

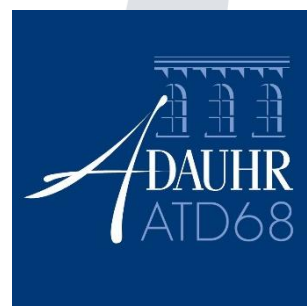
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document provisoire



Communauté de Communes
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**
Cahier particulier n°06 - BIESHEIM



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 DU GIESSEN.....	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 du Giessen

2.3.1 Orientations écrites

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

L'OAP porte sur l'aménagement de la zone 1AUa, qui permet l'extension de la périphérie résidentielle sud de la ville. La zone jouxte une zone 2AUa, destinée à poursuivre et compléter ultérieurement cette extension. L'aménagement de la zone 1AUa s'inscrit par conséquent dans un schéma d'ensemble portant sur les deux zones.

L'environnement bâti de la zone est formé par un tissu très homogène de maisons pavillonnaires individuelles récentes.

L'objectif de l'aménagement consiste :

- d'une part, à prolonger le maillage urbain existant de manière à assurer la bonne continuité urbaine entre le tissu existant et le nouveau secteur urbain.
- d'autre part, à développer une offre résidentielle diversifiée, composée d'immeubles collectifs, de logements intermédiaires et de maisons individuelles formant ensemble un morceau de ville attractif par son cadre de vie, bien intégré à la ville, au paysage urbain et au paysage agricole environnant.

Le volume important de production de logements envisagé pour la réalisation de cet aménagement permet de prévoir l'implantation de quelques services. Afin de favoriser leur développement et d'inciter leur regroupement, le schéma d'aménagement prévoit la création d'une centralité urbaine qui apportera sa part d'animation au nouveau quartier.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site sera réalisée sous la forme d'un maillage de voies prolongeant le maillage existant de manière à créer à compléter les îlots existants et à créer un ensemble de nouveaux îlots.

Une hiérarchie sera clairement établie entre des voies de desserte principale et un réseau de desserte secondaire à plus faible gabarit, dont quelques segments pourront être règlementés à sens unique afin de limiter leur emprise.

Le réseau de desserte principal consistera dans l'aménagement d'une voie nord-sud, assurant le prolongement de la rue des Cigognes, et d'une voie traversante est-ouest, appelée à se prolonger vers l'est à l'occasion de l'aménagement de la zone 2AUa. Cette voie sera conçue et calibrée de manière à assurer une liaison cyclable lisible, sécurisée et traversante, de préférence en site propre, raccordée à l'ouest à la voie romaine et à l'est à l'itinéraire cyclable longeant la rue des Pêcheurs. A partir de cet axe cyclable est-ouest, l'itinéraire cyclable en direction du nord et du centre-ville empruntera de préférence la voie prolongeant la rue des Chardonnerets.

Le réseau de desserte secondaire se raccordera au réseau existant en prolongeant les voies suivantes :

- la rue des Fauvettes, qui sera raccordée par la nouvelle voie à la rue du Saumon au droit de la rue des Sources ;
- la rue des Chardonnerets
- la rue du Saumon, qui se prolongera en suivant le tracé du chemin rural existant dit des 4 vents.

Le réseau de desserte se complètera par des segments ouverts aux seuls cycles et piétons, comme indiqué dans le schéma d'OAP p.9.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

La limite sud et ouest de la zone 1AUa est amenée à marquer durablement son empreinte dans le paysage. L'option choisie pour mettre en forme cette limite urbaine consiste à affirmer et organiser un front urbain qui constituera une nouvelle façade urbaine bien identifiée de la ville. Celle-ci sera formée d'une ligne dense de constructions, composée d'immeubles collectifs de gabarit et de hauteur variables (R+1+combles ou attique et R+2+combles ou attique). Constituer ce front bâti sud et ouest nécessitera dans le cadre de la réalisation des programmes une attention particulière à la silhouette urbaine générée et à la qualité architecturale exigée, notamment pour la partie haute des constructions.

Cette limite sud et ouest fera également l'objet d'un traitement paysager spécifique, destiné à « accrocher » le front bâti au paysage agricole et naturel environnant, sous forme de plantations de feuillus d'essences locales ou fruitières. Aucune implantation de construction ne sera autorisée sur la limite séparant l'enveloppe urbaine des espaces agricoles et naturels limitrophes.

La limite ouest de la zone 1AUa jouxte une bande classée N qui la sépare de l'ancienne voie romaine. Afin de valoriser le tracé antique de cette voie, la bande de terrain classée N sera plantée d'un alignement d'arbres prolongeant l'alignement existant plus au nord.

Afin d'intégrer les constructions de la zone au tissu bâti environnant, les nouvelles constructions limitrophes seront composées de maisons individuelles et de maisons individuelles jumelées.

La programmation portant sur la zone comprend la création d'une centralité à caractère urbain. Sa localisation est à définir en tenant compte du schéma d'extension constitué par les deux zones 1AUa et 2AUa, et donc dans une position centrale, accessible et susceptible de rayonner à l'échelle de ces deux zones. C'est également dans la proximité de cette centralité urbaine que les programmes les plus denses en logements, notamment les programmes de logements collectifs, se localiseront préférentiellement.

Les hauteurs de constructions sont limitées à :

- R+1+combles ou attique pour les maisons individuelles, les maisons individuelles groupées et les programmes d'habitat intermédiaires.
- R+2+combles ou attique pour les immeubles de logements collectifs.

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 nouveau 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.

5° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone 1AUa est fixée à 40 logements/ha soit, rapporté à une surface d'opération de 6,6 ha, un objectif de production d'environ 260 logements. Cet objectif est à moduler selon le volume de services amenés à s'implanter dans la zone.

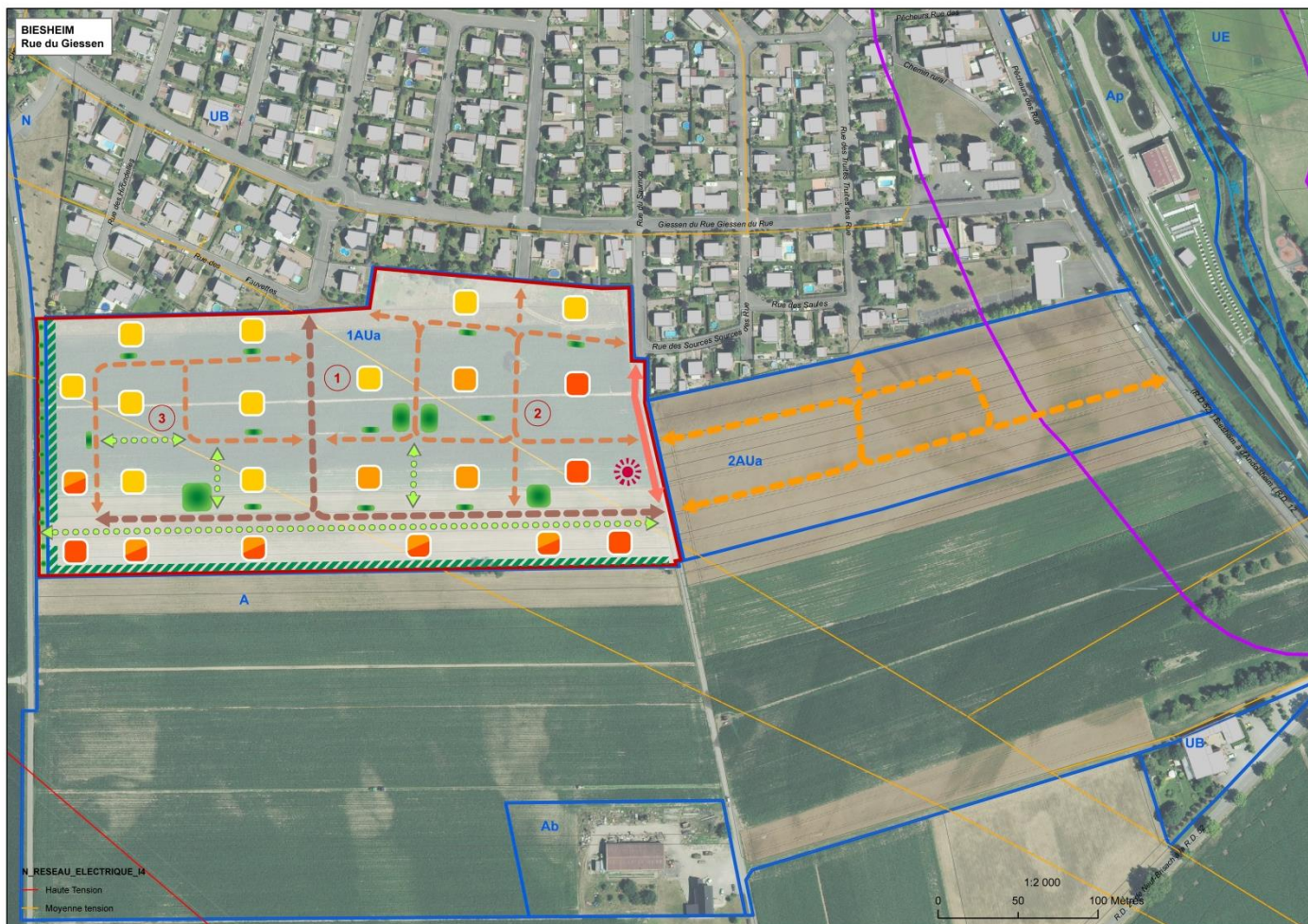
La production de logements se répartira dans une typologie diversifiée d'habitat :

- immeubles collectifs : 30% des logements au minimum
- habitat intermédiaire et logements individuels groupés :
20% des logements au minimum
- maisons individuelles et maisons jumelles :
35% des logements au maximum.





La programmation comprendra par ailleurs une proportion de 25% de logements aidés par l'Etat.

En raison du volume programmé de production de logements par rapport à la taille de la ville, l'aménagement de la zone sera réparti en trois phases successives au moins. Chaque nouvelle phase pourra s'ouvrir dès la commercialisation au 2/3 au moins de la phase précédente. La réalisation des espaces publics et des réseaux pourra toutefois anticiper le phasage de l'opération afin d'en faciliter la réalisation et d'en limiter les coûts.










2.3.2 Orientations graphiques







Localisation indicative des types d'habitat

-  maisons individuelles et jumelles
-  logements intermédiaires et petits collectifs
-  immeubles collectifs
-  front urbain : silhouette bâtie composée de constructions à R+1 et R+2.

Tracés indicatifs

-  centralité urbaine à créer
-  voie de desserte principale à créer
-  voie de desserte secondaire à créer
-  desserte à prévoir de la zone 2AUa
-  liaison piétons vélos à créer
-  espace public végétalisé ou planté à aménager
-  aires de stationnement public à créer
-  alignement d'arbres à planter
-  transition paysagère à aménager

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

