



SIVU DE PECHELBRONN

PLAN 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 MERKWILLER-PECHELBRONN

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

1. Les principes d'aménagements définis pour le développement de Merkwiller-Pechelbronn

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 20 à 25 logements par hectare ;
- Favoriser l'implantation d'un bâti diversifié sur l'ensemble de l'opération.

1.3. INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

- Encourager les constructions économes 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 – rue de l'École / rue du Puits

Le présent chapitre correspond aux orientations d'aménagement qui s'appliquent sur le secteur de Merkwiller-Pechelbronn pour la zone 1AU inscrite dans la continuité du lotissement, rue de l'école.

2.1. LOCALISATION



 zone de projet

SOURCES : PLU, BD ORTHO, 2015.

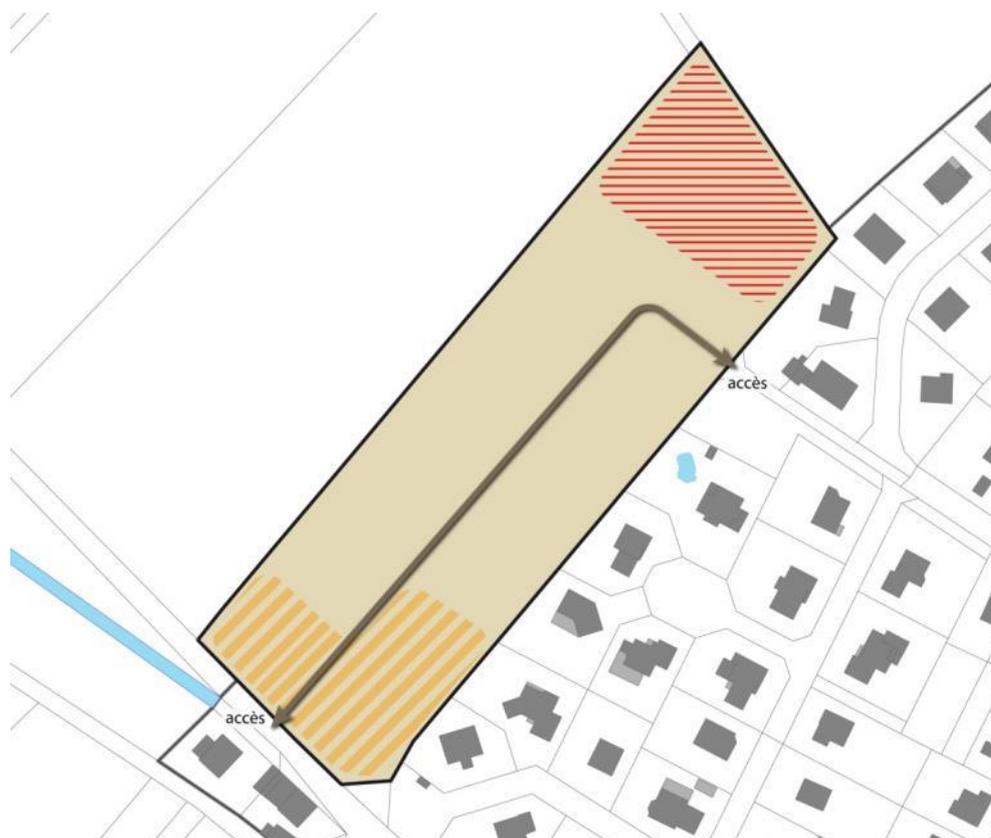
JUIN 2016

0 25 50
m

Localisation de la zone 1AU

Le secteur concerne une surface d'environ 1,60 hectare d'un seul tenant et s'inscrit dans la continuité du secteur de lotissement, entre la rue de l'école et la rue du Puits.

2.2. 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

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 :

- L'implantation des constructions dans la pente en limitant la hauteur des constructions au Nord de la zone.

Eléments 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

- Privilégier l'implantation de bâti collectif et de bâti groupé ou intermédiaire au Sud du secteur.

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 afin de permettre le bouclage de la zone entre la rue de l'École et la rue du Puits ;
- Les voies de desserte devront présenter 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.

3. Secteurs 1AU et 2AU – gare d'Hoelschloch

Le présent chapitre correspond aux orientations d'aménagement qui s'appliquent sur le secteur de Merkwiller-Pechelbronn pour les zones 1AU et 2AU, établies à proximité de la gare d'Hoelschloch.

3.1. LOCALISATION



 zone de projet

SOURCES : PLU, BD ORTHO, 2015.

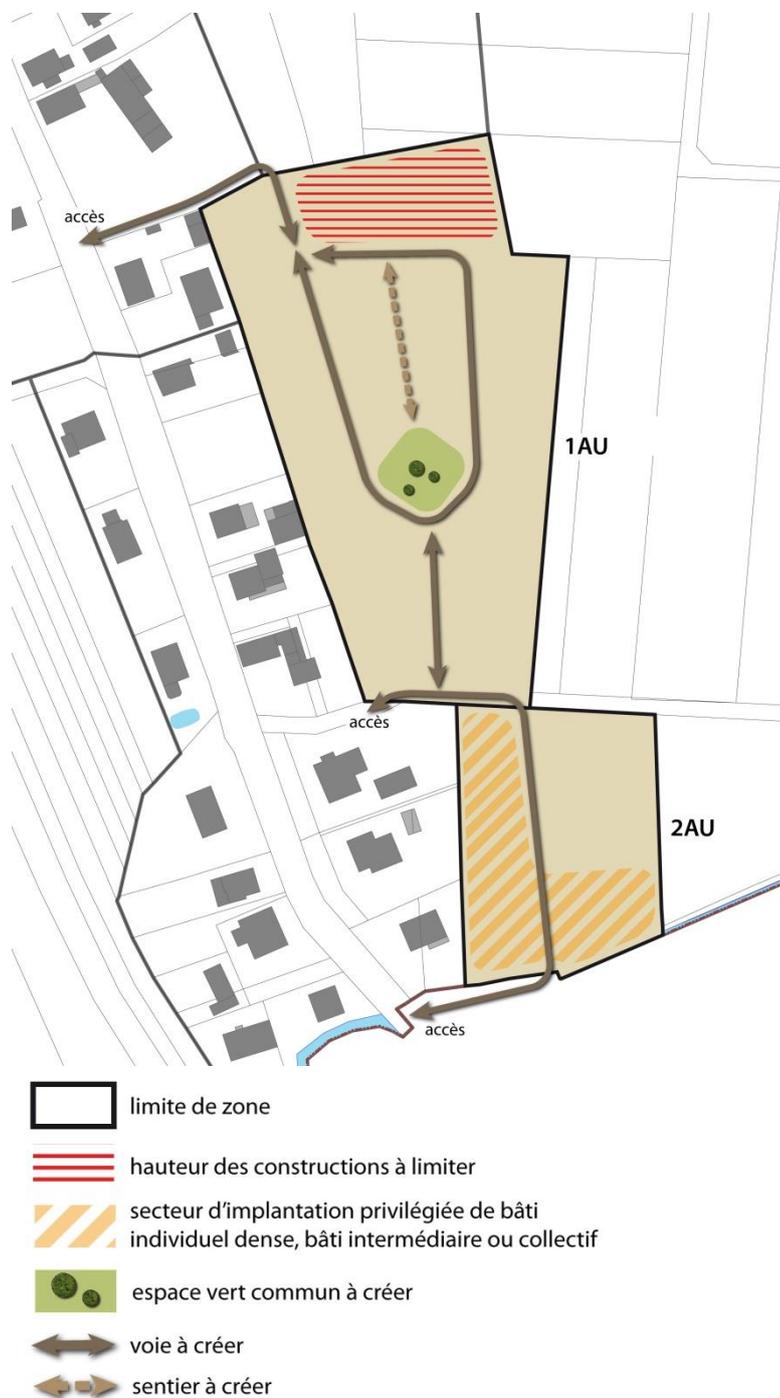
JUIN 2016

0 25 50 m

Localisation du site de développement urbain projeté

Le secteur concerne une surface d'environ 1,80 hectare d'un seul tenant et s'inscrit à l'arrière des constructions implantées le long de la route des Thermes, à proximité immédiate de la gare d'Hoelschloch.

3.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



Intentions d'aménagement et légende qui s'y rattache

3.3. 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 :

- L'implantation des constructions dans la pente en limitant la hauteur des constructions au Nord de l'ensemble du secteur.

Éléments de programmation

Le secteur sera aménagé en deux étapes.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie Sud devra être précédée d'une étude pour vérifier l'inondabilité et le caractère humide du site.

Typologie du bâti

- Privilégier l'implantation de bâti collectif et de bâti groupé ou intermédiaire au Sud du secteur.

Insertion paysagère et qualité environnementale

- Prendre en compte les éventuels habitats d'espèces protégées dans le projet d'aménagement ;
- Créer un espace vert de qualité au cœur du futur quartier d'habitation.

Organisation spatiale du secteur

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

- L'aménagement des deux chemins existants depuis la route des Thermes devra permettre la desserte et le bouclage de la zone ;
- La desserte de la zone sera également assurée, au Nord du secteur, et devra s'inscrire dans la continuité du réseau viaire de la partie Sud.
- Les nouvelles voies devront présenter une largeur optimisée pour la desserte, notamment des ordures ménagères et des véhicules de secours ;
- Aucun accès ne devra être créé sur les chemins et axes de circulation agricole existants.