

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



WATTWILLER

2. OAP modifiées Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées

MODIFICATION N°1

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 21/02/2022



Le Maire,
Mathieu ERMEL



21 février 2022

SOMMAIRE

1	Avant-propos	5
2	Mécanisme d'ouverture à l'urbanisation des zones AU	7
3	OAP : SECTEUR CENTRAL 1AUa	8
3.1	Caractéristiques générales des sites.....	8
3.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
3.2.1	Vocation.....	9
3.2.2	Principes généraux pour l'aménagement des secteurs	10
3.2.3	Schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUa	13
4	OAP Secteurs rues cantine et Berrwiller	14
4.1	Caractéristiques générales des sites.....	14
4.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
4.2.1	Vocation.....	14
4.2.2	Principes généraux pour l'aménagement des secteurs	15
4.2.3	Schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation des secteurs 2AUa et 2AU	18
4.2.4	Rythme possible d'ouverture à l'urbanisation	20
5	Secteurs UBa et UC proches du Rechen	21
5.1	Caractéristiques générales du site	21
5.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation	21
5.2.1	Vocation.....	21
5.2.2	Schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation des secteurs UBa et UC.....	22
6	OAP « éléments du paysage naturel en milieu urbain à conserver »	23
6.1	Orientations d'Aménagement et de Programmation	23
7	OAP « hiérarchie du réseau viaire »	25

1 Avant-propos

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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.



2 Mécanisme d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

L'ordre d'ouverture à l'urbanisation est donné par le chiffre qui précède l'intitulé du secteur. Le 1^{er} secteur est donc le secteur 1AUa, puis le secteur 2AUa, et le secteur 2AU constitue, quant à lui, une réserve foncière à plus long terme.

Il pourrait le cas échéant être ouvert à l'urbanisation par une procédure de modification uniquement dans le cas où un blocage foncier empêcherait l'urbanisation effective des secteurs 1AUa ou 2AUa. Dans ce cas de figure, il conviendrait de reclasser une surface équivalente en secteur 2AU de réserve foncière (mécanisme de compensation).

1AUa				2AUa Ce secteur ne pourra être urbanisé qu'après 2024 (sauf compensation par fermeture d'un autre secteur)			2AU		
Sous-secteur 1	Sous-secteur 4	Sous-secteur 3	Sous-secteur 2	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 1	Phase 2	Phase 3
EQUIPEMENTS		RESIDENTIEL		RESIDENTIEL			RESERVE FONCIERE		
L'ouverture à l'urbanisation est indépendante du phasage général. L'aménagement peut débuter dès l'approbation du PLU.		Les sous-secteurs 3 et 2 sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU. Néanmoins, l'urbanisation devra débuter par le sous-secteur 3. Le sous-secteur 2 ne pourra être urbanisé qu'après la commercialisation de 80% des lots du sous-secteur 3.		Après 2024, la phase 1 ne pourra commencer que lorsqu'au moins 80% des permis de construire du sous-secteur 3 du secteur 1AUa seront commencés. Les phases 2 ou 3 ne pourront commencer que lorsque 60% au moins des permis de construire de la phase précédente auront été commencés.			<p>Dans le cadre du présent PLU, ce secteur n'est pas urbanisable.</p> <p>Seule clause dérogatoire en cas de blocage foncier avéré en secteur 1AUa ou 2AUa : dans ce cas uniquement, l'ouverture à l'urbanisation y sera autorisée suite à une procédure de modification du présent PLU.</p> <p>Elle pourra porter sur tout ou partie des phases prévues et nécessitera concomitamment la fermeture d'une zone de surface équivalente en secteur 1AUa ou 2AUa, là où le blocage foncier est avéré.</p>		

De plus, les sous-secteurs présentés ici pourront faire l'objet de phasage complémentaire ; c'est-à-dire qu'il n'est pas nécessaire de réaliser l'ensemble du sous-secteur en une seule fois.

3 OAP : SECTEUR CENTRAL 1AUa

3.1 Caractéristiques générales des sites

Situation :

- C'est un site en entrée d'agglomération.
- Il est calé en bonne partie contre la rue de Cernay qui constitue la desserte principale sud de Wattwiller.
- Il longe sur le bas la rue de Guebwiller traversée principale nord-sud de l'agglomération.
- C'est un site qui devra présenter une marque d'identité forte de par sa situation, sa taille et y contribuant.

Morphologie urbaine et environnementale :

- Le site composé de prés et bocages est installé dans un secteur de pavillons individuels. Le long de la limite nord, il borde toutefois le village ancien.
- Il est jointif à la rue de Cernay à l'ouest et bordé par la rue de Guebwiller en contrebas au sud.
- Le site traverse une portion d'environ 50 m de la rue de Cernay vers le centre.
- Dans son environnement proche se trouve la salle des fêtes. Il touche dans son angle nord-est l'accès de service de cette salle.
- On trouve également à environ 100 m du rond-point, de l'autre côté de la rue de Cernay, un secteur intégrant le centre de première intervention, une pelouse et un espace arboré bordé d'un accès aux quartiers résidentiels sud-est.
- Le site présente un potentiel de connexion vers le centre et vers les quartiers ouests que l'on ne retrouve pas sur sa limite principale nord-est.

Géométrie, topologie, vues :

- La forme géométrique du site est relativement simple, un trapèze aplati, découpé dans le tiers supérieur du côté ouest et dans son extrémité côté nord par quelques parcelles individuelles construites.
- Il est de taille importante (5,97ha).
- Relativement plane, il présente une déclivité générale sud-sudest, permettant d'offrir un double panorama "grand paysage" :
 - L'un orienté vers le massif de la Forêt Noire, le Sundgau et le Jura Suisse en arrière plan de la plaine d'Alsace,
 - L'autre à l'opposé, vers le piémont des Vosges et du Hartmannswillerkopf.
- Il bénéficie également de vues plus rapprochées vers les quartiers résidentiels en bas du village.

3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2.1 Vocation

Il s'agit d'un secteur d'aménagement prioritaire, futur quartier en lien avec le centre, et qui aura pour vocation principale d'intégrer du nord au sud :

- **Des équipements et services publics**, en interface entre la salle des fêtes et le centre. **Ces services viseront** l'ensemble de la population de Wattwiller. **La partie Nord de la zone pourra également accueillir des logements/hébergements destinés aux aînés.**
- Des commerces de proximité et des services de santé, surbâties de logements, qui devront également être en liaison avec le centre.
- **Deux secteurs d'habitat mixte**, qui **reflèteront** l'identité **villageoise** de **ces nouveaux quartiers** à un niveau de densité **nette** de 25 logements par hectare.
- Un espace vert public avec des espaces partagés, **en entrée de village.**

En outre il devra :

- Favoriser une mixité urbaine équilibrée entre l'habitat, les équipements de services et les espaces verts.
- Pouvoir autoriser une urbanisation progressive ou par phases successives.
- Mettre l'accent sur la nécessité d'une trame verte de liaisons douces internes, et externes du cœur de l'îlot, notamment vers le centre et le centre ancien, comme outil de liaison, d'échange et de partage entre les citoyens.
- Trouver comment contribuer à apaiser la circulation de la Rue de Cernay, dans les deux sens.

Caractéristiques que le SCoT impose :

- Environ 25 logements à l'hectare.
- Une part minimum de 45% de logements collectifs ou intermédiaires.

Sa classification 1AUa au PLU signifie qu'il est destiné à l'urbanisation prioritaire.

Caractéristiques globales du site :

- Surface : **5,97 ha**

Sous-secteur 1 :

- Surface : **0,99 ha**

Sous-secteur 2 :

- Surface : **1,05 ha**
- **Densité nette à respecter : 25 logements par hectare**

Sous-secteur 3 :

- Surface : **2,83 ha**
- **Densité nette à respecter : 25 logements par hectare**

Sous-secteur 4 :

- Surface : **1,1 ha**

La commune a mis en place un emplacement réservé afin d'acquérir l'ensemble des parcelles constitutives du sous-secteur 4. Une fois la maîtrise foncière publique assurée, un projet d'aménagement en espace vert sera mis en œuvre.

3.2.2 Principes généraux pour l'aménagement des secteurs

Principe d'organisation générale en secteurs

La commune de Watwiller a ainsi décidé que le site sera subdivisé en quatre secteurs jointifs et communicants, comme suit :

▪ **Sous-secteur 1 - Services publics, commerces et hébergements destinés aux aînés**

Ce secteur de 0,99 ha coupé par la rue de Cernay est destiné à recevoir des services au public ; commerce de proximité et le **Pôle de Services** dans la partie ouest.

Ces équipements seront accompagnés de stationnements publics mutualisables.

Dans la partie Est, le secteur pourra également accueillir des logements/hébergements destinés aux aînés.

Le secteur sera accessible depuis la rue de Cernay accès aux stationnements et à la circulation douce principale, et par l'accès aujourd'hui de service longeant la salle des fêtes (circulation douce et accès pompiers).

Par son aménagement, l'entrée nord du secteur depuis la rue de Cernay portera l'automobiliste à rouler plus doucement, confronté à la traversée d'une liaison douce entre le nouveau quartier et le village ancien (**aménagements de sécurité**).

La partie ouest **sera occupée par le Pôle de Services, bâtiment de deux niveaux. qui comprendra également des commerces.**

▪ **Sous-secteur 2 – Habitat, la partie nord du nouveau quartier**

Ce secteur adjaçant de 1,05 ha est destiné à recevoir un **aménagement urbain à des fins d'habitats**.

Il sera traversé du secteur 1 au secteur 3 par une circulation douce qui devra être calibrée pour l'accès des engins d'entretien et d'intervention.

▪ **Sous-secteur 3 – Habitat, le cœur du quartier**

Ce secteur médian de 2,83 ha est véritablement le cœur social du nouveau quartier, bâti de part et d'autre d'une traversée douce intégrant une coulée verte centrale. Ce secteur sera doté d'un bouclage viaire périphérique et disjoint pour les VL, les logements étant implantés de part et d'autre. Les immeubles les plus élevés seront situés de part et d'autre de la circulation douce avec un recul proportionnel à leur hauteur.

▪ **Sous-secteur 4 – Espace vert, l'entrée villageoise**

Ce secteur sud de 1,1 ha introduit le début du paysage **villageois**, à partir du rond-point croisant les rues de Guebwiller et de Cernay.

Il comprendra **une zone verte dont l'aménagement sera à définir (ex : espace vert public, jardins, arboretum, aménagements d'entrée de ville, etc.)**.

La liaison douce le traversera pour rejoindre la couronne piétonne du rond-point.

Le secteur trouvera une liaison vers les quartiers résidentiels sud, au niveau du centre de première intervention, l'aménagement de la traversée de la rue de Cernay devant contribuer à réduire la vitesse des automobilistes en entrée d'agglomération (**aménagements de sécurité**).

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 les zones urbaines contiguës accessibles. Chaque opération sur le site devra ainsi contribuer à la continuité et la bonne articulation de la trame viaire et des circulations douces créées, afin de rationaliser :

- le bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité, de téléphonie et autre,
- le bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères,
- la facilité d'intervention des engins de secours et ou d'intervention,

- la possibilité de mener les opérations en tranches sur le principe du retrait, afin de préserver les infrastructures fraîchement créées.

Mais aussi de favoriser un cadre apaisé pour :

- les déplacements urbains quotidiens et des visiteurs,
- l'usage des circulations douces, organes de liaisons privilégiés pour le quartier.

En termes d'organisation viaire, le principe retenu est celui d'une traversée centrale complète du site par une circulation douce, reliant ainsi l'ensemble des secteurs, mais aussi dotée d'embranchements avec des connexions sur la rue de Cernay, dont deux seront traités comme de véritables ralentisseurs (**aménagements de sécurité**), le premier au niveau du centre de première intervention, le deuxième en haut du site, juste avant l'entrée dans le village ancien.

Dans le secteur 3, la desserte principale accessible aux véhicules particuliers et aux visiteurs constituera un bouclage ancré en deux points sur la rue de Cernay.

Principe d'adaptation à la topographie des lieux

Sur ces terrains en pente, l'objectif consiste à :

- adapter les aménagements et les constructions au profil du terrain et non l'inverse,
- éviter tout ouvrage de terrassement créant ou aggravant les risques de ruissellement.

Mais aussi à :

- conserver et développer les qualités de vues qui contribueront à créer un cadre apaisé et assurent une respiration visuelle à chaque secteur : vues maîtrisées du proche aux grands paysages.

Principe de qualité urbaine et architecturale

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain et environnemental de Wattwiller.

Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, un équilibre cohérent devra être recherché entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensevelissement.

On privilégiera des toitures de bâtiment ayant intégrées une approche bioclimatique et de préservation des vues dans leur conception. Elles pourront être en terrasse végétalisée sur :

- les pavillons individuels construits dans des secteurs aux champs de vues ouverts,
- les logements groupés, et surtout l'habitat collectif, plus massifs, afin de casser l'effet de masque qu'imposeraient sinon les toitures traditionnelles à pente. En outre, les attiques constituent une opportunité de disposer de vues larges tout en élevant la qualité du bâti.

Les toitures terrasses pourront adopter la pose d'un toit technique à double pente calibré pour le support d'une rangée de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques.

L'amélioration du cadre de vie visera l'intégration de bâtiments dans un environnement paysager arboré avec clarté pour :

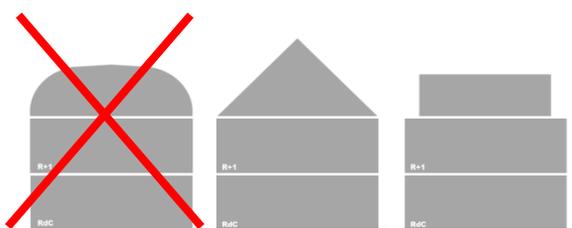
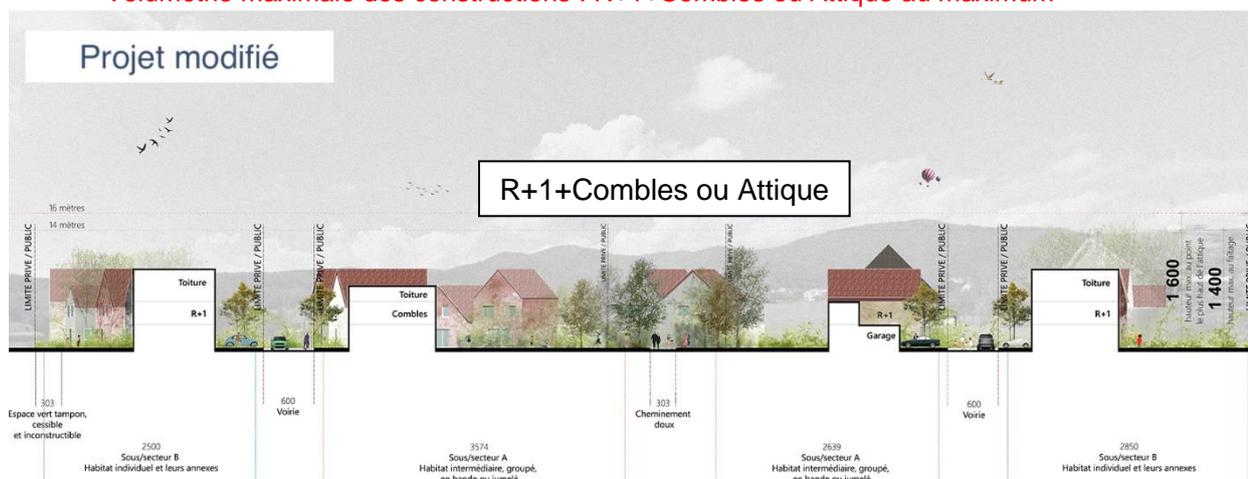
- faciliter l'intégration de constructions bioclimatiques,
- éviter des effets de masques visuels et d'ombres inopportuns.

Le recul des constructions par rapport aux voies 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 afin d'en affermir l'identité ou selon les caractéristiques géométriques du site, une disposition organisée autour d'une cour ouverte sur la voie.

Préconisations particulières relatives à la hauteur des constructions :

Sur l'ensemble des sous-secteurs :

- Volumétrie maximale des constructions : R+1+Combles ou Attique au maximum



Types de toiture autorisée pour les constructions principales en zone 1AUa :

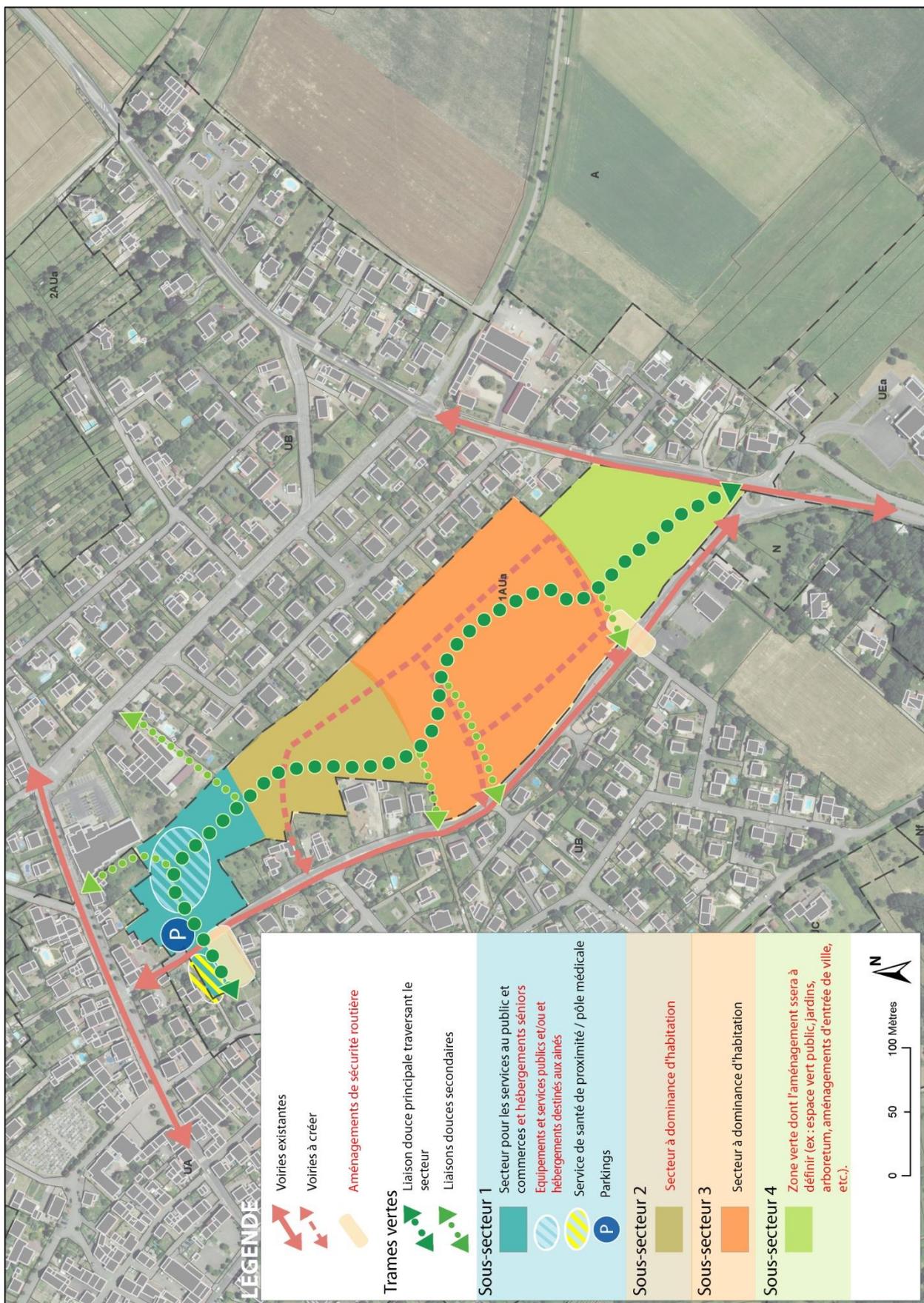
- toiture cintrée ou arrondie : interdite
- toiture en pente : autorisée
- toiture plate : autorisée si et seulement si pour un attique

Principe de qualité environnementale et de développement durable

Au-delà du P.L.U., les préconisations ci-dessous sont souhaitées dans tout cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation du secteur, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.
- Limitation de l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.
- Lissage des effets de charge en eau d'orage par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés, discrets.
- Optimisation du viaire, de l'architecture des réseaux, de leurs raccordements, de l'éclairage public, réduction de sa pollution lumineuse sur la végétation arboricole. Ce point pourra impacter l'organisation du secteur, notamment la distance d'implantation du bâti par rapport au viaire.
- Plantation de variétés autochtones non invasives, en privilégiant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.
- Utilisation de matériaux sains pour la construction, de matériaux bio-sourcés dès que l'utilisation de ces derniers s'avère cohérente.
- La trame verte centrale prévue dans l'OAP permettra une perspective paysagère.

3.2.3 Schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUa



4 OAP Secteurs rues cantine et Berrwiller

4.1 Caractéristiques générales des sites

Situation :

- En frange nord d'agglomération.
- En retrait des dessertes principales et des axes principaux de Wattwiller.

Morphologie urbaine et environnementale :

- Disposés en entaille du tissu urbain pavillonnaire limitrophe de l'agglomération.
- Ouverts côté Nord-Est sur des vergers, prés ou cultures, zone agricole.
- Assurant une continuité de limite d'agglomération avec celle du tissu urbain voisin.

Géométrie, topologie, vues :

- De forme géométrique relativement simple (carré avec manche pour 2AU, en T pour 2AUa).
- De bonne mesure (3,1 ha pour 2AU, 3,4 pour 2AUa).
- Orientés sud-est selon leur déclivité, avec deux axes de vues "grand paysage" :
 - Un orienté vers le massif de la Forêt Noire au delà de la plaine d'Alsace,
 - L'autre, à l'opposé, vers le piémont des Vosges et du Hartmanswillerkopf.
- Avec des vues rapprochées vers les vergers, prés et cultures lorsqu'on se situe dans la partie en bord et vers la limite nord-est du secteur.

4.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.2.1 Vocation

- Destinés à recevoir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare correspondant à la classification bourg intermédiaire (SCoT),
- Destinés à intégrer, dans la mixité urbaine, un habitat échelonné par le pavillon individuel, l'habitat individuel groupé, la maison bifamiliale, du petit collectif de 3 niveaux habitables au plus (2 niveaux et un attique).

Caractéristiques que le SCoT impose :

- Environ 25 logements à l'hectare.
- Une part minimum de 45% de logements collectifs ou intermédiaires.

Secteur : 2AU	Secteur : 2AUa
Sa classification 2AU signifie qu'il est destiné à l'urbanisation mais non prioritaire, c'est donc une réserve foncière.	Sa classification 2AUa signifie qu'il est ouvert à l'urbanisation durant la durée de ce présent PLU.
Caractéristiques : <ul style="list-style-type: none">▪ Surface : 3,1 ha▪ Logements nécessaires : 77▪ Logements collectifs ou intermédiaires : 35	Caractéristiques : <ul style="list-style-type: none">▪ Surface : 3,4 ha▪ Logements nécessaires : 85▪ Logements collectifs ou intermédiaires : 39

4.2.2 Principes généraux pour l'aménagement des secteurs

Principe d'organisation générale en secteurs

Le secteur 2AUa sera aménagé avec une identité spécifique suffisamment forte pour qu'il soit perçu comme un vrai nouveau quartier :

- Il comprendra une frange de pavillons bi-familiaux ou d'habitat de gabarits équivalents le long de la limite nord-est, et sera percé d'un ou deux accès vers la circulation douce limitrophe nord.
- Le cœur d'îlot sera composé de petits collectifs versant sur un jardin central intégrant la desserte interne et des vues privilégiées depuis tous les des petits collectifs.
- La partie sud-ouest sera composée de pavillons individuels et de quelques habitats individuels groupés au centre. Il s'agit d'un tissu de transition, d'impact réduit sur le résidentiel périphérique.

Phasage :

- Possibilité d'opération complètement dissociés entre la partie sud-ouest et la grande partie nord-est.

Le secteur 2AU reflètera l'esprit du secteur 2AUa :

- Il recevra une frange de pavillons bi-familiaux ou d'habitats de gabarits équivalents le long de la limite nord-est, avec des accès à la circulation douce en limite.
- Le cœur d'îlot sera composé de petits collectifs, avec un jardin central, offrant à l'habitat des vues privilégiées notamment depuis les niveaux en attique R+2.
- La partie sud-ouest sera composée de pavillons individuels et de quelques individuels groupés au centre, sous-secteur à vocation davantage résidentielle individuelle.

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 les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier ce nouveau quartier au centre-bourg. Le futur projet, au-delà de ce principe de base, devra étudier l'option possible ou la nécessité de prévoir une connexion viaire avec la rue de Guebwiller si la commune estime que les dessertes prévues par le cœur du village ne sont pas suffisantes pour desservir l'ensemble du nouveau secteur (attention à ne pas déconnecter tout ou partie de ce quartier de la vie villageoise).

Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité et au bouclage de la trame viaire existante, afin de rationaliser :

- Le bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre,
- Le bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères*,
- La facilité d'intervention des engins de secours et ou d'intervention.
- La possibilité de mener les opérations en tranches sur le principe du retrait, afin de préserver les infrastructures fraîchement créées.

**en évitant ainsi la nécessité de devoir aménager une aire de retournement,*

Mais aussi :

- Les déplacements urbains quotidiens et visiteurs.
- L'assimilation du viaire créé à des espaces de déplacements doux.

Il faudra veiller dans les deux secteurs à optimiser le sens de circulation des voies et dessertes internes notamment au regard du calibrage des voies existantes.

Principe de connexion et d'étoffement des circulations douces

L'aménagement de ces deux secteurs limitrophes de la collectivité a également pour objectif de constituer une opportunité de développer des circulations douces et périphériques à l'agglomération, marquant une transition réellement appréhensible entre des zones construites existantes, mais aussi entre les futures zones urbaines aménagées et les espaces de cultures ou naturels adjacents.

Dans ce cadre, l'aménagement de ces infrastructures devra contribuer à minimiser les risques de coulées de boues venant des versants du piémont :

- Les cheminements piétonniers pourront contribuer à protéger le bord du quartier créé, en canalisant les éventuelles coulées.
- Ils pourront être complétés de fossés biotopes et de zones de rétention.

Dans le secteur 2AUa, une percée nord serait un plus.

Principe d'adaptation à la topographie des lieux

Sur ces terrains en pente, l'objectif consiste à :

- Adapter les aménagements et les constructions au profil du terrain, et non l'inverse,
- Eviter tout ouvrage de terrassement aggravant les risques de ruissellement.

Mais aussi à :

- Conserver et développer les qualités de vues qui feront la respiration de l'îlot (*vue proche, vues sur les grands paysages*).

Principe de qualité urbaine et architecturale

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain, mais aussi environnemental de Wattwiller.

Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, un équilibre cohérent devra être recherché entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Pour les bâtiments, on pourra privilégier la toiture terrasse végétalisée sur :

- Les pavillons individuels construits dans des secteurs aux champs de vues ouverts,
- Les logements groupés, et surtout l'habitat collectif, plus massif, afin de casser l'effet de masque qu'imposeraient si non les toitures traditionnelles à pente.

En outre les attiques constituent une opportunité de disposer de vues larges tout en élevant la qualité du bâti.

Les toitures terrasses pourront adopter la pose d'un toit technique à double pente calibré pour le support d'une rangée de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques.

L'amélioration du cadre de vie visera l'intégration de bâtiments dans un environnement paysager arboré avec clarté pour :

- Faciliter l'intégration de constructions bioclimatiques.
- Eviter des effets de masques visuels et d'ombres inopportuns.

Le recul des constructions par rapport aux voies 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 afin d'en affermir l'identité ou selon les caractéristiques géométriques du site, une disposition organisée autour d'une cour ouverte sur la voie.

Prescriptions particulières pour les deux secteurs :

- L'ensemble des aménagements et des constructions du secteur devront présenter une harmonie d'ensemble.
- Le long des axes principaux aucun recul n'est obligatoire afin de permettre de créer un effet « rue » le long des habitations à l'alignement.
- Des parkings mutualisés sont à prévoir pour limiter les places de parkings le long des trottoirs.
- Les espaces publics et voiries ne pourront excéder 15 à 20% de l'emprise total de l'opération.

Principe de qualité environnementale et de développement durable

Le principe de base consiste à inscrire tout projet dans une approche bioclimatique multi-niveaux, de l'organisation urbaine aux aménagements des logements.

Au-delà du P.L.U., les préconisations ci-dessous sont souhaitées dans tout cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation du secteur, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.
- Limitation de l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.
- Lissage des effets de charge en eau d'orage par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les car ports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés, discrets.
- Optimisation du viaire, de l'architecture des réseaux, de leurs raccordements, de l'éclairage public, réduction de sa pollution lumineuse sur la végétation arboricole. Ce point pourra impacter l'organisation du secteur, notamment la distance d'implantation du bâti par rapport au viaire.
- Plantation de variétés autochtones non invasives, en privilégiant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.
- Utilisation de matériaux sains pour la construction, de matériaux bio-sourcés dès que l'utilisation de ces derniers s'avère cohérente.

4.2.3 Schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation des secteurs 2AUa et 2AU

Légende

ORIENTATIONS EXTERIEUR AUX SECTEURS



Ruissellement : Prendre en compte la structure du terrain et donc des risques de ruissellement.



Limite à l'urbanisation : Traitement particulier du front urbain vers le flanc de la montagne à prendre en compte par les orientations.



Vergers existants ou à créer : Les vergers font partie du patrimoine paysagé et biologique de la commune, servant de tampon entre le tissu urbain et agricole. Le périmètre des vergers est agrandi afin de compenser ceux présent actuellement sur les secteurs des OAP.



Axes routiers périphériques existants : Ils sont à prendre en compte pour l'aménagement des axes desservants les OAP.

ORIENTATIONS POUR LES DEPLACEMENTS



Axe principal : Voies structurantes à créer, d'au moins 6 mètres de large avec des trottoirs.



Axe secondaire avec aire de retournement : Ces voies sont moins larges (5 m environs).



Parking commun : Afin de désengorger les rues.



Cheminements piétons : Les cheminements piétons permettent la perméabilité du quartier du centre vers l'extérieur ainsi que vers le secteur des vergers.



Accès par la rue de Guebwiller : mener une réflexion sur la nécessité d'une connexion.

TRAITEMENTS VEGETALES



Espace vert : Créer un cœur végétal au centre du quartier.



Traitement du front urbain : Traitement végétale du front urbain afin de faire un tampon entre le paysage urbain et naturel/agricole.



Arbres à titre illustratif.

ORIENTATIONS POUR L'HABITAT



Logements collectifs et intermédiaires : Habitat de moyenne-densité.



Logements individuels et intermédiaires : Habitat de plus faible densité.

Schéma de principe d'aménagement



4.2.4 Rythme possible d'ouverture à l'urbanisation



5 Secteurs UBa et UC proches du Rechen

5.1 Caractéristiques générales du site

Le secteur se situe en partie sud de l'agglomération. Il est accessible par la rue d'Uffholtz et pourrait recevoir une connexion douce par la rue des Sorbiers.

Il présente un léger dévers nord-sud vers le ruisseau et le chemin du Rechen qui marquent le début d'une zone boisée, non constructible.

Le tissu pavillonnaire environnant est relativement peu dense, et parsemé de vergers.

5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

5.2.1 Vocation

- Secteur UBa : le secteur UBa devra accueillir des équipements publics et services à la population (scolaires et périscolaires en priorité).
- Parcelles en zone UC : de l'autre côté du Rechen, des parcelles en zone UC pourront accueillir les aires de stationnement liés aux besoins du secteur UBa.
- Cette répartition permettra d'optimiser le foncier disponible tout en mutualisant et rationalisant le stationnement des différents équipements prévus.
- Par ailleurs, certaines constructions existantes en zone UC pourront éventuellement être conservées pour être réaménagées en équipements publics.

Caractéristiques que le SCoT impose :

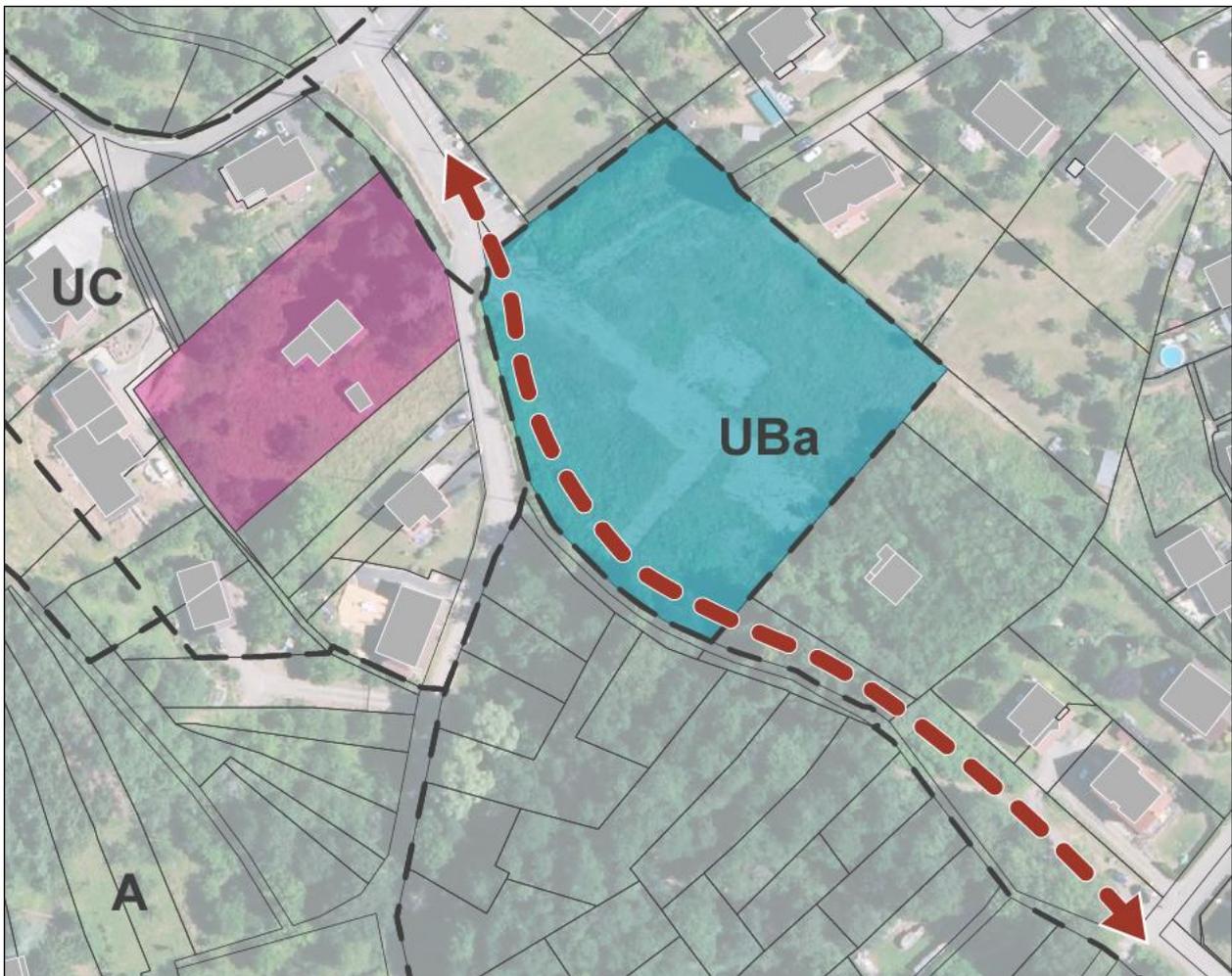
- Le site est compris dans le T0

5.2.2 Schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation **des secteurs UBa et UC**

Légende

-  Le secteur UBa devra accueillir des équipements publics et services à la population (scolaires et périscolaires en priorité)
-  Les parcelles en zone UC pourront accueillir les aires de stationnement liés aux besoins du secteur UBa. Par ailleurs, certaines constructions existantes en zone UC pourront éventuellement être conservées pour être réaménagées en équipements publics.
-  Principe de desserte viaire

Schéma de principe d'aménagement



6 OAP « éléments du paysage naturel en milieu urbain à conserver »

6.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cartographie de localisation des éléments concernés



LEGENDE :

 Éléments de paysage naturel et végétal en milieu urbain à préserver

Orientations à respecter :

Les espaces repérés comme « éléments du paysage naturel en milieu urbain à conserver » sont inconstructibles.

Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de jardins, de cortège végétal d'accompagnement d'un cours d'eau ou de parc.

Dans ces espaces il est nécessaire de conserver l'aspect principal des espaces ouverts et végétalisés formés par des jardins, des cortèges végétaux et des parcs.

Dans ces espaces seront autorisés des déboisements ou défrichements ponctuels pour :

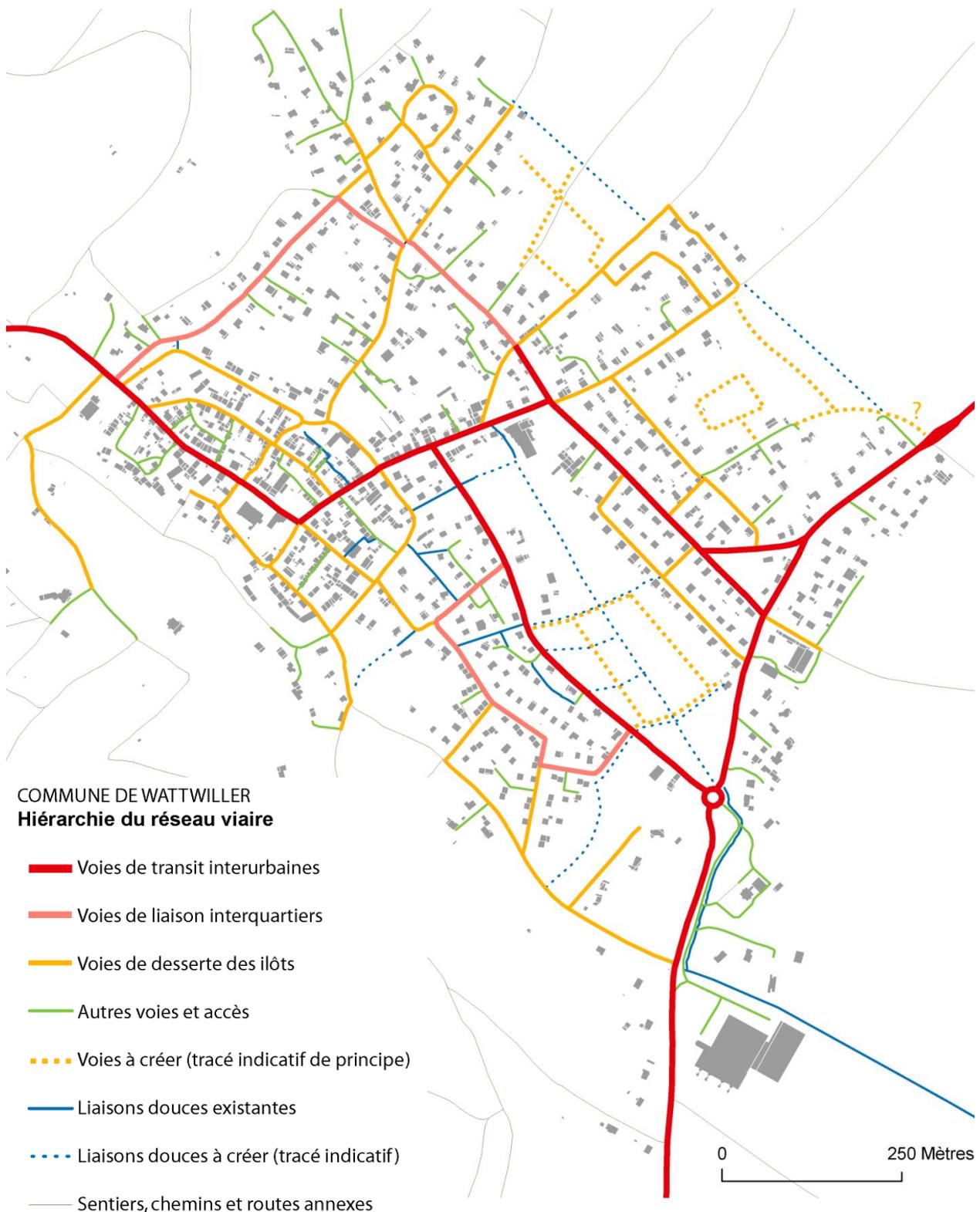
- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

De plus, dans les espaces repérés comme « éléments du paysage naturel en milieu urbain à conserver » à proximité de la rue d'Uffholtz, sont autorisés :

- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres,
- les stationnements à condition de ne pas être totalement imperméables,
- les carports,
- les piscines à conditions de ne pas être couvertes.

7 OAP « hiérarchie du réseau viaire »

Schéma de fonctionnement des circulations dans l'agglomération



Ce schéma indicatif présente le fonctionnement urbain en termes de circulations dans l'agglomération. La trame viaire de Wattwiller est ainsi hiérarchisée en plusieurs niveaux selon l'importance et les fonctions des voies. Le règlement graphique protège par ailleurs les liaisons douces existantes ainsi les nouveaux projets urbains intégreront les liaisons douces à créer.

