

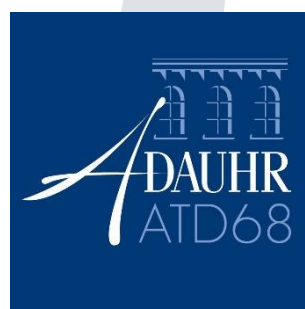
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document provisoire



Communauté de Communes
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**
Cahier particulier n°03 - ARTZENHEIM



Avril 2019

Sommaire

1.	LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP	5
2.	ORIENTATIONS DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	5
2.1.	CARTE DE LOCALISATION	5
2.2.	PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	5
2.3.	OAP RUE DES VOSGES	5

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 des Vosges

2.3.1 Orientations écrites

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

Le périmètre d'OAP du site coïncide avec les limites d'une zone classée 1AUa du PLUi, localisée en périphérie sud du village. Il forme le proche environnement du cimetière du village. C'est pourquoi l'urbanisation du site nécessite l'application de dispositions d'intégration paysagère permettant d'atténuer le choc visuel entre le cimetière et l'environnement de nouvelles habitations amené à se développer dans le cadre de l'aménagement de la zone. L'aménagement du site vise à articuler ensemble ces différents tissus existants, et à compléter la trame viaire de cette partie du village. Le site est par ailleurs environné d'un tissu composite, mêlant habitat pavillonnaire, ateliers d'entreprises artisanales et équipements publics.

La zone 1AUa comprend sur sa limite est un segment de la rue des Vosges, qui marque la limite entre la zone 1AUa et une zone limitrophe classée 2AUa. La conception de l'aménagement de la zone 1AUa nécessite par conséquent de prendre en compte l'ensemble formé par les zones 1AUa et 2AUa.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site est desservi par des voies déjà existantes :

- la rue des Vosges au nord, qui dessert également le cimetière du village et traverse l'extrémité est du site.
- la rue des vignes à l'ouest, voie en impasse desservant un tissu mêlant habitations pavillonnaires et petites entreprises artisanales ;

La viabilisation de la zone devra permettre la réalisation d'une boucle de desserte interne. Elle sera reliée à la rue des Vosges du côté est et à la rue des vignes du côté ouest, de manière à faire la jonction entre ces deux voies. Une liaison piéton-vélo complètera la desserte et permettra de relier la boucle de desserte interne avec la rue des Vosges du côté ouest du cimetière. Au besoin, une courte voie en impasse pourra être aménagée de manière à compléter la desserte de la zone.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Afin d'assurer une qualité satisfaisante du paysage urbain composant l'environnement du cimetière du village, il sera nécessaire :

- de composer un écran végétal conséquent, formé de feuillus à haute tige le long du mur sud du cimetière. L'espace correspondant participera de préférence au domaine public.
- le long des murs est et ouest, les arrières des parcelles devront être plantés de manière à former une frange végétale aux abords de la clôture du cimetière.

Au sud de la zone d'aménagement, la limite séparant le tissu villageois et le domaine agricole (zone A du PLUi) sera marquée par un écran végétal, composé par les plantations réalisées sur les arrières des parcelles urbanisées. Cette limite sera composée de feuillus d'essences locales à moyenne et haute tiges. Aucune implantation de construction ne sera autorisée en limite de parcelle riveraine du domaine agricole.

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

L'emprise de la zone d'aménagement comprend trois arbres de bonne taille, de nature à apporter une plus-value au cadre de vie et à la qualité du paysage. Leur préservation est à rechercher, s'il elle est réalisable dans le cadre du projet d'aménagement.

Afin d'assurer la bonne intégration du nouvel aménagement au sein du tissu existant, les programmes d'habitations les plus denses (habitat intermédiaire, maisons individuelles groupées, petits collectifs) seront de préférence localisés dans l'îlot central dessiné par la boucle de desserte. Les espaces au contact du tissu existant seront de préférence destinés à l'accueil des pavillons individuels.

4° Espaces publics

Prescriptions

Compte tenu de son étendue, la zone d'aménagement comprendra, en plus des espaces de voirie publique et des aires de stationnement public, 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 de rétention des eaux de pluie, ou encore d'agrément pour les habitants. L'emprise cumulée de ces espaces occupera au moins 5% de la surface totale de la zone. Une part de ces espaces sera localisée de manière à pouvoir être utilisée à terme pour l'agrandissement futur du cimetière.

5° Gestion des eaux de pluie

Prescriptions

L'infiltration locale des eaux pluviales à l'échelle des espaces publics sera favorisée par la réalisation de noues, de bassins de rétention végétalisés ou de surfaces végétalisées. Ces équipements seront intégrés dans l'aménagement des espaces publics.

6° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

Le schéma de desserte du site pourra nécessiter la réalisation de voies en impasse. Dans ce cas, un point de collecte collectif des ordures ménagères devra être aménagé à l'entrée de la voie.

7° Programmation

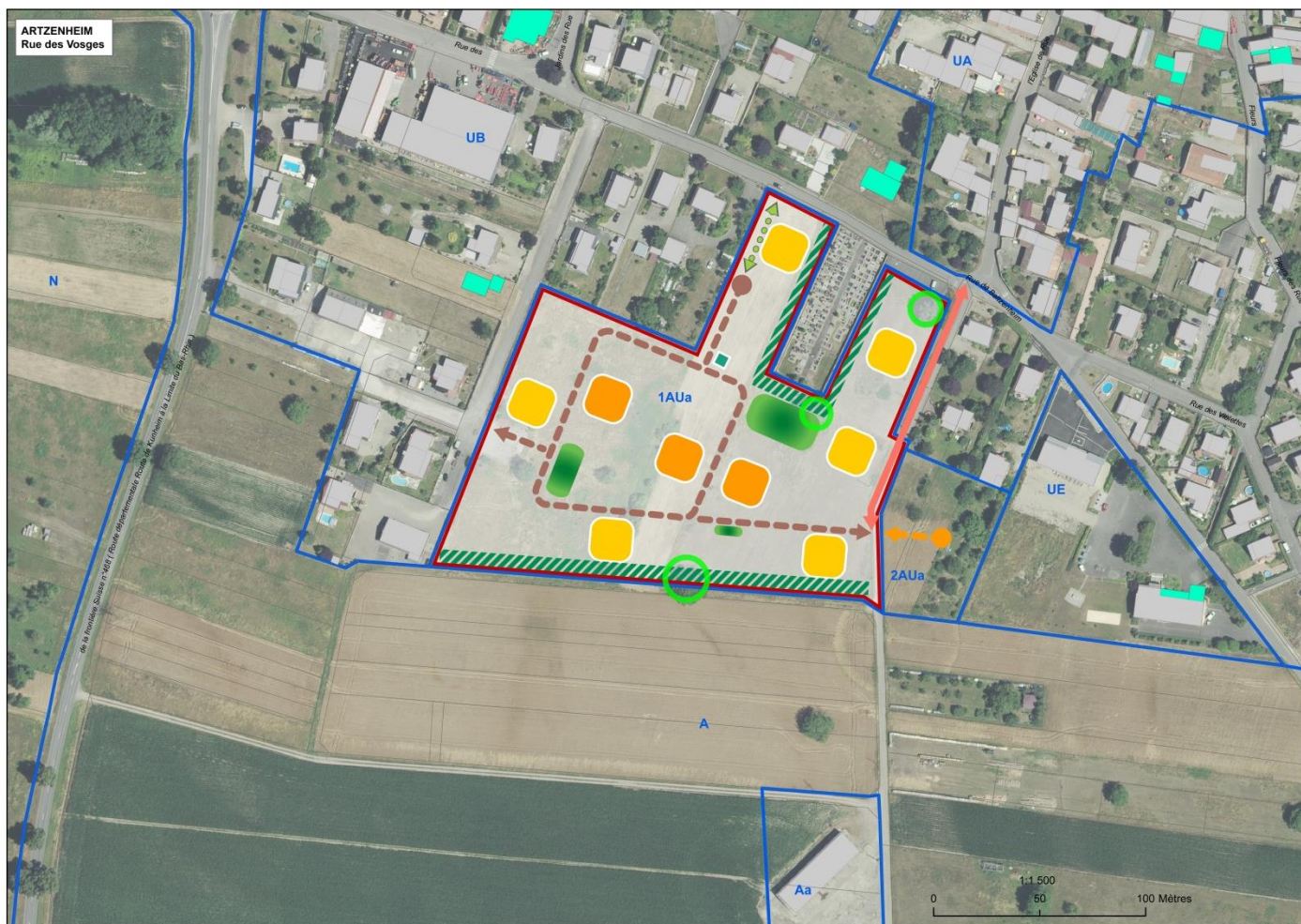
Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est de 20 logements/ha, soit pour une surface totale de 3,1 ha un objectif de production de 62 logements environ, dont 30% au moins de logements groupés, intermédiaires ou petits collectifs.



Compte tenu de l'importance de la zone par rapport à la taille du village, l'aménagement devra se diviser en plusieurs (au moins 3) phases successives, de manière à diffuser progressivement les terrains de construction sur le marché immobilier.

L'aménagement des réseaux pourra anticiper la réalisation des phases successives afin de diminuer les coûts et faciliter leur réalisation.










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 en impasse avec aire de retournement à créer
-  voie existante à réaménager
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer ou à préserver
-  aire de stationnement public à créer
-  espace public à créer
-  écran végétal à créer
-  arbre remarquable à préserver
-  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

