PLAN LOCAL D'URBANISME

Bourbach le Bas

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.1 OAP sectorielle

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2023.

Le Maire

MAIRIE DE BOURBACH-LE-BAS * 68290 *

ALSACE Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

2023

Sommaire

1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF 4

2. FONCTIONNEMENT DES OAP 5

2.1. L'OBJET DES OAP 5
2.2. UN CODE COULEUR AU CŒUR DES OAP 5

3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 6

3.1. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE 6
3.2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 7
3.3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES 7
3.4. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT 8
3.5. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX 9
3.6. LES ENJEUX SANITAIRES 9

4. OAP : DISPOSITIONS PARTICULIERES 11

4.1. LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP 11
LOCALISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE LA NOTTEN (SUD-EST VILLAGE) ET OAP EN ZONE UC .. 11
LOCALISATION D' UNE ZONE D'URBANISATION ULTERIEURE AU SUD-OUEST: STEINMATT ET NOTTEN 11
4.2. L'OAP RUE DE LA NOTTEN, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 13
4.3. L'OAP HUSSMATT, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 17
4.4. L'OAP STEINMATT (SUD COUR DES SEIGNEURS), A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 19

1. Rappel du contexte législatif

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 articles L. 141-16 et L. 141-17.

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 ;

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.

2. Fonctionnement des OAP

2.1. L'objet des OAP

La procédure d'élaboration du PLU a permis d'identifier des/un secteurs qui présentent des enjeux importants pour le fonctionnement urbain du village, la vitalité et le cadre de vie futurs des espaces urbains.

C'est pourquoi ces secteurs font 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 notamment 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.

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 recommandations 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 suivre les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

2.2. Un code couleur au cœur des OAP

Le code couleur suivant est appliqué dans l'ensemble des OAP du territoire et vient préciser la portée juridique des orientations :

Les éléments textuels qui ne sont pas mis en avant par une bordure sont explicatifs, ils n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

Les éléments textuels qui sont mis en avant par une bordure rouge constituent des prescriptions. Ils s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Préconisations :

Les éléments textuels qui sont mis en avant par une bordure violette constituent des préconisations. Ils n'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

3. Orientations générales concernant les secteurs à vocation principale d'habitat

3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Prescriptions :

Les constructions principales et annexes ainsi que les éléments divers qui les accompagnent, tels que clôtures, garages, carports, piscines, etc… seront en règle générale réalisés de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel, paysager et urbain.

L'implantation des constructions cherchera en règle générale une utilisation optimale du foncier disponible, compatible avec une organisation fluide et sécurisée des circulations et des déplacements.

Les découpages fonciers permettront la production de parcelles constructibles de formes et de dimensions variées, favorables à une diversité de formes d'habitat.

Les limites, appelées à s'inscrire durablement dans le paysage, entre espaces bâtis d'une part et espaces agricoles et naturels d'autre part, devront en règle générale faire l'objet de dispositions permettant la bonne intégration des constructions marquant cette limite urbaine dans le paysage, par exemple sous la forme de plantations réalisées à l'arrière des parcelles et formant masse végétale en limite urbaine.

Préconisations :

Les constructions en remblais sont à éviter, de même que les levées de terre destinées à masquer l'aménagement de garages en sous-sols en partie enterrés ou semi-enterrés équipés d'allées d'accès en pente. **Toutefois, dans des configurations particulières de terrain sur des secteurs en pente comme secteur de la Notten, l'aménagement de garages en sous-sols enterrés pourra être recherché afin de minimiser l'impact visuel d'une construction**

L'implantation des constructions principales au centre géométrique des parcelles n'est pas préconisée de manière à permettre une utilisation optimale du foncier disponible. Dans le cas de parcelles de faible taille (4 ares et moins) l'implantation des constructions en limite de parcelle est ***possible et préférable.***

Les coffrets techniques, locaux de poubelles, espaces de stationnement, clôtures et haies en limites de parcelles sont à réaliser de préférence avec les travaux d'aménagement des voiries et réseaux divers. A défaut, ils doivent être encadrés et harmonisés par un cahier de prescriptions.

La conception de chaque construction doit prendre en compte son environnement naturel et bâti de proximité afin de contribuer à la cohérence d'ensemble du paysage naturel, architectural et urbain.

D'une manière générale, les espaces publics réalisés à l'occasion des opérations d'aménagement comprennent autant que possible des espaces de « respiration » tels que des espaces végétalisés ou plantés, espaces de repos (bancs...). Ces aménagements paysagers, avec d'éventuels aires d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, contribueront à la qualité paysagère et à la convivialité des espaces publics.

3.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions :

La vocation principale d'habitat autorise l'accueil d'activités de services recevant du public, tels que bureaux ou commerces de détail ainsi que les activités d'artisanat dans les conditions fixées par le règlement écrit du PLU.

Les opérations s'inscriront en règle générale par leur programmation dans une dynamique de diversification du parc résidentiel, apportant en plus d'une offre de maisons individuelles une offre de maisons individuelles jumelées, de maisons individuelles groupées, d'habitat intermédiaire ou d'immeubles collectifs, en même temps qu'une part d'habitat adapté par sa forme à une occupation locative, de manière à répondre au mieux à la diversité locale de la demande.

3.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les présentes dispositions générales ainsi que les dispositions particulières contiennent des prescriptions et des préconisations d'ordre environnementale. Un projet qui serait plus vertueux et/ou plus qualitatif peut déroger à ces prescriptions/préconisations dès lors qu'il est de nature à assurer une meilleure prise en compte de l'environnement (ex : constitution d'une trame verte continue à la place des espaces verts ponctuels repérés dans l'OAP particulière).

Prescriptions :

Dès lors que la nature des sols s'y prête et le permet, l'infiltration naturelle des eaux pluviales sera favorisée à l'échelle de chaque parcelle privée, en limitant autant que possible l'emprise de sol imperméabilisée.

Préconisations :

La conception des constructions intègrera le facteur d'ensoleillement naturel pour déterminer les choix d'organisation urbaine, d'orientation des constructions, d'implantation des espaces verts et des plantations et de localisation des stationnements.

L'aménagement des espaces non bâtis mettra en œuvre des solutions favorisant l'infiltration naturelle des eaux de pluie (aires de stationnement, chemins d'accès, allées carrossables). La rétention des eaux de pluie sera également favorisée par la réalisation de dispositifs tels que toitures végétalisées et récupérateurs d'eau de pluie.

A l'échelle des espaces publics et lorsque la nature des sols le rend pertinent, le ralentissement du cycle de l'eau sera favorisé par la mise en œuvre d'espaces de rétention et d'infiltration, tels que noues et retenues d'eau végétalisées, aires de stationnement public végétalisées...

La réalisation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables est à encourager pour assurer la production d'eau chaude sanitaire dans les habitations (énergie solaire, pompes à chaleur…).

L'emploi de techniques et matériaux de construction permettant un haut niveau de performance énergétique est à privilégier afin d'assurer un haut niveau de confort thermique.

L'utilisation de matériaux de construction de provenance proche et à faible empreinte écologique est à rechercher.

En matière de plantations, les essences d'origine locale et non invasives, tel que les espèces fruitières et les haies feuillues, sont à utiliser préférentiellement. La plantation de résineux est en revanche à éviter.

3.4. Les besoins en matière de stationnement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent compléter ou préciser les dispositions établies par le règlement du PLU en matière d'obligation de réalisation d'aires de stationnement.

Prescriptions :

En règle générale, le stationnement linéaire sur voirie doit se limiter à un seul côté de la voie. Le côté du stationnement peut naturellement alterner le long d'une même voie. Le cas échéant, les besoins supplémentaires éventuels doivent se présenter sous forme de poches de stationnement groupées ou de petits parkings regroupant un petit nombre de places, l'unilatéralité du stationnement demeurant respectée dans tous les cas.

Préconisations :

L'organisation du stationnement doit inciter les habitants à utiliser pour leurs besoins habituels les aires aménagées sur les parcelles privées. S'il est mis en place, le stationnement sur voirie et le stationnement public doivent être utilisés de préférence pour répondre aux besoins en stationnement supplémentaires, et non à la place des aires aménagées sur les parcelles privées. C'est pourquoi le stationnement public devra de préférence majoritairement se présenter sous forme

de poches de stationnement groupées, permettant notamment de répondre aux besoins des visiteurs.

3.5. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Prescriptions :

Les nouvelles voies d'accès et de desserte réalisées devront être adaptées, par leur tracé et leur gabarit, au volume du trafic et aux vitesses de circulation envisagées. Dès que l'importance et la nature du projet d'aménagement le permet, une hiérarchie bien lisible des voies doit différencier le rôle respectif de chacune (voies d'accès, voies principales, voies de desserte secondaires…).

Leur aménagement devra veiller au partage équilibré des espaces publics entre les différents modes de circulation et de déplacement. Il tiendra compte également de la diversité des usages de proximité correspondant à un contexte principalement résidentiel.

L'organisation de la desserte est à concevoir en règle générale de manière à prolonger et compléter le maillage urbain existant. S'il convient dans tous les cas de rechercher les solutions les plus efficientes et les plus économes en réseaux, la desserte par voie en impasse est néanmoins à éviter, sauf dans les cas où aucune solution alternative ne peut raisonnablement s'appliquer. Dès que la surface d'aménagement le permet, un schéma de desserte adoptant une forme en boucle(s) est à rechercher et le sera pour le secteur 1 AU.

Dans le cas de secteurs d'aménagement nécessitant une urbanisation par phases successives, la mise en œuvre des réseaux anticipant l'engagement des différentes phases est autorisée.

Préconisations :

L'organisation du stationnement doit inciter les habitants à utiliser pour leurs besoins habituels les aires aménagées sur les parcelles privées. S'il est mis en place, le stationnement sur voirie et le stationnement public doivent être utilisés de préférence pour répondre aux besoins en stationnement supplémentaires, et non à la place des aires aménagées sur les parcelles privées. C'est pourquoi le stationnement public devra de préférence majoritairement se présenter sous forme de de poches de stationnement groupées, permettant notamment de répondre aux besoins des visiteurs.

3.6. Les enjeux sanitaires

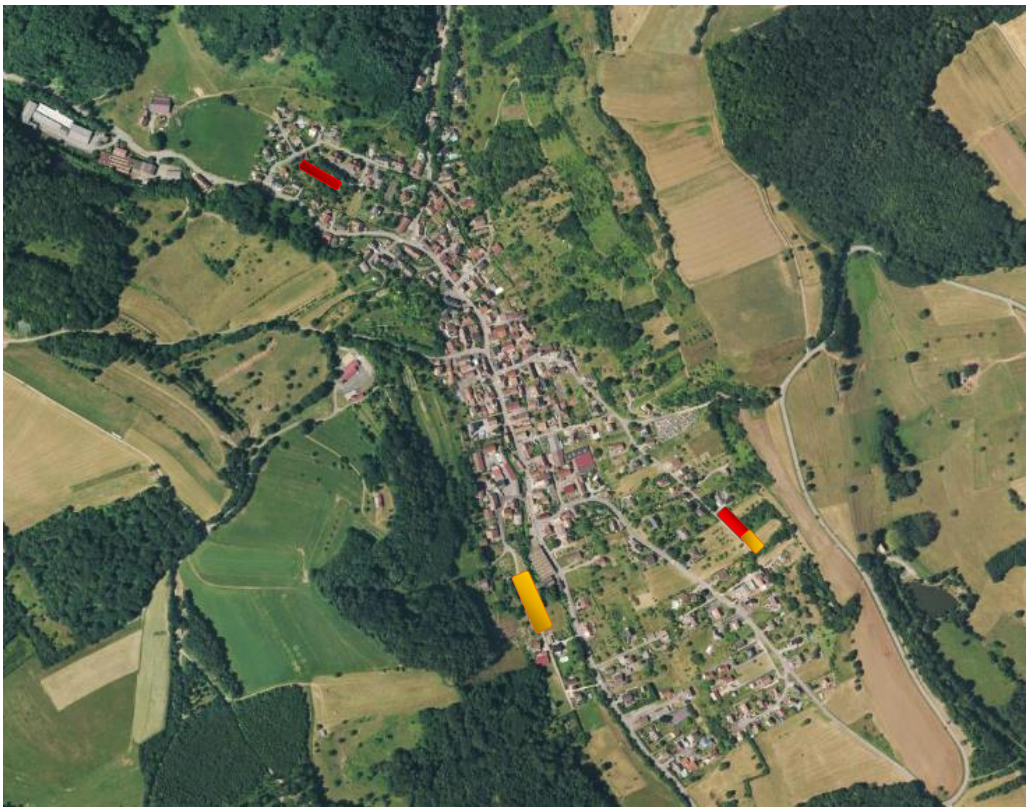
Le porteur de projet prendra en compte les enjeux sanitaires suivants :

- Les servitudes liées aux périmètres de protection des captages d'eau potable fixées par arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique ;
- Les modalités particulières de gestion de l'eau potable et d'assainissement et des eaux pluviales, précisées dans le règlement écrit et/ou règlement d'assainissement ;
- La nuisance sonore et les autres nuisances ;
- La pollution des sols et les sites et sols pollués (Cf. Etat initial de l'environnement et son annexe cartographique/rapport de présentation) ;
- La qualité de l'air et la lutte contre la pollution atmosphérique et la diminution de ses effets sur la santé ;
- L'exposition aux champs électromagnétiques et effets sur la santé conformément à l'article 5 du décret n°2002-775 du 3 mai 2002 pris en application du 12° de l'article L. 32 du code des postes et télécommunications et relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.
- L'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité.

4. OAP : dispositions particulières

4.1. Localisation des secteurs couverts par les OAP

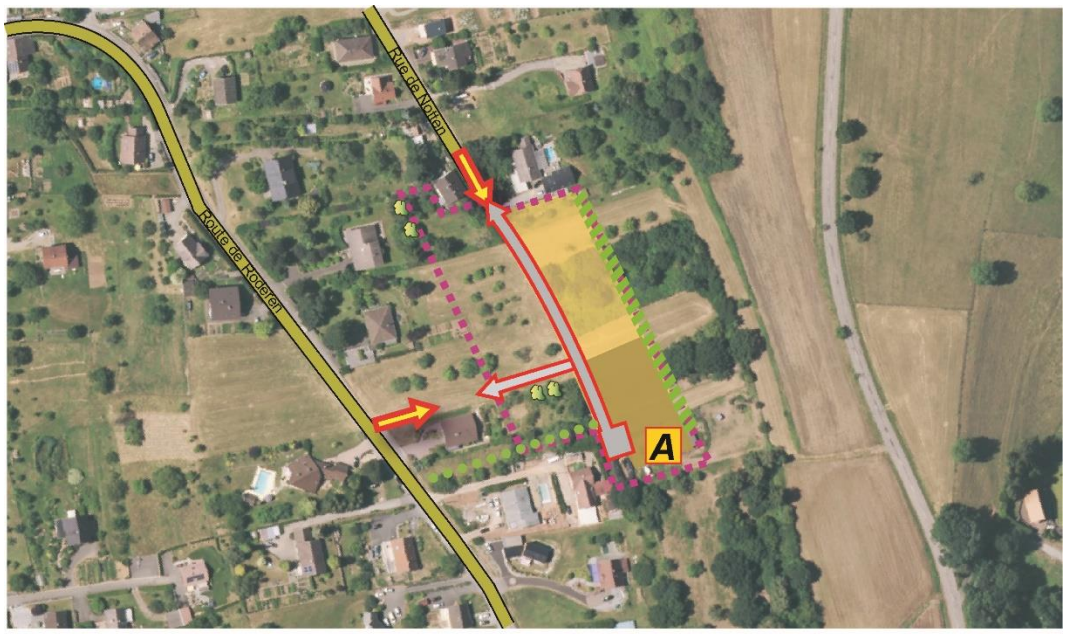
Pour la municipalité, deux secteurs (en zones 1 AU et UC) apparaissent comme présentant des caractéristiques objectives pour une urbanisation à court ou moyen terme et un aménagement groupé (logo rouge) répondant aux préoccupations communales. Un autre secteur (en zone 2 AU) est retenu car présentant également des caractéristiques pour une urbanisation groupée à moyen ou long terme.



Localisation de la zone d'urbanisation future de la Notten (Sud-est village) et OAP en zone UC

Localisation d' une zone d'urbanisation ultérieure au Sud-Ouest: Steinmatt et Notten

Secteur 1 AU / 2 AU : Rue de la Notten/ Rue de Roderen



- Voirie existante
- Limites de secteur
- Accès au secteur : Rue de la Notten et (idéalement rue de Roderen)
- Aire de retournement
- Voierie à créer
- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat ultérieur(contrainte de périmètre d'inconstructibilité agricole levée)
- Principe arbres à maintenir
- A — Exploitation agricole : chevaux
- Transition paysagère et arborée à imaginer
- Verger à maintenir et densifier

4.2. L'OAP rue de la Notten, à vocation principale d'habitat

Le secteur envisagé est situé dans le prolongement de la rue de la Notten, au sud-est de l'agglomération villageoise.
Il est actuellement occupé par des prés et quelques arbres fruitiers au Nord et à l'Est et à la périphérie de ce secteur. Il n'a actuellement plus de vocation agricole On note toutefois au sud du site un bâti à vocation agricole d'abri à chevaux et la contrainte : un périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour de ce bâti génère une inconstructibilité qui impacte le sud du secteur

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

L'OAP porte sur ce secteur classé principalement en **1 AU** et partiellement en **2 AU**, composé de deux parties de part et d'autre du chemin qui prolonge dans ce secteur la rue de la Notten. Aux abords de ce site le quartier est composé de résidences individuelles, diffuses, formant la périphérie Sud-Est du village. L'OAP vise à créer un secteur nouveau venant étoffer un habitat diffus, désenclaver les parcelles afin de les rendre urbanisables, et également créer un bouclage réseaux pour ce secteur du village. L'aménagement futur et le schéma de desserte apparaissent relativement aisés à mettre en œuvre puisque s'appuyant sur le chemin existant de la Notten qui :

- sera terminé au Sud par une aire de retournement afin de faire aisément demi-tour : dans un premier temps cette option pourra suffire pour ouvrir à l'urbanisation le secteur
- viendra trouver un débouché rue de Roderen ou un emplacement réservé est positionné : un bouclage réseaux est souhaitée.

L'objectif d'aménagement vise à :

- valoriser rationnellement les espaces laissés non bâtis prolongeant la rue de la Notten,
- compléter l'urbanisation sur un secteur bien exposé en ensoleillement et dont l'aménagement ne présente a priori aucune difficulté.
- créer la possibilité d'un bouclage réseaux dans cette partie du village, bouclage qui a pu se révéler manquant au fonctionnement de l'ensemble du village et qui est donc jugé nécessaire

La partie en **2 AU** n'est actuellement pas constructible du fait d'un périmètre d'inconstructibilité agricole mais le sera si celui-ci est levée.

2° Habitat

Prescriptions

La zone est soumise à un objectif de densité minimal moyen résidentielle de 15 logements/ha.
En effet, le Scot Thur Doller définit « un seuil minimal moyen à atteindre par ***les nouvelles opérations globalement sur la commune***. La densité minimale sera appréciée sur l'ensemble des nouvelles opérations à réaliser. Selon les opportunités une opération pourra être plus dense qu'une autre, la moyenne des densités devra atteindre les seuils prescrits sur le schéma ci-dessous ». Pour Bourbach le Bas, commune de montagne ce seuil est de 15 logements/Ha

Une partie des logements produits sera réalisé sous forme d'habitat intermédiaire, semi-collectifs ou petits collectifs, le reste en individuel dans le respect des préconisations du SCOT, à savoir 30% de collectif et logement intermédiaire et 70 % en individuel.

Préconisations :

Etant plus éloigné du centre dans un secteur d'habitat individuel diffus la part du logement intermédiaire ou de l'individuel pourra être plus représentée.

*L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif, est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements jumelés/superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement[1].*

3° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du secteur s'appuiera sur le chemin prolongeant la rue de la Notten, voie de desserte principale avec la réalisation, dans tous les cas, d'une aire de retournement au bout de la voie en impasse dans la partie sud du secteur.

Un bouclage réseaux voierie, eau potable, assainissement pourra être réalisé grâce à l'emplacement réservé prévu Rue de Roderen (il rejoindra ainsi la prolongation de la rue de Roderen et permettra le bouclage entre ces 2 rues).

Préconisations :

La desserte (et connexion) des autres réseaux sera assurée (AEP, fibre…)

4° Insertion au sein du paysage et du tissu bâti existant

Prescriptions

Afin d'assurer la bonne intégration paysagère de l'aménagement, **une transition paysagère** sera **conservée** ou **créée** par des essences fruitières et/ou locales de moyenne ou haute tige ou par la conservation en place des arbres fruitiers sains présents sur site.
Cette transition paysagère entre le nouveau secteur bâti et l'ancien est à trouver par ***la préservation d'arbres fruitiers existants déjà dans la zone*** **ou** par ***la plantation d'arbustes et arbres fruitiers d'essence locales***.
Le maintien ou la création de cette transition paysagère contribuera à l'insertion paysagère réussie et à la qualité de ce nouveau secteur d'urbanisation.

En ce qui concerne les volumes bâtis admis, les hauteurs des constructions seront limitées à un rez de chaussée ou sous-sol, un étage et comble (SS ou Rdc + 1 + C))
Les toits plats sont admis pour les constructions principales et annexes en veillant à l'insertion paysagère au site.

Préconisations :

De plus tout projet de construction sera accompagné d'un projet d'implantation d'au moins un arbre fruitier pour 120 m2 de surface de plancher édifié.
Pour des raisons d'insertion paysagère au site, la hauteur du bâti sera limitée.

Une exposition des toitures adéquate devra être recherchée pour inciter à la pose de panneaux photovoltaïques dans ce secteur bien exposé du point de vue de l'ensoleillement.

Les espèces végétales endémiques et non allergisantes seront privilégiés dans le choix des essences retenues.

5° Echéancier

L'enfouissement des réseaux secs rue de la Notten et rue de Roderen ont été terminés en 2021 2022.
La rénovation de la conduite d'eau rue de la Notten est prévue en 2023.
L'aménagement de la voirie sur le secteur devrait être opérée avant la fin du mandat municipal.
L'échéancier d'ouverture pourrait s'étaler ainsi de 2023 à 2026.

Secteur UC Hussmatt

Voirie existante

Limites de secteur

Habitat individuel ou intermédiaire ou collectif

Aire de retournement prescrite

Voierie à créer

Accès

4.3. L'OAP Hussmatt, à vocation principale d'habitat

L'OAP est localisée en zone urbaine UC du PLU.
Le secteur est actuellement occupé par des prés et quelques arbres. Il a actuellement une vocation de jardin en milieu déjà artificialisé. A l'heure actuelle, on note une rétention foncière sur le secteur.

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

Aux abords de ce site le quartier est composé de deux immeubles collectifs et leurs parkings au nord et de plusieurs maisons individuelles autour du site, formant la périphérie Nord du village. L'OAP vise à permettre d'assurer un développement cohérent de ce secteur vide en milieu urbanisé. Le schéma de desserte souhaité par la municipalité correspond à une antenne de voirie desservant le secteur depuis la rue de Hussmatt et terminée par une aire de retournement afin de faire aisément demi-tour.

L'objectif d'aménagement vise à assurer un aménagement rationnel du secteur et éviter qu'une seule construction puisse bloquer l'urbanisation de l'ensemble des terrains concernés.

La présente OAP fait suite à une recommandation du commissaire enquêteur que la municipalité souhaite suivre.

2° Habitat

Prescriptions

La zone est soumise à un objectif de densité résidentielle de 15 logements/ha.
En effet, le Scot Thur Doller définit « un seuil minimal moyen à atteindre par ***les nouvelles opérations globalement sur la commune***. La densité minimale sera appréciée sur l'ensemble des nouvelles opérations à réaliser. Selon les opportunités une opération pourra être plus dense qu'une autre, la moyenne des densités devra atteindre les seuils prescrits sur le schéma ci-dessous ». Pour Bourbach le Bas, commune de montagne ce seuil est de 15 logements/Ha.

En compatibilité avec le Scot Thur Doller une partie des logements produits sera réalisé sous forme d'habitat intermédiaire, semi-collectifs ou petits collectifs, le reste en individuel dans le respect des préconisations du SCOT, à savoir 30% de collectif et logement intermédiaire et 70 % en individuel.

Préconisations :

Etant près du centre village, la part du logement collectif et intermédiaire pourra être plus représentée.

*L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif, est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements jumelés/superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement[1].*

3° Accès et principe de desserte

Prescriptions

L'accès du secteur se fera à partir de la rue de la Hussmatt sous forme d'une antenne de voirie avec aire de retournement.

Préconisations :

Une liaison piétonne pourra être trouvée avec la rue de la Ferme.

4° Insertion au sein du paysage et du tissu bâti existant

Préconisations :

Les espèces végétales endémiques et non allergisantes seront privilégiées dans le choix des essences retenues.

4.4. L'OAP Steinmatt (sud Cour des Seigneurs), à vocation principale d'habitat

Ce secteur étant classé **en 2AU**, il n'est pas ouvert à l'urbanisation ; les principes déclinés le sont à **titre indicatif** et le seront effectivement dans une procédure ultérieure du PLU.

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

L'OAP porte sur ce secteur classé **2 AU**, situé dans le prolongement de la rue Cours de Seigneurs au sud-ouest de l'agglomération villageoise. Le site est localisé à la limite entre ce quartier et une extension plus au sud où se trouvent quelques maisons plus ou moins anciennes.
Il est actuellement occupé par des prés, un potager, quelques arbres et encadré par de l'habitat au nord et de l'habitat diffus au Sud. Deux ou trois parcelles sont encore à vocation agricole. Le terrain est plutôt plat, légèrement déclinant vers le Sud.
L'objectif d'aménagement visera à valoriser rationnellement ces espaces entre le sud de la rue Cours des Seigneurs laissés non bâtis et quelques maisons implantées plus bas. L'OAP visera ultérieurement à créer un secteur nouveau venant compléter au Sud un habitat diffus.

2° Habitat et mixité

Prescriptions

La zone pourra accueillir de l'habitat ; elle est soumise à un objectif de densité résidentielle de 15 logements/ha.
Ce seuil d'après le Scot Thur Doller un seuil minimal moyen à atteindre par ***les nouvelles opérations globalement sur la commune***. La densité minimale sera appréciée sur l'ensemble des nouvelles opérations à réaliser. Selon les opportunités une opération pourra être plus dense qu'une autre, la moyenne des densités devra atteindre les seuils prescrits sur le schéma ci-dessous

Une partie des logements produits seront réalisés sous forme d'habitat intermédiaire ou semi-collectifs/collectifs.

La zone pourra également accueillir des équipements publics et/ou collectifs notamment scolaires/périsolaires, quelle que soit leur localisation.

Préconisations :

Dans le cas de leur mise en œuvre éventuelle, le(s) programme(s) les plus denses en logements (semi-collectifs ou intermédiaires) seront de préférence localisés entre le chemin de desserte et le ruisseau (partie la plus plane du secteur) de la zone.

Secteur 2 AU Steintmatt (au Sud Cours des Seigneurs)

- Voirie existante
- Limites de secteur
- Accès au secteur
- Voierie à créer
- Habitat intermédiaire / semi-collectif /collectif / équipements publics
- Habitat individuel
- Transition paysagère / cortège végétal à conforter

3° Accès et principe de desserte

Prescriptions

A ce stade de réflexion l'accès et la desserte du secteur n'est pas abouti.

4° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

La ripisylve longeant la berge du Bourbach est à préserver.

Préconisations :

Pour assurer cette continuité avec le bâti existant et une insertion satisfaisante, il est préconisé dans le cadre de la mise en œuvre que les programmes les plus denses en logements (bâti plus haut) soient de préférence localisées entre le chemin de desserte et le ruisseau (partie la plus plane du secteur) de la zone, à proximité du tissu bâti villageois (lui-même plus denses que les extensions ultérieures au sud) et l'habitat individuel côté Ouest du chemin (plus pentu) ou plus au sud.

La ripisylve longeant la berge du Bourbach pourra être conforté par la plantation d'espèces végétales locales accompagnant les ruisseaux.

Ce secteur étant classé **en 2AU**, la partie graphique n'a pas été déclinée qu'à **titre purement indicatif** et le sera effectivement dans une procédure ultérieure du PLU.

ALSACE
Collectivité
européenne

DAUHR
ATD
Alsace