

A) CONTEXTE ET OBJECTIF

En dehors de la reconversion toute récente de l'ancien relais du Ballon d'Alsace en habitat collectif sur la rive gauche de la Doller, le village de Dolleren s'est surtout développé en rive droite, sur ses extérieurs, le long des rues existantes (rue des Prés, rue du Gazon, rue du Moulin) en évitant les terrains inondables du bord de la Doller et les premiers reliefs. Le village est resté globalement groupé autour de son axe principal et de ses trois ponts sur la Doller mais il s'est peu urbanisé dans l'épaisseur immédiate du cœur de village.

Pourtant, des terrains restent encore disponibles en continuité immédiate du centre ancien, entre la rue du Moulin et la rue du Gazon, d'une part, entre la rue du Gazon et la rue de la Neumatt, d'autre part, sur la rive droite, et entre le cimetière et la rue du BM11, en rive gauche. Ces terrains sont bien situés, à proximité immédiate des deux premiers ponts sur la Doller et des quelques équipements situés le long de la rue du BM11 (Mairie, école, salle communale, église, arrêts de bus et commerces itinérants).

Des possibilités de desserte existent depuis les rues existantes pour créer trois nouvelles rues et impasses et conforter l'offre d'habitat, en prise directe avec le centre et ses commodités.

B) ORIENTATIONS DE PROGRAMME

- Programme minimum de 15 logements à construire dont au moins 3 logements locatifs (15% minimum) et 3 logements collectifs ou/et intermédiaires (20% minimum).
- Rappel : cette OAP prend place dans la zone UP 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 du pont central pour l'habitat locatif et intermédiaire ;
2. Desservir les nouvelles constructions par une rue partagée à double sens et de faible largeur, entre la rue du Moulin et la rue du Gazon d'une part, entre le cimetière et la rue du BM11 d'autre part et par une double bande de roulement à sens unique (avec partie enherbée au centre) entre la rue du Gazon et la rue de la Neumatt ; depuis ces deux dernières voies, permettre un accès à pied le plus direct possible vers l'école, les arrêts de bus et la piste de la Doller ;
3. Etablir la continuité de l'itinéraire cyclable en rive droite de la Doller entre la rue du Moulin et la rue du Gazon, par bande cyclable ou espace partagé sur les rues et par piste cyclable entre les deux rues ; préserver de part et d'autre de la Doller une large lisière non bâtie, ainsi que l'arbre remarquable, et replanter une ripisylve en rive droite, là où elle est absente ;
4. A l'intérieur de l'îlot délimité par la rue du Gazon et la rue de la Neumatt, construire en bordure sud et ouest de la nouvelle voie créée, dans des formes groupées et serrées du bâti, analogues à celles du cœur de village et implantées face à la voie ; préserver les jardins privatifs et cœurs d'îlot paysagers existants ;
5. Sur les deux autres rues nouvellement créées, installer les constructions perpendiculairement et à l'alignement en prenant soin de conserver les grands arbres ; préserver à l'arrière un espace non bâti pour les jardins et, le cas échéant, une bande plantée ou jardinée assurant la transition paysagère avec l'espace agricole et dont une partie pourra être à usage partagé ;
6. Préserver les accès aux terrains agricoles situés à l'arrière des constructions nouvelles.

... LÉGENDEES



