PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2
Document de travail

BUHL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
REGION DE GUEBWILLER
www.cc-guebwiller.fr

3d. Orientations d'aménagement et de programmation

MODIFICATION N°2

ALSACE
Collectivité
européenne

ADAUHR
ATD
Alsace

Février 2025

Préambule

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, précisent :

Article L151-6

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 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-7
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 ;

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.

7° 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 ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation

L'article 152-1 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

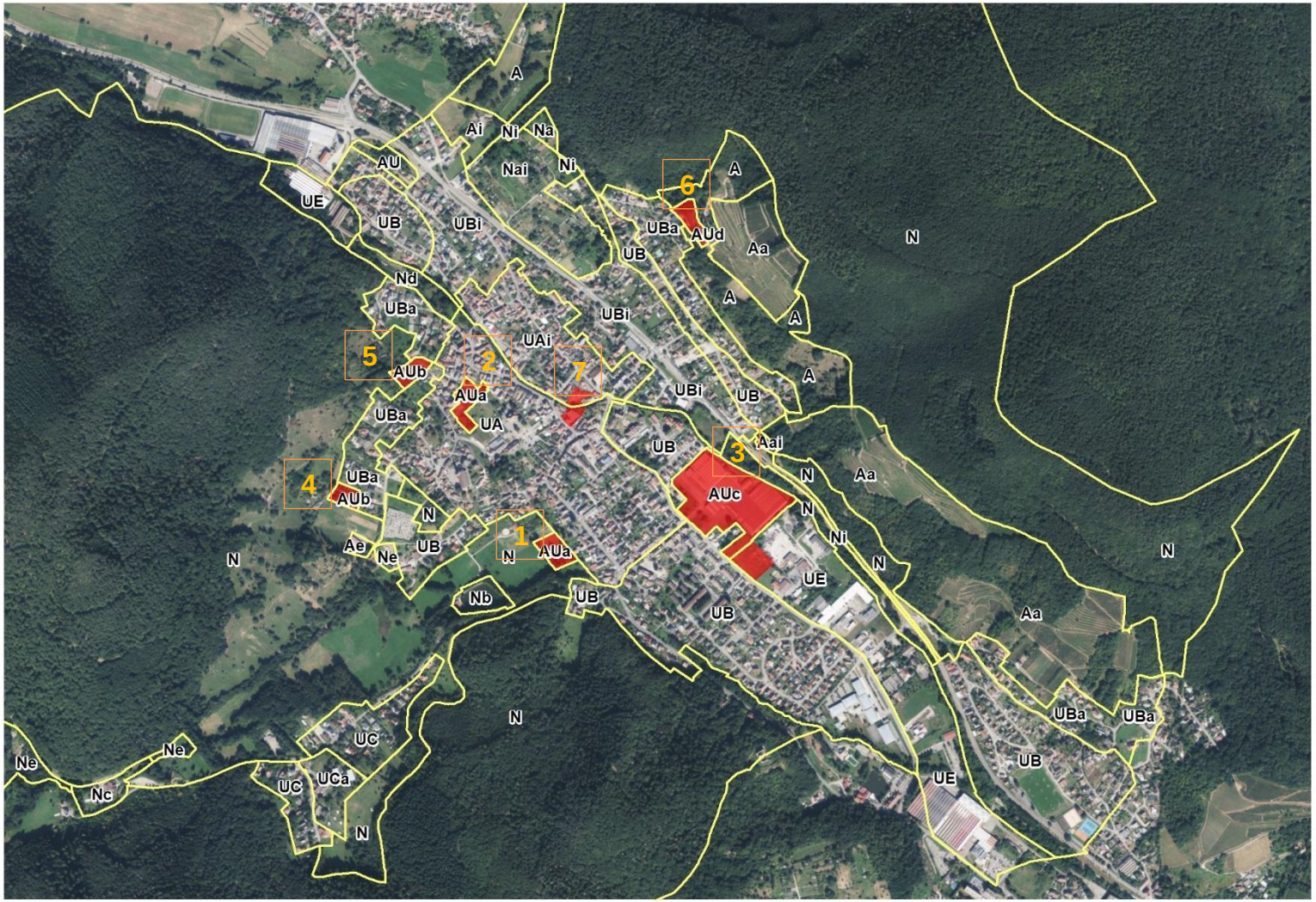
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 6 secteurs à enjeux, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Toutefois, le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de ***prescriptions*** qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des ***préconisations*** qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.
Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.
Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

Localisation des secteurs à projet



1	Secteur rue Florival
2	Secteur Ecole
3	Secteur Friche NSC
4	Secteur rue de la Forêt
5	Secteur rue de la Paroisse
6	Secteur rue du Réservoir
7	Secteur de l'ancien Crédit Mutuel (UA et UAi)

Note d'attention :

Le secteur de la friche NSC fait déjà l'objet d'orientations dans le PLU opposable.
Elles sont remplacées par les orientations du présent document.

De plus, le secteur 7 (ancien Crédit Mutuel) a été rajouté à la fin du document.

1 Principes généraux des sites à vocation d'habitat

1.1. Principe de qualité de l'insertion paysagère

Toute opération à venir devra réussir son inscription dans le paysage en prenant en compte les caractéristiques du site et en contribuant à le mettre en valeur. La qualité de l'insertion des projets peut s'appuyer sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues,...

Pour les secteurs occupant des versants, l'inscription dans le site et le grand paysage devra être étudiée avec soin en tenant compte des perspectives depuis les points de vue proches. D'une manière générale, chaque opération devra intégrer et conforter la force exceptionnelle du territoire qui s'appuie sur un site de confluence entre la vallée principale et le vallon perpendiculaire du Murbach, couronné par la couverture forestière et encadré par un ensemble de sommets prestigieux.

1.2. Principe d'adaptation à la topographie

Sur les terrains en pente, l'objectif consiste à adapter la construction au profil du terrain et non l'inverse et à éviter les implantations qui donnent lieu à des terrassements avec d'importants volumes de déblais-remblais.
De tels remaniements créent un impact visuel négatif et nécessitent des murs de soutènement en enrochements qui dénaturent les sites.

1.3. 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 la zone urbaine contiguë. Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité de la trame viaire permettant la création d'itinéraires nouveaux intégrés à la trame globale des cheminements piétons et cycles.

En parallèle, la mise en place de "zones 30" ou "zone de rencontre" contribue à une circulation apaisée compatible avec une vie de quartiers et dissuadant les circulations de transit.

1.4. Principe de qualité urbaine et architecturale

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de BUHL. Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs entre constructions portant, notamment, sur l'aspect des clôtures et l'orientation des toitures. Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface entre ces secteurs et l'espace naturel ou agricole nécessitant selon les cas l'aménagement d'un front végétalisé ou l'entretien d'une lisière préexistante, une logique d'organisation et d'orientation des constructions. En cas de terrains en pente, les faîtages des constructions pourront être parallèles aux courbes de niveau.

Le recul des constructions par rapport à la voie 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 pour que celle-ci devienne une véritable rue.

1.5. Principe de qualité de l'espace public

Même modeste, se limitant selon les secteurs à la voirie, à des aires de stationnement ou à une placette, l'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations.

1.6. Principe d'une production minimale de constructions

Pour assurer à la fois une offre en habitat attractive et équilibrée et optimiser le gisement foncier, chaque opération devra respecter une production minimale de logements. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier densité et qualité urbaine.

1.7. Principe de qualité environnementale et de développement durable

Au-delà du P.L.U., les préconisations ci après peuvent être reprises dans un cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement.

- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
- Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Mise en place de composteurs.
- Installation de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.

- Etudier la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.

- Eclairage des espaces publics devant s’effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d’énergie et limitant la pollution lumineuse.

- Plantations destinées, notamment, à la constitution de haies privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.

- Utilisation de matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....

2 Principes d'aménagement particuliers

1 Sous-secteur AUa1 rue Florival

Situation

Cet ensemble, d'une superficie de l'ordre de 0,4 ha, représente un secteur à enjeux forts pour la commune. Les terrains en question accessibles à partir de la rue Florival s'étendent dans le fond plat du vallon du Murbach, en prolongement d'un tissu résidentiel.

L'attrait du site réside dans la proximité du centre-bourg, de l'ambiance calme, des ouvertures paysagères vers le vallon et de la proximité directe d'un environnement naturel de grande qualité.

Ces terrains portent des prairies, des pâturages et une végétation à base d'arbres fruitiers, de vieux Epicéas et de Noyers.

Vue sur l'intérieur du site

Vue depuis la rue Florival

Perspective depuis le coin Nord-Ouest du périmètre

Principes d'aménagement

➢ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte du secteur à partir de la rue Florival.
- Proposer une organisation du bâti rayonnante vers les espaces paysagers.
- Respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

➢ Production de logements

Prescriptions

- Objectif de production minimale de 12 logements à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- Pour atteindre cet objectif, proposer des formes d'habitat alternatives à l'habitat pavillonnaire individuel.

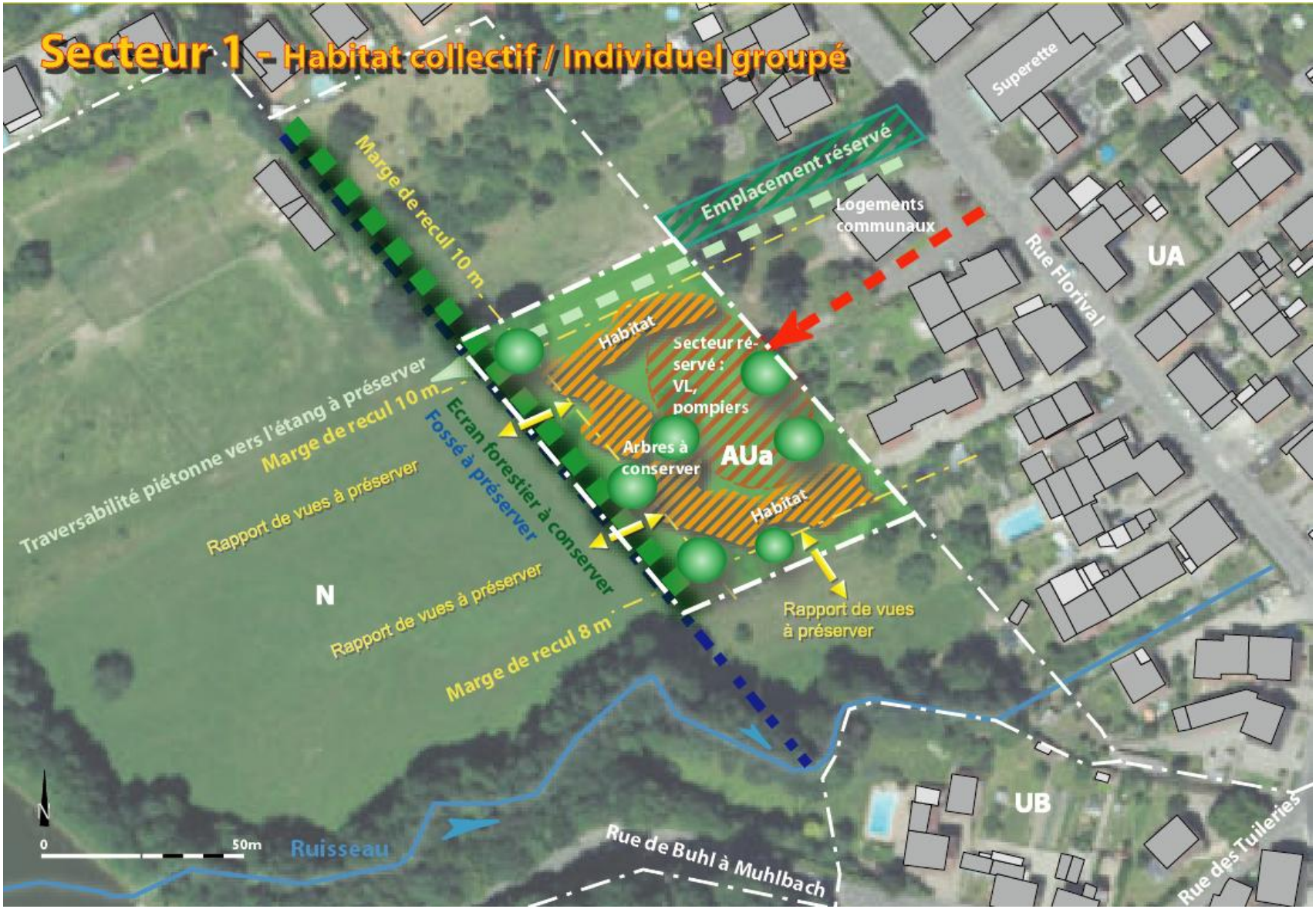
➢ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers.
- Assurer la transition avec les prairies à l'Ouest sous la forme d'un front végétalisé. Renforcer la protection de la formation arborée et arbustive en place et du fossé existant.
- Garantir la non-artificialisation et la non-imperméabilisation de la bande de terrain d'une largeur de 10 mètres en limite Ouest du secteur : marge de recul réservée exclusivement aux jardins, à la prairie ou aux potagers (pas de cabane, parking, voirie, piscine, etc…).
- Prévoir la possibilité de liaison du site vers le cheminement piétonnier inscrit le long du Murbach.

Préconisation

- Maintien de la trame arborée existante.


Secteur 1 - Habitat collectif / Individuel groupé
Superette
Emplacement réservé
Logements communaux
Marge de recul 10 m
Rue Florival
UA
Habitat
Secteur réservé : VL, pompiers
Arbres à conserver
AUa
Habitat
Traversabilité piétonne vers l'étang à préserver
Marge de recul 10 m
Ecran forestier à conserver
Fossé à préserver
Rapport de vues à préserver
N
Rapport de vues à préserver
Marge de recul 8 m
Rapport de vues à préserver
UB
0
50m
Ruisseau
Rue de Buhl à Muhlbach
Rue des Tuileries

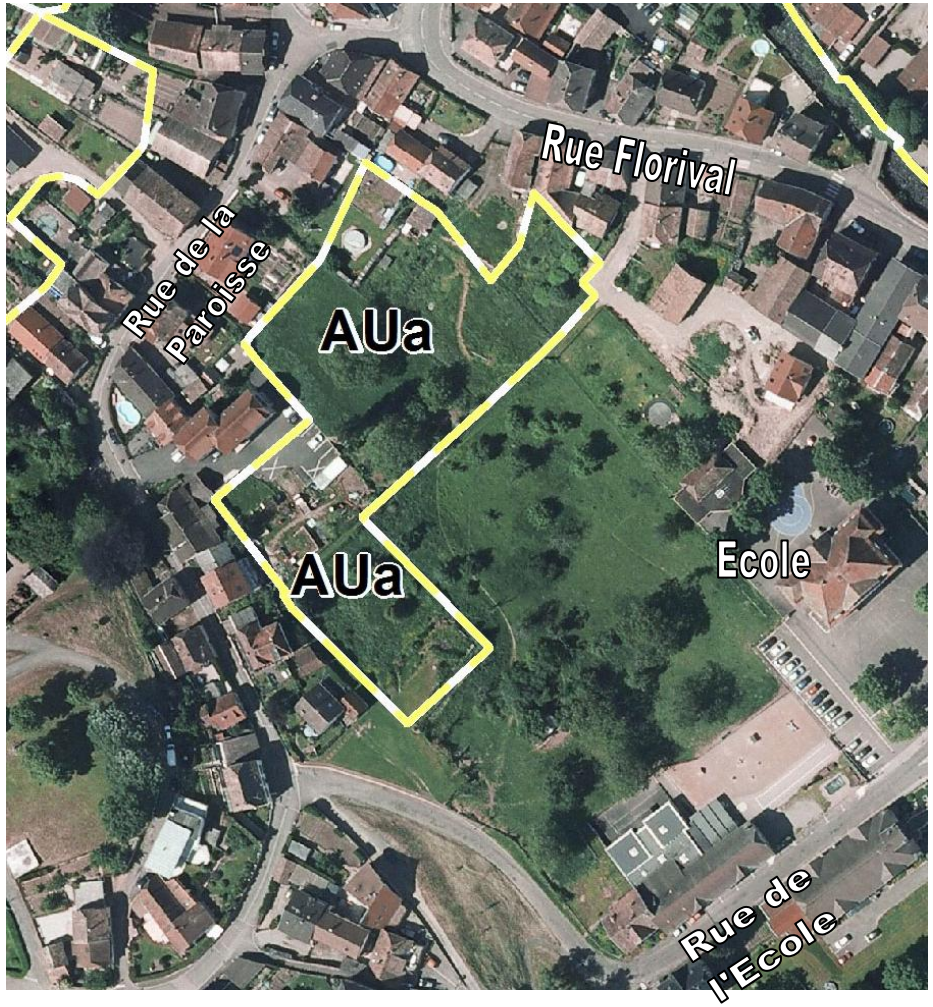
2 Secteur Ecole AUa

Situation

Cet îlot, d'une superficie de 0,7 ha, occupe une situation stratégique idéale au cœur du bourg historique, entre l'école et l'église, à proximité des équipements et des commerces. De topographie plane et en partie en pente pour ce qui concerne les terrains qui gagnent la butte de l'église, ce secteur comprend des pâturages plantés de quelques arbres dispersés (grands Noyers et Pommiers), un verger et des jardins, ainsi que des surfaces imperméabilisés.

La desserte peut s'envisager à partir de la rue Florival. Au sein d'un environnement dominé par l'habitat et les équipements scolaires et péri scolaires, cette vaste enclave ne subit pas de contraintes majeures à l'exception du périmètre monument historique.

La présence d'un tissu bâti ancien qui ceinture le site, compris à l'intérieur du périmètre Monument Historique, crée un contexte architectural et urbain singulier qui impose des conditions particulières d'insertion de tout projet à venir



Perspectives sur l'intérieur du site

Principes d'aménagement

➢ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte motorisée du secteur à partir de la rue Florival.
- Organiser le bâti autour d'une cour urbaine qui sera ouverte sur les équipements futurs en prolongement de l'école.
- Respecter une marge de recul suffisante par rapport aux maisons voisines du secteur.
- Traiter le stationnement à part du reste du secteur et minimiser son impact.
- Assurer la bonne insertion du secteur à la trame urbaine en place par des liaisons piétonnes, notamment vers l'école et le centre.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Conserver des axes de vue vers l'église.

Préconisation

- Examiner la possibilité de stationnement en souterrain.

➢ Production de logements

Prescriptions

- Objectif de production minimale de 15 à 18 logements.
- Compte tenu de la situation et du potentiel du secteur, opter pour de l'habitat de type petit collectif et éviter l'habitat pavillonnaire.

➢ Insertion environnementale et paysagère

Prescription

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.

Préconisation

- Aménager un jardin/espace public sur les terrains en surplomb, conférer une identité au site.

Secteur 2 - Mise en valeur d'un coeur d'ilot dans le centre
Rue dite Kerweg
UB a
Rue de la paroisse
Marge de recul ≥ 7 m
Habitat, petit collectif R+1+attique
Secteur réservé : Station-nement VL
Cour
Traversée piétonne
Rue Florival
UAi
Rivière : La Lauch
Rue Florival
Possibilité de traversée piétonne à étudier
AU a
Vues à préserver
Vues sur l'église (belvédère) à préserver
Emplacement réservé équipements scolaires
Secteur de parc & jardin public
Vues à préserver
Traversée piétonne vers le centre
UA
Ecole
Place du Marché
Rue de l'Ecole
Rue du Ballon
Rue de l'Ecole
Périscolaire
Rue du Marché
N
0
50m

3 Secteur friche NSC (AUc et UE)

Situation

Cet ensemble, d'une superficie de l'ordre d'environ 4,5 hectares dont 3,7 de friche industrielle, occupe une situation stratégique au cœur de l'agglomération de Buhl. Cette friche industrielle comprise entre le cours de la Lauch et la rue de la Fabrique, contiguë à des secteurs à vocation d'habitat, dont la cité Rogelet, représente un potentiel important en termes de renouvellement urbain.

Ce site bénéficie de nombreux atouts compte tenu de la proximité des services et équipements et de la topographie plane des terrains.

La contrainte liée à la pollution des sols ne doit pas créer un obstacle à la réutilisation de ce site qui pourra être mise en œuvre dans le cadre d'une opération qui pourra combiner habitat, services, équipements et commerces.

Vue sur la façade patrimoniale et sur des éléments du site

Principes d'aménagement

➢ **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Prescriptions

Sauf en cas d'impossibilité technique ou de disproportion financière importante, conserver la façade ou le bâtiment patrimonial, témoin de l'histoire industrielle du site.

Marquer qualitativement l'entrée principale d'un point de vue des aménagements et de plantations basses accompagnant la trame viaire.

Envisager la construction d'un ou deux bâtiments repères emblématiques à proximité immédiate de la rue de la Fabrique, dont la hauteur singulière assure un point haut rayonnant et offre des perspectives sur le cadre montagnard.

Créer un espace public ouvert sur la Lauch destiné à être intégré au domaine public après rétrocession des voiries aux gestionnaires concernés.

Conserver les perspectives paysagères vers les coteaux et le château du Hugstein en limitant la hauteur des constructions.

Créer une zone tampon plantée avec la Zone Artisanale, multi-strate composée d'arbres à haute tige et de haies champêtres, garante d'une bonne transition avec l'environnement proche et d'une limitation des nuisances.

Conserver l'espace vert existant au sud-est et le valoriser (avec des plantations et éventuellement des espaces ou équipements publics).

Maintenir un espace minimum de 4m avec les constructions existantes situées rue Marin Astruc et rue de la Fabrique.

L'aménagement par tranches successives est possible à la condition de permettre un développement urbanistique et architectural en cohérence avec la phase initiale de l'opération.

Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

Préconisation

Assurer une transition qualitative avec les espaces bâtis périphériques en envisageant des plantations et un recul suffisant.

Privilégier l'utilisation d'éco matériaux et une conception bioclimatique des constructions.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

➢ **La mixité fonctionnelle et sociale**

Prescription

Prévoir un minimum de 25% de logements intermédiaires sur l'ensemble de l'opération.

Préconisation

Limiter la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée + 1étage + combles ou attique, sauf en cas de réalisation d'un ou deux bâtiments repères emblématiques.

Permettre l'implantation de petits commerces, services et restauration, à condition de s'intégrer dans le tissu urbain de la zone.

➢ **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Prescription

Maintenir les qualités écologiques et paysagères de la ripisylve autour de la Lauch.

Eviter toute forme de revêtement imperméabilisant à l'exception des dessertes des habitations et des voies de service.

Compléter les voies de desserte par des noues pour assurer la bonne infiltration des eaux pluviales sur site.

Assurer une lutte efficace contre toute forme d'îlot de chaleur urbain, notamment par un ombrage arboré significatif des voies de desserte.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales et adaptables au dérèglement climatique afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage et une bonne pérennité dans le temps.

Intégrer l'obligation, dans le cadre du changement de destination du site, de justifier de la capacité d'accueillir en toute sécurité des nouvelles fonctions (habitat, commerces…), conformément aux réglementations en vigueur concernant la reconversion des friches industrielles.

Préconisation

Les clôtures peuvent être conçues de manière à ne pas faire obstacle ni à la vue ni au passage de la petite faune (hérissons…).

Lisser les effets de charge en eau pluviale 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 et discrets.

➢ **La desserte des terrains par les voies et réseaux**

Prescription

Mettre en œuvre une organisation cohérente qui transforme cette enclave en quartier ouvert et connecté à la trame urbaine et viaire existante via la réalisation d'un giratoire au gabarit en adéquation avec les futures conditions de circulation liées à l'aménagement de ce secteur, ainsi que via une voirie supplémentaire débouchant sur la rue de la Fabrique.

En complément, aménager une voirie de niveau secondaire en sens unique qui irrigue l'ensemble du secteur.

Proscrire les voies en impasse dans l'opération.

Aménager des voies de liaisons douces en lien avec le réseau existant, notamment en créant des connections avec la rue Marin Astruc ainsi que la rue de la Fabrique, et créer une coulée verte le long de la Lauch. Ces voies seront perméables aux eaux pluviales.

Réhabiliter la jonction piétonne enjambant la Lauch au Nord de l'opération.

Les voiries et réseaux à installer devront respecter les préconisations édictées par les gestionnaires de réseaux publics concernés (mairie de Buhl, Communauté de Communes de la région de Guebwiller…).

Préconisation

Agrémenter les voies de circulation de dispositifs destinés à limiter la vitesse des véhicules.

Envisager un sens unique, excepté pour l'entrée principale.

Secteur 3 – Friche NSC

- Secteur de mixité urbaine à vocation principale d'habitat
- Emplacement indicatif du bâtiment repère
- 1 Ordre de priorité en cas de construction de bâtiments repères
- Espace ouvert sur la Lauch destiné à être ultérieurement intégré à l'espace public
- Giratoire à créer
- Entrée du secteur à valoriser
- Voirie principale à créer (tracé indicatif)
- Voirie secondaire à créer (tracé indicatif)
- Liaisons douces (piétons et cyclistes)
- Façade ou bâtiment patrimonial à préserver, si possible
- Perspectives (coteaux et château du Hugstein) à conserver
- Végétation basse à planter
- Transition végétale multi-strate à créer
- Ripisylve à protéger
- Cours d'eau de la Lauch
- Espace vert à conserver et valoriser

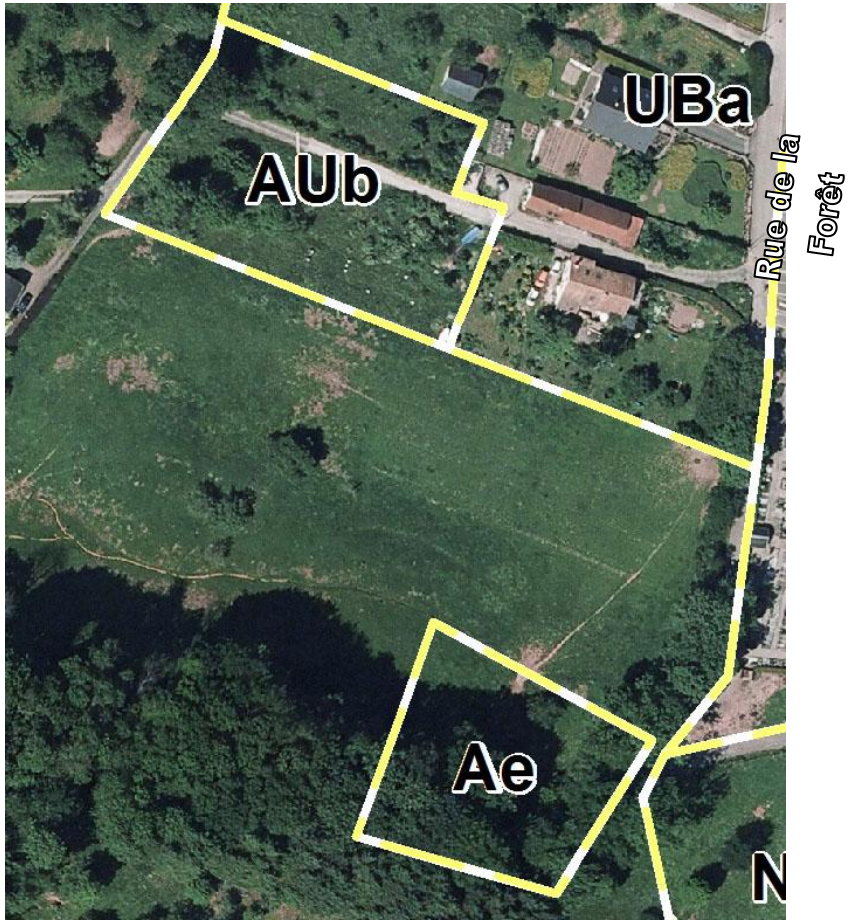
4 Secteur Rue de la Forêt AUb

Situation

Ce secteur de taille limitée, 0,34 ha, s'inscrit sur des terrains en pente à l'extrémité Ouest du bourg, dominant un quartier résidentiel, constitué par un tissu bâti lâche. Ils se situent dans cette transition paysagère entre agglomération et forêt occupée par des prés de fauche plantés ici de Frênes et de Noyers.

Les contraintes se résument à la topographie en pente des terrains, induisant une sensibilité paysagère particulière du site.

Ce secteur est traversé par un chemin donnant accès à des habitations en amont.



L'accès au secteur par la rue de la Forêt.....

.....un passage étroit.

Perspective depuis l'amont du secteur

Principes d'aménagement

➢ Organisation et desserte

Prescriptions

- Maintien de la traversabilité du secteur et de l'accès aux maisons en amont.
- Mettre en place un sens prioritaire montant compte tenu de l'étroitesse de l'accès.
- Adaptation des constructions à la topographie des terrains et au cadre paysager.
- Perspectives à conserver vers l'extérieur du site et de l'extérieur vers l'intérieur.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

Préconisation

- Aménager une place de retournement.

➢ Densité de logements

Prescription

- Objectif de production minimale de 5 logements pour ce secteur.

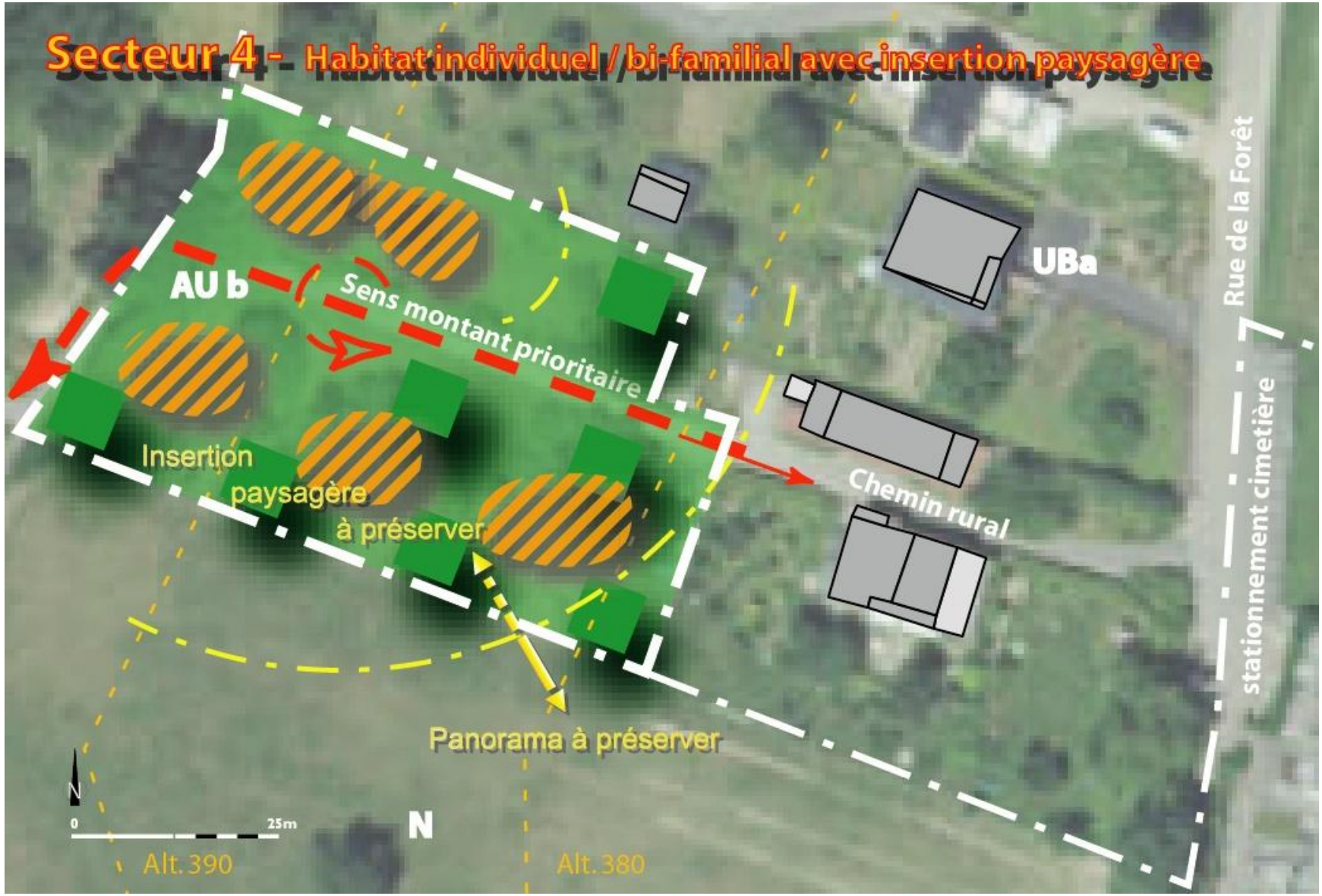
➢ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Secteur occupant une position dominante nécessitant un choix de volume et de gabarit des constructions assurant leur bonne insertion dans le site

Préconisation

- En conséquence, adopter des toits plats végétalisés pour l'ensemble des constructions.


Secteur 4 - Habitat individuel / bi-familial avec insertion paysagère
AU b
Sens montant prioritaire
UBa
Rue de la Forêt
stationnement cimetière
Chemin rural
Insertion
paysagère
à préserver
Panorama à préserver
N
0
25m
Alt. 390
Alt. 380

5 Secteur AUb Rue de la Paroisse

Situation

Le secteur en question couvre une superficie de l'ordre de 0,46 ha en périphérie Ouest du bourg, à l'arrière de la rue de la Paroisse et accessible par une impasse reliée à la rue du Demberg. Les terrains considérés occupent les premières pentes du Demberg, domaine des prairies plantées d'arbres fruitiers, jouant le rôle d'espace de respiration semi-ouvert entre la forêt et le l'agglomération.

Il convient de souligner la pente des terrains qui devront être pris en compte dans l'aménagement. Le secteur est également compris au sein du périmètre de protection Monument Historique.

Perspectives sur l'intérieur du site depuis le cheminement situé en limite

Principes d'aménagement

➢ Organisation et desserte

Prescriptions

- Adaptation des constructions à la topographie des terrains et au cadre paysager.
- Perspectives à conserver vers l'extérieur du site et de l'extérieur vers l'intérieur.
- Accès à aménager depuis la rue de la Paroisse avec sens montant prioritaire.
- Conservation du cheminement situé en limite.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

Préconisation

- Aménager une place de retournement.

➢ Densité de logements

Prescription

- Objectif de production minimale de 7 logements pour ce secteur.

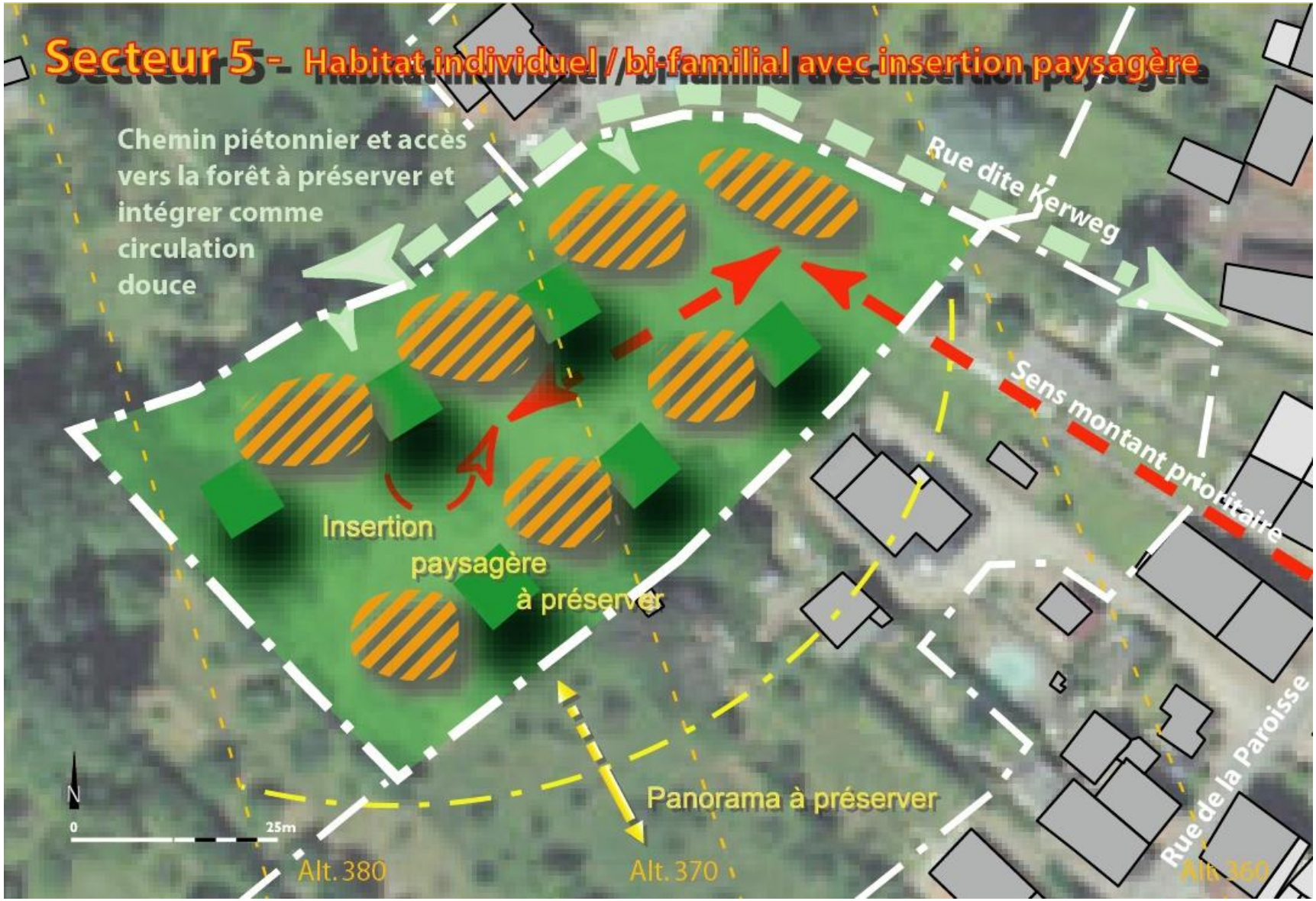
➢ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Secteur occupant une position dominante nécessitant un choix de volume et de gabarit des constructions assurant leur bonne insertion dans le site

Préconisation

- En conséquence, adopter des toits plats végétalisés pour l'ensemble des constructions.


Secteur 5 - Habitat individuel / bi-familial avec insertion paysagère
Chemin piétonnier et accès vers la forêt à préserver et intégrer comme circulation douce
Rue dite Kerweg
Sens montant prioritaire
Insertion paysagère à préserver
Panorama à préserver
Rue de la Paroisse
N
0
25m
Alt. 380
Alt. 370
Alt. 360

6 Secteur AUd rue du Réservoir

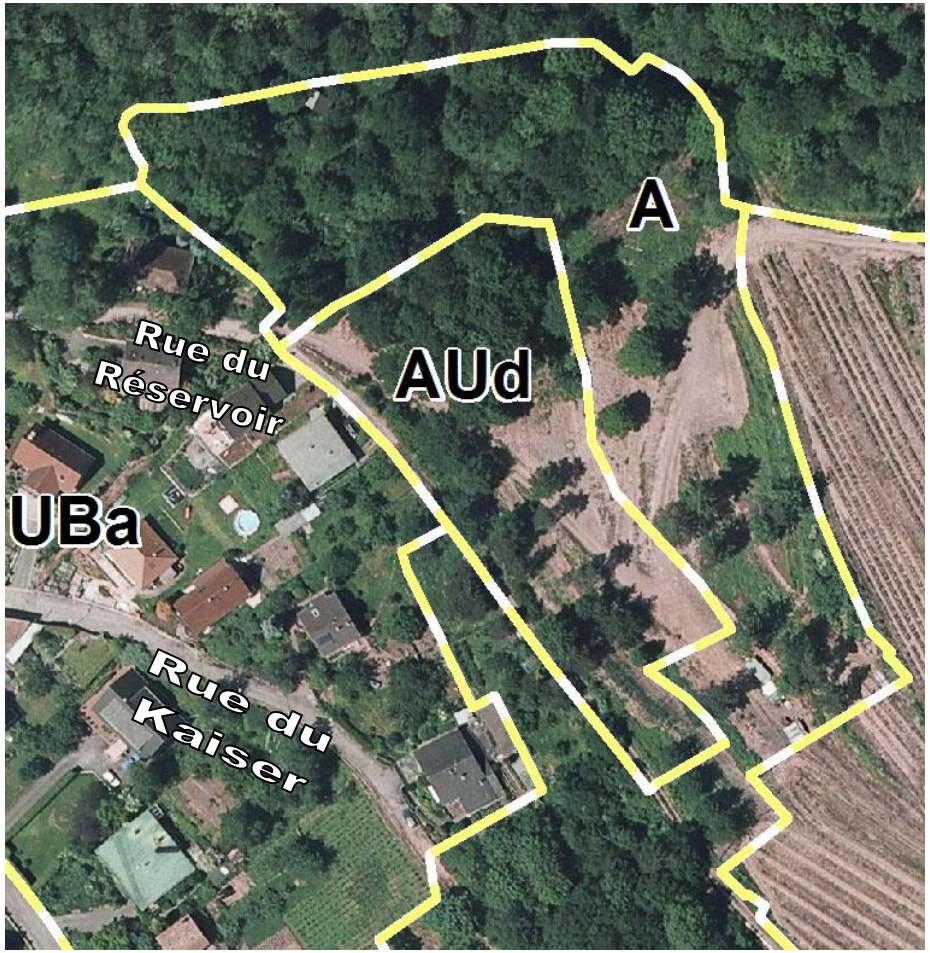
Situation

Ce secteur atteint une surface de 0,5 ha à l'extrémité Nord de l'agglomération sur le versant exposé au Sud dominant la vallée principale.

Localisés au bout de la rue du Réservoir, ces terrains, marqués par une pente soutenue, à l'altitude de 380 mètres, sont occupés par une végétation à base de feuillus et des terrains en friches. Il convient de souligner la présence de murets en pierres sèches et de terrasses.

Faisant transition entre un quartier résidentiel, d'une part, le vignoble et la forêt, d'autre part, ce secteur offre des ouvertures paysagères et des perspectives remarquables sur le site de BUHL et les sommets encadrants, tout en bénéficiant d'une situation discrète et d'une sensibilité paysagère limitée.

Le secteur est traversé par un chemin rural qui prolonge la rue du Réservoir assurant un accès aux parcelles de vigne et à la forêt.



L'entrée du site

Vue depuis la partie supérieure

Présence de murets

Perspective sur la vallée

Principes d'aménagement

➢ **Organisation et desserte**

Prescriptions

- Conserver l'accès aux parcelles de vigne et aux espaces boisés.
- Secteur affecté exclusivement à de l'hébergement sous la forme de gîtes touristiques. Interdiction des maisons d'habitation permanentes.
- Assurer la meilleure insertion possible au site en exploitant le relief et les terrasses existantes.
- Limiter l'impact des constructions par le maintien d'une part de la végétation arborée.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Conserver les panoramas.

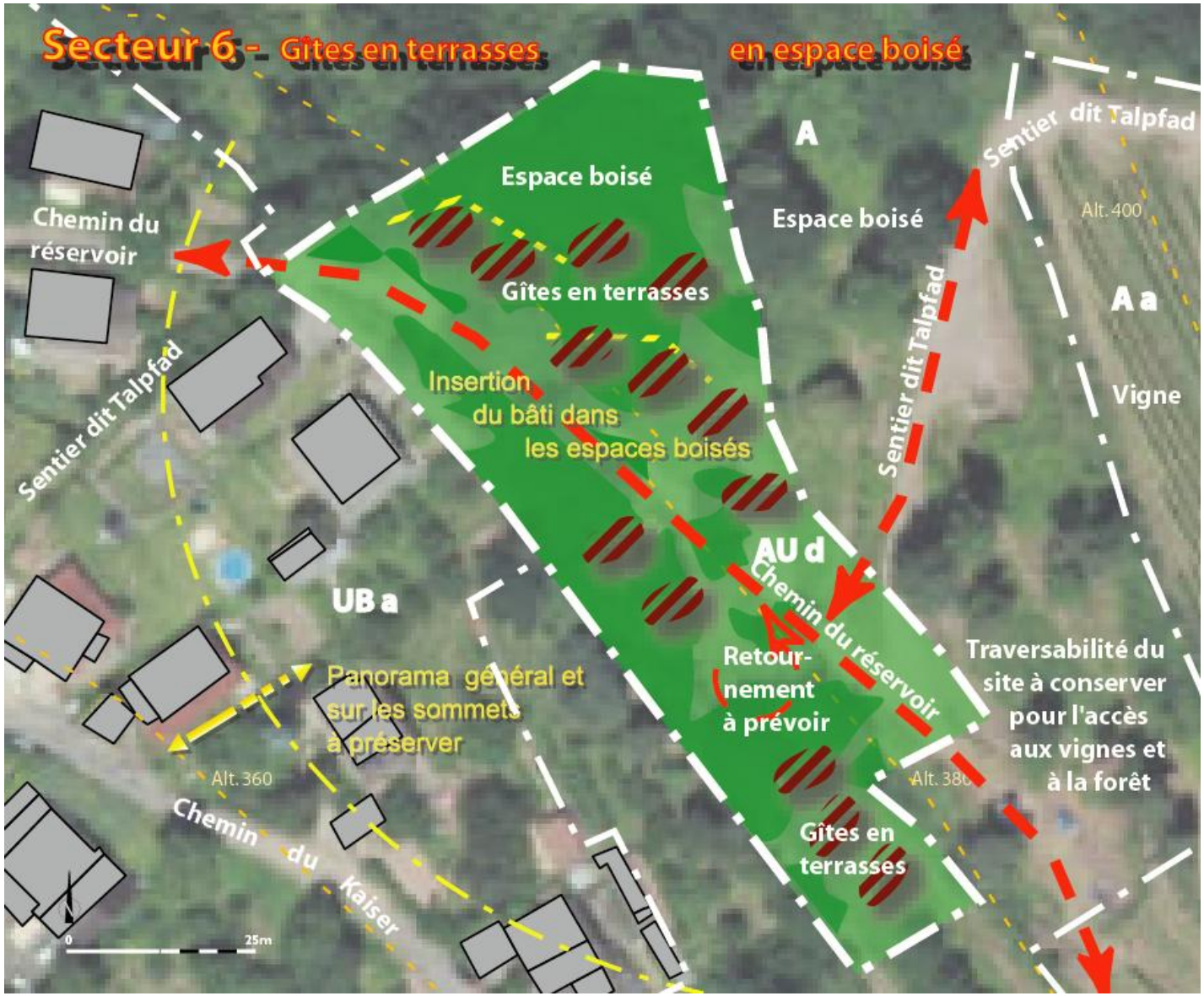
Préconisation

- Aménager une place de retournement

➢ **Insertion environnementale et paysagère**

Prescription

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.


Secteur 6 - Gîtes en terrasses en espace boisé
A
Espace boisé
Espace boisé
Sentier dit Talpfad
Alt. 400
Chemin du réservoir
Gîtes en terrasses
A a
Sentier dit Talpfad
Insertion du bâti dans les espaces boisés
Vigne
Sentier dit Talpfad
AU d
Chemin du réservoir
UB a
Retour-nement à prévoir
Traversabilité du site à conserver pour l'accès aux vignes et à la forêt
Panorama général et sur les sommets à préserver
Alt. 360
Alt. 380
Gîtes en terrasses
Chemin du Kaiser
0
25m

7 Secteur de l'ancien Crédit Mutuel (UA et UAi)

Situation

Cet ensemble urbain, d'une superficie de 34 ares environ, se situe au cœur de l'agglomération de Buhl. Les parcelles sur la rive droite de la Lauch sont actuellement occupées par un commerce avec un parking associé, une construction ainsi qu'une zone végétale à proximité du cours d'eau. La rive gauche correspond à une friche et représente un potentiel en termes de renouvellement urbain.

Ce site bénéficie de nombreux atouts compte tenu de la proximité des services et équipements, de la topographie plane des terrains, l'accessibilité par deux rues et un accès à la Lauch qui peut avoir un impact bénéfique sur le cadre de vie.

Principes d'aménagement

➢ **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Prescriptions

Créer une zone de tampon sur chaque rive, pour une mise en valeur du cours d'eau, la Lauch, notamment en conservant, en créant des espaces verts avec des plantations.

Maintenir une continuité bâtie des façades des nouvelles constructions côté rue du Florival, à partir du premier étage. Le rez-de-chaussée devra maintenir un recul par rapport à l'alignement pour permettre une circulation piétonne sécurisée.

Assurer une transition qualitative avec les espaces bâtis périphériques via des plantations, des espaces de stationnement arborés ou en ne dépassant pas les hauteurs des constructions existantes ou celle des constructions voisines.

Préconisation

Privilégier l'utilisation d'éco matériaux et une conception bioclimatique des constructions.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

➢ **La mixité fonctionnelle et sociale**

Prescriptions

Permettre l'implantation de petits commerces, services, restauration et activités dans les constructions côté rue du Florival, à condition de s'intégrer dans le tissu urbain de la zone.

Prévoir un minimum de 25% de logements intermédiaires sur la rive gauche de l'opération, côté rue Saint-Gangolf.

➢ **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Prescriptions

Maintenir et valoriser les qualités écologiques et paysagères de la ripisylve autour de la Lauch.

Eviter toute forme de revêtement imperméabilisant à l'exception des dessertes des véhicules et des voies de service.

Compléter si possible les voies de desserte par des noues pour assurer la bonne infiltration des eaux pluviales sur site.

Assurer une lutte efficace contre toute forme d'îlot de chaleur urbain, notamment par un ombrage arboré significatif des voies de desserte, des stationnements et des protections solaires adéquates.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales et adaptables au dérèglement climatique afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage et une bonne pérennité dans le temps.

Côté rue Saint-Gangolf : prendre en compte le risque inondation en respectant les prescriptions du PPRI.

Préconisation

Lisser les effets de charge en eau pluviale 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 dispositifs appropriés et discrets.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux**

Prescriptions

Créer un accès carrossable pour chaque rive du projet.

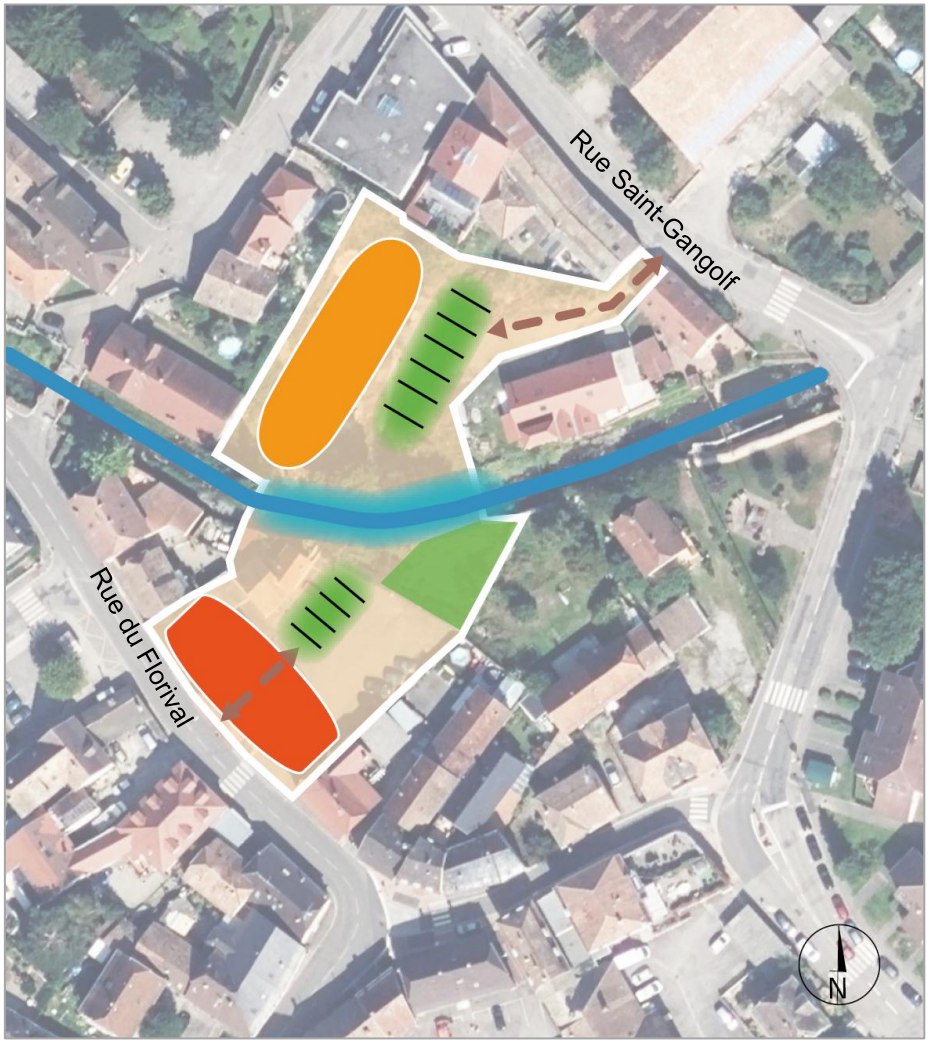
En cas de réalisation d'une construction sur toute la longueur de la parcelle rue du Florival, prévoir un porche d'accès ayant une largeur suffisante pour garantir une sortie sur la rue en toute sécurité.

Les voiries et réseaux à installer devront respecter les préconisations édictées par les gestionnaires de réseaux publics concernés (mairie de Buhl, Communauté de Communes de la Région de Guebwiller…)

Préconisation

Prévoir un traitement perméable des zones de stationnement de surfaces.

Secteur 7 – Ancien Crédit Mutuel



- Secteur de mixité urbaine à vocation principale d'habitat
- Logements collectifs et commerces éventuels
- Logements intermédiaires ou individuels
- Parking végétalisé à aménager
- Cours d'eau de la Lauch
- Ripisylve à conserver
- Espace vert existant à valoriser
- Accès à réaliser

ALSACE
Collectivité européenne

ADAUHR
ATD Alsace