

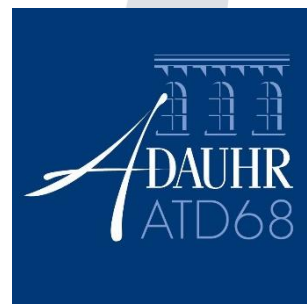
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document provisoire



Communauté de Communes
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**
Cahier particulier n°10 - FESSENHEIM



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 HARTHEIM	5
2.4.	OAP DU CHATEAU D'EAU.....	8

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 Hartheim

2.3.1 Orientations écrites

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

Le périmètre d'OAP coïncide avec les limites d'une zone du PLUi classée 1AUa1. Le site est localisé à la périphérie est de l'agglomération. L'environnement bâti de la zone est composé d'un tissu résidentiel de maisons individuelles.

L'objectif de l'aménagement vise à prolonger le maillage urbain et le tissu bâti existant jusqu'à la limite marquée par la rue du Bourg, tout en apportant une part de diversité parmi les types d'habitat en présence dans ce quartier résidentiel.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site prendra la forme d'une voie nord-sud assurant la desserte principale de la zone d'aménagement. Cet axe sera relié au réseau de voirie existant :

- à la rue de Hartheim à l'ouest
- à la rue du Moulin au sud
- à la rue du Bourg à l'est, par deux points de connexion afin de permettre une boucle de desserte.

La desserte des propriétés privées par la rue du Bourg n'est pas autorisée.

Le site sera également équipé en liaisons douces :

- un parcours piéton et cyclable sera aménagé en bordure est du site ;

- des liaisons piétonnes et cyclables permettront de joindre, du nord au sud :
 - la rue du Rhin avec le réseau viaire de la zone d'aménagement;
 - la rue de Hartheim avec le parcours aménagé en bordure est du site ;
 - la rue de Feldkirch avec le réseau viaire de la zone d'aménagement.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

En bordure est de la zone, un aménagement paysager sera réalisé, avec pour objectif d'assurer l'intégration paysagère du site, de marquer la limite entre l'enveloppe urbaine et le domaine agricole, et d'accompagner le parcours cyclable et piéton aménagé en bordure de la zone. L'emprise de cet aménagement sera d'une dizaine de mètres de large environ (parcours piéton et cyclable compris), à adapter ponctuellement aux possibilités du terrain et aux spécificités du site et du projet d'aménagement.

Afin d'organiser le tissu bâti de la zone, les programmes d'habitation **s** les plus denses (maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petits collectifs) seront de préférence localisés du côté ouest de la zone. La bordure est sera de préférence occupée par des maisons individuelles.

Les hauteurs des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou attique (R+1+combles ou attique).

4° Programmation

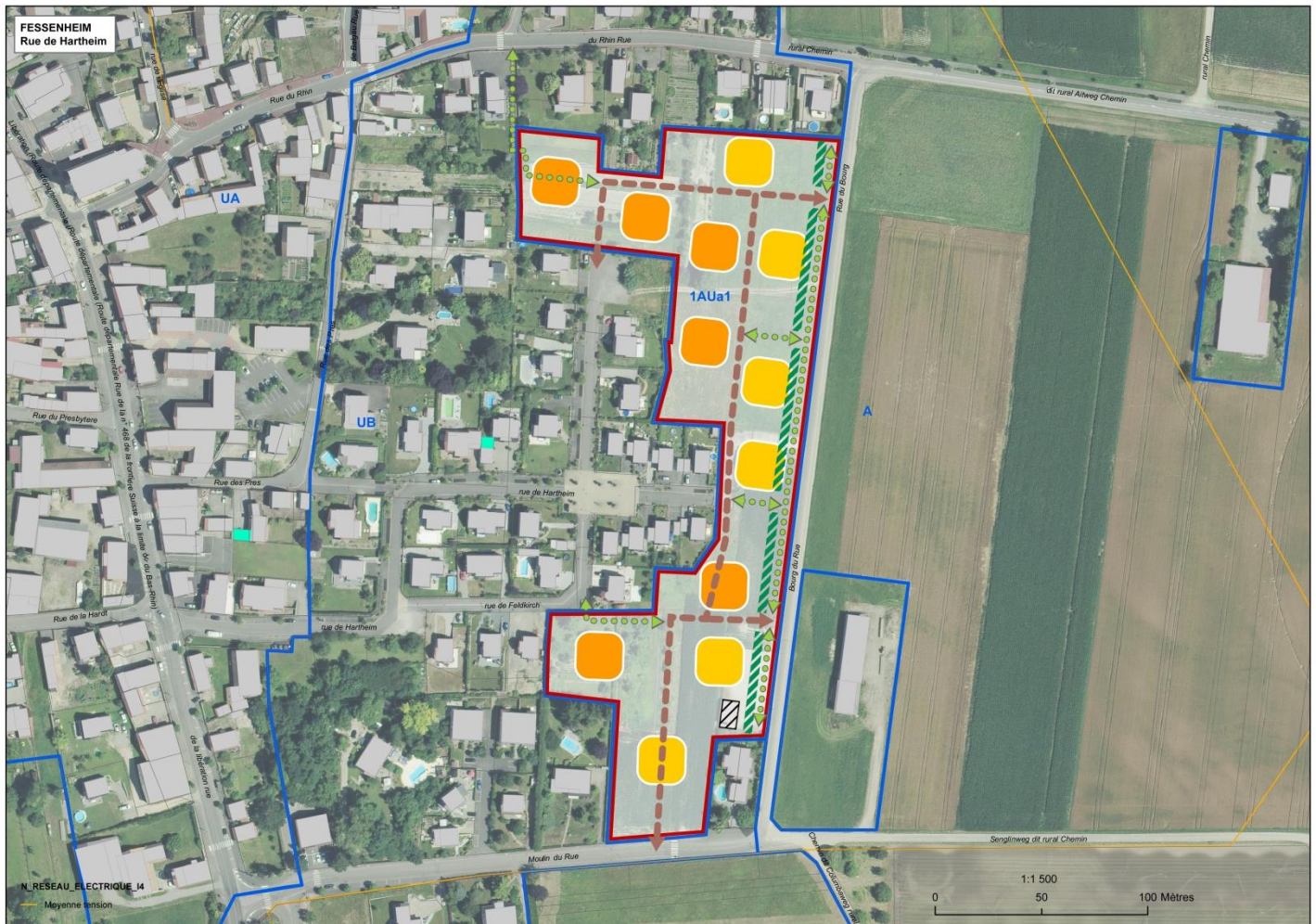
Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est de 30 logements/ha, soit pour une surface totale de 2,6 ha un objectif de production de 78 logements environ. Afin de permettre une diversification de l'offre et des formes d'habitat, le programme d'aménagement comprendra :



- 50% au plus de logements en maisons individuelles et maisons jumelles
- 20 % au moins de logements en maisons individuelles groupées ou autres formes d'habitat intermédiaire
- 20% au moins en petits collectifs

Ce programme sera réalisé en deux phases successives. L'anticipation des phases par les travaux d'aménagement est néanmoins autorisée.





2.3.2 Orientations graphiques







Typologie préférentielle d'habitat

-  maisons individuelles et jumelées
-  logements intermédiaires et petits collectifs

Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer
-  écran végétal à créer
-  construction à démolir

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



2.4 OAP du Château d'Eau

2.4.1 Orientations écrites

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

Le périmètre d'OAP coïncide avec les limites d'une zone du PLUi classée 1AUa2. Le site est localisé à la périphérie nord de l'enveloppe urbaine de la ville. L'environnement de la zone est composé d'un tissu résidentiel de maisons individuelles en cours de développement, d'un château d'eau et de l'aménagement paysager qui l'accompagne.

L'objectif de l'aménagement vise à compléter en le densifiant le tissu résidentiel en cours de constitution dans ce quartier de la ville, et d'apporter une part de diversité dans la typologie des formes d'habitat qui le caractérise.

Le site jouxtant une zone UB riveraine en cours d'aménagement, il y a lieu d'exploiter les possibilités de maillage du réseau de desserte avec cet espace en cours d'urbanisation.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site prendra la forme d'une voie traversante est-ouest assurant la desserte principale de la zone d'aménagement. Cet axe sera relié au réseau de voirie existant ou en cours d'aménagement :

- à la rue du Château d'Eau à l'ouest
- à la rue de la Libération à l'est
- au réseau de desserte de l'opération d'aménagement voisine, à l'aide d'un ou de deux points de connexion.

Préconisations

L'aménagement d'un passage piétons-vélos permettant de relier la zone d'aménagement avec la zone naturelle classée N au PLUi apporterait un attrait supplémentaire à l'aménagement de la zone.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Afin d'organiser le tissu bâti de la zone, les programmes d'habitations les plus denses (maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petits collectifs) seront de préférence localisés dans la partie centrale de la zone. Les espaces localisés en limite de zone seront de préférence réservés à l'accueil de maisons individuelles et de maisons individuelles jumelées.

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

La zone d'aménagement est située en limite d'un espace paysager classé N dans le PLU, situé au nord de la zone. Afin de valoriser la vocation naturelle de cet espace, l'arrière des parcelles privées pourra être laissé libre d'implantation en limite de parcelle, afin de permettre la mise en place d'une ligne de plantations, composée de feuillus d'essence locale ou fruitière.

4° Espaces publics

Préconisations

Pour renforcer l'attractivité de la zone et la qualité du cadre de vie, la zone d'aménagement pourra comprendre 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. La part réservée à ces espaces pourrait être de l'ordre de 5% de la surface totale de la zone environ.

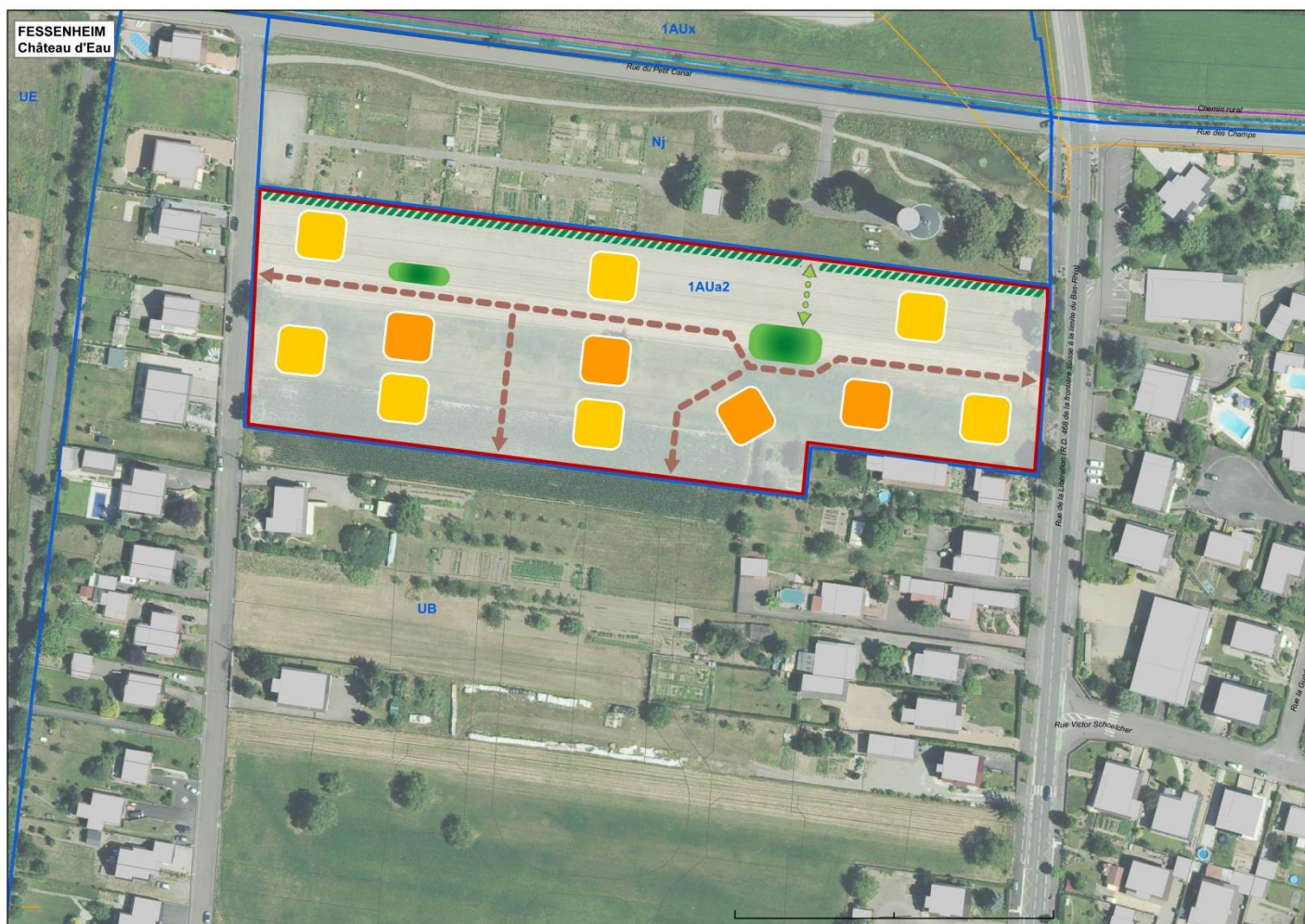
5° Programmation

Prescriptions



La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est de 30 logements/ha, soit pour une surface totale de 1,8 ha un objectif de production de 54 logements environ. Afin de permettre une diversification de l'offre et des formes d'habitat, le programme d'aménagement comprendra :

- 50% au plus de logements en maisons individuelles et maisons jumelles
- 20 % au moins de logements en maisons individuelles groupées ou autres formes d'habitat intermédiaire
- 20% au moins en petits collectifs





2.4.2 Orientations graphiques






Typologie préférentielle d'habitat

-  maisons individuelles et jumelées
-  logements intermédiaires et petits collectifs

Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer
-  écran végétal à créer

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

