OAP
"Entrée de Village"

RUE G. DUMONT

D17 - RUE DU MOULIN SAGOUT

RUE L. TANGUY

RUE G. DUMONT

OAP
"Ilot Dumont / Tanguy/Sagout"

D 141 - RUE C. LEDOUX

Sortie
de principe

Entrée
de principe

RUE DE LA COTE BLANCHE

CHEMIN DE BEAUREGARD

D17 - RUE G. PIERREFEU

OAP
"Parcelle 203"

Légende du plan d'ensemble :

- Zone Ua du PLU
- Parcelles cadastrales
- Secteurs classés en zone Bleue au PPRI
- Secteurs classés en zone Rouge au PPRI
- Servitude relative à la RN13

Niveau sonore journalier lié à la RN 13

- Compris entre 60 et 65 dB
- Compris entre 65 et 70 dB
- Compris entre 70 et 75 dB
- Murs anciens à préserver

- Nouvelles voiries (sens unique)
- Cheminements piétons
- Zone de stationnement
- Zone de stationnement dédiée aux logements avec alternance de parking aérien et de garages

- Espaces libres de construction à préserver
- Cônes de visibilité à préserver

Septembre 2016

Johanna SERY Architecte + Vincent Le Grand Juriste

0 10 20 30 40 m

MODIFICATION DU PLU DE SAINT AQUILIN DE PACY

Orientations d'Aménagement et de Programmation

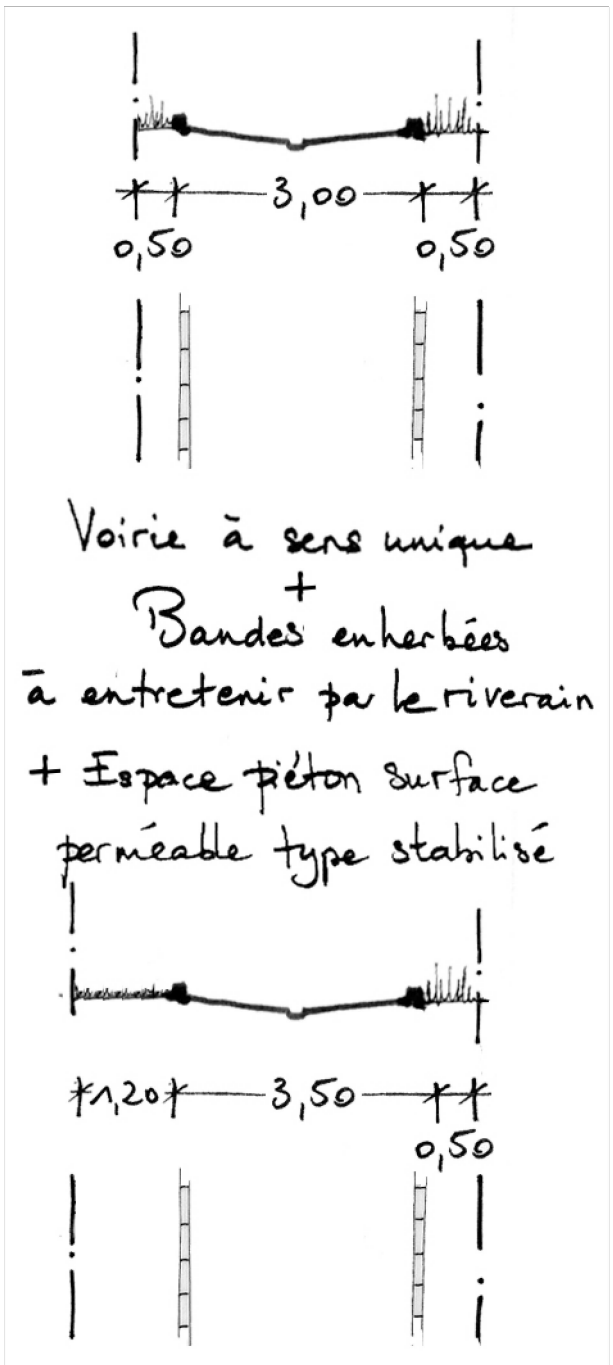
Caractéristiques des voiries pour l'ensemble des OAP :

Afin de respecter l'échelle des voies existantes et de ne pas créer des voies disproportionnées par rapport à l'existant, toutes les voiries créées seront à sens unique. Elles seront composées a minima d'une chaussée imperméabilisée en enrobé partagée par les piétons et les véhicules à moteur. La chaussée aura une largeur minimale de 3,00m pour la voirie partagée (la collecte des déchets et les sorties de véhicules sur ces zones ne seront pas possibles). Dans les autres cas, la chaussée circulable en voiture aura une largeur de 3.50m pour faciliter la collecte des déchets. Dans le cas d'accotements enherbés ou en stabilisés, ceux-ci seront délimités par une bordure et entretenus par les riverains. Dans les autres cas la chaussée pourra aller jusqu'en limite de propriété et terminéepar une bordure.

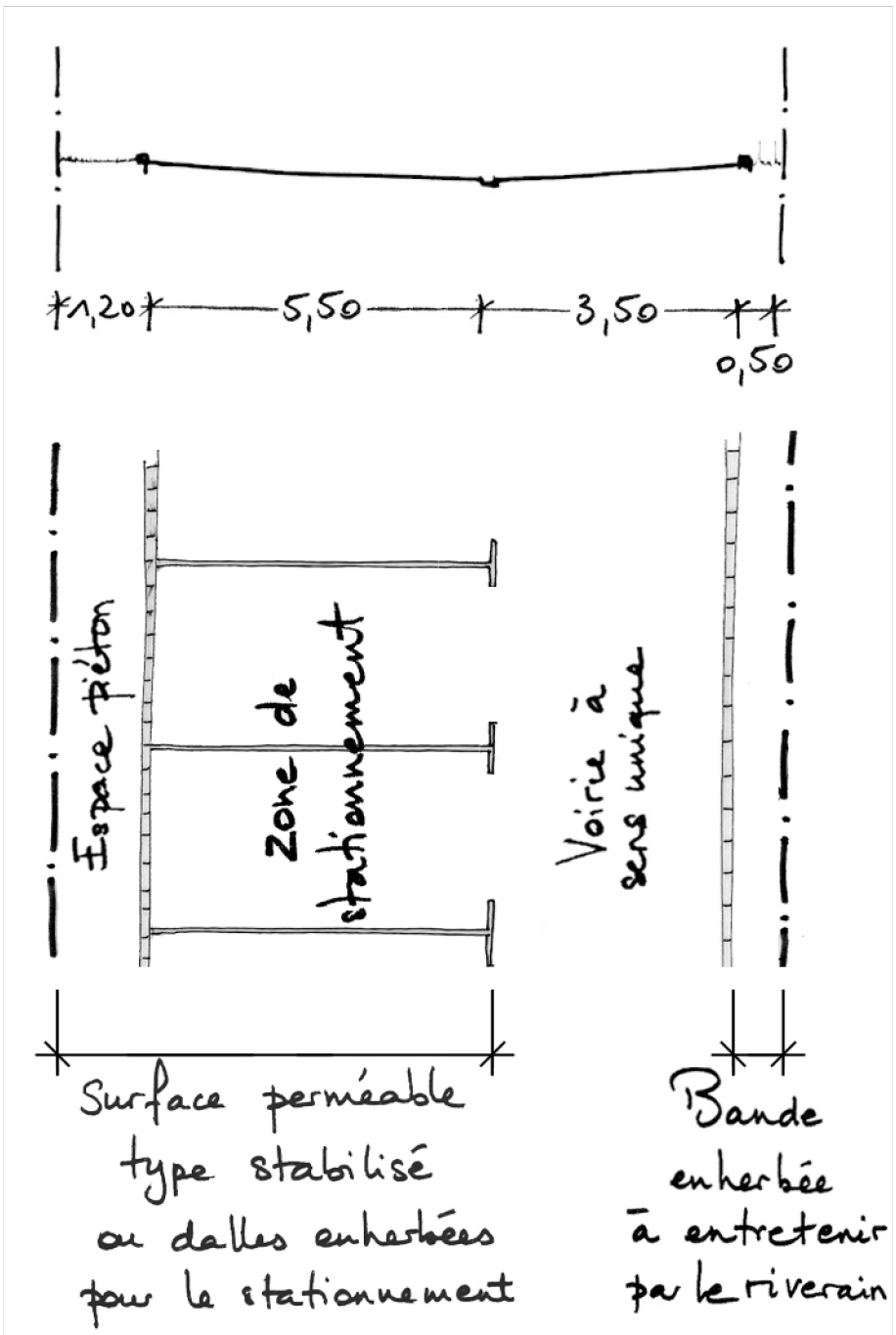
Toutes les voiries créées auront un système de gestion des eaux pluviales au centre de la chaussée, à l'aide caniveaux centraux.
Pour les voiries composées d'une chaussée et d'une zone piétonne, aucun trottoir ne sera réalisé, les espaces seront délimités à l'aide de pavés ou de bordures basses.

Une grande partie de la commune étant soumise au risque inondation, les stationements qui seront restitués à l'espace public après réalisation de l'opération pourront être traités en surface enherbées avec dalles alvéolaires ou en stabilisé, pour limiter l'imperméabilisation des sols.

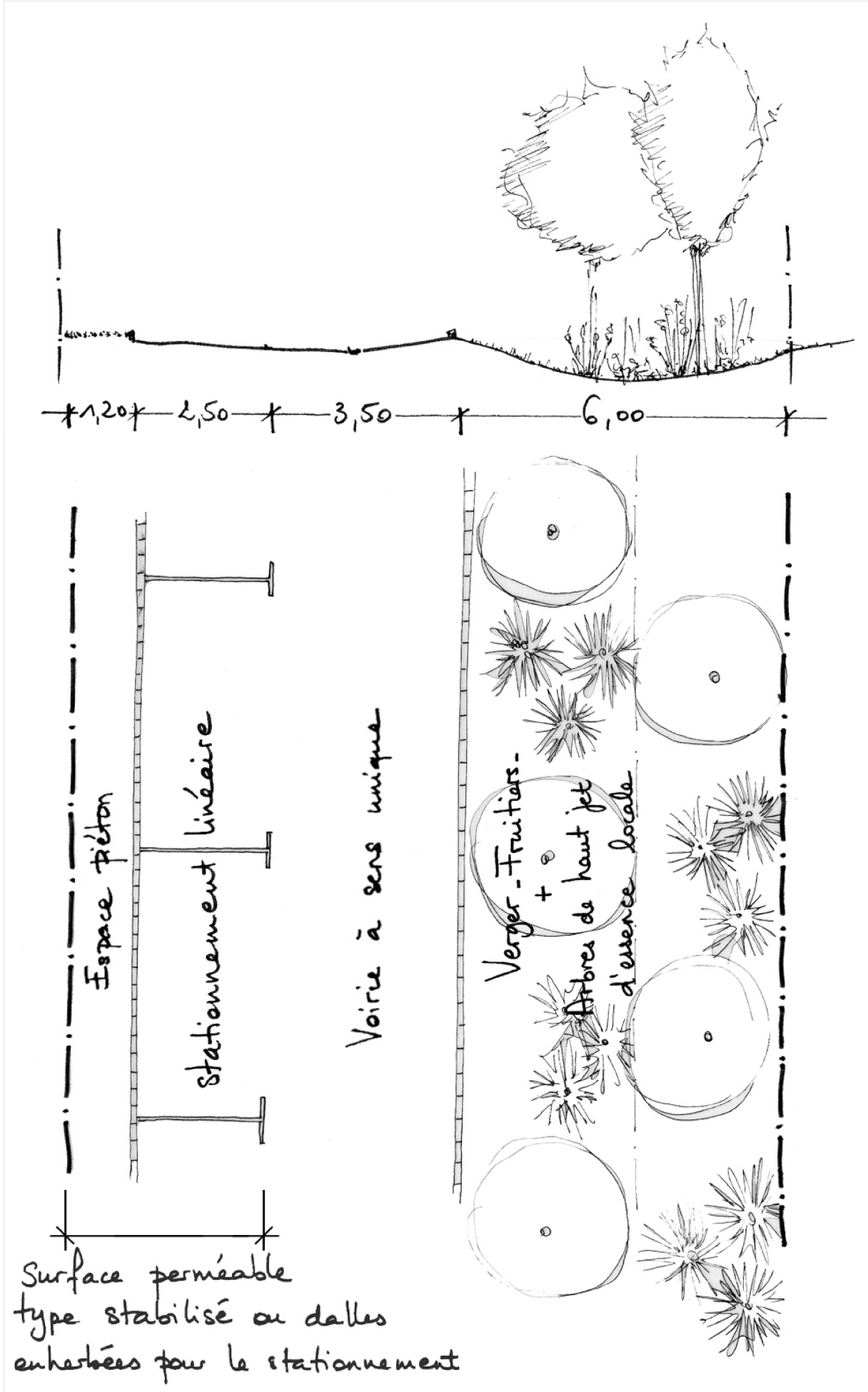
L'éclairage public à réaliser sera conforme et identique à celui déjà existant dans la commune.
Conformément au réglement écrit du présent Plan Local d'Urbanisme, les éléments techniques en limite de propriété (coffrets EDF, boîtes à lettres, ...) seront intégrés dans des murets spécifiques ou dans la compostion de la clôture et du portail de l'habitation.



Type de voies n°1 & 2 :
voie sens unique de 3.25m
+ bandes enherbées latérales avec ou sans zone piétonne



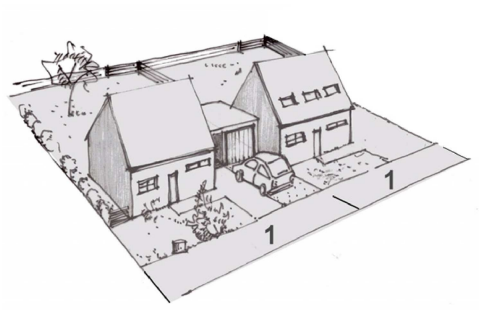
Type de voie n°3 :
voie sens unique de 3.50m + stationnement latéral en bataille
+ zone piétonne + bande enherbée



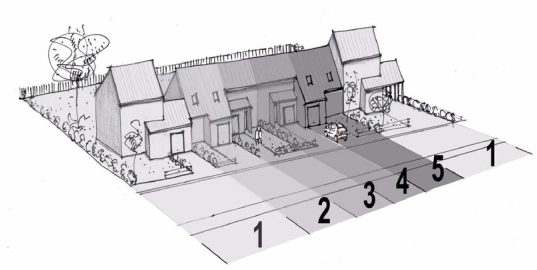
Type de voie n°4 (OAP "Parcelle 203" seulement) :
lisière (noue d'infiltration / verger) + voie sens unique de 3.50m + stationnement latéral + zone piétonne

Exemple de maisons mitoyennes :

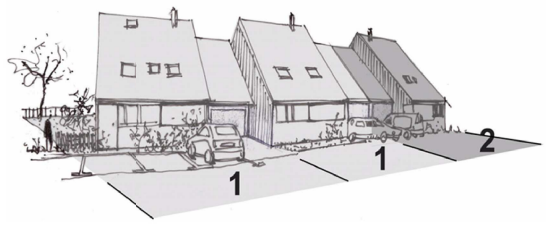
OBERHAUSBERGEN - Maisons accolées
Maître d'ouvrage : SCIC Habitat
Maître d'oeuvre : M. Schweitzer, architecte
Caractéristiques de l'opération :
Maisons accolées par le garage et possédant un habillage des murs en bois. Des jardins sont situés à l'avant et à l'arrière de chaque logement.
Densité : 17 logements à l'hectare.



Exemple de maisons en bande :



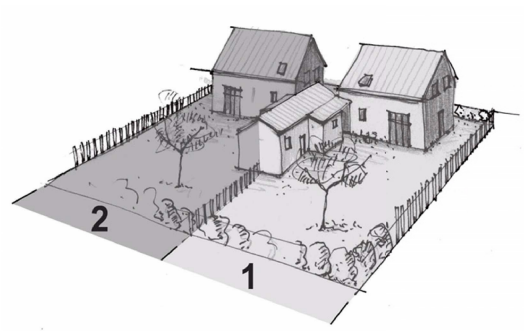
PLOBSHEIM - Lotissement dense
Maître d'ouvrage : S.A. H.L.M. Carpi
Maître d'oeuvre : société immobilière Seraco
Caractéristiques de l'opération :
155 maisons individuelles accolées qui possèdent toutes une entrée privative, un garage et un jardin à l'avant et à l'arrière.
Densité : 20 logements à l'hectare.



ERSTEIN - Maison accolées
Maître d'ouvrage : Arical
Maître d'oeuvre :
Pierre Moreau, architecte
Caractéristiques de l'opération :
Maisons individuelles accolées par le garage. Un soin tout particulier a été apporté à l' aménagement des espaces publics et intermédiaires (entre les maison et la rue) de ce lotissement dense.
Densité : 34 logements à l'hectare.

Exemple de batiments anciens transformés en logements :

BENFLED - Maison en bande
Maître d'ouvrage : S.A. H.L.M. Sélestat
Maître d'oeuvre : Philippe Chittier, architecte
Caractéristiques de l'opération :
Ces maisons sont accolées par le garage et disposent toutes d'un petit jardin.
Densité : 22 logements à l'hectare.

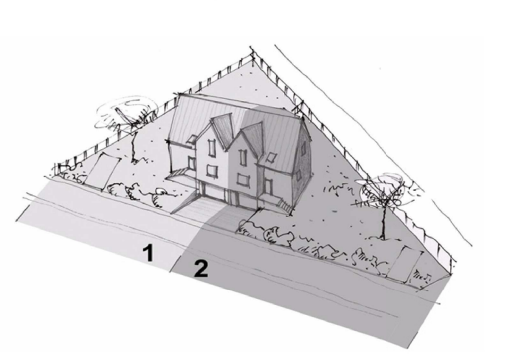


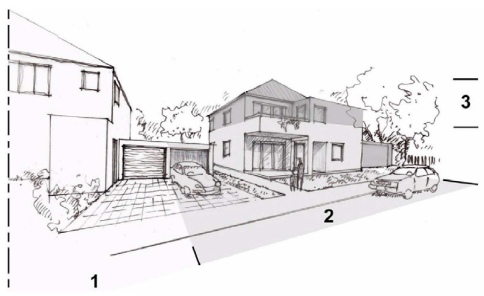
TRUCHTERSHEIM - Grange rénovée
Maître d'ouvrage : Privé
Maître d'oeuvre : Agence Epoxy
Caractéristiques de l'opération :
Réhabilitation d'une ancienne grange, à laquelle des extensions ont été ajoutées, de façon à assurer une volumétrie plus importante aux trois logements.
Densité : 60 logements à l'hectare.

FESSENHEIM-LE-BAS
Ferme transformée en habitat collectif
Maître d'ouvrage : Iris Promotion
Maître d'oeuvre : Pierre Gaab, architecte
Caractéristiques de l'opération :
Cette opération comprend 21 logements. La cour centrale est utilisée comme espace d' agrément et de rencontre pour les habitants. Le plan de la ferme en U est respecté, tout comme l'esprit architectural alsacien
Densité : 64 logements à l'hectare.

Exemple de maisons superposées ou accolées :

GEUDERTHEIM - Maison jumelée
Maître d'ouvrage : Privé
Maître d'oeuvre : Technique et Architecture
Caractéristiques de l'opération :
Chacun des deux logements dispose d'une entrée privative, d'un sous-sol et d'un jardin
Densité : 30 logements à l'hectare.

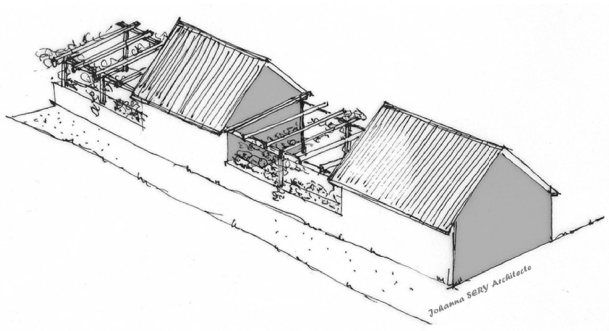




BRUMATH - Petit collectif
Maître d'ouvrage : Société Immobilière du Bas Rhin
Maître d'oeuvre : AG Mehl architecte
Caractéristiques de l'opération :
Petit collectif de huit logements composé de maisons individuelles superposées et accolées.

FEGERSTHEIM - Maisons jumelées superp
Maître d'ouvrage : Habitation Moderne
Maître d'oeuvre :
Robert Jacob et Maurice Lauber Architectes associés
Caractéristiques de l'opération :
Maisons jumelées et superposées, en forme de cubes. Chaque logement dispose d'un jardin, d'un garage et d'une entrée privative.
Densité : 26 logements à l'hectare.

Exemple de traitement de la limite entre la RD 141 et la parcelle 203 :



La compostion s'organise autour de doubles garages clos et couverts, avec toiture à deux pentes et de pergolas reposant sur un muret-jardinière qui permet à la végtation de couvrir les places aériennes de stationnement.

Source : Agence de Développement Et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise