



**SIVU DE PECHELBRONN**

# **P**LAN LOCAL D'**U**RBANISME INTERCOMMUNAL

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**  
Secteur de KUTZENHAUSEN

## **PLUi ARRETE**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical  
en date du 09/10/2018

A Merwiller-Pechelbronn, le .....  
M. Alfred KREIS, le Président



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



## Secteur 1AU

Le présent chapitre correspond aux orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent au secteur de développement urbain de la commune (zone 1AU) de Kutzenhausen.

### LOCALISATION



zone de projet

SOURCES : PLU, BD ORTHO, 2015.

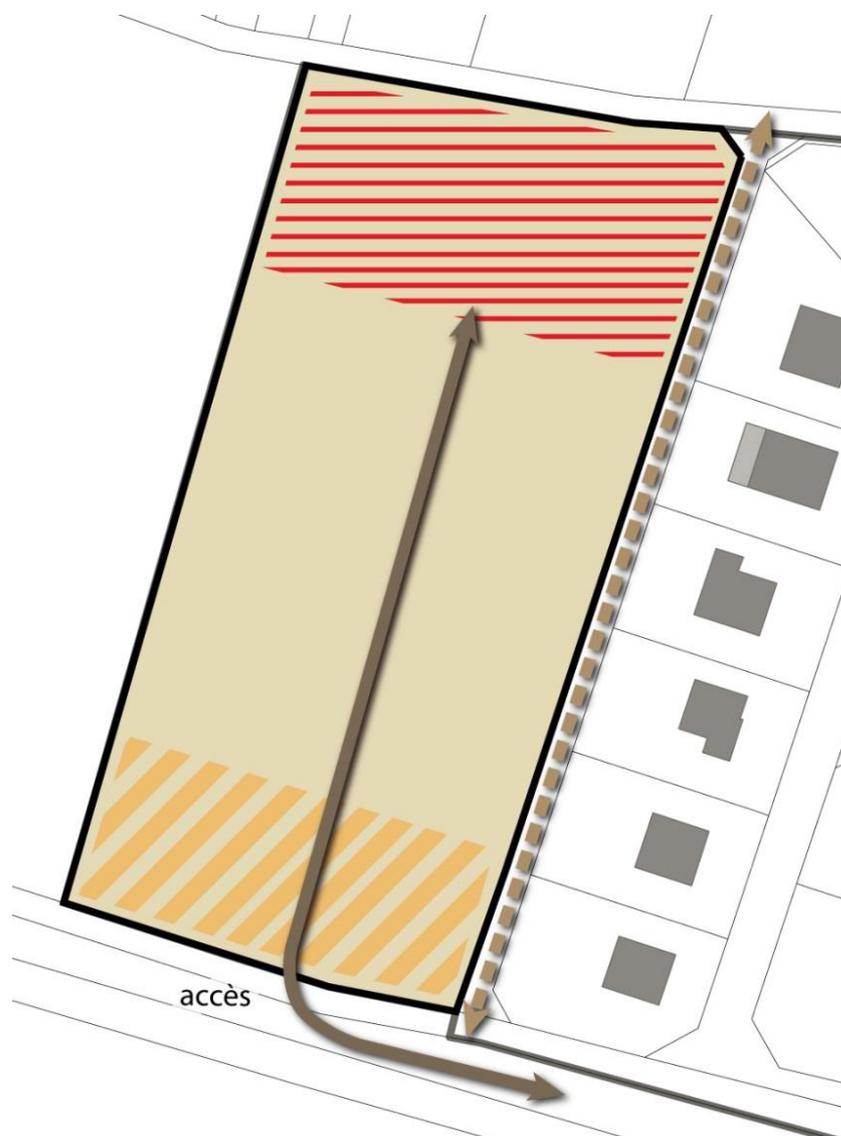
MAI 2016

0 20 40 m

#### *Localisation du site de développement urbain projeté*

Le secteur concerne une surface d'environ 80 ares d'un seul tenant dans la continuité bâtie de la rue de l'école.

## INTENTIONS D'AMENAGEMENT



-  limite de zone
-  hauteur des constructions à limiter
-  secteur d'implantation privilégiée de bâti individuel dense, bâti intermédiaire ou collectif
-  voie à créer
-  chemin agricole à maintenir et élargir

*Intentions d'aménagement et légende qui s'y rattache*

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Objectifs poursuivis**

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux, commerces) de l'environnement immédiat selon les objectifs suivants :

- La cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant ;
- La bonne insertion des volumes bâtis ;
- Le fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses)
- Le recours à des typologies d'habitat diversifié ;
- Gérer la transition avec l'espace Nord dont la hauteur des constructions est à limiter ;
- L'optimisation de l'occupation foncière.

### **Éléments de programmation**

Le secteur devra se développer en continuité de la zone existante, en cohérence avec les équipements et voies existants et en une seule phase ;

### **Typologie du bâti**

- Favoriser l'implantation d'un bâti diversifié sur l'ensemble de l'opération ;
- Rechercher une densité minimale de 15 à 17 logements par hectare ;
- Privilégier l'implantation de bâti groupé ou intermédiaire en partie Sud de la zone de projet ;

### **Insertion paysagère et qualité environnementale**

- Encourager les constructions économes en espace et en énergie ;
- Gérer la limite Nord de la zone de manière à optimiser l'interaction entre constructions et insertion du bâti dans la partie haute ;
- Permettre la bonne gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle ;
- Respecter une organisation du bâti optimisant les apports énergétiques naturels ;
- Organiser l'implantation et les gabarits des futures constructions pour favoriser, à la fois, la diversité des types de bâti, et les apports solaires, en respect des dispositions du règlement de la zone.

### **Organisation spatiale du secteur**

Sur le secteur, les voies existantes, à élargir ou à créer s'organisent de la manière suivante :

- La création d'une nouvelle voie depuis l'extrémité de la rue des écoles avec une place de retournement présentant une largeur optimisée pour la desserte, notamment des ordures ménagères ;
- Aucun accès ne devra être créé sur les chemins et axes de circulation agricole existants.