

PLAN LOCAL D'URBANISME



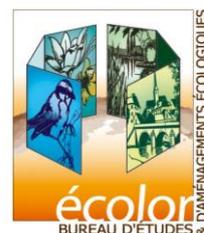
COMMUNE DE WITTRING



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier approuvé par DCM du 03 juillet 2017

Monsieur le Maire
Claude WACKENHEIM



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Définies aux articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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,
- 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,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- 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.

Les OAP permettent de figer notamment les principes en termes de circulation, de stationnement, d'intégration urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement de l'habitat IAU qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et un secteur 2AU.

I. LE CONTEXTE

L'objectif est, dans les 10 prochaines années, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population pour atteindre environ 880 habitants.

En 2015, la population de WITTRING est de 824 habitants, soit environ 50 habitants supplémentaires dans les dix prochaines années.

Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses **besoins de production de logements** en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique (plus 13 logements). En effet, la tendance actuelle au **desserrement de la taille des ménages** (2,6 habitants par logements en 2015 et projection 2,4 habitants par logement dans les 10 prochaines années) nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population (**soit 13 logements**).

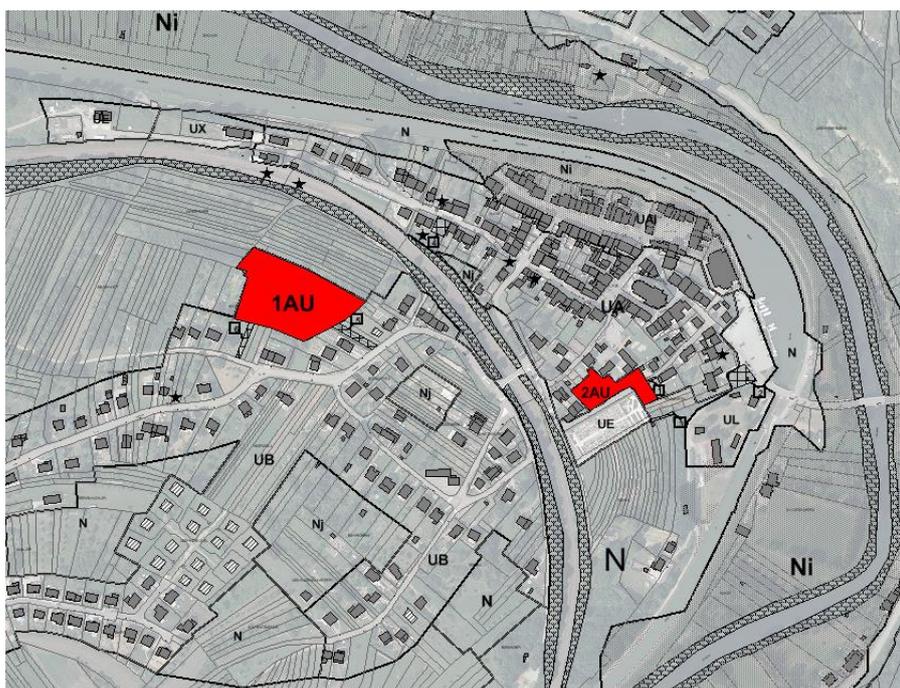
Pour 50 nouveaux habitants on peut estimer à **un objectif de production de logements de 21**.

Si on prend en compte les logements nécessaires au desserrement de la taille des ménages et les logements nécessaires pour avoir une croissance de 50 habitants supplémentaires, 34 logements supplémentaires seront nécessaires pour atteindre l'objectif de population de la commune.

Si l'on fait correspondre cet objectif aux **potentialités foncières** de la commune, on notera que WITTRING dispose d'un potentiel en renouvellement urbain de **20 logements**.

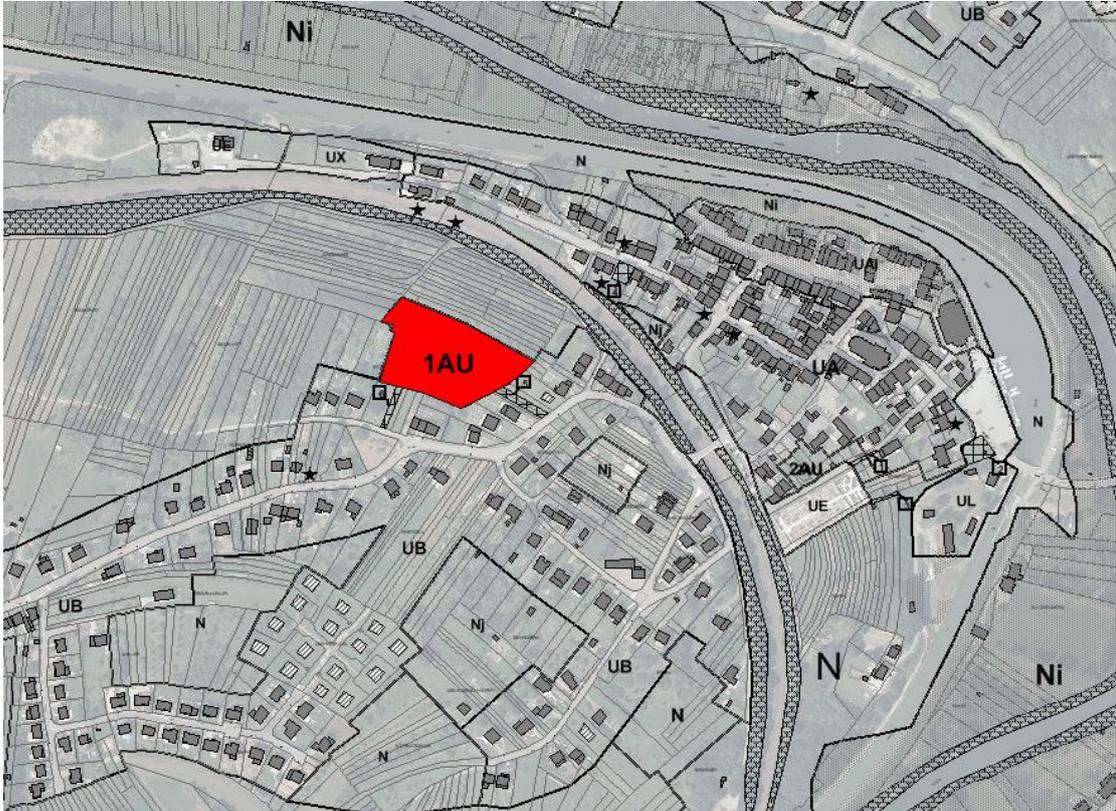
Par conséquent, afin de répondre à l'objectif que s'est fixée la commune en terme d'accueil de population, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation un secteur 1AU en dehors de l'enveloppe urbaine existante et un secteur 2AU dans l'enveloppe urbaine existante.

La commune a donc défini **deux secteurs d'urbanisation future : un secteur 1 AU et un secteur 2AU**.

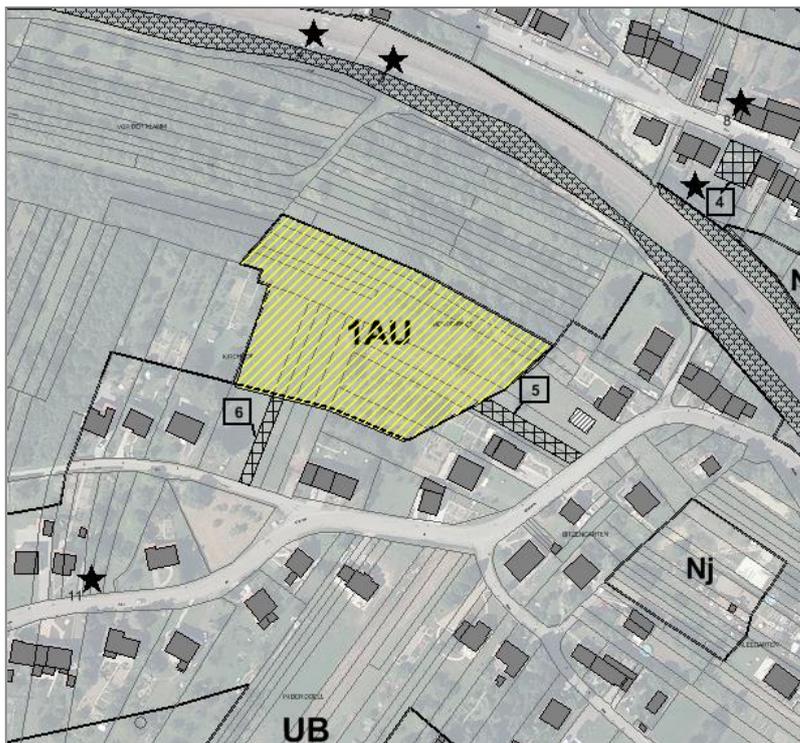


II. LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée principalement à de l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.



La zone 1AU est localisée à l'Ouest de la commune, entre la rue des Alliés et la rue des Tuileries.



La zone IAU couvre 0,94 ha.

Elle va permettre d'aménager une zone d'extension à vocation d'habitat. Dans cet aménagement, un bouclage viaire interne à la zone sera réalisé entre la rue des Alliés et la rue des Tuileries.

Afin de réaliser les accès à la zone, deux emplacements réservés ont été inscrits à partir de ces deux voies (rue des Alliés et rue des Tuileries) afin d'éviter toute nouvelle construction qui bloquerait le futur accès.

L'ensemble de la zone n'est pas propriété communale.

La zone sera en assainissement collectif relié à la station d'épuration qui se trouve rue de la gare.

Le réseau d'assainissement est présent rue des Alliés et rue des Tuileries.

Le réseau d'alimentation en eau potable est présent rue des alliés avec une canalisation de diamètre 125 mm et rue des Tuileries avec une canalisation de diamètre 100 mm.

L'ensemble des réseaux (assainissement et eau potable) arrive au droit de cette zone IAU.

L'aménagement de cette zone IAU se fera sous forme d'un aménagement d'ensemble.

Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement fixent deux axes forts pour limiter la consommation foncière et s'adapter au changement climatique en cours :

- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.
- éviter l'étalement urbain.

La densité minimale de cette zone sera de 14 logements par hectare (voirie interne comprise).

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 du règlement sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

La zone IAU est actuellement occupée par des prairies.

Principales orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est voué à du logement individuel, intermédiaire ou collectif.

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple.

Au sein de cette zone IAU, une densité minimale de 14 logements à l'hectare sera privilégiée.

Par conséquent, la zone ayant une superficie de 0,94 ha, 13 logements minimum seront réalisés.

Le potentiel de population que pourra accueillir ce secteur est de 31 personnes.

30% du total de logements de la zone IAU sera consacré à des logements intermédiaires ou collectif et 70 % à des logements individuels.

Accès au site

L'accès à la zone se fera à partir de la rue des Alliés et de la rue des Tuileries.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une **voirie principale** de 6 m de large minimum.

Des circulations douces au sein de la zone et en direction des sentiers existants le long de la voie ferrée.

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage, ne pas créer de « taupinière » par exemple.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs maximales des constructions** ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres à la faitière pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

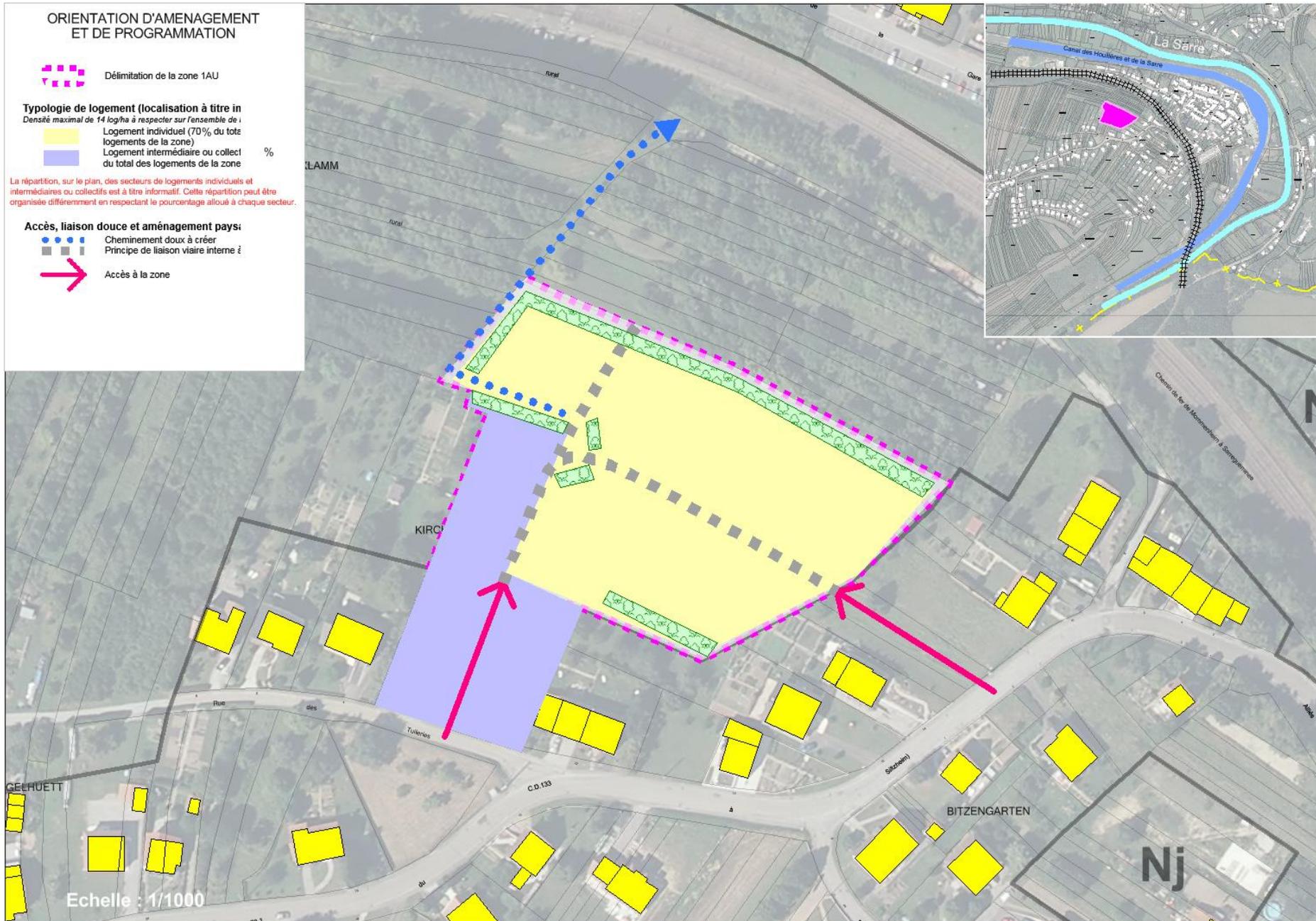
Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 8 m à l'acrotère.

L'orientation des faitages se fera parallèlement à la voie de desserte.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.



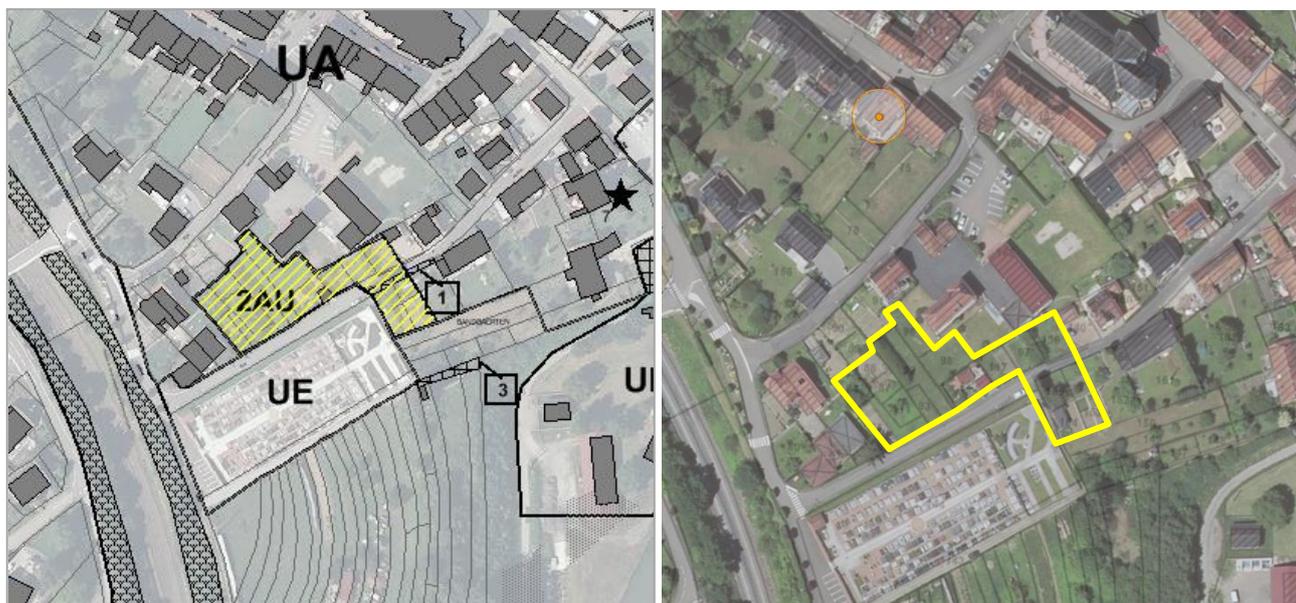
III. LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone 2AU a une superficie de 0,24 ha.

Elle est localisée au cœur du village à proximité des structures d'équipements communaux (école maternelle, salle des associations, aire de jeux, parking, ...)

Ce site est un lieu stratégique pour la commune en cas de constructions de nouvelles structures. La commune est en partie propriétaire des parcelles incluses dans la zone 2AU.



La zone 2AU est actuellement occupée par des jardins et de la prairie.

Accès au site

L'accès à la zone se fera à partir de la rue des Jardins partie haute dans un premier temps. En effet, la rue des Jardins présente un étranglement de la voirie au niveau d'un mur. Un emplacement réservé a été inscrit pour élargir la voie à cet endroit.

Des circulations douces au sein de la zone seront prévues en direction de l'école et de l'aire de jeux.

Réseaux

Ce secteur est inscrit en assainissement collectif au zonage d'assainissement approuvé. Les réseaux d'eau et d'assainissement desservent uniquement la partie basse de la rue des jardins jusqu'à la dernière construction.

L'aménagement de ce secteur nécessitera une modification du PLU.