



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Secteur d'OFFWILLER



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



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		N° AFFAIRE : 16271	Page : 2/7
0	18/01/2019	PPA2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
1	06/02/2019	V2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.			URB1	
2	28/02/2019	V3	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
3	13/03/2019	V4	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
4	20/05/2019	PLUi arrêté	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
5	16/12/2019	PLUi approuvé	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
6	21/09/2020	PLUi approuvé V2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				

Document1

Secteur 1AU "Les vergers"

1.1. LOCALISATION

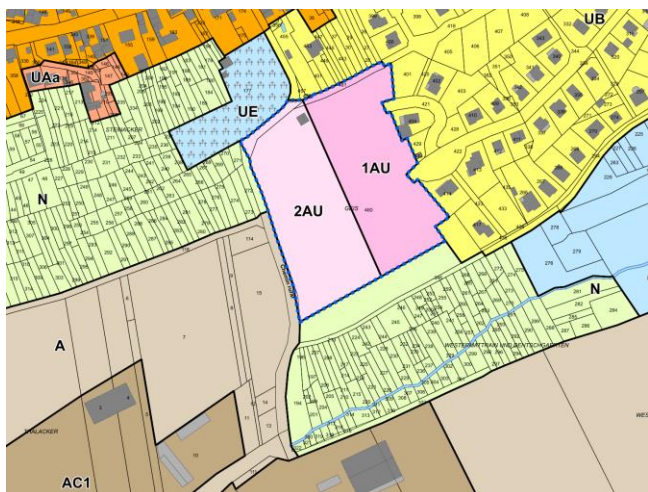
Le secteur "Les Vergers" est constitué d'une zone 1AU et d'une zone 2AU en frange Sud de la commune, à environ 300 mètres du centre-bourg par tous modes de déplacement depuis la partie haute, et à environ 100 mètres des équipements sportifs, au Sud de la commune, dans sa partie basse.

Les terrains sont accessibles depuis :

- la rue Rohrei au Nord/Est ;
- la rue du Cimetière au Nord et dans sa partie Ouest ;
- la rue de la Bleich à l'Est ;
- la rue des Bergers au Sud.

À noter que la rue du Cimetière qui longe le secteur à l'Ouest et la rue des Bergers au Sud ne sont pas viabilisées.

Le secteur présente une topographie assez marquée. Il est globalement en pente descendante vers le Sud, dont une partie de forte inclinaison dans sa moitié Nord (entre les rues Rohrei et de la Bleich). Une zone humide s'étend directement au Sud du site.



Localisation du secteur concerné par l'OAP

Le terrain, en son centre, se situe à environ 20 mètres en contre-bas du centre-bourg et offre des vues plongeantes vers le Sud et l'Est, sur la plaine, ses paysages et Rothbach, commune limitrophe, mais aussi vers le Nord et le centre-bourg depuis le Sud du site.

De par sa position et sa topographie, le site présente une orientation solaire Sud très favorable.



Vue depuis la rue des Bergers vers le Nord et le centre-bourg



Vue depuis la rue Rohrei vers le Sud et la plaine

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'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera envisagée environ une dizaine d'années après l'autorisation d'aménagement de la zone 1AU.
- L'implantation de logements individuels et individuels jumelés est programmée dans 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 Sud du site (partie la plus basse et proche des équipements).

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Une voie de desserte principale de l'ensemble du secteur sera créée pour relier les deux voiries en attente rue de la Bleich.
 - Cette voie permettra le bouclage du site.
 - Cette voie de desserte sera conçue comme une "zone de rencontre" sans bordures de trottoir, et sera agrémentée de plantations.
- La desserte des lots situés au nord du site se fera par la rue Rohrei qui devra être requalifiée à cet effet.
- Des cheminements piétonniers pourront le cas échéant compléter le maillage du secteur et permettront de le traverser de part en part, et de créer une liaison avec les équipements situés à proximité.
- La rue du Cimetière qui longe la partie Ouest du secteur ainsi que la rue des Bergers au Sud, accueilleront des modes doux et devront aussi permettre aux engins agricoles venant des exploitations au Sud de circuler.



La rue Rohrei en regardant vers l'Est



La rue de la Bleich en regardant vers l'Est

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Des arbres de qualité doivent être préservés dans la partie Nord et Ouest du secteur dans l'aménagement d'espaces extérieurs privés ou du domaine public.
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement du nouvel espace vert au centre du secteur et des espaces publics en général.
- Les cheminements piétonniers aménagés pourront intégrer une noue paysagée pour collecter les eaux de pluie, des plantations d'arbres fruitiers et du mobilier pour s'asseoir à l'ombre des 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.
- Une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux pluviales issues des voiries afin de ne pas dégrader la zone humide située au Sud du site.



Les vergers au Nord du site



Les vergers au centre du site

1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

- | | | |
|--|---|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Espace verte à créer |  Voie principale à créer ou requalifier |
|  Abre remarquable à préserver |  Secteur privilégié de l'habitat intermédiaire et/ou collectif |  Voie de desserte à créer |
|  Centralité | |  liaison douce à maintenir ou à créer |