



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Secteur de ROTHBACH



PLUi APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 21/09/2020

A Niederbronn-les-Bains, le 22/09/2020

M. Patrice HILT, le Président



Accompagnement technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études





22 rue Lafayette
67100 STRASBOURG
Tél : (03) 88 43 35 74



23 rue de Grendelbruch
67210 OBERNAI
Tél : (03) 88 95 07 52

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	
0	01/02/2019	PPA2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.		
1	13/03/2019	V2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.		
2	20/05/2019	PLUi arrêté	OTE-	Léa DENTZ	L.D.		
3	16/12/219	PLUi approuvé	OTE-	Léa DENTZ	L.D.		
4	21/09/2020	PLUi approuvé V2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.		

N° AFFAIRE : 16271

Page : 2/6

URB1

Document1

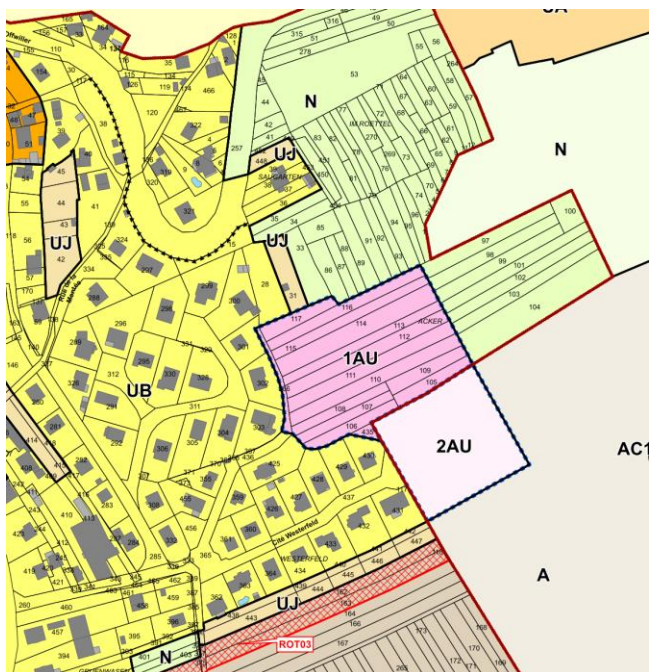
Secteur 1AU - Westerfeld

1.1. LOCALISATION

Le secteur "Westerfeld" est situé au Sud/Est de la commune, en limite de ban communal. La limite Sud du site est d'ailleurs limitrophe de la commune d'Offwiller. À noter la présence d'une zone 2AU au Sud à Offwiller, localisée en pointillé blanc sur les plans ci-après et qui prolonge la zone de Rothbach.

Le secteur se situe à environ 600 mètres du centre-bourg par tous modes de déplacement. L'unique accès au terrain se situe rue de la Cité Westerfeld, voirie en attente à l'Ouest.

À noter que le site est aussi desservi par le chemin rural de la Cité Westerfeld bordé de végétation qui mène à Offwiller.



Localisation du secteur concerné par l'OAP

Le secteur présente une topographie marquée surtout dans sa partie haute. Il est en pente descendante vers le Sud/Est et offre des vues sur la plaine, ses paysages et Offwiller, commune limitrophe.

Le site présente une orientation solaire Sud et Sud/Est très favorable.



Vue vers l'entrée du site



Vue vers la plaine et la zone 1AU à Offwiller

1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'habitat vise à urbaniser la zone 1AU pour l'insérer de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour. Aux franges du village, l'opération portera une attention particulière au rapport entre sa lisière et les espaces non urbanisés autour (vergers, champs, etc.).

a) EN TERMES D'HABITAT

- La production de logements avec une densité d'environ 17 logements à l'hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site sur la partie de la zone destinée à l'implantation de logements ;
- L'implantation de logements individuels et individuels jumelés est programmée sur le secteur, avec la possibilité d'implanter des opérations de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs (R+1+Combles ou Attique maximum) dans la partie centrale du site (à proximité d'un espace vert).

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Une voie de desserte de l'ensemble du secteur sera créée dans le prolongement de la rue de la Cité Westerfeld et permettra le bouclage du site vers le secteur 2AU sur le ban d'Offwiller.
 - Cette voie de desserte sera conçue comme une "zone de rencontre", en cohérence de la voirie existante, sans bordures de trottoir, et sera agrémentée de plantations.
 - La voie de desserte qui relie les deux zones sera quant à elle à sens unique et ne devra excéder les 3 m de largeur de voirie ;
- Le chemin rural de la Cité Westerfeld est maintenu et doit pérenniser la liaison entre Offwiller et Rothbach pour les modes doux. Il renforce aussi le lien entre la zone 2AU d'Offwiller et le présent secteur.



La rue de la Cité Westerfeld vers l'Ouest



Le chemin rural de la Cité Westerfeld au droit de la rue en regardant vers l'Est et Offwiller

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les espaces végétalisés qui bordent le chemin rural de la Cité Westerfeld seront conservés et devront assurer une zone de tampon entre les deux secteurs.
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces publics en général.
- Le cheminement piétonnier aménagé pourra intégrer une noue paysagée pour collecter les eaux de pluie, des plantations d'arbres.
- Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements des espaces situés en lisière du secteur.
- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent le long des rues et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle à la parcelle et éviter le ruissellement.

1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :



Périmètre de l'OAP



Périmètre de l'OAP Secteur 2 à Offwiller



Espace de transition végétale à préserver



Secteur privilégié de l'habitat intermédiaire et/ou collectif



Voie de desserte à créer



Voie de desserte à sens unique à créer



Liaison douce à créer