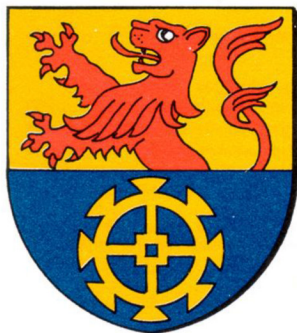


# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approuvé*

## Uffheim



## 2b. Orientations d'aménagement et de programmation

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal  
du 15 MAI 2017



Christian MARTINEZ  
Maire d'UFFHEIM

Le Maire



Mai 2017

## Préambule

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précisent :

### Article L151-6

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

### Article L151-7

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

L'article 152-1 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, stipule :

*L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

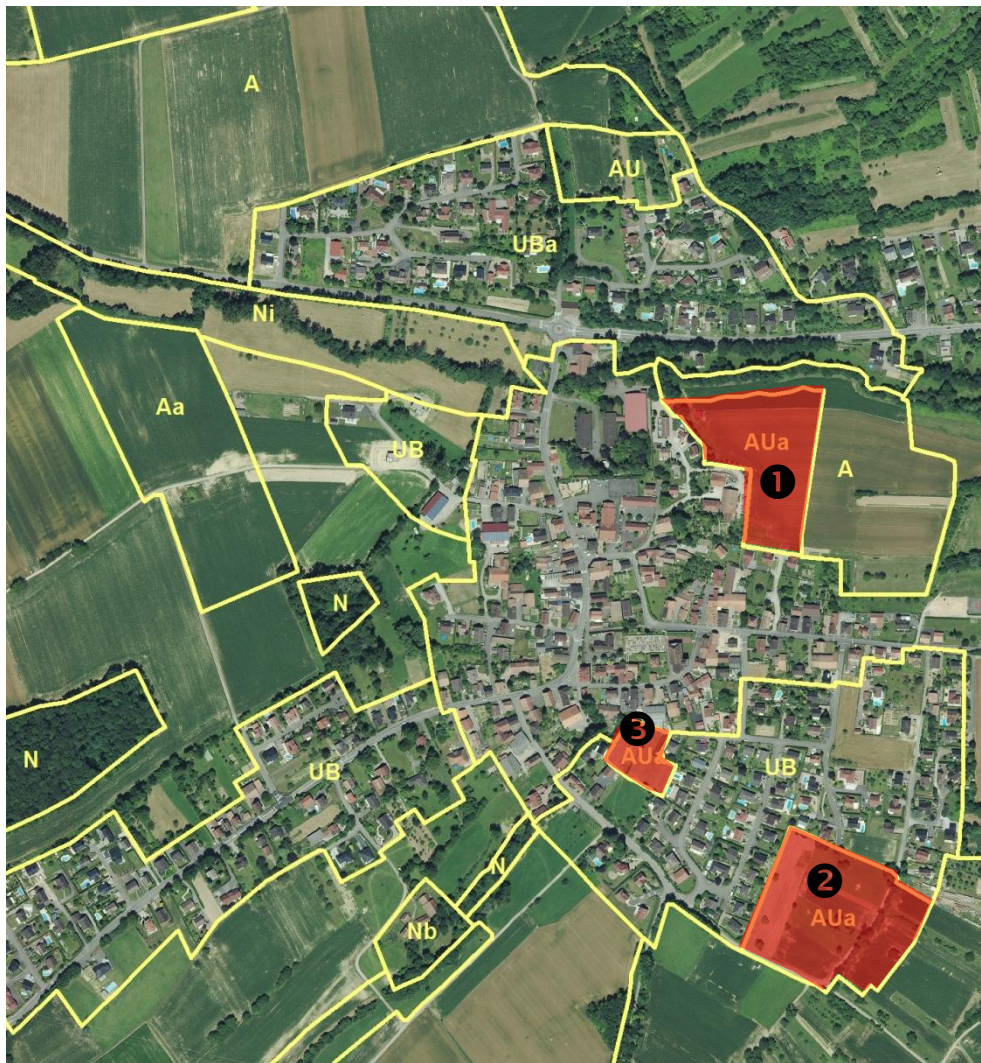
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 3 secteurs à enjeux, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Toutefois, le présent document distingue les principes d'aménagement qui ont valeur de **prescriptions** qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, des **préconisations** qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

## Localisation des secteurs à projet



①	Secteur Niedermatten
②	Secteur Bifang
③	Secteur Burggraben



## 1 Secteur Niedermatten

### Situation

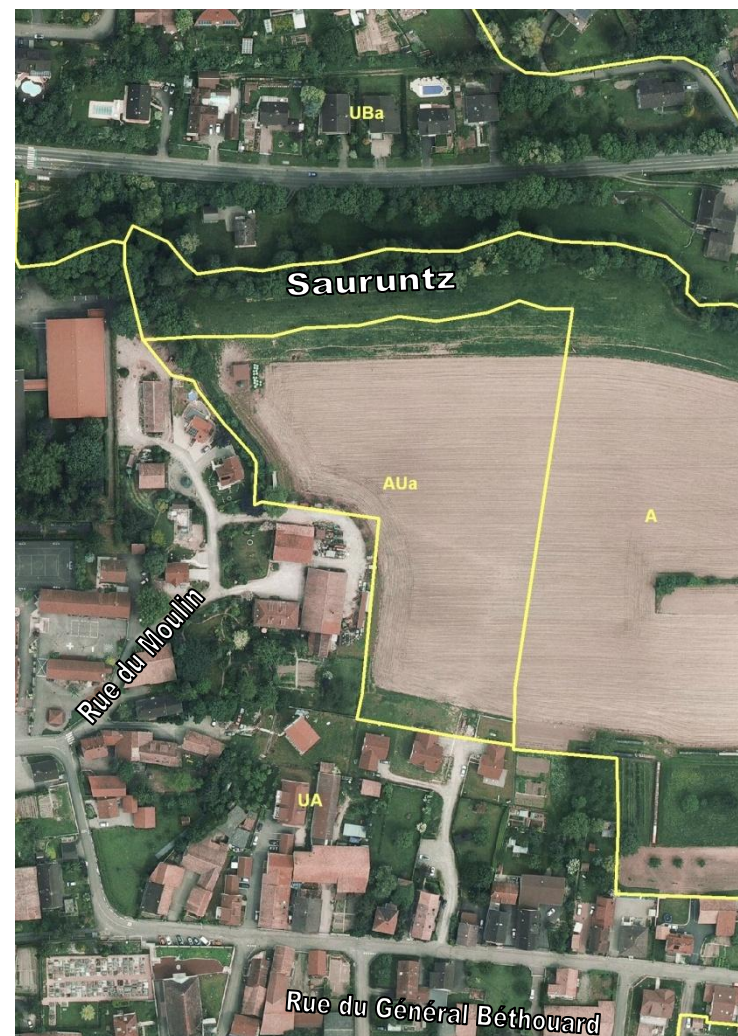
Ce secteur, d'une superficie de l'ordre de 1,9 ha environ, se situe au Nord-Est de l'agglomération à proximité directe du cœur de village et des principaux équipements communaux.

Ces terrains sont contigus à une exploitation agricole et à un tissu de maisons d'habitation dont ils sont séparés par le ruisseau du Muehlbach.

Au Nord, ce secteur est encadré par le Sauruntz et sa végétation riveraine formant une coulée verte vers Sierentz et à l'Est par des terres labourables constituant une enclave agricole entre Uffheim et Sierentz.

Ce périmètre, marqué par une légère pente Sud-Nord, est entièrement dominé par la céréaliculture intensive ; les éléments de diversification biologique se résument au cortège végétal le long du Muehlbach, à base de Saules, de Frênes et d'Aulnes, accompagné d'une bande enherbée.

Aucune contrainte particulière, ni servitude d'utilité publique n'affecte ces terrains qui sont desservis par la rue du Moulin et par une amorce de voie raccordée à la rue du Général Béthouard. Toutefois, la sécurité des riverains le long de ces voies devra être prise en compte, compte tenu de l'augmentation prévisible des flux de circulation.





*En limite Nord-Est du secteur, le Muehlbach et sa végétation d'accompagnement*



*Perspective sur le fond de vallon et le cortège du Saurunz*



*Vue sur le secteur depuis le Sud*

## Principes d'aménagement

### ➤ Voirie, réseaux, espace public

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte du secteur et la continuité de la trame viaire à partir de la rue du Général Béthouard.
- Assurer le raccordement à la future piste cyclable vers Sierentz.
- Mise en place d'une voirie qui assure la mobilisation de l'ensemble du potentiel foncier.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

#### **Préconisations**

- Tenir compte dans l'aménagement de la desserte de la sécurité des zones urbaines traversées et des abords de l'école.
- Opter pour des revêtements de voirie écologiques.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.

### ➤ Densité de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 15 logements/ha.
- Pour atteindre cet objectif, proposer des formes d'habitat alternatives à l'habitat pavillonnaire individuel du type habitat collectif et habitat intermédiaire.

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Assurer la transition avec l'espace agricole à l'Est sous la forme d'un front et d'un talus végétalisés qui marquent la séparation et préservent ce futur quartier du domaine de la grande culture.
- Limiter au maximum les remblais et mouvements de terrains.
- Préserver le ruisseau du Muehlbach et son cortège végétal.
- Traiter sous forme de jardins le front Nord du secteur

➤ **Principes de qualité environnementale et de développement durable**

**Prescriptions**

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.

**Préconisations**

- Favoriser la haute qualité environnementale des constructions, la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Réutilisation des eaux de pluie.
- Prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales à l'échelle du secteur faisant l'objet d'un traitement paysager.
- Encourager la mutualisation des places de stationnement.



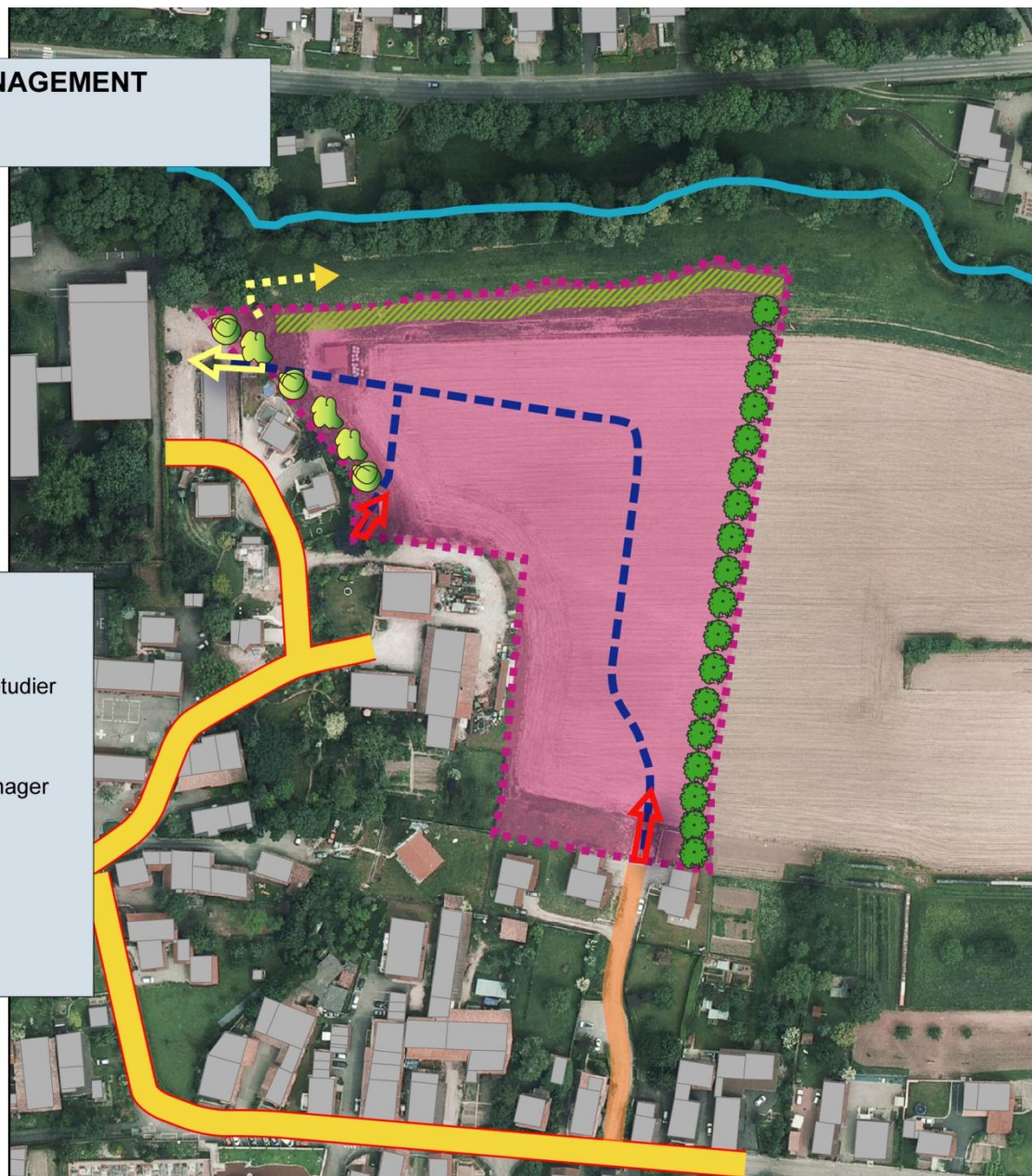
# UFFHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur Niedermatten

- Limite du secteur
- Voie existante
- Amorce de voie existante

### Principes d'aménagement

- ➡ Accès à aménager
- ➡ Accès vers rue du 20 Novembre à étudier
- Bouclage à étudier
- ➡ Piste cyclable en site propre à aménager
- Front végétalisé à créer
- Cortège végétal du Muehlbach à conserver
- Jardins à privilégier



## ② Secteur Bifang

### Situation

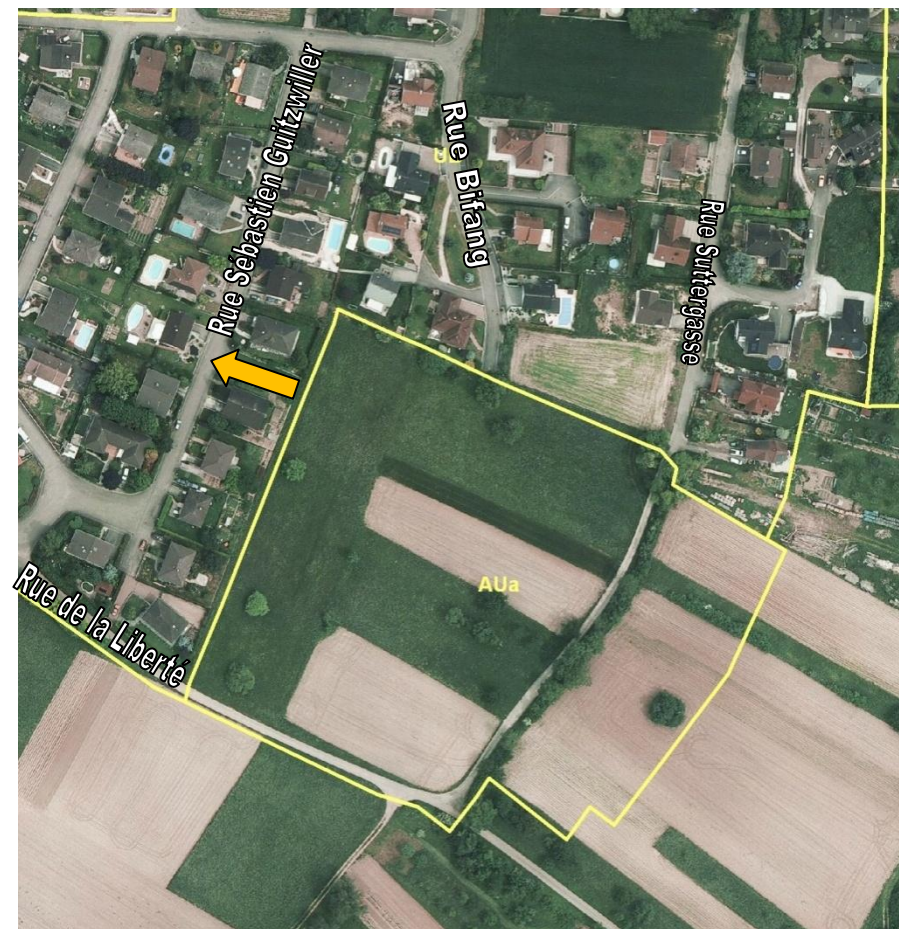
Le secteur en question couvre une superficie de l'ordre de 2,6 ha en limite Sud-Est du village et établit une transition entre un quartier résidentiel de maisons pavillonnaires individuelles et l'espace agricole alternant prés-vergers et terres labourables.

Le périmètre est lui même occupé par des parcelles de culture, des prés et par un verger de fruitiers à haute tige. Un talus boisé formé de Noyers, Cerisiers et d'une strate arbustive dense traverse le secteur du Nord au Sud le long d'un chemin rural.

Ces terrains forment une ample cuvette dont le point bas se situe au Nord, marquée par un dénivelé d'une quinzaine de mètres.

La desserte viaire est assurée par le rue Bifang et par deux chemins ruraux qui prolongent la rue Suttergasse et la rue de la Liberté. A cette trame viaire, se rajoute une amorce permettant de raccorder le secteur à la rue Sébastien Gutzwiller.

Si aucune contrainte particulière majeure, ni servitude d'utilité publique n'affecte ces terrains, il convient de souligner la présence du talus et la pente des terrains qui devront être pris en compte dans l'aménagement.







*La partie supérieure du secteur avec le talus boisé*



*Vue depuis le coin Sud-Ouest du site*



*Perspective depuis le chemin rural Suttergasse*

## Principes d'aménagement

### ➤ Voirie, réseaux, espace public

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte du secteur et la continuité de la trame viaire à partir des deux chemins ruraux existants, de la rue du Bifang et de la rue Sébastien Gutzwiller.
- Mise en place d'un axe central siège d'une circulation très ralentie du type cour urbaine avec égal partage des circulations entre vélos, voitures, piétons.
- Mise en place d'une desserte secondaire qui assure la mobilisation de l'ensemble du potentiel foncier.
- Aménagement de plateaux surélevés aux carrefours de voies.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Prévoir l'évacuation des eaux pluviales par un raccordement au bassin existant à l'aval.

#### **Préconisations**

- Opter pour des revêtements de voirie écologiques.

- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.

### ➤ Densité de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 20 logements/ha.
- Pour atteindre cet objectif, proposer des formes d'habitat alternatives à l'habitat pavillonnaire individuel du type habitat intermédiaire.

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Assurer la transition avec l'espace agricole à l'Est sous la forme d'un front végétalisé.
- Préserver le talus végétalisé le long du chemin rural.



- Prise en compte de la topographie dans l'aménagement du secteur et le tracé de la voirie, limiter au maximum les terrassements, les remblais et mouvements de terrains.
- Réalisation d'une plantation d'alignement le long de l'axe central.

➤ **Principes de qualité environnementale et de développement durable**

**Prescriptions**

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.

**Préconisations**

- Promouvoir la haute qualité environnementale des constructions, la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Réutilisation des eaux de pluie.
- Encourager la mutualisation des places de stationnement.

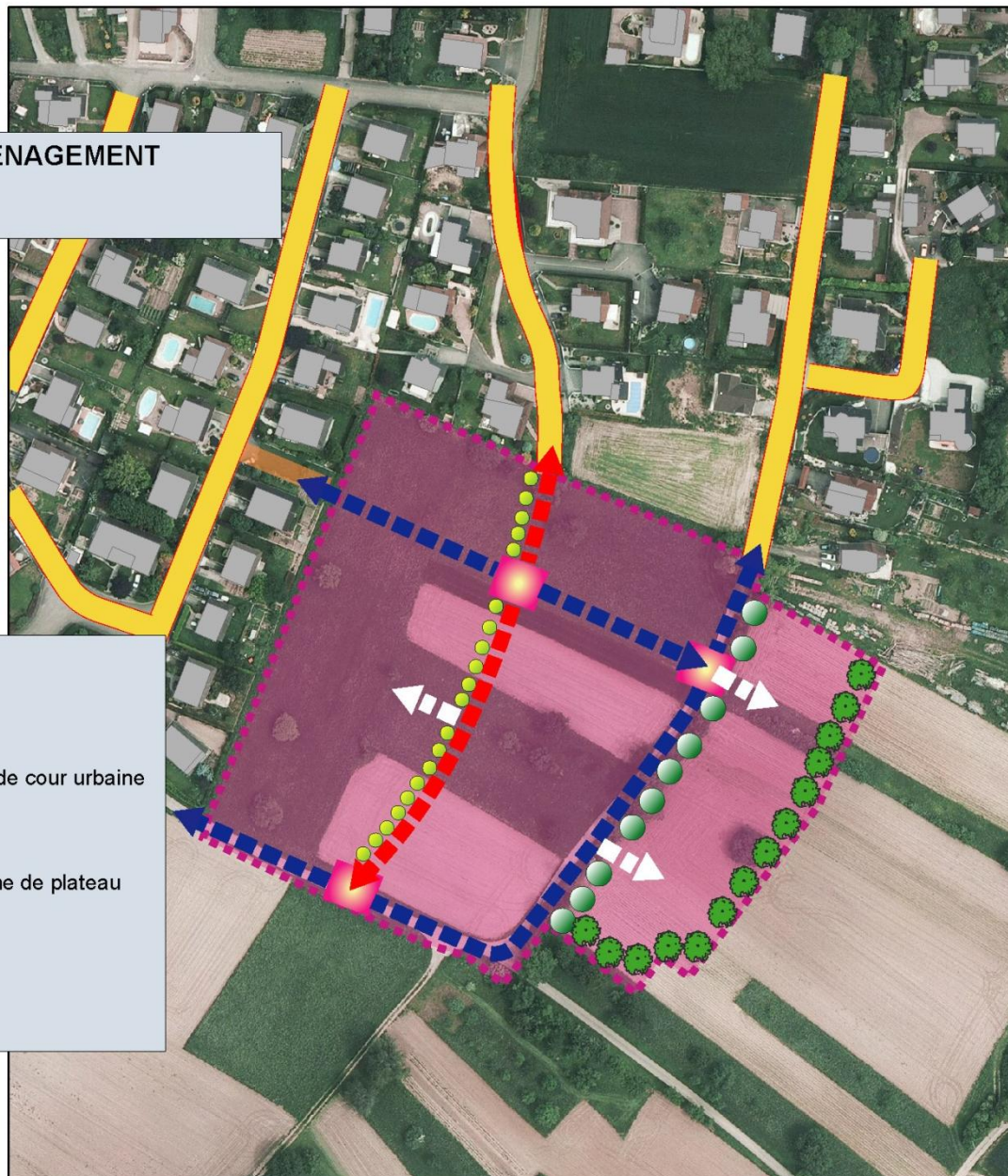
# UFFHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Bifang

- Limite du secteur
- Voie existante
- Amorce de voie existante

## Principes d'aménagement

- Voie de desserte à aménager
- Axe central à traiter sous forme de cour urbaine
- Desserte secondaire à étudier
- Carrefour à aménager sous forme de plateau surélevé
- Talus végétalisé à préserver
- Front végétalisé à créer





### ③ Secteur Burggraben

#### Situation

Cet îlot, d'une superficie de 0,5 ha, occupe une situation idéale en cœur de village à; proximité directe de tous les équipements.

Sans contraintes particulières, ni élément de diversification écologique excepté un pré, est desservi par la rue Burggraben et est relié à la rue de l'Eglise par un cheminement piétonnier.

L'environnement immédiat est constitué principalement par constructions à usage d'habitation et par une exploitation agricole.





*Perspective sur le secteur depuis le coin Sud-Ouest*



## Principes d'aménagement

### ➤ Voirie, réseaux, espace public

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte du secteur à partir de la rue Burggraben avec place de retournement, tout en envisageant la possibilité de raccordement vers la rue de la Liberté.
- Prolonger l'actuel cheminement piétonnier vers la rue de l'Eglise par une liaison vers la rue de la Liberté.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Raccordement du secteur aux réseaux présents rue de la Liberté.

#### **Préconisations**

- Opter pour des revêtements de voirie écologiques.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.

### ➤ Densité de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 7 logements pour ce secteur.
- Pour atteindre cet objectif, proposer des formes d'habitat alternatives à l'habitat pavillonnaire individuel.

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Secteur occupant une position dominante nécessitant un choix de volume et de gabarit des constructions assurant leur bonne insertion dans le tissu bâti et le site.

➤ **Principes de qualité environnementale et de développement durable**

**Prescriptions**

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.

**Préconisations**

- Favoriser la haute qualité environnementale des constructions, la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Réutilisation des eaux de pluie.

