

2a

PLAN LOCAL d'URBANISME



Approuvé

OLTINGUE



**Projet d'Aménagement et de Développement Durable
(Document écrit)**

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 08 AVR. 2008

Le Maire



Août 2007

Avant-Propos

Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme

"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Le diagnostic territorial de la commune d'Oltingue établi par rapport aux données socio-économiques et environnementales laisse apparaître que ce village, considéré comme pôle secondaire de la haute vallée de l'Ill fait preuve d'un dynamisme démographique et d'une forte attractivité résidentielle, qui s'explique à la fois par sa qualité environnementale et son niveau d'équipement.

Le village qui s'articulait initialement le long de l'axe de la route, s'est étendue progressivement sous forme de lotissements et de maisons individuelles isolées, prolongeant la nappe urbaine, en particulier vers le Nord en direction de Fislis. Le village ancien comprend un patrimoine remarquable (fermes, maisons anciennes, moulins), dont l'essentiel s'est développé suivant un ruban homogène et dense le long de la rue principale.

La forêt, source importante de revenus, occupe l'ensemble des versants au dessus de 450 mètres d'altitude. Les coteaux à l'Est du ban sont occupés par d'anciens vergers, de même que les abords des habitations. Tous les autres espaces naturels sont entretenus par les agriculteurs dont l'activité mixte (culture et élevage) façonne les paysages ouverts.

L'objectif paysager pour cette commune consiste à préserver les espaces naturels et urbains les plus remarquables. Il s'agit en l'occurrence de contenir le développement du village dans des limites raisonnables ne risquant pas de faire disparaître les composantes de son originalité et de sa richesse en stoppant définitivement la progression linéaire du bâti, en maintenant les espaces naturels facilitant l'intégration paysagère des fronts bâtis et en empêchant le mitage de l'espace, et en respectant les vues préférentielles sur le patrimoine (Chapelle isolée de Saint Martin).

L'espace agricole est à considérer comme un outil de travail et de production pour les agriculteurs. Il doit être préservé du mitage.



Le contexte paysager d'Oltingue : un village à forte connotation agricole, inséré dans le relief boisé de la haute vallée de l'Ill. Malgré ce caractère bucolique, la commune possède une ossature de bourg secondaire de part l'existence de commerces et d'équipements, et d'une certaine activité artisanale et industrielle. Cette situation, ajoutée à la proximité du bassin d'emploi de la Suisse, induit une forte attractivité, qui se confronte à la faible disponibilité du foncier.

Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne se construise par simple addition de projets indépendants, le P.A.D.D. propose une vision plus globale et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées.

La démarche d'aménagement consiste à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée. Il s'agit principalement de :

- **Renforcer la centralité du noyau ancien ;**
- **Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement ;**
- **Promouvoir le renouvellement urbain, la mixité sociale et la mixité des fonctions ;**
- **Préserver la qualité des espaces naturels ;**
- **Assurer la bonne cohabitation entre résidentiel et agriculture ;**
- **Assurer le maintien d'un potentiel d'activités de niveau local et intercommunal.**

I. Renforcer la centralité du noyau ancien

- **Protection architecturale**

Le village d'origine s'est développé de manière linéaire le long de la route départementale et de la rivière qui alimentait les moulins et la scierie. C'est dans cet espace que se situe l'essentiel du bâti traditionnel et les éléments architecturaux remarquables de la commune, abstraction faite des monuments historiques qui sont excentrés.

Ce village comporte certains bâtiments anciens, notamment des corps de ferme qui présentent un intérêt architectural et historique et dont la volumétrie mérite d'être conservée. L'ordonnement des constructions le long de la rue Principale est suffisamment remarquable pour mériter d'être garanti par des règles d'implantation adaptées.

Dans l'avenir, il s'agit d'éviter le contraste trop fort de nouvelles constructions avec le bâti traditionnel, en particulier dans le traitement des volumes et le rapport à la rue.

- **Mixité urbaine et cohésion sociale**

C'est également sur cet axe que se greffe l'essentiel de l'activité du village, pour lequel il est important de maintenir le tissu économique. L'appareil commercial doit pouvoir encore s'étoffer pour conserver à Oltingue un caractère de bourg-relais. Il s'agit de favoriser le maintien dans le tissu ancien de certains types d'activités susceptibles de s'insérer facilement dans cet environnement habité, et nécessaires aux besoins quotidiens des habitants.

Dans la partie ancienne du village et à son contact immédiat il est possible, suivant les disponibilités du foncier, de développer la mixité de l'habitat par des opérations immobilières collectives, soit par remplissage des vides du tissu soit par renouvellement urbain.

2. Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement

• Fixer des limites à l'urbanisation

Préconisées par le schéma directeur et reprises par le PLU, les coupures vertes entre les villages sont garanties par un blocage définitif de la progression de l'urbanisation le long des routes en direction des communes voisines.

Au Sud et au Nord, l'urbanisation est stoppée au niveau des activités existantes (industrie au Nord et exploitation agricole au Sud).

Le développement vers l'Ouest n'est pas envisagé, en particulier pour respecter le site remarquable qui entoure la Chapelle Saint Martin.

Vers Bettlach à l'Est, de vastes espaces agricoles productifs marquent une coupure importante avec le bâti. Le site de Saint Blaise à la croisée des départementales ne doit pas constituer un prétexte à un développement urbain inconsidéré.

On constate que le développement pavillonnaire de la commune voisine de Fislis déborde sur le ban d'Oltingue. Cette situation n'est pas prétexte à d'autres extensions susceptibles de diminuer la taille de la coupure verte entre ces deux communes.

Néanmoins, et compte tenu de la forme actuelle de la nappe urbaine, de nombreux espaces restent potentiellement urbanisables :

- les espaces interstitiels correspondant aux vergers et jardins des fonds de parcelles,
- les terrains proches de la rivière où subsiste localement un risque d'inondation,
- les "dents creuse" plus ou moins grandes entre le vieux village et les opérations de lotissement,
- les terrains plats facilement accessibles et aménageables par greffe sur les réseaux existants,
- les coteaux bien exposés au contact du bâti ancien.

Ces espaces se situent principalement au Nord du ban communal, où des opérations relativement déconnectées (petits lotissements d'habitation, maisons isolées) on vu le jour récemment, et dont l'interconnexion reste possible.

- **Privilégier le caractère regroupé du bâti par une utilisation optimale des terrains inscrits au sein de l'enveloppe urbaine**

Le PLU identifie des zones d'extension relativement importantes en superficie. Pour l'habitat, elles se situent en périphérie immédiate du bâti existant, là où une articulation cohérente avec le vieux village reste possible.

Il est apparu dans l'analyse du processus d'urbanisation d'Oltingue que certaines opérations, des lotissements en particulier, ont été conçues sans aucun souci de cohérence avec l'existant.

On retrouve ainsi une urbanisation en impasses qui laisse des vides, peut enclaver des terrains et gaspiller l'espace.

Les extensions au gré des opportunités foncières ont multiplié les voies privées et condamné de nombreux terrains, en cœur d'îlot, empêchant ainsi une organisation rationnelle de l'espace.

Il apparaît donc nécessaire d'encourager et de guider les bouclages de voirie, permettant une utilisation plus rationnelle et plus économe des parcelles constructibles.

- **Eviter la prolifération de constructions dans l'espace naturel**

La commune souhaite fortement éviter la dispersion de l'urbanisation dans un espace naturel qui est particulièrement sensible et à protéger.

La richesse et la qualité des espaces naturels environnants, de vastes étendues préservées aux confins du village, un terroir agricole productif, et la chapelle Saint Martin isolée dans son écrin de prés doivent militer en faveur de la limitation de la consommation d'espaces par la construction.

Les limites franches à l'urbanisation ayant été fixées (le long des axes RD21b et RD23, autour du village existant), il est cependant nécessaire de tenir compte du potentiel de développement économique de niveau supra-communal prévu à l'échelle de l'aire du schéma directeur.

Un espace d'accueil des activités économiques est retenu : sa localisation à l'écart de l'agglomération est justifiée d'une part par la prise en compte de l'existant et par la possibilité de raccordement à une voirie existante sans transit systématique par le centre. Il permettra d'accueillir des activités peu compatibles avec l'habitat, éventuellement des artisans à l'étroit dans le village, et de nouveaux emplois locaux.

L'espace rural quant à lui doit rester avant tout l'outil de travail des agriculteurs, où seules les exploitations viables doivent pouvoir s'installer.

- **Fixer des conditions d'aménagement dans les zones à urbaniser**

Le PLU identifie des espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, suivant une affectation du sol adaptée à chaque site : habitat, mixité, activité artisanale et industrielle. Outre les règles spécifiques qui déterminent une forme urbaine, une densité, une volumétrie ou un aspect extérieur plus ou moins adapté au site, il est important d'étudier le plus finement possible les conditions de desserte, de fonctionnement interne de ces quartiers nouveaux, et de tenter de les raccrocher le plus rationnellement possible au tissu et aux équipements existants. Malheureusement dans certains cas, la cohérence d'ensemble risque d'être compromise en raison de la présence de constructions mal implantées : difficultés de bouclage viaire, enclavement,...

3. Promouvoir le renouvellement urbain, la mixité sociale et la mixité des fonctions

La demande locale en logements locatifs existe. Par des opérations d'acquisition-amélioration de locaux, les collectivités peuvent améliorer l'offre de logement pour certaines catégories de population qui en ont besoin : jeunes couples, personnes âgées. Certaines opérations ont déjà été réalisées avec succès.

Le noyau ancien du village comporte des volumes parfois importants et sous-utilisés, qu'il peut être intéressant de reconvertir à moyen terme. A l'intérieur du tissu existant, le PLU prévoit d'autoriser la reconversion et la ré-affectation des volumes existants. Certaines granges ou corps de ferme de grande dimension peuvent ultérieurement être cloisonnés ou réorganisés afin de recevoir des logements. Cette possibilité permet de ne pas écarter le recours à du logement collectif, locatif ou en accession à la propriété dans le vieux village.

Dans d'autres cas, des démolitions de bâtiments permettent la mise à disposition du foncier pour des opérations d'habitat collectif.

Le PLU crée un corps de règles permettant d'assurer cette diversité fonctionnelle garante du dynamisme du village.

4. Préserver la qualité des espaces naturels

- **Maintenir l'intérêt du site et l'originalité des espaces naturels**

Pour maintenir la bonne lisibilité de l'espace et la qualité du paysage et du cadre de vie, le PLU contient l'urbanisation et évite toute nouvelle construction dans les zones naturelles de grand développement. Il évite la spéculation foncière sur les terrains éloignés du village, les vergers des coteaux.

Pour l'écart du Moulin de Huttingue, une attention particulière est accordée afin que le complexe moulin-scierie ne soit pas prétexte à développement urbain déconnecté du village.

- **Protéger la forêt et les milieux remarquables**

Le patrimoine forestier de la commune est essentiellement soumis au régime forestier. L'ensemble de ces forêts est classé en zone N inconstructible du PLU, et les forêts soumises au régime forestier sont classées à protéger au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

La végétation ligneuse d'accompagnement des cours d'eau augmente la richesse biologique du milieu : elle est classée à protégée au plan d'urbanisme, pour des raisons écologiques et paysagères.

- **Maintenir un équilibre entre espace boisé et espace ouvert**

Grâce au dynamisme de l'activité agricole, et à la bonne gestion de la forêt, Oltingue n'est pas concernée pour l'instant par le risque de fermeture des espaces par la progression du couvert boisé et des friches de recolonisation. Il existe un bon équilibre entre espaces boisés et espaces agricoles cultivés.

La pratique de l'élevage maintien de grands espaces en herbe dont le couvert permanent tranche avec les labours et assure une diversité paysagère.

5. Assurer une bonne cohabitation entre habitat et agriculture

L'alternance de forêts, de champs et de prés constitue un paysage rural et un cadre de vie apprécié des habitants. Ce paysage est largement dépendant des agriculteurs qui en entretenant les espaces permettent la conservation d'ouvertures paysagères.

La présence importante du bétail et l'activité agricole peuvent créer des conflits d'usage. Les nuisances agricoles, notamment pour les installations classées, sont de moins en moins bien supportées par les habitants. Le PLU offre aux agriculteurs concernés la possibilité de "sortir" leur exploitation du village, et limite le développement de l'habitat dans les zones de conflit.

Dans le cas de sorties d'exploitation, le PLU encourage le regroupement des bâtiments agricoles et encadre réglementairement les atteintes au paysage, en exigeant une organisation, une qualité architecturale et une insertion dans le site à la hauteur de la qualité des paysages occupés.

6. Assurer le maintien d'un potentiel d'activités de niveau local et intercommunal.

Un site de développement économique a été localisé autrefois sur le ban de la commune d'Oltingue. Très sous-occupé à l'heure actuelle et depuis des décennies, il comporte toujours un potentiel d'extension conséquent reconduit récemment dans les options du schéma directeur du Sundgau.

Le PLU cherche à rendre plus rationnelle l'occupation de ce site en limitant le gaspillage d'espace et de moyens, en focalisant les investigations sur les terrains immédiatement contigus aux établissements existants. Deux sites sont ainsi répertoriés, l'un au Sud de l'agglomération à proximité des bâtiments industriels existants, l'autre au Nord où s'est installé un poste de redistribution de gaz.

Ces deux sites bénéficient d'une bonne desserte en équipements et pourraient assurer sur le long terme la satisfaction des besoins locaux.

2 d

PLAN LOCAL d'URBANISME

SOUS-PREFECTURE ALTKIRCH
REÇU LE
11 AVR. 2003
A LA SOUS-PREFECTURE

Approuvé

OLTINGUE



Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Document graphique - Plan de détail

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 8 AVR. 2008
Le Maire





Etat existant

Occupation du sol

- Espace urbain ancien
- Espace urbain
- Zone d'activités
- Forêt
- Espace dominante agricole
- Vergers
- Zone inondable inconstructible

Equipements

- Mairie / Ecole
- Eglise
- Salle polyvalente
- Cimetière

Réseau

- Route principale
- Cours d'eau
- Escarpement

Orientations d'aménagement

- Coeur de village à conforter et à valoriser
- Extension de la zone urbaine
- Densification et mixité de l'espace urbain
- Renouvellement urbain et valorisation du patrimoine
- Limites strictes à l'urbanisation
- Entrée d'agglomération à mettre en valeur
- Axe structurant à aménager
- Protection de l'alignement routier (RD 23 III) et des ripisylves
- Protection de la forêt
- Maintien des capacités agricoles
- Périmètres inconstructibles liés aux installations agricoles
- Ligne de crête à préserver de l'urbanisation
- Extension de la zone sportive

2c

PLAN LOCAL d'URBANISME

SOUS-PREFECTURE ALTKIRCH
REÇU LE
11 AVR. 2008
A LA SOUS-PREFECTURE

Approuvé

OLTINGUE



**Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Document graphique - Plan général**

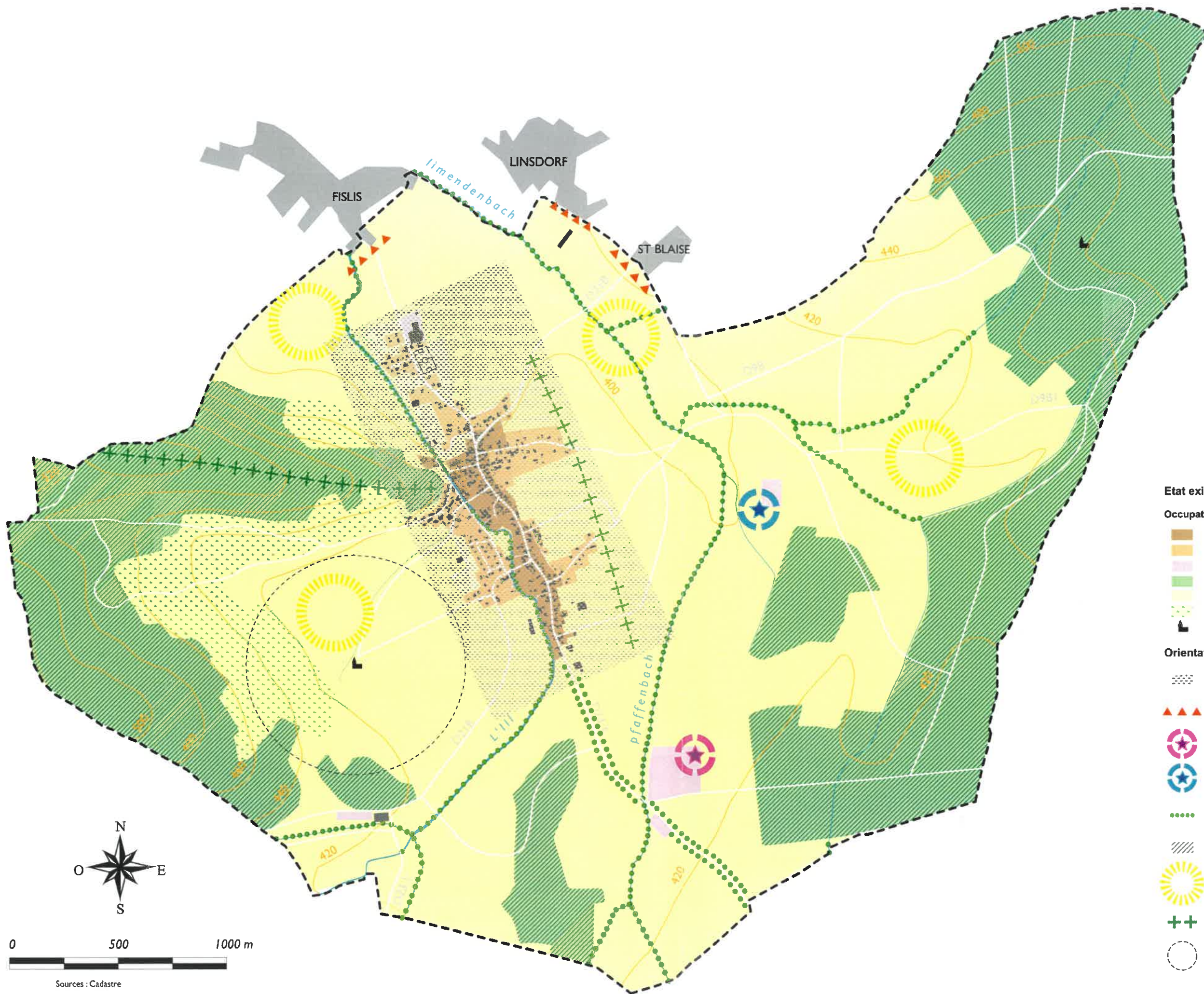
P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du

- 8 AVR. 2008

Le Maire



Août 2007



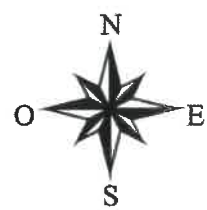
Etat existant

Occupation du sol

- Espace urbain ancien
- Espace urbain
- Zone d'activités
- Forêt
- Espace dominante agricole
- Vergers/Vignes
- Edifices religieux

Orientations d'aménagement

- Zone centrale : voir plan de détail
- Limites au développement urbain
- Zone d'activités intercommunale à développer
- Zone d'activités communale à développer
- Protection de l'alignement routier (RD 23 III) et des ripisylves
- Protection de la forêt
- Maintien des capacités agricoles
- Ligne de crête à préserver de l'urbanisation
- Périmètres de Monument Historique



26

PLAN LOCAL d'URBANISME

SOUS-PREFECTURE ALTKIRCH
REÇU LE
11 AVR. 2008
A LA SOUS-PREFECTURE

Approuvé

OLTINGUE



Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Tableau de synthèse

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil
Municipal de Oltingue le 8 AVR. 2008

Le Maire



Août 2007

Tableau des objectifs principaux

Patrimoine urbain	Patrimoine naturel	Agriculture	Tourisme	Environnement-cadre de vie	Equipements Transports Déplacements	Extensions urbaines	Renouvellement urbain et mixité
							
Favoriser la conservation d'une architecture de qualité respectueuse de l'ambiance rurale.	Protéger les grands massifs forestiers d'intérêt économique.	Assurer une bonne cohabitation entre l'agriculture et l'habitat en respectant notamment les périmètres d'isolement des élevages.	Favoriser le tourisme vert et l'hébergement dans des structures existantes.	Limiter la constructibilité aux abords immédiats de l'III et améliorer la gestion communautaire des eaux du bassin de l'III "amont".	Permettre le renforcement des équipements de proximité pour réduire les petits déplacements.	Localiser de petites zones constructibles à proximité immédiate du tissu existant.	Favoriser l'occupation des volumes existants et leur changement d'affectation
Maîtriser la dispersion spatiale du bâti et favoriser le remplissage cohérent des vides du tissu existant.	Protéger les boisements riverains des cours d'eau ainsi que les zones humides ou inondables qui les bordent.	Permettre les nouvelles sorties d'exploitation dans l'espace rural.	Développer l'offre d'hébergement touristique dans les structures délaissées par l'agriculture dans le village	Interdire les sous-sols dans les parties à forte humidité.	Renforcer les équipements sportifs de plein air.	Prévoir l'accueil d'activités économiques nouvelles dans la zone prévue à cet effet par le schéma directeur.	Favoriser la transformation des annexes en habitation ou hébergement.
Maintenir les alignements architecturaux le long des axes principaux.	Protéger les alignements d'arbres le long des routes.	Permettre aux exploitations viables de s'étendre, et aux autres de se reconverter.	Assurer le maintien de la fréquentation du musée Paysan, carte de visite touristique de la commune.	Limiter la pollution des rivières : ne pas entraver l'écoulement naturel, limiter l'imperméabilisation des terrains (érosion, ruissellement, pollution...), contrôler les dépôts, interdire les décharges.	Améliorer progressivement la qualité du traitement des effluents domestiques.	Eviter le gaspillage d'espace et favoriser la densification des secteurs mités (zone d'activité).	Promouvoir la réutilisation des logements vacants ou vétustes pour améliorer l'offre en logement et entretenir le patrimoine bâti.
Protéger les monuments remarquables et leurs abords.	Endiguer le mitage des espaces naturels par le bâti résidentiel	Encourager l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage pour en améliorer l'image.	Exclure les activités touristiques non respectueuses de l'environnement.	Maintenir les vues préférentielles sur l'église Saint Martin des Champs.	Etudier la localisation et la réalisation d'un assainissement collectif		Prendre en main le renouvellement urbain par des acquisitions permettant de diversifier l'offre en logements.
Eviter le contraste trop fort de nouvelles constructions avec le bâti traditionnel (couleurs, matériaux, volumes, implantations).	Limiter la progression de la nappe urbaine sur les espaces à forte sensibilité paysagère.	Distinguer les espaces à rendre inconstructibles de ceux pouvant accueillir des sorties d'exploitation.	Maintenir la qualité d'aspect du site de la chapelle Saint Brice et de l'aire de stationnement. Limiter les accès motorisés dans la forêt.	Améliorer l'aspect visuel des entrées de commune.			Favoriser l'implantation de petits collectifs dans le tissu existant.