

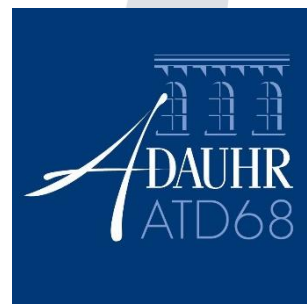
# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Document provisoire*



Communauté de Communes  
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**  
**Cahier particulier n°04 - BALGAU**



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 CAUDECOSTE .....	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 Caudecoste

#### 2.3.1 Orientations écrites

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

L'OAP porte sur l'aménagement d'une zone classée UB dans le PLUi, localisée à la limite nord du ban communal.

La zone est limitrophe d'une zone 2AUa. Son aménagement est de ce fait à concevoir dans la perspective de l'urbanisation à terme de l'ensemble des deux zones.

L'environnement bâti du site est composé par le tissu homogène d'un lotissement de maisons individuelles. L'objectif d'aménagement vise à compléter le tissu existant par un ensemble résidentiel bien intégré au contexte environnant.

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

###### *Prescriptions*

Le site sera desservi par la création d'une voie reliée au réseau existant par la rue des Frères Vonarb, qui est à prolonger, et par la rue Caudecoste, qui comprend deux amorces de voies auxquelles la viabilisation du secteur pourra se raccorder. La voirie à créer formera ainsi avec la voirie existante une boucle de desserte.

Au besoin, ce dispositif de desserte principal peut être complété par une seule courte voie en impasse. Dans ce cas, cette voie est à équiper d'une aire de retournement.

Une amorce de voie est à prévoir pour assurer la desserte de la zone 2AUa. La voirie de cette zone se bouclera en se connectant également à la rue de la Thierhurst.

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

#### *Prescriptions*

Afin d'assurer la bonne intégration au paysage rural des nouvelles constructions, les arrières des parcelles situées en limite nord de la zone seront plantés de feuillus d'essences locales ou fruitières à tiges moyenne et haute afin de composer un écran végétal. Aucune implantation de construction n'est autorisée sur cette limite.

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*

En cas de réalisation de programmes d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs, ils seront de préférence localisés en extrémité ouest de la zone.

L'allée d'arbres plantée en limite ouest de la zone (dans le prolongement de la rue des Frères Vonarb) pourrait être préservée au moins en partie dans le nouvel aménagement.

De la même manière, la bande de terrain comprise entre la route départementale 468 et le côté est de la zone 2AUa devra être maintenu ou prolongé l'alignement d'arbres existant le long de la route.

### 4° Espaces publics

#### *Préconisations*

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, le quartier pourra comporter une part d'espaces publics végétalisés et plantés représentant de l'ordre de 5% environ 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 des aires de stationnement public, sous condition que leur aménagement n'ait pas pour effet l'imperméabilisation des sols. Leur localisation devra comprendre une part significative d'entre eux située dans la proximité des programmes les plus denses en logements.

### 5° 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 des voies.

## 6° Programmation

### *Prescriptions*

La densité résidentielle nette de l'aménagement est de 20 logements/ha soit, pour une surface d'opération de 1,9 ha, 38 logements environ. Cette production consistera en maisons individuelles et en maisons jumelles. La réalisation éventuelle d'habitat individuel groupé et d'habitat intermédiaire est également autorisée.

## 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
- amorce de voie à prévoir
- ← · → réseau de desserte à prévoir de la zone 2AUa
- espace public végétalisé et/ou aire de stationnement public à créer
- ○ alignement d'arbres à préserver
- écran végétal 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





