

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document arrêté



- 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4.a.2. OAP sectorielles - Dispositions particulières**
Cahier particulier n°15 - KUNHEIM



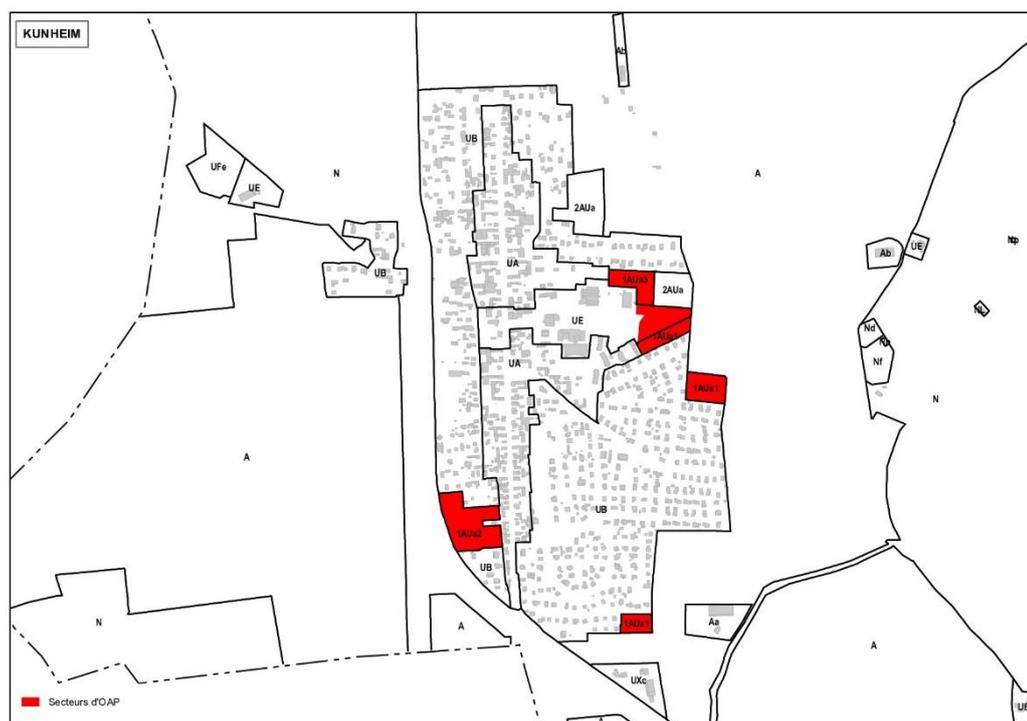
Jean-Roch Klethi - **Urbaniste**
jean-roch klethi - urbaniste

Octobre 2019

Sommaire

1.	LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP	5
2.	ORIENTATIONS DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT	5
2.1.	OAP RUE SCHWEITZER.....	5
2.2.	OAP RUE DES CERISIERS	9
2.3.	OAP RUE DES LILAS	12
2.4.	OAP RUE DU PONT	15

1. Localisation des secteurs couverts par les OAP



2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

2.1. OAP rue Schweitzer

2.1.1 Orientations écrites

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

Le périmètre d'OAP comprend une zone UE, réservée à une plaine de jeux communale, entourée par deux zones 1AUa.

Le site est localisé à l'articulation entre un tissu résidentiel diversifié, mêlant maisons individuelles et immeubles collectifs au nord et au sud, et le pôle principal d'équipements collectifs à l'ouest de la zone.

L'objectif de l'aménagement est de prolonger le tissu existant en assurant l'articulation entre les différents éléments qui le composent : espace récréatif de plein-air, tissu résidentiel dense et moins dense. L'objectif résidentiel vise également à offrir une diversité de types d'habitat et à mettre en œuvre une densité bâtie en accord avec la proximité des équipements collectifs localisés à proximité.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Zone 1AUa1

Le site sera desservi par une voie qui assurera la liaison avec la rue des Champs et la rue des Lilas et prolongera la voirie laissée en attente à l'entrée sud du site. Une partie des espaces publics sera aménagée de manière à figurer une petite boucle de desserte à sens unique permettant les accès aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Le principal segment de la voie créée pour l'aménagement de la zone sera localisé du côté de la limite du secteur avec la plaine de jeux. Au besoin, une courte voie en impasse pourra être créée afin de compléter le dispositif de desserte.

Aucune desserte voitures des propriétés privées ne sera autorisée à partir du segment de la rue des Champs situé à l'est du site.

Zone 1AUa3

La viabilisation du site sera connectée en deux points au réseau existant :

- à l'ouest à la rue Albert Schweitzer
- au nord, à la rue du Giessen

Le site jouxte une zone classée 2AUa dans le PLUi. L'aménagement devra prendre en compte le prolongement ultérieur de l'urbanisation sur cette zone. Une voirie en attente devra permettre le prolongement du réseau viaire de la zone 1AUa3 vers l'est afin de permettre la viabilisation future de la zone 2AUa.

Liaison piétons - vélos – ensemble des 3 zones

La zone UE sera reliée aux réseaux de desserte et aux espaces publics des zones limitrophes AUa1 et 1AUa3 par au moins une liaison piétons et cycles pour chacune de ces deux zones. Une possibilité de liaison piétonne sera également prévue entre la zone UE et la future zone 2AUa. L'aménagement de la zone UE devra prévoir le maintien ou la création de liaisons piétons-cycles avec d'une part la plaine de jeux existante du côté ouest et avec d'autre part la rue des Champs du côté est.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

La limite de la zone UE est à marquer par un aménagement paysager du type haie vive plantée sur merlon de terre. Le dispositif déjà existant en limite nord est à maintenir ou améliorer. Celui déjà existant au sud est à déplacer suivant la limite sud de la zone UE.

La limite est de la zone UE est marquée par un petit bosquet de feuillus contribuant de manière non négligeable à l'intégration du tissu bâti de la commune dans le paysage rural environnant le village. Ce petit boisement est à maintenir en tout ou partie, de manière à préserver sa fonction dans le paysage.

Les parcelles privées localisées en limite est de la zone 1AUa1 seront pour les mêmes raisons pourvues d'un écran végétal marquant cette limite le long de la rue des Champs. Cet écran végétal sera formé de plantations d'essences locales ou fruitières **de moyenne et haute tige**.

Afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles zones résidentielles dans leur environnement bâti, les différents types d'habitat seront localisés :

- petits collectifs : en partie ouest de chacune des zones.
- logements intermédiaires : en partie est de chaque zone.

Les hauteurs de constructions seront limitées à :

- R+2+combles ou attique pour les immeubles collectifs.
- R+1+combles ou attique pour les autres constructions.

4° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est fixée à 20 logements/ha. Les objectifs de production de logements sont pour chacune des zones :

- **Zone 1AUa1** : pour une surface totale de 0,5 ha, production de 10 à 12 logements environ.
- **Zone 1AUa3** : pour une surface totale de 0,7 ha, production de 20 logements environ.

Préconisations

La réalisation d'équipements domestiques mutualisés est naturellement autorisée et encouragée.

Une attention particulière sera accordée aux consommations énergétiques et à l'utilisation de matériaux biosourcés des constructions.

2.1.2 Orientations graphiques

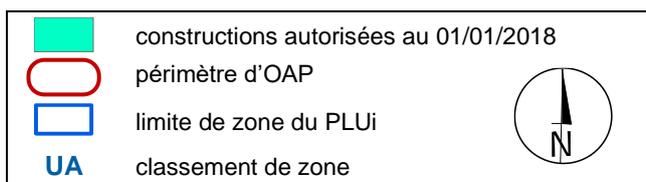


Localisation indicative des types d'habitat

-  habitat individuel groupé et intermédiaire
-  petits collectifs

Autres programmes

-  équipements collectifs



Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  voie en impasse avec aire de retournement à créer
-  boucle à sens unique à créer
-  amorce de voie à prévoir
-  réseau de desserte à prévoir pour la zone 2AUa
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer
-  écran végétal à créer
-  partie de boisement existant à maintenir
-  haie vive sur merlon de terre à maintenir ou à créer

2.2. OAP rue des Cerisiers

2.2.1 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 limites est et sud de l'agglomération villageoise, dans un environnement bâti homogène formé de maisons individuelles. L'opération sur ce site vise à compléter l'urbanisation du quartier en y permettant la réalisation de maisons individuelles groupées ou d'habitat intermédiaire de type alternatif, participatif et/ou en autopromotion. A défaut, une opération classique pourra tout aussi bien y être programmée.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site est desservi par la rue des Cerisiers. Dans le cas où une desserte interne serait à créer, il est simplement prescrit qu'elle permette les manœuvres de retournement des véhicules.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

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

Le site étant assez peu exposé à l'échelle du grand paysage, il est préconisé mais non prescrit de marquer les limites est et sud entre le tissu urbain et le milieu agricole par un écran végétal sous la forme d'une haie vive formée de feuillus d'essences locales ou fruitières à moyenne et haute tiges.

4° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

La collecte des ordures ménagères devra pouvoir être réalisée par la rue des Cerisiers. Un point de collecte collectif devra être mis en place si la configuration du projet d'aménagement le rend nécessaire.

5° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale est de 20 logements/ha pour ce site.

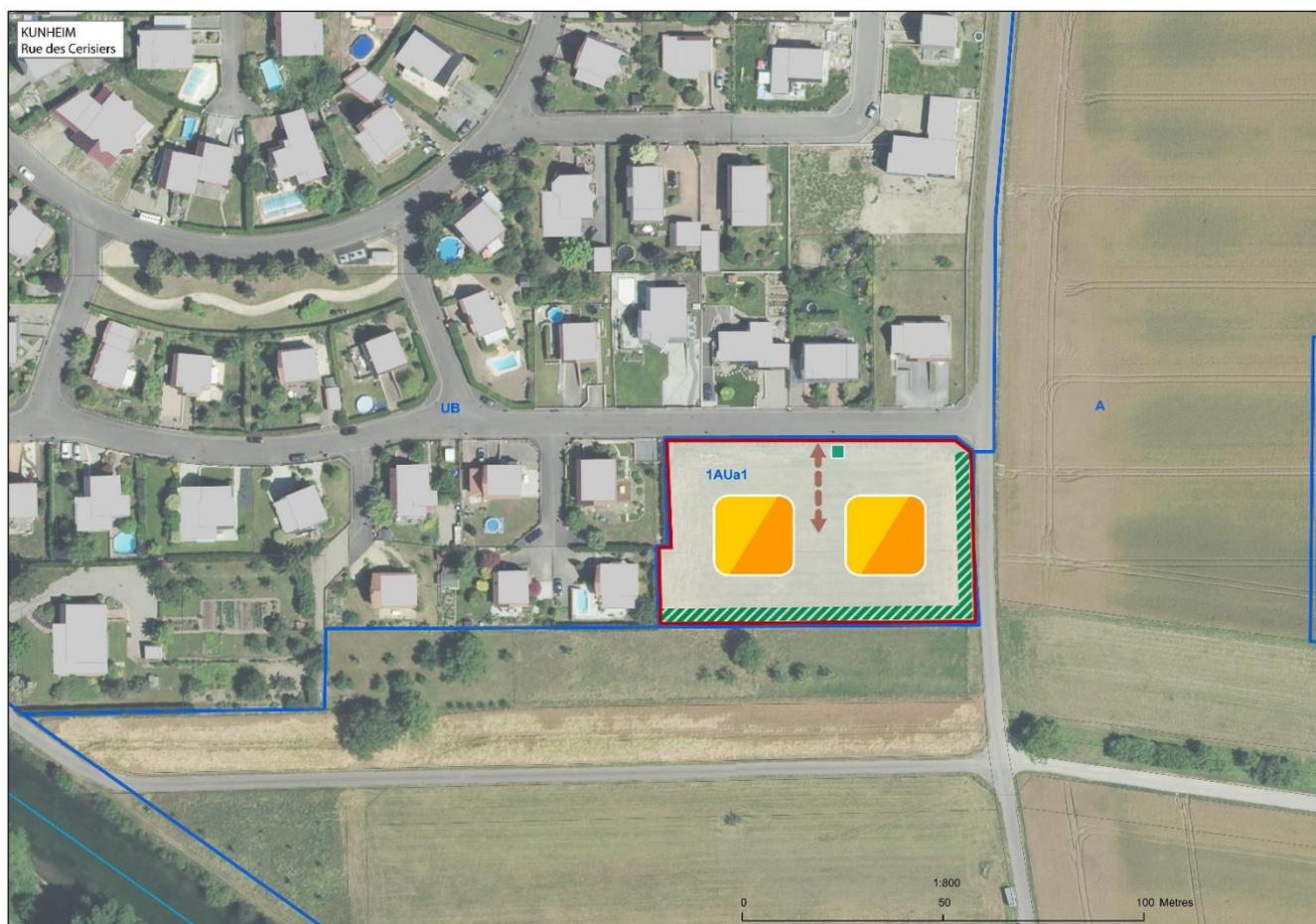
La typologie d'habitat puisera selon les besoins dans le répertoire des maisons individuelles groupées et/ou de l'habitat intermédiaire.

Préconisations

La réalisation d'équipements domestiques mutualisés est naturellement autorisée et encouragée.

Une attention particulière sera accordée aux consommations énergétiques et à l'utilisation de matériaux biosourcés des constructions.

2.2.2 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
-  écran végétal à créer
-  point de collecte collectif des ordures ménagères

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



2.3. OAP rue des Lilas

2.3.1 Orientations écrites

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

Le site correspond à une zone classée 1AUa1 dans le PLUi. Il est localisé en limite est de l'agglomération villageoise, dans un environnement bâti homogène formé de maisons individuelles. Il a été préservé de l'enclavement par une voirie en attente qui permet de le relier à la rue des Lilas. L'objectif d'aménagement du site consiste à compléter le tissu résidentiel existant et à intégrer au mieux le nouveau tissu dans son contexte urbain et paysager.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site sera desservi par une voie qui assurera la liaison avec la rue des Lilas et prolongera la voirie laissée en attente à l'entrée du site. Une partie des espaces publics sera aménagée de manière à figurer une petite boucle de desserte à sens unique permettant les accès aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Une possibilité de liaison piétons et vélos sera ménagée entre la voirie de desserte du site et le réseau des chemins ruraux, de préférence à l'angle nord-ouest du site.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Afin d'assurer la bonne intégration paysagère de l'aménagement, les limites entre l'enveloppe urbaine et le domaine agricole seront marquées par la réalisation d'un écran végétal constitué de feuillus de moyenne et haute tiges d'essences locales ou fruitières.

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.

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

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 de l'aménagement est de 20 logements/ha.

Cette production consistera en maisons individuelles et en maisons jumelles.

2.3.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

 maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

 voie de desserte principale à créer

 boucle à sens unique à créer

 liaison douce (piétons et cycles) 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



2.4. OAP rue du Pont

2.4.1 Orientations écrites

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

Le site correspond à une zone classée 1AUa2 dans le PLUi. Il est localisé en limite sud-ouest de l'agglomération villageoise et au bord du canal, dans un environnement de maisons individuelles pavillonnaires et de maisons individuelles traditionnelles mitoyennes et alignées sur la rue. L'objectif de l'aménagement consiste à constituer un tissu résidentiel mixte, composé de maisons individuelles mitoyennes, de maisons individuelles pures et d'habitat intermédiaire, conjuguant plusieurs impératifs : articuler l'ensemble des tissus bâtis assez différents mélangés dans l'environnement du site et intégrer l'aménagement au paysage du canal et de sa ripisylve.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Le site sera viabilisé par une boucle de desserte interne, reliée à la rue du Pont en un point de connexion situé au droit de la rue Fernand Béghin. Au besoin, une courte voie en impasse équipée d'une aire de retournement permettra de compléter la desserte. Le passage piétons-vélos entre la voirie du site et la berge du canal sera assuré par une liaison au moins et de préférence deux. Une liaison piétons-cycles entre la voirie de la zone et la rue du Pont sera aménagée en limite nord de la zone.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Afin d'intégrer les nouvelles constructions au paysage dessiné par l'environnement du canal, la limite entre la zone d'aménagement et la berge du canal sera marquée par un écran végétal, **d'au moins 5 mètres de largeur**, composé de feuillus d'essences locales ou fruitières **de moyenne et haute tiges**, planté à l'arrière des parcelles privées.

Les portillons d'accès aux parcelles privées ne sont pas autorisés sur la berge du canal.

Afin d'articuler l'aménagement au contexte bâti environnant, les programmes les plus denses seront localisés dans la partie est de l'opération. La localisation préférentielle des types d'habitat est la suivante :

- le long de la rue du Pont : maisons individuelles mitoyennes ou jumelles ;
- le long de la berge du canal : maisons individuelles ;

- dans la partie centrale de l'opération : maisons individuelles, maisons individuelles groupées, et habitat intermédiaire.

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

Afin de reconstituer un prospect cohérent sur la rue du Pont, les constructions principales seront implantées en respectant un recul modéré de 3 mètres au plus par rapport à la rue. Pour ménager la possibilité de réaliser des aires de stationnement, les garages et les constructions annexes pourront observer un recul plus marqué. Les constructions principales seront implantées pour un côté au moins sur la limite latérale de leur parcelle. Leur ligne principale de faîtage sera orientée nord-sud.

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.

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

Préconisations

Afin de mieux articuler l'aménagement du site à l'environnement végétal et paysager de la berge du canal, un espace public planté ou végétalisé pourrait relier la berge au réseau de desserte du nouveau quartier.

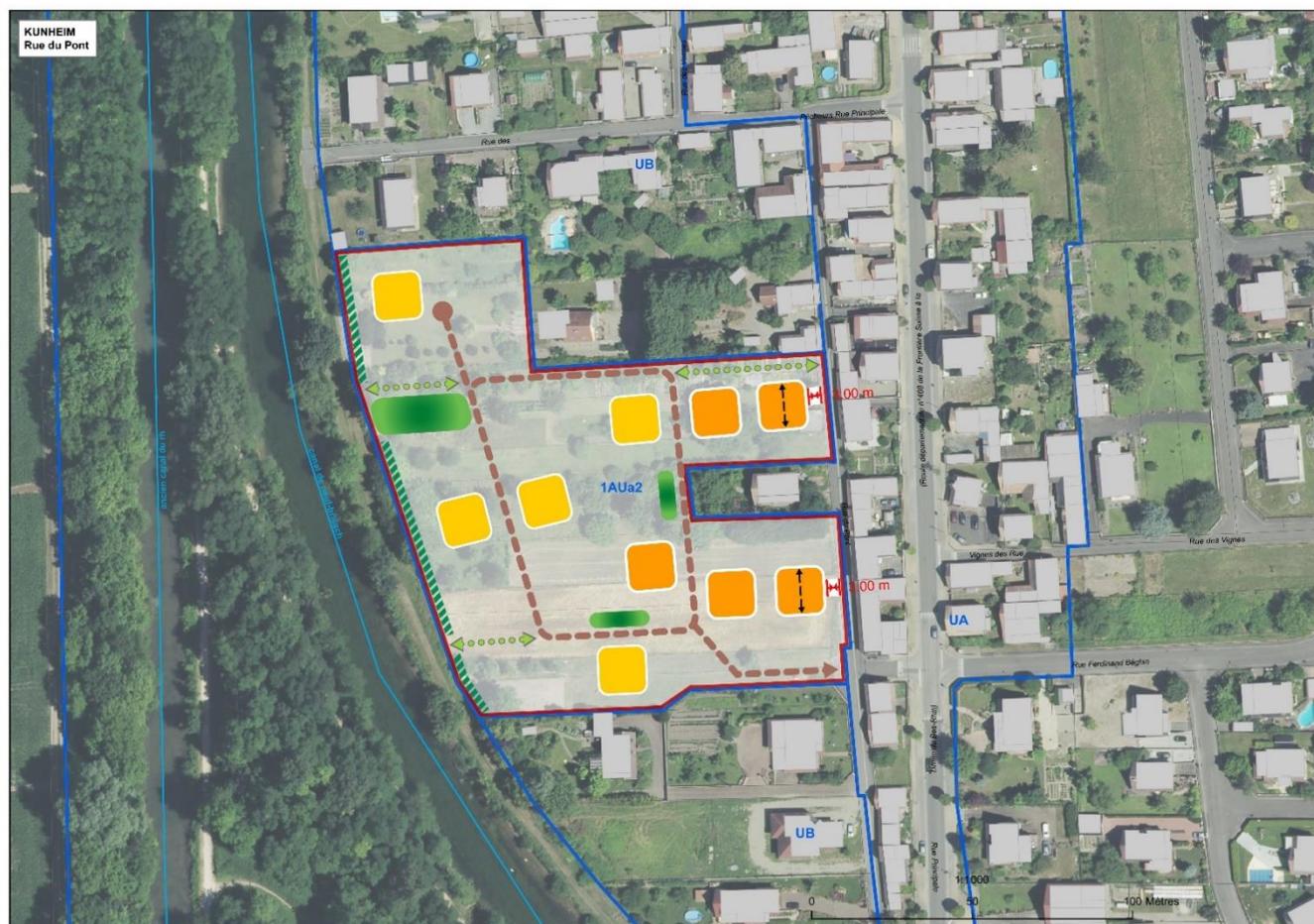
5° Programmation

Prescriptions

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

La production des logements sera réalisée en maisons individuelles, en maisons jumelles et en habitat intermédiaire. Les maisons individuelles pures représenteront au plus 60% des logements.

2.4.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

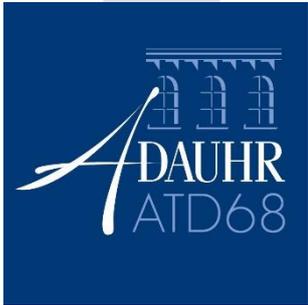
-  maisons individuelles et jumelées
-  logements intermédiaires et petits collectifs

Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  voie en impasse avec aire de retournement à créer
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer
-  aire de stationnement à créer
-  écran végétal à créer
-  recul maximum des constructions principales à observer
-  orientation des lignes principales de faîtage

	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