

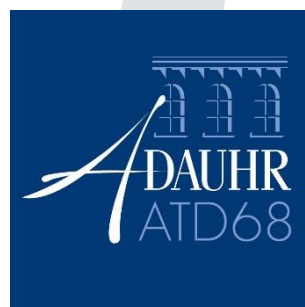
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document provisoire



Communauté de Communes
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**
Cahier particulier n°05 - BALTZENHEIM



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 PRINCIPALE	5
2.4.	OAP RUE DU GIESSEN.....	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 Principale

2.3.1 Orientations écrites

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

Cette zone est localisée en limite sud du village, le long de la route départementale 52 (route de Colmar), qui marque également la limite sud du ban communal. Elle est environnée principalement par un tissu résidentiel diversifié, comprenant habitat individuel et intermédiaire, petit collectif et quelques maisons traditionnelles. Son aménagement vise à compléter le tissu existant et à développer l'offre résidentielle villageoise. Le site a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site sera viabilisé par la création d'une voie qui dessinera une boucle de desserte en se connectant à la rue des Pâquerettes.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

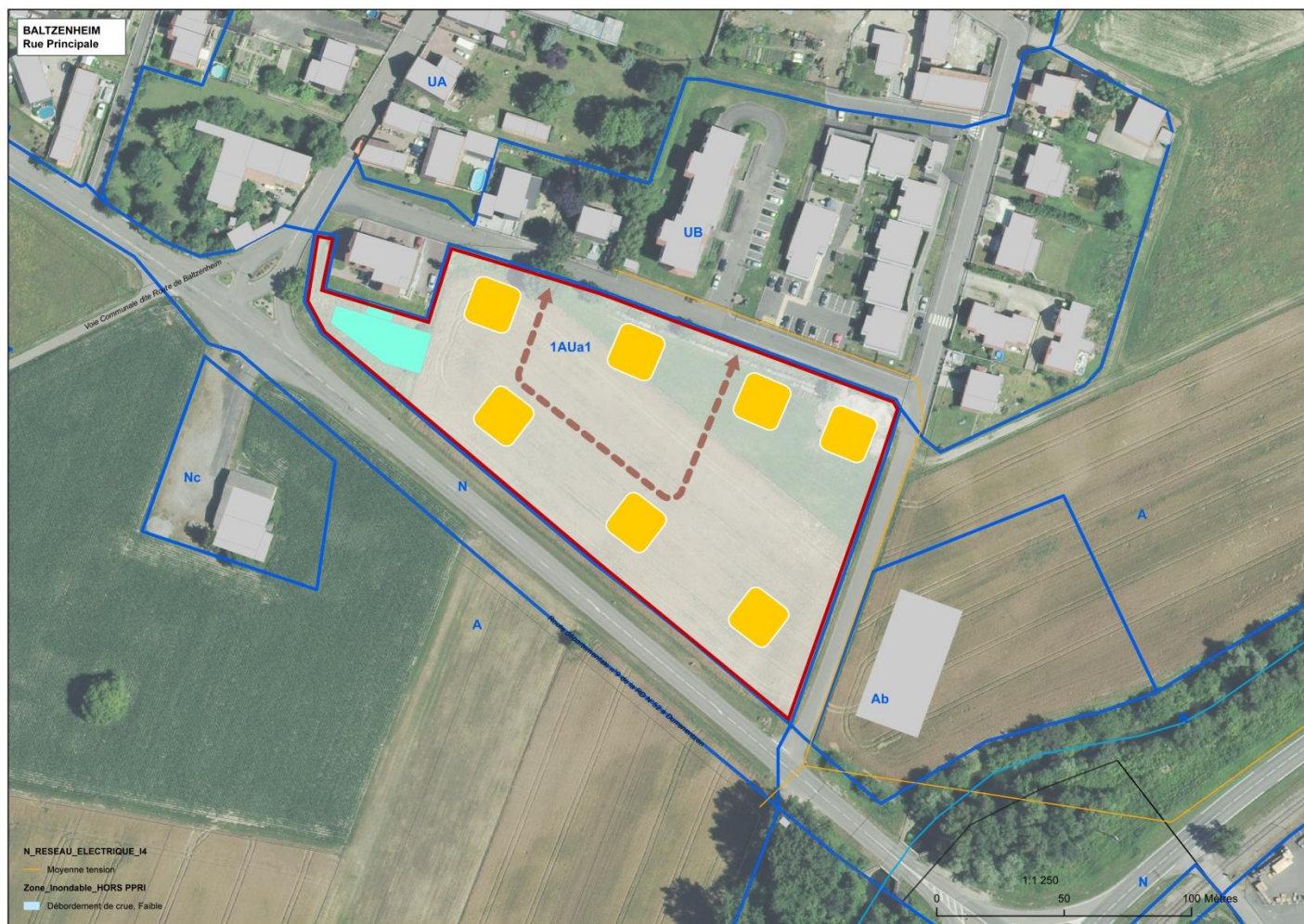
Les hauteurs des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée, un étage, des combles aménagés ou attique (R+1+combles ou attique).

4° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette de l'opération est de 20 logements/ha, soit environ 26 logements pour une surface d'opération de 1,3 ha. Cette production sera mise en œuvre sous forme de maisons individuelles ou jumelles.


2.4.2 Orientations graphiques

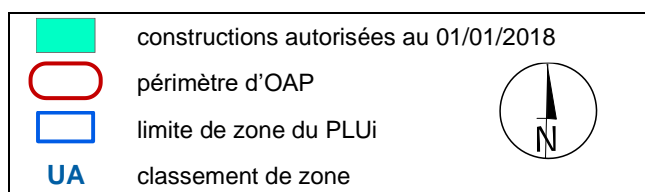


Localisation indicative des types d'habitat

 maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

 Voie de desserte principale à créer



2.4. OAP rue du Giessen

2.4.1 Orientations écrites

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

Le site est une zone classée 1AUa2 dans le PLU. Localisée à la périphérie nord du village, elle est contigüe à une zone classée 2AUa. Son aménagement est à inscrire dans la perspective de l'urbanisation à terme de l'ensemble formé par les deux zones.

Le contexte urbain du site est composé d'un tissu résidentiel diversifié mêlant maisons individuelles récentes et maisons traditionnelles. Son urbanisation vise à compléter le tissu existant en harmonie avec le contexte bâti.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site sera viabilisé de manière à créer une boucle de desserte interne. Elle sera connectée au réseau existant par la rue du Giessen et par la rue d'Artzenheim. La desserte du site ne nécessitant la création d'aucune impasse, elles seront évitées. Deux amorces de voies seront à prévoir afin de permettre le prolongement de l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AUa

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Aucune implantation de construction n'est autorisée sur la limite ouest de la zone longeant le chemin rural (chemin d'Artzenheim).

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

Préconisations

La limite de la zone d'aménagement avec le domaine agricole sera marquée d'une ligne de plantations réalisée sur les parcelles privées afin de créer un écran végétal, contribuant à la bonne intégration des constructions dans le paysage. Cet écran sera composé d'arbres feuillus de moyenne et haute tiges d'essences locales ou fruitières.

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.

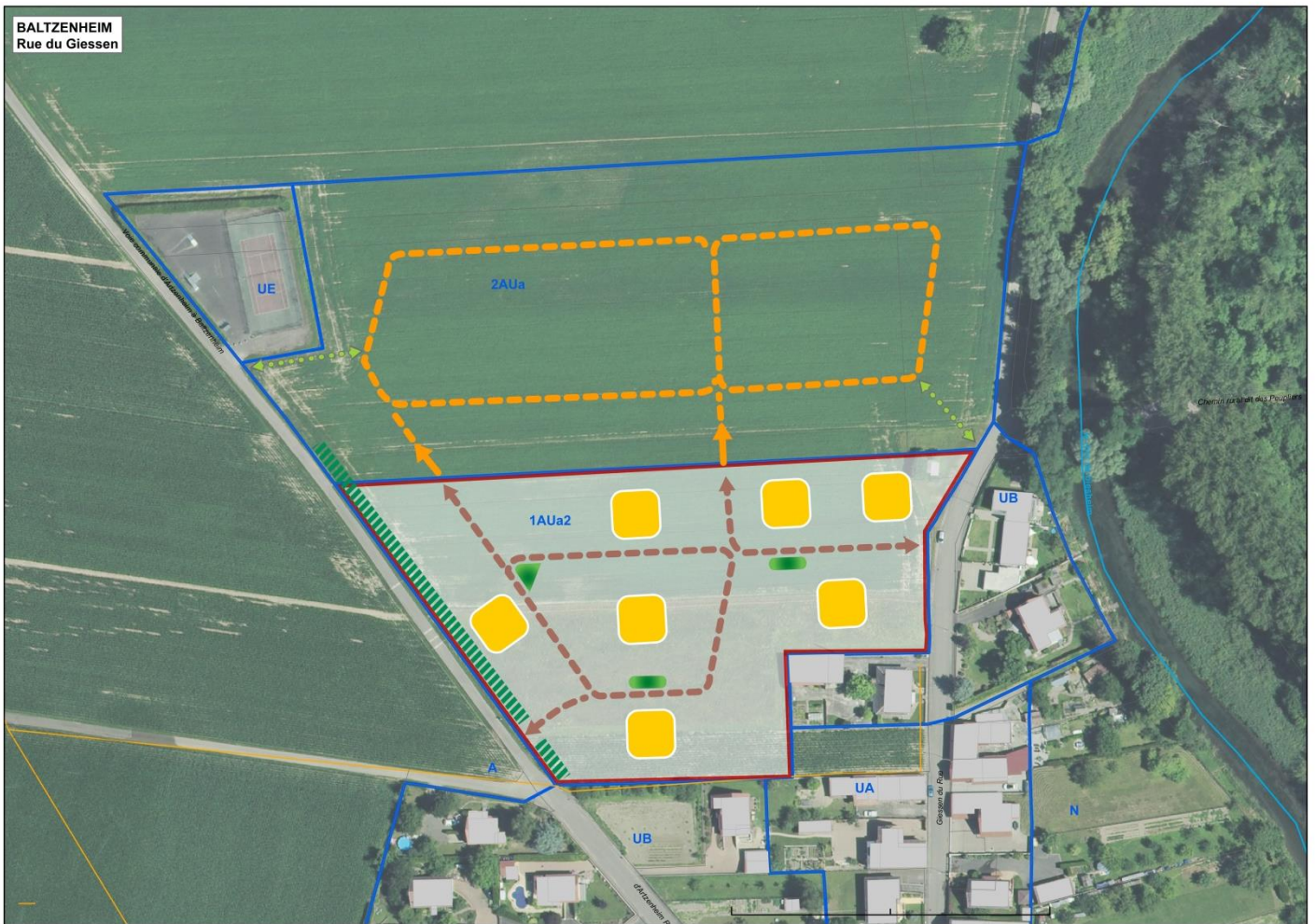
5° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette de l'aménagement est de 20 logements/ha soit, pour une surface d'opération de 1,4 ha, 28 logements environ.

La production des logements sera réalisée en maisons individuelles ou en maisons jumelles. Les programmes d'habitat intermédiaire et les petits collectifs sont également autorisés.







2.4.2 Orientations graphiques






Localisation indicative des types d'habitat

 maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  desserte à prévoir de la zone 2AUa
-  réseau de desserte de la zone 2AUa à prévoir
-  aire de stationnement public 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

