

# 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°08 - **DESSENHEIM**

DOCUMENT DE TRAVAIL



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



Mars 2025



# 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.      | OAP RUE DES VOSGES .....                                               | 5        |
| 2.2.      | OAP RUE DES JARDINS .....                                              | 8        |
| 2.3.      | OAP RUE DE BALGAU .....                                                | 11       |



## 1. Localisation des secteurs couverts par les OAP



## 2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

### 2.1. OAP rue des Vosges

#### 2.1.1 Orientations écrites

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

Le périmètre d'OAP porte sur une zone 2AUa limitrophe d'une zone UB dont l'aménagement, sous la forme d'un lotissement, est tout récent.

L'OAP vise à indiquer le mode d'extension futur de l'urbanisation, plus particulièrement ce qui concerne la viabilisation à venir de la zone et son articulation au réseau existant.

##### 2° Accès et principe de desserte

##### *Prescriptions*

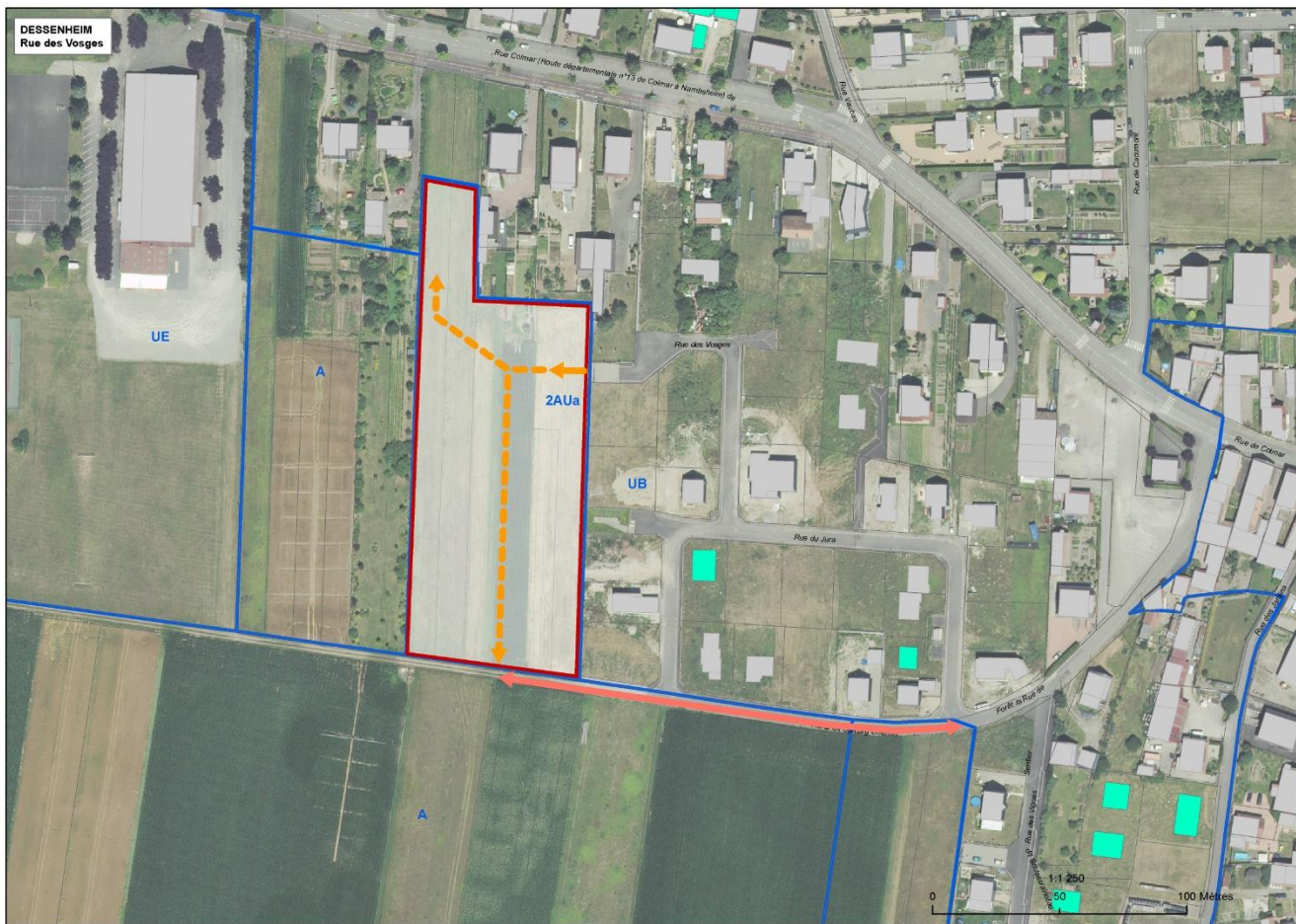
La viabilisation de la zone consistera en un barreau nord-sud liant la rue de Colmar et la rue de la Forêt. Ce barreau sera en outre relié au réseau existant par une voie prolongeant la rue des Vosges, laissée en attente. L'aménagement de la rue de la Forêt devra être poursuivi vers l'ouest jusqu'à assurer la desserte de cette tranche d'urbanisation.

### 3° Programmation

#### *Prescriptions*

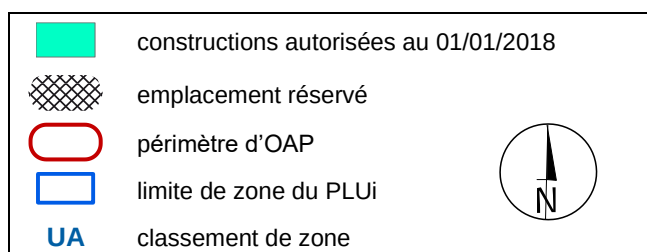
- La densité résidentielle nette minimale de la zone est de 20 logements/ha.

### 2.1.2 Orientations graphiques



### Tracés indicatifs

-  voie existante à réaménager  
 amorce de voie à prévoir  
 desserte à prévoir de la zone 2AUa



## 2.2. OAP rue des Jardins

### 2.2.1 Orientations écrites

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

Cette orientation porte sur un ensemble de 3 zones 1AUa localisées à proximité les unes des autres.

- Zone 1AUa1, correspondant à une opération d'aménagement déjà engagée et en cours de commercialisation. Comprise dans l'enveloppe urbaine de référence (T0), elle n'est pas concernée par les dispositions relatives à la densité urbaine.
- Zone 1AUa2, correspondant à une zone d'aménagement d'une contenance de 1,1 ha. Cette zone, riveraine d'une zone UB d'aménagement récent, en constitue l'extension et le prolongement.
- Zone 1AUa3, correspondant à une zone d'aménagement d'une contenance de 1,6 ha. Cette zone, juxtaposée à zone 1AUa1, en constitue l'extension et le prolongement.

L'aménagement de ces trois zones est appelé à former une part significative de la nouvelle limite urbaine ouest du village. Leur environnement bâti déjà existant est en très grande partie composé de maisons individuelles. L'objectif d'aménagement vise à inscrire ces extensions dans la continuité du tissu résidentiel déjà existant tout en apportant une part de diversité dans la typologie des habitats.

#### 2° Accès et principe de desserte

##### *Prescriptions*

###### **Zone 1AUa1**

Cette zone en cours de commercialisation est comprise dans l'enveloppe urbaine existante (T0). Sa desserte consiste dans une voie traversante reliant la rue d'Oberhergheim au sud à la rue de l'Eglise au nord.

###### **Zone 1AUa2**

Cette zone est contigüe à un lotissement existant. Sa viabilisation sera assurée par un barreau nord-sud, **qui comprend une aire de retournement dans sa partie terminale.**  
~~relié en deux points à la voirie du lotissement existant (rue des Vignes), de manière à composer une boucle de desserte. Si besoin, une courte voie en impasse pourra compléter la desserte.~~

###### **Zone 1AUa3**

Cette zone sera desservie par une voie nord-sud connectée au nord à la rue de l'Eglise et au sud à la rue des Champs.

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

#### *Prescriptions*

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

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*

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

A l'ouest de chacune des zones d'aménagement, la limite séparant le tissu villageois et le domaine agricole (zone A du PLUi) pourrait être marquée par un écran végétal, composé par les plantations réalisées sur les arrières des parcelles à urbaniser. Cet écran sera constitué de feuillus d'essences locales ou fruitières de moyenne et haute tiges. Il serait dans le cas de mise en application de cette disposition de n'autoriser aucune implantation de construction en limite arrière de parcelle riveraine du domaine agricole.

Afin, d'organiser au mieux le tissu bâti, les programmes d'habitations les plus denses (maisons individuelles groupées ou petits collectifs, par exemple) seront de préférence localisés dans la partie centrale de chaque zone.

### 4° Programmation

#### *Prescriptions*

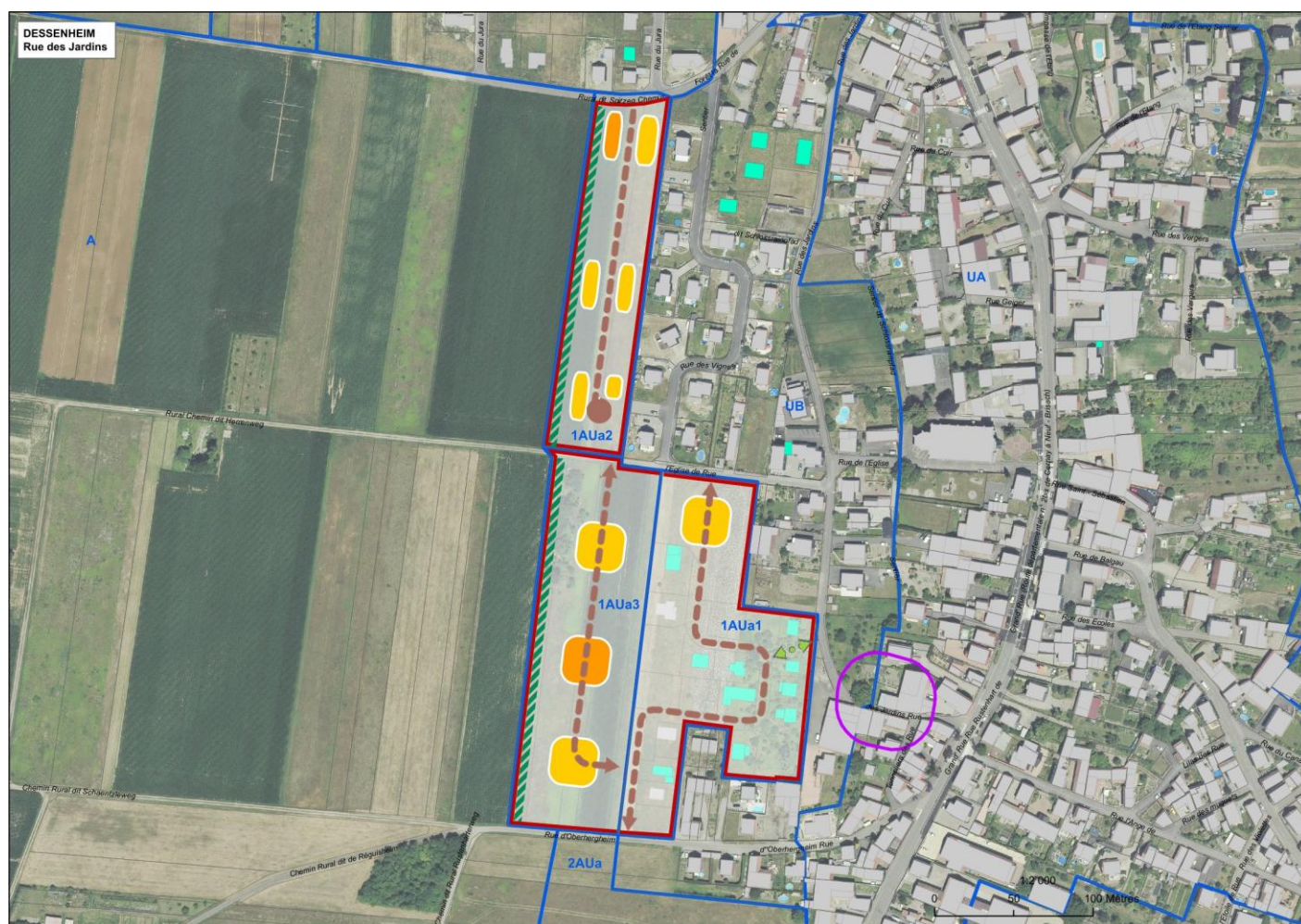
Pour les zones **1AUa2** et **1AUa3**, la densité résidentielle nette minimale attendue est de 20 logements/ha.

#### *Préconisations*

##### **Zones 1AUa2 et 1AUa3**

Afin d'apporter à l'offre proposée une part de diversité de formes d'habitat, une part de 30% au moins des logements pourrait être produite sous la forme de maisons jumelles, maisons individuelles groupées, ou petit collectif.

## 2.2.2 Orientations graphiques

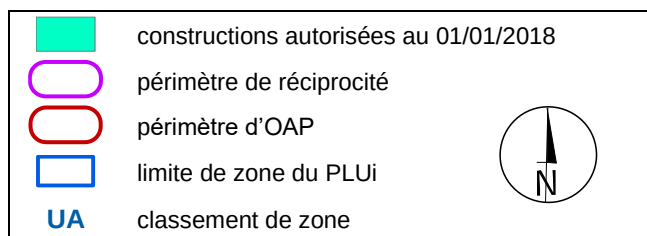


### Localisation indicative des types d'habitat

-  maisons individuelles et jumelées
-  logements intermédiaires et petits collectifs

### Tracés indicatifs

-  voie de desserte à créer
-  voie en impasse avec aire de retournement à créer
-  liaison douce (piétons et cycles) à créer
-  écran végétal à créer



## 2.3. OAP rue de Balgau

### 2.3.1 Orientations écrites

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

Cette orientation porte sur une zone classée 1AUa1 par le PLUi. Elle est localisée en limite de l'enveloppe urbaine, à la pointe sud-est du village. Le site est bordé sur ses côtés est et ouest respectivement par la rue de Balgau et par la rue de l'Etoile. Il est surbâti d'un hangar agricole appelé à être démoli dans le cadre de l'aménagement.

Son environnement urbain est composé en forte majorité de maisons individuelles. Il est limitrophe d'une zone 2AUa, si bien que son aménagement est à concevoir dans la perspective de l'urbanisation de l'ensemble des deux zones à terme.

L'objectif d'aménagement consiste sur cette zone à développer l'offre résidentielle sous la forme d'un tissu bâti bien articulé au tissu existant et bien intégré au paysage environnant.

#### 2° Accès et principe de desserte

##### *Prescriptions*

La viabilisation de la zone sera réalisée sous la forme d'une voie traversante assurant la liaison entre les rues de Balgau et de l'Etoile. La desserte de la zone sera connectée à la rue de l'Etoile par deux points, de manière à permettre l'aménagement d'une boucle de desserte. Deux voies laissées en attente en limite de zone permettront l'urbanisation ultérieure de la zone 2AUa, de manière à réaliser à terme une seconde boucle de desserte.

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

##### *Prescriptions*

Les programmes les plus denses en nombre de logements seront de préférence localisés dans l'îlot dessiné par la boucle de desserte.

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*

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

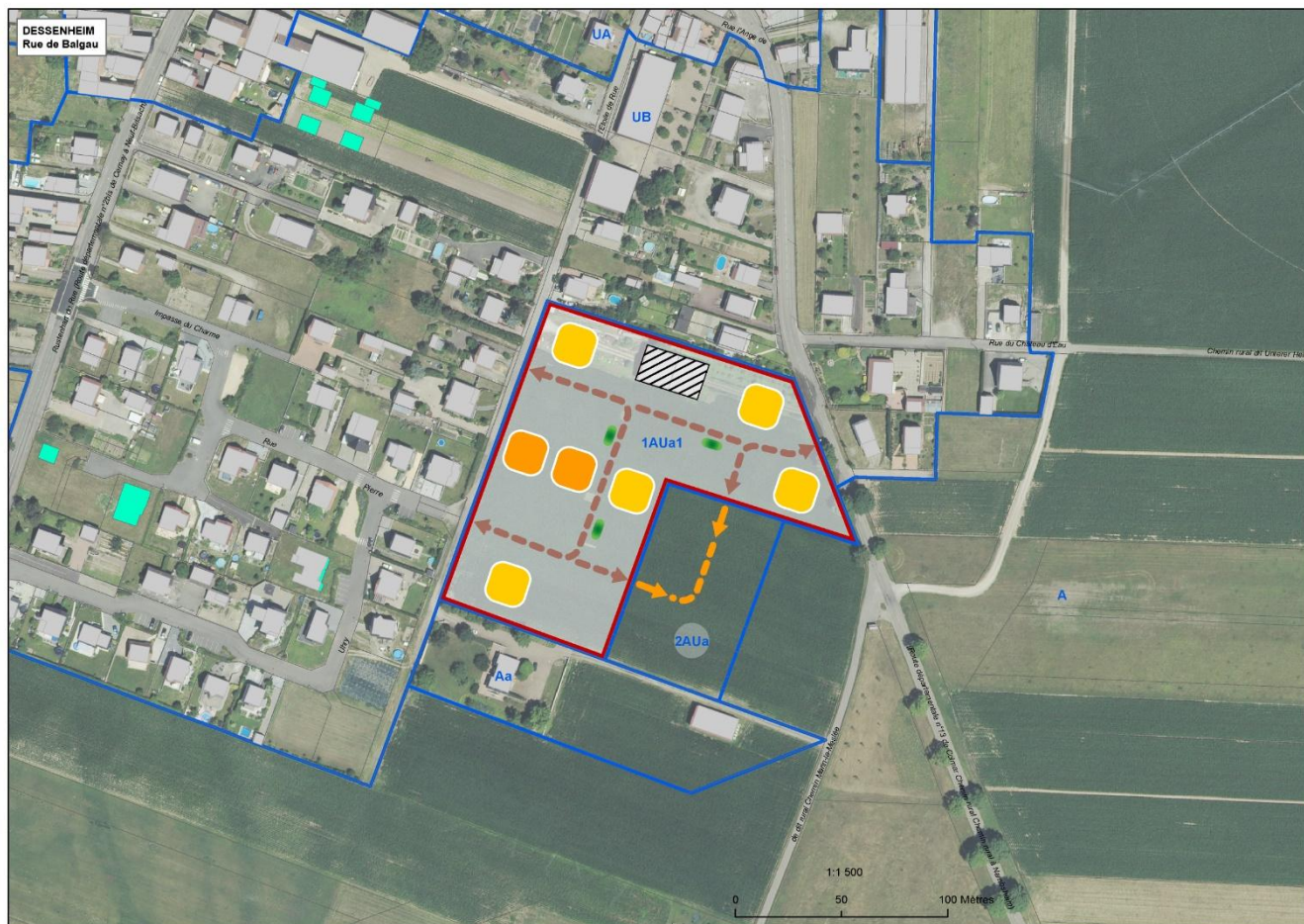
## 5° Programmation

### *Prescriptions*

La densité résidentielle nette minimale de la zone est de 20 logements/ha.

30% des logements produits prendront la forme de maisons jumelles, maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petits collectifs.

### 2.3.2 Orientations graphiques

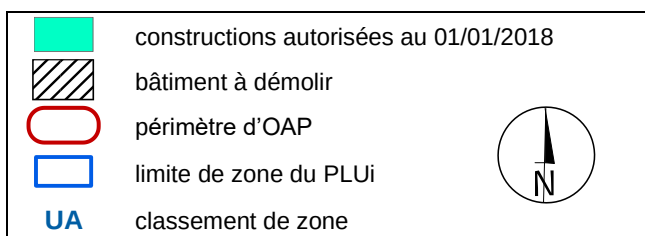


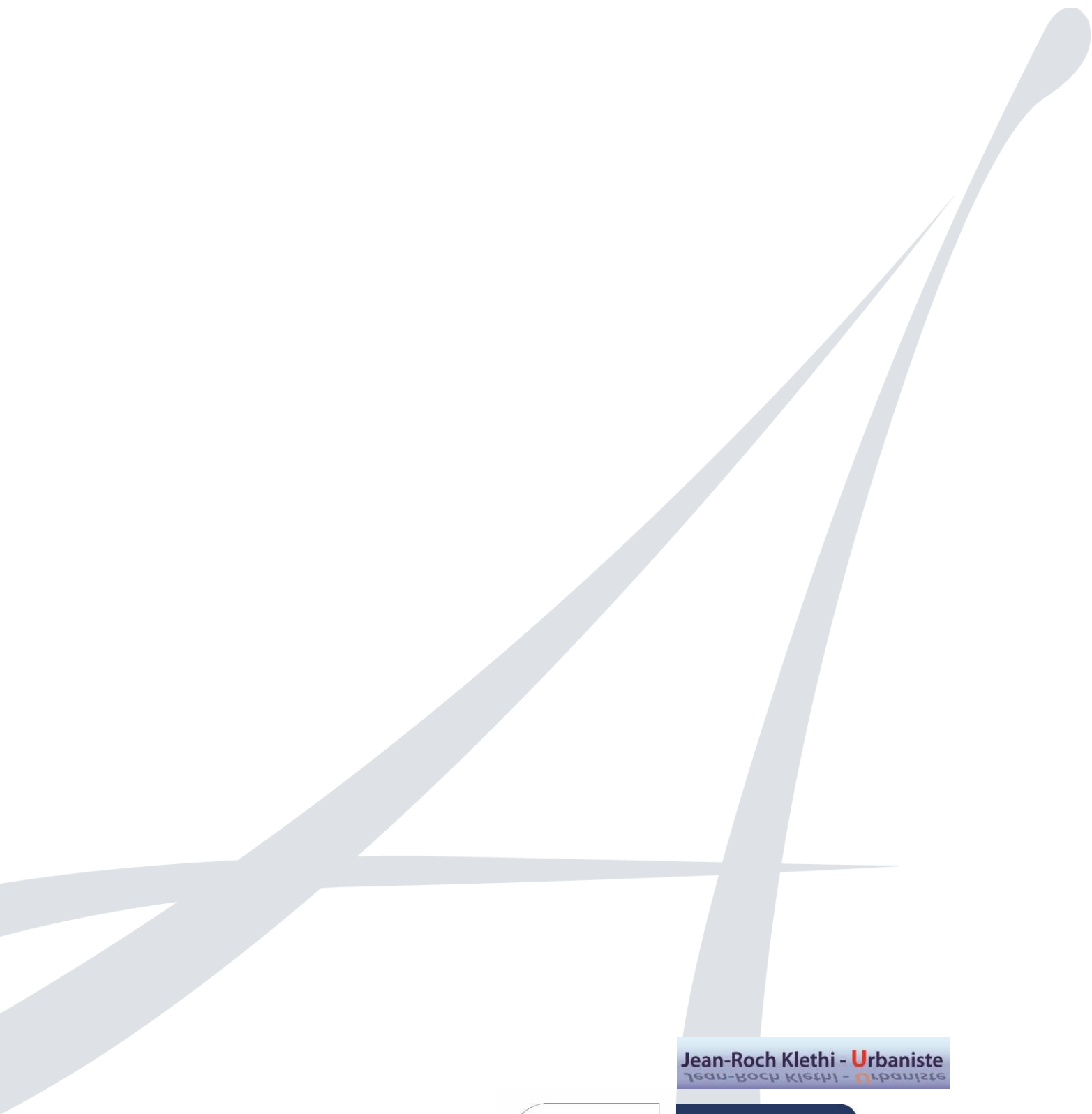
### Localisation indicative des types d'habitat

- maisons individuelles et jumelées
- logements intermédiaires et petits collectifs

### Tracés indicatifs

-  voie de desserte à créer
-  amorce de voie à prévoir
-  desserte à prévoir de la zone 2AUa
-  espace public végétalisé et/ou aire de stationnement à créer





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

