

A) CONTEXTE ET OBJECTIF

Le développement résidentiel récent de Niederbruck s'est essentiellement réalisé sous une forme pavillonnaire, le long des voies existantes : à l'est, entre la Doller et la rue de Masevaux, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements) et au sud, le long de la rue du Bruckenwald, en montant vers les hauteurs, sous la forme d'opérations individuelles à la parcelle.

L'urbanisation s'est étirée dans ces deux directions sud et est avec pour conséquence d'éloigner les nouveaux habitants du centre, d'encourager le recours à l'automobile pour s'y rendre et de « dissoudre » le cœur du village dans un tissu bâti de plus en plus distendu.

Située en fond de vallée, la commune dispose encore de terrains plans propices à la construction. Ces mêmes terrains sont exploités par les agriculteurs du haut de la vallée, essentiellement pour la production de fourrage. Ils sont encore facilement exploitables et accessibles depuis la rue des Chasseurs et la rue de Masevaux, à condition que l'urbanisation future ne vienne pas en amoindrir les surfaces ni en condamner les accès.

Cependant, le cœur du village dispose d'un faible potentiel de construction alors qu'il reste encore bien équipé avec deux écoles, une agence postale, une petite salle polyvalente et la mairie.

Pour à la fois préserver les derniers terrains agricoles plans de fond de vallée et conforter l'habitat en cœur de village, il convient alors d'épaissir celui-ci sur ses bords immédiats en urbanisant les terrains les plus proches, situés entre les rives de la Doller et la rue principale (rue de Masevaux) d'une part, entre la rue des Chasseurs et la rue de Masevaux, d'autre part. La création d'une nouvelle rue entre haut et bas du cœur de village permet par la même occasion de créer un îlot bâti central et de mieux mailler le cœur du village.

B) ORIENTATIONS DE PROGRAMME

- Programme minimum de 25 logements à construire dont au moins 4 logements locatifs (15% minimum) et 5 logements collectifs ou/et intermédiaires (20% minimum).
- Rappel : cette OAP prend place en zones UP et AU_p 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 le terrain situé au sud de la rue de Masevaux pour l'habitat collectif ou/et intermédiaire ;
2. Au nord de la rue de Masevaux et à l'ouest de la rue des Vergers, desservir les nouvelles constructions par des voies privatives à double sens, de faible largeur et se terminant en impasse ; prolonger les voies par des chemins piétons en direction du bord de la Doller et du centre ;
3. Le long de la Doller, préserver une lisière non bâtie dégageant visuellement la ripisylve de la rivière ; préserver également un espace planté non bâti au cœur de l'îlot délimité par la rue de Masevaux, la rue des Vergers et les deux nouvelles voies créées en impasse.
4. Créer une nouvelle rue entre le haut (rue des Chasseurs) et le bas (rue de Masevaux) du village et inscrire les nouvelles constructions dans des formes groupées et serrées du bâti analogues à celles du cœur de village, selon les règles de la zone UP ; en partie haute, installer les constructions dans la pente avec des façades et faîtages principaux orientés parallèlement aux courbes de niveaux et des pignons alignés sur la rue ;
5. De part et d'autre de la nouvelle rue créée, préserver un passage pour la desserte agricole du cœur d'îlot et des prés de fauche situés à l'arrière des nouvelles constructions ; au nord, prolonger la desserte agricole par un cheminement piéton conduisant directement au centre et à ses équipements, à travers le cœur d'îlot ;
6. Préserver les arbres et cordons boisés existants et les compléter par de larges bandes plantées ou jardinées assurant la transition paysagère avec les espaces agricoles.

... LÉGENDES



