

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé



FELDKIRCH



2c. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU approuvé par délibération du
Conseil d'Agglomération du 28 juin 2021

M. Rémy NEUMANN, le Vice-Président



Juin 2021

Sommaire

Avant-propos.....	3
Positionnement du secteur AUb dans l'organisation de la commune	5
Principes d'aménagement	6
Schéma d'aménagement	8
Phasage de l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb	9

Avant-propos

Article L151-6 du code de l'urbanisme - extrait -

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, les déplacements.

Article L151-7 du code de l'urbanisme - extrait -

I. - **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, favoriser la densification 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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](#).

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un secteur à enjeux, AUb, déterminant pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, a été identifié.

Ce secteur fait ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

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

Localisation du secteur AUb :



Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui doivent être traduits 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 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.

Il convient de souligner que la relation entre l'aménagement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation est une relation de compatibilité. Cela implique que, par exemple le tracé d'une voie de desserte n'a qu'une valeur indicative et que les indications spatialisées n'ont pas, sauf mention expresse, de valeur normative.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

Positionnement du secteur AUb dans l'organisation de la commune

La commune de Feldkirch doit développer, renouveler sa population, et renforcer l'unité urbaine « villageoise ».

Une action longue a été engagée dans les années 90 pour un aménagement d'ensemble des terrains situés entre de la rue des bois et la rue basse (prolongée par un chemin agricole), et la première tranche est réalisée (lotissement de « la roselière »).

L'enjeu du PLU est de permettre la finalisation de l'opération commencée il y a plus de 20 ans, et rendue enfin possible.

Le secteur d'extension AUb (lotissement du « champ des oiseaux »), à dominante d'habitat, permet désormais à la commune d'accueillir de nouvelles populations, mais également de répondre aux besoins des habitants actuels.

Il est possible d'y implanter des logements individuels, intermédiaires et collectifs.

De plus, il peut y avoir éventuellement implantation d'établissements d'activités, compatibles avec le voisinage de logements.

Un permis d'aménager a déjà été accordé pour le secteur AUb.

Le site était, avant la réalisation des travaux pour le « champ des oiseaux », utilisé à des fins agricoles.

Il est séparé de la zone humide remarquable de l'Entenbad par un chemin rural et une piste cyclable.

Cette dernière devrait être prolongée en direction de la gare de Bollwiller, située à moins de 2 km du lotissement.

Le PLU prévoit le maintien d'une bande verte le long du lotissement, en bordure nord-est, qui doublera la barrière entre les espaces bâtis et les espaces naturels (zone humide remarquable de l'Entenbad).

Les études préalables à la création du lotissement du champ des oiseaux ont repéré une autre zone humide, ordinaire, de 0,45 ha, à l'extrémité est du lotissement.

Le PLU prescrit la conservation de cette zone.

En bordure sud, le lotissement est aussi longé par un fossé dont la ripisylve est préservée dans le PLU.

Environnement du secteur AUb :



Principes d'aménagement

Le secteur AUb, d'une superficie de près de 5 ha, se situe à l'est du village, en continuité du lotissement, relativement récent, de la roselière.

L'aménagement concret du secteur en lotissement du « champ des oiseaux » a commencé en 2019.

Les réseaux étaient existants dans les amorces de voies qui mènent au champ des oiseaux (et desservant la roselière).

Ils ont été suffisamment calibrés pour un prolongement de la roselière.

L'accès au secteur AUb est possible par l'allée des cigognes puis 4 amorces de voies.

Le PLU tient compte également d'un deuxième accès direct par la rue des bois au nord (parcelle communale), à moyen terme, dans le cadre d'un futur besoin de développement du village.

Même si le lotissement est réalisé en plusieurs phases, l'aménagement des réseaux et voiries doit pouvoir être réalisé simultanément pour toutes les phases.

Prescriptions pour le secteur AUb :

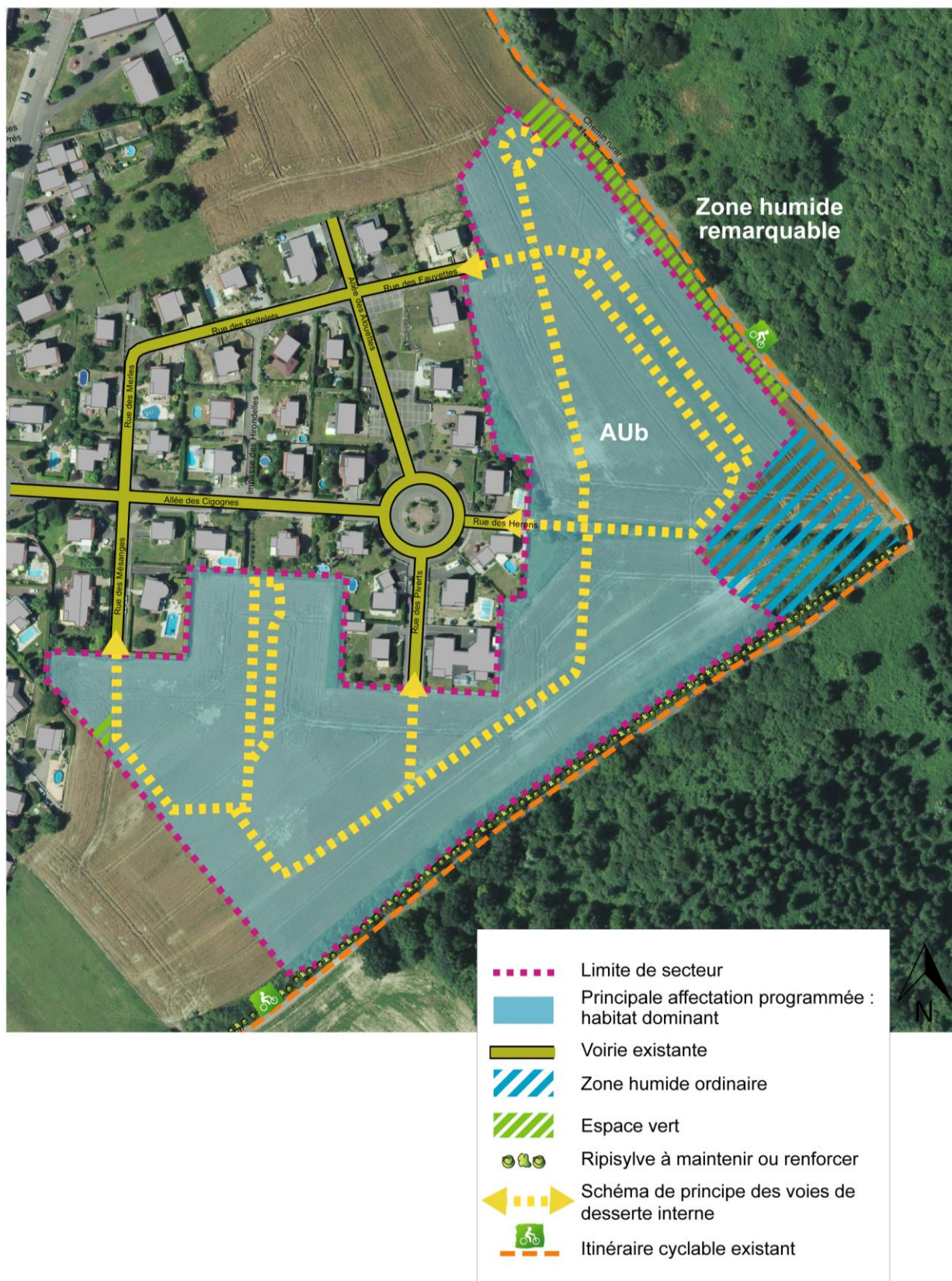
Densité
- produire au minimum 25 logements/ha pour l'ensemble du secteur AUb, uniquement sur les surfaces à bâtir (en excluant les voiries et espaces collectifs) ;
Echéancier
- l'aménagement doit être réalisé de manière progressive, sauf pour les voiries qui pourront être aménagées simultanément sur tout le secteur AUb ; - le phasage se fera par la mise en vente des terrains communaux, le développement sera donc maîtrisé en fonction des besoins et capacités des équipements. Quoi qu'il en soit, la phase 2 (cf p.9) du lotissement ne pourra pas être urbanisée avant 2025, sauf pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Habitat
- offrir une variété de types d'habitat : individuel, intermédiaire, collectif.
Trame viaire
- assurer la desserte interne par un bouclage complet reliant toutes les rues permettant d'accéder au secteur ; - prévoir les éventuelles futures extensions vers le nord et le sud-ouest, à long terme ;
Stationnement
- permettre la mutualisation d'une partie des aires de stationnement ; - les aires de stationnement publiques feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et les parkings seront plantés d'arbres ;
Circulations douces
- prévoir des liaisons piétonnes vers la piste cyclable ; - prolonger la piste cyclable en direction de la gare de Bollwiller ;
Risques
- prendre en compte le risque de remontée de la nappe phréatique ; - remplir les conditions d'urbanisation dans les zones de dangers du gazoduc ;
Milieux naturels
- exclure du périmètre du lotissement la ripisylve du ruisseau, la zone tampon végétalisée, la zone humide ordinaire.

Recommandations :

Qualité urbaine
- les espaces extérieurs aménagés, clôtures, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle ; - garantir l'homogénéité du front urbanisé (implantations, hauteurs et traitement architectural) ; - privilégier les espaces verts privatifs en limite de zone ;
Qualité architecturale
- favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive ; - privilégier l'utilisation d'éco-matériaux ; - intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour la disposition et l'orientation des constructions ;
Espaces verts
- prévoir un programme de plantations, en accompagnement de certaines voies ; - privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ; - favoriser les espèces non allergisantes.
Sensibilités environnementales
- des itinéraires pour circulations douces pourront border la zone humide ordinaire, afin de créer une interface entre cette dernière et les espaces bâtis ; - limitation de l'imperméabilisation des surfaces de terrain et des emplacements de stationnement par des choix de matériaux appropriés.

Schéma d'aménagement

Principe de desserte du secteur AUb :



Phasage de l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb



