

A) CONTEXTE ET OBJECTIF

En dehors des lotissements réalisés en rive gauche de la Doller, le village de Sewen s'est peu urbanisé en épaisseur du cœur de village mais plutôt de façon linéaire le long de ses voies historiques, en bordure des Grand Rue, rue du Moulin, rue de l'Elbach et rue Foerstel. Ainsi, il a su préserver à l'arrière de ses rues de rares espaces agricoles de prés de fauche, de pâtures, de vergers et de jardins potagers. Ce mode d'urbanisation a renforcé la structure villageoise « en étoile », toujours bien reconnaissable aujourd'hui.

La commune dispose d'un potentiel d'urbanisation limité au centre du village, sauf à l'arrière de l'église, entre la rue Elbach et la rue du Ballon, à proximité immédiate de l'école maternelle et à deux pas de l'école élémentaire située sur l'autre rive de la Doller. Un chemin viabilisé existe déjà entre les deux rues. Il dessert plusieurs habitations. A peu de frais et sans « entamer » de façon substantielle les terres agricoles encore disponibles en fond de vallée, il peut servir de support à la création d'une nouvelle rue et à la constitution d'un nouvel îlot bâti qui permettra de conforter l'offre d'habitat, l'animation et les usages de vie locale en prise directe avec le centre et ses équipements de proximité (écoles, arrêts de bus, commerces itinérants, mairie, église).

B) ORIENTATIONS DE PROGRAMME

- Programme minimum de 8 logements à construire dont au moins 2 logements locatifs (15% minimum) et 2 logements collectifs ou/et intermédiaires (20% minimum).
- Rappel : cette OAP prend place en zones UP et AU_p dont la vocation mixte autorise tout autre élément de programme compatible avec la fonction d'habiter.

C) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT...

1. Respecter une densité nette minimale de 15 logements à l'hectare en ciblant les terrains les plus proches de l'école maternelle pour l'habitat locatif et intermédiaire ;
2. Desservir les nouvelles constructions par une voie à double sens, partagée entre tous ses usagers, de faible largeur partant de la rue du Ballon ; permettre un accès direct à l'école maternelle depuis cette nouvelle voie ; conserver jusqu'à la rue Elbach le chemin piéton existant ;
3. Inscrire les constructions en bord de voie dans des formes groupées et serrées du bâti analogues à celles du cœur de village et de façon à préserver à l'arrière des jardins privatifs et un vaste cœur d'îlot non bâti et paysager ; celui-ci sera utilement traversé par un cheminement piéton pour rejoindre le pont sur la Doller par le trajet le plus court, notamment en direction de l'école élémentaire ;
4. Au sud-ouest de la nouvelle rue, inscrire les constructions perpendiculairement à la voie en alternant le bâti avec des jardins privatifs ; assurer la transition paysagère avec l'espace agricole par une large bande plantée ou jardinée ;
5. Sur le même côté de la voie, en entrée / sortie du nouveau quartier côté rue du Ballon, ne pas construire pour préserver la lisière boisée de la butte rocheuse qui marque l'entrée et préserver juste après un accès confortable aux terres agricoles situées à l'arrière ;
6. Le long de la Doller, maintenir un corridor boisé et préserver l'usage des espaces de vergers et de potagers en bordure de la rue Elbach
7. Préserver la vue lointaine sur l'église en entrant dans le village depuis la route du Ballon d'Alsace en évitant les constructions totalement occultantes par leur implantation et/ou leur hauteur ;
8. Préserver l'harmonie architecturale et paysagère de la « façade patrimoniale villageoise » offerte depuis ce cœur d'îlot non bâti, lors des projets réalisés sur le bâti existant et ses abords.

... LÉGENDEES



