

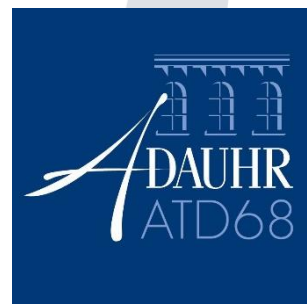
# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Document provisoire*



Communauté de Communes  
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**  
**Cahier particulier n°28 - WIDENSOLEN**



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 MOULIN .....	5
2.4.	OAP RUE DES CORMIERS .....	9



## 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 Moulin

#### 2.3.1 Orientations écrites

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

L'OAP porte sur une dent creuse classée 1AUa dans le PLU, localisée à la limite est du village, à la fois le long du canal Vauban et le long de la route départementale, voie de communication principale du village. L'environnement bâti de la zone est diversifié, composé d'un moulin traditionnel, d'anciens corps de fermes, d'anciennes dépendances agricoles et de maisons individuelles récentes.

L'objectif d'aménagement vise à valoriser le potentiel foncier de cette dent creuse par l'extension du tissu résidentiel de la commune.

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

###### *Prescriptions*

La viabilisation du site sera réalisée par une voie connectée à la rue du Moulin qui desservira une petite boucle de voirie interne réglementée à sens unique et permettant les accès aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

La berge du canal doit rester accessible aux personnes chargées de l'entretien du cours d'eau.

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

#### *Prescriptions*

40% au moins de l'ensemble des espaces libres de constructions, hors espaces de stationnement et de circulation, seront végétalisés ou plantés.

Un recul de 10 mètres au moins, compté à partir de la berge du canal, sera observé par les constructions principales de la zone. Le recul observé par les constructions annexes sera de 4 mètres au moins.

Afin de constituer un prospect en cohérence avec l'environnement bâti existant, le recul des constructions implantées sur la ou les parcelle(s) située(s) en bordure de la rue du Moulin observeront un recul de 4 mètres au plus par rapport 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).

#### *Préconisations*

Dans le cas d'implantation de programmes de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs, ils seront de préférence localisés dans la partie sud de la zone.

### 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.

L'offre de stationnement public sera portée à 1 place pour deux logements.

#### *Préconisations*

L'espace central délimité par la boucle de desserte de l'opération sera de préférence occupé par un espace planté ou végétalisé. Cet espace pourra être en partie affecté à du stationnement public, dont le revêtement sera de préférence non imperméabilisant.

## 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 en maisons individuelles et maisons jumelées d'une part, et d'autre part en habitat intermédiaire et/ou petits collectifs. Maisons jumelées et petits collectifs représenteront au moins 30% environ du total des logements.






## 2.3.2 Orientations graphiques

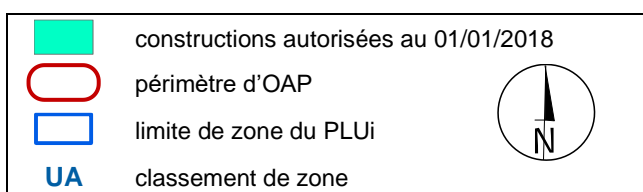


### Localisation indicative des types d'habitat

-  maisons individuelles et jumelées
-  logements intermédiaires et petits collectifs

### Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  boucle à sens unique à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer, aire de stationnement public à créer
-  recul minimal des constructions principales
-  recul maximal des constructions principales





## 2.4. OAP rue des Cormiers

### 2.4.1 Orientations écrites

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

Le site est une zone classée 1AUa1 dans le PLUi. Il est localisé en limite sud-est de l'agglomération villageoise, dans un environnement bâti formé principalement de maisons individuelles, avec au nord quelques anciennes dépendances agricoles. Il jouxte une zone 2AUa, si bien que son aménagement s'inscrit dans la perspective d'ensemble de l'urbanisation des deux zones.

#### 2° Accès et principe de desserte

##### *Prescriptions*

La viabilisation du site sera réalisée par l'aménagement d'une boucle de desserte interne, connectée au réseau existant par la rue des Cormiers. Au moins une amorce de voie permettra de prolonger à terme la voirie et d'étendre l'aménagement sur la zone 2AUa.

Afin d'économiser la ressource foncière, la boucle de desserte interne pourra être réalisée à petit gabarit et réglementée à sens unique de circulation.

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

##### *Prescriptions*

40% au moins de l'ensemble des espaces libres de constructions, hors espaces de stationnement et de circulation, doivent être végétalisés ou plantés.

Les programmes les plus denses en logements seront de préférence localisés dans l'îlot central dessiné par la boucle de desserte interne.

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

### *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.

L'offre de stationnement public sera portée à 1 place pour deux logements.

## 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 de 24 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. Habitat intermédiaire et petits collectifs représenteront 30% au moins du total des logements.




## 2.4.2 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
-  boucle de desserte à sens unique à créer
-  amorce de voie à prévoir pour la zone 2AUa

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

