



SIVU DE PECHELBRONN

PLAN LOCAL D'URBANISME 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 LOBSANN

PLUi ARRETE

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

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



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENTS DEFINIS POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOBSANN

1. Les principes d'aménagements définis pour le développement de Lobsann

Sur l'ensemble des secteurs de développement potentiel définis, les opérations d'aménagement devront respecter les objectifs poursuivis par la commune en termes de typologies du bâti, de densité, d'insertion paysagère et de qualité environnementale.

1.1. LES OBJECTIFS GENERAUX

L'urbanisation des secteurs de développement 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 ;
- L'optimisation de l'occupation foncière.

1.2. LES TYPOLOGIES DE BATI

Pour les secteurs de développement, les opérations d'aménagement devront :

- Rechercher une densité minimale de 17 logements par hectare ;
- Favoriser l'implantation d'un bâti diversifié sur l'ensemble de l'opération.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENTS DEFINIS POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOBSANN

1.3. INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Pour les secteurs de développement, les opérations d'aménagement devront :

- Encourager les constructions économies en espace et en énergie
- Gérer les problématiques liées au relief de manière à optimiser l'interaction entre constructions et insertion du bâti dans les parties hautes ;
- 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.

2. Secteur 1AU

Le présent chapitre correspond aux orientations d'aménagement qui s'appliquent sur le secteur 1AU.

2.1. LOCALISATION



Localisation du site de développement urbain projeté

Le secteur concerne une surface d'environ 1,80 hectare d'un seul tenant et s'inscrit en épaississement du front de bâti existant le long de la route de Lampertsloch.

2.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



limite de zone



hauteur des constructions à limiter



chemin à préserver

Intentions d'aménagement et légende qui s'y rattache

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE

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 mise en place d'au moins un front bâti en "épaississement" du front bâti existant ;
- L'implantation des constructions dans la pente en limitant la hauteur des constructions au Sud du secteur 1AU.

Eléments de programmation

- Le secteur devra se développer en continuité de la zone bâtie existante, en cohérence avec les équipements et voies existants ;
- Le secteur fera l'objet d'au moins deux phases de développement.

Typologie du bâti

- Privilégier l'implantation de bâti collectif et de bâti groupé ou intermédiaire en partie Nord du secteur de projet ;

Insertion paysagère et qualité environnementale

- Prendre en compte les éventuels habitats d'espèces protégées dans le projet d'aménagement ;
- Prévoir une hauteur des constructions moins importantes en moitié Sud-Ouest du secteur de projet afin de limiter l'exposition paysagère des constructions ;
- Limiter les modifications du terrain naturel pour éviter les effets "taupinières" des constructions.

Organisation spatiale du secteur

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

- La création de deux accès depuis la route de Lampertsloch afin de permettre le bouclage du secteur ;
- Les nouvelles voies devront présenter une largeur optimisée pour la desserte, notamment des ordures ménagères et des véhicules de secours ;
- La possibilité d'un accès en direction de la zone agricole au Sud-Est doit être créée.