

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de **COSSWILLER**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Historique :

PLU approuvé par DCM du 23/01/2020

### MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 31/01/2025

A Cosswiller, le 03/02/2025  
M. François SCHNEIDER, le Maire



Bureau d'études

**OTE**  
INGÉNIERIE  
— Construction &  
environnement



Siège social - Groupe OTE  
1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 Illkirch-Graffenstaden  
Tél : 03 88 67 55 55

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION		N° AFFAIRE : 24010153	Page :
A	23/01/2020	PLU approuvé	OTE - Karine QUIGNARD	<i>K.Q.</i>				2/4
B	22/07/2024	M1	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>			<b>URB1</b>	
Document2								



## Secteur 1AU

### 1.1. Localisation

Le secteur 1AU s'inscrit sur une emprise d'environ 3,3 ha en plein cœur du village.



### 1.2. Objectifs d'aménagement

L'objectif est de permettre la création d'un secteur à dominante d'habitat.

L'aménagement de la zone doit s'échelonner sur une dizaine d'années et pourra être réalisé dans le cadre d'autorisations d'urbanisme successives ou dans le cadre d'une ou plusieurs autorisations avec un minimum de 3 phases.

#### 1.2.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans la topographie locale.
- Les constructions et les différents aménagements privilégieront la minimisation des mouvements de terrains et autres dispositifs portant atteinte à la topographie naturelle du site.
- Une trame verte traversera la zone du Nord au Sud et sera support de mobilités actives. Elle ne pourra pas avoir une largeur inférieure à 4,50 mètres et conservera un usage collectif.
- Une transition paysagère sera assurée en périphérie de la zone, au contact des zones urbaines voisines. Elle prendra la forme de haies ou de plantations d'arbres fruitiers de moyenne ou haute tige. Elle pourra s'inscrire sur des terrains privés.
- Des haies seront réparties au sein de l'opération (le long des limites séparatives ou de l'espace public) pour compléter la trame verte.



### 1.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Une densité cible de 16 logements par hectare sera recherchée dans chaque opération et pourra passer par une diversité de taille des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires, ... Une densité plus élevée au sein d'une opération précédente pourra toutefois permettre de viser une densité plus réduite sans toutefois être inférieure à 11 logements par hectare.
- Un pourcentage minimal de 20% d'habitat intermédiaire est également demandé dans chaque phase et à l'échelle de l'ensemble de la zone.

### 1.2.3. Préservation de l'environnement

- La gestion des eaux sera assurée à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'opération.
- L'organisation viaire et parcellaire tendra à favoriser des implantations des constructions qui permettront d'exploiter les apports solaires passifs et l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

### 1.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte de la zone sera assurée par une voirie principale qui permettra de relier la rue des prés à l'Est de la zone et la rue principale au Sud.
- Des voiries secondaires permettront de desservir les différents secteurs à partir de la voirie principale.
- En cas de voie secondaire en impasse qui ne permet pas le retournement des camions de collecte, un espace de présentation des bacs de collecte des ordures ménagères sera aménagé au contact de la voirie principale.
- Une connexion piétonne depuis la zone 1AU vers la zone UE (au Nord-Ouest) est à créer.
- Des cheminements doux à l'intérieur de la zone sont à prévoir. Ils pourront prendre la forme d'aménagements spécifiques au sein de la trame verte qui traversera la zone, d'aménagements (trottoirs) en bordure de voirie ou de voiries partagées.