

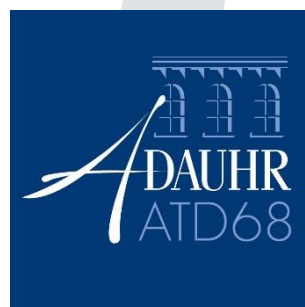
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document provisoire



Communauté de Communes
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**
Cahier particulier n°27 - WECKOLSHEIM



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 DESSENHEIM	5
2.4.	OAP RUE DU PIGEONNIER	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 Dessenheim

2.3.1 Orientations écrites

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

L'OAP porte sur un site d'extension classé 1AUa, localisé à la sortie sud du village, le long de la route de Dessenheim, axe de circulation principal du village. L'environnement bâti du site est composé de maisons individuelles et d'ateliers d'activités artisanales. La zone 1AUa jouxte une zone 2AUa. L'aménagement de la zone s'inscrit dans la perspective de l'aménagement d'ensemble des deux zones à terme.

L'objectif d'aménagement sur le site consiste à développer le tissu résidentiel villageois.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site sera réalisée par une voirie principale, connectée à la rue de Dessenheim au droit de la rue de la Digue. Afin de permettre l'urbanisation ultérieure de la zone 2AUa, cette voirie de desserte principale distribuera deux amorces de voies qui sont à localiser de manière à permettre la réalisation d'une boucle de desserte ultérieure avec la zone 2AUa.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Le site est particulièrement exposé à l'échelle du grand paysage. Afin d'assurer la bonne intégration des constructions au sein du paysage rural, la limite entre la zone d'aménagement et le domaine agricole est à marquer par des plantations d'arbres feuillus d'essences locales ou fruitières de moyenne et haute tiges, réalisées à l'arrière des parcelles privées de la zone d'aménagement de manière à composer un écran végétal.

Aucune construction n'est admise sur cette limite sud de la zone d'aménagement.

4° Espaces publics

Préconisations

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, le quartier pourrait comporter 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.

5° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale est de 20 logements/ha pour ce site soit, pour une surface d'opération de 1,2 ha, une production fixée à 24 logements environ. La production des logements sera réalisée de préférence en maisons individuelles et maisons jumelées. Les formes d'habitat intermédiaire ainsi que les petits collectifs sont également autorisés.

2.3.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

- maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

- voie de desserte principale à créer
- voie en impasse avec aire de retournement à créer
- amorce de voie à prévoir
- réseau à prévoir de la zone 2AUa
- liaison douce (piétons et cycles) à créer
- écran végétal à créer

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

2.4. OAP rue du Pigeonnier

2.4.1 Orientations écrites

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

Le site est une zone classée 1AUa dans le PLUi. Il est localisé à la limite est du village, à proximité du canal Vauban et à faible distance du cœur villageois traditionnel (Mairie, église..).

Son environnement bâti est composé de maisons individuelles, notamment d'un lotissement situé à l'ouest du site.

L'objectif d'aménagement de la zone consiste à étendre le tissu résidentiel déjà constitué à l'ouest du site afin de développer l'offre résidentielle villageoise.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La voirie du site formera en complétant le réseau existant une boucle de desserte et se connectera aux deux voies laissées en attente en limite ouest de la zone.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Les programmes les plus denses en logements seront de préférence localisés en périphérie est de la zone. Les espaces en contact avec le tissu de maisons individuelles déjà existant seront de préférence réservés aux maisons individuelles et aux maisons 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).

4° Espaces publics

Préconisations

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, la zone d'aménagement pourrait comporter 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.

5° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale est de 20 logements/ha pour ce site soit, pour une surface d'opération de 1 ha, une production de 20 logements environ.

La production des logements sera mise en œuvre sous forme de maisons individuelles ou de maisons jumelées d'une part, et d'autre part sous forme d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.



Préconisations

La part d'habitat intermédiaire et/ou de petits collectifs pourrait représenter 30% au moins du total des logements, soit environ 6 logements.




2.4.2 Orientations graphiques






Localisation indicative des types d'habitat

-  maisons individuelles et jumelées
-  logements intermédiaires et petits collectifs

Tracés indicatifs

-  boucle de desserte à sens unique à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer, aire de stationnement public à créer
-  transition paysagère à aménager

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

