

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

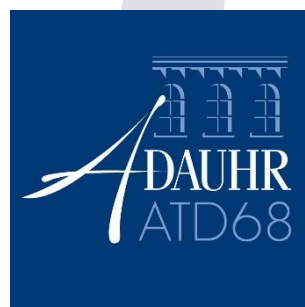
*Document provisoire*



Communauté de Communes  
Pays Rhin-Brisach

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

### 4.1. Dispositions particulières Cahier particulier n°13 - HETTENSCHLAG



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 DE DESSENHEIM .....	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 Dessenheim

#### 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 1AUa, localisée le long de l'axe de circulation principal du village et à proximité du cœur villageois traditionnel.

L'environnement bâti du site est composé d'un mélange de maisons individuelles de diverses époques, avec quelques rares maisons et annexes traditionnelles.

L'objectif de l'aménagement est de mettre à profit une dent creuse localisée non loin du cœur villageois et renforcer en consistance l'armature urbaine du village.

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

###### *Prescriptions*

La viabilisation du site prendra la forme d'une boucle de desserte interne, accessible depuis la rue de Dessenheim. L'accès à la zone d'aménagement depuis la rue de Dessenheim viabilisera une partie du chemin rural existant en limite sud du site. La partie non viabilisée du chemin sera maintenue afin de préserver l'accès aux parcelles du domaine agricole voisin de la zone d'aménagement (zone A du PLUi).

Afin d'économiser la ressource foncière, une partie de la boucle de desserte sera réalisée sous forme de voie à sens unique ou à défaut, sous forme d'une voie à plus faible gabarit.

L'organisation du site d'aménagement le permettant, la desserte voiture des parcelles privées sera assurée exclusivement par la voirie interne à la zone, et non par la rue de Dessenheim.

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

#### *Prescriptions*

La zone d'aménagement est située en limite d'un espace agricole (zone classée A dans le PLUi). Afin de contribuer à l'insertion paysagère du nouveau tissu résidentiel, la limite entre les deux zones sera marquée par des plantations réalisées à l'arrière des parcelles de la zone d'aménagement, de manière à créer un écran végétal.

Afin d'inscrire les constructions bordant la rue de Dessenheim dans leur contexte urbain, leurs lignes de façades principales seront orientées parallèlement à la rue.

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

Le recul des constructions principales par rapport à la rue de Dessenheim sera de 4 mètres au plus à compter de la limite avec le domaine public.

#### *Préconisations*

Afin d'organiser le tissu bâti de la zone, les programmes d'habitations les plus denses (maisons jumelles, maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petit collectif) seront de préférence localisés dans la partie de la zone formant façade sur la rue de Dessenheim, les autres espaces étant de préférence réservés aux pavillons individuels.

### 5° Programmation

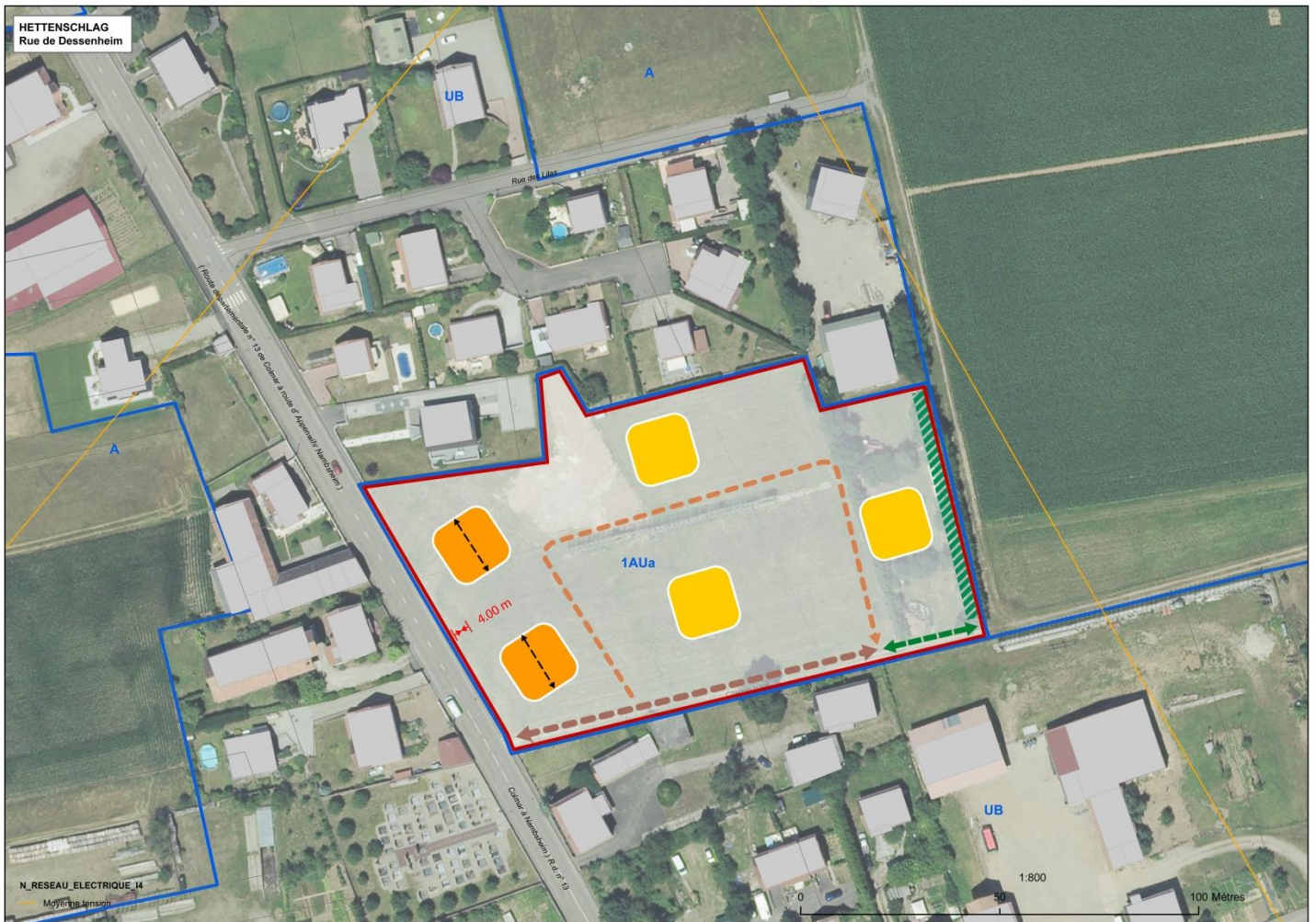
#### *Prescriptions*

La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est de 20 logements/ha, soit pour une surface totale de 1 ha un objectif de production de 20 logements environ.



#### *Préconisations*

Afin de permettre une diversification de l'offre et des formes d'habitat, le programme d'aménagement pourra comprendre, en plus des maisons individuelles et des maisons jumelées, une part de maisons individuelles groupées, d'habitat intermédiaire, voire un petit collectif.







## 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 de desserte secondaire à créer
-  accès aux parcelles agricoles à maintenir
-  écran végétal à créer
-  recul maximum des constructions principales à observer
-  orientation des lignes principales de faîtage

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

