

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

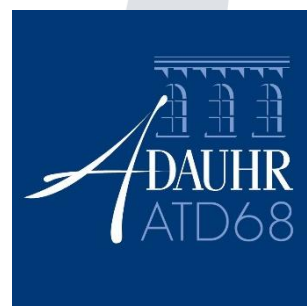
Document provisoire



Communauté de Communes
Pays Rhin-Brisach

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

4.1. Dispositions particulières Cahier particulier n°07 - **BLODELSHEIM**



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 DE LA CARRIERE.....	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 de la Carrière

2.3.1 Orientations écrites

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

Le périmètre d'OAP englobe une zone du PLUi classée 1AUa, ainsi qu'une petite part de zone classée UB. Le site, localisé en périphérie sud du village, est environné pour l'essentiel par un tissu de maisons individuelles pour la plupart récentes en train de se constituer. A proximité du site se trouvent également le château d'eau, ainsi que plus au sud et à l'écart du village, la zone d'équipements sportifs et récréatifs de la commune. Le site est séparé de cette zone d'équipement existante par un espace maintenu dans sa vocation agricole.

L'objectif d'aménagement de la zone est d'apporter à cet espace résidentiel davantage de consistance et de densité bâtie avec une diversité d'offre résidentielle.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation de la zone devra permettre la réalisation d'une boucle de desserte interne. Cette boucle sera reliée à la rue du Château d'Eau au nord, à la rue de Rumersheim à l'ouest et à la rue de la Carrière à l'est, dont l'aménagement devra être prolongé vers le sud autant que nécessaire pour assurer la desserte de la zone d'aménagement.

Une liaison piétons-vélos complètera la desserte et permettra de relier la rue de Rumersheim à l'ouest et la rue de la Carrière à l'est.

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).

Préconisations

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

4° Espaces publics

Préconisations

Compte tenu de son étendue la zone d'aménagement pourra comprendre, pour l'agrément des habitants et la qualité du cadre de vie, 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. 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.

L'îlot central pourra comprendre un espace public végétalisé traversant, orienté est-ouest destiné à valoriser le cœur d'îlot. Cet espace public est destiné à conjuguer plusieurs parmi les vocations évoquées plus haut, et notamment : stationnement public, infiltration ou rétention des eaux de pluie, espace récréatif, passage piéton-vélos...

5° Programmation

Prescriptions

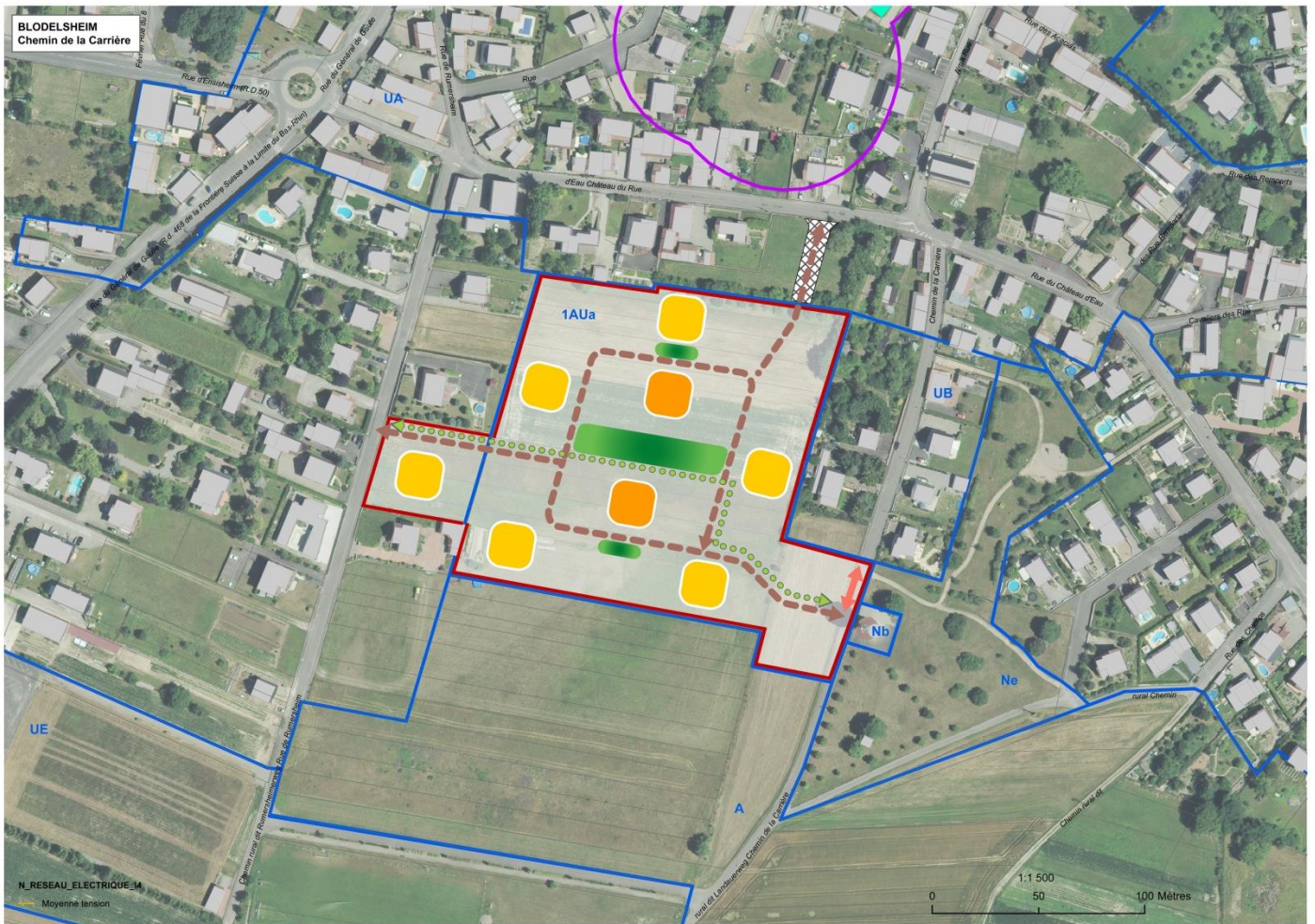
La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement comprise dans la zone 1AUa est de 20 logements/ha, soit pour une surface totale de 2,5 ha un objectif de production de 50 logements environ, dont 30% au moins de logements groupés, intermédiaires ou petits collectifs.

Au total, l'objectif de l'ensemble de l'OAP (incluant la part classée UB) porte sur la réalisation de 51 ou 52 logements environ.



Compte tenu de l'importance de la zone, l'aménagement pourra se diviser en plusieurs phases successives.

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 existante à réaménager
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer
-  aire de stationnement public à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer

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

