

OAP 22 / OBERBRUCK

VILLAGE HAUT

A) CONTEXTE ET OBJECTIF

Le village d'Oberbruck s'est installé à la confluence du Seebach et de la Doller dans un espace étroit de fond de vallon à forte sensibilité environnementale et paysagère (zones humides, pâtures arborées, vergers en terrasse, continuités écologiques entre versants). Dans un tel contexte, il est difficile de construire en extension sans menacer ces espaces sensibles.

Au cours des dernières années, la commune a pu s'attacher la maîtrise foncière des terrains se situant entre la rue des Sources et la rue du Buhl pour terminer le lotissement des Sources et désenclaver la rue du Buhl, étroite et peu confortable en voiture pour les résidents. La commune dispose d'un potentiel d'urbanisation limité en bas du village et souhaite créer une nouvelle offre foncière à destination de jeunes ménages souhaitant s'installer en haute vallée et bénéficier des équipements, commerces et services du quotidien dont dispose Oberbruck (école, commerces de bouche et supérette, cabinet médical, agence postale, salon de coiffure...).

Deux zones humides ont été identifiées en surplomb du Seebach aux extrémités des actuelles rue des Sources et rue du Buhl. L'aménagement d'un nouveau lotissement communal entre les deux rues doit permettre la construction d'une douzaine de nouveaux logements individuels, qui devront s'insérer dans la pente du terrain naturel. Les constructions préserveront autant que possible les deux zones humides, en cas d'impossibilité, une compensation sera trouvée.

En fond de vallon, en sortie haute et nord du village, entre la rue de Rimbach et le Seebach, subsistent encore quelques terrains plans pour construire également dans cette épaisseur quelques logements individuels et/ou accueillir quelques activités artisanales.

B) ORIENTATIONS DE PROGRAMME

- Programme minimum de 20 logements à construire dont au moins 3 logements locatifs (15% minimum) et 6 logements collectifs ou/et intermédiaires (30 % minimum) dont 12 logements à construire à minima entre la rue des Sources et la rue du Buhl.
- Rappel : cette OAP prend place dans la zone US 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 20 logements à l'hectare, en ciblant un secteur pour l'habitat intermédiaire ;
2. Prolonger la rue des Sources à double sens dans un profil similaire jusqu'à la rue du Buhl, en évitant le cœur de la zone humide principale. Les aménagements viaires intégreront des procédés permettant une bonne perméabilité des sols et une gestion intégrée des eaux de pluie (par ex : nature des revêtements, noues, etc...) ;
3. Les eaux pluviales de chaussée seront collectées à ciel ouvert en direction du Seebach ;
4. Les zones humides indiquées sur le plan seront préservées. En cas d'impossibilité, même partielle, l'impact global du projet sur le caractère humide des terrains sera réduit en majorant les Coefficients de Biotope (CBS) et les surfaces en pleine terre (PLT) pour l'ensemble des parcelles. Le CBS devra être de 50% (au lieu de 40% au règlement) et le PLT de 40% (au lieu de 20% au règlement). Cette mesure n'exclut pas la nécessité d'une compensation (se reporter à l'évaluation environnementale du PLUI) ;
5. Assurer une bonne intégration paysagère des aménagements, notamment en implantant les constructions de façon à toujours inscrire la plus longue façade en balcon, le long des courbes de niveau, et à dégager des jardins aménagés en terrasses successives ou/et en pente douce ;
6. Les plantations ne devront pas obérer les deux vues sur le village offertes en belvédère depuis la rue du Buhl ;
7. En sortie nord du village, desservir les nouvelles constructions perpendiculairement à la rue de Rimbach par des voies privatives à double sens, partagées entre véhicules et piétons, de faible largeur et permettant un bouclage ; implanter les constructions parallèlement à la voie ;
8. Maintenir le cordon rivulaire du Seebach en lisière du massif forestier et préserver l'arbre remarquable.
9. Préserver une lisière non bâtie à l'arrière des parcelles (jardins) dégageant visuellement la ripisylve du ruisseau
10. Préserver les arbres existants (notamment de verger) en les intégrant dans le projet, ou les remplacer ;
11. Aménager un chemin piéton reliant les différentes impasses entre elles ainsi qu'à la rue de Rimbach au nord et à la rue du Moulin au sud ; Connecter le haut et le bas du village par deux cheminements piétons installés dans la pente entre la rue du Buhl et la rue du Moulin.

... LÉGENDES

> 20 logts/ha



Zone
humide



