

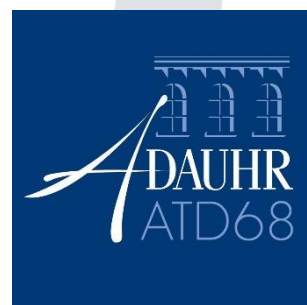
# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Document provisoire*



Communauté de Communes  
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**  
**Cahier particulier n°21 - ROGGENHOUSE**



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 DU CHENE.....	5
2.4.	OAP RUE DE BRISACH.....	7



## **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 Chêne**

#### **2.3.1 Orientations écrites**

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

Cette zone classée 1AUa1 dans le PLU a fait l'objet d'un découpage parcellaire en vertu duquel des autorisations de construire ont été délivrées, si bien qu'il est déjà aménagé et pour moitié urbanisé. En raison de sa faible taille et en tenant compte du fait qu'une partie seulement de la surface de la zone reste à urbaniser, l'objectif de l'aménagement visera simplement à compléter l'existant. Il n'y a pas lieu de prescrire pour cette zone d'objectif de programmation, en particulier pour ce qui concerne sa densité en nombre de logements.

## 2.3.2 Orientations graphiques







### Localisation indicative des types d'habitat

 maisons individuelles et jumelées

### Tracés indicatifs

 voie en impasse avec aire de retournement à créer

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



## 2.4. OAP rue de Brisach

### 2.4.1 Orientations écrites

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

Le site comprend deux zones classées 1AUa dans le PLUi, chacune située de part et d'autre d'une zone classée 2AUa. L'aménagement des deux zones 1AUa s'inscrit dans la perspective d'un aménagement d'ensemble cohérent des trois zones. Le site est localisé à la périphérie nord de l'agglomération villageoise. Son environnement bâti est composé d'un tissu de maisons individuelles peu dense car encore en cours de constitution.

L'objectif de l'aménagement vise à doter le village d'une capacité de développement résidentiel qui lui permettra de conserver son peuplement ainsi que ses équipements et ses services publics.

#### 2° Accès et principe de desserte

##### *Prescriptions*

Les deux zones 1AUa seront chacune desservie par une boucle de voirie interne, chacune reliée au réseau existant par un point de connexion, situé pour l'une rue de Brisach, et pour l'autre rue de Réguisheim.

Le réseau viaire de chacune des deux zones devra comporter au moins une voie et au mieux deux voies en attente destinée(s) à amorcer la poursuite de l'aménagement dans la zone 2AUa.

Au besoin, la zone 1AUa ouest pourra également être connectée au réseau de voirie existant par une voirie à aménager autant que nécessaire sur le tracé du chemin dit Baseler Weg.

Pour assurer la desserte de la zone, les voies en impasse sont à éviter.

Le réseau viaire de la zone ouest, riveraine du chemin dit Baseler Weg, sera relié à ce chemin par un passage piétons-vélos.

En raison de sa localisation en périphérie villageoise, il serait opportun de tourner l'aménagement du site vers le village. A cette fin, aucune propriété privée de la zone ne sera desservie directement ni par la rue de Brisach, ni par le chemin dit Baseler Weg.

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

#### *Prescriptions*

Les limites des deux zones 1AUa au contact du milieu agricole seront marquées par une ligne de plantations réalisées sur les parcelles privées. Elles consisteront en arbres feuillus d'essences locales ou fruitières et de haute et moyenne tiges, de manière à former un écran végétal destiné à intégrer les constructions dans le paysage rural.

Aucune construction n'est autorisée sur ces limites.

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

Dans le cas où l'implantation de programmes d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs serait envisagée, leur localisation sera de préférence limitée aux îlots délimités par les boucles de desserte.

### 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 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. Ils seront en majorité localisés à proximité des programmes les plus denses en logements.

### 5° Programmation

#### *Prescriptions*

La densité résidentielle nette de l'aménagement est de 20 logements à l'ha soit :

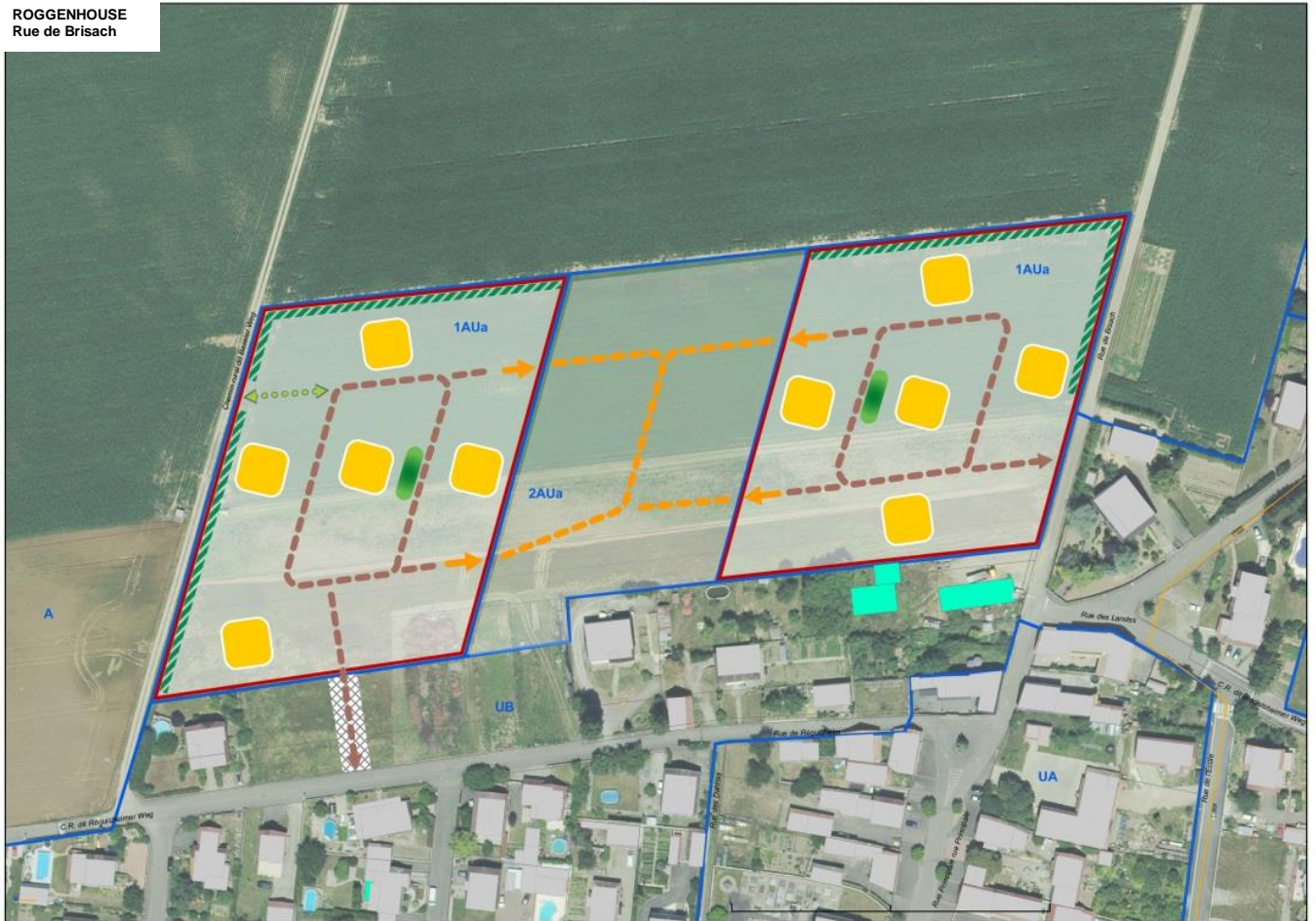
- zone 1AUa est : pour une surface d'opération de 1 ha, 20 logements environ.
- zone 1AUa ouest : pour une surface d'opération de 1,2 ha, 24 logements environ.

La production des logements sera réalisée sous forme de maisons individuelles et de maisons jumelles. Les programmes d'habitat intermédiaire et les petits immeubles collectifs sont également autorisés.




## 2.4.2 Orientations graphiques







ROGGENHOUSE  
Rue de Brisach






### Localisation indicative des types d'habitat

 maisons individuelles et jumelées

### Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  amorces de voies à prévoir
-  desserte de la zone 2AUa à prévoir
-  espace public planté ou végétalisé à créer, aire de stationnement public à créer
-  écran végétal à créer
-  emplacement réservé

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

