Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document approuvé

PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.a.2. OAP sectorielles - Dispositions particulières

Cahier particulier n°11 - GEISWASSER

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 mai 2021

Le Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS RHIN - BRISACH

Jean-Roch Klethi - Urbaniste

ALSACE Collectivité européenne

ADAUHR ATD Alsace

Mai 2021

Sommaire

1. LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP 5

2. ORIENTATIONS DES SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 5

2.1. OAP GRAND'RUE 5
2.2. OAP RUE DU MUGUET 7

1. Localisation des secteurs couverts par les OAP

2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

2.1. OAP Grand'rue

2.1.1 Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

Le périmètre d'OAP coïncide avec les limites d'une zone du PLUi classée 1AUa1, localisée le long de l'axe de circulation principal du village et au barycentre de l'agglomération villageoise. Son aménagement contribue à relier ensemble deux parties disjointes du village.
Le site a déjà fait l'objet d'une autorisation d'aménagement. L'opération est en cours de commercialisation.

2° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est de 20 logements/ha, soit pour une surface totale de 0,68 ha un objectif de production de 13 logements environ. Afin d'atteindre l'objectif de densité, le programme d'aménagement consiste en maisons individuelles et maisons individuelles jumelées.

2.1.2 Orientations graphiques

Typologie préférentielle d'habitat

maisons individuelles et individuelles groupées

Tracés indicatifs

voie de desserte principale à créer et accès à préserver

voie en impasse avec aire de retournement à créer

espace public planté ou végétalisé à créer

périmètre d'OAP

limite de zone du PLUi

UA classement de zone

N

2.2. OAP rue du Muguet

2.2.1 Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

L'OAP porte sur deux zones classées 1AUa et 1AUa2 dans le PLUi.
La zone 1AUa, d'une contenance de 0,4 ha a déjà bénéficié d'une autorisation d'aménagement. Elle est en cours de commercialisation. Elle est équipée d'une aire de retournement qui permettra le prolongement de la voirie dans la zone 1AUa2.
La zone 1AUa2, d'une contenance de 1,1 ha, s'inscrit dans le prolongement de l'aménagement de la première.
Le site est localisé à la périphérie nord-est du village et à proximité de la lisière de la forêt du Rhin. Son environnement bâti est composé de pavillons individuels exclusivement.
L'aménagement du site consiste à développer le quartier résidentiel existant de manière structurée et organisée.

La zone 1AUa étant en cours d'aménagement et déjà comprise dans l'enveloppe urbaine de référence (T0), elle n'est pas concernée par les objectifs de densité du SCoT.
Les dispositions écrites ci-après concernent par conséquent exclusivement la zone 1AUa2.

Rappel : cette zone est concernée pour partie par la servitude d'utilité publique PM1 Bis – Servitude d'inondation pour la rétention des crues du Rhin.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site prendra la forme d'une voie de desserte qui décrira une boucle entre les deux voiries en attente de la rue du Muguet et de la rue des Primevères. La desserte viaire par la rue du Vieux jardin des parcelles privées comprises dans la zone d'aménagement n'est pas autorisée et les accès voitures sont de ce fait interdits le long de cette voie.

Un passage vélos et piétons sera en revanche aménagé afin de relier la voie de desserte de la zone d'aménagement avec le chemin du vieux jardin.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

La zone d'aménagement est située en limite d'un espace agricole (zone classée A dans le PLUi. Afin de contribuer à l'insertion paysagère du nouveau tissu résidentiel, la limite entre les deux zones sera marquée par des plantations de moyenne et haute tiges réalisées à l'arrière des

parcelles de la zone d'aménagement, de manière à créer une façade végétale. Cette limite sera maintenue libre de construction. Notamment, la construction d'annexes sur limite arrière de parcelle ne sera pas autorisée.

Afin d'organiser le tissu bâti de la zone, les programmes d'habitations les plus denses (maisons jumelles, maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petits collectifs) seront de préférence localisés dans la partie centrale de la zone d'aménagement. Les espaces au contact du tissu villageois déjà existant, ainsi que les espaces localisés le long de la lisière forestière seront de préférence réservés aux pavillons individuels.

Les hauteurs des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou attique (R+1+combles ou attique).

4° Espaces publics

Prescriptions

Pour renforcer son attractivité et la qualité du cadre de vie, la zone d'aménagement pourra comprendre une part d'espaces publics, de préférence localisés à proximité des programmes d'habitations les plus denses. Ces espaces publics seront végétalisés et plantés, et offriront au quartier ou bien une fonction récréative pour les enfants, ou bien d'infiltration naturelle des eaux de pluie, ou encore d'agrément pour les habitants. La part réservée à ces espaces sera de 5% de la surface totale de la zone environ. Une partie d'entre eux pourra être affectée à du stationnement public, sous condition que l'aménagement des aires de stationnement ne contribue pas à l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement devront comporter un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

Préconisations

Le stationnement public éventuel prendra de préférence réalisé sous la forme d'aires de stationnement (1 ou 2) groupant plusieurs places (3 à 5 places).

5° Programmation

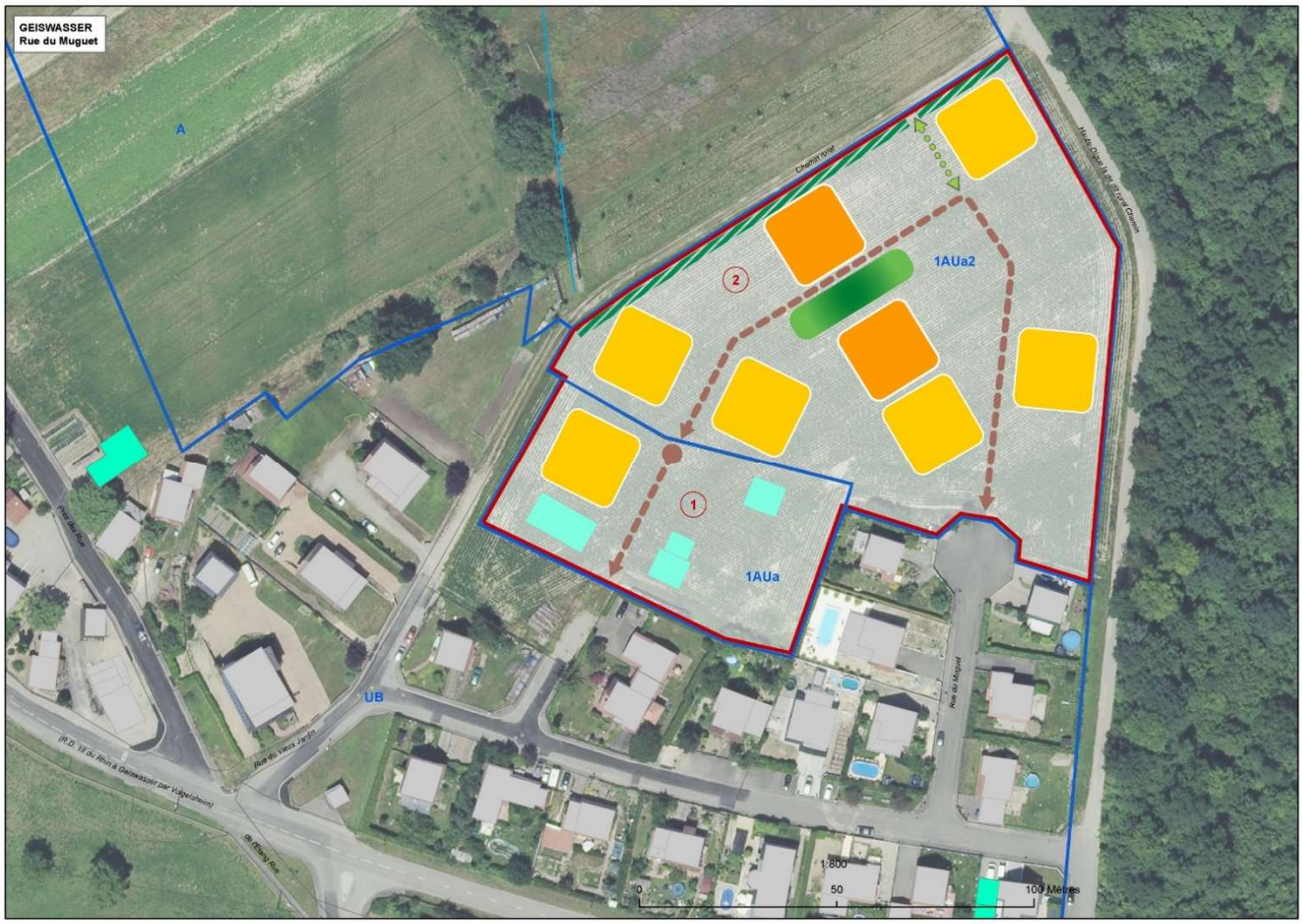
Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est de 20 logements/ha.

Préconisations

Afin de permettre une diversification de l'offre et des formes d'habitat, le programme d'aménagement pourra comprendre, en plus des maisons individuelles et des maisons jumelées, une part de maison individuelles groupées ou d'habitat intermédiaire.

2.2.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

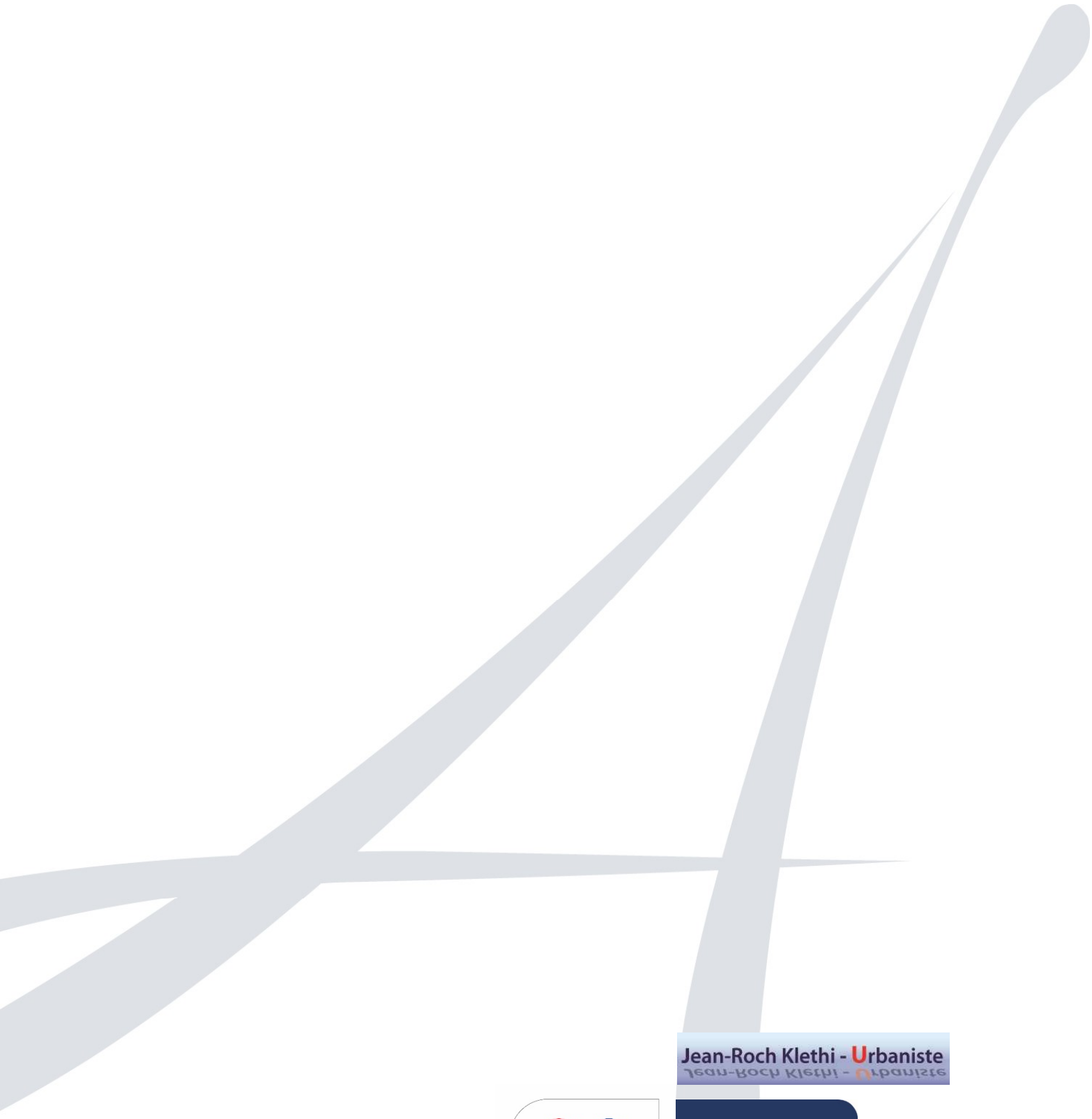
- maisons individuelles et jumelées
- logements intermédiaires et petits collectifs

Tracés indicatifs

- voie de desserte principale à créer
- voie en impasse avec aire de retournement à créer
- liaison douce (piétons et cycles) à créer
- espace public planté ou végétalisé et/ou aire de stationnement à créer
- écran végétal à créer
- 1 — localisation sommaire des phases de réalisation

- constructions autorisées au 01/01/2018
- périmètre d'OAP
- limite de zone du PLUi
- UA — classement de zone

N



Jean-Roch Klethi - Urbaniste

ALSACE
Collectivité européenne

ADAUHR ATD Alsace