



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Breitenbach



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)



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



PLU approuvé par
délibération du Conseil
Communautaire
du 24 février 2017

Le Président
Jean-Marc RIEBEL

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 11208	Page : 2/12
0			OTE - Céline BARUTHIO	JF.B.		
DL						

Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

Sur l'ensemble du ban communal de Breitenbach, trois secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

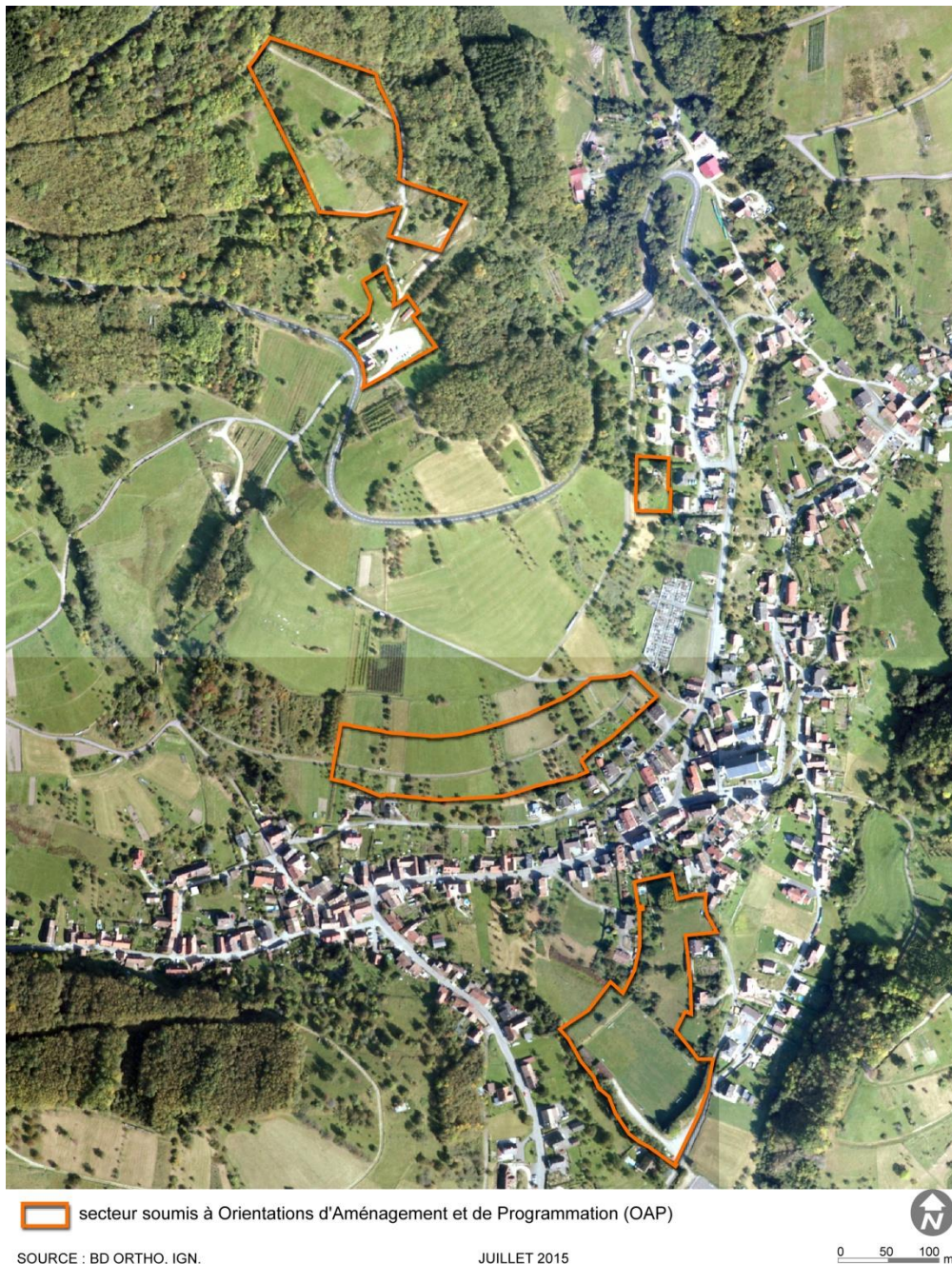
Il s'agit :

1. de la finalisation de l'urbanisation du site des Sapins (dans le prolongement de la rue des Sapins), au nord du village,
2. du secteur du Fronenberg, au centre du village,
3. du secteur du Stade, au sud,
4. du secteur "Espace Nature", au nord-ouest du village.

Commune de BREITENBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



1. La finalisation de l'urbanisation du site des Sapins



1.1. Objectif d'aménagement

Il s'agit de permettre la finalisation de l'urbanisation de la partie Sud du site des Sapins. Ce petit secteur destiné à recevoir des constructions à usage dominant d'habitat, et situé en continuité du bâti existant, en valorisant une « dent creuse ».

Commune de BREITENBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

1.2. Éléments de programmation

L'opération devra se réaliser d'un seul tenant.

1.3. Organisation de la desserte et des accès

L'organisation de la desserte est inscrite sur le schéma de principe ci-dessus en prévoyant un raccordement à la rue des Sapins, qui devra être prolongée.

Un dispositif simple de retournement, de type de « T » renversé  pour les véhicules de secours devra être prévu.

Une liaison piétonne devra être organisée au sud de la zone, à partir du dispositif de retournement, la reliant au sentier existant, et rejoignant la Rue du Mont Sainte-Odile

La desserte de la zone devra prendre en compte la réalisation des bouclages des réseaux d'eau et d'assainissement par le cheminement piéton situé au sud-est de la zone.

1.4. Insertion paysagère

L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans la pente et dans le paysage.

1.5. Effort environnemental

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal.

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

2. Le secteur Fronenberg



2.1. Objectifs d'aménagement

L'objectif est de permettre la création de constructions à usage dominant d'habitat en créant une continuité urbaine dans la partie Nord de la rue du Mont Sainte Odile, sur le lieu-dit « Fronenberg ».

2.2. Eléments de programmation

L'opération est prévue en deux phases d'aménagement et ces deux phases s'inscriront dans la continuité l'une de l'autre.

Les phases se développeront prioritairement de l'est du site vers l'ouest.

Commune de BREITENBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

2.3. Densité recherchée

La densité minimale visée sur le site est de 20 logements/ha¹.

2.4. Organisation de la desserte et des accès

L'organisation de la desserte se fera en respect du schéma présenté ci-avant. L'aménagement du secteur est prévu de part et d'autre d'un chemin existant, qui devra préalablement être aménagé.

La desserte se fera en impasse comprenant, en partie ouest, l'aménagement d'un dispositif simple de retournement, de type de « T » renversé  pour les véhicules de secours.

2.5. Insertion paysagère

L'insertion paysagère des constructions est particulièrement recherchée dans ce secteur situé en partie haute de la zone bâtie de Breitenbach.

Des plantations d'arbres fruitiers d'essences variées et locales devront être réalisées en périphérie des constructions, de façon à composer un ensemble rappelant les vergers.

Les aménagements paysagers privilégieront la minimisation des mouvements de terrains, des remblais et autres dispositifs portant atteinte à la topographie naturelle du site.

Une diversité des essences, en hauteurs, types et saisons de floraison permettra, par exemple de répondre à cet objectif.

2.6. Effort environnemental

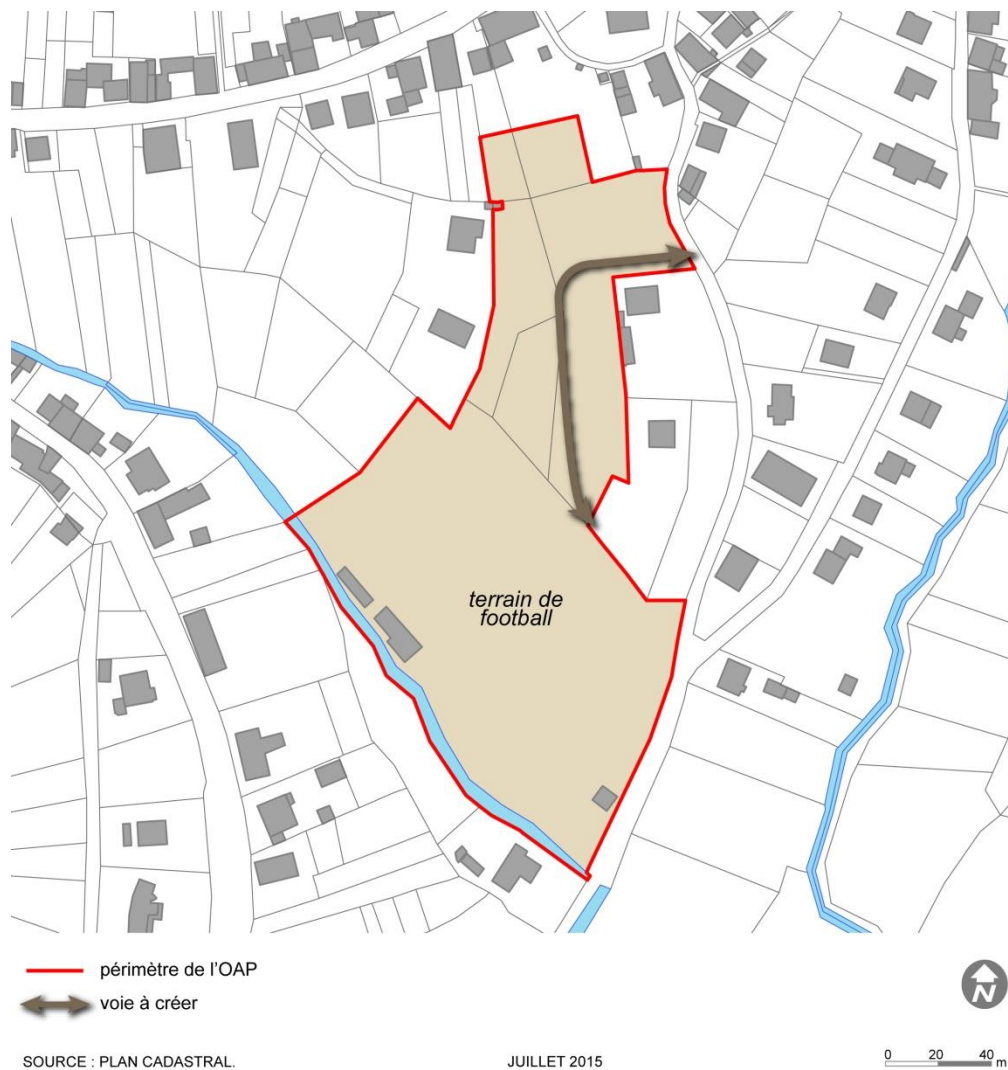
Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal.

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

¹ La densité s'entend par hectare urbanisé (surface destinée aux viabilités comprise).

3. Le secteur du Stade



3.1. Objectifs d'aménagement

L'objectif est de permettre la réalisation d'opérations de constructions en continuité avec le bâti existant en partie Nord du site et créer ainsi une continuité urbaine depuis les équipements sportifs existants au sud et amenés à se développer sur le secteur ou à sa proximité immédiate.

L'espace sportif déjà aménagé constituera à terme un espace de transition entre les berges du Breitenbach, et le sud du village, afin de créer une « respiration » à l'échelle du village.

3.2. Eléments de programmation

L'aménagement du secteur peut être envisagé en plusieurs tranches à condition que l'organisation d'ensemble soit respectée.

3.3. Organisation de la desserte et des accès

L'organisation de la voirie se fera dans le respect du schéma présenté ci-avant et s'articule sur la base d'une voirie à réaliser dans le prolonge de la voie à réaliser par la collectivité depuis la rue du Stade au sud du site et rejoindra cette même rue au nord.

3.4. Insertion paysagère

Les aménagements privilégieront la minimisation des mouvements de terrains, des remblais et autres dispositifs portant atteinte à la topographie naturelle du site.

Une diversité des essences, en hauteurs, types et saisons de floraison permettra d'améliorer l'insertion paysagère des constructions.

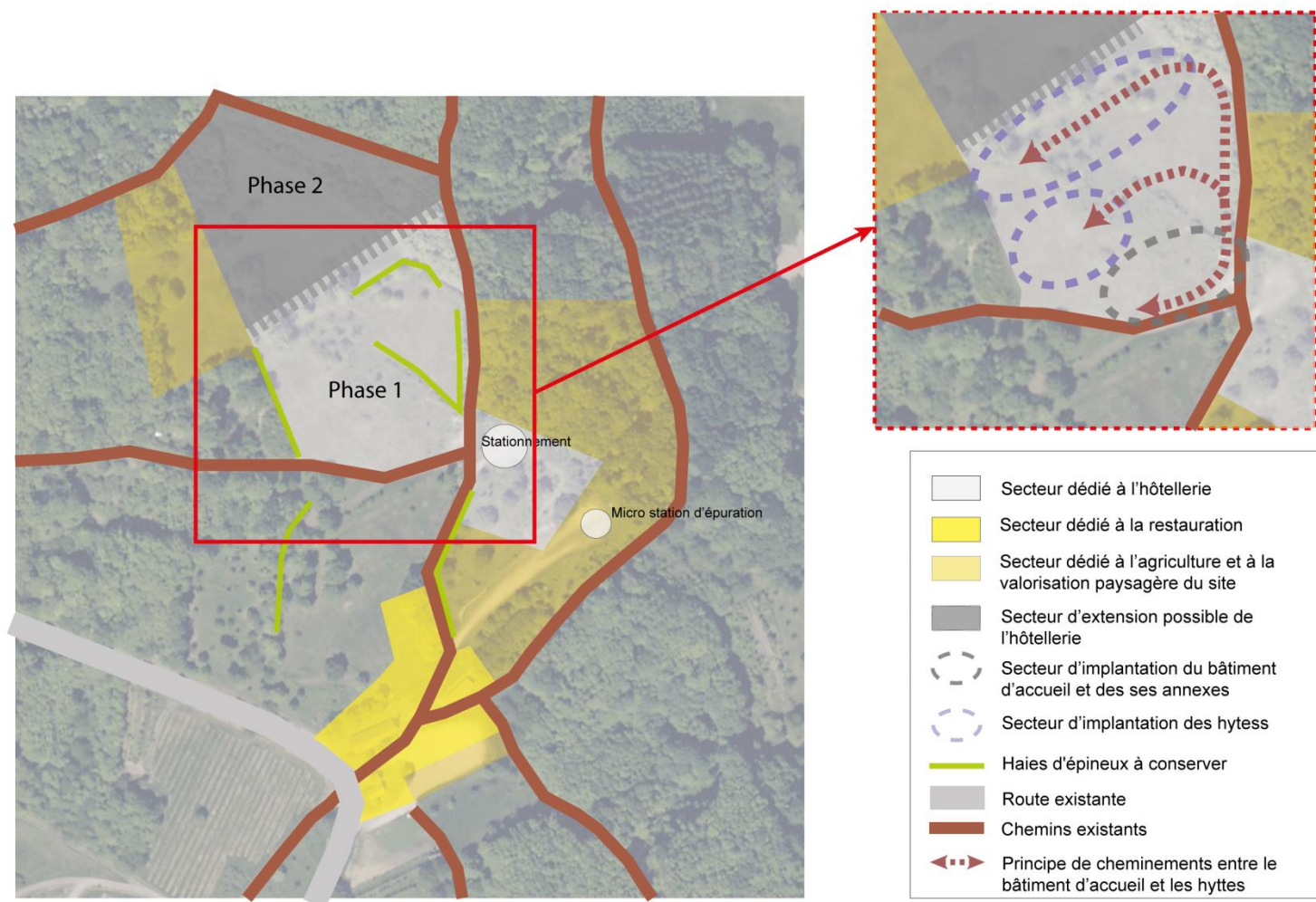
3.5. Effort environnemental

L'organisation des voiries et les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal.

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant leur réutilisation, en respect des normes en vigueur.

La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

4. Le secteur "Espace Nature"



Il s'agit dans ce secteur de développer une urbanisation à vocation d'accueil hôtelier et de restauration, dans le respect des paysages et de l'environnement, en s'appuyant sur un site emblématique de Breitenbach. Les constructions qui y seront implantées (hormis les espaces communs et le lieu de restauration) seront réalisées sous formes de hyttes.

4.1. Implantation et aspect des constructions

- Les hyttes seront implantées sur pilotis afin de limiter leur impact au sol. Cette orientation ne s'applique ni au bâtiment d'accueil, trop lourd pour supporter ce mode de construction, ni aux hyttes implantées en milieu prairial qui doivent à l'inverse être intégrées au sol afin de réduire leur impact paysager.
- Les constructions disposeront en priorité de toitures végétalisées, sauf contraintes techniques (pente de toitures trop fortes et/ou hauteur de la toiture trop élevée).

4.2. Espaces naturels et fonctionnement écologique

- La coupe éventuelle des arbres fruitiers présents dans le périmètre de l'OAP sera compensée à 1:1 (un arbre replanté pour un arbre abattu) au sein même de cette zone.
- Le long de la route départementale, les arbres existants seront maintenus. Ils seront complétés par des plantations d'arbres fruitiers.
- Sauf aménagement des hyttes, de leurs abords et de leurs accès, les espaces de prairie seront maintenus, voire reconquis pour un bon fonctionnement écologique du site.
- Les haies existantes et leurs massifs sauvages proches, notamment lorsqu'ils sont épineux, seront préservés pour l'essentiel, sinon déplacés, afin de maintenir des refuges aux espèces présentes in situ. Des haies, du même type pourront être recrées.

4.3. Cheminements et stationnement

- Le stationnement des véhicules se fera en priorité sur des espaces déjà aménagés (plateformes existantes).
- Sauf contraintes techniques particulières ou respect de la réglementation, l'aménagement des cheminements évitera le recours à du béton ou à de l'enrobé. Des matériaux favorables à l'infiltration des eaux de pluie leur seront préférés.