

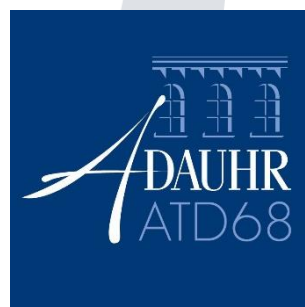
# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Document provisoire*



Communauté de Communes  
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**  
**Cahier particulier n°01 - ALGOLSHEIM**



Avril 2019



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ORIENTATIONS DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT .....</b>	<b>5</b>
2.1.	CARTE DE LOCALISATION .....	5
2.2.	PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....	5
2.3.	OAP RUE D'ALSACE - RUE DES PRES.....	5
2.4.	OAP RUE DU ROSEAU .....	9



## 1. Localisation des secteurs couverts par les OAP

Carte en cours de réalisation

## 2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

### 2.1. Carte de localisation

Carte en cours de réalisation

### 2.2. Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation

Tableau en cours de réalisation

### 2.3. OAP rue d'Alsace - rue des Prés

#### 2.3.1 Orientations écrites

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

Le périmètre d'OAP comprend deux zones classées 1AUa au PLUi :

- la zone AUa1, localisée rue d'Alsace, pour l'aménagement de laquelle une autorisation a déjà été délivrée.
- la zone AUa3, localisée rue des Prés.

Le site se trouve à la périphérie nord du village. Les deux zones, proches l'une de l'autre, sont chacune localisées de part et d'autre du ruisseau du Thierlach. Chacune correspond à une dent creuse subsistante au cœur du tissu bâti existant :

- située dans un environnement de maisons individuelles déjà constitué pour la zone 1AUa1.
- située dans un environnement composé de maisons traditionnelles, d'un immeuble collectif et de maisons individuelles en lotissements pour la zone 1AUa3.

L'objectif de l'aménagement vise à compléter le tissu résidentiel existant :

- par l'extension du tissu de maisons individuelles pour la zone 1AUa1
- par le développement d'un tissu résidentiel permettant d'articuler entre eux les différents environnements en présence et valoriser la contribution apportée au paysage par la ripisylve de la rivière.

##### 2° Accès et principe de desserte

#### *Prescriptions*

##### **Zone 1AUa1**

La viabilisation du site sera réalisée par une voie de desserte en impasse munie d'une aire de retournement. Cette voie sera connectée à la rue d'Alsace.

### **Zone 1AUa3**

La viabilisation du site sera réalisée sous la forme d'une boucle de desserte interne, accessible depuis le réseau viaire existant par deux liaisons :

- l'une située rue des Prés et au droit de la rue des Jonquilles (nord-est);
- l'autre formant le prolongement de la rue des Iris (nord-ouest).

Une voie en impasse complètera le dispositif afin de desservir l'immeuble collectif existant riverain de la limite sud-est de la zone.

Le chemin rural existant en limite nord-ouest de la zone, permettant l'accès à la berge du ruisseau depuis la rue des Iris doit être maintenu. Une bande de 6 mètres à compter du bord du ruisseau est affectée à l'entretien de sa berge et de son lit mineur.

Cette bande pourra accueillir un chemin de promenade, qui pourra se connecter au réseau de desserte de la zone et au chemin rural existant d'accès à la berge.

La liaison piétons-vélos existante entre la zone d'aménagement et la Grand'rue doit être maintenue afin de permettre une liaison directe entre le cœur du village et le réseau de desserte de la zone.

## **3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant**

### ***Prescriptions***

La ripisylve longeant la berge de la rivière est à préserver.

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***

Dans le cas de leur mise en œuvre éventuelle, les programmes les plus denses en logements seront de préférence localisés en limite sud-est de la zone, à proximité du tissu villageois traditionnel.

## 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, outre la bande de terrain utilisée pour l'entretien du ruisseau. Ces espaces offriront au quartier ou bien une fonction récréative pour les enfants, ou bien de rétention des eaux de pluie, ou encore 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 devront être localisés pour partie à proximité des programmes les plus denses en logements.

## 5° Programmation

- **Zone 1AUa1** : la commercialisation de la zone est d'ores et déjà engagée, sur la base d'une programmation fixée à la construction de 11 maisons individuelles pour 0,8 ha.

### *Prescriptions*

- **Zone 1AUa3** : cette zone est comprise dans l'enveloppe urbaine existante (T0). Elle n'est pas concernée, de ce fait, par les prescriptions de densité du SCoT. Le programme d'urbanisation fixe néanmoins sa densité à 20 logements/ha, soit 34 logements environ pour une surface d'opération de 1,7 ha. La production des logements sera réalisée de préférence sous la forme de maisons individuelles et de maisons jumelles. Les programmes d'habitat intermédiaire et les petits collectifs sont toutefois également autorisés.









## 2.3.2 Orientations graphiques

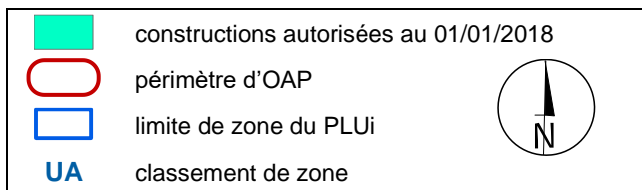


### Localisation indicative des types d'habitat

 maisons individuelles et jumelées

### Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  voie en impasse avec aire de retournement à créer
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer ou à préserver
-  aire de stationnement public à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer
-  ripisylve à préserver
-  emplacement réservé
-  construction à démolir





## 2.4. OAP rue du Roseau

### 2.4.1 Orientations écrites

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

Le périmètre d'OAP comprend deux zones classées 1AUa au PLUi :

- la zone AUa2, localisée rue du Fort, est à l'ouest du site.
- la zone AUa4, localisée rue de Cancon, occupe l'est du site.

Il est riverain d'une zone 2AUa, qui jouxte chacune des zones 1AUa. L'aménagement des zones 1AUa s'inscrit dans la perspective de l'urbanisation à terme de l'ensemble des trois zones.

Le site se trouve à la périphérie sud du village. Son environnement est composé de lotissements de maisons individuelles.

L'objectif de l'aménagement vise à étendre le tissu résidentiel existant par la mise en œuvre de constructions homogènes avec le bâti environnant.

#### 2° Accès et principe de desserte

##### Zone 1AUa2

###### *Prescriptions*

La viabilisation du site sera réalisée par le réaménagement de la rue du Fort, déjà existante mais sous-dimensionnée.

###### *Préconisations*

La possibilité d'aménager à terme un passage piétons-vélos permettant une liaison entre la rue du Fort et le réseau de desserte des zones 1AUa4 et 2AUa pourrait être préservée.

##### Zone 1AUa4

###### *Prescriptions*

La viabilisation du site sera réalisée de manière à prolonger le maillage du réseau viaire existant. Deux accès d'entrée au site permettront à la voirie de desserte de se raccorder au réseau :

- à l'ouest par la rue du Roseau ;
- à l'est, par rue de Cancon au droit de la rue du Ruisseau.

La voirie de la zone sera organisée de manière à former à terme, à l'échelle des zones 1AUa4 et 2AUa un réseau cohérent organisé en boucles de desserte.

Des amorces de voirie devront permettre la poursuite de l'urbanisation dans la zone 2AUa. Elles seront au nombre de 2 ou de 3.

Dans le cas où la desserte de la zone 1AUa4 nécessiterait la réalisation de voiries provisoirement laissées en impasses, ces voies seraient à équiper d'une aire de retournement.

L'articulation du réseau de voirie de la zone avec la rue du Roseau nécessitera la création d'un réaménagement adapté du point de distribution des voies, sous la forme d'un carrefour ou d'un petit rond-point.

### **3° 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 bien de rétention des eaux de pluie, ou encore 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.

### **4° Ramassage des ordures ménagères**

#### ***Prescriptions***

Les voies provisoirement en impasse, seront équipées en entrée de voie d'un point collectif de collecte des ordures ménagères.

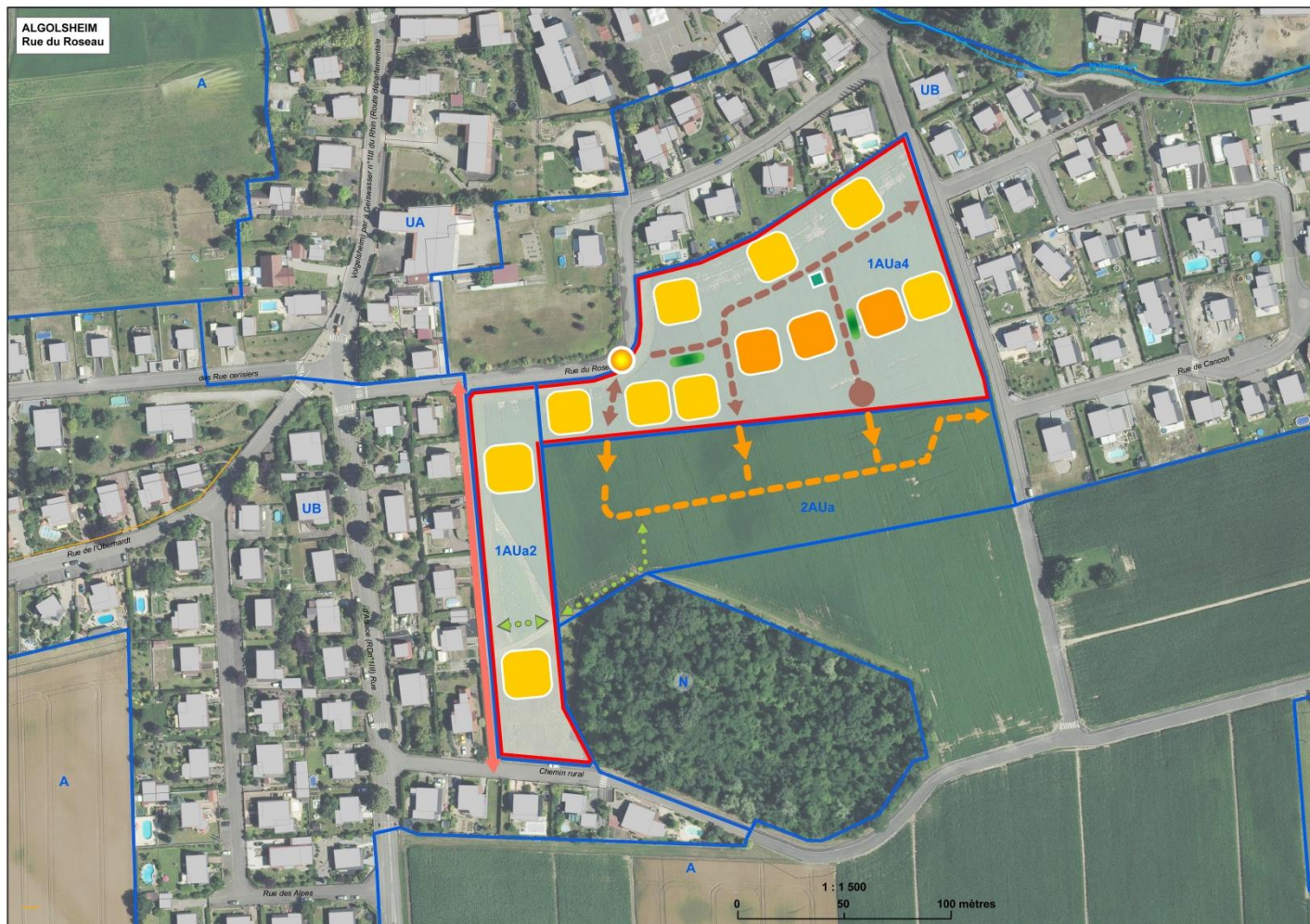
### **5° Programmation**

#### ***Prescriptions***



La densité résidentielle nette de l'aménagement est de 20 logements/ha soit pour l'ensemble cumulé des deux zones une surface d'opération de 2,2 ha.

La production des logements sera réalisée en maisons individuelles et en maisons jumelles d'une part, et d'autre part en habitat intermédiaire ou petits collectifs. Habitat intermédiaire ou petits collectifs représenteront 30% au moins 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
-  desserte à prévoir de la zone 2AUa
-  recul maximum des constructions principales à observer
-  carrefour à aménager
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer ou à préserver
-  espace public planté ou végétalisé à créer, aire de stationnement public à créer
-  point collectif de collecte des ordures ménagères

	constructions autorisées au 01/01/2018
	périmètre d'OAP
	limite de zone du PLUi
<b>UA</b>	classement de zone

