

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document approuvé



- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.a.2. OAP sectorielles - Dispositions particulières**
Cahier particulier n°21 – Rumersheim-le-Haut

Jean-Roch Klethi - Urbaniste

Document approuvé par délibération
du Conseil Communautaire en date
du 26 mai 2021

Le Président



Mai 2021

Sommaire

1.	LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP	5
2.	ORIENTATIONS DES SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT	5
2.1.	OAP RUE DES JARDINS	5

1. Localisation des secteurs couverts par les OAP



2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

2.1. OAP rue des Jardins

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

L'OAP porte sur l'aménagement d'une zone classée 1AUa dans le PLUi. Elle est située à la périphérie est du village, à proximité du cœur villageois traditionnel. L'environnement bâti est composé au nord et à l'ouest par les dépendances appartenant aux corps de fermes traditionnels du cœur villageois, au sud par un tissu récent de maisons pavillonnaires.

La zone 1AUa est limitrophe d'une zone 2AUa, destinée à une urbanisation résidentielle future. La conception de l'aménagement de la zone 1AUa est par conséquent à inscrire dans un schéma d'ensemble portant sur les deux zones.

L'objectif d'aménagement consiste à développer un tissu résidentiel diversifié et attractif, bien articulé au village existant et à son environnement urbain et paysager.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site est à viabiliser sous la forme d'un maillage hiérarchisé de voies dessinant un ensemble d'îlots et prolongeant le maillage villageois existant. La hiérarchie des voies doit distinguer de manière bien lisible par son gabarit et son mode d'aménagement une desserte principale et des voies secondaires. La desserte principale est destinée à permettre l'accès principal au quartier de même que la distribution de la circulation parmi l'ensemble du réseau.

Le réseau principal de desserte sera constitué d'une voirie connectée à la rue de Chalampé au droit de la rue de Blodelsheim. Ce point de connexion nécessitera de dégager un espace public permettant de marquer le carrefour et de garantir la sécurité de la circulation pour tous les modes de déplacements. La voie pourra utiliser l'emprise du chemin rural longeant la limite ouest de la zone. Elle se connectera à la rue des Champs, qui sera aménagée à cet effet. En raison de son faible gabarit, cet accès à la zone est toutefois à aménager sous la forme d'un accès secondaire. La desserte principale du site se complétera d'une voirie orientée est-ouest, conduisant de la rue des Champs jusqu'à la limite est de la zone. Cette voirie est destinée à se prolonger vers l'est dans la zone d'urbanisation future 2AUa, toujours comme voie de desserte principale, pour se connecter à la rue de Chalampé à l'extrémité est de cette zone.

Le réseau secondaire distribué par la voirie principale sera de plus faible gabarit. Afin de modérer son emprise, certains segments de ce réseau pourront être réglementés à sens unique. Ce réseau secondaire se connectera au réseau existant en limite sud de la zone. A cet effet, le chemin rural longeant la limite sud de la zone au droit de la rue des Merles sera viabilisé autant que nécessaire. En limite est de la zone, le réseau secondaire comportera au moins deux voies en attente permettant de prolonger l'aménagement dans la zone 2AUa.

Le réseau de desserte de la zone 1AUa est impérativement à concevoir de manière à éviter toute création de voie en impasse, même à titre provisoire et en attendant l'ouverture de la zone 2AUa.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Afin d'articuler l'aménagement au contexte bâti environnant, les programmes les plus denses (collectifs et/ou habitat intermédiaire) seront localisés à la pointe nord de la zone, à proximité du cœur villageois.

La partie sud de la zone est davantage réservée à la localisation des maisons individuelles.

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 d'infiltration naturelle 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. Une partie significative de ces espaces devra se localiser en proximité des programmes les plus denses de la zone (collectifs et/ou habitat intermédiaire).

Les espaces de stationnement devront comporter un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

5° Programmation

Prescriptions

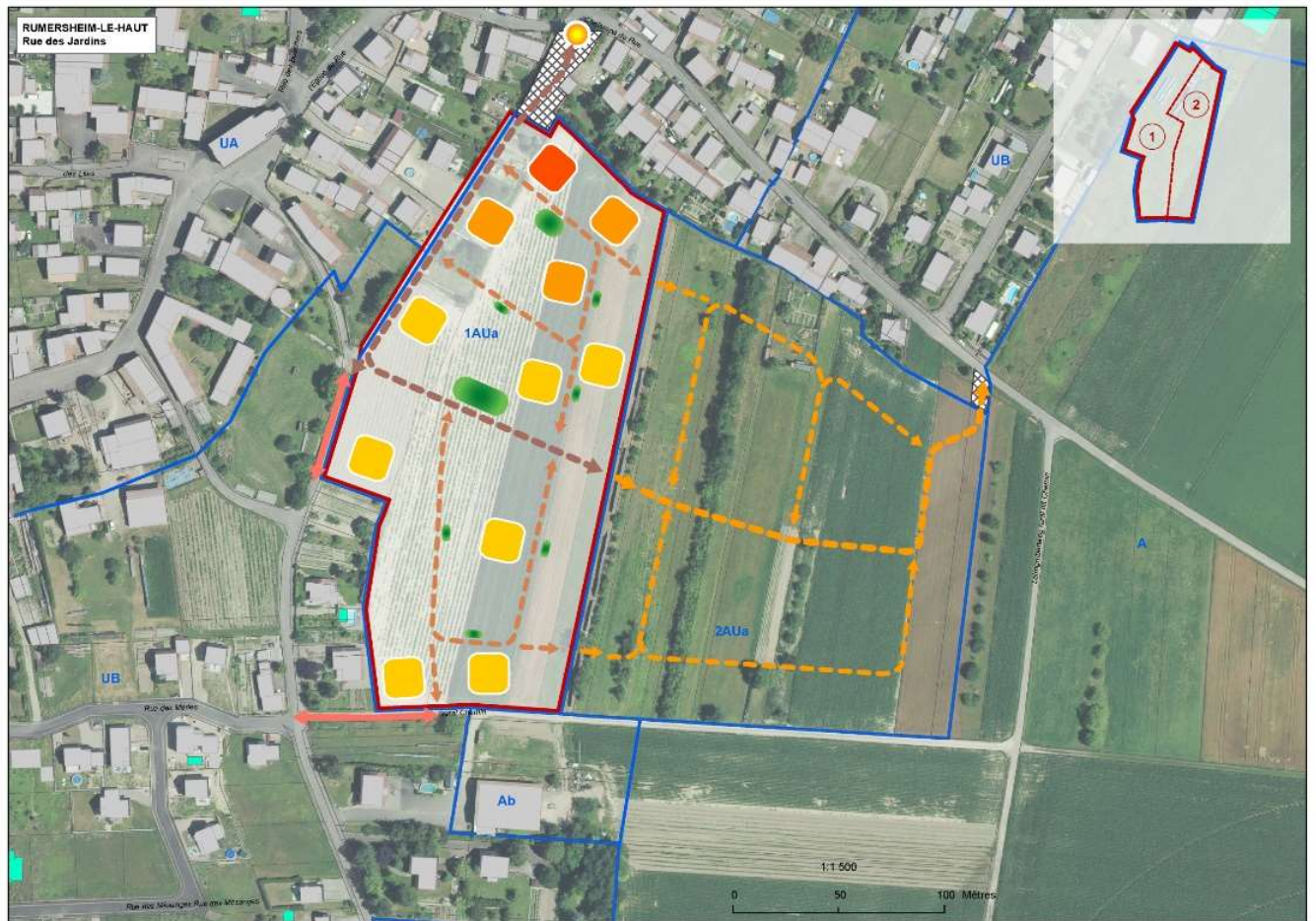
La densité résidentielle nette minimale de l'aménagement est de 20 logements/ha.

En raison de l'importance de la surface d'aménagement, les programmes devront impérativement comprendre une diversité de types d'habitat. La production des logements sera réalisée sous la forme d'immeubles collectifs ou d'habitat intermédiaire ou de maisons individuelles groupées d'une part, et d'autre part de maisons jumelles ou de maisons individuelles.




Immeubles collectifs, habitat intermédiaire et maisons individuelles groupées représenteront au moins 30% du total des logements.

La réalisation se découpera en deux phases successives au moins. Chaque nouvelle phase pourra s'ouvrir dès la commercialisation aux 2/3 au moins de la phase précédente. La réalisation des espaces publics et des réseaux pourra toutefois anticiper le phasage de l'opération afin d'en faciliter la réalisation et d'en limiter les coûts.











2.1.2 Orientations graphiques








Localisation indicative des types d'habitat

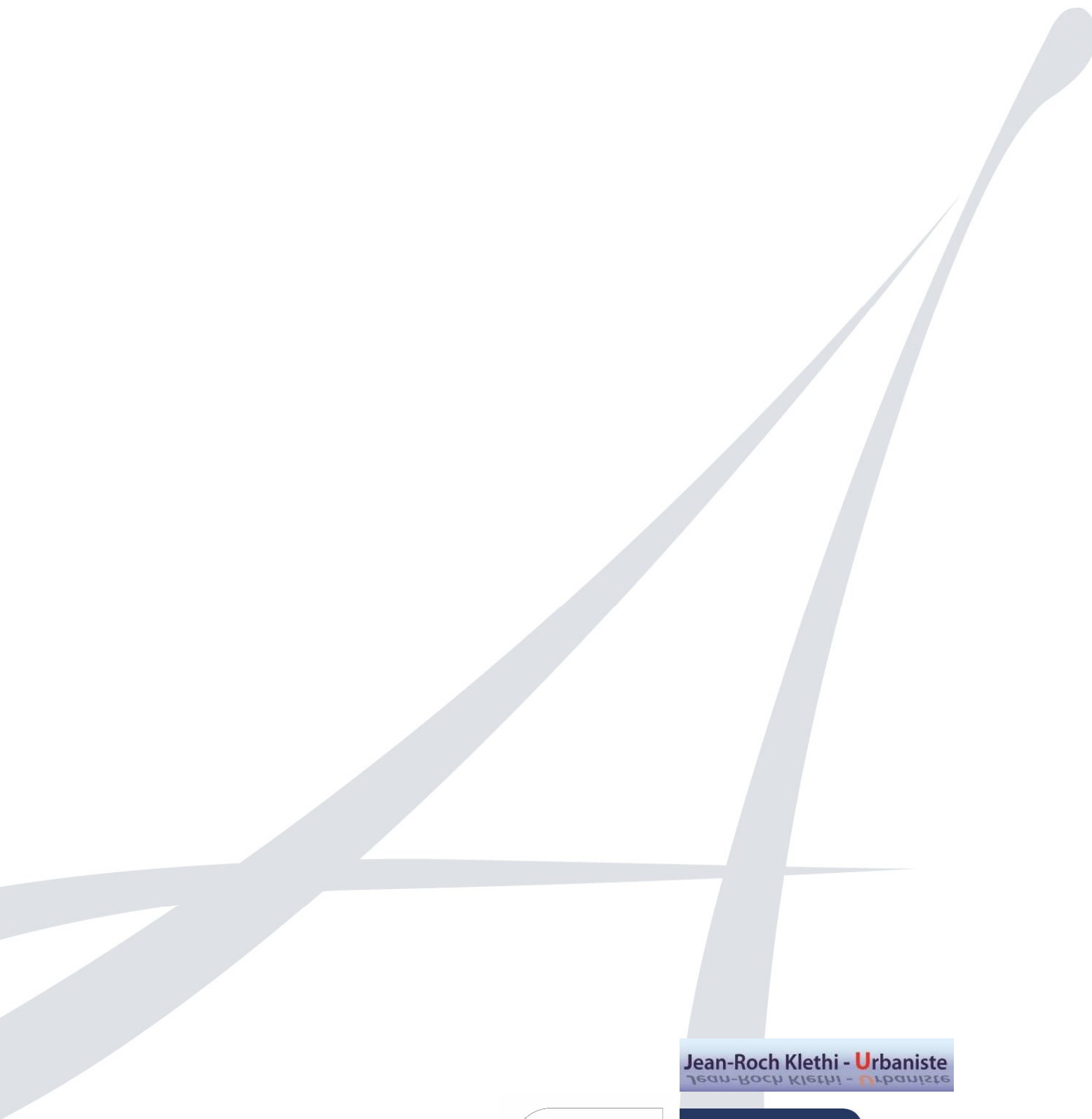
-  maisons individuelles et jumelées
-  logements intermédiaires et petits collectifs
-  immeubles collectifs

Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  voie de desserte secondaire à créer
-  voie existante à aménager / chemin rural existant à viabiliser
-  amorce de voie à prévoir
-  réseau de voirie de la zone 2AUa à prévoir
-  carrefour à aménager et à sécuriser
-  aire de stationnement à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer
-  ordre indicatif de phasage
-  découpage de principe des phases

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





Jean-Roch Klethi - Urbaniste
Jean-Roch Klethi - Urbaniste

