



Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Bischwihr**

---

# **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

---

**Document approuvé**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

**Le Maire,  
Marie-Joseph HELMLINGER :**



# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	4
PROGRAMMATION GLOBALE .....	4
OAP n°1 – Secteur 1AU rue de la Foulque .....	5
OAP n°2 – Secteurs 1AU – rue des Jardins .....	7
OAP n°3 – Secteur 2AU – Grand rue .....	9
OAP n°4 – Secteur 1AUx – route d’Andolsheim .....	11

## INTRODUCTION

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. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées ci-après précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur les secteurs d'urbanisation future de la commune de Bischwihr.**

**Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies pages suivantes.**

**NB :** *Les schémas présentés pages suivantes montrent des grands principes d'aménagement et non des tracés précisément définis.*

## PROGRAMMATION GLOBALE

Le projet de Bischwihr est fondé sur une projection démographique de 1 150 habitants à l'horizon 2030.

Compte tenu des potentialités en renouvellement urbain, la surface urbanisable en extension et mobilisable avant 2030 a été fixée dans le PADD à 3,6 ha maximum. Cette superficie de 3,6 ha a été délimitée en secteurs 1AU.

Par ailleurs, une zone 2AU de 3,0 ha a également été délimitée en tant que réserve foncière. Celle-ci est potentiellement mobilisable à long terme, uniquement après une procédure de modification ou de révision du présent PLU justifiant de l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU.

## Contexte

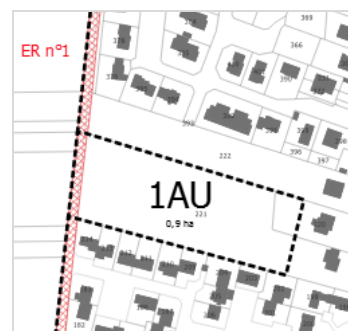
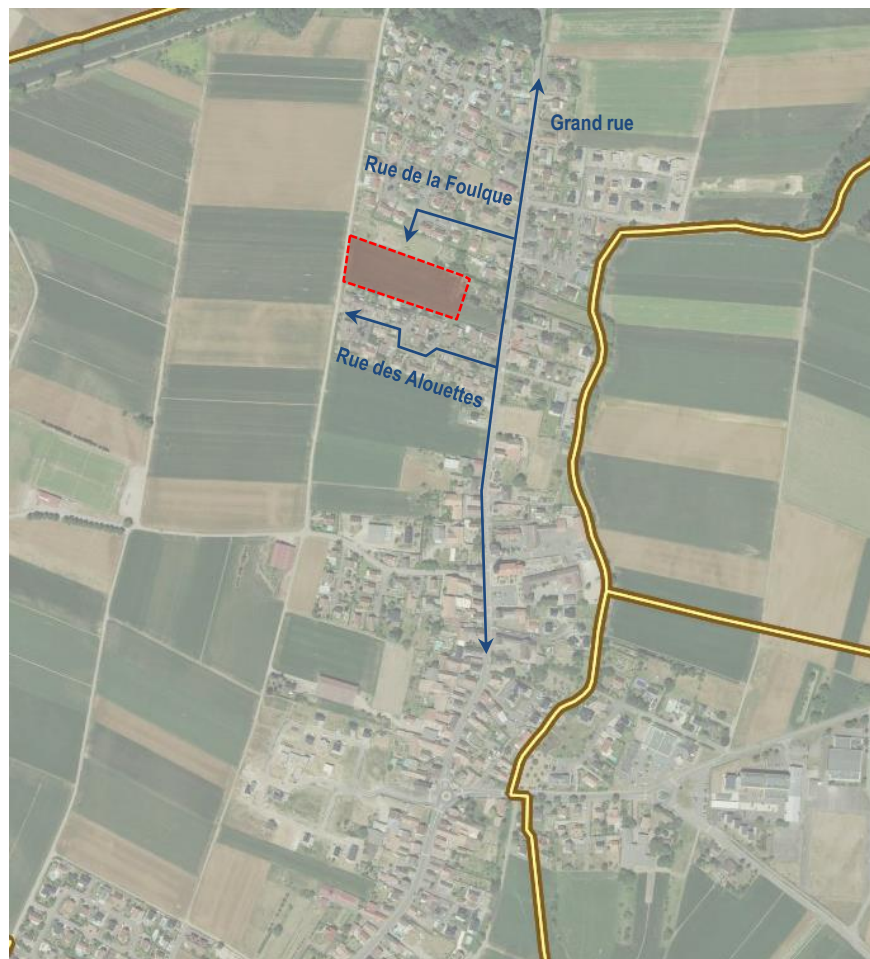
Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé dans la partie nord de Bischwihr, en partie le long de la Grand rue et entre la rue de la Foulque au nord et la rue des Alouettes au sud. Le site est concerné par le risque de remontée de nappe.

**Zonage du PLU :** 1AU

**Superficie du secteur :** 0,9 ha

**Occupation du sol actuelle :** Terres agricoles, friche.


**Particularités :** Emplacement réservé n°1 pour la création d'une voie à long terme



Extrait du zonage du PLU à valeur illustrative









Vue depuis la rue de la Foulque

 Secteur d'urbanisation future 1AU

## Orientations



-  Périmètre du secteur 1AU
-  Principe de desserte routière
-  Principe d'accès sur le chemin du Viehweg pour les déplacements doux
-  Création d'une voie prévue en emplacement réservé
-  Principe de frange végétalisée (5 mètres d'épaisseur minimum)
-  Espace public à aménager

## PROGRAMME

**Surface à aménager** : 0,9 ha  
**Vocation principale** : Habitat  
**Densité minimale** : 20 logements/ha  
**Échéance** : Mobilisation à court ou moyen terme

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Prévoir la réalisation d'un ou plusieurs espaces publics au sein de la zone d'habitat (exemples : aire de loisirs, placette, espace vert, aire de stationnement).
- Favoriser une offre en logements diversifiée en termes de typologie (individuel, intermédiaire, collectif), de taille et de statut d'occupation.
- Prolonger l'amorce de voirie existante sur la rue de la Foulque pour créer l'accès routier à la zone
- Conserver un ou plusieurs accès au chemin du Viehweg dédiés aux déplacements doux.
- Prendre en compte la création d'une voie le long du chemin du Viehweg prévue en emplacement réservé aux documents graphiques du PLU.
- Intégrer des cheminements doux à l'intérieur de la zone (piétons et/ou cyclistes).
- Assurer un traitement végétalisé de la frange urbaine ouest par la plantation d'arbres de haute tige et de haies vives sur toute la longueur de la frange limitrophe à la zone agricole et sur une largeur d'au moins 5 mètres
- Pour les plantations; privilégier les essences végétales locales et variées.

## Contexte

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé au sud du village, au niveau de la rue des Jardins, et se compose de deux secteurs 1AU situés de part et d'autre de la rue des Jardins.

Le secteur situé au sud de la rue des Jardins constitue une « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Son urbanisation répond au principe de renouvellement urbain.

Le site est concerné par le risque de remontée de nappe.

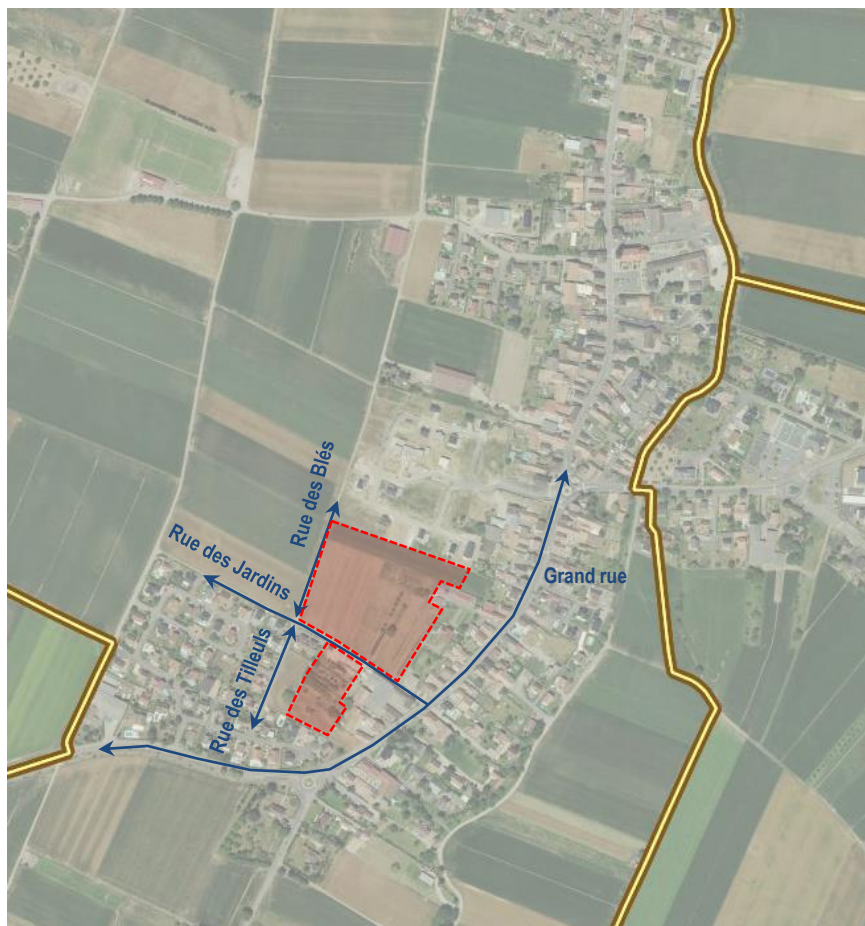
**Zonage du PLU :** 1AU


**Superficie du secteur nord :** 2,2 ha

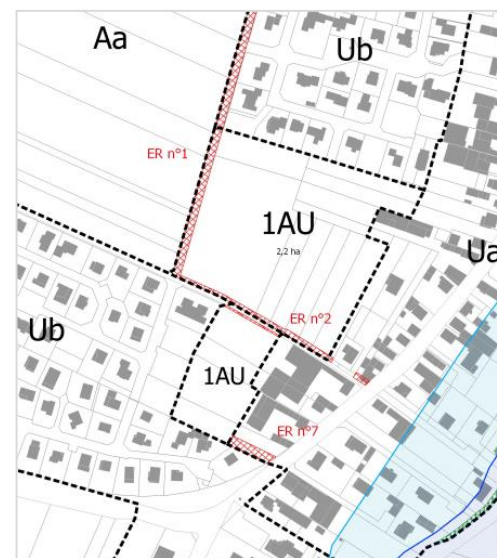
**Superficie du secteur sud :** 0,5 ha

**Occupation du sol actuelle :** Terres agricoles, boisements.

**Particularités :** Emplacement réservé n°2 pour l'élargissement de la rue des Jardins, emplacement réservé n°1 pour la création d'une voie à long terme, emplacement réservé n°7 pour création d'une voie



 Secteurs d'urbanisation future 1AU

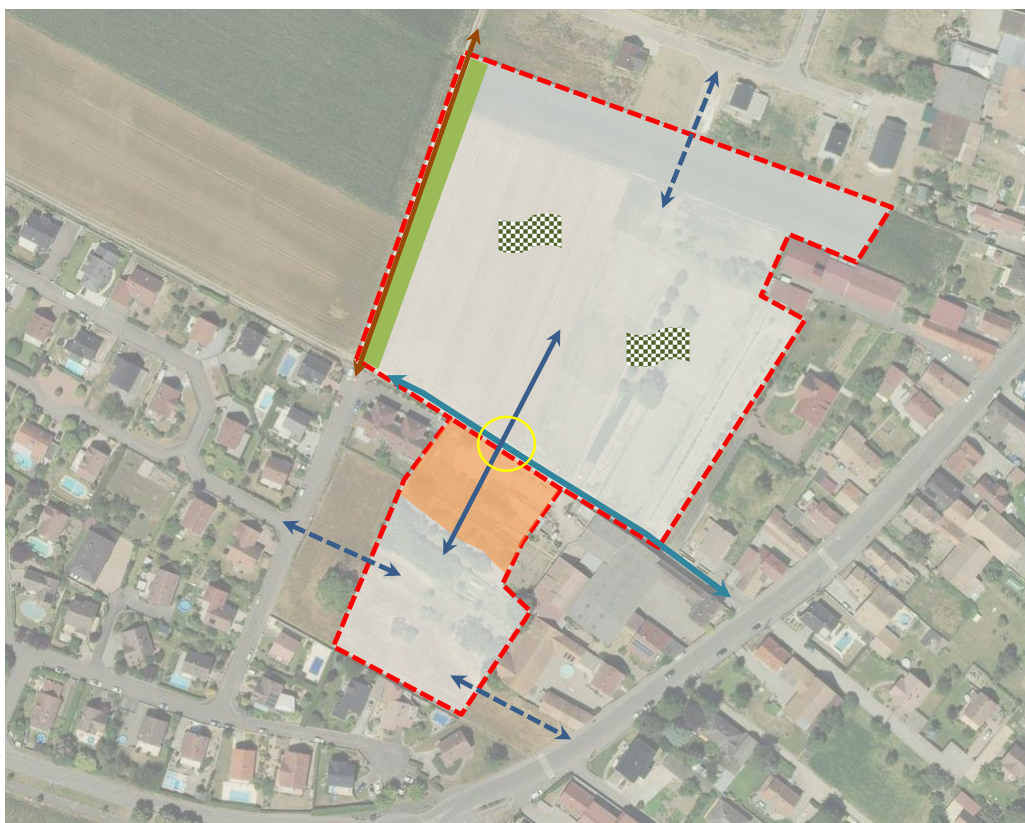


Extrait du zonage du PLU à valeur illustrative



Vue de puis la rue des Jardins


## Orientations




 Périmètre des secteurs 1AU


 Principe de desserte routière principale


 Principe de desserte routière secondaire, bouclage à réaliser


 Principe d'accès sur le chemin du Viehweg pour les déplacements doux


 Création d'une voie prévue en emplacement réservé

 Élargissement de la rue des Jardins prévue en emplacement réservé

 Aménagement cohérent et sécurisé entre les deux secteurs et avec la rue des Jardins

 Principe de frange végétalisée

 Espace(s) public(s) à aménager (placette, espace vert...)

 Secteur d'implantation privilégié pour l'habitat collectif

## PROGRAMME

**Surface à aménager** : 2,7 ha (dont 2,2 ha en extension urbaine et 0,5 ha dans l'enveloppe urbaine existante)

**Vocation principale** : Habitat

**Densité minimale** : 20 logements/ha

**Échéance** : Mobilisation à court ou moyen terme

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Prévoir un accès routier principal par la rue des Jardins et un aménagement adapté et sécurisé pour desservir les deux secteurs
- Envisager des bouclages routiers secondaires par le lotissement des Pommiers, la Grand rue et la rue des Tilleuls
- Prévoir la réalisation d'un ou plusieurs espaces publics au sein de la zone d'habitat (exemples : aire de loisirs, placette, espace vert, aire de stationnement).
- Favoriser une offre en logements diversifiée en termes de typologie (individuel, intermédiaire, collectif), de taille et de statut d'occupation.
- Prendre en compte la création d'une voie le long de la rue des Blés et l'élargissement de la rue des Jardins inscrites en emplacement réservé dans le PLU.
- Intégrer des cheminements doux à l'intérieur de la zone (piétons et/ou cyclistes).
- Assurer un traitement végétalisé de la frange urbaine ouest par la plantation d'arbres de haute tige et de haies vives sur toute la longueur de la frange limitrophe à la zone agricole et sur une largeur d'au moins 5 mètres
- Pour le secteur 1AU sud, privilégier une implantation à proximité de la rue des Jardins pour l'habitat collectif

## Contexte

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé au nord-ouest du centre de Bischwihr, le long de la Grand rue, entre la rue des Alouettes au nord et la rue des Vosges au sud.

Le site est concerné par le risque de remontée de nappe.

Ce secteur ne peut être ouvert à l'urbanisation en l'état et à l'échéance du présent PLU. Le lancement d'une opération sur cette zone est conditionné une procédure de modification ou de révision du présent PLU afin de justifier le cas échéant de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AU qui n'est à ce jour pas desservi par les voies et réseaux publics.

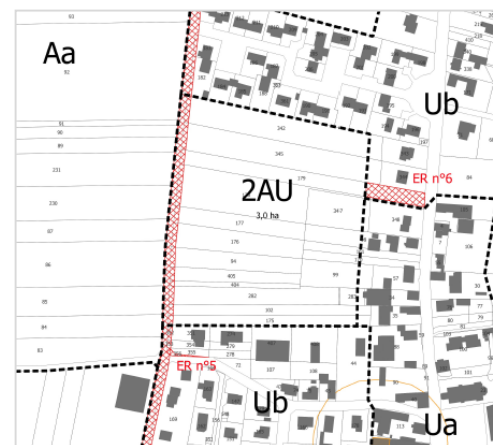
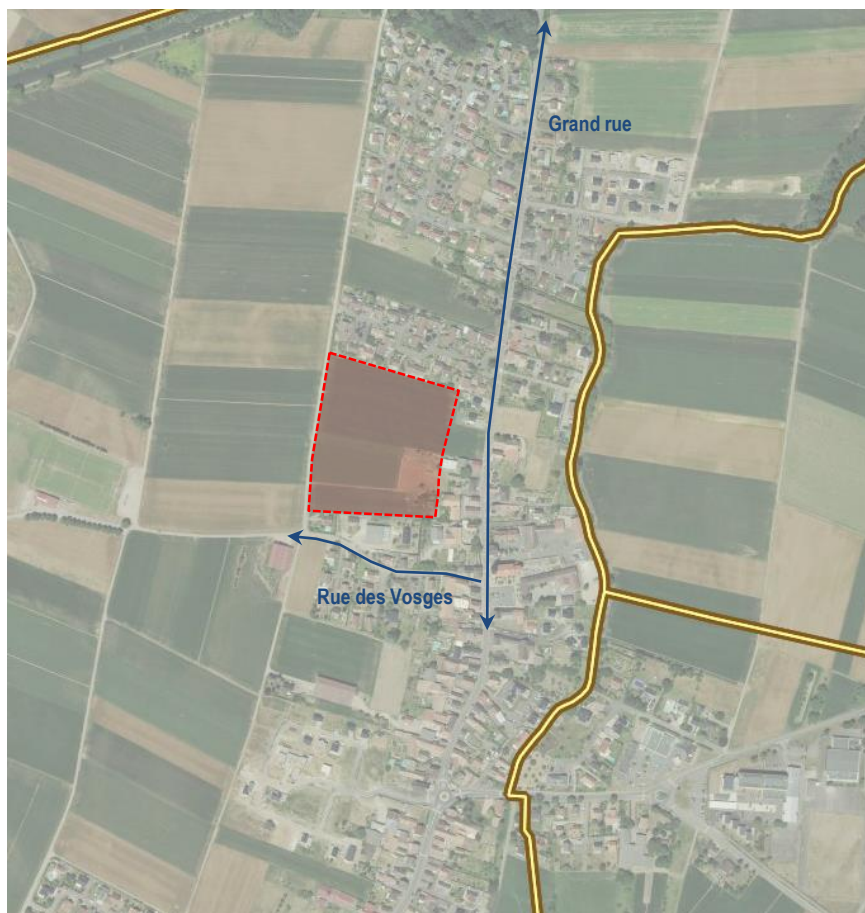
Un emplacement réservé a été délimité pour la réalisation d'un accès à la zone depuis la Grand rue.

**Zonage du PLU :** 2AU

**Superficie du secteur :** 3,0 ha

**Occupation du sol actuelle :** Terres agricoles.


**Particularités :** Emplacement réservé n°6 pour la création d'une voie d'accès au secteur 2AU depuis la Grand rue et emplacement réservé n°1 pour la création d'une voie à long terme



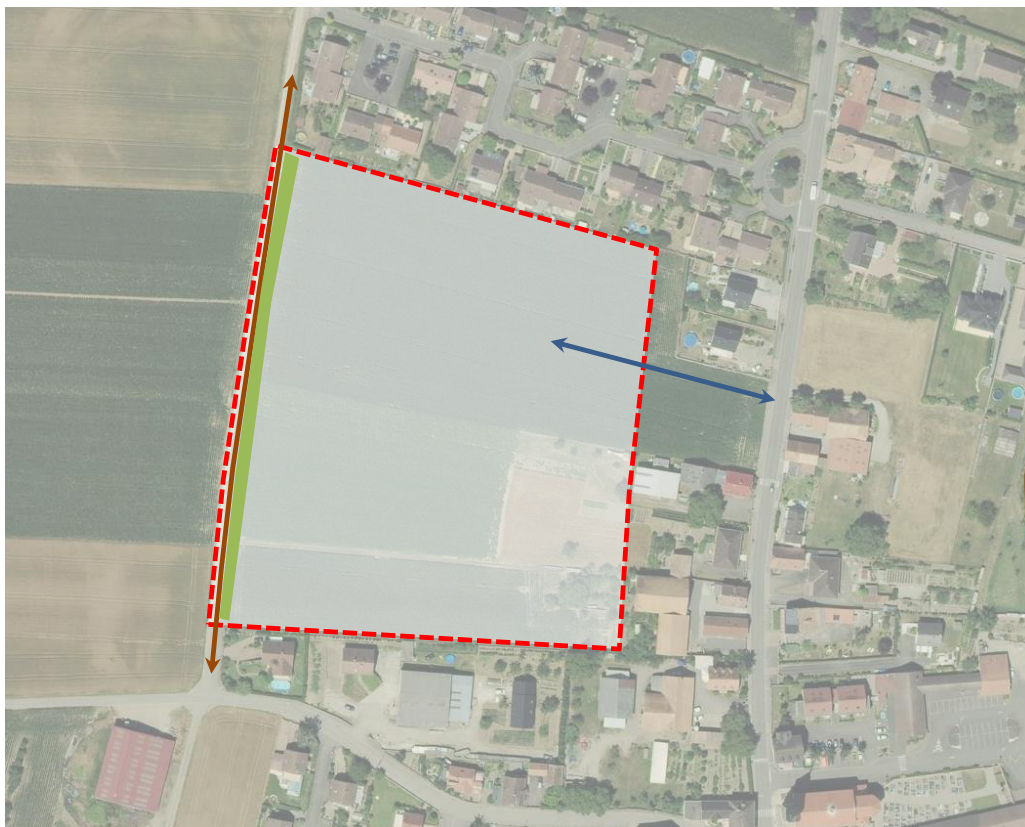
Extrait du zonage du PLU à valeur illustrative







Vue depuis la Grand rue

 Secteur d'urbanisation future 2AU

## Orientations



-  Périmètre du secteur 2AU
-  Principe de desserte routière principale
-  Création d'une voie prévue en emplacement réservé
-  Principe de frange végétalisée

## PROGRAMME

**Surface à aménager** : 3,0 ha

**Vocation principale** : Habitat

**Échéance** : Mobilisation à long terme, après procédure de modification ou de révision du présent PLU justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AU.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Prévoir une desserte routière par la Grand rue (emplacement réservé)
- Prendre en compte la création d'une voie le long du chemin du Viehweg (emplacement réservé)
- Assurer un traitement végétalisé de la frange urbaine ouest par la plantation d'arbres de haute tige et de haies vives sur toute la longueur de la frange limitrophe à la zone agricole et sur une largeur d'au moins 5 mètres

## Contexte

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé au sud du village, le long de la route d'Andolsheim (RD45), dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités économiques.

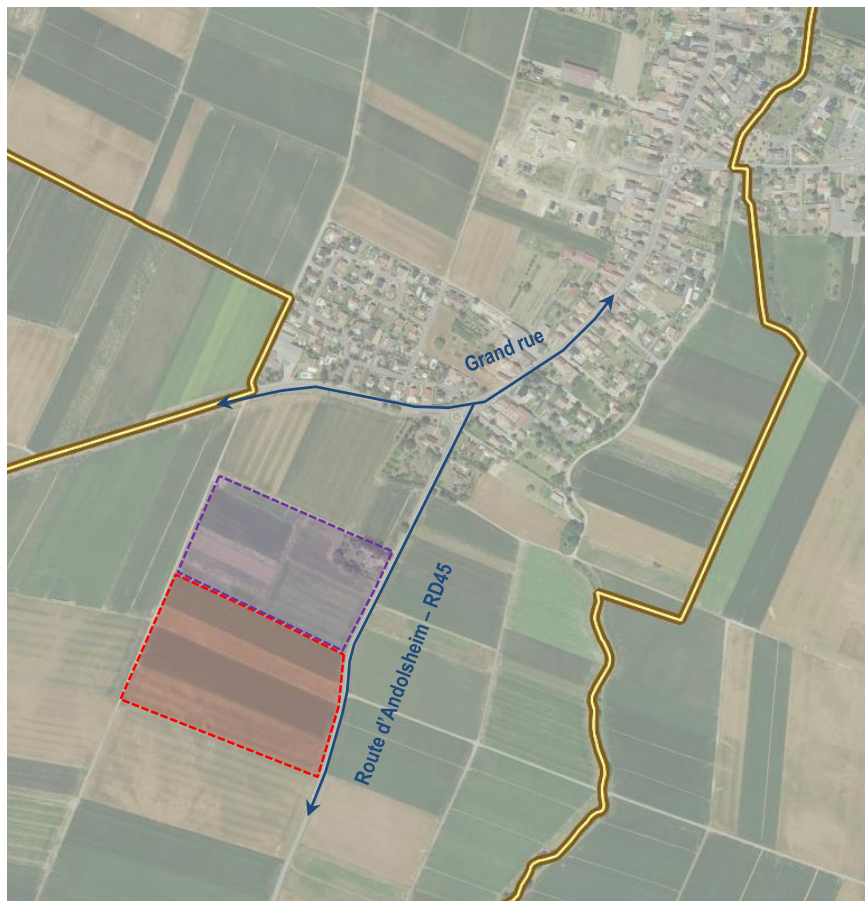
La vocation principale de la zone est l'activité économique. Elle constitue une extension future éventuelle de la zone existante.

Le site est concerné par le risque de remontée de nappe.

**Zonage du PLU :** 1AUx

**Superficie du secteur :** 5,4 ha


**Occupation du sol actuelle :** Terres agricoles.



Extrait du zonage du PLU à valeur illustrative

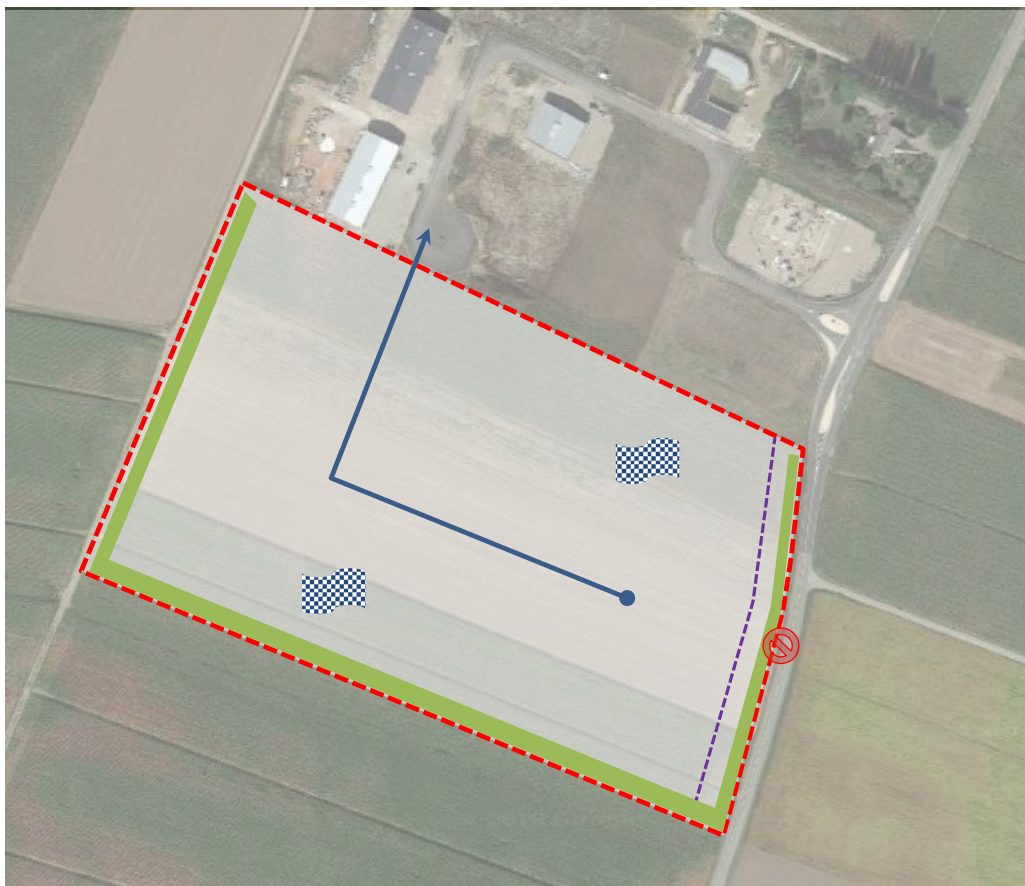








Vue depuis la RD45

 Secteur d'urbanisation future 1AUx

 Secteur économique Ux

## Orientations



-  Périmètre du secteur 1AUx
-  Principe de desserte routière principale et place de retournement ou bouclage routier
-  Principe de frange végétalisée
-  Recul entre les constructions et la RD45 (au moins 15 mètres)
-  Maintien de surfaces perméables aux eaux pluviales
-  Interdiction de réaliser un nouvel accès routier sur la RD45

## PROGRAMME

**Surface à aménager** : 5,4 ha

**Vocation principale** : Activité économique

**Échéance** : Mobilisation à moyen ou long terme, après mobilisation complète de la zone d'activité existante classée en secteur Ux dans le PLU

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- **Conserver une marge d'isolement entre les constructions et la route d'Andolsheim (RD45) : recul d'au moins 15 mètres des constructions par rapport à la limite d'emprise de la RD45**
- **Prévoir un accès routier par la zone d'activité existante pour ne pas créer de nouvel accès sur la RD45**
- **Réaliser un bouclage routier ou une place de retournement permettant l'accès à tous les véhicules**
- **Assurer un traitement végétalisé des abords des constructions et des franges de la zone**
- **Maintenir des surfaces perméables aux eaux pluviales au sein de la zone**



