

A) CONTEXTE ET OBJECTIF

Le village historique de Guewenheim s'est développé à partir du carrefour de deux axes principaux de circulation, un axe est-ouest longitudinal à la vallée de la Doller (RD466) et un axe nord-sud transversal (RD34) reliant le vallon du Soultzbach et la vallée de la Thur. Les constructions se sont d'abord installées autour de ce carrefour à partir de premières rues transversales aux deux axes, créant ainsi les premières mailles viaries et premiers îlots bâtis au centre du village.

Au cours de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, l'urbanisation s'est ensuite développée selon ce même principe de mailles et d'îlots créés à partir des deux axes et chemins agricoles d'origine pour constituer aujourd'hui une structure maillée plus large et plus ou moins distendue à mesure qu'on s'éloigne du carrefour routier d'origine.

Les mailles sont plus ou moins bien caractérisées par une urbanisation en bordure de voie et par des espaces de cœur d'îlot plantés et jardinés, plus ou moins vastes, plus ou moins préservés à mesure qu'on s'éloigne du centre.

L'aménagement de ce secteur en limite d'urbanisation et d'espace agricole vise à compléter la structure maillée du village par la création d'une nouvelle maille construite sur ses bords et à étoffer l'offre d'habitat, à proximité immédiate des équipements sportifs et de la piste cyclable de la Doller et non loin, à pied ou à vélo, de la mairie et des écoles de la commune.

B) ORIENTATIONS DE PROGRAMME

- Programme minimum de 9 logements à construire dont au moins 1 logements locatifs (15% minimum) et 4 logements collectifs ou/et intermédiaires (45% minimum) ;
- La présente zone AU fait l'objet d'une première phase d'aménagement permettant à long terme le développement résidentiel futur vers le nord de cette zone.
- Rappel : cette OAP prend place en zone AU_s 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 25 logements à l'hectare en ciblant les terrains les plus proches du stade, de la piste de la Doller et des écoles (par la rue des Fleurs) pour l'habitat locatif, collectif ou/et intermédiaire ;
2. Desservir les nouvelles constructions par une nouvelle voie à double sens, partagée entre usagers, tracée à partir de la rue des Hirondelles. Finir cette voie en raquette de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
3. Des dessertes internes privées peuvent être réalisées.
4. Réserver un emplacement pour rejoindre la rue des Traîneaux au nord afin de permettre un aménagement à long terme du nord de la zone ;
5. Depuis la rue des Hirondelles, préserver à l'extrémité de la raquette de retournement créée l'emprise nécessaire pour accéder aux terrains agricoles situés à l'arrière du nouveau quartier ;
6. En limite Sud de la zone, assurer la transition paysagère avec l'espace agricole par une lisière plantée composée d'arbres et arbustes d'essences locales ou grâce aux jardins privatifs orientés vers l'arrière.
7. Préserver le point de vue vers l'église en n'édifiant pas de construction occultante, par sa localisation et/ou sa hauteur, en premier plan aux abords du stade.

... LÉGENDES

> 25 logts/ha

Habitat locatif, collectif ou / et intermédiaire



