Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document approuvé

PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

4.a.2 Dispositions particulières

Cahier particulier n°17 - MUNCHHOUSE

Jean-Roch Klethi - Urbaniste

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

Le Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES * PAYS RHIN - BRISACH *

ALSACE Collectivité européenne

ADAUHR ATD Alsace

Mai 2021

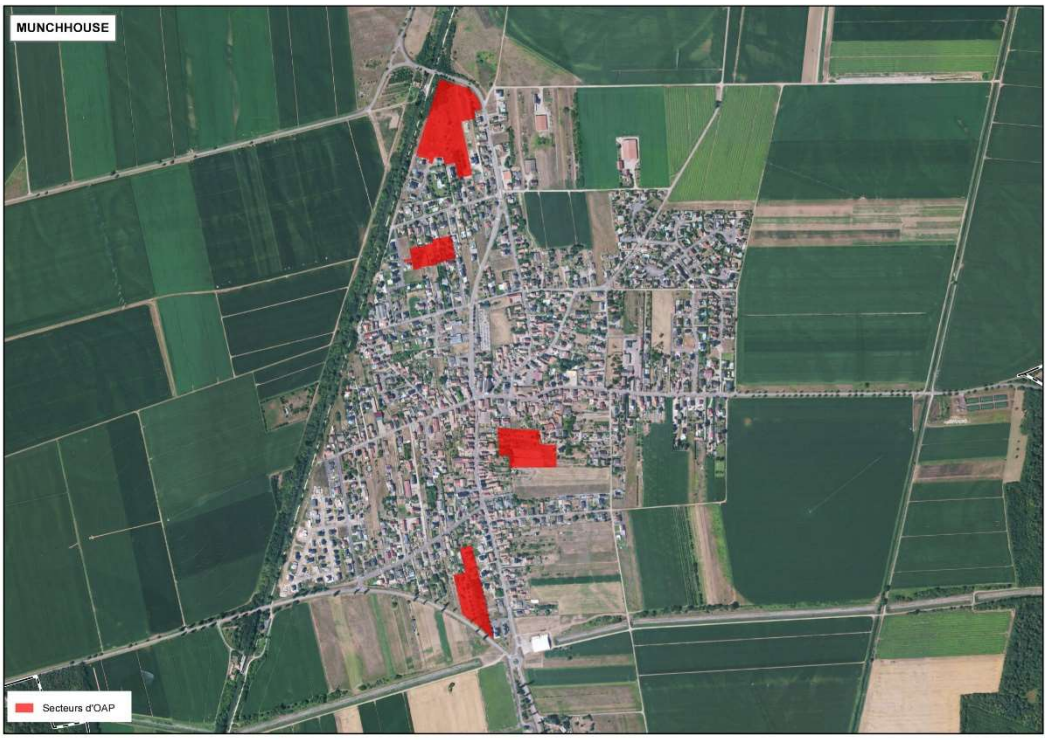
Sommaire

1. LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP 5

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

2.1. OAP RUE D'ENSISHEIM 5
2.2. OAP RUE DES BATELIERS 6
2.3. OAP RUE DE BANTZENHEIM 9
2.4. OAP ROUTE DÉPARTEMENTALE 47 12
2.5. OAP RUE DE HIRTZFELDEN 15

1. Localisation des secteurs couverts par les OAP



2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

2.1. OAP rue d'Ensisheim

2.1.1 Orientations écrites

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

Cette zone est localisée à l'extrémité sud-ouest du village, le long du canal. Classée 1AUa dans le PLUi, elle a déjà fait l'objet d'une autorisation d'aménager. L'aménagement est entièrement réalisé, et la commercialisation des terrains est en cours d'achèvement. Comprise dans l'enveloppe urbaine existante (T0), elle n'est pas concernée par les prescriptions de densité, qui ne peuvent plus lui être appliquées.

2.2. OAP rue des Bateliers

2.2.1 Orientations écrites

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

Le site correspond à une zone classée 1AUa1 dans le PLUi. Il est localisé en limite est de l'agglomération villageoise, dans un environnement bâti homogène formé de maisons individuelles. Il a été préservé de l'enclavement par une voirie en attente qui permet de le relier à la rue des Lilas. L'objectif d'aménagement du site consiste à compléter le tissu résidentiel existant et à intégrer au mieux le nouveau tissu dans son contexte urbain et paysager.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site sera desservi par une voie en impasse qui assurera la liaison avec la rue des Bateliers. Elle sera équipée d'une aire de retournement, ou de toute autre forme d'aménagement permettant les manœuvres de retournement.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

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

Préconisations

L'espace aménagé pour permettre les manœuvres de retournement sera accompagné d'espaces plantés ou végétalisés d'essences arborées et arbustives locales et représenteront au moins 10% de la surface de l'opération, comme contribution à la qualité du cadre de vie. Une partie de ces espaces pourra être affectée à des places de stationnement, sous condition d'utilisation de revêtements non imperméabilisants.

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

5° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

Le site sera équipé d'un point de collecte collectif des ordures ménagères localisé à l'entrée de la zone, facilement accessible depuis la rue des Bateliers.

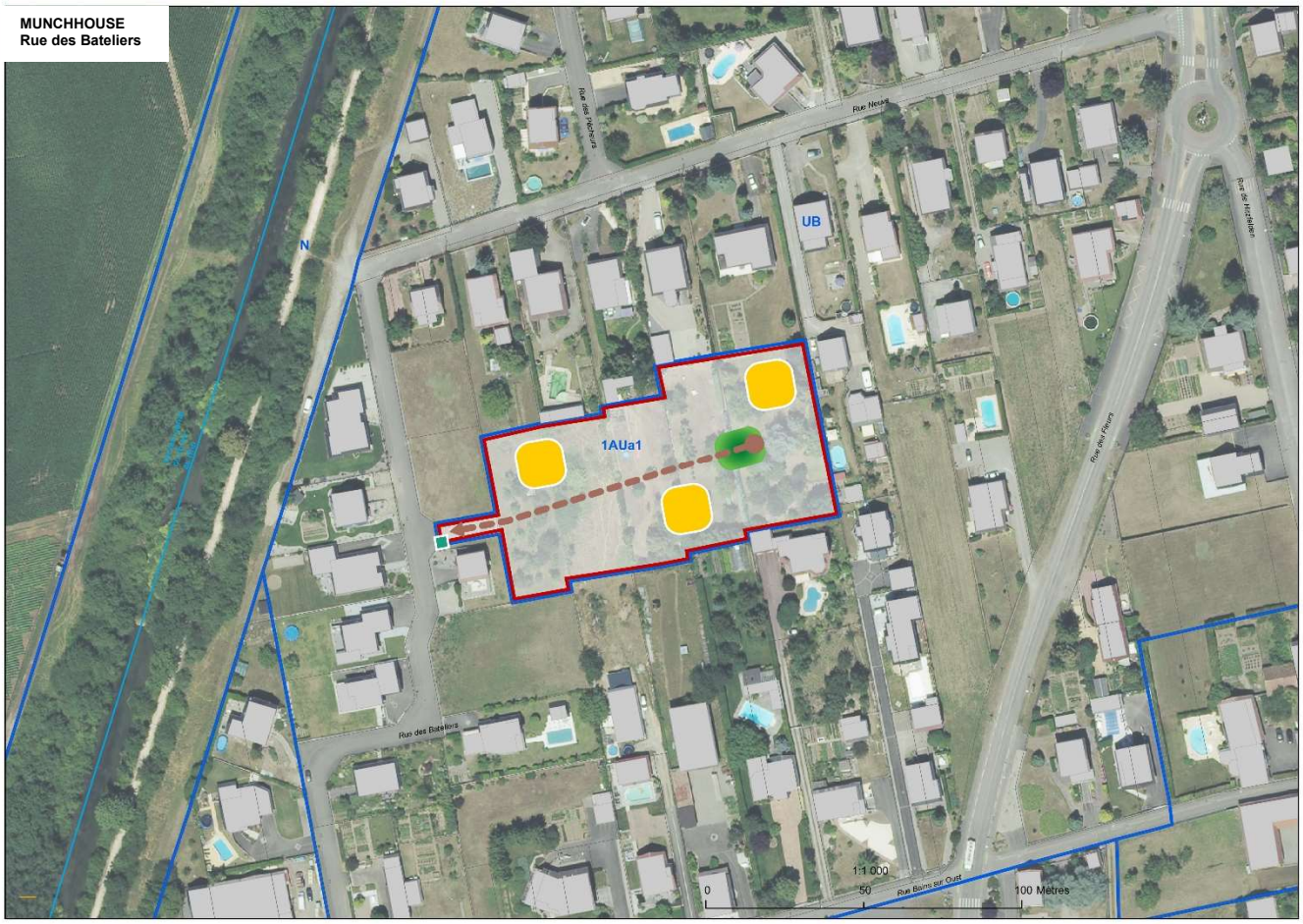
6° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de l'aménagement est de 20 logements/ha.

Cette production consistera de préférence en maisons individuelles et en maisons jumelles. La réalisation éventuelle d'habitat individuel groupé et d'habitat intermédiaire est également autorisée.

2.2.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

- maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

- voie en impasse avec aire de retournement à créer
- espace public planté ou végétalisé à créer/aire de stationnement à créer
- point collectif de collecte des ordures ménagères

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

2.3. OAP rue de Bantzenheim

2.3.1 Orientations écrites

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

Le site est une zone classée 1AUa2 dans le PLUi, à proximité du noyau traditionnel villageois. Il est environné d'un tissu bâti diversifié, composé d'anciennes dépendances agricoles, d'habitat intermédiaire et de maisons individuelles de formes et d'époques diverses.

Il jouxte une zone classée 2AUa. Son urbanisation doit s'inscrire dans la perspective d'un aménagement cohérent à l'échelle des deux zones. L'objectif poursuivi par cet aménagement vise à valoriser une vaste dent creuse à la limite de l'enclavement en y aménageant un tissu résidentiel attractif et diversifié.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site sera viabilisé de manière à créer à terme, à l'échelle de l'ensemble de la dent creuse et des deux zones 1AUa2 et 2AUa une boucle de desserte dessinant un maillage d'îlots. La zone 1AUa2 elle-même sera desservie par une boucle desserte interne, reliée au réseau de voiries existant par deux liaisons, l'une avec la rue de Rumersheim au nord, l'autre avec la rue de Mulhouse à l'ouest. Le prolongement du réseau de la zone 1AUa2 vers la zone 2AUa sera possible par au moins deux voies en attente qui sont à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AUa2.

Préconisations

Afin de limiter l'emprise des voies, une partie de la boucle de desserte interne de la zone 1AUa2 pourra être réalisée à plus faible gabarit et réglementée à sens unique.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Afin d'intégrer l'urbanisation du site au contexte bâti environnant, les types d'habitat les plus denses seront localisés dans la partie ouest du site, la partie est étant davantage réservée aux pavillons individuels.

Afin d'intégrer les nouvelles constructions au paysage urbain dessiné par les volumétries traditionnelles environnantes, les lignes de faîtage principales des constructions situées en limite ouest du site seront orientées nord-sud.

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 contribuer à la qualité du cadre de vie, le quartier comportera une part d'espaces publics végétalisés et plantés représentant 5% au moins de la surface totale de l'opération. Ces espaces offriront au quartier ou bien une fonction récréative pour les enfants, ou d'agrément pour les habitants. Ils pourront en partie être affectés à du stationnement public, sous condition que l'aménagement des aires de stationnement n'ait pas pour effet l'imperméabilisation des sols. Ils seront en majorité localisés à proximité des programmes les plus denses en logements.

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

5° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

Au besoin, un point collectif de collecte des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée des voies provisoirement en impasse.

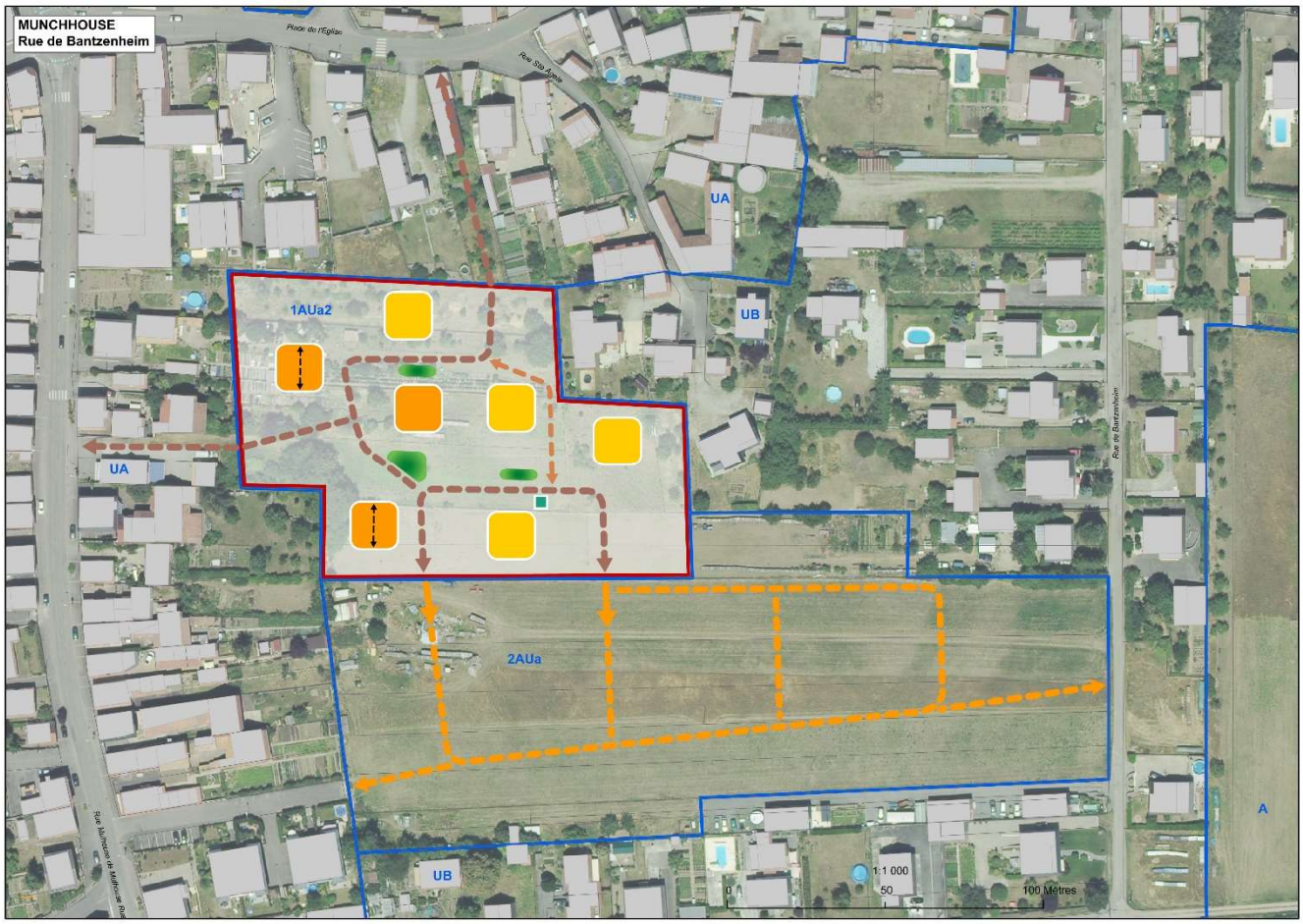
6° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de l'aménagement est de 20 logements/ha.

La production des logements sera réalisée en maisons individuelles et en maisons jumelles d'une part et en habitat intermédiaire et petit collectif d'autre part. Habitat collectif ou intermédiaire représenteront au moins 30% des logements produits.

2.3.2 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 à faible gabarit à créer
- amorce de voirie à prévoir
- réseau de desserte de la zone 2AUa à prévoir
- aire de stationnement à créer
- espace public planté ou végétalisé à créer
- orientation des lignes principales de faîtage
- point collectif de collecte des ordures ménagères

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

N

2.4. OAP Route Départementale 47

2.4.1 Orientations écrites

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

Le site est une zone classée 1AUa3 dans le PLUi, située en limite sud du village. Placé dans un environnement où dominent les pavillons individuels, le secteur est appelé à développer un tissu résidentiel au sein duquel l'accueil de nouveaux services est également souhaité.

La zone 1AUa3 jouxte une zone classée 2AUa au PLUi. L'aménagement de la zone 1AUa3 est à concevoir dans la perspective d'un aménagement d'ensemble couvrant à terme les deux zone1AUa3 et 2AUa.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site sera reliée au réseau existant par la rue de Mulhouse à l'est (voirie en attente existante) et par la rue d'Ensisheim au nord (emplacement réservé) de manière à créer une boucle de desserte. La desserte de la zone comprendra deux voies en attente qui permettront la poursuite de l'aménagement sur la zone 2AUa.

Aucune desserte de propriété privée ni aucun accès ne sont autorisés à partir de la D47.1.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Les arrières des parcelles situées en limite de zone et longeant la route départementale seront plantés de feuillus d'essences locales ou fruitières à moyenne et haute tiges afin de composer un écran végétal permettant d'assurer l'intégration des constructions au sein du paysage.

Aucune implantation de construction n'est autorisée sur cette limite.

Afin d'intégrer l'urbanisation du site au contexte bâti environnant, les types d'habitat les plus denses seront localisés dans la partie sud et sud-ouest du site. Les espaces limitrophes du tissu existant seront occupés de préférence par des 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).

Préconisations

Afin de contribuer à l'attrait du site, le boisement existant à sa pointe sud pourrait être en partie conservé, d'autant que cet espace est par ailleurs d'un faible intérêt pour tout autre usage.

4° Espaces publics

Prescriptions

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, le quartier comportera une part d'espaces publics végétalisés et plantés représentant 5% au moins de la surface totale de l'opération. Ces espaces offriront au quartier ou bien une fonction récréative pour les enfants ou d'agrément pour les habitants. Ils pourront en partie être affectés à du stationnement public, sous condition que l'aménagement des aires de stationnement n'ait pas pour effet l'imperméabilisation des sols.

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

5° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

Au besoin, un point collectif de collecte des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée des voies provisoirement en impasse.

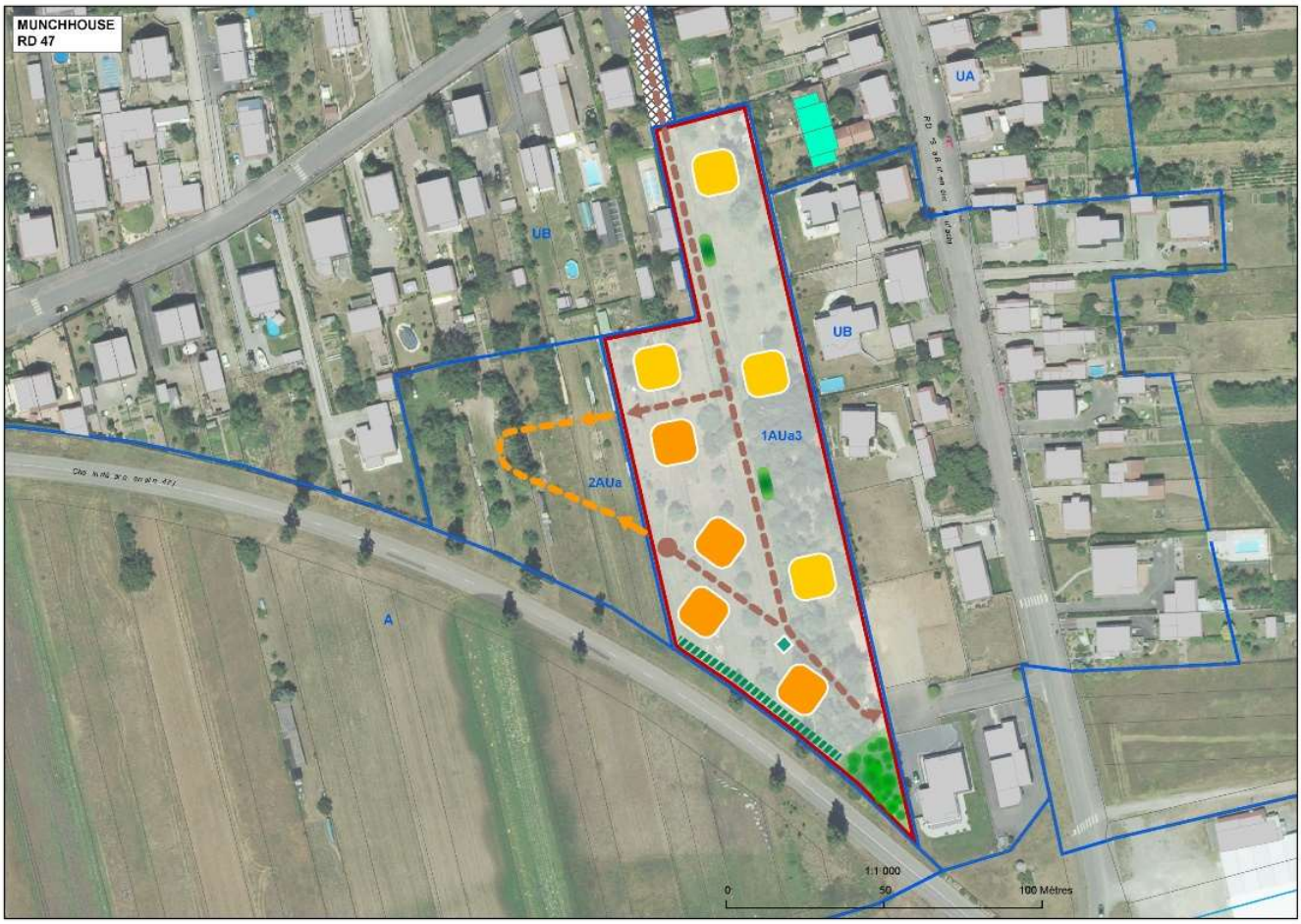
6° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de l'aménagement est de 20 logements/ha.

La production des logements sera réalisée en maisons individuelles ou jumelles d'une part et en habitat intermédiaire ou petit collectif d'autre part. Habitat collectif ou intermédiaire représenteront au moins 30% des logements produits.

2.4.2 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
- amorce de voirie à prévoir
- desserte de la zone 2AUa à prévoir
- espace public planté ou végétalisé et/ou aire de stationnement à créer
- partie de boisement existant à maintenir
- écran végétal à créer
- point collectif de collecte des ordures ménagères

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

N

2.5. OAP Rue de Hirtzfelden

2.5.1 Orientations écrites

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

Le site est une zone classée 1AUa1 dans le PLUi, située à la pointe nord de la commune, le long du canal. L'environnement bâti du site est formé d'un tissu de maisons individuelles développé linéairement tout autour de la zone d'aménagement. L'objectif de l'aménagement vise à valoriser le potentiel foncier de cette dent creuse à l'aide d'un tissu résidentiel bien articulé au tissu existant.

2° Étude préalable

Prescriptions

L'aménagement de la zone 1AUa1 est conditionné à la réalisation préalable d'une étude environnementale qui s'attachera à définir les sensibilités du site, notamment au regard de la zone Natura 2000, ainsi que les mesures à prendre pour adapter le projet à ces sensibilités.

3° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site sera réalisée par une boucle de desserte interne, reliée au réseau viaire existant par le prolongement de la rue des Pêcheurs, voie en impasse existante. La desserte de la zone d'aménagement pourra être complétée au besoin par une courte voie en impasse. Dans ce cas, cette voie sera équipée d'une aire de retournement.

Pour des raisons de sécurité, aucune liaison viaire n'est autorisée entre la voirie de desserte du site d'aménagement et la rue de Hirtzfelden, qui ne pourra desservir directement aucune parcelle privée comprise dans la zone.

Le réseau de desserte de la zone sera complété par une liaison piétons-vélos qui permettra de relier la zone directement à la rue Neuve.

4° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

La zone d'aménagement comprend un espace boisé existant, localisé à sa pointe nord. Cette partie du site est à maintenir en espace naturel boisé, au moins dans sa partie localisée au nord du chemin communal situé entre la rue de Hirtzfelden et la zone naturelle longeant le canal.

Afin d'intégrer l'urbanisation du site au contexte bâti environnant, les types d'habitat les plus denses seront localisés le long du canal et/ou dans l'îlot dessiné par la boucle de desserte de la zone. Les autres espaces et les espaces au contact du tissu urbain existant seront de préférence réservés à l'accueil de 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).

5° Espaces publics

Préconisations

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, le quartier pourra comporter, outre l'espace boisé localisé au nord du chemin communal, une part d'espaces publics végétalisés et plantés. Ces espaces offriront au quartier ou bien une fonction récréative pour les enfants ou d'agrément pour les habitants. Ils pourront aussi être affectés en partie à du stationnement public, sous condition que l'aménagement des aires de stationnement n'ait pas pour effet l'imperméabilisation des sols. Ils seront pour moitié localisés à proximité des programmes les plus denses en logements.

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

6° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

Un point collectif de collecte des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée des voies en impasse.

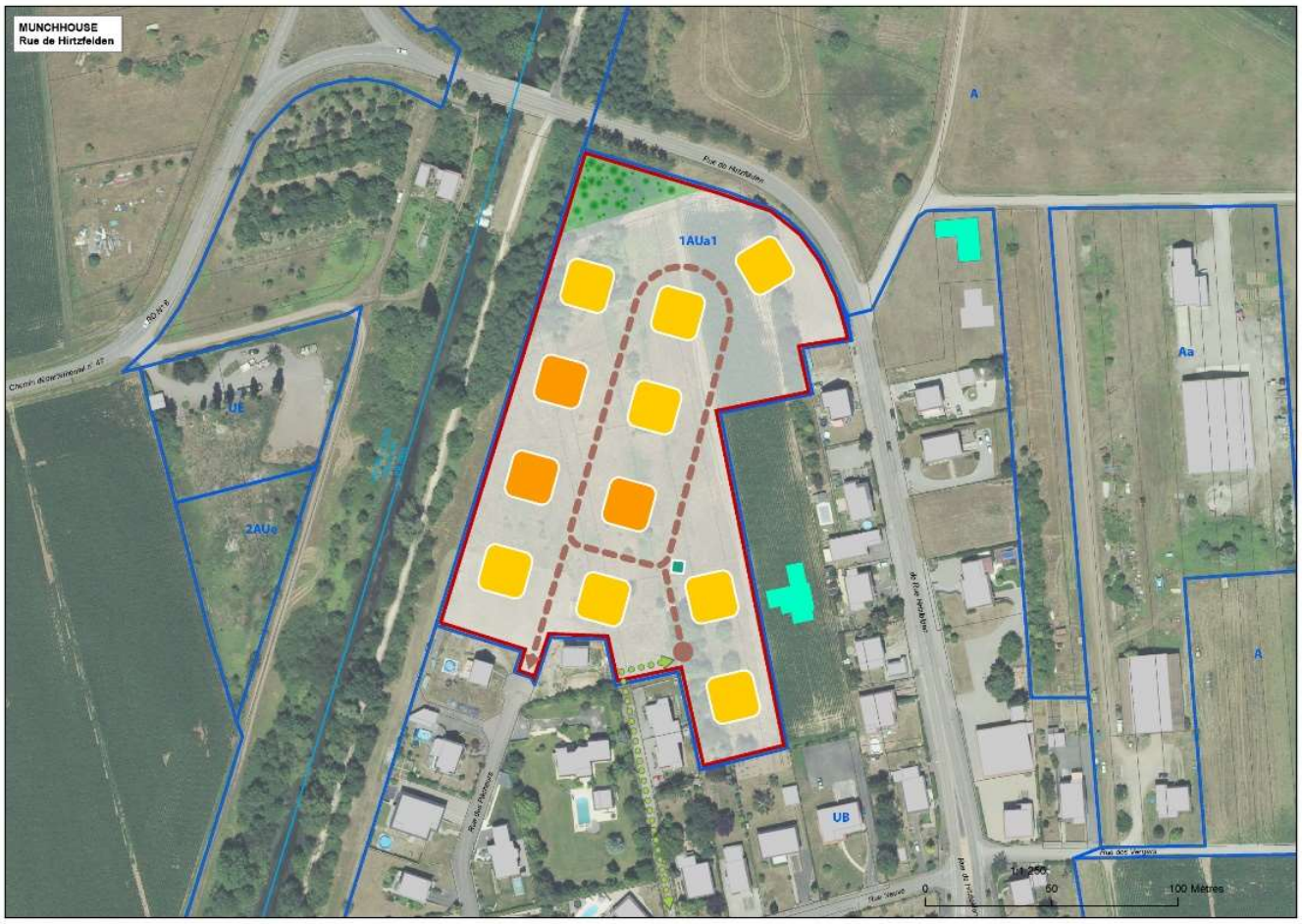
7° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de l'aménagement est de 20 logements/ha.

La production des logements sera réalisée en maisons individuelles ou jumelles d'une part et en habitat intermédiaire ou petit collectif d'autre part. Habitat collectif ou intermédiaire représenteront au moins 30% des logements produits.

2.5.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

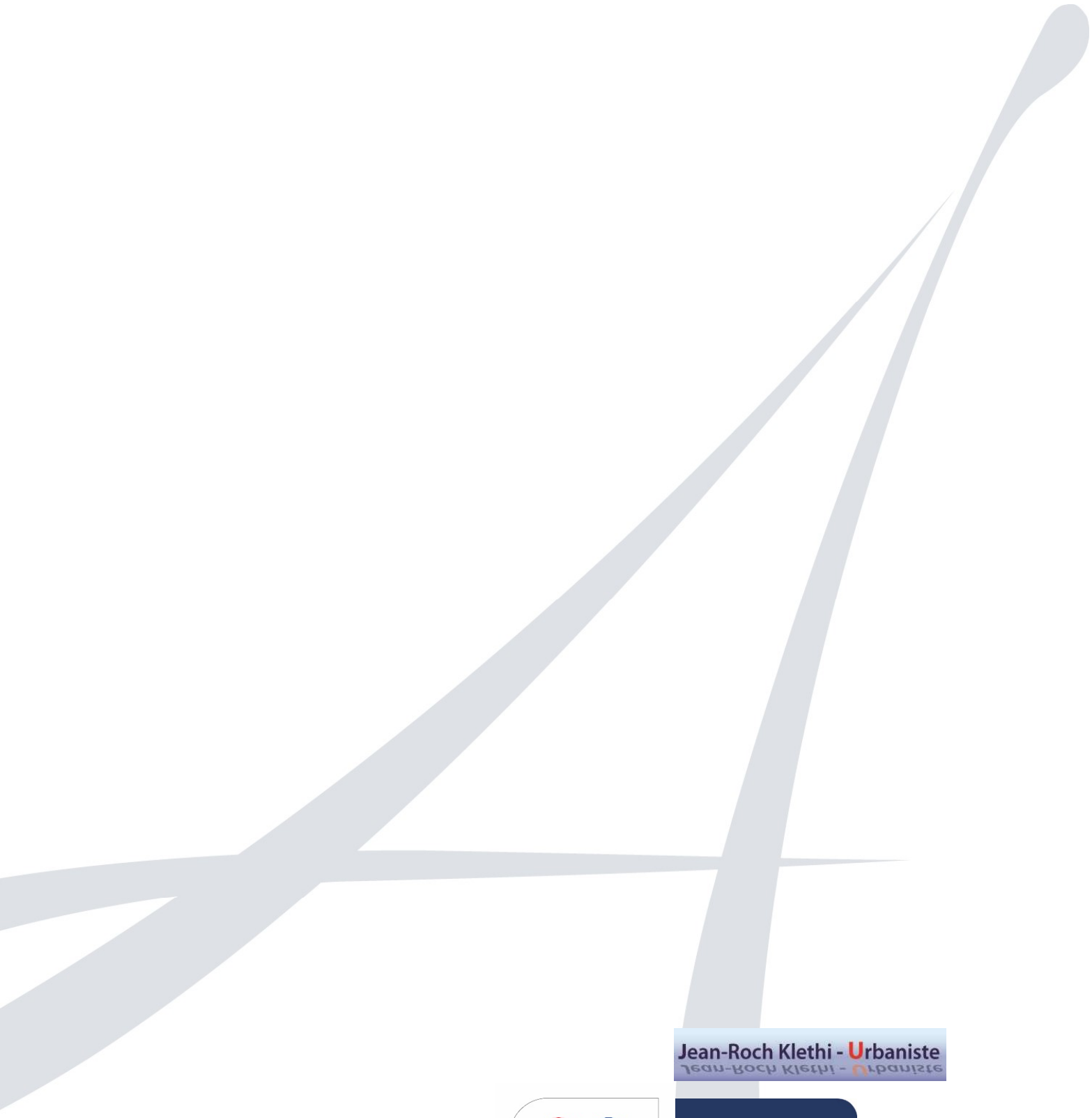
- maisons individuelles et jumelées
- logements intermédiaires et petits collectifs

Tracés indicatifs

- voie de desserte principale à créer
- voie en impasse avec aire de retournement à créer
- liaison douce (piétons et cycles) à créer
- boisement existant à maintenir en espace naturel boisé

- 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