



PLAN LOCAL D'URBANISME



Vue sur Walscheid depuis Saint-Léon



Construction traditionnelle dans le village de Walscheid



Rue principale d'Eigenthal

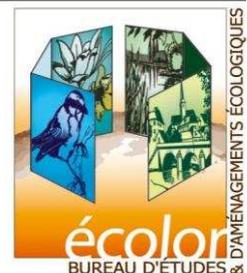


Plan d'eau de loisirs

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation de la Révision par DCM du 14.09.2016

Monsieur le Maire
Michel SCHIBY



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

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

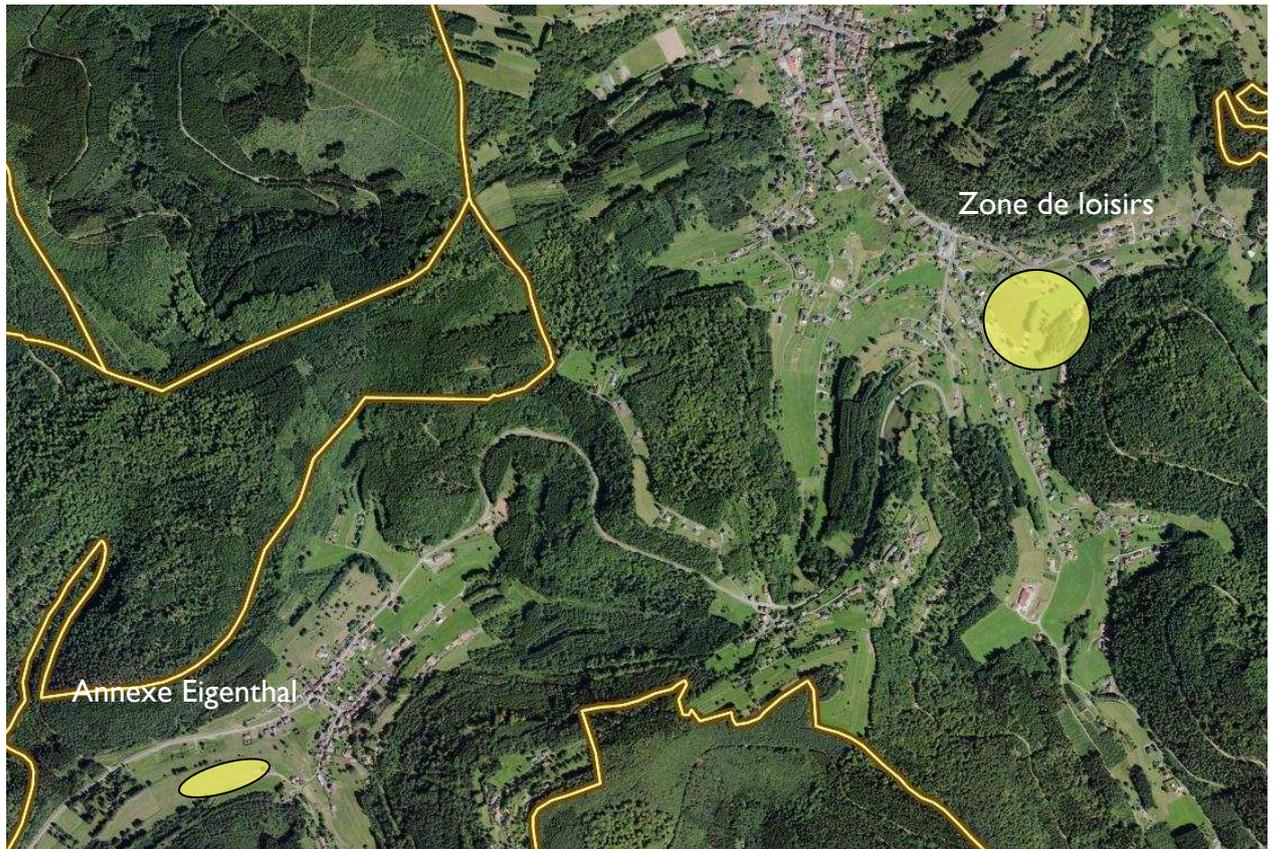
Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a privilégié la densification de l'enveloppe urbaine existante.

Aucune zone d'extension à usage d'habitat n'a été inscrite dans le PLU.

Un secteur, sur l'annexe d'Eigenthal, a été inscrit en zone UB (non construit actuellement) mais desservi par les réseaux et la voirie.

Une zone IAUL a été inscrite au niveau de la zone de loisirs dans le but de développer l'offre touristique sur la commune et notamment proposer des hébergements touristiques sur ce site.

Les deux secteurs (zone UB Eigenthal et zone IAUL) ont fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation.



I. LE CONTEXTE

La commune de Walscheid privilégie le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (renouvellement urbain), dans un souci d'économie de consommation de l'espace agricole.

De plus, Walscheid est une commune tournée vers le tourisme et elle souhaite **pouvoir accueillir des touristes en créant des hébergements au niveau de la zone de loisirs.**

La commune s'est fixée, comme but, d'atteindre **1800 habitants d'ici 10 à 15 ans.** (1638 habitants début 2015).

Cet objectif a été défini de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics. Au total c'est **39 nouveaux logements** (2,4 hab/logt) qui seront **à produire** sans compter les 26 logements existants qui seront réinvestis.

Pour atteindre cet objectif, la stratégie foncière communale repose en priorité sur **l'optimisation de l'enveloppe urbaine.** En effet, la commune dispose à l'heure actuelle d'un potentiel de renouvellement urbain comportant à la fois des logements vacants et des parcelles disponibles. C'est donc essentiellement sur ce patrimoine qu'elle s'appuiera pour son développement à court et moyen terme.

Elle ouvre également environ 1ha en zone UB à Eigenthal, sur des parcelles en majorité communales qui sont déjà desservies.

La commune affiche ainsi un objectif fort de **réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

I. LA ZONE UB A EIGENTHAL

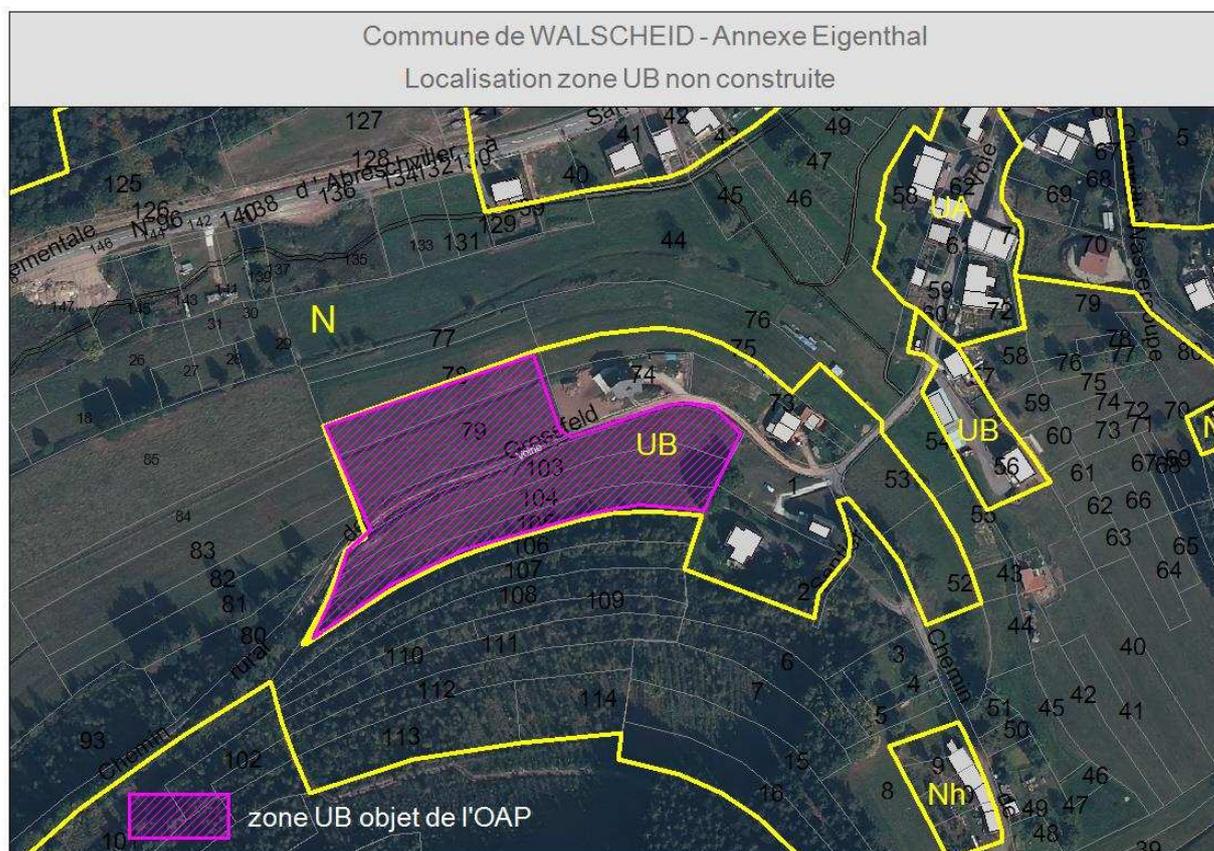
Il s'agit d'une **zone d'urbanisation équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle couvre une superficie de **1,1 ha (la surface constructible sans la voie d'accès représente 1 ha)**.

L'ensemble des parcelles situées au sud de la voie de desserte appartient à la commune. Les parcelles au Nord de la voie appartiennent à des propriétaires privés.

Ce secteur sera urbanisé selon les conditions fixées au document intitulé « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.



Les accès individuels à la zone se feront par la voie qui dessert le secteur.

Les capacités d'accueil ont été calculées en appliquant les objectifs d'une densité minimale de 11 logements à l'hectare (sans comptabiliser la surface de la voirie).

Le réseau d'eau potable (canalisation diamètre 80 mm) est présent dans la voie de desserte de la zone. Le secteur est inscrit en assainissement autonome du zonage d'assainissement.

La zone UB est occupée par des prairies.

Principales orientations d'aménagement et de programmation

Règles de densité

L'objectif de **densité moyenne minimale de cette zone est de 11 logements à l'hectare.**

Cette zone a une superficie de 1,1 ha (y compris la surface de la voie de desserte non constructible).

Par conséquent, nous avons raisonné sur une surface constructible de la zone UB (en ne considérant pas la surface existante de la voie communale), ce qui nous donne une surface de 1 ha.

Sur 1 ha, cela fait 11 logements à raison de 2,4 personnes par logement, le potentiel de population nouvelle d'environ 26 personnes.

Accès au site

Un seul accès routier à la zone est prévu, il s'agit de la voie de desserte existante (chemin rural du Grossfeld). La circulation se fera à double sens avec une aire de retournement à l'extrémité qui sera construite sur la parcelle communale.

L'ensemble des futures constructions seront desservies par des accès directs à cette voie qui possède une largeur suffisante.

Le sentier piéton sera conservé en direction de la forêt à l'Ouest.

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 des constructions** ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

Les matériaux de toitures des constructions à usage d'habitation autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf exception pour les panneaux solaires. Cette règle permet d'être en continuité paysagère avec la couleur des toitures du village ancien d'Eigenthal.

L'orientation du faitage sera parallèle à la voie (dans le sens des courbes de niveau).

La coloration des enduits est fixée par le nuancier de couleur consultable en mairie, afin d'avoir une harmonie avec les constructions du village existantes.

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

Commune de WALSCHEID
Projet d'aménagement



III. LA ZONE 1AUL (ZONE DE LOISIRS) A VOCATION TOURISTIQUE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à recevoir des aménagements liés au tourisme et aux loisirs. Elle est concernée dans la partie centrale par l'aléa inondabilité qui n'est pas concerné par la constructibilité.

Elle couvre une superficie de **6,10 ha, dont l'étang d'une surface de 1,5 ha.**

Ce secteur est en partie aménagé sur la rue d'Alsace avec une aire de camping-car, une plage.

La commune et la communauté de communes de la vallée de la Bièvre souhaiteraient y développer l'offre touristique d'hébergement et aménager le secteur Est de la zone de loisirs avec de l'habitat touristique (chalets, habitat insolite, ...).

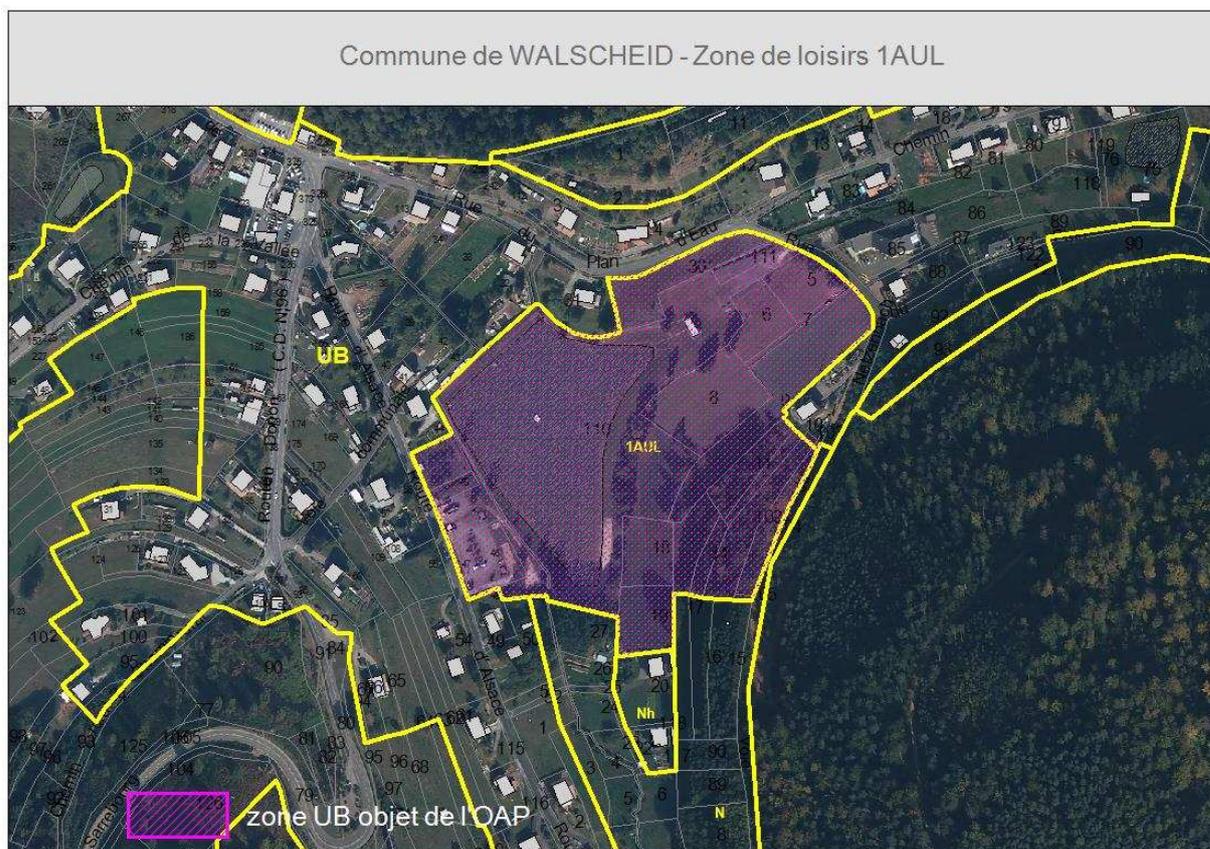
Plus de la moitié des parcelles sont propriété de la communauté de communes de la vallée de la Bièvre.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone et qu'elles soient compatibles, dans sa globalité, avec l'orientation d'aménagement inscrite dans le PLU

Les constructions devront être édifiées en recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite des forêts et bois soumis au régime forestier.

L'accès principal se fera à partie de la rue du plan d'eau, coté Nord Est du site.

Le réseau d'eau potable est présent au droit de la zone. Le secteur est inscrit en assainissement collectif du zonage d'assainissement.



Principales orientations d'aménagement et de programmation

Règles de densité

Une quinzaine d'hébergements (chalets, habitat insolite, ...) pourraient être installée sur la partie Nord Est de la zone.

Accès au site

Un seul accès routier à la zone est prévu, il s'agit de la rue de l'étang. Une voie interne avec une aire de retournement à l'extrémité desservira la zone des hébergements.

Un parking pour véhicules sera implanté à l'entrée du site.

Chemins doux

Un sentier accessible aux piétons sera créé pour accéder à la rue d'Alsace depuis le site des hébergements.

Aménagements paysagers

Le cours d'eau qui traverse le site sera laissé en cordon végétal (zone verte au cœur du site). Il constitue un corridor écologique au cœur de la zone.

Un recul minimum de 10m sera respecté entre les bois et forêts soumises au régime forestier et les constructions.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée. La hauteur est limitée à 6,5 m à la faitière afin d'avoir une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement naturel.

Commune de WALSCHEID
Orientation d'aménagement

