

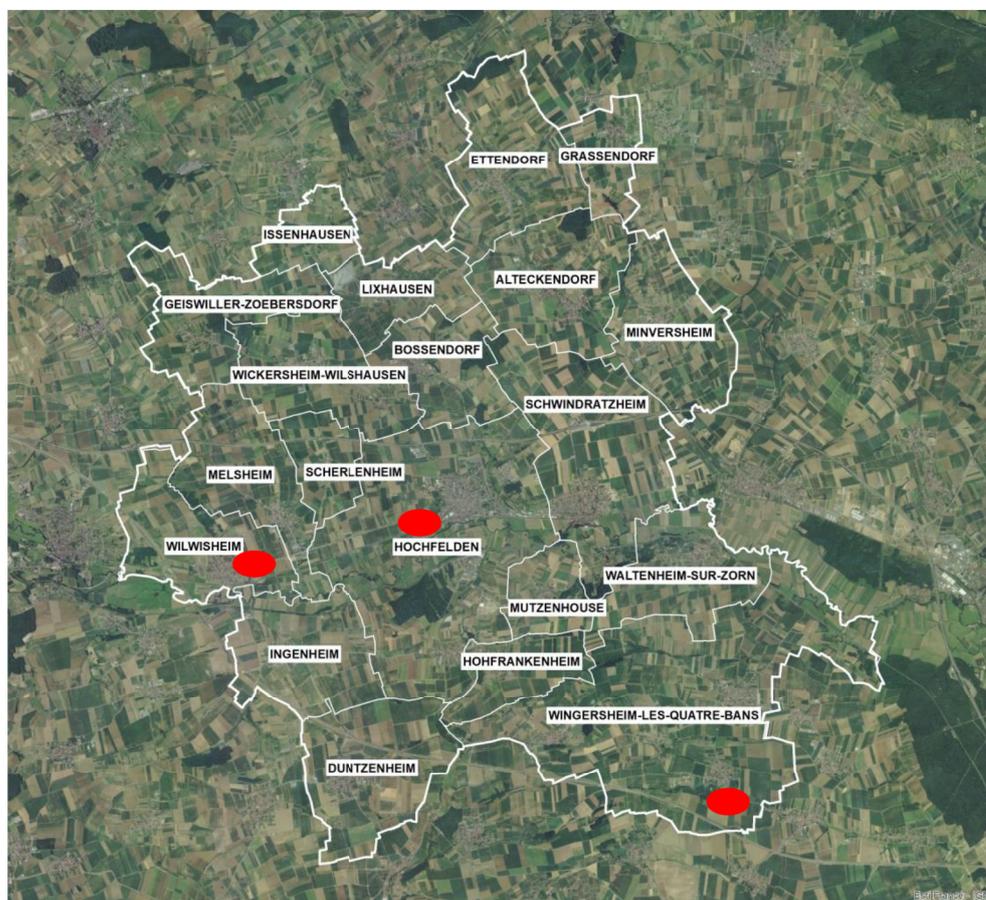
C

**OAP  
AMENAGEMENT : en  
secteurs à urbaniser  
activité**

## 1. Introduction : secteurs concernés

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn qui dispose d'une zone à urbaniser de type 1AUX à vocation principal d'activité bénéficient d'une OAP du secteur concerné, il s'agit de :

- Hochfelden : 1 secteur,
- Wilwisheim : 1 secteur,
- Wingersheim-les-4-bans : 1 secteur sur Mittelhausen.



SOURCE : BD ORTHO, 2015.

NOVEMBRE 2018



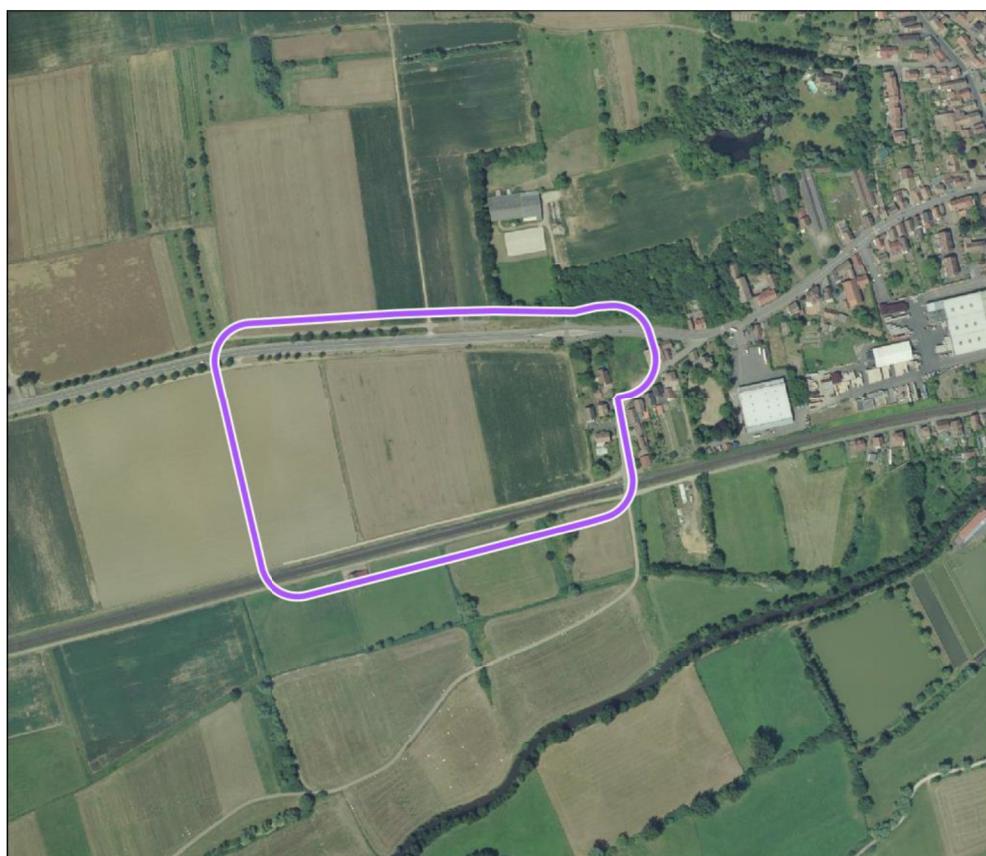
*Localisation des zones 1AUX*

## 2. Hochfelden

### 2.1. SECTEUR RD421 OUEST DU BOURG

#### 2.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden à l'ouest du bourg, le long de la RD421.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES

Source : Orthophotographie IGN

Octobre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser à vocation d'activité, RD421 vers Melsheim*

## 2.1.2. Orientations d'aménagement

### a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement d'activité de type artisanale, commerciale et tertiaire,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

### b) HABITAT

Le secteur est dédié à des activités. Aucune construction à destination d'habitation n'est envisagée dans ce secteur.

### c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomment 15% de la surface de la zone.

#### Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques,
- de réaliser au niveau des toitures des équipements pour capter l'énergie solaires.

#### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents au niveau de la RD421, au niveau de la zone UB voisine. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

Le secteur est en assainissement autonome.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Paysage

Une transition végétale avec les espaces urbains voisins et les espaces agricoles permet de gérer la frange bâtie et l'entrée de ville. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

Le long de la RD421, un aménagement paysager permet de réaliser un espace de transition entre la voie à grande circulation et la zone d'activité. Il est végétalisé par des arbustes et un sol engazonné.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Un nouvel accès sur la RD421 est localisé dans le secteur permettant une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc).

Les voies sont dimensionnées pour permettre la giration des poids lourds.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers l'arrêt SNCF existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.

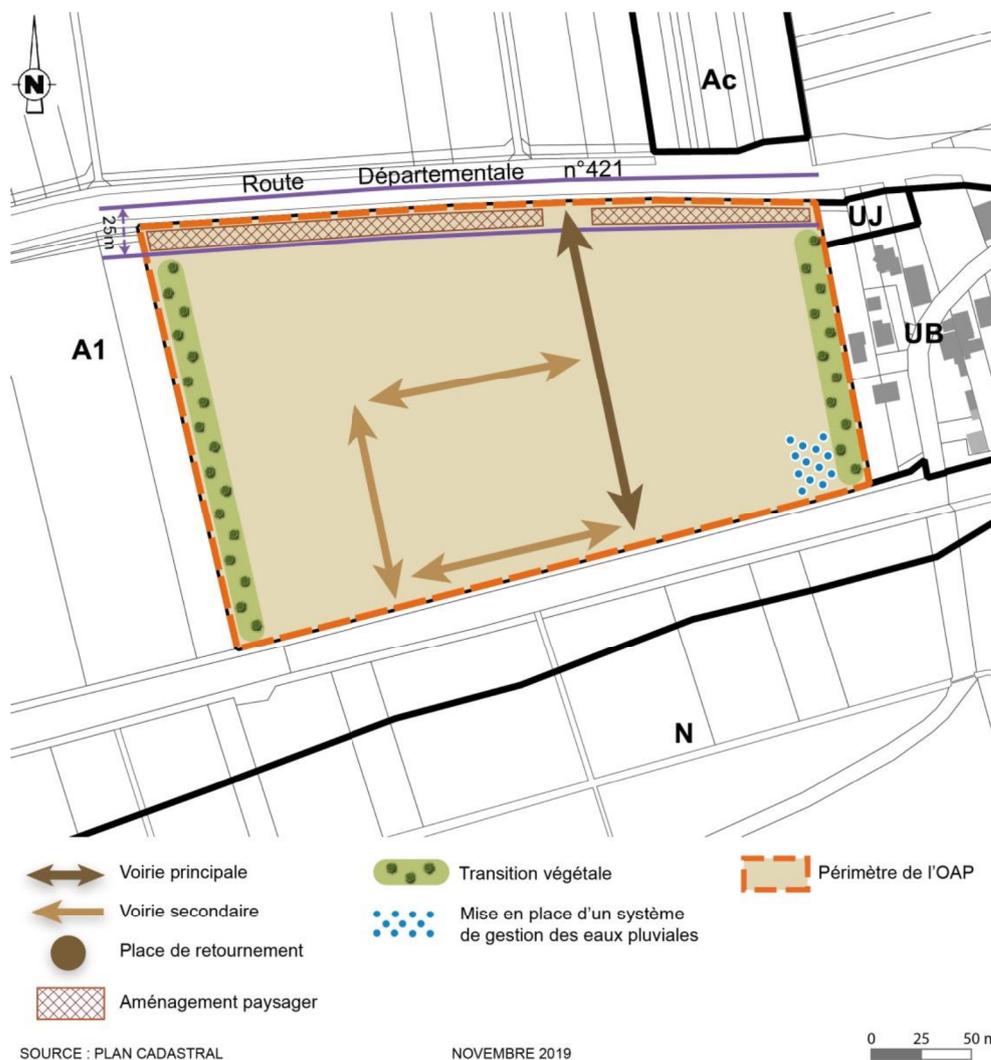
L'arrêt est situé à 1 100 mètres du secteur à aménager.

### 2.1.3. Programmation

Sans objet

## 2.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 607 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 3. Wilwisheim

### 3.1. SECTEUR RD421 EST DU BOURG

#### 3.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim à l'est du bourg, le long de la RD421.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Octobre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser à vocation d'activité, RD421 vers Melsheim*

### 3.1.2. Orientations d'aménagement

#### a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement d'activité de type artisanale, industriel et tertiaire,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

#### b) HABITAT

Le secteur est dédié à des activités. Aucune construction à destination d'habitation n'est envisagée dans ce secteur.

#### c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 15% de la surface de la zone.

#### Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.
- de réaliser au niveau des toitures des équipements pour capter l'énergie solaires.

#### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents au niveau de la rue des artisans, au niveau de la zone UX voisine ; ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

#### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

Le long de la RD421, un aménagement paysager permet de réaliser un espace de transition entre la voie à grande circulation et la zone d'activité. Il est végétalisé par des arbustes et un sol engazonné.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Un nouvel accès sur la RD421 est localisé dans le secteur permettant une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc). Le panneau d'agglomération est déplacé pour limiter la vitesse des usagers de la route.

Les voies sont dimensionnées pour permettre la giration des poids lourds.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers l'arrêt SNCF existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.

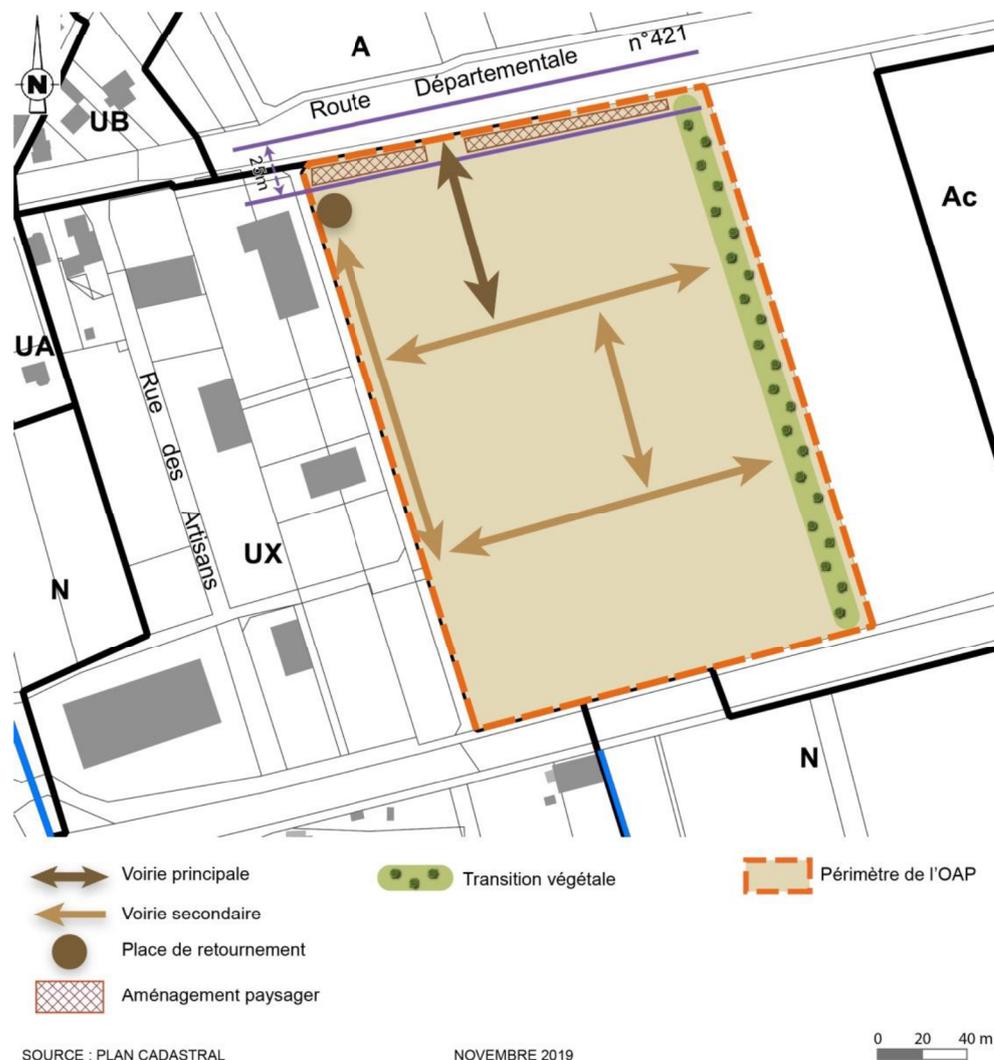
L'arrêt est situé à 800 mètres du secteur à aménager.

### 3.1.3. Programmation

Sans objet

### 3.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 480 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 4. Wingersheim-les-4-bans

### 4.1. SECTEUR RD32 SUD VILLAGE (MITTELHAUSEN)

#### 4.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen au sud du village, le long de la RD32.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser à vocation d'activité, RD32 vers Olwisheim*

## **4.1.2. Orientations d'aménagement**

### a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement d'activité de type artisanale, industrielle et tertiaire,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

### b) HABITAT

Le secteur est dédié à des activités. Aucune construction à destination d'habitation n'est envisagée dans ce secteur.

### c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 15% de la surface de la zone.

#### Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.
- de réaliser au niveau des toitures des équipements pour capter l'énergie solaires.

#### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents au niveau de la RD32, en entrée de la zone UX voisine ; ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin d'assurer la bonne insertion dans le paysage de la voie de desserte de l'opération, une attention est portée sur son implantation par rapport au relief.

Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

### e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

#### Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un accès (voirie secondaire) sur la voie de desserte de la zone d'activité située à l'ouest.

Un nouvel accès sur la RD32 est localisé dans le secteur permettant une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc).

Les voies sont dimensionnées pour permettre la giration des poids lourds.

La desserte du projet assure la circulation des engins agricoles.

### Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Des places de stationnement public pour les véhicules légers et les poids lourds sont à organiser en entrée nord-ouest de l'opération.

### Desserte par les transports en commun

Ce secteur facilitera le cheminement vers les arrêts d'autocar existants, à travers la promotion d'une mobilité douce.

L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 350 mètres du secteur à aménager.

## **4.1.3. Programmation**

Sans objet

#### 4.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

0 20 40 m

*Intention d'aménagement*