



# Commune de MITTELSCHAEFFOLSHEIM

## PLAN LOCAL d'URBANISME



### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 7 juin 2013



*le maire,  
Joseph KAATZ*

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 09401	Page : 2/8
0	07/06/2013	PLU - OAP	OTE - Léa DENTZ	L.D.		<b>URB1</b>	
LD							

## 1. Secteur 1AU le long de la rue des Peupliers

### 1.1. DESCRIPTION DU SITE IDENTIFIÉ

Le site est situé de part et d'autre de la rue des Peupliers. Ce secteur correspond à des dents creuses qui ne se sont aujourd'hui pas urbanisées, faute d'une desserte en réseaux adaptée.

Ce secteur à vocation principale d'habitat est en continuité du tissu urbain existant.



*Dents creuses le long de la rue des Peupliers*

1.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



**Objectifs poursuivis**

Permettre l'implantation de nouvelles constructions d'habitat, artisanat ou commerces dans les dents creuses existantes

**Eléments de programmation**

Ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la mise en place des réseaux

Organisation de la desserte et des accès

Aménager les réseaux et la voirie dans la rue des Peupliers

Permettre aux eaux pluviales de revenir dans le réseau d'assainissement

**Qualité urbaine et insertion paysagère**

Formes urbaines

Réglementer la construction de bâti entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement de la voie et limiter la constructibilité dans la bande des 5m en fond de parcelles

Favoriser des constructions mitoyennes

Respecter les formes urbaines existantes dans les nouvelles constructions, en lien avec les dispositions réglementaires qui s'imposent

Risques de coulées de boues

mettre en place un ouvrage hydraulique à l'arrière de la zone 1AU

Imposer un revêtement perméable aux eaux pluviales pour les espaces de stationnement

Insertion paysagère

Créer un écran végétal comme transition entre les espaces cultivés ouverts et les nouvelles constructions

Préserver l'entrée Sud du village



*Vue depuis l'entrée Sud sur les constructions de la rue des peupliers*

## 2. Secteur UA : Opération sur un ancien corps de ferme

### 2.1. RAPPEL DES ENJEUX DU SITE IDENTIFIE



Ce secteur est situé dans le centre ancien de Mittelschaeffolsheim, entre la rue Principale et la rue des Champs. Il sert actuellement de hangar pour les engins agricoles.

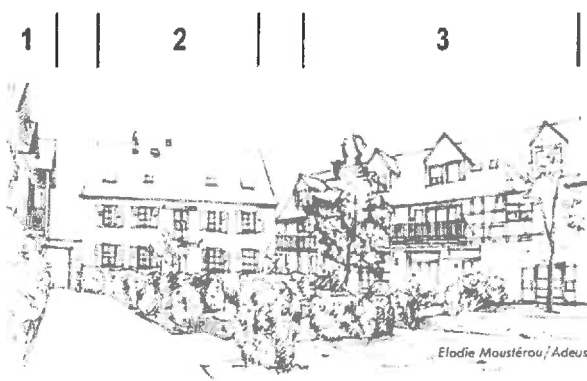
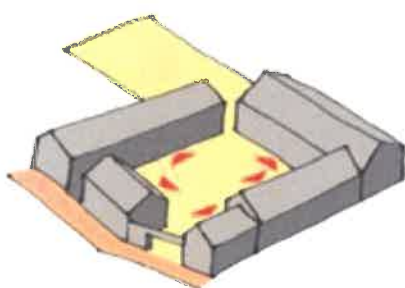
Il représente un potentiel de renouvellement important dans le centre ancien qu'il convient d'encadrer.



*Le corps de ferme concerné*

## 2.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT

Cette opération peut se faire sur d'autres modèles de ferme transformée en habitat collectif, comme par exemple Fessenheim-le-Bas.



Cette ferme rénovée se situe sur la RD 720 dans le centre du village de Fessenheim-le-Bas.

Cette opération comprend 21 logements. La cour centrale est utilisée comme espace d'agrément et de rencontre pour les habitants. Le plan de la ferme en U est respecté, tout comme l'esprit architectural alsacien.

Cette opération présente une densité de 64 logements à l'hectare.

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MITTELSCHAEFFOLSHEIM**  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR UA : OPERATION SUR UN ANCIEN CORPS DE FERME

---

**Objectifs poursuivis**

Créer une opération en cohérence avec la morphologie urbaine de centre ancien

**Eléments de programmation**

Dans la mesure où les terrains sont desservis par les réseaux et accessibles depuis la rue des Champs et la rue Principale, aucune programmation n'est préconisée.

**Organisation de la desserte et des accès**

Desserte du secteur par la rue Principale et/ou la rue des Champs.

**Qualité urbaine et insertion paysagère**

Conserver un tissu bâti homogène dans le centre ancien.

Conserver la continuité du front bâti

Implanter des volumes en U ou L

Conserver des espaces de respiration, de cours intérieures afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Respecter les formes urbaines existantes dans les nouvelles constructions, en lien avec les dispositions réglementaires qui s'imposent

Imposer un revêtement perméable aux eaux pluviales pour les espaces de stationnement