

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée

Dietwiller



4b. Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Zones d'extension

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
d'Agglomération du 31 mai 2021

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN



Mai 2021

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, **3 secteurs à enjeux** (dont 2 zones AUa et 1 zone UB),

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 Zone AUa - rue des Beaux Prés
- ② Zone AUa1 et AUa2 - rue du Général de Gaulle

1 Principes généraux

1.1. Principe de qualité de l'insertion paysagère (prescription)

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. L'insertion des projets s'appuiera sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues,...

1.2. Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire (prescription)

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 et au maillage des cheminements piétons et cyclables.

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

A noter que tout raccordement à une RD doit faire l'objet d'une étude spécifique et d'une demande d'autorisation de voirie auprès du Conseil Départemental du Haut-Rhin.

1.3. Principe de qualité urbaine et architecturale (prescription)

Chaque opération devra être conçue comme une **contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de DIETWILLER**. 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.

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.

1.4. Principe de qualité de l'espace public (prescription)

L'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations, en cohérence avec les choix déjà réalisés dans les secteurs urbanisés de la commune.

De façon générale, les futurs quartiers intégreront la nécessité de prévoir la réalisation d'espaces publics de qualité, ayant vocation à constituer l'armature structurante des sites, attrayant pour l'échelle piétonne...

1.5. Principe d'aménagement des stationnements (prescriptions)

Les stationnements privés sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.
Le nombre de place est précisé en annexe du PLU.

Les prescriptions sur les largeurs de voirie, de la largeur des trottoirs (règlementaire) et des voies partagées sont indiquées au règlement.

1.6. Principe d'une production minimale de constructions, avec diversification des formes d'habitat (prescriptions)

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. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier densité et les orientations définies dans le PADD.

Il est rappelé que le SCoT de la Région Mulhousienne définit une densité moyenne à atteindre à l'échelle communale sur l'ensemble de la production de logements neufs (densifications et extension). Pour la commune de Dietwiller ("village"), la densité est de 20 logements/ha.

De façon à contribuer à la diversification du parc de logement existant, chaque opération devra intégrer la réalisation de différents types d'habitat (individuel, intermédiaire et collectif).

1.7. Principe de qualité environnementale et de développement durable

L'orientation et la conception des constructions tireront parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.

La question des nuisances sonores devra être intégrée aux projets d'aménagement afin d'anticiper tout conflit potentiel.

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

- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
- 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....

Au-delà du P.L.U., les **prescriptions** ci-après doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement :

- Prévoir pour les projets de construction une aire de présentation des poubelles en limite avec la voie publique, qui ne doit pas gêner la circulation piétonne ou automobile (maintien de la visibilité aux carrefours et accès).
Prévoir lorsque la desserte est privée ou ne permet pas l'accès au camion poubelle, une aire commune de présentation des poubelles.

- Installation de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie (l'arrêté du 21 août 2008 fixe les prescriptions techniques adaptées – cf annexe de l'OAP).
- 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. En cohérence avec les équipements mis en place sur la commune.
- 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.

2 Principes d'aménagement particuliers des zones AUa

Le secteur 1 - AUa rue des Beaux Prés (1,05 ha)

Situation

Ce secteur, d'une superficie de 1,05 ha, se situe au sud-ouest de l'agglomération. Cette vaste parcelle est une prairie, qui est actuellement en activité avec un agriculteur qui y fait paître son troupeau.

Son accès est possible par l'ouest en venant de la rue des Beaux Prés, ou par l'est en venant de la rue des Sept Clochers, et d'une parcelle réservée à l'époque du développement de la zone d'habitat.

La parcelle est pente du sud vers le nord.

Ce secteur est également en limite avec le front urbain donnant sur Schlierbach au nord, en bordure de terres agricoles.

Il subsiste des vergers et quelques massifs intéressants pour le secteur, qu'il est proposé de préserver et/ou de conforter.

Les réseaux sont existants dans les amorces de voies aux alentours.



Vue aérienne du secteur



Vue sur l'accès depuis la rue des Sept Clochers



Vue sur l'accès depuis la rue des Beaux Prés



Vue Google Maps

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte interne du secteur par un bouclage complet reliant la rue des Beaux Prés et la rue des Sept Clochers.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux. Pour les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales, obligation de se connecter aux réseaux existants via la rue des Beaux Prés (pas de connexion possible via la rue des Sept Clochers).
- Les eaux pluviales devront être retenues sur l'ensemble du site par un système collectif, avant écoulement dans le réseau séparatif.
- Mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Aménager le secteur dans le cadre d'une seule opération.
- Mutualisation des aires de stationnement : une place sur 5 sera à réaliser en mutualisation.

➤ Production de logements

Prescriptions

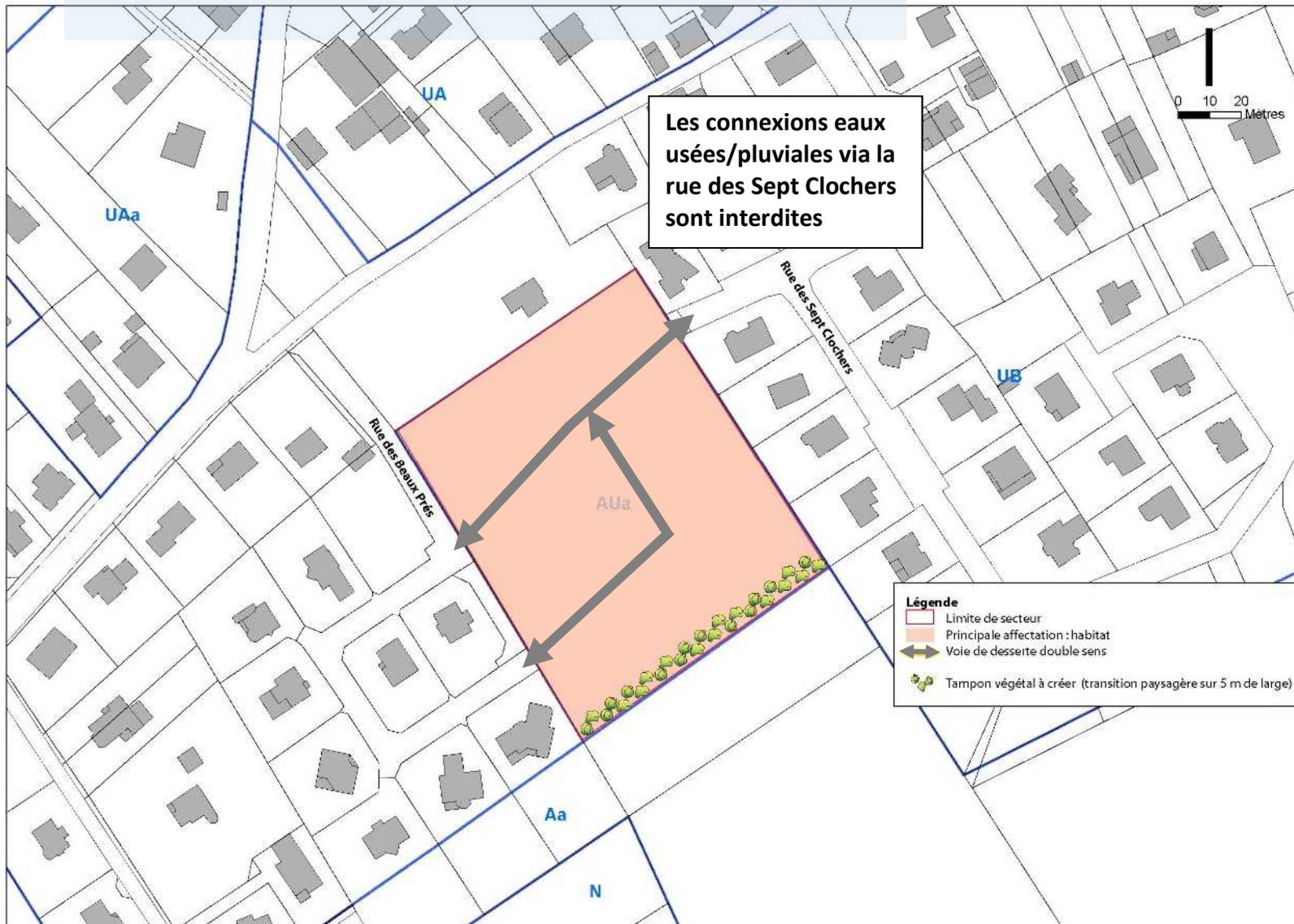
- Objectif de production minimale de 20 logements pour l'ensemble du secteur.
- Proposer au moins 15% de logements sous forme de logements collectifs et 20% de logements individuels groupés ou intermédiaires

➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers. A noter que l'annexe n°3 du règlement du PLU présente une liste d'essences locales recommandées.
- Réaliser un front végétalisé d'une épaisseur suffisante (5 m) le long de la limite Sud (front urbain sud de la commune avec Schlierbach), assurant l'insertion paysagère du secteur et une transition avec l'espace agricole...
- **Mise en place d'arbres d'alignement le long des voies du secteur à raison d'un arbre à haute tige tous les 20 mètres linéaires**

DIETWILER -Secteur rue des Beaux Prés - 1,05 ha
DIETWILER -Secteur rue des Beaux Prés - 1,05 ha



Le secteur 2 - AUa1 et AUa2 rue du Général de Gaulle (2,6 ha)

Situation

Ce secteur se compose de deux zonages qui permettent d'envisager le développement de ce secteur en deux temps **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou non**:

- le secteur AUa1 se compose d'une superficie de 1,4 ha, et se situe en front de rue.

- le secteur AUa2 se compose d'une superficie de 1,2ha, et se développe entre le secteur AUa1 et le secteur UB.

Les terrains en question sont occupés par des champs agricoles et sont de topographie plutôt plane.

La principale contrainte sur ce secteur est l'intégration de prescriptions liées au risque d'inondation de la zone, en cas de crue centennale.



Vue aérienne du secteur



Vue sur l'accès depuis la rue du Général de Gaulle (RD6 bis)



Vue Google Maps

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte par une voie reliant la rue du Général de Gaulle (RD 6 bis) et le centre du secteur. Mise en place d'une voie de retournement. Un accès unique sur la RD 6 bis sera prévu.
- Mise en place d'une voirie principale, sous forme d'une emprise composé d'une bande roulante, d'un trottoir et d'un alignement d'arbres **assurant des conditions de circulation apaisée et prenant en compte les circulation piétonnes et cyclables**
- Obligation de prévoir un accès permettant à terme, une liaison entre la zone AUa2 et la zone urbaine au sud.
- ~~Bouclage de part et d'autre de la voie principale. Mise en place d'un cheminement doux central~~
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- ~~Mise en place d'une voirie secondaire, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.~~

- Mutualisation des aires de stationnement : une place sur 5 sera à réaliser en mutualisation.

➤ Production de logements

Prescriptions

- Respecter le principe d'une production minimale de 20 log/ha.
- Proposer au moins 15% de logements sous forme de logements collectifs et 20% de logements individuels groupés ou intermédiaires.
- Mise en œuvre de l'urbanisation du secteur dans le cadre d'une opération unique ou par tranche d'une superficie minimale de 50 ares (ce seuil ne s'applique pas en cas d'un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement).

➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

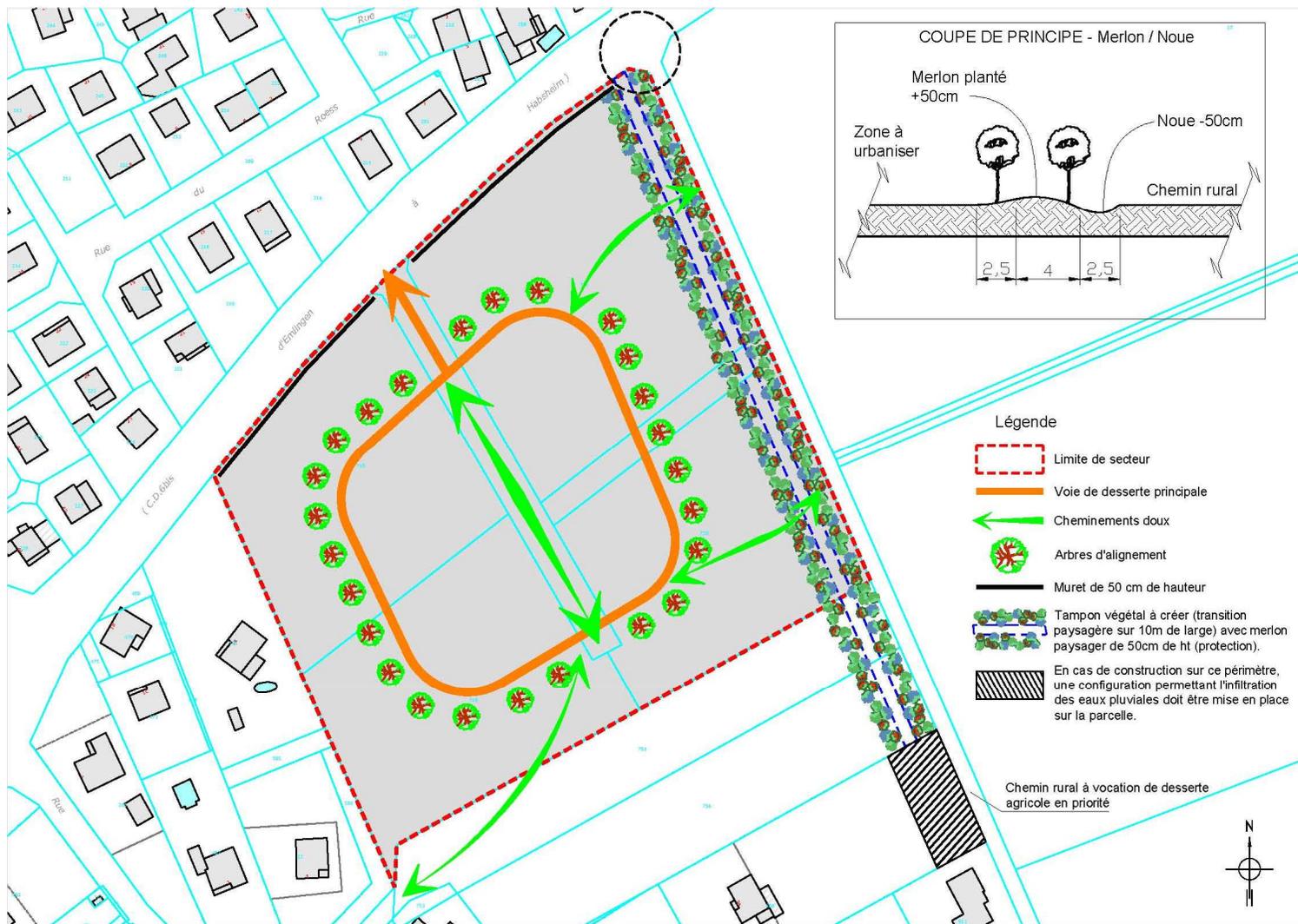
- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies (voir la liste des plantations recommandées en annexe n°3 du règlement).
- Réaliser un front végétalisé d'une largeur suffisante le long de la limite Est assurant l'insertion paysagère du secteur et une transition avec l'espace agricole, et intégrant une butte permettant de favoriser la protection contre le risque d'inondation.
- Plantation d'une haie le long de la rue du Général de Gaulle, destinée à protéger les habitations contre le bruit et la pollution (voir la liste des plantations recommandées en annexe n°3 du règlement).
- Mise en place de plantations (arbres d'alignement) le long des ~~la des voies principale de desserte~~ du secteur à raison d'un arbre à haute tige tous les 25 mètres linéaires.

➤ Insertion : contraintes risque inondation

Prescriptions

- Mise en place d'une réflexion globale sur le traitement des eaux pluviales et la rétention d'eau.
- Aménager une noue le long du chemin rural à l'est du projet. Compléter cet aménagement en créant un merlon paysager d'une hauteur de 50cm **sur l'ensemble du front nord et est**, sur les secteurs AUa1 et AUa2, et sur la partie UB le long du chemin rural. Les travaux d'urbanisation ne pourront pas démarrer avant réalisation complète de cet aménagement par secteur entamé. L'emprise de l'aménagement (noue et merlon) permettra de se prémunir contre le risque d'inondation et de proposer une solution visant à compenser l'artificialisation engendrée par l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés. Cette noue est destinée à être reversée dans le domaine public.
- des murets de 50 cm de haut (pleins) seront édifiés le long de la limite nord. Ayant vocation à prévenir le risque inondation pour la partie Est du site, le principe de continuité du muret est maintenu dans la partie Ouest de façon à proposer une cohérence générale des clôtures sur rue. Ces murets pourront être le support de clôture des terrains.
- les caves sont proscrites

DIETWILLER - Secteur rue du Général de Gaulle - 1,4 et 1,2 ha – AUa1 et AUa2



ANNEXE

Informations concernant l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments :

Cet arrêté fixe des prescriptions techniques, entre autre la séparation totale entre les réseaux d'eau potable et d'eau de pluie, ainsi que la signalisation visible et explicite du réseau d'eau de pluie et des points d'usage. De plus, afin de limiter tout risque d'interconnexion entre le réseau d'eau de pluie et le réseau public de distribution d'eau potable, les usages intérieurs de l'eau de pluie sont limités à l'alimentation des chasses d'eau, au lavage des sols et, à titre expérimental et sous conditions, au lavage du linge.