



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Secteur d'UTTENHOFFEN



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



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr



Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.





1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

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	18/01/2019	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	16/12/2019	PLUi approuvé	OTE-	Léa DENTZ	L.D.		
4	21/09/2020	PLUi approuvé V2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.		

N° AFFAIRE : 16271 Page : 2/10

URB1

Document1

Organisation des corps de fermes



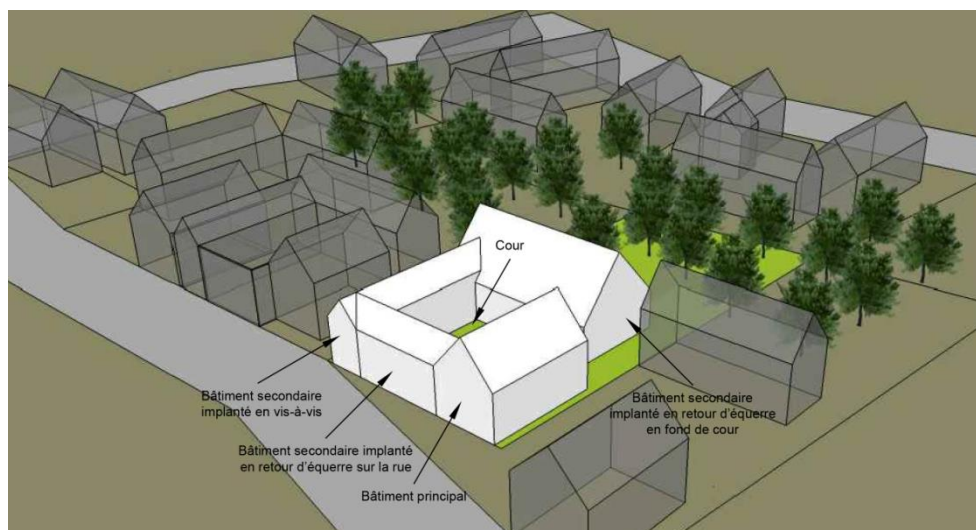
Implantations caractéristiques des fermes-cours (document JCBA)

Les objectifs sont de conserver et renforcer ces principes d'organisation spatiale existants, notamment :

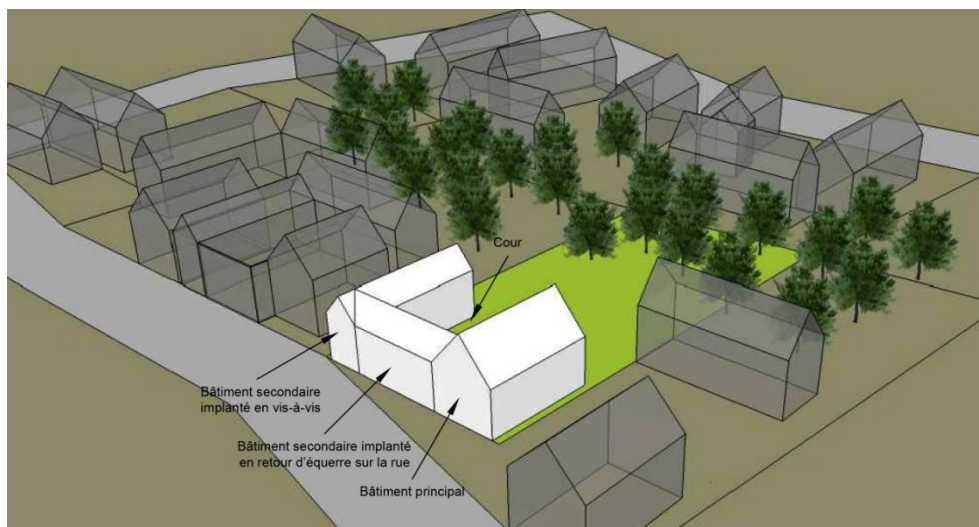
- Une organisation des bâtiments sur la parcelle permettant de conserver ou créer un espace de cour (pas d'implantation au milieu de la parcelle) ;
- Une implantation du bâtiment principal avec un faitage perpendiculairement à la rue (pignon sur rue) à l'alignement ou légèrement en retrait. Pour la volumétrie, à noter que le faitage doit obligatoirement être parallèle au long côté du bâtiment ;
- Les bâtiments secondaires s'implanteront soit en retour d'équerre de la construction principale, soit en vis-à-vis si la largeur de la parcelle le permet ;
- A noter que si un bâtiment principal perpendiculaire à la rue existe ou est projeté, le bâtiment secondaire refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) pourra être d'une volumétrie plus importante que le bâtiment principal. A contrario, si un bâtiment secondaire s'implante sur la rue en retour d'équerre du bâtiment principal, il devra être d'une volumétrie moins importante que le bâtiment principal ;
- Afin de conserver la continuité des masques visuels formés par les bâtiments, tout projet qui ne comportera pas de bâtiment refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) devra comporter une continuité bâtie à l'alignement (mur de clôture et portail) ;



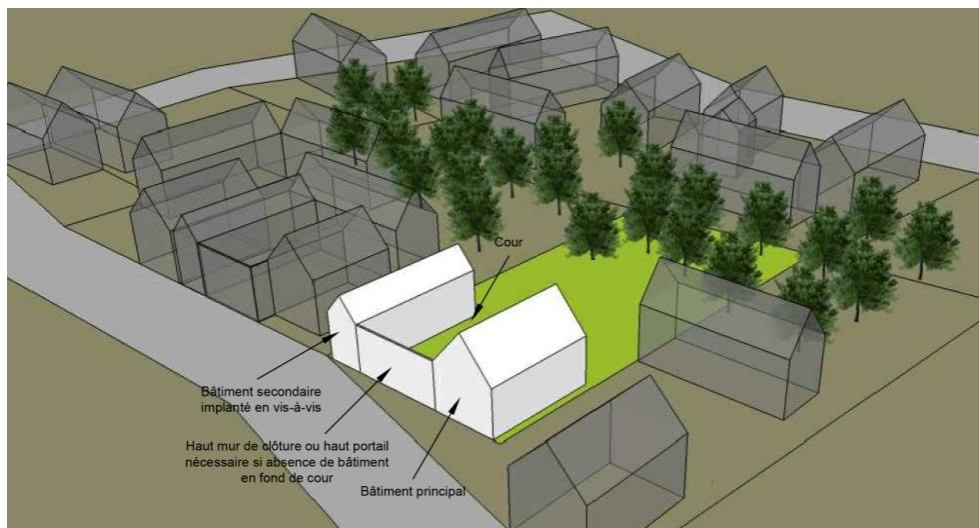
Ferme-cour constituée d'un bâtiment principal et d'un bâtiment secondaire (plus grand) implanté en retour d'équerre au fond de la cour (document JCBA)



Ferme-cour constituée d'un bâtiment principal, d'un bâtiment secondaire en retour d'équerre en fond de cour, d'un deuxième en vis-à-vis et d'un troisième (plus petit) implanté en retour d'équerre sur la rue (document JCBA)



Ferme-cour constituée d'un bâtiment principal, d'un bâtiment secondaire en vis-à-vis et d'un autre (plus petit) implanté en retour d'équerre sur la rue (document JCBA)



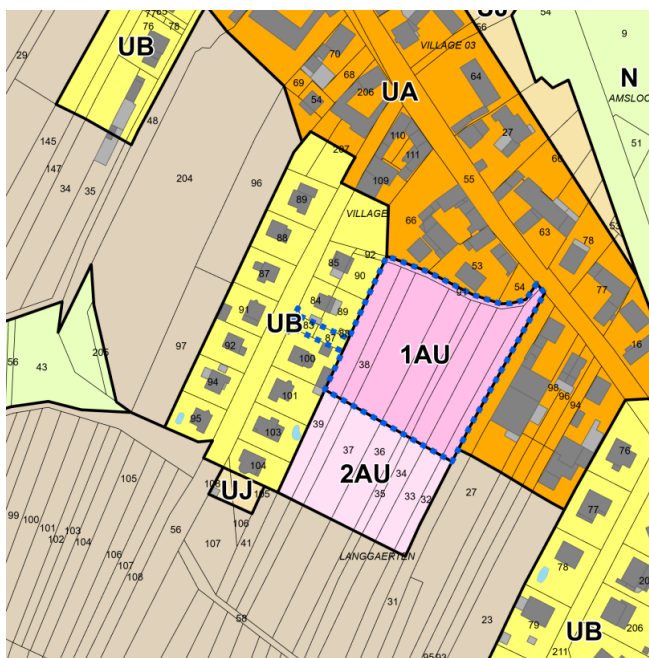
Ferme-cour constituée d'un bâtiment principal et d'un bâtiment secondaire en vis-à-vis. Du fait de l'absence d'un bâtiment en fond de cour, un haut mur de clôture / haut portail maintient la continuité bâtie (document JCBA)

Secteur 1AU rue principale

1.1. LOCALISATION

Le secteur est proche du centre de la commune (environ 250 mètres) et en "extension" aux franges du village entre la rue de Mietesheim et la rue des vignes.

Le secteur est localisé entre le tissu urbain ancien de la rue principale au Nord, l'arrière des maisons individuelles de la rue de Mietesheim à l'Ouest, et la voie privée qui dessert une entreprise à l'Est.



Localisation du secteur concerné par l'OAP

Le terrain concerné est très légèrement incliné vers le Nord-Est. Il présente une orientation solaire Sud-Ouest favorable, avec une vue privilégiée et dégagée sur la colline et les vergers au Sud. Il est directement accessible depuis la rue principale, et depuis la rue de Mietesheim via les parcelles 83 et 87.



Vue du terrain depuis l'accès par la rue de Mietesheim (parcelle 87)

1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'habitat vise à urbaniser la zone 1AU de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour.

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 jumelés peut-être programmée sur le secteur dès lors que la limite séparative entre deux parcelles est dans l'axe Nord/Sud.
- Il est également possible d'implanter une opération de logements intermédiaires ou un petit collectif à côté de la voie privée à l'Est du secteur. Le bâti aura une hauteur maximale de R+1+Combles. Il observera un recul planté en limite séparative et son implantation n'ira pas plus au Sud que l'alignement de la façade Sud du bâti desservi par la voie privée.



Vue du terrain et de la façade sud du bâti desservi par la voie privée.

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Une voie de desserte de l'ensemble du secteur sera créée, à sens unique, de la rue principale à la rue de Mietesheim.
- Cette voie de desserte sera conçue comme une zone de rencontre" sans bordures de trottoir.
- Une amorce de voirie sera préservée pour desservir une éventuelle opération ultérieure vers le Sud (zone 2AU).

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Des plantations ou l'aménagement d'un espace végétalisé privé devra assurer une zone tampon entre les nouvelles constructions et la voie privée à l'Est.
- Une attention particulière sera portée à la qualité de l'espace public d'entrée du secteur depuis la rue principale. Un arbre remarquable (voir photo) sera conservé, ainsi que la vue et l'accès au portail arrière de la parcelle 53 (voir photo).



Vue de l'arbre remarquable depuis la rue principale



Vue du portail arrière de la parcelle 53 depuis le secteur

- Ainsi, cet espace public d'entrée du secteur aura pour limites minimales :
 - au Sud, la perpendiculaire à la voie privée passant à 7 mètres de la parcelle 53 ;
 - au Nord, les parcelles 53, 54, et la rue principale ;
 - à l'Est, la voie privée ;
 - à l'Ouest, la limite séparative entre les parcelles 36 et 37.
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces publics, ainsi que l'utilisation du bois pour le mobilier. L'usage de la pierre est préconisé pour les fils d'eau, en cohérence avec la rue de Mietesheim.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle.

- Une vue directe vers la colline et les vergers au Sud doit être aménagée depuis la nouvelle voie de desserte à travers l'aménagement d'un espace public d'une largeur minimale de 7 mètres. Cet espace public sera traité comme un espace de transition végétale qui pourra être utilisé pour le développement d'une éventuelle programmation future entre le secteur et les vergers au Sud.
- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent le long des rues et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Aucune construction ne pourra être édifiée au Sud de l'alignement avec la façade Sud du bâti desservi par la voie privée, et à moins de 20 mètres de la limite Est du secteur.



Vue de la colline et du verger depuis le secteur

1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

- Périmètre de l'OAP
- Dimension minimale de l'espace public d'entrée
- Espace non constructible
- Secteur privilégié pour une densité plus importante

- Espace public à créer (largeur mini. 7m)
- Arbre remarquable à préserver
- Voie de desserte à sens unique à créer