

OAP 24 / SENTHEIM

QUARTIER GARE

A) CONTEXTE ET OBJECTIF

Au cours des dernières décennies, la commune de Sentheim s'est surtout développée au sud, sur une première terrasse topographique qui surplombe le centre historique. Ce développement s'est principalement réalisé sous la forme de lotissements pavillonnaires successifs, pour la plupart distribués par des rues nouvelles et maillées avec le reste du réseau viaire. Ainsi la structure urbaine du village s'est étoffée de nouveaux îlots plus ou moins réguliers et homogènes en taille et en forme.

Sur le flanc est du village, entre le centre ancien et la gare, les îlots sont plutôt homogènes et réguliers dans leur taille et dans leur forme rectangulaire, avec des premières rues transversales qui ont été créées au début du 20^{ème} siècle entre les rues et chemins historiques de Soppe-le-Haut et de la gare pour accueillir trois petites cités ouvrières à l'habitat aligné et serré. D'autres voies transversales sont venues plus tard s'insérer dans ce tissu sans toutefois forcément déboucher sur la rue de la gare et laissant plusieurs lotissements en impasse.

Le secteur de la zone AU_s vient s'inscrire dans cette structure urbaine d'îlots rectangulaires créés successivement du nord au sud entre la rue de Soppe-le-Haut et la rue de la gare / rue du 29 novembre. Son aménagement vise à compléter cette structure atrophie aux extrémités sud des rues de Soppe-le-Haut et du 29 novembre en créant deux nouveaux îlots rectangulaires entre la rue du Rossberg et la rue des Eglantines par le prolongement de celle-ci (aujourd'hui en impasse) et la création d'une nouvelle rue intermédiaire.

B) ORIENTATIONS DE PROGRAMME

- Programme minimum de 20 logements à construire dont au moins 3 logements locatifs (15% minimum) et 9 logements collectifs ou/et intermédiaires (45% minimum) ;
- Rappel : cette OAP prend place en zones US et 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 de la piste cyclable pour l'habitat collectif ou/et intermédiaire ;
2. Desservir les nouvelles constructions une nouvelle rue à double sens, partagées entre usagers et de faible largeur créées entre la rue de Soppe-le-Haut et la rue du 29 novembre, à travers le tissu existant ; le cas échéant créer une placette de retournement à aménager ;
3. Relier les rues entre elles et en direction de la piste cyclable par des chemins piétons et cyclables dont les extrémités rejoignent les anciennes aires de retournement des impasses du Rossberg et des Eglantines, requalifiées en placettes de convivialité ;
4. Implanter les façades principales des nouvelles constructions parallèlement aux rues créées en prenant soin d'implanter les pignons des premiers constructions à l'alignement des rues adjacentes existantes ;
5. A l'arrière des nouvelles constructions, préserver une bande non bâtie de jardins privatifs en cœur d'îlot courant de rue à rue adjacentes ;
6. Au nord, le cœur d'îlot non bâti intégrera la piste cyclable et son cordon boisé existant sur lesquels pourront avantageusement déboucher les jardins privatifs des nouvelles constructions ;

... LÉGENDES



