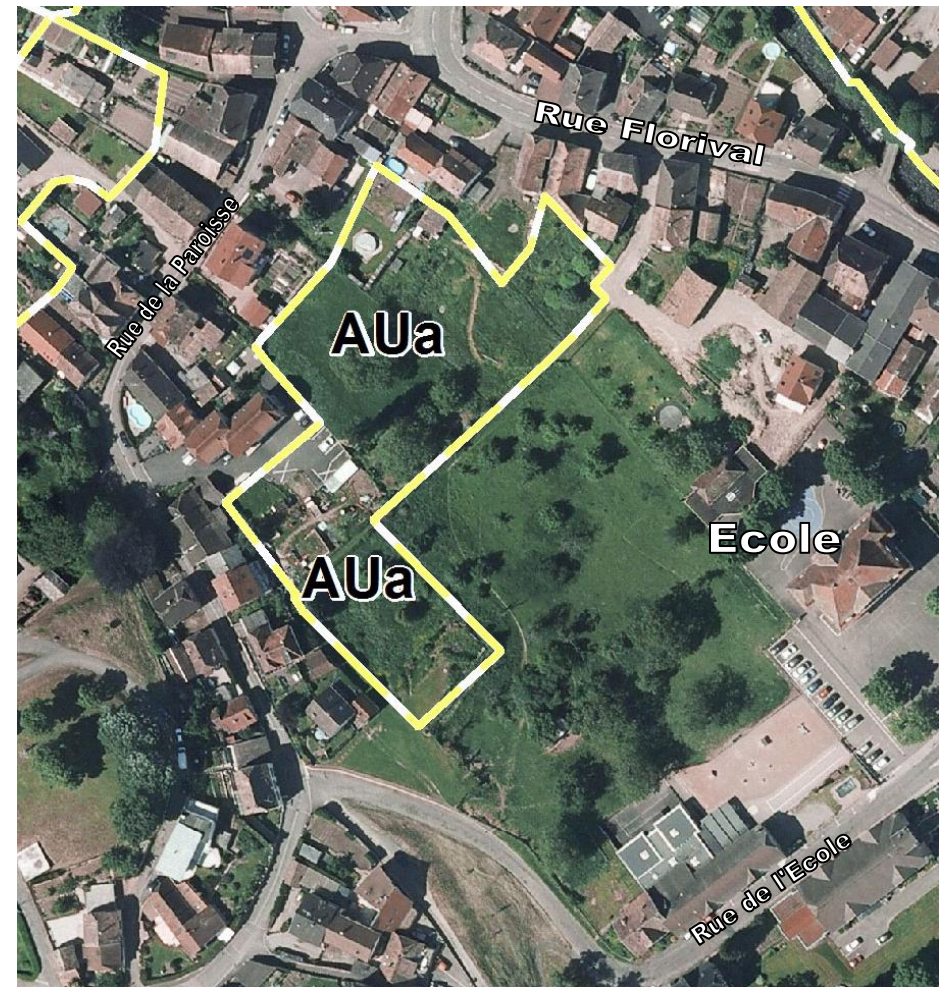
② Secteur Ecole AUa

Situation

Cet îlot, d'une superficie de 0,7 ha, occupe une situation stratégique idéale au cœur du bourg historique, entre l'école et l'église, à proximité des équipements et des commerces. De topographie plane et en partie en pente pour ce qui concerne les terrains qui gagnent la butte de l'église, ce secteur comprend des pâturages plantés de quelques arbres dispersés (grands Noyers et Pommiers), un verger et des jardins, ainsi que des surfaces imperméabilisées.

La desserte peut s'envisager à partir de la rue Florival. Au sein d'un environnement dominé par l'habitat et les équipements scolaires et péri scolaires, cette vaste enclave ne subit pas de contraintes majeures à l'exception du périmètre monument historique.

La présence d'un tissu bâti ancien qui ceinture le site, compris à l'intérieur du périmètre Monument Historique, crée un contexte architectural et urbain singulier qui impose des conditions particulières d'insertion de tout projet à venir





Perspectives sur l'intérieur du site



Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte motorisée du secteur à partir de la rue Florival.
- Organiser le bâti autour d'une cour urbaine qui sera ouverte sur les équipements futurs en prolongement de l'école.
- Respecter une marge de recul suffisante par rapport aux maisons voisines du secteur.
- Traiter le stationnement à part du reste du secteur et minimiser son impact.
- Assurer la bonne insertion du secteur à la trame urbaine en place par des liaisons piétonnes, notamment vers l'école et le centre.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Conserver des axes de vue vers l'église.

Préconisation

- Examiner la possibilité de stationnement en souterrain.

➤ Production de logements

Prescriptions

- Objectif de production minimale de 15 à 18 logements.
- Compte tenu de la situation et du potentiel du secteur, opter pour de l'habitat de type petit collectif et éviter l'habitat pavillonnaire.

➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescription

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.

Préconisation

- Aménager un jardin/espace public sur les terrains en surplomb, conférer une identité au site.



3 Secteur AUc friche NSC

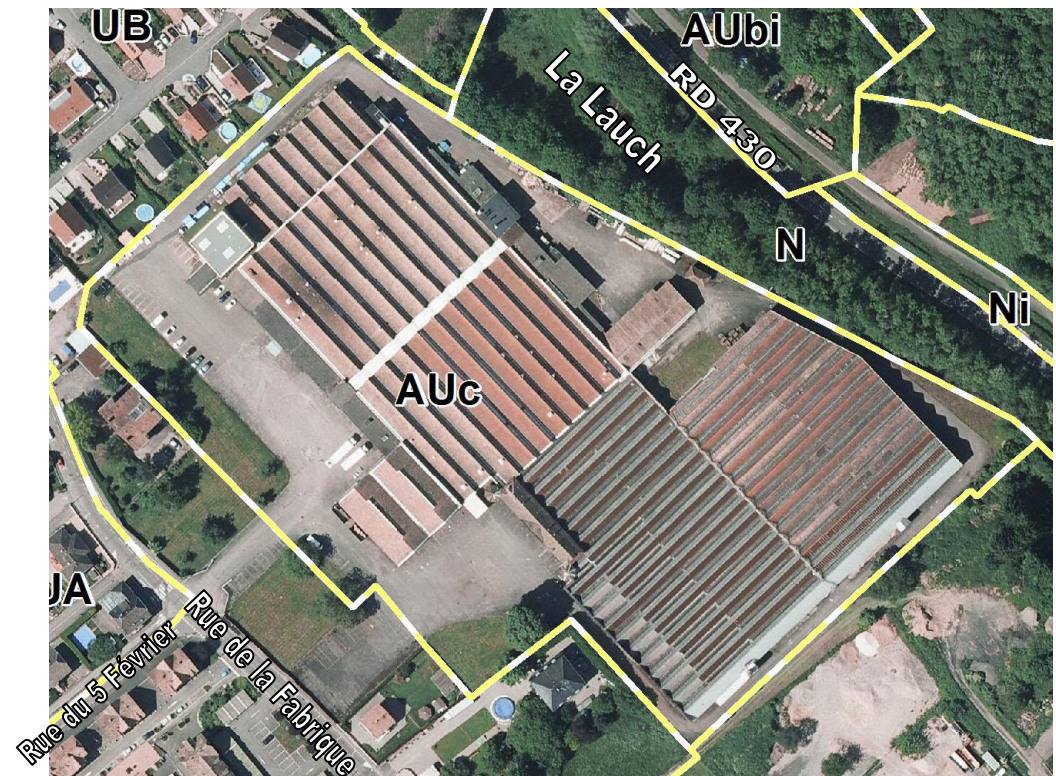
Situation

Cet ensemble, d'une superficie de l'ordre de 3,7 ha, occupe une situation stratégique au cœur de l'agglomération de BUHL. Cette friche industrielle comprise entre le cours de la Lauch et la rue de la Fabrique, contiguë à des secteurs à vocation d'habitat, dont la cité Rogelet, représente un potentiel important en termes de renouvellement urbain.

Ce site bénéficie de nombreux atouts compte tenu de la proximité des services et équipements et de la topographie plane des terrains.

La contrainte liée à la pollution des sols ne doit pas créer un obstacle à la réutilisation de ce site qui pourra être mise en oeuvre dans le cadre d'une opération qui pourra combiner habitat, services, équipements et commerces.

La présence de la Lauch en limite du périmètre représente une opportunité en vue de la mise en valeur et de l'ouverture de cette vaste enclave urbaine par le biais de l'aménagement d'une coulée verte.





Vue sur la façade patrimoniale et sur des éléments du site



Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Mettre en œuvre une organisation cohérente qui transforme cette enclave en un quartier ouvert et connecté à la trame urbaine et viaire périphérique.
- Assurer la desserte du secteur par une voie raccordée à la rue de la Fabrique et à la zone artisanale. Exclure toute forme de desserte principale en impasse.
- En complément, aménager une voirie de niveau secondaire qui irrigue l'ensemble du secteur, accompagnée d'une trame de liaisons douces organisée, notamment, sous la forme d'une coulée verte le long de la Lauch.
- Promouvoir des points d'appui structurant dans l'environnement urbain à travers la réalisation de deux espaces publics, l'un mettant en valeur la façade patrimoniale et l'autre ouvert sur la rivière.
- Ménager des distances de recul suffisantes par rapport à l'ensemble de maisons pavillonnaires contigu.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

- Sauf en cas d'impossibilité technique majeure, maintien de la façade patrimoniale, associée à une esplanade, conférant une identité au site.

Préconisation

- Marquer l'entrée du quartier par un bâtiment repère emblématique, assurant un point haut rayonnant et offrant des perspectives sur le cadre montagnard.

➤ Production de logements

Prescription

- Objectif de production minimale de 90 logements pour ce secteur.

Préconisation

- Pour atteindre cet objectif, proposer un habitat de type petit collectif en R+1+attique.

➤ Mixité fonctionnelle

Prescription

- Associer à l'habitat une part d'activités économiques, de commerces, de services et d'équipements.





④ Secteur Rue de la Forêt AUb

Situation

Ce secteur de taille limitée, 0,34 ha, s'inscrit sur des terrains en pente à l'extrémité Ouest du bourg, dominant un quartier résidentiel, constitué par un tissu bâti lâche. Ils se situent dans cette transition paysagère entre agglomération et forêt occupée par des prés de fauche plantés ici de Frênes et de Noyers.

Les contraintes se résument à la topographie en pente des terrains, induisant une sensibilité paysagère particulière du site.

Ce secteur est traversé par un chemin donnant accès à des habitations en amont.





L'accès au secteur par la rue de la Forêt.....



.....un passage étroit.



Perspective depuis l'amont du secteur

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Maintien de la traversabilité du secteur et de l'accès aux maisons en amont.
- Mettre en place un sens prioritaire montant compte tenu de l'étroitesse de l'accès.
- Adaptation des constructions à la topographie des terrains et au cadre paysager.
- Perspectives à conserver vers l'extérieur du site et de l'extérieur vers l'intérieur.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

Préconisation

- Aménager une place de retournement.

➤ Densité de logements

Prescription

- Objectif de production minimale de 5 logements pour ce secteur.

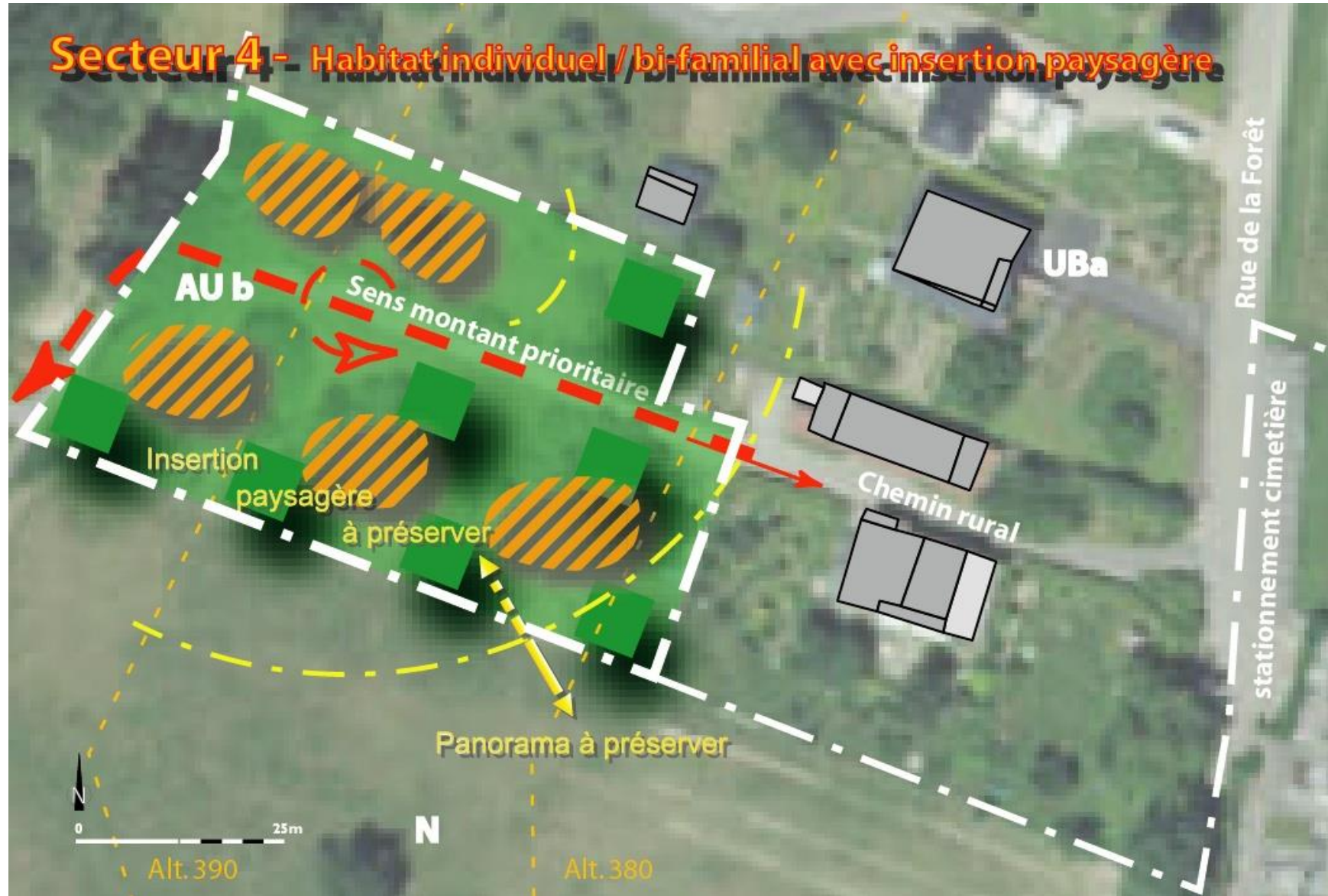
➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Secteur occupant une position dominante nécessitant un choix de volume et de gabarit des constructions assurant leur bonne insertion dans le site

Préconisation

- En conséquence, adopter des toits plats végétalisés pour l'ensemble des constructions.



5 Secteur AUb Rue de la Paroisse

Situation

Le secteur en question couvre une superficie de l'ordre de 0,46 ha en périphérie Ouest du bourg, à l'arrière de la rue de la Paroisse et accessible par une impasse reliée à la rue du Demberg. Les terrains considérés occupent les premières pentes du Demberg, domaine des prairies plantées d'arbres fruitiers, jouant le rôle d'espace de respiration semi-ouvert entre la forêt et le l'agglomération.

Il convient de souligner la pente des terrains qui devront être pris en compte dans l'aménagement. Le secteur est également compris au sein du périmètre de protection Monument Historique.





Perspectives sur l'intérieur du site depuis le cheminement situé en limite

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Adaptation des constructions à la topographie des terrains et au cadre paysager.
- Perspectives à conserver vers l'extérieur du site et de l'extérieur vers l'intérieur.
- Accès à aménager depuis la rue de la Paroisse avec sens montant prioritaire.
- Conservation du cheminement situé en limite.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

Préconisation

- Aménager une place de retournement.

➤ Densité de logements

Prescription

- Objectif de production minimale de 7 logements pour ce secteur.

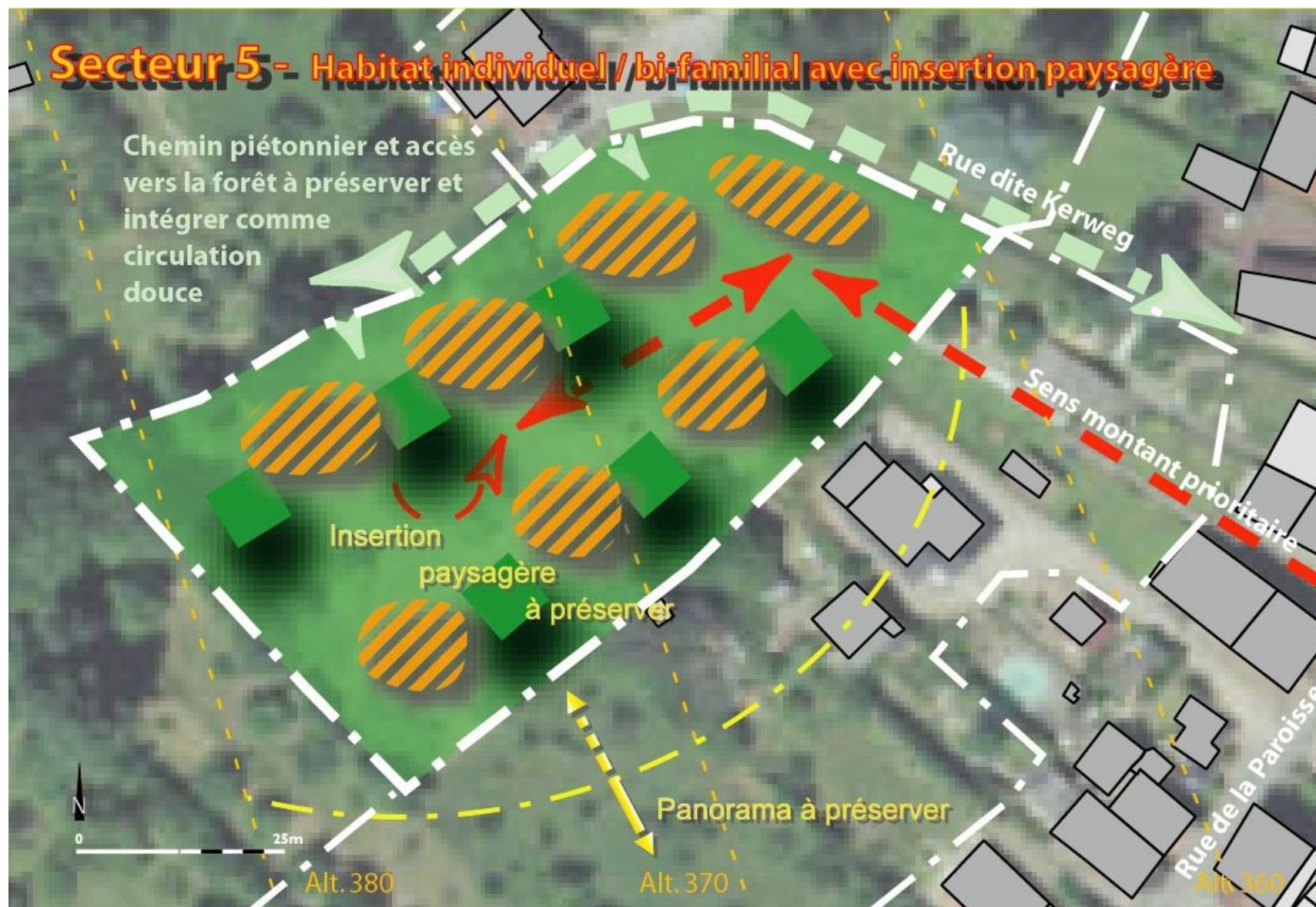
➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Secteur occupant une position dominante nécessitant un choix de volume et de gabarit des constructions assurant leur bonne insertion dans le site

Préconisation

- En conséquence, adopter des toits plats végétalisés pour l'ensemble des constructions.



⑥ Secteur AUd rue du Réservoir

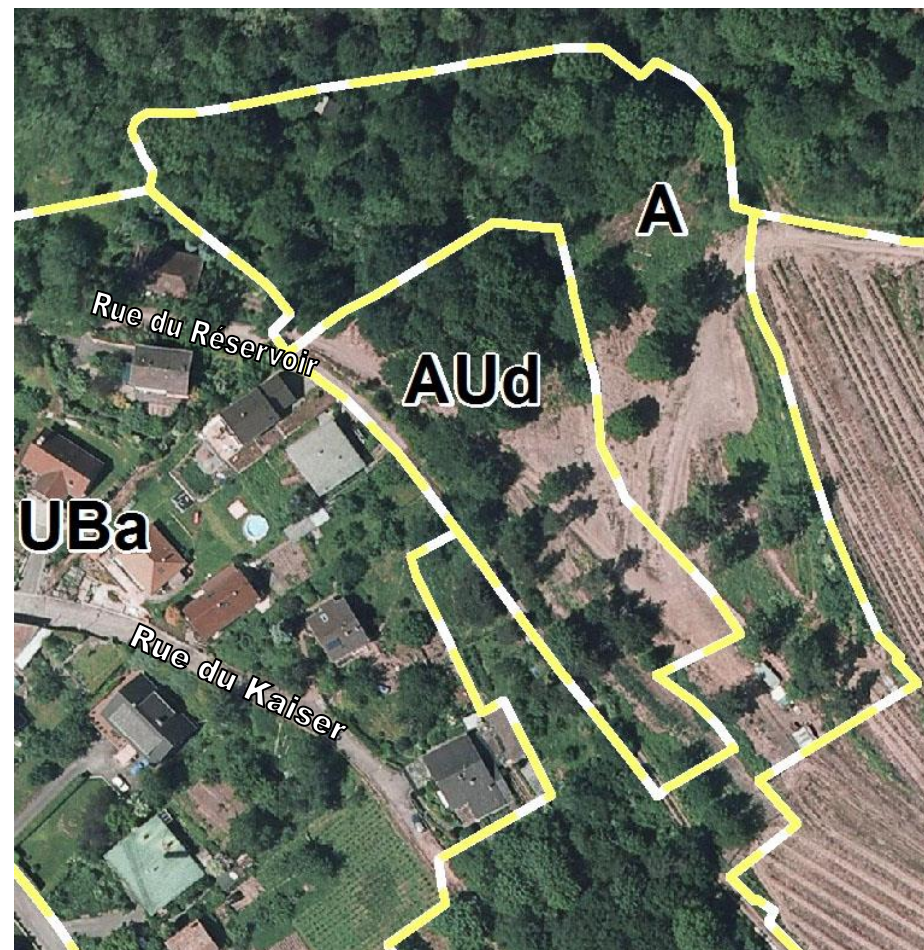
Situation

Ce secteur atteint une surface de 0,5 ha à l'extrémité Nord de l'agglomération sur le versant exposé au Sud dominant la vallée principale.

Localisés au bout de la rue du Réservoir, ces terrains, marqués par une pente soutenue, à l'altitude de 380 mètres, sont occupés par une végétation à base de feuillus et des terrains en friches. Il convient de souligner la présence de murets en pierres sèches et de terrasses.

Faisant transition entre un quartier résidentiel, d'une part, le vignoble et la forêt, d'autre part, ce secteur offre des ouvertures paysagère et des perspectives remarquables sur le site de BUHL et les sommets encadrants, tout en bénéficiant d'une situation discrète et d'une sensibilité paysagère limitée.

Le secteur est traversé par un chemin rural qui prolonge la rue du Réservoir assurant un accès aux parcelles de vigne et à la forêt.





L'entrée du site



Vue depuis la partie supérieure



Présence de murets



Perspective sur la vallée

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Conserver l'accès aux parcelles de vigne et aux espaces boisés.
- Secteur affecté exclusivement à de l'hébergement sous la forme de gîtes touristiques. Interdiction des maisons d'habitation permanentes.
- Assurer la meilleure insertion possible au site en exploitant le relief et les terrasses existantes.
- Limiter l'impact des constructions par le maintien d'une part de la végétation arborée.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Conserver les panoramas.

Préconisation

- Aménager une place de retournement

➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescription

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.

