



SIVU DE PEHELBRONN

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 PREUSCHDORF

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

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

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.

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

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

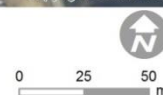
2.1. LOCALISATION



 zone de projet

SOURCES : PLU, BD ORTHO, 2015.

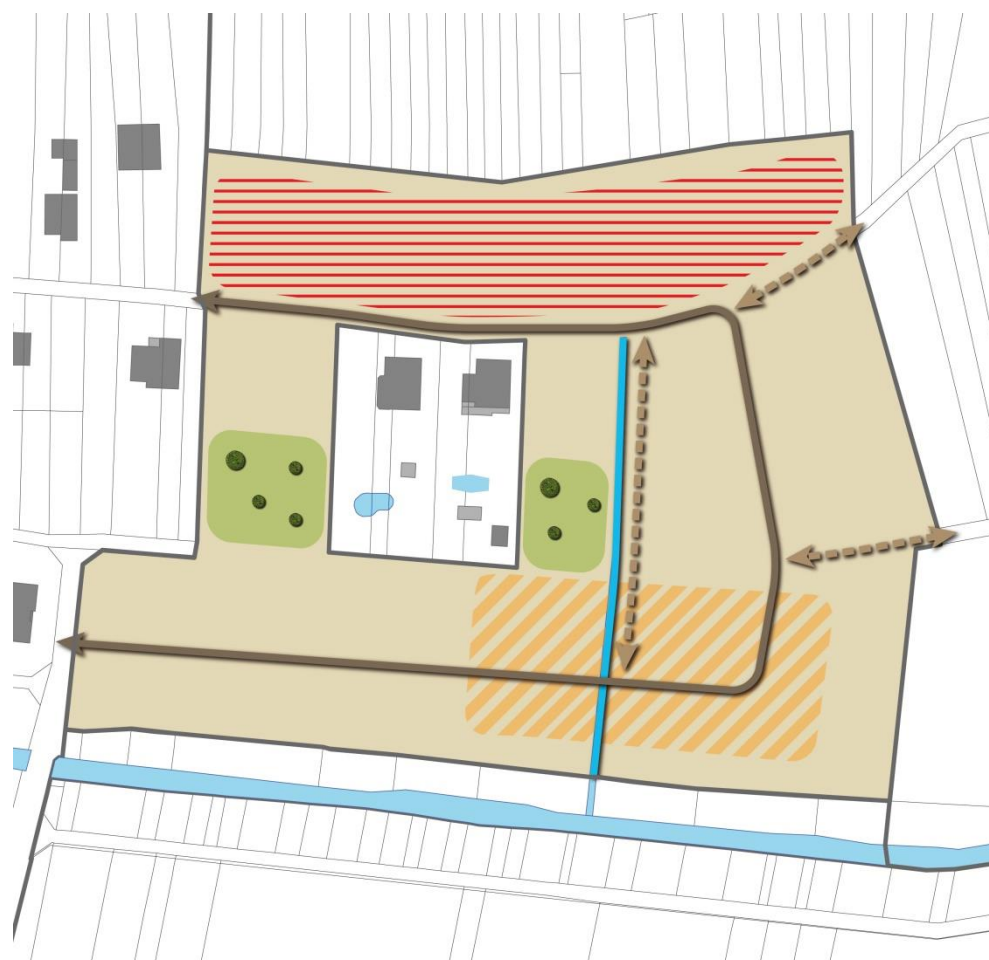
OCTOBRE 2016










Localisation du site de développement urbain projeté

Le secteur concerne une surface d'environ 2,6 hectares d'un seul tenant et s'inscrit dans le prolongement de la rue du Seltzbach et le prolongement de la rue du Pfaffenweg.

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
-  espace vert à créer
-  fossé à conserver
-  voie à créer
-  sentier 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 :

- La continuité d'une ligne de construction au Nord de la rue du Pfaffenweg en limitant les hauteurs de construction ;
- Le maintien du fossé existant et de l'espace central en espace vert de jardin ou de verger ;
- L'implantation des constructions dans la partie Sud, en respectant les berges du Seltzbach.

Eléments de programmation

- Le secteur devra se développer en continuité de la zone existante, en cohérence avec les équipements et voies existants ;
- Le secteur fera l'objet d'au moins deux phases de développement ;
- La première phase d'aménagement pourrait se placer dans la continuité de la rue du Pfaffenweg et « raccrocher » les constructions existantes.

Typologie du bâti

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

Insertion paysagère et qualité environnementale

- Vérifier préalablement à l'aménagement de la zone, le caractère humide du site et intégrer la préservation des zones humides dans le projet ;
- Prendre en compte les éventuels habitats d'espèces protégées dans le projet d'aménagement ;
- Conserver des espaces de jardins et/ou de vergers entre les lignes de constructions à implanter afin de préserver une continuité de jardins et d'optimiser la gestion de la topographie

Organisation spatiale du secteur

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

- Le prolongement de la rue du Pfaffenweg vers l'Est.
- La création d'une boucle de voirie jusqu'à la rue du Seltzbach ;
- Les nouvelles voies devront présenter une largeur optimisée pour la desserte, notamment des ordures ménagères et des véhicules de secours ;
- Un ou plusieurs sentiers ou chemins devront permettre le maintien de la circulation des engins agricoles, des piétons et des cycles, notamment un sentier à créer le long du fossé existant ;
- Aucun accès ne devra être créé sur les chemins et axes de circulation agricole existants.