

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'OLWISHEIM

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ELABORATION DU PLU PLU ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 7 février 2019

A Haguenau  
le 7 février 2019



Le Vice-Président,  
Jean-Lucien NETZER



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

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

**Siège social**

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



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets  
[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 16405	Page : 2/6
Document1						

## Secteur 1 : Zone Nord

### 1.1. LOCALISATION

Le secteur est localisé au nord-est du village, dans le prolongement du lotissement de l'Allée des Charmes.

### 1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

■ L'objectif est de permettre la création d'un secteur prioritairement dévolu à l'habitat, accueillant une diversité des typologies de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif).

#### a) EN TERMES D'AMENAGEMENT

■ L'aménagement de la zone devra permettre une extension ultérieure du site vers le nord, en préservant des possibilités de bouclage de voirie, dans le prolongement de l'Allée des Charmes.

#### b) EN TERMES D'HABITAT

■ Une densité minimale de 17 logements par hectare sera recherchée et devra passer par une diversité de tailles des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires, ... ;

■ Une proportion minimale de 20 % de logements intermédiaires est à privilégier (sous forme de maisons mitoyennes et/ou accolées, de petits collectifs notamment)

#### c) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

■ Une voirie de desserte de la zone, orientée est-ouest, reliera l'Allée des Charmes à la Rue des Jardins. Celle-ci sera adaptée aux circulations piétonnes, cyclables et automobiles, dans l'esprit d'une voirie « partagée ».

■ Un accès à l'espace de stationnement public devra être prévu à l'extrémité est de la voie.

■ Les espaces de stationnement seront dimensionnés de façon à répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération, mais aussi permettre des stationnements accessibles aux autres utilisateurs, notamment aux visiteurs.

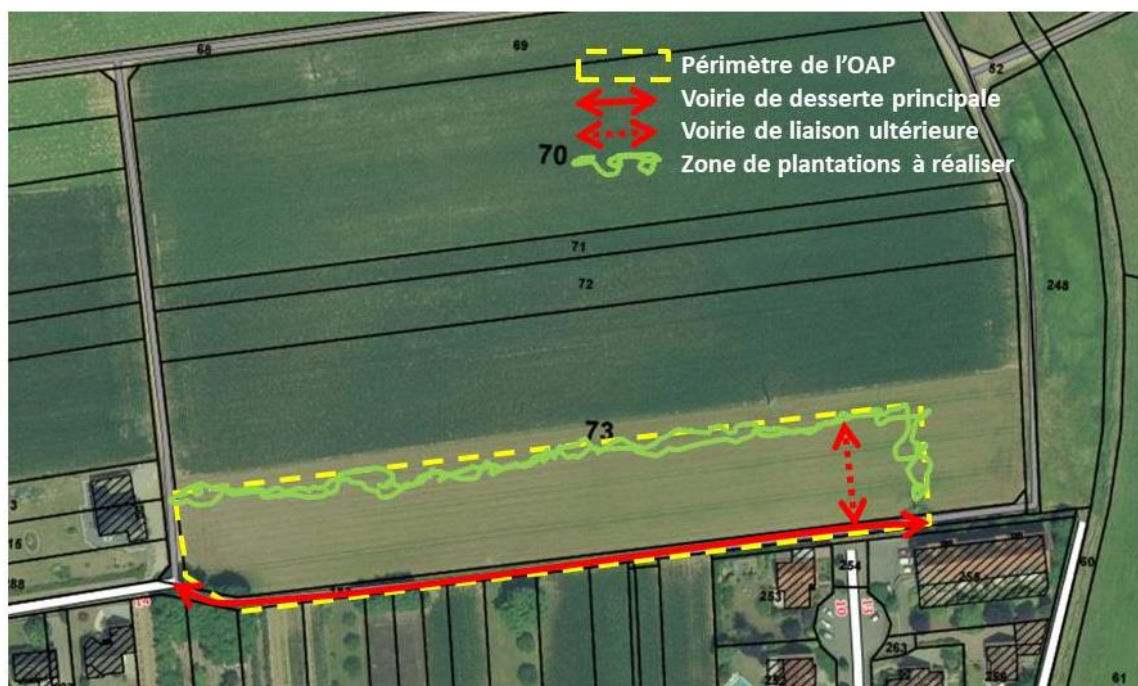
d) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- La topographie du site devra être prise en compte dans les modes d'implantation des constructions. Celles-ci devront s'intégrer dans la pente naturelle du terrain (les constructions sur des « taupinières » ou des talus sont à proscrire).
- Une zone tampon arborée et plantée devra être prévue en façades nord et est du site.
- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.
- Les espaces de stationnement devront rester perméables aux eaux de pluie.

### 1.3. PROGRAMMATION

La zone devra faire l'objet d'un aménagement global d'un seul tenant.

### 1.4. SCHEMA DE PRINCIPE



## Secteur 2 : Rue du Noyer

### 1.1. LOCALISATION

Le secteur est localisé au sud du village, dans le prolongement des dernières constructions implantées à l'est.

### 1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- L'objectif est d'optimiser l'utilisation du foncier, par des typologies urbaines moins consommatrices d'espace en s'appuyant sur l'ensemble des viabilités (voirie, réseaux d'eau et d'assainissement, électricité) existant au droit de la zone.

#### a) EN TERMES D'AMENAGEMENT

- L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'un secteur d'habitat.

#### b) EN TERMES D'HABITAT

- Une densité minimale de 6-7 logements sera recherchée.

#### c) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- La desserte de la zone se fera par une voie de desserte interne qui se greffera sur la rue du Noyer.

#### d) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Une zone de transition, arborée et plantée, devra être prévue en limites sud et est du site, et, partiellement, en limite ouest.
- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.
- Les espaces de stationnement devront rester perméables aux eaux de pluie.

### 1.3. SCHEMA DE PRINCIPE

