

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification n°4



4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.a.2. OAP sectorielles - Dispositions particulières Cahier particulier n°25 - Volgelsheim

DOCUMENT DE TRAVAIL



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



Mars 2025

Sommaire

1.	LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP	5
2.	ORIENTATIONS DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT	5
2.1	OAP RUE DE NEUF-BRISACH	5

1. Localisation des secteurs couverts par les OAP



2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

2.1 OAP rue de Neuf-Brisach

2.1.1 Orientations écrites

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

L'OAP porte sur l'aménagement d'une vaste dent creuse située au cœur du tissu urbain dans une localisation centrale de la ville. Cette dent creuse est répartie entre deux zones : la zone 1AUa1 d'une part en constitue la plus grande partie. Une partie de la zone UE, destinée à permettre l'agrandissement d'un équipement public riverain, est d'autre part également comprise dans cette dent creuse objet de l'OAP.

L'environnement urbain du site est très diversifié, puisque le tissu existant se compose en limite de zone d'une entreprise artisanale, de quelques arrières de corps de fermes traditionnels appartenant au cœur villageois, d'équipements publics et de services, ainsi que d'un tissu de maisons individuelles formant la plus forte part du contexte bâti.

L'objectif de l'aménagement consiste :

- à valoriser le potentiel foncier offert par cette dent creuse en donnant plus de consistance au tissu urbain localisé dans cette partie centrale de la ville, faisant lien entre le vieux village et la partie récente de la

ville développée autour des anciennes casernes et sur l'emprise de l'ancienne ZUP.

- à développer sur cet espace un morceau de ville, bien articulé au contexte urbain existant, composé d'une part d'équipements publics à l'ouest, et pour la plus forte part du site, d'un quartier résidentiel attractif, proposant une offre d'habitat diversifiée.

Le site est contraint sur une faible partie par un périmètre d'éloignement de 50 mètres dû à la présence d'un élevage soumis à déclaration auprès du service sanitaire départemental.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site sera réalisée sous la forme d'un maillage de voies prolongeant le maillage existant de manière à compléter les îlots déjà amorcés et à créer un ensemble de nouveaux îlots.

Une hiérarchie lisible est à établir entre des voies de desserte principale et un réseau de desserte secondaire, qui pourra en tout ou en partie être règlementé à sens unique afin de limiter son emprise. En règle générale, les voiries doivent rester à faible gabarit (5 mètres pour les voies à double sens qui resteront sans trottoirs), de manière à favoriser les usages de proximité.

Le réseau de desserte principal consistera dans la réalisation d'une boucle de ceinture distribuant la circulation interne à la zone pour toutes les voies du réseau secondaire. Cette boucle de ceinture sera raccordée au réseau existant par une connexion principale avec la rue des Genêts, au droit de l'entrée de la place de l'Europe, et deux connexions secondaires dans le prolongement de la rue du Lot et de la rue de la Garonne.

Aucun accès à la zone par la rue de Neuf-Brisach n'est autorisé pour les voitures, ni aucune desserte voiture des propriétés privées riveraines de cette voie.

Dans l'axe central est-ouest de la zone, les déplacements seront aménagés dans l'esprit d'un mail planté qui réunira une bande paysagère, un axe cyclable en site propre, une promenade piétonne et les voiries secondaires à faible gabarit, règlementés à sens unique, nécessaires à la desserte des constructions riveraines. La liaison piétons-vélos sera traversante, dans le sens où elle permettra d'assurer le parcours de l'extrémité est à l'extrémité ouest de la zone. Un axe piétons-vélos nord-sud dessinera à son extrémité est la limite entre le nouveau quartier et le tissu limitrophe déjà existant. Cet axe sera connecté à l'axe piétons-cycles est-ouest, de même qu'à la piste cyclable en site propre de la rue de Neuf-Brisach. D'autres segments piétons et cyclables sont à créer entre le réseau de desserte de la zone et la rue de Neuf-Brisach, afin d'assurer une perméabilité suffisante entre le nouveau quartier résidentiel et cette voie structurante à l'échelle de la ville.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Le programme de l'aménagement inclut des équipements publics, à localiser vers la partie ouest de la zone, dans une logique de continuité fonctionnelle avec la place de l'Europe, et de manière à créer un effet de façade urbaine contribuant à dessiner la physionomie de la place.

Le programme inclut également divers types et formes d'habitat, dont la localisation et la physionomie sont à concevoir dans une préoccupation d'articulation avec le tissu existant :

- les espaces localisés en limites est et nord seront en majorité réservés à la localisation des maisons individuelles et jumelles.
- la contrainte générée par le périmètre de réciprocité empiétant sur la pointe nord-est du site nécessite un aménagement adapté, qui pourra consister en jardins ou espaces verts. Les espaces proches sont à réserver à des programmes denses, dont la hauteur de construction restera toutefois limitée à R+1+combles ou attique.
- les espaces dessinant la limite sud forment la façade urbaine du site sur la rue de Neuf-Brisach, et sont à concevoir dans cet esprit. La conception des constructions placera dans cette façade urbaine sud du quartier ses efforts de composition urbaine et ses exigences de qualité architecturale. Les hauteurs d'immeubles nécessitent par ailleurs d'être composées de manière articuler ensemble les immeubles collectifs R+2 voisins des équipements publics du côté ouest, jusqu'aux maisons individuelles ou jumelles du côté du village à l'est, en passant par des petits collectifs R+1 et/ou des programmes de logements intermédiaires.
- Afin de favoriser la densité d'habitat, la hauteur des immeubles d'habitat collectif proches des équipements publics est portée à R+2+combles.
- La limite est de la zone bâtie fera l'objet d'un traitement paysager. Celui-ci consistera dans un accompagnement paysager de la liaison piétons-cycles implantée le long de cette limite.

En règle générale, afin de donner à l'ensemble du quartier d'habitation une unité dans sa physionomie, les programmes d'habitat intermédiaire et les lots de maisons individuelles et jumelées observeront des caractéristiques communes notamment pour ce qui concerne l'implantation des constructions principales en limite de parcelle, qui est à favoriser, et le mode de localisation et d'aménagement des aires de stationnement. Ces types d'habitat devront également pouvoir se mélanger, de façon mesurée, afin de générer un tissu diversifié et un paysage urbain équilibré.

Les hauteurs de constructions de la zone sont limitées :

- à R+2+combles ou attique pour les immeubles collectifs ;
- à R+1+combles ou attique pour les programmes d'habitat intermédiaires et les petits collectifs ;
- à R+1+combles pour les maisons individuelles et les maisons jumelles.

La hauteur d'immeuble majoritaire du bâti de la zone doit en revanche se situer à R+1+combles ou attique.

4° Espaces publics

Prescriptions

Le mail central est-ouest constitue au sein du périmètre d'OAP l'espace de référence principal. Il a vocation à offrir un espace végétal public constituant un repère et une référence pour l'ensemble du quartier, à contribuer le cas échéant à la régulation du cycle des eaux de pluie, et à accompagner les parcours cyclables et de promenades piétonnes. Ce mail pourra comprendre ponctuellement des espaces récréatifs, notamment pour les enfants. Il sera planté d'essences locales ou fruitières de moyenne et haute tiges. Dans ses abords, les espaces de circulation sont destinés à des flux modérés et de faible vitesse, limités à la desserte locale et aux échanges de proximité. La consistance de la partie plantée est de l'ordre de 15 mètres de large environ.

Les espaces publics desservant les programmes d'habitat intermédiaire sont à aménager en référence au modèle de la cour urbaine. Les constructions sont à disposer de manière à réaliser entre les logements et l'espace public des espaces intermédiaires, ouverts sur l'espace public (espaces « semi-publics ») et favorisant l'appropriation de ces espaces par les usages de proximité des habitants.

5° Stationnement

Prescriptions

Pour les programmes de logements collectifs et d'habitat intermédiaire, les stationnements seront réalisés sous forme de poches regroupant plusieurs places. Le regroupement des stationnements mutualisés à l'échelle de plusieurs immeubles est à encourager.

Les aires de stationnement réalisées dans le cadre des programmes d'habitat intermédiaire et de petits collectifs sont à prévoir sous forme de poches de stationnement à localiser de l'autre côté de la voie de desserte.

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

6° Qualité environnementale

Prescriptions

La conception des constructions intégrera le facteur d'ensoleillement naturel pour déterminer les choix d'organisation urbaine, d'orientation des constructions, d'implantation des espaces verts et des plantations et de localisation des stationnements.

L'aménagement des espaces non bâtis mettra en œuvre des solutions favorisant l'infiltration naturelle des eaux de pluie (aires de stationnement, chemins d'accès, allées carrossables). La rétention des eaux de pluie

sera également favorisée par la réalisation de dispositifs tels que toitures végétalisées et récupérateurs d'eau de pluie.

A l'échelle des espaces publics, le ralentissement du cycle de l'eau sera favorisé par la mise en œuvre d'espaces de rétention et d'infiltration, tels que des noues et retenues d'eau végétalisées, des aires de stationnement public végétalisées...

La réalisation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables est à encourager pour assurer le chauffage urbain et la production d'eau chaude sanitaire dans les habitations (énergie solaire, pompes à chaleur...). Pour les opérations dont la taille le permet, la mise en œuvre d'installations centrales collectives innovantes (réseaux de chaleur, centrale de cogénération...) est à promouvoir.

L'emploi de techniques et matériaux de construction permettant un haut niveau de performance énergétique est à privilégier afin d'optimiser le confort thermique.

7° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone 1AUa est fixée à 40 logements/ha.

Compte tenu du volume du programme, cet objectif est à moduler selon le nombre des services amenés à s'implanter dans la partie résidentielle de la zone.

La production de logements se répartira dans une typologie diversifiée d'habitat :

- immeubles collectifs (R+2+combles ou attique) :
30% des logements au minimum
- habitat intermédiaire et logements individuels groupés :
20% des logements au minimum

En raison du volume programmé de production de logements par rapport à la taille de la ville, l'aménagement de la zone sera réparti en trois phases successives au moins. Chaque nouvelle phase pourra s'ouvrir dès la commercialisation au 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



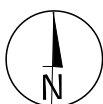
Localisation indicative des types d'habitat

-  maisons individuelles et jumelles
-  logements intermédiaires et petits collectifs R+1
-  immeubles collectifs R+2

Autres programmes

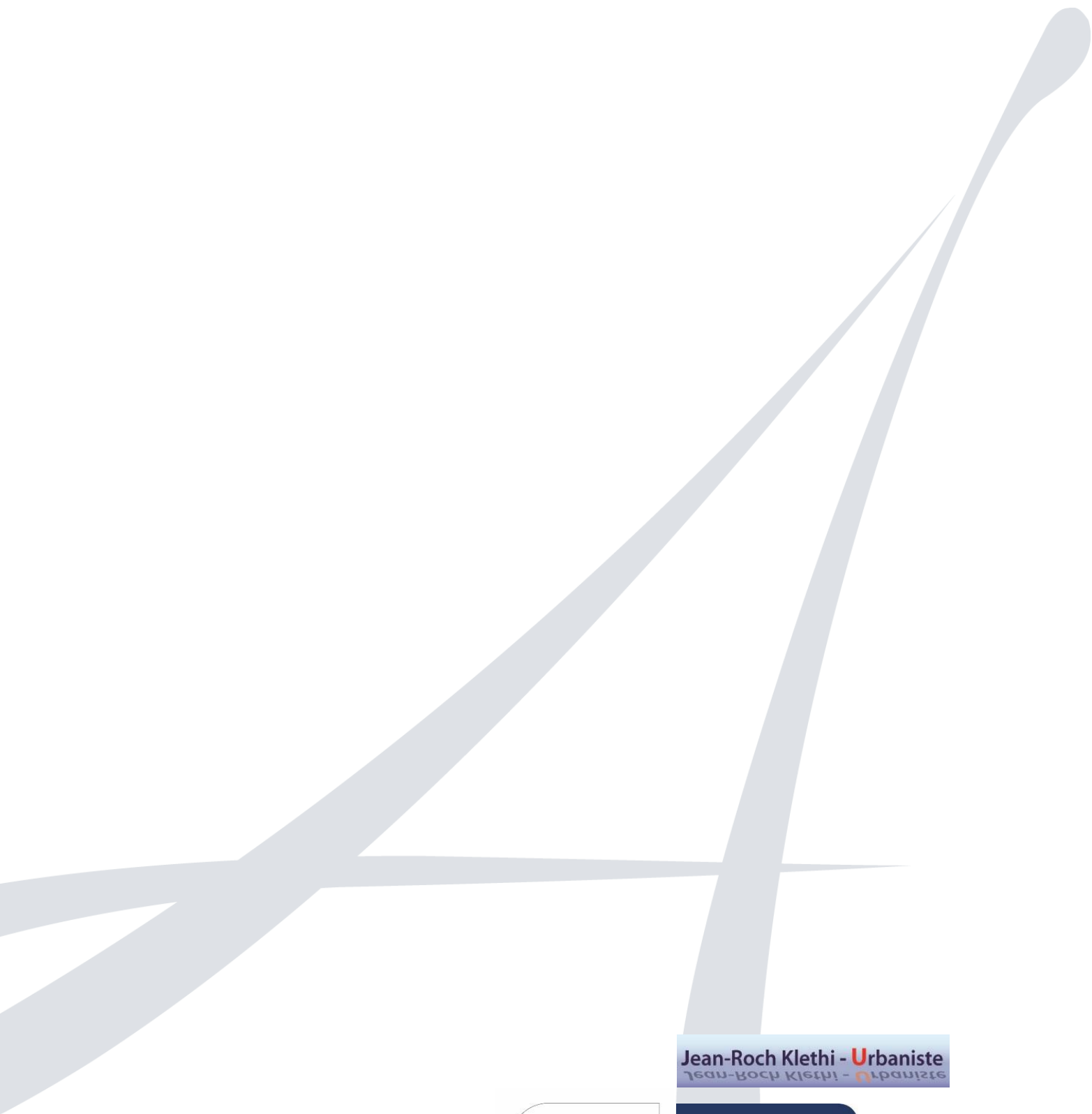
-  équipements collectifs

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



Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  voie de desserte secondaire à créer
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer
-  aires de stationnement à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer
-  pénétrante végétale du mail central
-  alignement d'arbres rue de Neuf-Brisach à préserver
-  traitement paysager de la limite est de la zone
-  ordre indicatif de phasage
-  découpage de principe des phases
-  Point d'Apport Volontaire – emplacement indicatif



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

