

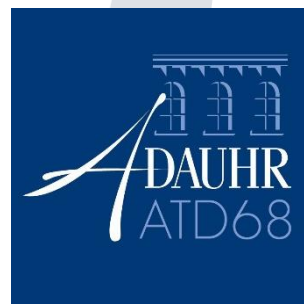
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document provisoire



Communauté de Communes
Pays Rhin-Brisach

- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.1. Dispositions particulières**
Cahier particulier n°23 – Rustenhart



Mai 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 DU SIX FEVRIER	5
2.4.	OAP RUE DE LA CHAPELLE	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 six février

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

L'OAP porte sur une zone classée 1AUa dans le PLUi, faisant l'objet d'une autorisation d'aménager. Le site est localisé à la périphérie sud du village. Il est contigu à une zone classée 2AUa, localisée au sud, et à une zone classée 3AU, localisée à l'ouest. L'urbanisation de la zone 1AUa s'inscrit par conséquent dans la perspective d'un aménagement cohérent à l'échelle des trois zones.

Le site est destiné à former une extension d'un lotissement pavillonnaire existant. Son environnement bâti est composé pour l'essentiel de maisons individuelles récentes auxquelles s'ajoute la nouvelle école du village, récemment édifiée sur un emplacement voisin. L'objectif d'aménagement du site vise à étendre le tissu résidentiel villageois sous la forme d'un tissu cohérent et bien intégré à son environnement existant.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

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

- au nord, à la rue du Six Février ;
- à l'est, à la rue de Mirande.

Une liaison piéton-cycles permet par ailleurs d'assurer du côté est la liaison entre la voirie de desserte de la zone d'aménagement et la rue en impasse du Général Léger.

Afin d'assurer l'urbanisation future des zones 2AUa et 3AU, des possibilités de liaisons sont à prévoir en limites sud et ouest de la zone, sous forme de voies laissées en attente :

- 2 voies seront laissées en attente en direction de la zone 2AUa.
- une voie sera laissée en attente en direction de la zone 3AU.

Les voies laissées en attente pourront former des impasses provisoires en attendant l'urbanisation des zones voisines. Au besoin, elles seront équipées à leur entrée d'un point de collecte des ordures ménagères.

Le moment venu, l'urbanisation future de la zone 2AUa nécessitera de prévoir quant à elle une liaison piéton-vélo :

- entre la voirie de desserte de cette zone et la rue en impasse de l'Europe à l'est ;
- entre la voie de desserte de la zone d'aménagement et le chemin rural dit Leanderweg au sud.

3° Programmation

Une autorisation d'aménager ayant déjà été délivrée pour la zone 1AUa, les prescriptions de densité de logements ne peuvent plus lui être appliquées. La réalisation de la zone se soldera par l'aménagement de 28 lots à bâtir, pour une surface d'aménagement d'environ 2,0 ha.








2.3.2 Orientations graphiques

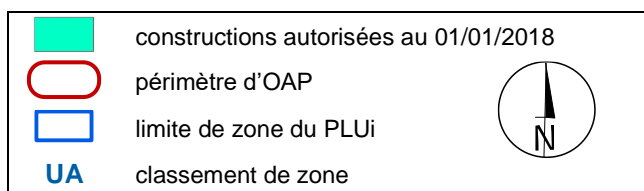


Localisation indicative des types d'habitat

 maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  voie existante à aménager et recalibrer
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer ou à préserver
-  amorce de voie en attente
-  desserte à prévoir de la zone 1AUa
-  espace public planté ou végétalisé à créer
-  aire de stationnement public à créer



2.4 OAP rue de la Chapelle

2.4.1 Orientations écrites

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

L'OAP porte sur l'aménagement d'un cœur d'îlot menacé d'enclavement, localisé dans la périphérie résidentielle nord du village. Le tissu bâti environnant est composé à l'ouest du cimetière de la commune et pour le restant d'un tissu diffus et pour partie en cours de constitution de maisons individuelles.

L'objectif d'aménagement vise à valoriser le potentiel foncier du site en assurant sa desserte de manière à désenclaver le cœur d'îlot. Le site accueillera un tissu résidentiel en harmonie avec l'environnement de maisons individuelles existantes.

Compris dans l'enveloppe urbaine de référence du T0, le site n'est pas soumis à prescriptions de densité en nombre de logements.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le schéma de desserte consistera à réaliser une voie traversante qui sera connectée à la voirie villageoise existante :

- au nord-ouest, à la rue de la Chapelle ;
- au sud, à la rue des Primevères.

En raison du faible gabarit de la rue des Primevères, le dispositif de desserte pourra être en tout ou en partie règlementé à sens unique. La rue des Primevères est à recalibrer et à réaménager autant que possible afin de faciliter au mieux l'accès au site.

Le dispositif de desserte du site pourra être complété au besoin par une courte voie en impasse. Dans ce cas, cette voie sera équipée d'une aire de retournement et à son entrée d'un point collectif de collecte des ordures ménagères.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Préconisations

Afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement de proximité, il sera utile de prévoir, pour les constructions riveraines du cimetière, une distance de recul minimum de 5 mètres environ par rapport au mur d'enceinte du cimetière. Cette distance pourra être mise à profit pour réaliser des plantations de feuillus à moyenne et haute tige d'essences locales ou fruitières qui amélioreront l'interface paysagère entre le cimetière et son environnement résidentiel.

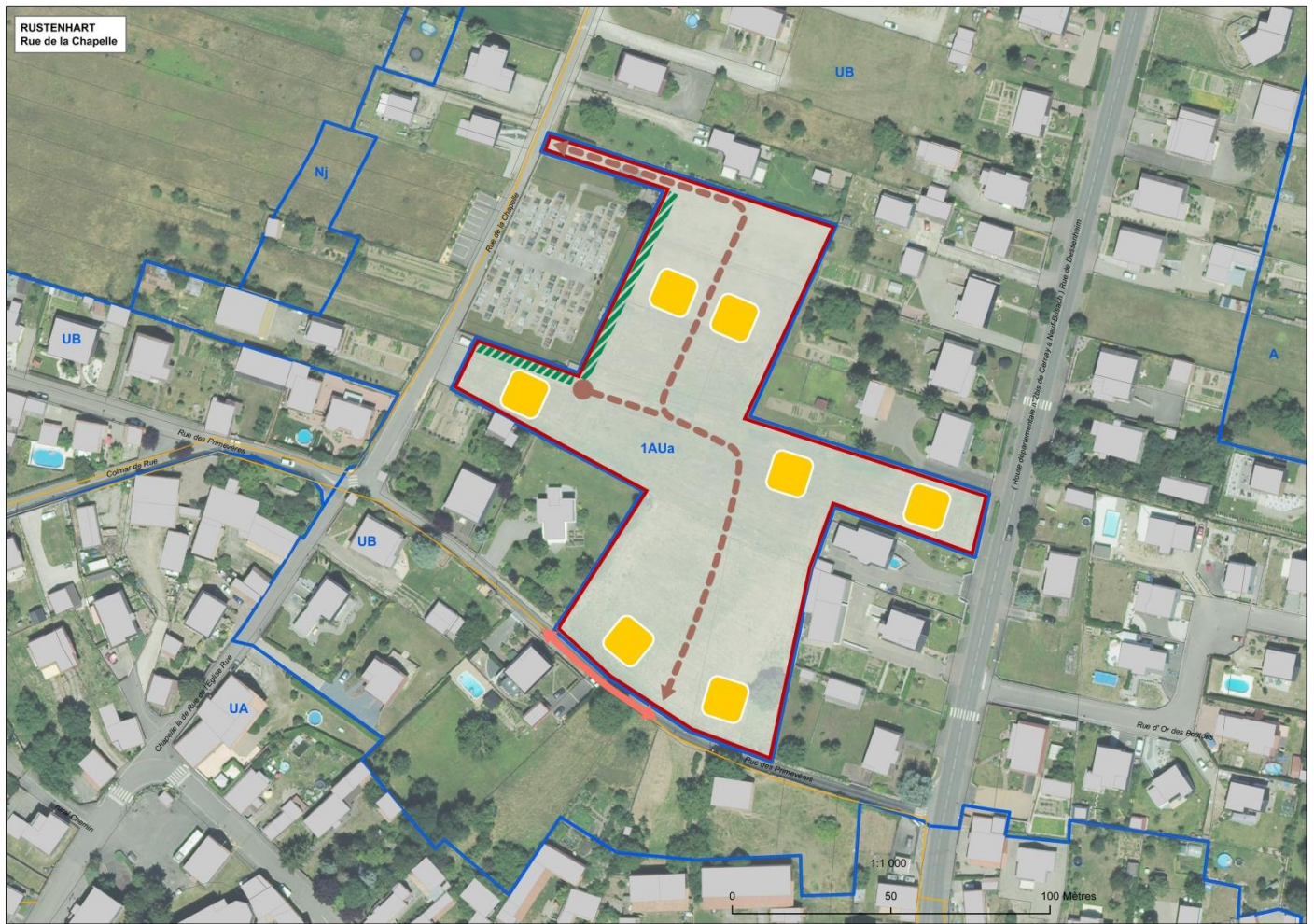
4° Programmation

Préconisations

Le site étant compris dans l'enveloppe urbaine existante, il n'est pas soumis à la prescription de densité minimale de 20 logements par hectare. Dans le but de limiter la consommation foncière, il serait toutefois souhaitable de produire, pour les 1,3 ha de surface du site, un minimum de 18 logements.

Ces logements seront de préférence réalisés sous la forme de maisons individuelles. Les programmes de maisons jumelles, logements individuels groupés, habitat intermédiaire et petits collectifs sont toutefois également autorisés.





2.6.2 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
-  voie existante à réaménager
-  écran végétal à créer

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

