



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**WITTISHEIM**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Prescription PLU le : 14/12/2015

### **REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU**

**ARRET**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 14 novembre 2023,

A Wittisheim,  
le 14 novembre 2023

Le Maire,  
Christophe KNOBLOCH



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI





Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Wittisheim**

---

# **Orientations d'aménagement et de programmation**

---

**Dossier de PLU arrêté**





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE I : INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE II : OAP SECTORIELLES</b> .....	<b>5</b>
<b>OAP sectorielle n°1 : Secteur 1AU</b> .....	<b>6</b>
<b>TITRE III : OAP THEMATIQUES</b> .....	<b>9</b>
<b>OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue</b> .....	<b>10</b>
<b>OAP thématique n°2 : Patrimoine</b> .....	<b>11</b>



# TITRE I : INTRODUCTION

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.

Elles peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les zones d'urbanisation future délimitées dans la commune.

Les futurs projets d'aménagement devront être **compatibles** avec les éléments décrits pages suivantes (orientations et schéma d'aménagement). Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés à respecter strictement.



## TITRE II : OAP SECTORIELLES

*Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.*

## OAP sectorielle n°1 : Secteur 1AU

### 1- Description

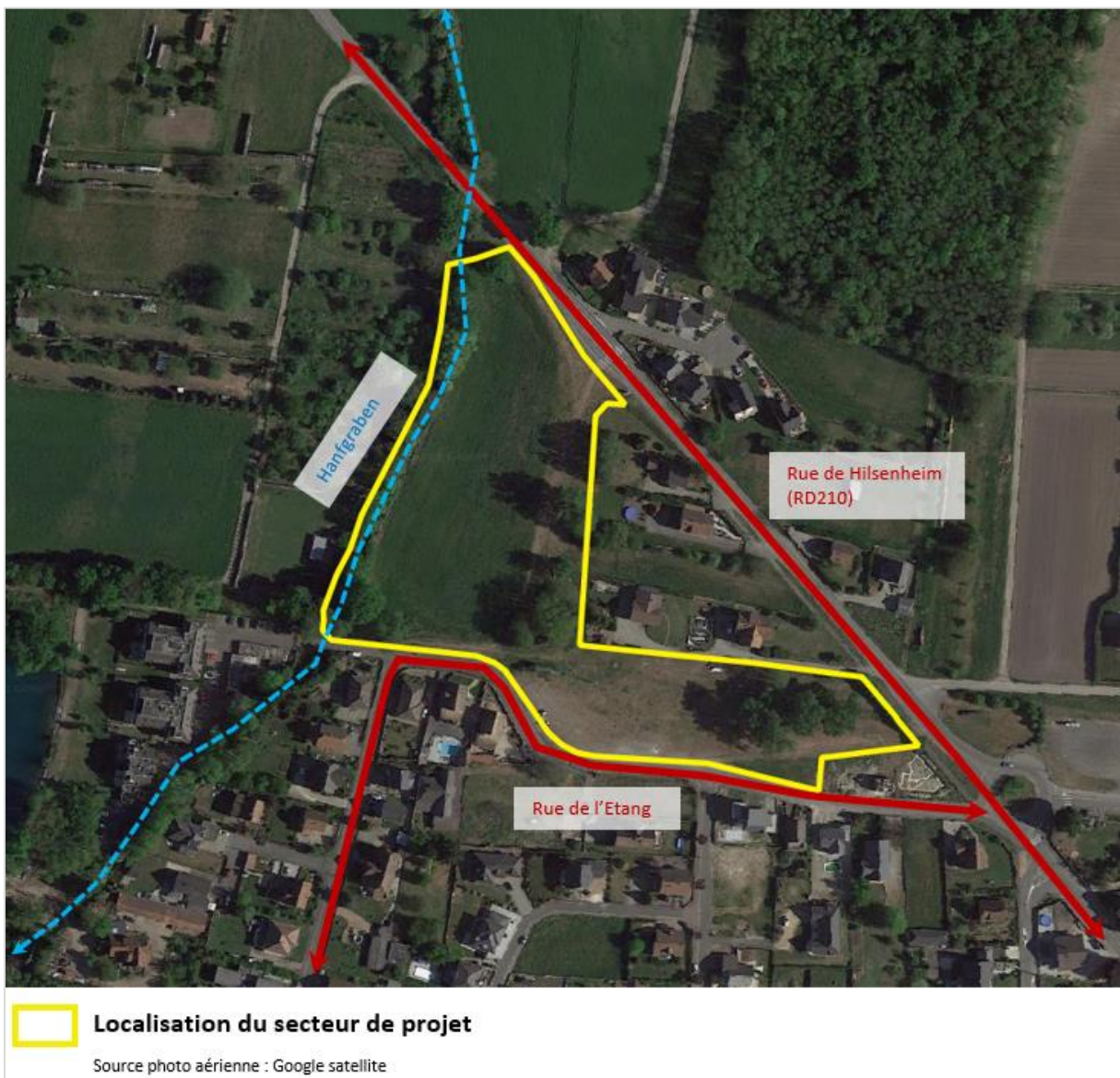
Le secteur 1AU est un secteur d'urbanisation future destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations.

Il est localisé au nord-ouest de l'agglomération, entre la rue de Hilsenheim (RD210) et la rue de l'Etang. L'étang Baggerloch est également situé à proximité. Le ruisseau Hanfgraben longe la limite ouest de la zone 1AU.

Le secteur comprend actuellement des espaces enherbés en friche, une parcelle agricole et quelques arbres.

Les espaces urbanisés périphériques comprennent principalement des maisons individuelles.

La superficie du secteur 1AU est de 2,1 ha.







## 2- Orientations

### Habitat

- Respecter une densité d'au moins **30 logements/ha**
- Réaliser un programme de logements diversifié comprenant **au minimum 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs** (l'habitat individuel dense peut être compris dans ces 50% : maison sur une parcelle de moins de 3,5 ares)
- Intégrer un minimum de **20% de logements aidés**

### Aménagement

- En cas de réalisation de maisons en bande ou d'immeubles collectifs, limiter la longueur de l'ensemble et/ou intégrer des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie des façades

### Déplacements

- Aménager un **accès routier sécurisé** par la rue de Hilsenheim (localisation indicative sur le schéma)
- Créer un **bouclage routier** entre la rue de Hilsenheim au nord de la zone et la rue de l'Etang au sud de la zone
- **Aménager le bouclage routier de manière à réduire la vitesse** de circulation des véhicules
- Réaliser un **cheminement doux le long du Hanfgraben** en limite ouest de la zone et préservant la ripisylve
- **Aménager les abords de la rue de l'Etang**
- Prévoir la **création de places de stationnement sur les espaces communs** pour répondre aux besoins des visiteurs

### Environnement

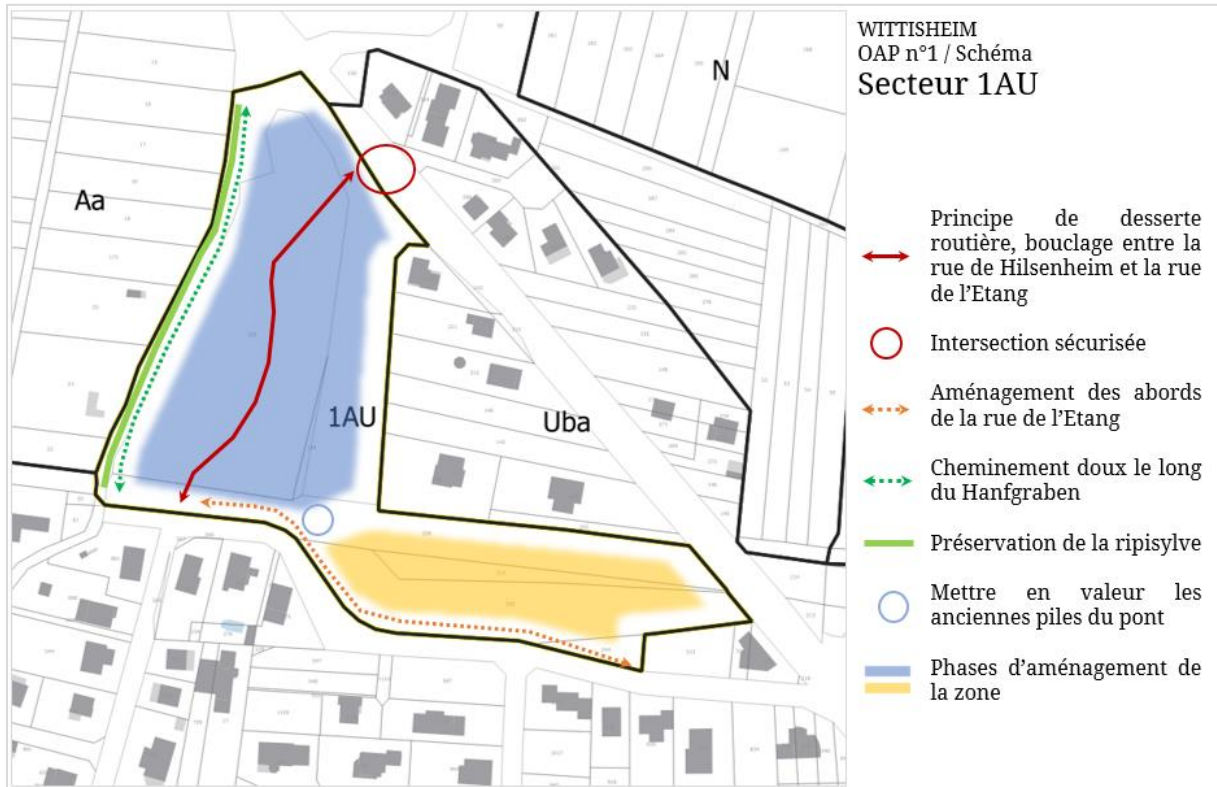
- Favoriser une **architecture bioclimatique** des constructions
- Réaliser des **aménagements paysagers destinés à gérer les eaux pluviales** à l'échelle de la zone (noue paysagère, bassin d'infiltration avec végétation spécifique...)
- Intégrer la **plantation d'arbres à haute tige et/ou de haies vives** sur les espaces communs de manière à limiter les îlots de chaleur
- Réaliser des espaces végétalisés en **pleine terre** au sein de la zone et notamment **avec des arbres fruitiers**
- Les espaces végétalisés (communs et privés) devront comporter des **essences végétales locales et variées** d'essence non ou faiblement allergènes
- **Mettre en valeur les anciennes piles du pont**

## 3- Echéancier

- Une première tranche pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

- Une seconde tranche pourra être ouverte à l'urbanisation au moins 5 ans après l'approbation du PLU et lorsque l'ensemble de la première tranche aura été commercialisée (sauf terrain réservé pour projet spécifique).

#### 4- Schéma d'aménagement





## TITRE III : OAP THEMATIQUES

*Les OAP thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Elles déclinent des objectifs généraux d'aménagement.*



# OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue

## 1- Contexte

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil qui a pour objectifs d'identifier la fonctionnalité écologique d'un territoire pour tenter d'endiguer la disparition et la dégradation des milieux naturels en raison de leur isolement/fragmentation. La TVB a notamment pour objet de maintenir la possibilité de connexions (corridors écologiques) entre les réservoirs de biodiversité. La présente OAP intègre également une dimension paysagère.

## 2- Orientations

1. Limiter les sources de pollution lumineuse : Les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.
2. Pour les aires de stationnement, l'usage de revêtements perméables ou semi-perméables sera privilégié.
3. Intégrer une réflexion sur le choix des essences dans les plantations réalisées par la commune lors d'aménagements et de constructions.
4. Encourager les actions favorisant la dépollution du Hanfgraben et de ses abords.
5. Favoriser les actions en faveur de la biodiversité et du renforcement du réseau de milieux humides :
  - Réaliser des actions de restauration des dépressions humides.
  - Permettre la conversion d'espaces artificialisés en prairie riedienne pour renforcer le secteur naturel du Hansen.
  - Permettre la renaturation des berges du plan d'eau (KOBÄ).
  - Etendre la protection et la mise en gestion écologique des Kreuzmatten.
6. Améliorer la perméabilité des clôtures en limite séparative : Les nouveaux projets, notamment en bordure des espaces naturels et agricoles doivent privilégier la mise en place de clôtures offrant une certaine perméabilité (haies végétales, clôtures à larges mailles...).



## OAP thématique n°2 : Patrimoine

### 1- Contexte

La commune s'intéresse à la sauvegarde de son patrimoine bâti. Elle ne souhaite néanmoins pas réaliser un relevé aussi précis que le nécessite le recours à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'intérêt de l'OAP réside dans la souplesse qu'elle offre en matière d'interprétation des orientations fixées.

Les orientations retenues sont divisées en 2 catégories. La première vise directement les bâtiments patrimoniaux à colombages tandis que la seconde vise à protéger la morphologie des corps de ferme traditionnels.

L'OAP s'applique sur l'ensemble de la zone UA correspondant au centre ancien.

### 2- Orientations

1. Catégorie 1 - Bâtiments à colombages, notamment ceux issus de la base de données Mérimée :
  - Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux, extensions comprises, à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, ne s'en trouve pas substantiellement dégradé.
  - En cas de destruction du bâtiment, seule une reconstruction préservant l'aspect architectural, notamment de sa façade sur rue et le volume du bâtiment, est autorisée.
  
2. Catégorie 2 - Préservation des corps de ferme traditionnels :
  - En cas de démolition d'un corps de ferme traditionnel ou d'une partie de celui-ci, la reconstruction, doit être soit à l'identique, soit respecter les implantations dominantes et la morphologie des bâtiments préexistants. Des adaptations des volumes (extensions ou réductions) peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation traditionnelle du corps de ferme et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.

Les orientations relatives aux catégories 1 et 2 sont, le cas échéant, cumulatives.



VB Process, une société de la marque **Territoire+**

Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)