

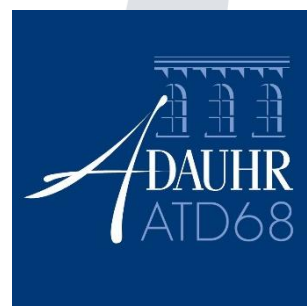
# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Document provisoire*



Communauté de Communes  
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**  
**Cahier particulier n°29 – Wolfgantzen**



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 CHAMP DE TIR .....	5
2.4.	OAP WOLFGANTZEN SUD .....	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 du Champ de Tir

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

L'OAP porte sur un ensemble de trois zones contigües, toutes classées 1AUa. La zone 1AUa1 nord et la zone 1AUa1 sud correspondent à des sites pour lesquels des autorisations d'aménagement ont été délivrées. La zone 1AUa nord est comprise dans l'enveloppe urbaine de référence du PLUi, et n'est de ce fait pas concerné par les prescriptions de densité de logements. La zone sud, déjà autorisée, est aménagée et sa commercialisation est en voie d'achèvement.

La zone 1AUa1 centrale est destinée à compléter l'urbanisation du quartier et à réaliser l'articulation entre l'ensemble des trois zones en un maillage continu. Sa voirie de desserte aura par conséquent pour caractéristique de se connecter au nord et au sud aux réseaux respectifs des deux autres zones 1AUa.

L'environnement du site est composé pour l'essentiel de maisons individuelles et de maisons individuelles groupées. L'objectif d'aménagement vise à étendre le tissu résidentiel existant et réorganiser partiellement un réseau de voirie caractérisé par le faible gabarit des voies existantes.

#### 2° Accès et principe de desserte

##### *Prescriptions*

##### **Pour l'ensemble des 3 zones 1AUa1**

Le site est à viabiliser sous la forme d'un maillage de voirie prolongeant le maillage existant. Cette desserte se connecte au réseau de voirie existant :

- au nord à la rue des Campanules et à la voirie aménagée en limite urbaine ouest.

- à l'est à la rue du Champ de Tir et à la rue de Dessenheim
- au sud à la rue du Champ de Tir.

Traversant le périmètre de la zone 1AUa1 sud, la rue existante du Champ de Tir est ouverte aux seuls piétons et vélos.

### 3° Programmation

#### *Prescriptions*

Des autorisations de construire ayant déjà été délivrées pour la grande majorité des lots constructibles des zones 1AUa1 nord et sud, aucune prescription de programmation n'est plus en mesure de s'appliquer. La production de logements consiste pour ces deux zones en la réalisation de :

- zone 1AUa1 nord : 12 maisons individuelles pour une surface d'opération de 0,8 ha
- zone 1AUa sud : 20 maisons individuelles pour une surface d'opération de 1,5 ha.

Concernant la zone 1AUa1 centrale, d'une surface d'opération de 0,4 ha, la densité minimale est de 20 logements/ha soit, pour une surface d'opération de 0,4 ha, 8 logements au minimum, à réaliser sous forme de maisons individuelles et de maisons jumelées. Les programmes de type habitat intermédiaire ou petits collectifs sont toutefois également autorisés.


## 2.3.2 Orientations graphiques





### Localisation indicative des types d'habitat




 maisons individuelles et jumelées

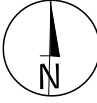
### Tracés indicatifs

 voie de desserte principale à créer

 liaison douce (piétons et cycles) à créer

 espace public planté ou végétalisé 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 Wolfgantzen Sud

### 2.4.1 Orientations écrites

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

L'OAP porte sur un site d'extension urbaine localisé à la limite sud du village. Il est composé de deux secteurs distincts du PLUi Rhin Brisach :

- du côté ouest, la zone 1AUa2
- du côté est, la zone 1AUa3

Les deux zones sont chacune contigüe d'une grande zone 3AU, destinée à une urbanisation ultérieure.

L'environnement bâti du site est composé principalement d'un tissu résidentiel récent comprenant en forte majorité des pavillons individuels. Bien que l'horizon d'urbanisation de la zone 3AU soit difficile à déterminer aujourd'hui, la conception des zones 1AUa2 et 1AUa3 s'inscrit dans une perspective d'aménagement d'ensemble incluant la zone 3AU.

L'objectif d'aménagement poursuivi consiste à étendre le tissu résidentiel existant par une utilisation rationnelle et cohérente de l'espace, en organisant à terme une desserte pour l'ensemble de ce nouveau morceau de village, bien intégrée au fonctionnement du réseau de déplacements existant.

#### 2° Accès et principe de desserte

Le schéma de desserte commun aux trois secteurs composant le site vise à constituer un axe principal traversant est-ouest relié au réseau villageois du côté ouest à la rue du Champ de Tir et à la rue de Dessenheim, et du côté est à la rue de Weckolsheim et à la rue Principale. Cette voie de desserte principale sera également reliée à la rue de la Prairie. Elle aura vocation à distribuer la desserte fine de chacune des zones.

Dans le schéma de desserte résultant de l'aménagement des trois zones, les voies en impasse sont à éviter. Afin de réduire l'emprise des voies et de bien articuler le nouveau réseau au réseau existant, certains segments de voirie secondaire pourront être réalisés à un gabarit nécessitant une réglementation à sens unique de circulation.

#### *Prescriptions*

##### **Zones 1AUa2 et 1AU3**

La physionomie et le gabarit de la voie traversante est-ouest devront lui permettre d'assurer à terme une vocation de voie de liaison entre quartiers au sein du village. Eu égard à sa longueur finale, son aménagement nécessitera toutefois de prendre en compte la nécessité de modérer les vitesses de circulation par des dispositifs ou une conception générale bien adaptés.



### **Zone 1AUa2**

Le site sera viabilisé par une boucle de desserte interne, reliée au réseau existant par deux points de connexion, l'un rue de Dessenheim, et l'autre rue du Champ de Tir.

En limite est du secteur, une voirie en attente permettra le prolongement de la voie traversante est-ouest dans la zone 3AU.

### **Zone 1AUa3**

La viabilisation du secteur sera réalisée sous la forme d'une voie connectée à la rue de Weckolsheim et à la rue Principale. Cette voie est destinée à se prolonger à terme vers l'ouest dans la zone 3AU. La desserte de la zone 1AU3 sera complétée de manière à former une boucle avec la rue de Weckolsheim. Cette voirie complémentaire sera de préférence à faible gabarit et réglementée à sens unique de circulation.

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

### *Prescriptions*

#### **Zone 1AUa2**

Afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural, la limite entre la zone d'aménagement et l'espace agricole sera marquée par un écran végétal composé de plantations feuillues d'essences locales ou fruitières, réalisées à l'arrière des parcelles privées concernées.

#### **Zone 1AUa2 et 1AUa3**

Les programmes les plus denses (habitat intermédiaire et/ou petits collectifs) seront de préférence localisés :

- pour la zone 1AUa2 : dans l'îlot central dessiné par la boucle de desserte.
- pour la zone 1AUa3 : dans les parcelles riveraines de la rue de Weckolsheim.

Dans les deux zones, les espaces contigus au tissu déjà existant et les espaces en limite du domaine agricole seront de préférence réservés aux maisons individuelles.

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

## 4° Programmation

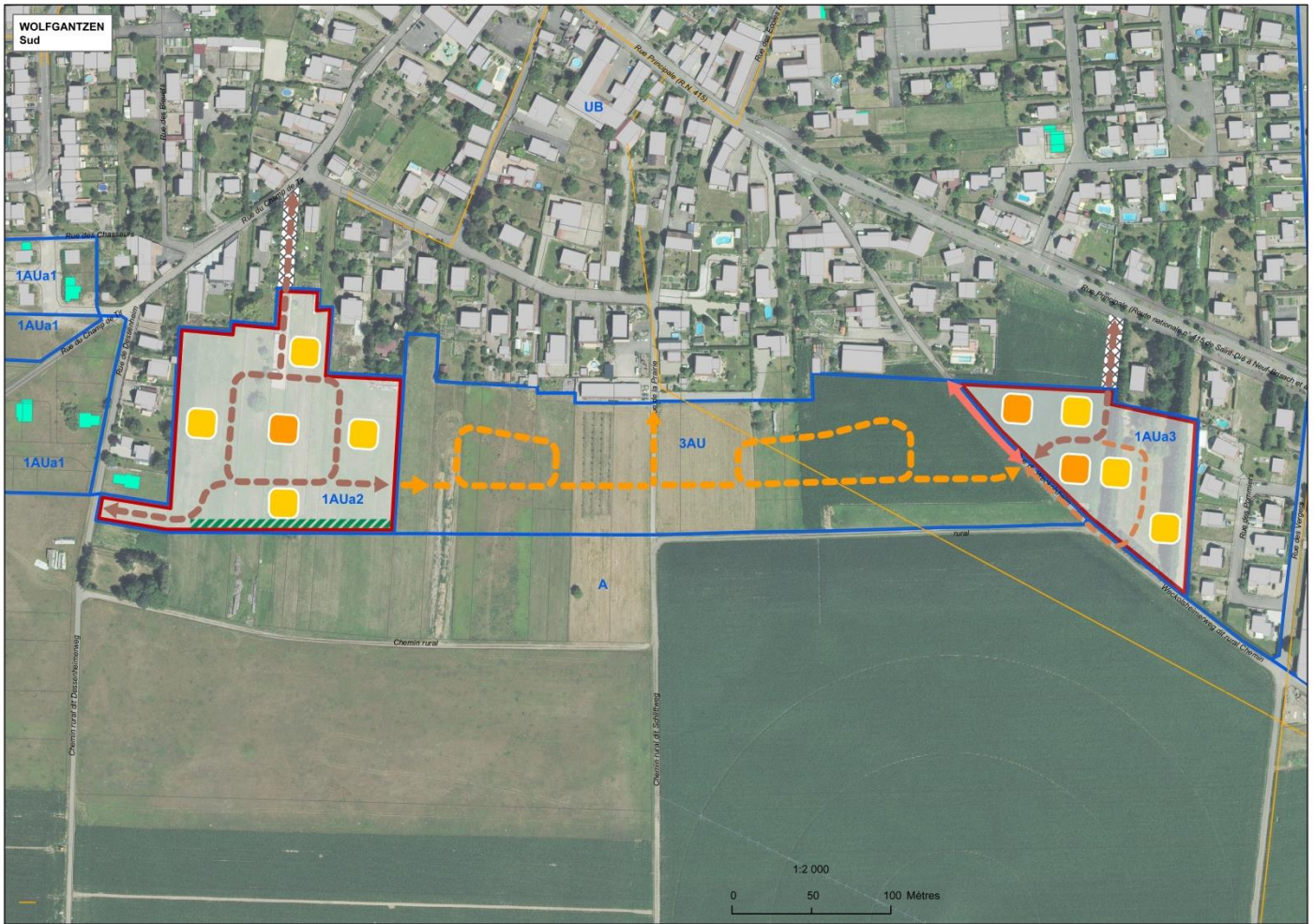
### *Prescriptions*

La densité résidentielle nette de l'aménagement est de 20 logements/ha soit,



- Zone 1AUa2 : pour une surface d'opération de 1,9 ha, 38 logements environ.
- Zone 1AUa3 : pour une surface d'opération de 1,0 ha, 20 logements environ.

La production des logements sera réalisée en maisons individuelles et en maisons jumelles d'une part, en habitat intermédiaire, habitat individuel groupé ou petits collectifs d'autre part, qui représenteront ensemble au moins 30% 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
-  voie à faible gabarit à créer
-  voie existante à aménager
-  amorce de voie à prévoir
-  réseau de desserte de la zone 3AU à prévoir
-  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

