Plan local d'urbanisme

Commune de Witternheim

Orientations d'aménagement et de programmation

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Witternheim

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30 juin 2026

Le Maire, Patricia BOURGEOIS



SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

TITRE I : INTRODUCTION 3

TITRE II : OAP SECTORIELLES 5

OAP sectorielle n°1 : Zones IAU et IIAU 6

OAP sectorielle n°2 : Zone IAUe 8

OAP sectorielle n°3 : Zone Aa 9

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.

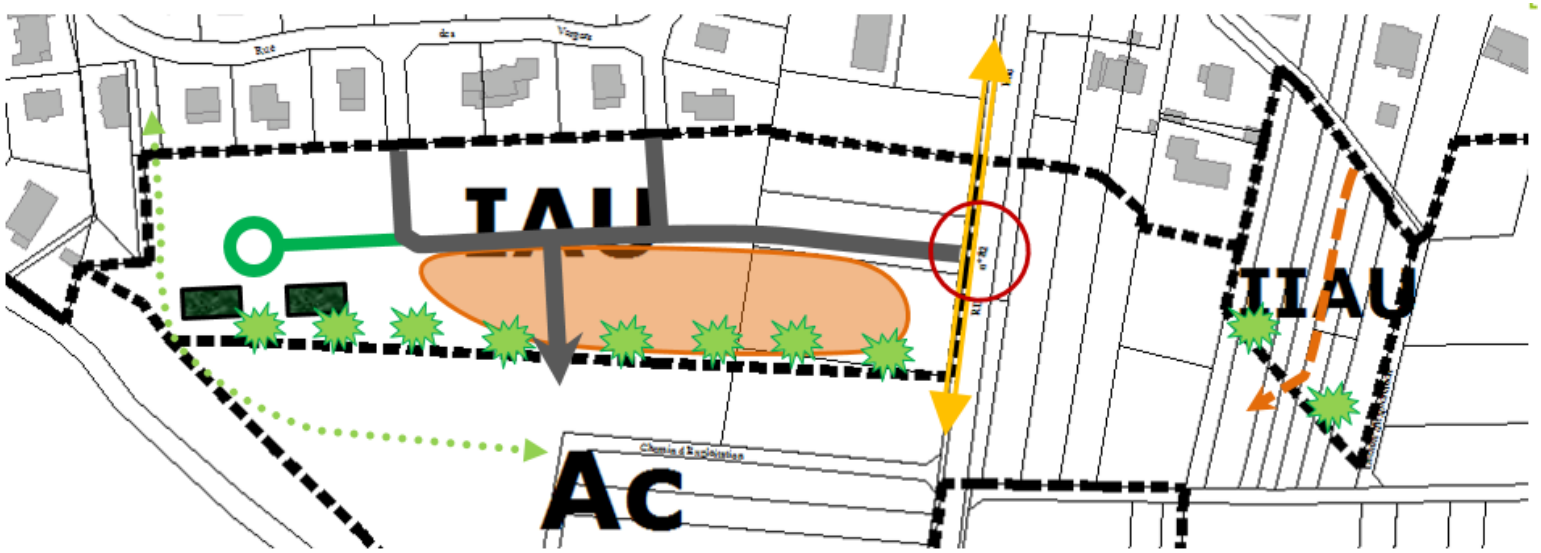
Les futurs projets d'aménagement devront être **compatibles** avec les éléments décrits pages suivantes (orientations et schéma d'aménagement). Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés à respecter strictement.

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 : Zones IAU et IIAU

1- Orientations



Carrefour central sur la RD à aménager

Espace dédié à l'habitat individuel ou intermédiaire de faible volume

Traitement paysager qualitatif de l'interface entre espace bâti et agricole

Voie urbaine à créer : clôtures minérales, murs bahuts

Logements intermédiaires - Privilégier les toitures végétalisées ou autres éléments favorisant la haute performance énergétique

Voie structurante permettant un bouclage ultérieur dans le cadre du développement de l'entrée Sud du village

Chemin de promenade agrémenté de haies – transition paysagère et corridor écologique

Voie mixte de desserte locale

Espace de retournement sous forme de place aménagée et plantée

Voie de desserte interne permettant un bouclage ultérieur dans le cadre du développement de l'entrée Sud du village

Objectifs de densité et de mixité de l'habitat :

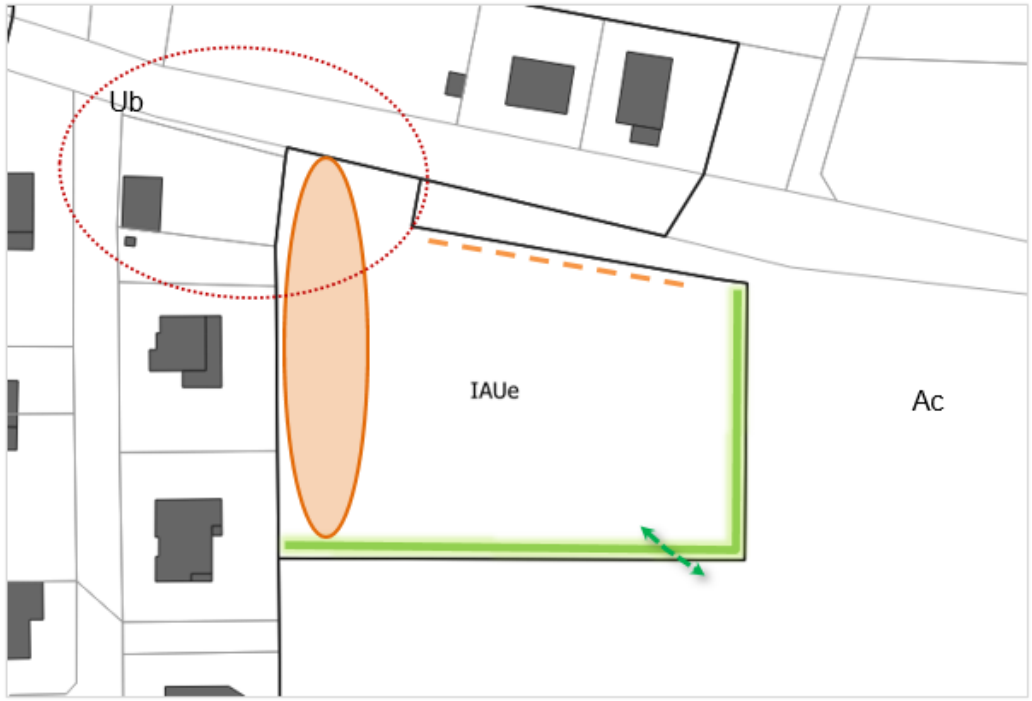
Les zones IAU et IIAU sont des nouveaux secteurs où la mixité de l'habitat et des fonctions devra être favorisée. L'objectif de production de logements intermédiaires devra excéder 25% de l'offre en logements sur chacune des zones.

Sur chacune des zones, la densité de construction attendue devra être d'environ 20 logements à l'hectare.



OAP sectorielle n°2 : Zone IAUe

1- Orientations



Aménager un espace dédié à la circulation et au stationnement des véhicules à l'ouest de la zone

Assurer une insertion paysagère qualitative du bâti par rapport à la route départementale

Maintenir un accès vers le verger communal, à vocation pédagogique

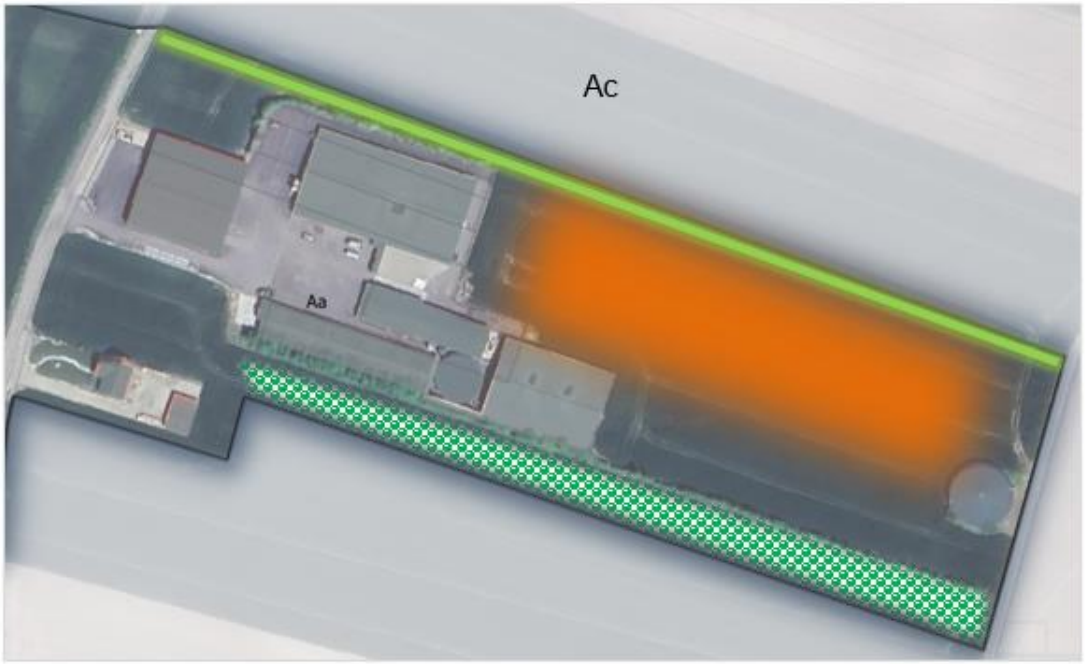
Aménager un accès sécurisé et multimodal au site (bus, voiture, vélo, piétons)

Réaliser une transition paysagère au contact de l'espace agricole, sur le principe d'une haie antidérive d'une largeur minimale de 5 mètres

Privilégier une implantation bien exposée du bâtiment du multi accueil (façade sud favorisant les apports solaires)

OAP sectorielle n°3 : Zone Aa

1- Orientations



Haies brise-vent d'une largeur d'environ 5 mètres constituée d'une double ou triple rangée d'arbustes et petits arbres.
3 strates végétales recommandées comprenant arbustes bas (1–2m, ex. noisetier, cornouiller, prunellier…), arbres de moyenne taille (3–6m, ex. érable champêtre, charme…).Quelques arbres plus hauts (8–12m, ex. chêne, frêne) et enfin des espèces persistantes (ex. if, houx, pins…) A implanter relativement proche du bâtiment à construire.

Zone d'implantation privilégiée des nouvelles constructions (ne concerne pas l'extension des bâtiments existants qui pourra se faire en dehors de la zone d'implantation privilégiée, tout comme l'implantation de nouvelles constructions soumises à des contraintes technico-économiques)

Écran boisé et bosquet d'une largeur d'environ 15/20 mètres, en recul des nouvelles constructions. Organisation en strates variées (arbustes, arbres moyens et hauts) devant être constituées préférentiellement d'espèces locales avec mélange de feuillus à croissance rapide (aulnes, peupliers, saules…) et persistants (pins, cyprès, thuyas…). Privilégier les bordures ondulées plutôt que linéaires.

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

www.territoire-plus.fr