

B

OAP

AMENAGEMENT : en

secteur à urbaniser

habitat

1. Introduction : secteurs concernés

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

- Alteckendorf pour 2 secteurs,
- Bossendorf pour 2 secteurs,
- Duntzenheim pour 2 secteurs,
- Ettendorf pour 2 secteurs,
- Geiswiller-Zoebersdorf pour 2 secteurs,
- Grassendorf pour 1 secteur,
- Hochfelden : 2 sur Hochfelden et 2 sur Schaffhouse-sur-Zorn,
- Hohfrankenheim pour 1 secteur,
- Ingenheim pour 1 secteur,
- Lixhausen pour 1 secteur,
- Melsheim pour 1 secteur,
- Minversheim pour 2 secteurs,
- Mutzenhouse pour 1 secteur,
- Schwindratzheim pour 3 secteurs,
- Waltenheim-sur-Zorn pour 1 secteur,
- Wickersheim-Wilshausen pour 1 secteur,
- Wilwisheim pour 3 secteurs,
- Wingersheim-les-4-bans : 1 secteur sur Gingsheim, 1 secteur sur Hohatzenheim, 3 secteurs sur Mittelhausen, 3 sur Wingersheim.

2. Densité urbaine

Le PLUI du Pays de la Zorn est inclus dans le SCOT de la Région de Strasbourg qui propose en fonction de l'armature urbaine des objectifs de densité pour la production de logements dans chaque commune. Ces objectifs à atteindre sont les suivants :

- bourg centre : 30 logements/ha,
- bassin de proximité : 25 logements/ha,
- village : 20 logements/ha.

Compte-tenu de la continuité urbaine entre Schwindratzheim et Hochfelden, il est proposé pour Schwindratzheim, bassin de proximité une densité voisine de 27 logements/ha.

3. Alteckendorf

3.1. SECTEUR RUE DE LA CHAPELLE

3.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Alteckendorf au sud-est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue de la chapelle

3.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute¹² de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande,
 - intermédiaire¹³ accolé ou en bande avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue de la chapelle. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

¹² Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

¹³ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

Le secteur est desservi par une voie publique existante, la rue de la chapelle qui dessert les constructions à réaliser.

L'organisation de la desserte prévoie :

- d'élargir la rue de la chapelle afin qu'elle ait une emprise minimum de 7 mètres (emplacement réservé ALT01),
- d'intégrer un cheminement doux dans l'emprise de la voie sur toute la longueur de l'opération.
- de créer une placette de retournement à la jonction avec le chemin rural.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

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 150 mètres du secteur à aménager.

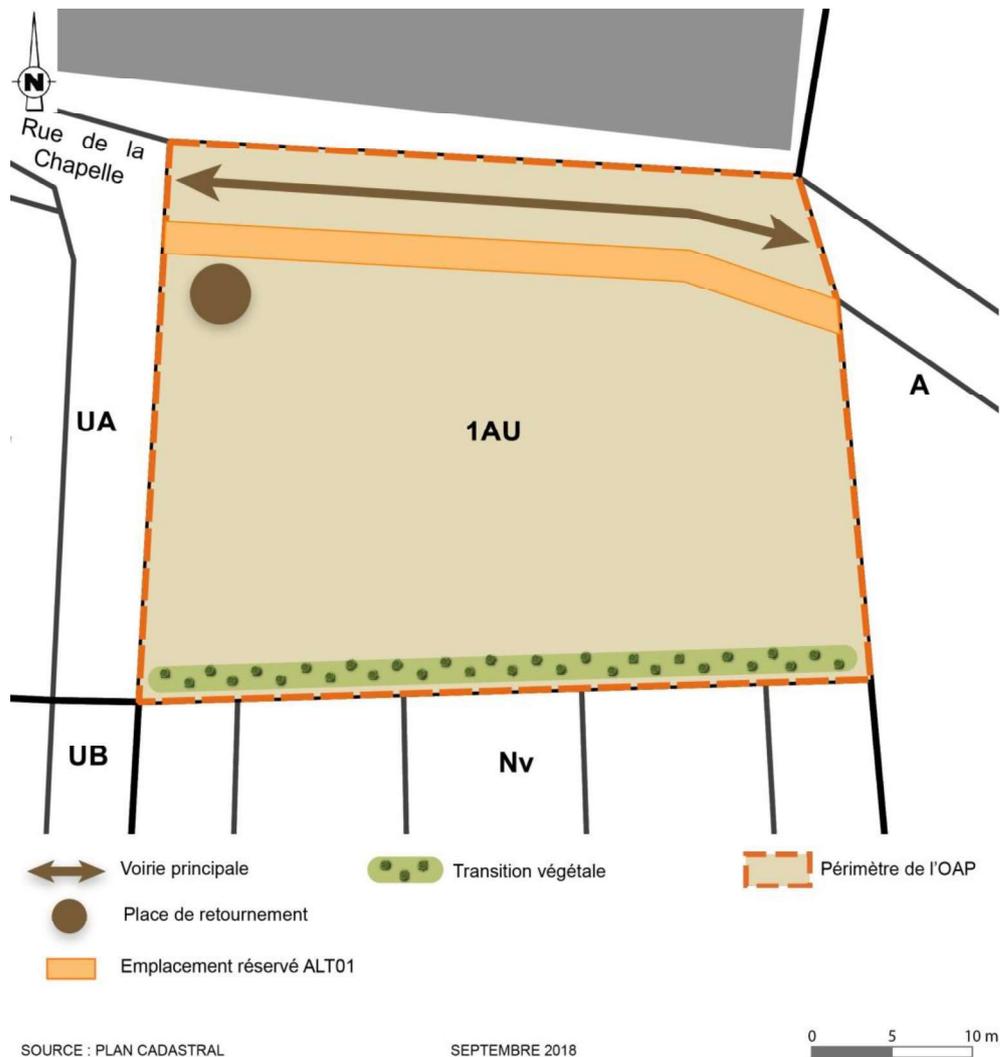
3.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 3 logements.

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par la réalisation de l'emplacement réservé ALT01.

3.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 14 ares environ.



Intention d'aménagement

3.2. SECTEUR RUE DES ECOLES

3.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Alteckendorf à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des écoles

3.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute¹⁴ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire¹⁵ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements.

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans les rues voisines : rue du noyer, rue du pommier, rue des écoles. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

¹⁴ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

¹⁵ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés le long de la voirie principale de l'opération sous forme de noue et complété si besoin au nord-est du site sur un espace dédié.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 3%, maximum 12%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

Les voies de desserte s'adaptent au terrain en favorisant une insertion douce, naturelle qui crée le moins de déblais ou de remblais.

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger la rue du pommier et de rejoindre la rue des écoles. Cet axe constituera la voie principale de l'opération,
- de créer des voies secondaires avec placette de retournement,
- d'articuler le cheminement doux avec les voies de desserte interne.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilitera le cheminement vers l'arrêt d'autocar le plus proche situé à 300 mètres du secteur à aménager, à travers la promotion d'une mobilité douce.

3.2.3. Programmation

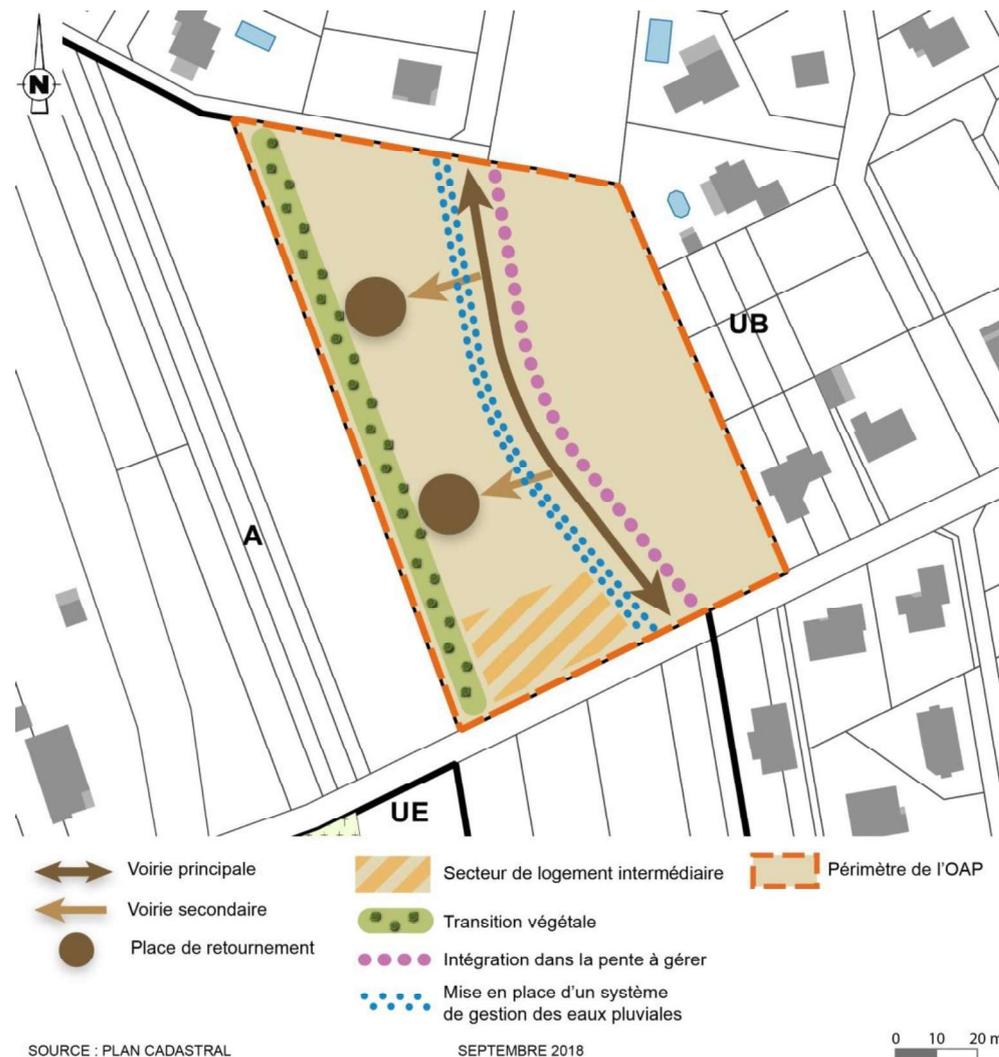
Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 22 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune soit environ 4 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

3.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 112 ares environ.



Intention d'aménagement

4. Bossendorf

4.1. SECTEUR RUE DE HOCHFELDEN

4.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Bossendorf au sud du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue de Hochfelden

4.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute¹⁶ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire¹⁷ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 0% de la surface de la zone.

Pollution de l'air, nuisance sonore

L'aménagement, les constructions et installations, au travers de leur implantation, de leur organisation spatiale, des choix techniques, ou par l'adaptation des formes urbaines privilégient une limitation de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores liées notamment au trafic de la RD7.

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.

¹⁶ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

¹⁷ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue d'Hochfelden.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 3%, maximum 22%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante. La voie existante, rue de Hochfelden desservira les constructions à réaliser.

Aucun nouvel accès sur la RD7 n'est réalisé. Les riverains utilisent la rue de Hochfelden pour rejoindre la RD7. Un aménagement du carrefour est à envisager.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 3 300 mètres du secteur à aménager.

4.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 4 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

4.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 20 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

4.2. SECTEUR RUE DES JARDINS

4.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Bossendorf au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des jardins

4.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.
- l'intégration des règles de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles avec élevage.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute¹⁸ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire¹⁹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, stationnement, espace vert, etc.) pour réaliser l'opération consomme 35% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des jardins. Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération.

¹⁸ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

¹⁹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.
Les eaux de ruissellement sont traitées au nord-est du projet : stockage et rétention forte avant raccordement sur réseau unitaire située en zone urbaine.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 4%, maximum 8%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

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.
Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoie :

- de prolonger la rue des jardins à travers le secteur de l'opération,
- de créer un espace de retournement au niveau du chemin rural,
- d'articuler un cheminement doux avec les voies de desserte interne et les voies existantes riveraines de l'opération.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.
Une poche de stationnement public est envisagée en entrée du quartier en vis-à-vis d'un espace public.

Desserte par les transports en commun

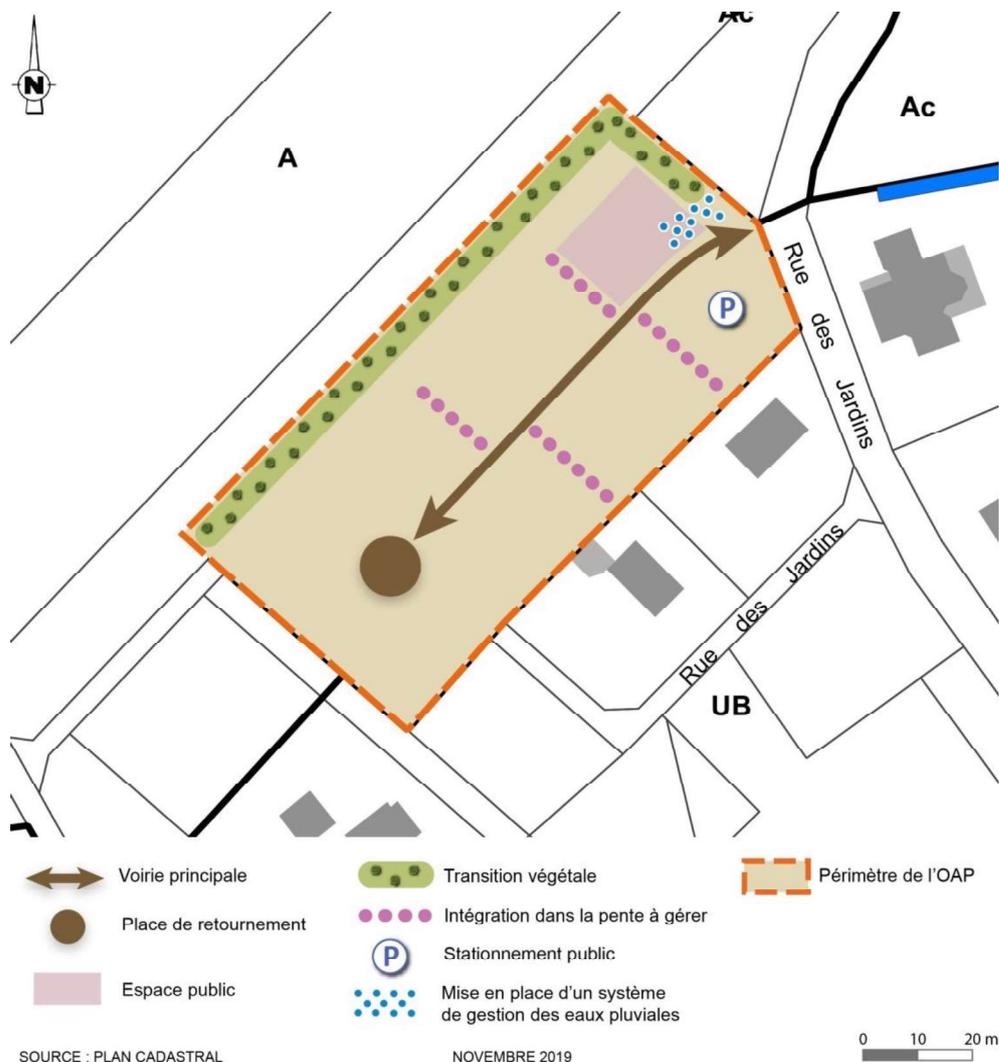
La commune est desservie par une voie ferrée (ligne Strasbourg Sarrebourg). La gare est présente à Hochfelden, à 4 100 mètres du secteur à aménager.

4.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 12 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 logements).

4.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 59 ares environ.



Intention d'aménagement

5. Duntzenheim

5.1. SECTEUR RUE DU STADE

5.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Duntzenheim, au sud-est du village, dans le secteur du stade.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, secteur du stade

5.1.2. Orientations d'aménagement

5.1.3. Objectifs

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

a) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute²⁰ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire²¹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

b) 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du ciel et la rue du stade. Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

²⁰ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

²¹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

L'infiltration des eaux de ruissellement se fait à la parcelle.

c) 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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Le secteur où circule le réseau d'assainissement est maintenu dans un espace piéton végétalisé.

Les logements collectifs sont positionnés au niveau des points les plus bas.

d) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue du ciel au niveau de 2 accès. Cet axe constitue la voie principale.

Le secteur où circule le réseau d'assainissement assure une desserte piétonne qui relie la rue du ciel au terrain de football.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est à organiser sur la voirie principale, à raison de une place pour 2 logements.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 450 mètres du secteur à aménager.

5.1.4. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 18 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 5 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 4 logements.

5.1.5. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 91 ares environ.



Intention d'aménagement

5.2. SECTEUR RUE DE SAVERNE

5.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Duntzenheim, à l'ouest du village.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Décembre 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, secteur rue de Saverne

5.2.2. Orientations d'aménagement

5.2.3. Objectifs

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

a) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute²² de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire²³ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

b) 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue de Saverne. Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

²² Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

²³ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

L'infiltration des eaux de ruissellement se fait à la parcelle.

c) 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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

d) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue de Saverne. Cet axe constitue la voie principale.

Une voie piétonne permet de desservir la parcelle enclavée.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Desserte par les transports en commun

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

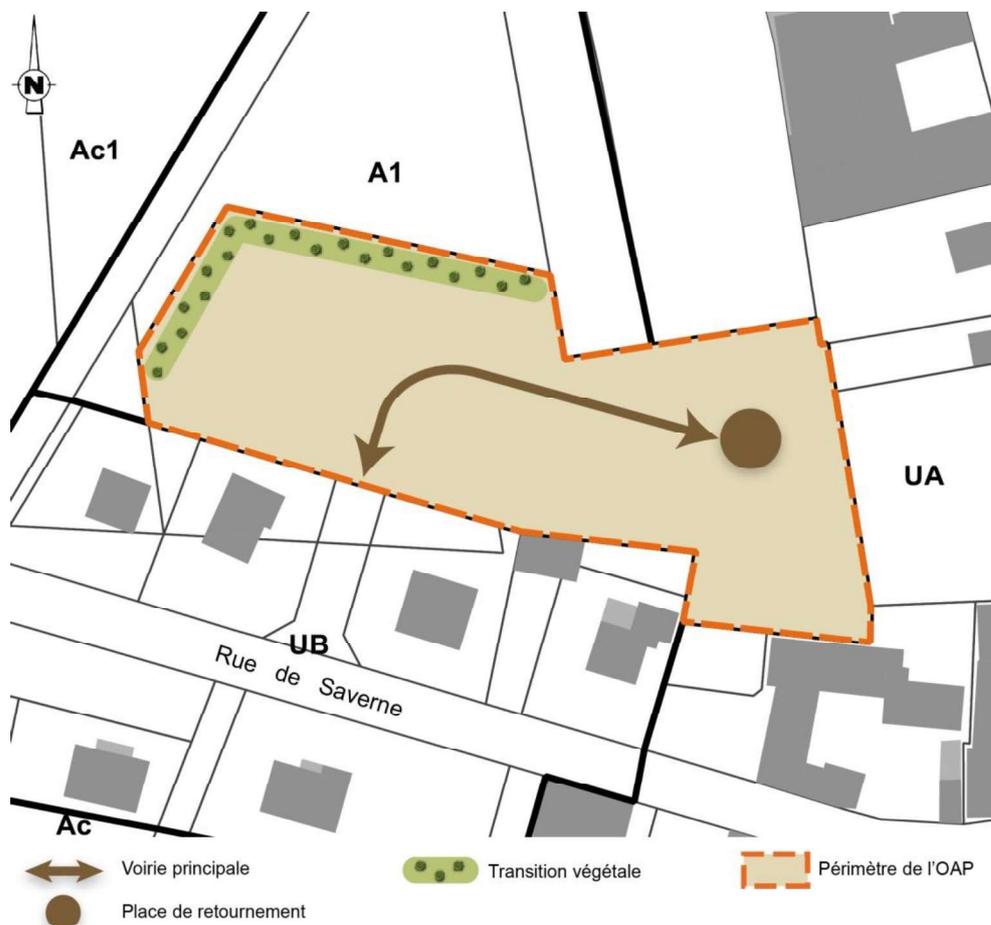
L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 500 mètres du secteur à aménager.

5.2.4. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 8 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

5.2.5. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 42 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

FEVRIER 2019

0 10 20 m

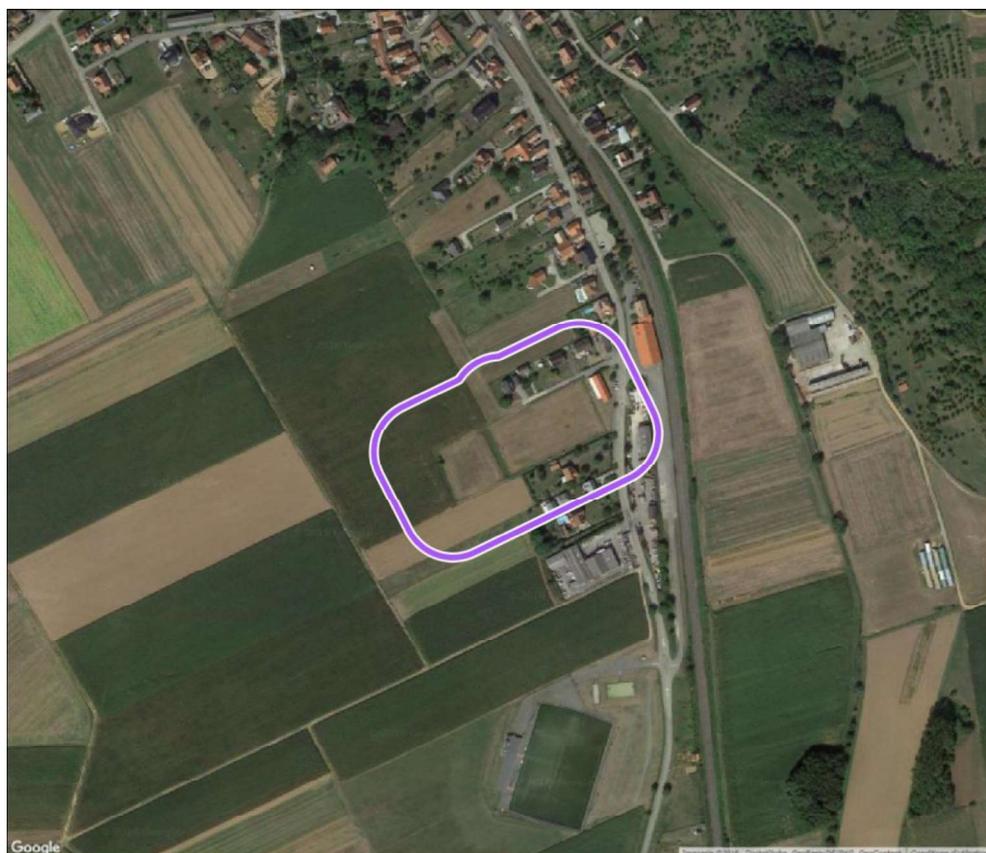
Intention d'aménagement

6. Ettendorf

6.1. SECTEUR RUE DU STADE

6.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine d'Ettendorf au sud du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes et sur l'emprise de l'ancien terrain de football.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100200 m



Localisation de la zone à urbaniser, rue du stade

6.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.
- la démolition de la construction en bordure de la rue principale.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute²⁴ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire²⁵ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du stade et dans la rue principale. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

²⁴ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

²⁵ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

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'arbres et d'arbustes d'essences locales diversifiées.

Les clôtures sont à claire voie pour assurer une transition douce.

La transition végétale proche des logements intermédiaires permet de créer un espace d'intimité entre les typologies bâtis.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un axe principal qui rejoint la rue principale et utilise la rue du stade.

Un cheminement piéton borde la zone. Un second relie la voirie principale au cheminement extérieur.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Du stationnement public est organisé :

- en entrée de zone, en bordure de la rue principale, pour 6 places.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 50 mètres du secteur à aménager.

6.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 18 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 4 logements.

6.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 90 ares environ.



Intention d'aménagement

6.2. SECTEUR RUE DES GRENIERS A GRAINS

6.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Ettendorf au nord-ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Septembre 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des greniers à grains

6.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute²⁶ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire²⁷ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

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

Champ électromagnétique

La conception du projet d'aménagement prend en compte la présence proche de ligne électrique à haute tension en lien avec le gestionnaire du réseau afin de préserver la population.

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.

²⁶ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

²⁷ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des greniers à grains. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

Les eaux pluviales sont gérées en entrée de zone.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles permet de gérer la frange bâtie. Elle est gérée par l'emplacement réservé ETT07 au Nord de l'opération.

Dans le secteur Ouest de l'opération, la transition végétale est complétée par des clôtures à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue des greniers à grains qui rejoint la RD735. Cet axe constituera la voie principale. Un aménagement de l'entrée d'agglomération lisible est à privilégier pour marquer le passage en agglomération.

Un espace de retournement au niveau de la voirie principale assure une desserte satisfaisante de l'opération.

Un cheminement piéton rejoint le lotissement voisin.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est à organiser en poche en entrée de zone, à raison de minimum 6 places.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 450 mètres du secteur à aménager.

6.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 25 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 5 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

6.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 126 ares environ.



Intention d'aménagement

7. Geiswiler-Zoebersdorf

7.1. SECTEUR NORD (GEISWILLER)

7.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Geiswiler au nord du village.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, nord du village

7.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute²⁸ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire²⁹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue principale. Ils sont prolongés au sein de l'opération
Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

²⁸ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

²⁹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Les arbres existants en accès de la zone sont maintenus pour marquer l'entrée de la zone.

Les logements intermédiaires sont situés à proximité des espaces en vergers.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévue :

- de créer un accès sur la rue principale au nord-ouest de l'opération. Cet axe constituera la voie principale de l'opération avec placette de retournement. L'accès sur la RD59 est à sécuriser notamment par un déplacement de la limite d'agglomération,
- d'assurer un cheminement doux au sud de la zone.

L'accès à la construction existante, en entrée d'opération, est à maintenir.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.
Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 7 500 mètres du secteur à aménager.

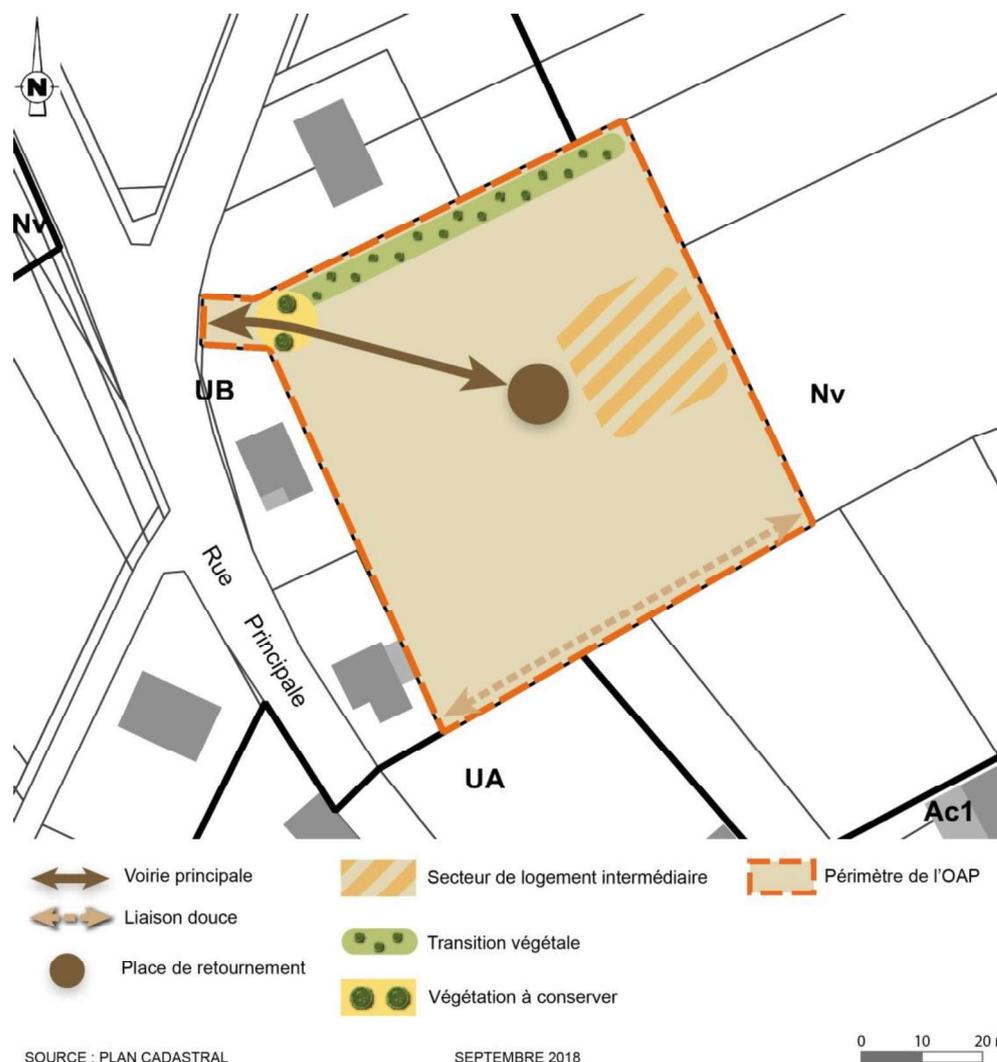
7.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 11 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 logements).

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

7.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 53 ares environ.

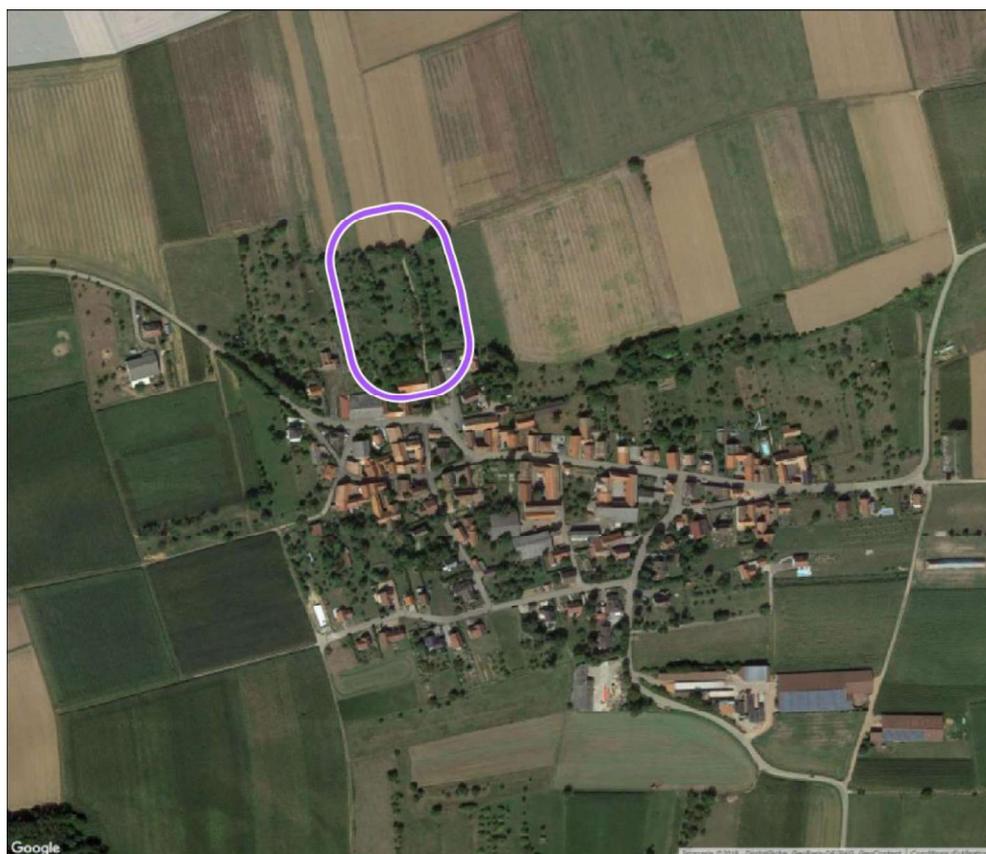


Intention d'aménagement

7.2. SECTEUR NORD MAIRIE (ZOEBERSDORF)

7.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Zoebersdorf, au nord de la mairie.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue principale au Nord de la mairie

7.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute³⁰ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire³¹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue principale. Ils sont prolongés dans l'emprise du chemin situé dans l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

³⁰ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

³¹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 5%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles situés au nord de la zone permet de gérer la frange bâtie.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie existante la rue principale où se raccorde la voie de desserte de l'opération. Elle intègre dans son emprise un cheminement piéton.

L'accès sur la RD en agglomération est à sécuriser.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 6 800 mètres du secteur à aménager.

7.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 9 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

7.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 41,5 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRALE

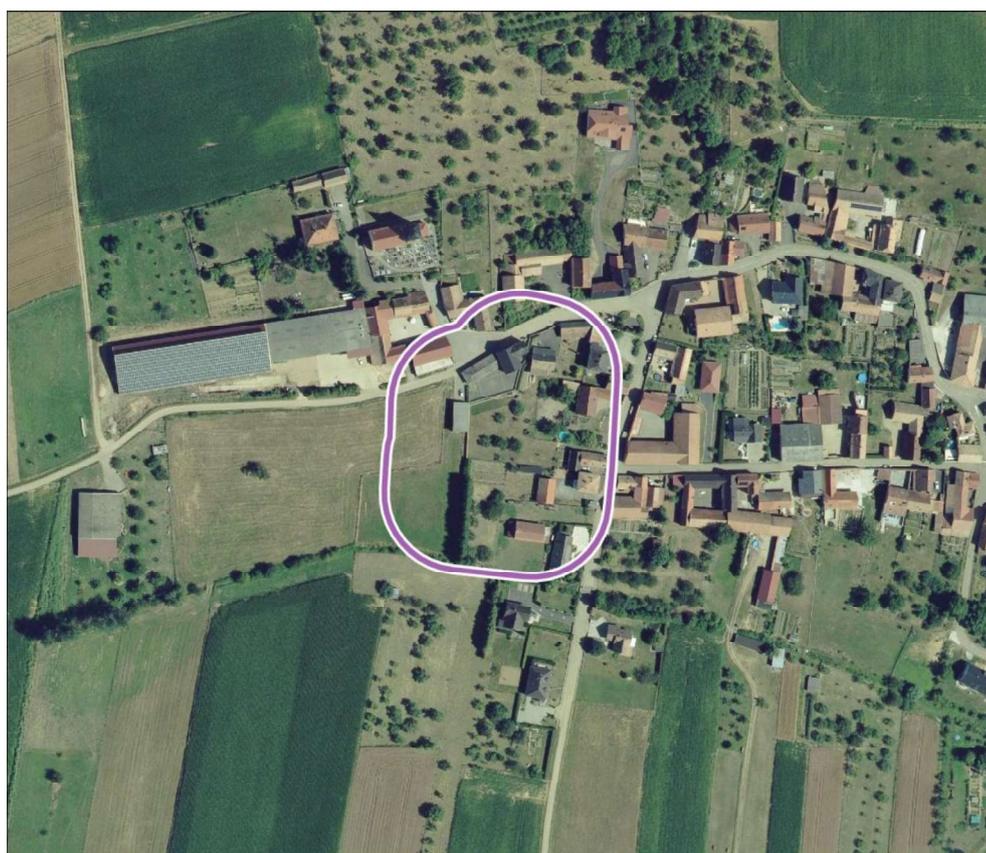
Intention d'aménagement

8. Grassendorf

8.1. SECTEUR RUE PRINCIPALE, ARRIERE MAIRIE

8.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Grassendorf à l'Ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES

Source : Orthophotographie IGN

Novembre 2019

0 50 100 m



Localisation de la zone à urbaniser, rue principale, arrière mairie

8.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute³² de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande,
 - intermédiaire³³ accolé ou en bande avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des vergers et la rue principale. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

³² Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

³³ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

Le secteur est desservi par une future voie publique notée en emplacement réservé GRA03 qui rejoint la rue des vergers.

Une placette de retournement permet de faciliter la circulation.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

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 600 mètres du secteur à aménager.

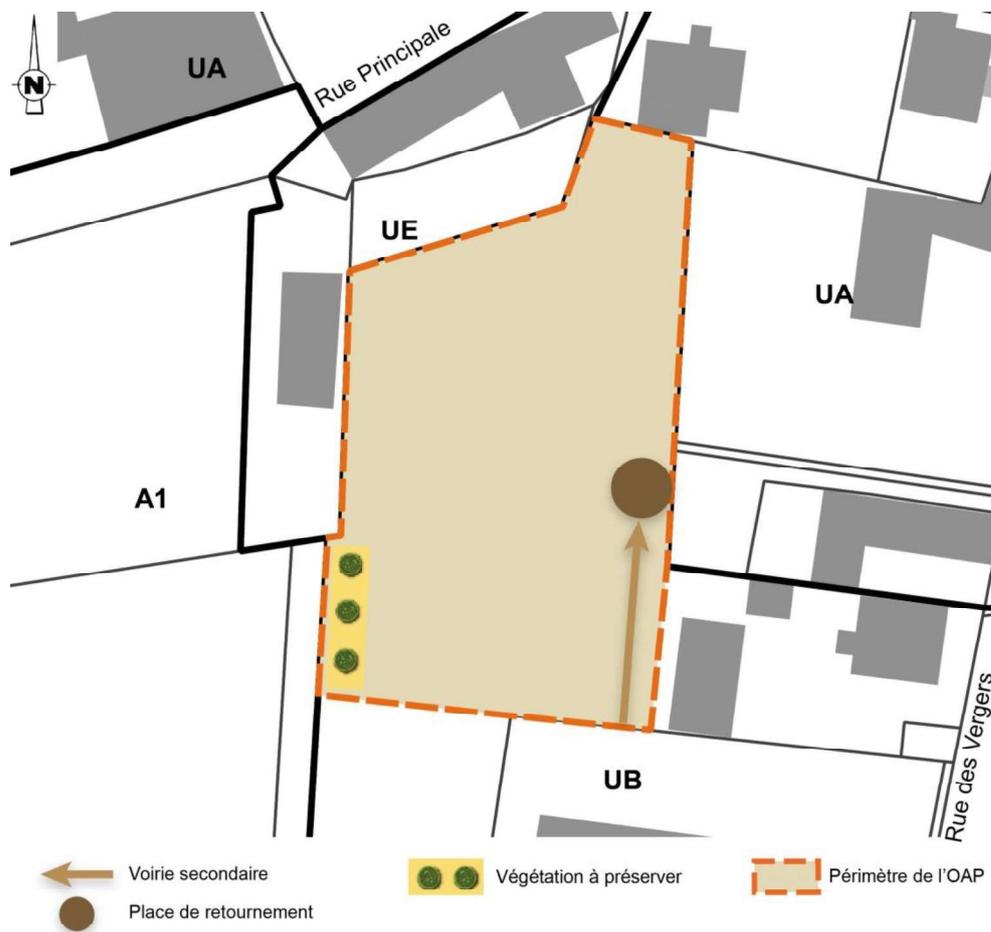
8.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 4 logements.

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par la réalisation de l'emplacement réservé GRA03.

8.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 22 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

DECEMBRE 2019

0 10 20 m

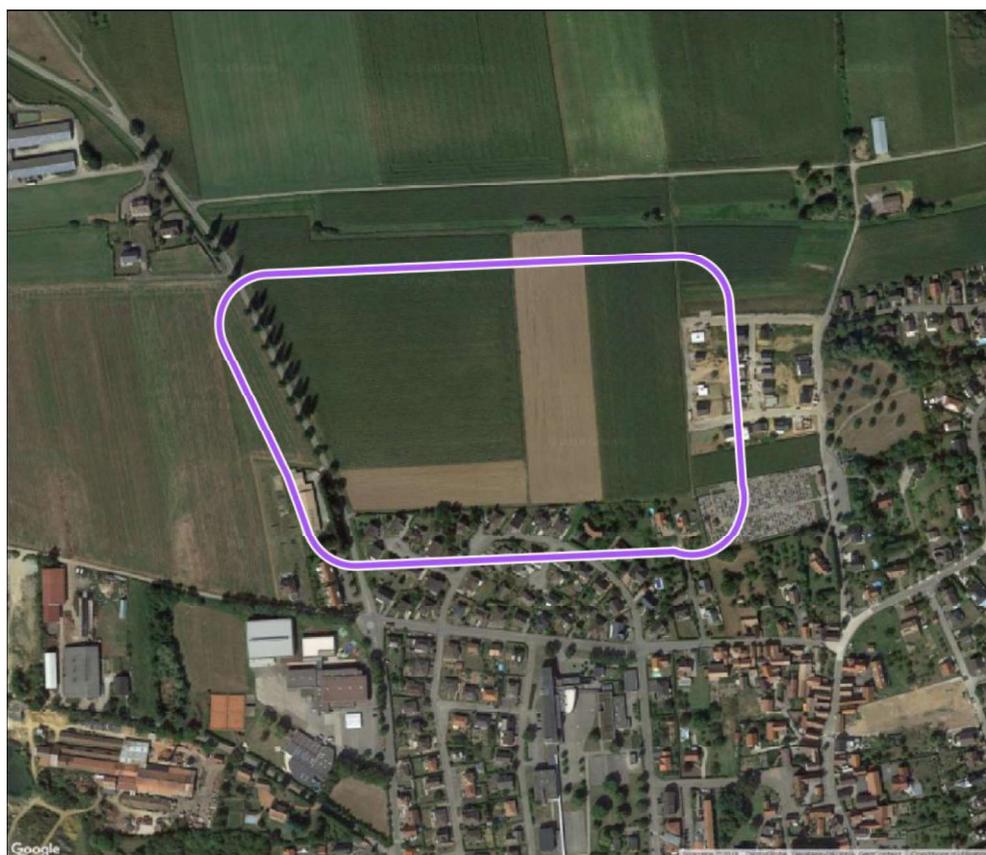
Intention d'aménagement

9. Hochfelden

9.1. SECTEUR HIRONDELLES

9.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden au nord du bourg. Il est proche du centre ancien et de ses équipements. Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, prolongement quartier hironnelles

9.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'implantation d'équipement public,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute³⁴ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire³⁵ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

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

Pollution de l'air, nuisance sonore

L'aménagement, les constructions et installations, au travers de leur implantation, de leur organisation spatiale, des choix techniques, ou par l'adaptation des formes urbaines privilégient une limitation de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores liées notamment au trafic de l'autoroute A4.

Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,

³⁴ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

³⁵ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

- 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans le quartier « hirondelle 1 », au niveau des rues des bleuets, des coquelicots et des capucines. Ils sont prolongés en direction du futur quartier.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 9%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Des transitions végétales sont mises en place dans les secteurs comportant les logements intermédiaires ou collectifs.

Les voies principales intègrent dans leur emprise la plantation d'arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

Les logements collectifs et intermédiaires sont situés à proximité des axes principaux et des transitions végétales.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger les rues issues du quartier « Hirondelle1 », notamment les rues des bleuets et des coquelicots. Ces axes constituent les voies principales de l'opération. Selon nécessité, un ou deux accès rejoignent la RD59 en un ou deux accès à sécuriser. Le panneau d'agglomération est déplacé pour limiter la vitesse des usagers de la route,
- de mailler les axes principaux avec des voies secondaires en 4 nouveaux tronçons plus la rue des capucines.
- d'articuler un cheminement doux vers le bourg via le cimetière.

Les circulations agricoles sont à prendre en compte dans la réalisation du projet.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.
Le stationnement public est envisagé le long des voies principales, hors accès privé.

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 1 200 mètres du secteur à aménager.

9.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 190 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 48 logements).

Le secteur est programmé en deux phases :

- la première phase (est de la zone) avant 2022, soit 100 logements,
- la seconde phase (ouest de la zone) à compter de 2022, soit 90 logements.

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 38 logements.

9.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



Intention d'aménagement

9.2. SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE

9.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden à l'ouest du bourg, chemin de la fontaine. Il est proche du centre et de ses équipements.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m



Localisation de la zone à urbaniser, chemin de la fontaine

9.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute³⁶ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire³⁷ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans le chemin de la fontaine. Les réseaux sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Il est nécessaire de dimensionner les réseaux pour permettre le raccordement de la zone à urbaniser située à l'ouest.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

³⁶ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

³⁷ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés le long de la voirie principale de l'opération sous forme de noue, puis elles rejoignent le réseau situé rue de la fontaine.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 10%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

Paysage

Une transition végétale avec les espaces bâtis au nord 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

Le secteur est desservi par une voie publique existante : le chemin de la fontaine. L'organisation de la desserte prévoit :

- de créer une voie secondaire en bouclage pour rejoindre le chemin de la fontaine en 2 accès,
- d'articuler un cheminement doux vers la rue des 4 vents en mettant en œuvre l'emplacement réservé HOC06. Un second chemin piéton est à organiser vers les espaces naturels voisins.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle. Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

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.

9.2.3. Programmation

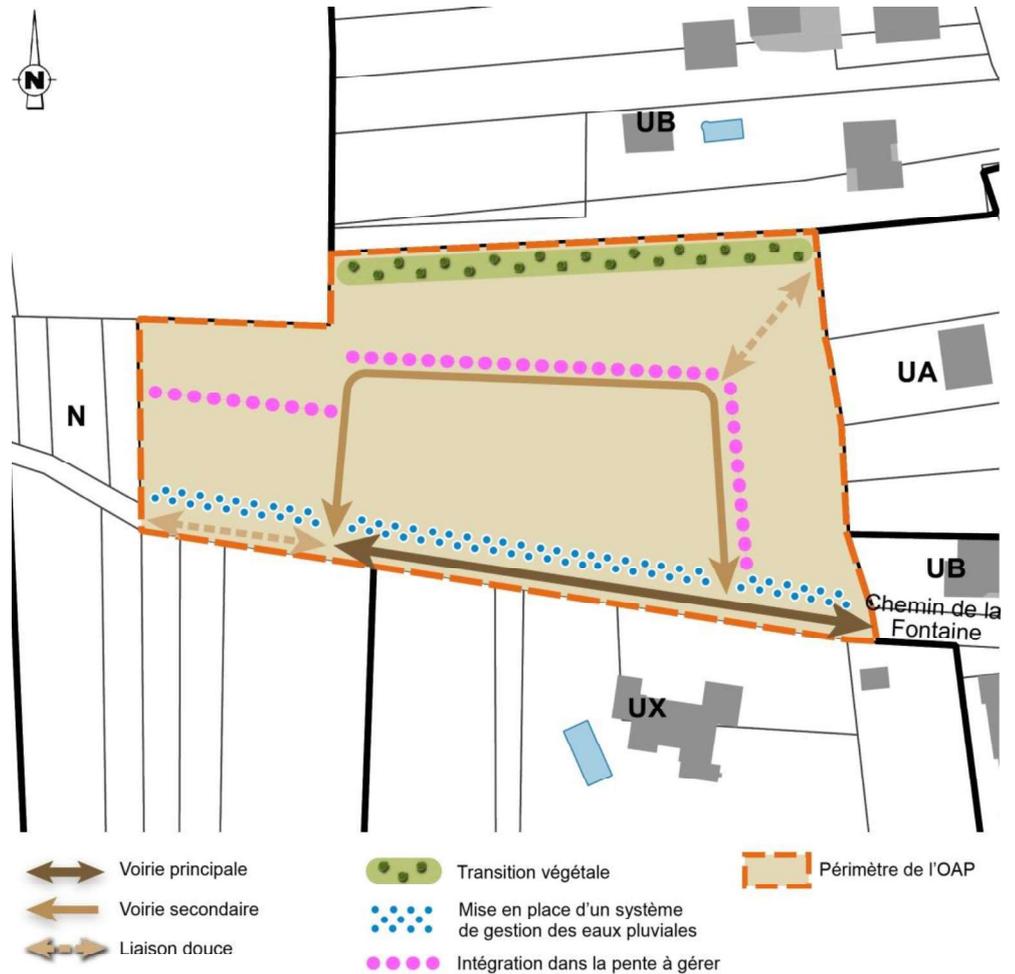
Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 24 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 5 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

9.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 79 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

9.3. SECTEUR RUE FLACHSLANDEN (SCHAFFHOUSE-SUR-ZORN)

9.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schaffhouse-sur-Zorn au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, nord village

9.3.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.
- le maintien d'un accès à l'arrière de fermes situées dans le village

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute³⁸ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire³⁹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue Flachslanden. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

³⁸ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

³⁹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les eaux pluviales sont gérées en entrée de zone et rejoignent la rue de l'école via la rue Flachslanden. Le réseau eau pluviale est prolongé jusqu'à la rue de l'école. Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Le mur en pierre sèche est conservé.

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Au cœur de l'opération, une bande verte est créée.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue Flachslanden et sur la RD25 en agglomération via l'emplacement réservé SCHA02. Cet axe constituera la voie principale.

Un aménagement sur la RD25 est à prévoir pour sécuriser l'accès.

Une desserte interne, en bouclage, rejoint la voirie principale.

Une voie d'accès vers l'arrière des fermes est à créer.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 900 mètres du secteur à aménager.

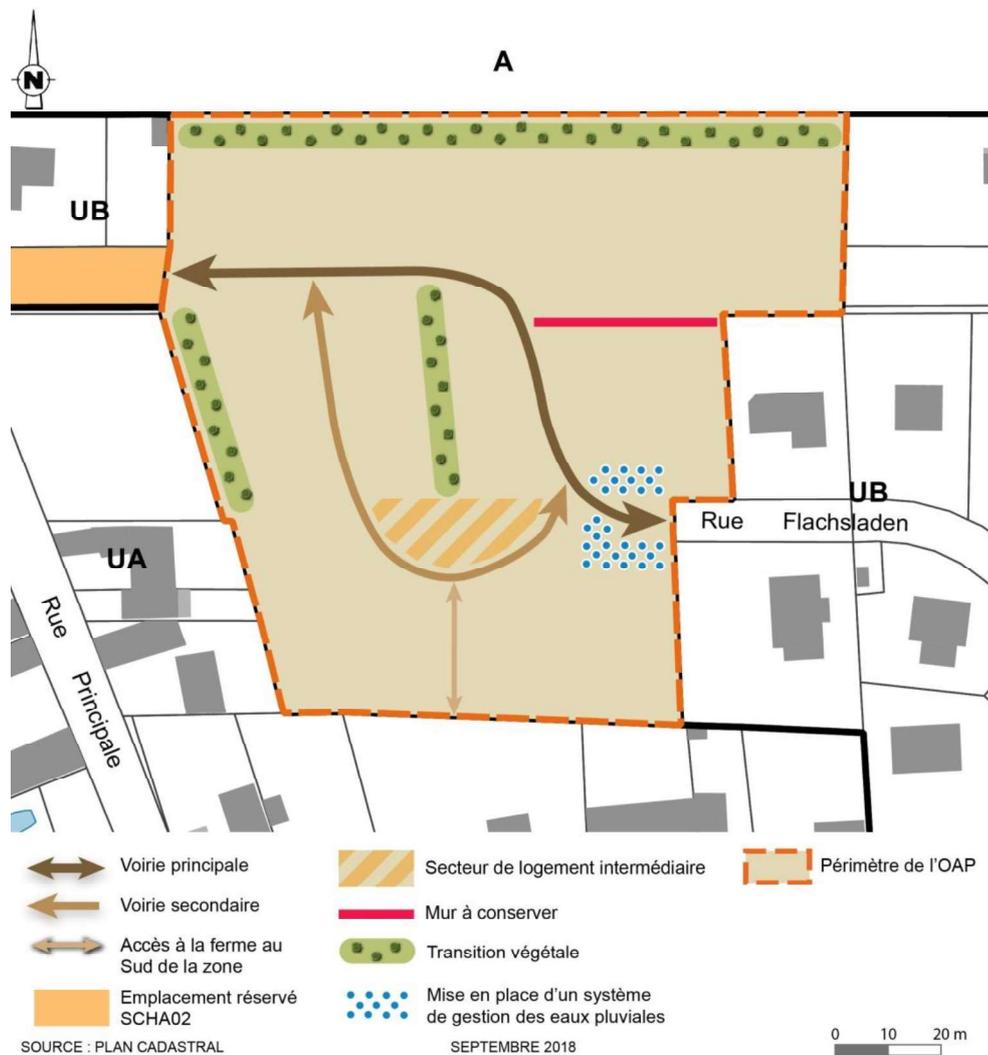
9.3.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 23 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 5 logements.

9.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 117 ares environ.



Intention d'aménagement

9.4. SECTEUR RUE DES CHAMPS (SCHAFFHOUSE-SUR-ZORN)

9.4.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schaffhouse-sur-Zorn à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



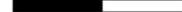
OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Février 2019

0 100 200 m



Localisation de la zone à urbaniser, ouest village

9.4.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁴⁰ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire⁴¹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des champs et dans la rue du forgeron. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

⁴⁰ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁴¹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue des champs et sur la rue du forgeron. Cet axe constituera la voie principale.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.
Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 1 000 mètres du secteur à aménager.

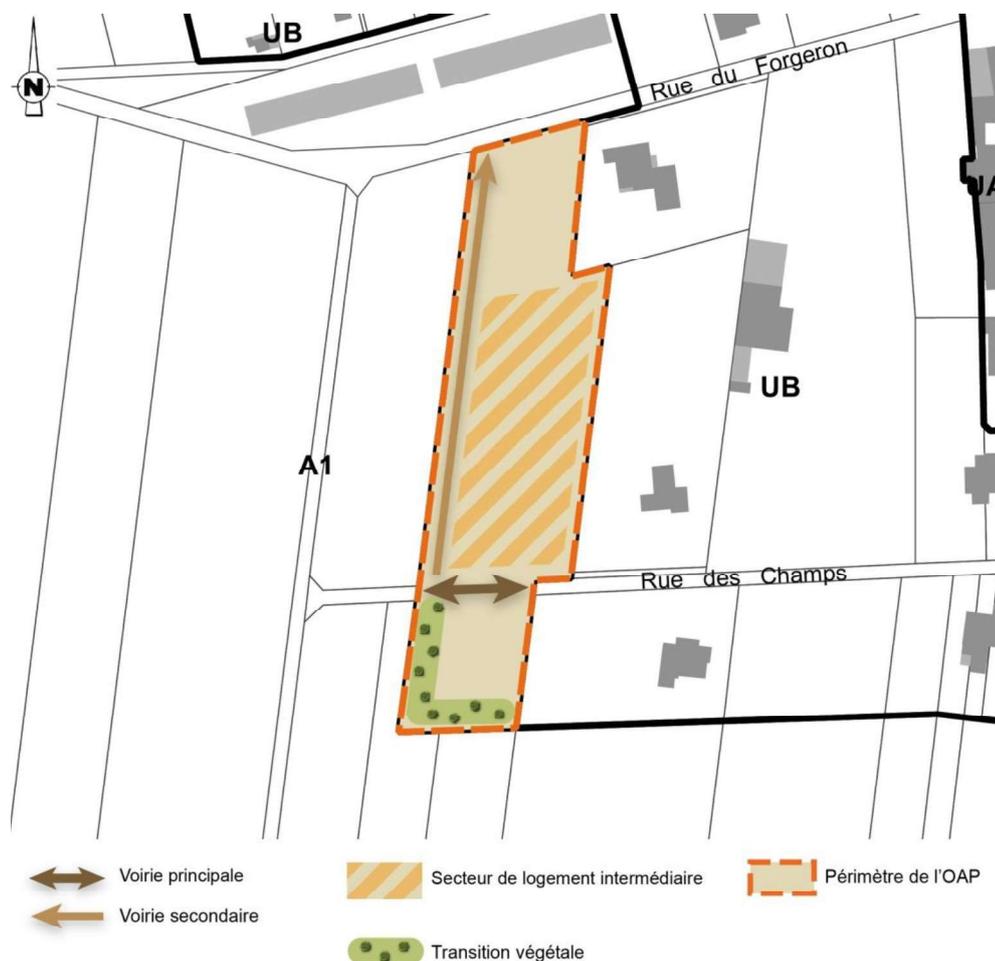
9.4.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 13 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 3 logements.

9.4.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 63 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

FEVRIER 2019

0 20 40 m

Intention d'aménagement

10. Hohfrankenheim

10.1. SECTEUR RUE DES NOYERS

10.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hohfrankenheim, à l'est du village, dans le prolongement de la rue des Noyers.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m



Localisation de la zone à urbaniser, rue des Noyers

10.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.
- l'anticipation des risques liés aux coulées d'eaux boueuses.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁴² de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire⁴³ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des noyers. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération
Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁴² Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁴³ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue des noyers, axe de desserte du secteur de l'opération. Elle a une emprise de 6 mètres.

La voie qui dessert le projet assure la circulation des engins agricoles.

Un aménagement de la rue des Noyers dans sa partie amont évite toute entrée d'eaux boueuses vers le village

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

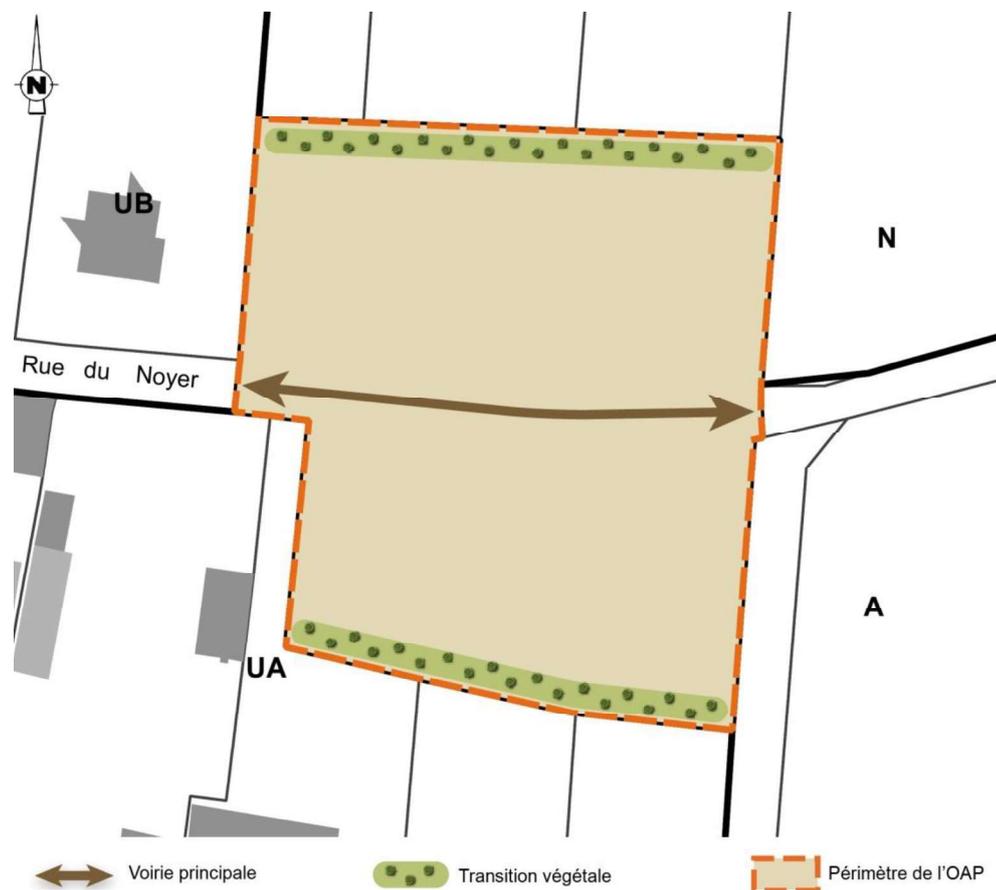
La commune est desservie par une voie ferrée (ligne Strasbourg Sarrebourg). La gare est présente à Schwindratzheim, à 3 800 mètres du secteur à aménager.

10.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 8 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

10.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 42 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

11. Ingenheim

11.1. SECTEUR RUE DES VERGERS

11.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Ingenheim à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m



Localisation de la zone à urbaniser, rue des vergers

11.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et des viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁴⁴ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire⁴⁵ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des vergers et dans la rue des boulangers. Le réseau assainissement est prolongé dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁴⁴ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁴⁵ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Les vergers présents sont intégrés au projet constructif.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par des voies publiques existantes : rue des vergers et rue des boulangers. Ces voies desservent les constructions à réaliser et tiennent compte de la circulation des engins agricoles.

Un sentier dessert les parcelles situées à l'est du projet.

La rue des vergers rejoint la RD667 en agglomération. L'accès de cette voie sur la RD667 en agglomération est à sécuriser pour tenir compte du flux supplémentaire de véhicules.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Wilwisheim, à 2 600 mètres du secteur à aménager.

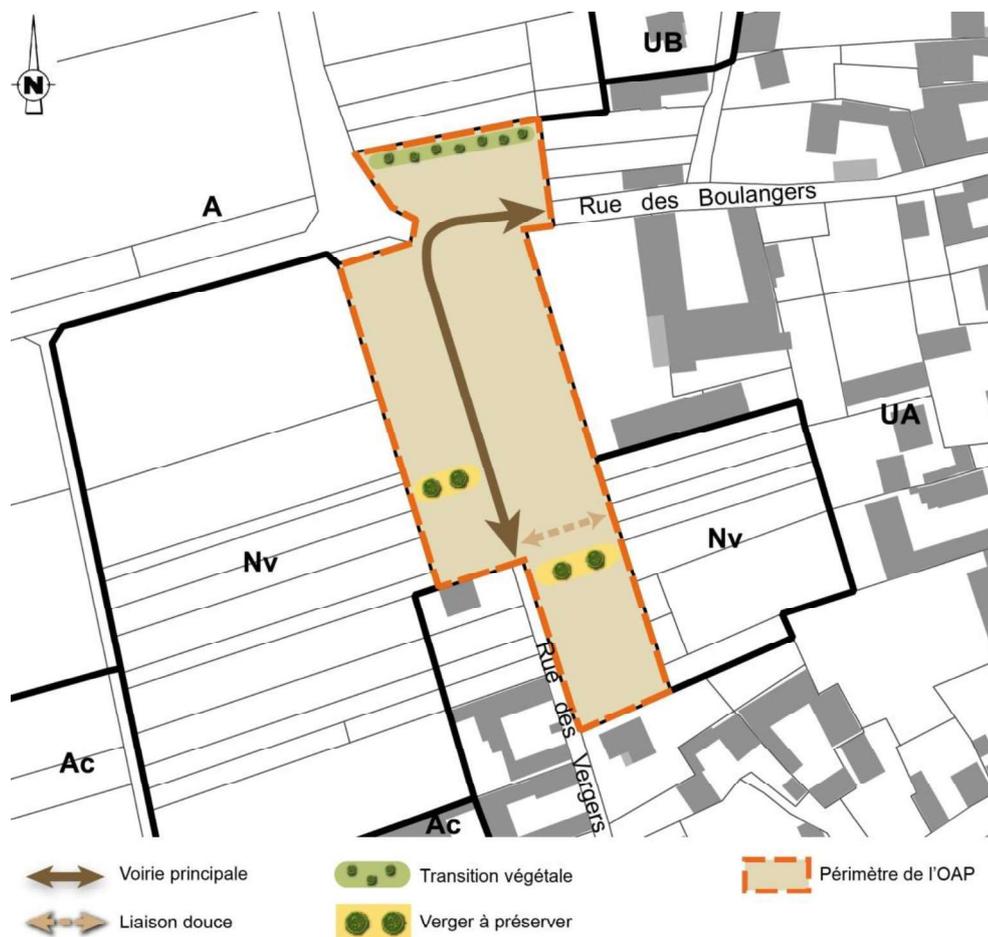
11.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 17 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 3 logements.

11.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 83 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 20 40 m

Intention d'aménagement

12. Lixhausen

12.1. SECTEUR RUE DES VIGNES

12.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Lixhausen au nord de la rue principale du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Octobre 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des vignes

12.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et des viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁴⁶ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire⁴⁷ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des vignes et la rue des pommes.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'assainissement est possible rue principale, via l'emplacement réservé LIX12.

⁴⁶ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁴⁷ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par un axe principal qui rejoint les rues des vignes et des pommes. Il est complété par un espace partagé en fin de voirie.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.
Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 5 300 mètres du secteur à aménager.

12.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 7 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par la réalisation de l'emplacement réservé LIX12.

12.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 36 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

13. Melsheim

13.1. SECTEUR RUE PRINCIPALE

13.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Melsheim au sud du village ancien. Il est très proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue principale

13.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁴⁸ de l'opération. Ainsi la production attendue sera issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel accolé ou en bande,
 - intermédiaire⁴⁹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue principale. Ils seront prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'OAP.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Paysage

Les aménagements paysagers privilégient les essences locales notamment les arbres fruitiers.

⁴⁸ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁴⁹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévue :

- de créer une voie de desserte du secteur de l'opération à partir de la rue principale. Cet axe principal aura une emprise de 5 mètres minimum,
- d'articuler le cheminement doux avec la rue des Vosges qui est une voie privée.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.
Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

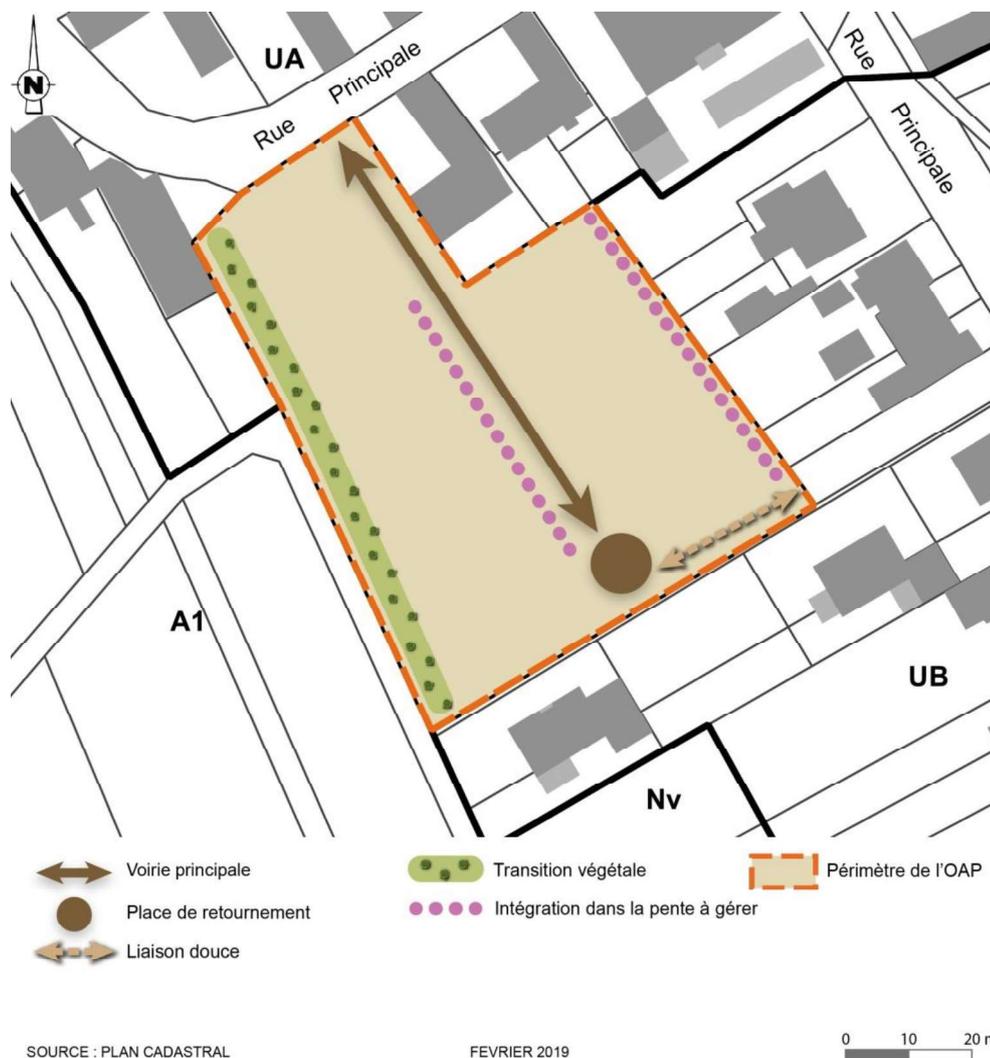
La gare est présente à Wilwisheim, à 2 300 mètres du secteur à aménager.

13.1.3. Programmation

Le secteur sera composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 10 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

13.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 48 ares environ.



Intention d'aménagement

14. Minversheim

14.1. SECTEUR RUES DES VERGERS

14.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Minversheim au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions très récentes.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des vergers

14.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁵⁰ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire⁵¹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des vergers. Les réseaux sont prolongés afin de desservir le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁵⁰ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁵¹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 9%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante, la rue des vergers qui dessert les constructions à réaliser.

La rue des vergers rejoint la RD59. Un aménagement du carrefour est à envisager.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 500 mètres du secteur à aménager.

14.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 11 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 logements).

14.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 54 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

14.2. SECTEUR RUE SAINT HILAIRE

14.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Minversheim au sud du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m



Localisation de la zone à urbaniser, rue Saint-Hilaire

14.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁵² de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue Saint-Hilaire et la rue strang. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁵² Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur de 15 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger la rue Saint-Hilaire qui constituera la voie d'accès de l'opération,
- de réaliser une placette de retournement, d'un diamètre minimum de 18 mètres, pour desservir 3 lots,
- de créer une cour commune donnant sur la rue Strang pour desservir plusieurs lots.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 environ 550 mètres du secteur à aménager.

14.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 12 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 2 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

14.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 59 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

0 10 20 m

Intention d'aménagement

15. Mutzenhouse

15.1. SECTEUR IMPASSE DES CERISIERS

15.1.1. Localisation

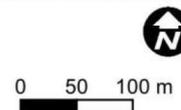
Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mutzenhouse au sud-ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES

Source : Orthophotographie IGN

Novembre 2019



Localisation de la zone à urbaniser, impasse des cerisiers

15.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁵³ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande,
 - intermédiaire⁵⁴ accolé ou en bande avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue Houblon et pour partie dans l'impasse des cerisiers. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁵³ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁵⁴ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Sans

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante, l'impasse des cerisiers qui dessert les constructions à réaliser.

L'organisation de la desserte prévoit de créer une placette de retournement au sein de l'opération.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

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

L'arrêt est situé à 2 000 mètres du secteur à aménager.

15.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 9 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

16. Schwindratzheim

16.1. SECTEUR RUE DES MOISSONS

16.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schwindratzheim au nord-est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des moissons

16.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.
- chaque opération porte sur une superficie minimum de 1 ha,

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁵⁵ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 20% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des moissons, rue de l'orge, rue des cerisiers et rue des champs. Les réseaux sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.
Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁵⁵ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

L'infiltration des eaux de ruissellement est réalisée à la parcelle et est gérée par un réseau eau pluviale en limite Est de l'opération.

Un fossé au nord de l'opération permet de canaliser les ruissellements provenant des espaces agricoles. Il est prolongé à l'est en direction du bassin d'orage créé pour le lotissement Sud.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Les logements collectifs et intermédiaires sont privilégiés le long de l'axe structurant et au nord-ouest de l'opération.

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Des transitions végétales sont mises en place dans les secteurs comportant les logements intermédiaires et au niveau de la liaison douce au sud du projet.

L'axe structurant de la zone intègre dans son emprise la plantation d'arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de créer une voie qui rejoindra la rue des champs à la rue des moissons. Cet axe constituera la voie principale de l'opération,
- de créer des voies secondaires en bouclage qui se greffent sur la voirie principale et qui permettent de rejoindre la rue des cerisiers en 2 points d'entrée,
- de créer un espace partagé vers la rue des cerisiers,
- d'articuler le cheminement doux entre les voies de desserte interne et les voies existantes en limite de l'opération (rue de l'orge, rue des cerisiers, chemin rural).

La desserte agricole est à privilégier par les rues en bordure du projet, notamment la rue des champs et la rue des moissons.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est envisagé le long de la voie principale, sur un côté de la voie et hors accès.

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 900 mètres du secteur à aménager.

16.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 77 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 19 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 15 logements.

16.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.



Intention d'aménagement

16.2. SECTEUR RUE DE LA ZORN

16.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schwindratzheim au nord-ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de la RD32 qui rejoint le péage autoroutier de l'A4.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue de la Zorn

16.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁵⁶ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue de la Zorn et dans la rue de la république. Les réseaux sont prolongés au sein de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁵⁶ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

Les eaux de ruissellement sont traitées au sud du projet : stockage et rétention forte avant raccordement sur réseau unitaire située en zone urbaine.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 5%, maximum 13%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

Qualité urbaine

Le bâtiment d'activité qui n'est plus utilisé est démoli.
Les logements collectifs sont localisés au sud de la zone.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoie :

- de garder le chemin rural en voie principale de desserte de l'opération et d'accès sécurisé sur la RD32,
- de déplacer le panneau d'entrée en agglomération,
- de créer une voie de desserte perpendiculaire au chemin rural pour rejoindre la rue de la république,
- d'assurer un cheminement doux vers les espaces agricoles.

La desserte agricole est à privilégier par le chemin rural parallèle au projet et situé à l'Ouest de ce dernier, ainsi que par le chemin rural qui rejoint la RD32.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.
Le stationnement public est envisagé le long de la voie principale, sur un côté de la voie et hors accès.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers l'arrêt existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.
L'arrêt est situé à 800 mètres du secteur à aménager.

16.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 47 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 12 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 9 logements.

16.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 175 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 20 40 m

Intention d'aménagement

16.3. SECTEUR RUE DE LA REPUBLIQUE

16.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schwindratzheim à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue de la république

16.3.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.
- Le lien avec le quartier habitat-équipement situé sur Hochfelden, le long de cette opération.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁵⁷ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue de la république. Les réseaux sont prolongés au sein de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁵⁷ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont répartis sur le site sous forme de noue paysagée au niveau de l'axe structurant, de cheminement doux et à l'extrémité sud de l'opération.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 12%, maximum 43%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

La voirie principale de l'opération est plantée par des arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de créer un axe principal en lien avec la rue de la république et le futur quartier sur Hochfelden. Il comporte une noue permettant la récupération des eaux pluviales dans un espace végétalisé paysagé,
- de créer des voies secondaires reliées à la voirie principale, au sud et au nord de cet axe et permettant de rejoindre par 2 points d'entrée du futur quartier d'Hochfelden, ainsi que la rue des Vosges,
- d'assurer un cheminement doux au sein de l'opération au nord de la rue des Vosges qui intègre la gestion des eaux de ruissellement dans un espace végétalisé de transition.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est envisagé le long de la voie principale, sur un côté de la voie et hors accès.

Desserte par les transports en commun

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

L'arrêt est situé à 900 mètres du secteur à aménager.

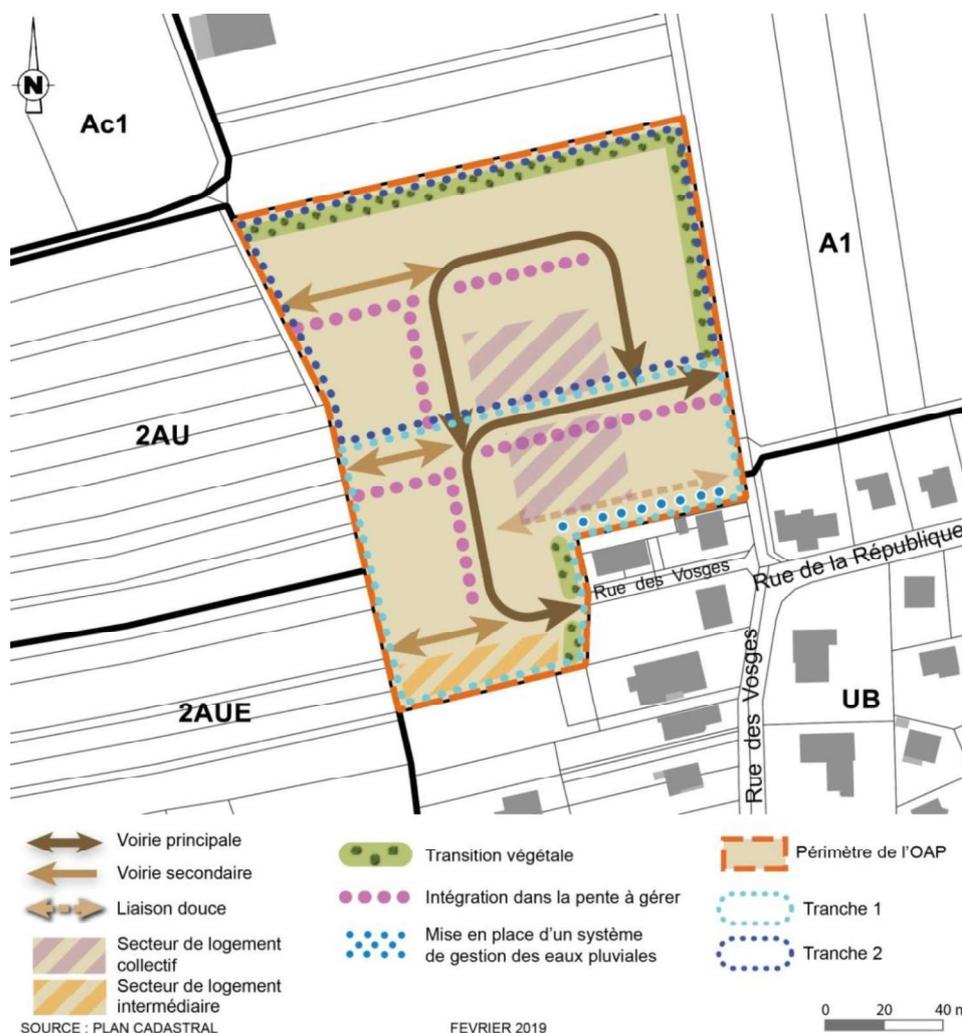
16.3.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 58 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 15 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 12 logements.

16.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 215 ares environ.



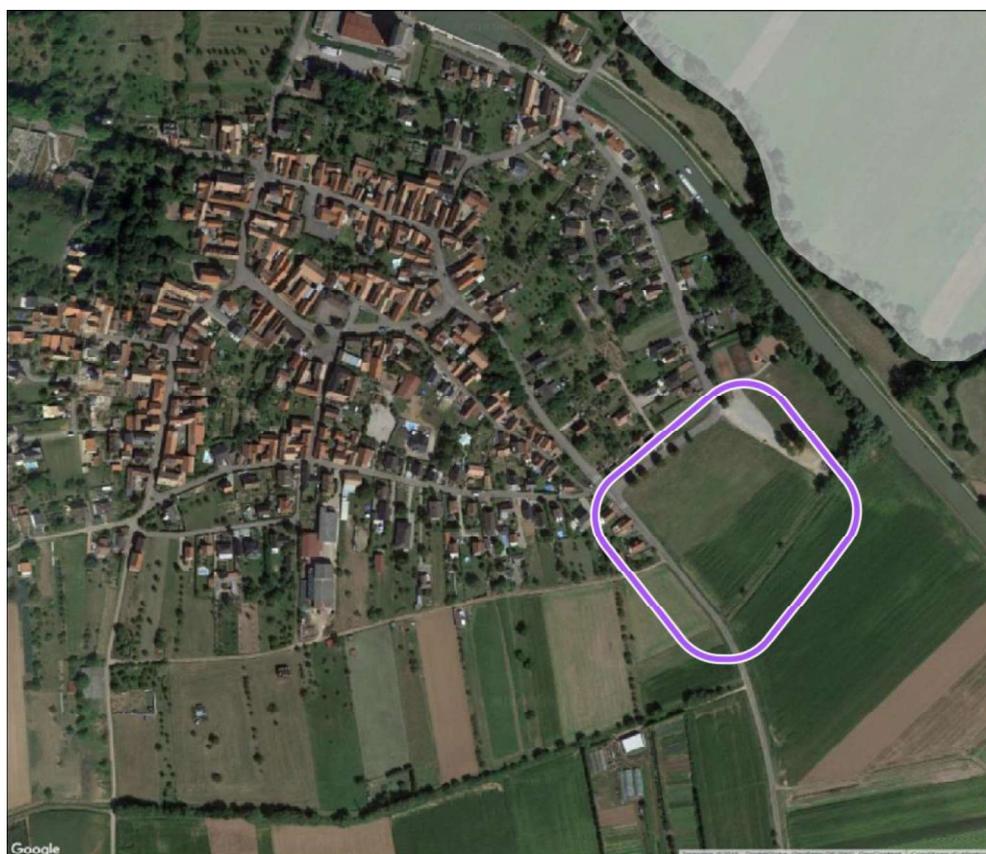
Intention d'aménagement

17. Waltenheim-sur-Zorn

17.1. SECTEUR RUE DES TILLEULS

17.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Waltenheim-sur-Zorn à l'est du village, le long de la RD32. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des Tilleuls

17.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁵⁸ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue principale et dans la rue des tilleuls. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération. Un clapet antiretour sur la conduite d'assainissement en aval de l'opération est fortement conseillé.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁵⁸ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

L'opération se situe dans le périmètre éloigné des forages de Mommenheim où certains ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement peuvent être règlementés.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'urbanisation de l'opération, dans le périmètre éloigné des forages de Mommenheim, nécessite de protéger la ressource en eau.

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 4%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

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.

En bordure de RD, la transition végétale a une épaisseur de 5 mètres. Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Les logements intermédiaires sont organisés en bordure du cours d'eau, au point bas. Les logements collectifs sont organisés en bordure du terrain de sport, en entrée d'opération.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoie :

- un accès unique sécurisé sur la RD32 au niveau de la desserte des équipements sportifs,
- une desserte interne de la zone par une voie en bouclage,
- un cheminement piéton en direction de la rue des lilas.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées sur chaque parcelle.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebruck. La gare est présente à Mommenheim, à 2 000 mètres du secteur à aménager.

17.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 45 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 11 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 9 logements.

17.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 183 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

0 10 20 m

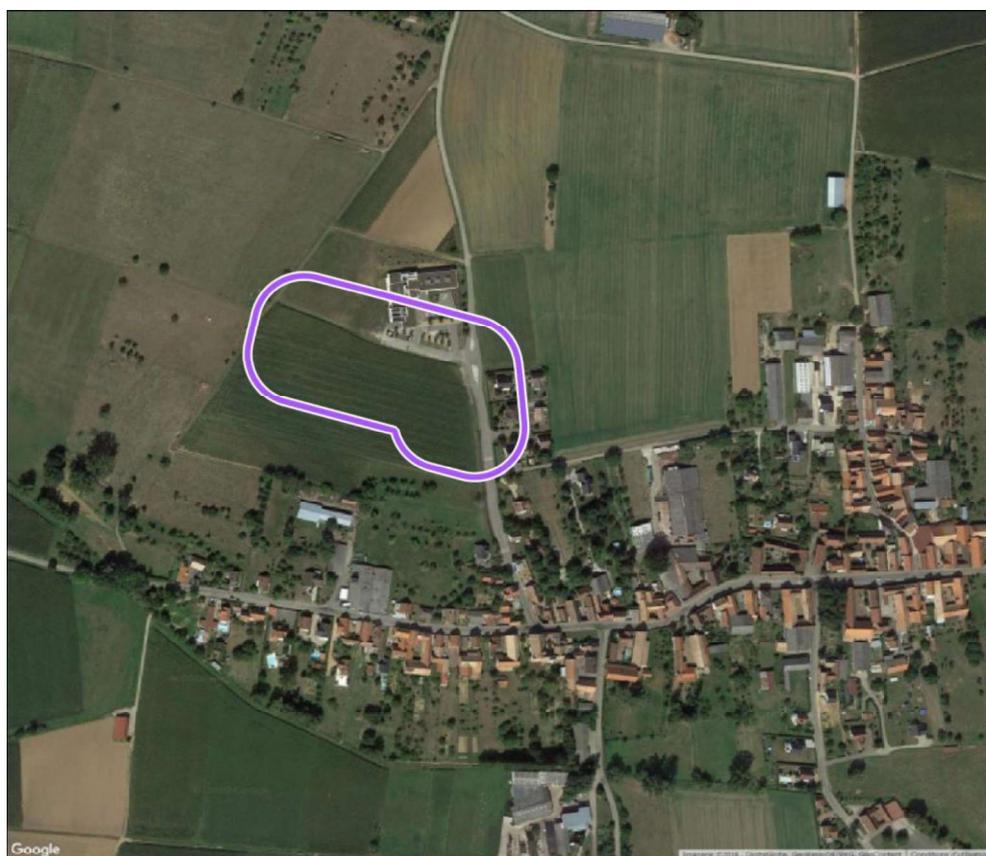
Intention d'aménagement

18. Wickersheim-Wilshausen

18.1. SECTEUR DECAPOLE

18.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wickersheim-Wilshausen, sur Wickersheim en face de la Décapole.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, Décapole

18.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁵⁹ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 2% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la voie qui dessert la Décapole. Ils sont prolongés pour desservir l'ensemble du secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁵⁹ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante qui permet d'accéder à la Décapole et a un accès unique sur la RD659. Cette voie sert de desserte du secteur faisant l'objet de l'opération.

Pour la partie située en parallèle de la RD659, une cour urbaine parallèle à la RD sécurise les accès des constructions. La cour urbaine rejoint la voie qui dessert la Décapole.

Une placette de retournement est créée en limite ouest de la zone.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées sur chaque parcelle.

Le stationnement public est mutualisé avec la Décapole.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 5 300 mètres du secteur à aménager.

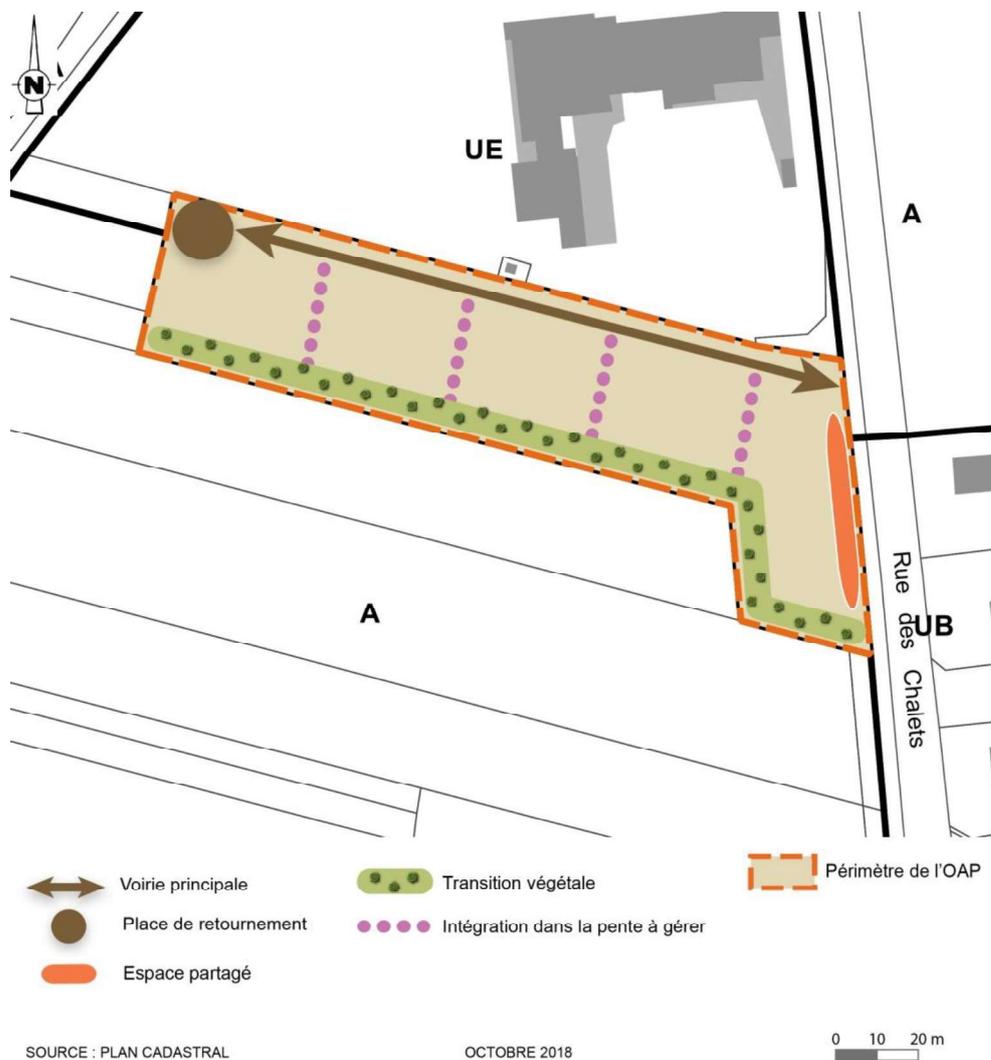
18.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 15 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 3 logements.

18.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 77 ares environ.



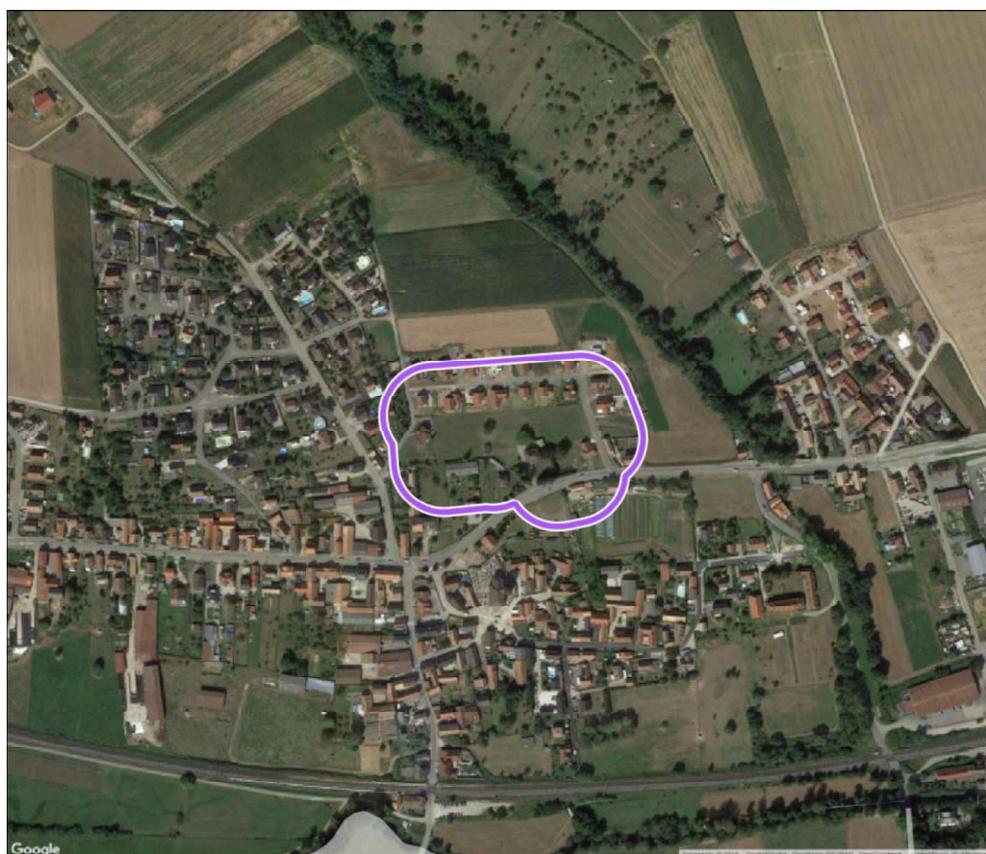
Intention d'aménagement

19. Wilwisheim

19.1. SECTEUR RUE DE L'ABBE ALBERT SITTLER

19.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim au nord de la RD421, au centre du village, à proximité immédiate d'un nouveau quartier desservi par la rue de l'abbé Albert Sittler.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue de l'abbé Albert Sittler

19.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶⁰ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

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

Pollution de l'air, nuisance sonore

L'aménagement, les constructions et installations, au travers de leur implantation, de leur organisation spatiale, des choix techniques, ou par l'adaptation des formes urbaines privilégient une limitation de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores liées notamment au trafic de la RD421.

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.

⁶⁰ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue de l'abbé Albert Sittler qui dessert le nouveau lotissement situé au nord du secteur faisant l'objet de l'opération. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La voie principale de l'opération intègre dans son emprise la plantation d'arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit de créer :

- une voie de desserte interne à partir de la rue de l'abbé Albert Sittler. Cet axe constitue la voie principale de l'opération,
- une placette de retournement située en limite ouest de l'opération. Elle est aménagée en place urbaine paysagée,
- un cheminement piéton pour rejoindre la rue Sand.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.
Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers la gare existante, à travers la promotion d'une mobilité douce.
L'arrêt le plus proche est situé à 520 mètres du secteur à aménager.

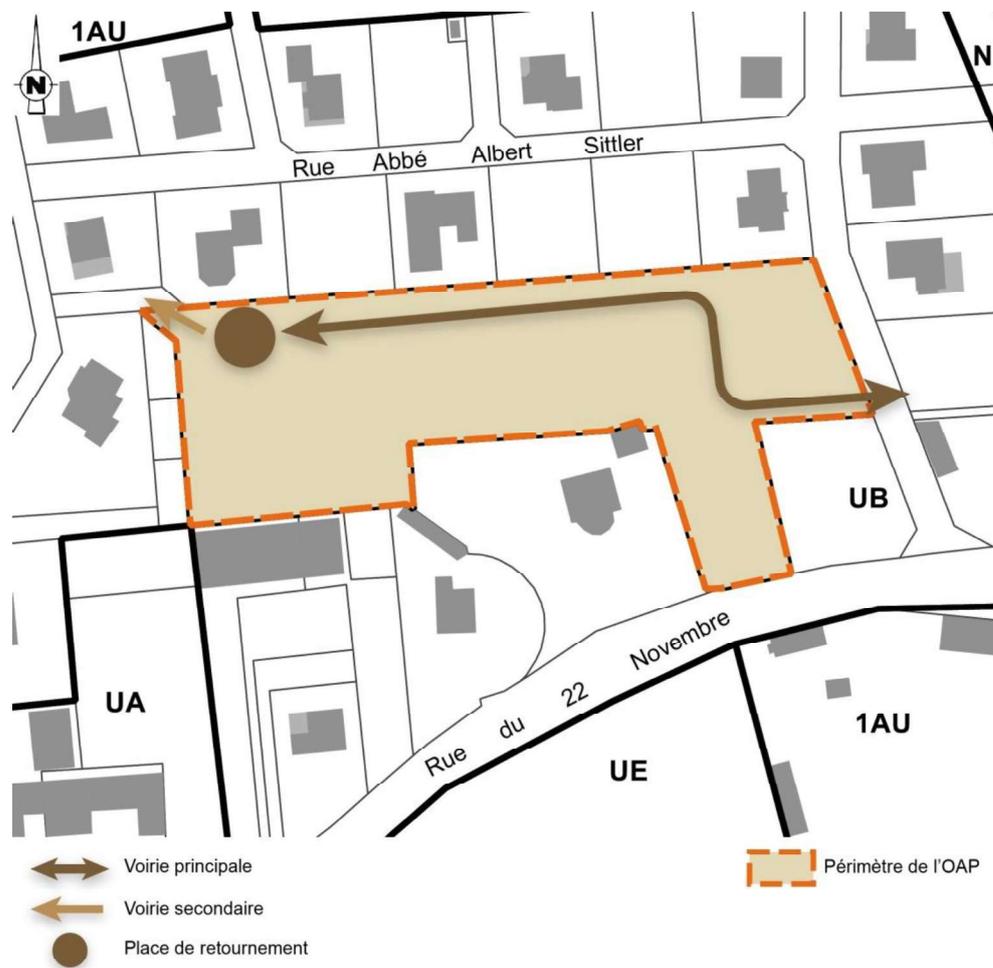
19.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 16 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 3 logements.

19.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 64 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

19.2. SECTEUR RUE DU 22 NOVEMBRE SUD

19.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim au sud de la RD421 au centre du village.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue du 22 novembre Sud

19.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶¹ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

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

Pollution de l'air, nuisance sonore

L'aménagement, les constructions et installations, au travers de leur implantation, de leur organisation spatiale, des choix techniques, ou par l'adaptation des formes urbaines privilégient une limitation de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores liées notamment au trafic de la RD421.

L'implantation d'établissements accueillant des enfants ou des personnes sensibles à proximité immédiate de cette voie à fort trafic est à éviter.

Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,

⁶¹ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

- 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du 22 novembre et dans la rue du château. Ils sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le mur existant est à préserver et valoriser tout en privilégiant la sécurisation de l'accès sur la RD421.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue du 22 novembre. L'organisation de la desserte prévoit :

- de sécuriser l'accès à la RD421,
- de créer une voie de desserte principale qui rejoint la rue du 22 novembre,
- de créer une voie secondaire en bouclage pour rejoindre la voie principale,
- de mailler les voies avec la rue du carillon via l'emplacement réservé WIL03,
- d'articuler le cheminement doux à partir de la rue du château.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est réalisé sur la voirie principale, soit une dizaine de places.

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 500 mètres du secteur à aménager.

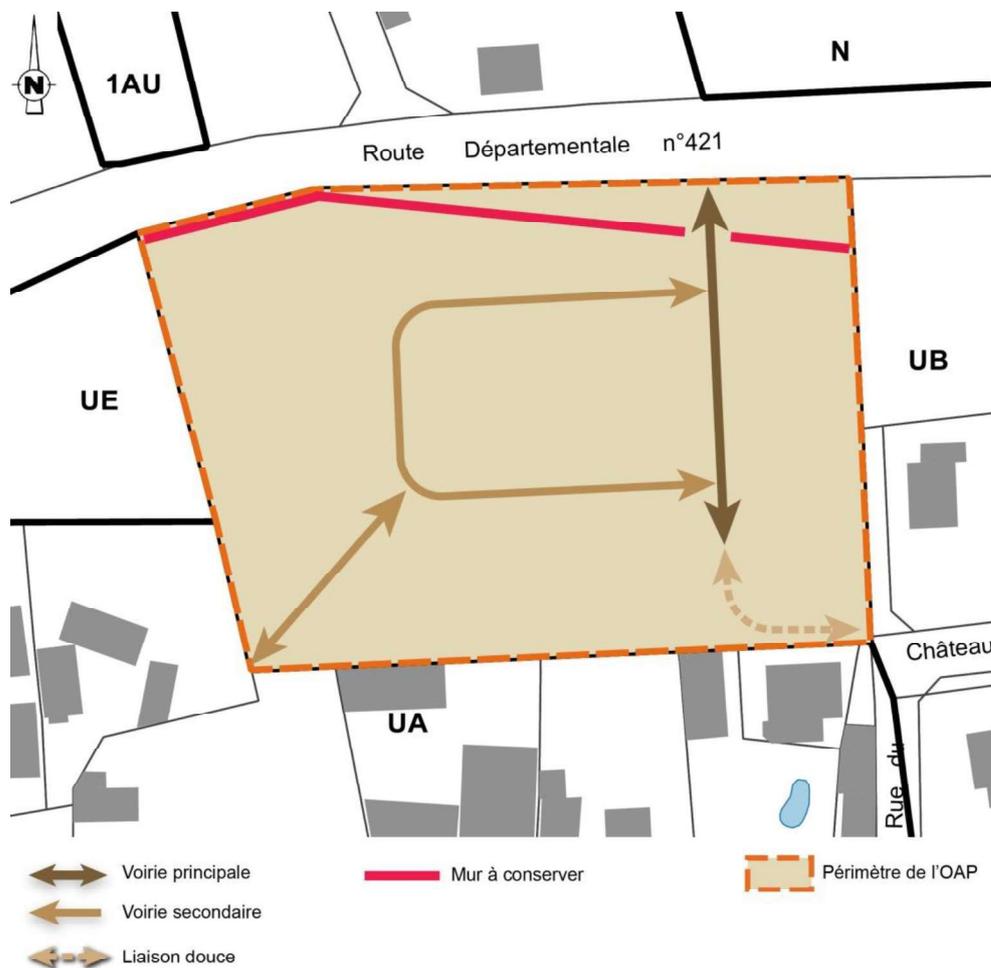
19.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 25 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 5 logements.

19.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 101 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

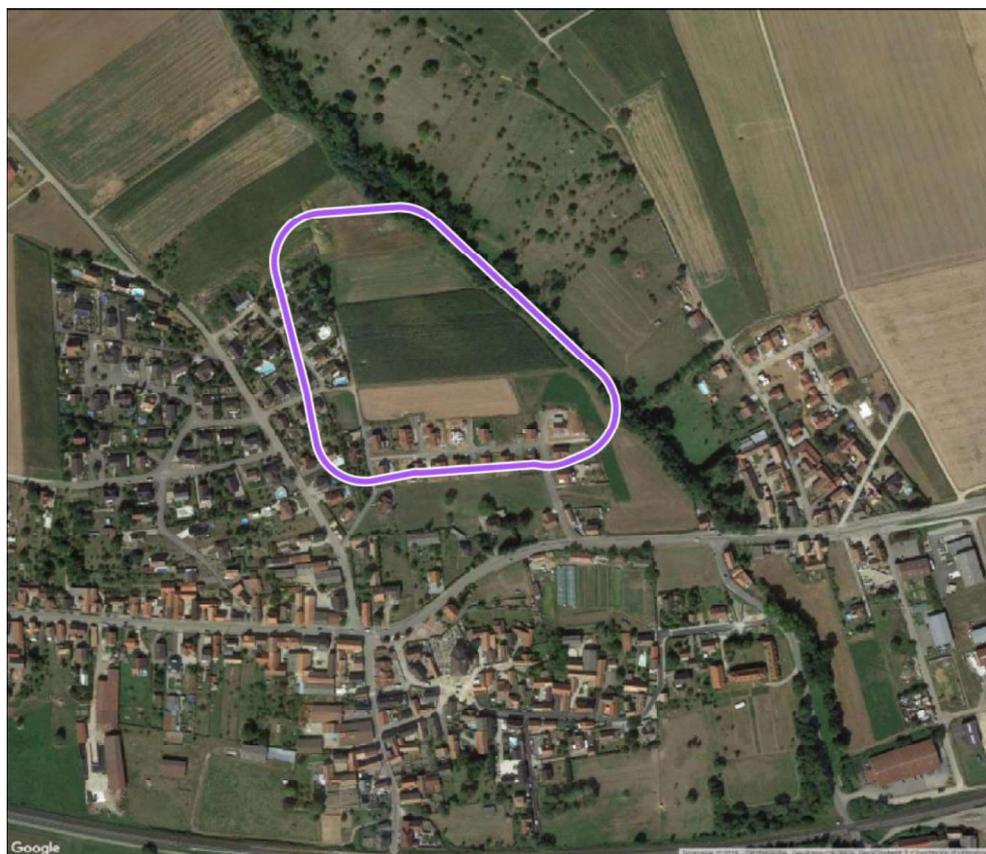
0 10 20 m

Intention d'aménagement

19.3. SECTEUR RUE SAND

19.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue Sand

19.3.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶² de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du Sand et dans les voiries d'attente de la rue de l'abbé Albert Stittler. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁶² Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont localisés au point bas (sud-est) de l'opération. Les eaux de ruissellement sont rejetées dans le cours d'eau.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 3%, maximum 9%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

La voirie principale de l'opération est plantée par des arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

Les logements collectifs sont implantés au niveau des points bas du secteur. Les logements intermédiaires sont positionnés le long de la voirie principale.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de relier la rue Sand à la rue de l'abbé Albert Sittler : c'est la voirie principale de l'opération,
- de créer des voies secondaires à partir des voiries d'attente du lotissement situé au sud du projet,
- d'organiser un bouclage des circulations de desserte interne,
- de favoriser un cheminement doux à partir de la rue de Lienbach sur la partie de la rue Sand non carrossable,
- de créer des cheminements piétons vers le cours d'eau favorisant l'évacuation des eaux pluviales.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est réalisé sur la voirie principale, soit une vingtaine de places.

Desserte par les transports en commun

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

L'arrêt le plus proche est situé à 620 mètres du secteur à aménager.

19.3.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 59 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 15 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 12 logements.

19.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 237 ares environ.



Intention d'aménagement

20. Wingersheim-les-4-bans

20.1. SECTEUR RUE DES BERGERS (GINGSHEIM)

20.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Gingsheim au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Septembre 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des bergers

20.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶³ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, électricité) sont présents dans la rue des bergers. Le prolongement des réseaux assure la desserte de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont traitées au sud du projet : stockage et rétention forte avant raccordement sur réseau unitaire située en zone urbaine.

⁶³ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

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.

La transition végétale est aussi réalisée le long de la parcelle au sud de la zone. Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante, la rue des bergers qui dessert les constructions à réaliser.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées sur chaque parcelle. Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 300 mètres du secteur à aménager.

20.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 12 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 2 logements.

20.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 61 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

0 10 20 m

Intention d'aménagement

20.2. SECTEUR RUE LAUGEL (HOHATZENHEIM)

20.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hohatzenheim au sud-est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue Laugel

20.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶⁴ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue Laugel et dans la rue du cèdre. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁶⁴ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 13%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit de prolonger la rue du cèdre afin de permettre un bouclage avec la rue Laugel. Cet axe principal de desserte du secteur a une emprise qui permet d'intégrer un cheminement piéton.

Un cheminement piéton en direction des espaces agricoles au sud est maintenu au niveau du chemin existant.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées sur chaque parcelle.
Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 150 mètres du secteur à aménager.

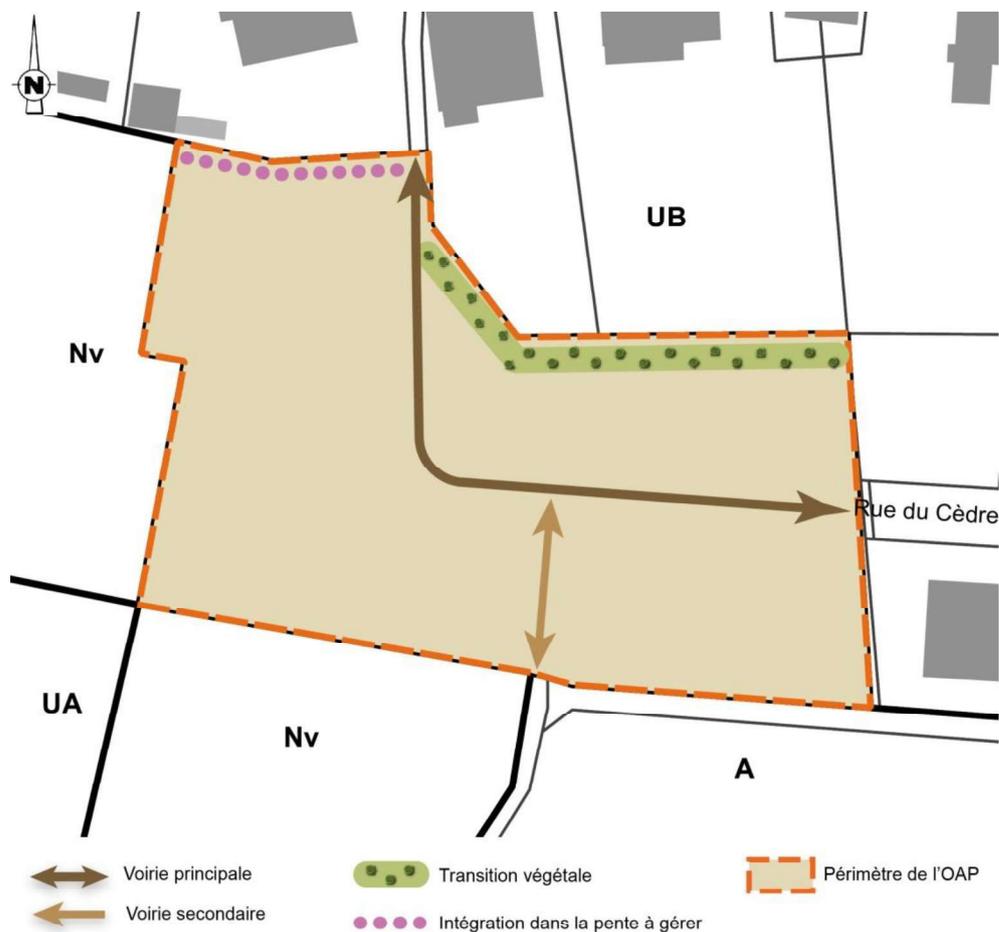
20.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 8 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

20.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 42 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

20.3. SECTEUR RUE DES CHAMPS (MITTELHAUSEN)

20.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen à l'est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des Hirondelles

20.3.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶⁵ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des champs et dans la rue des hirondelles. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁶⁵ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Les logements intermédiaires sont implantés au nord-ouest de la zone.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue des champs. Elle dessert les constructions à réaliser.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 425 mètres du secteur à aménager.

20.3.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 7 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

20.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 33 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

20.4. SECTEUR RUE OSTERMATT (MITTELHAUSEN)

20.4.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen à l'est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue Ostermatt

20.4.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶⁶ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue Ostermatt au sud de l'opération. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁶⁶ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins et les jardins situés en zone urbaine 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. Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue Ostermatt. Une liaison douce à l'Ouest de l'opération permet de desservir les jardins.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle. Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 360 mètres du secteur à aménager.

20.4.3. Programmation

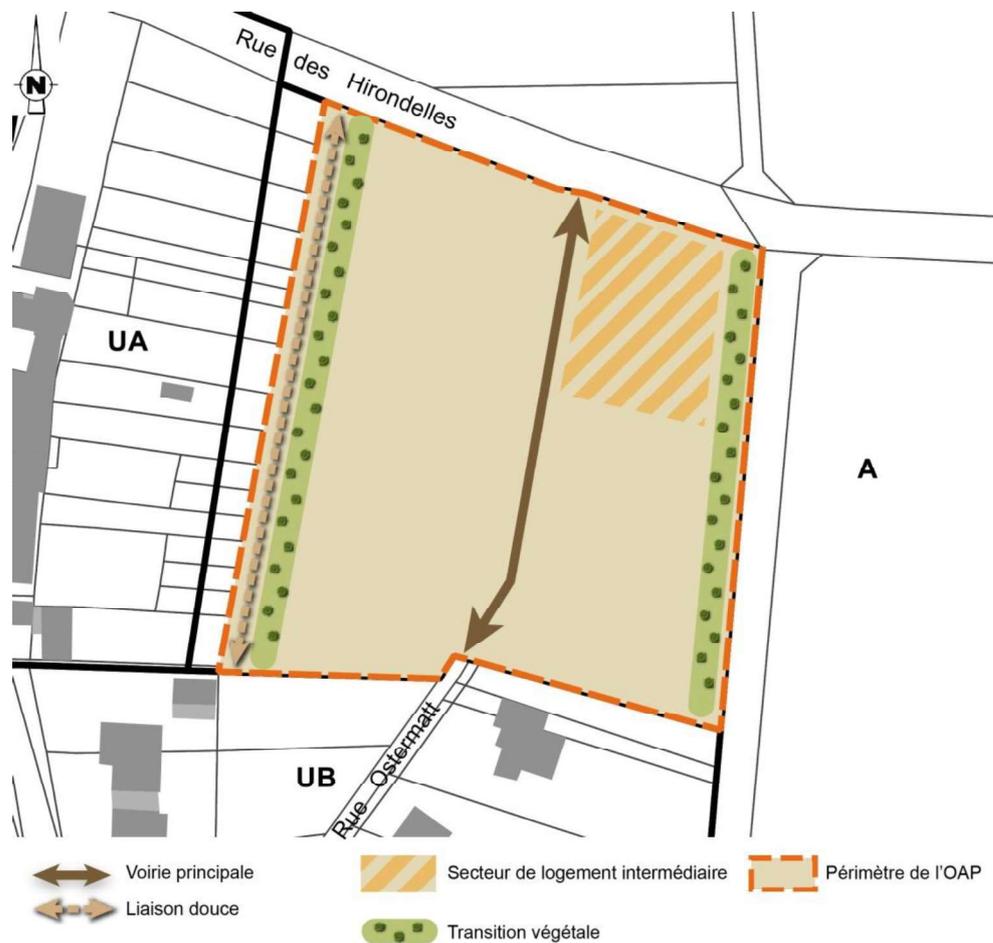
Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 19 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 5 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 4 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

20.4.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 96 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

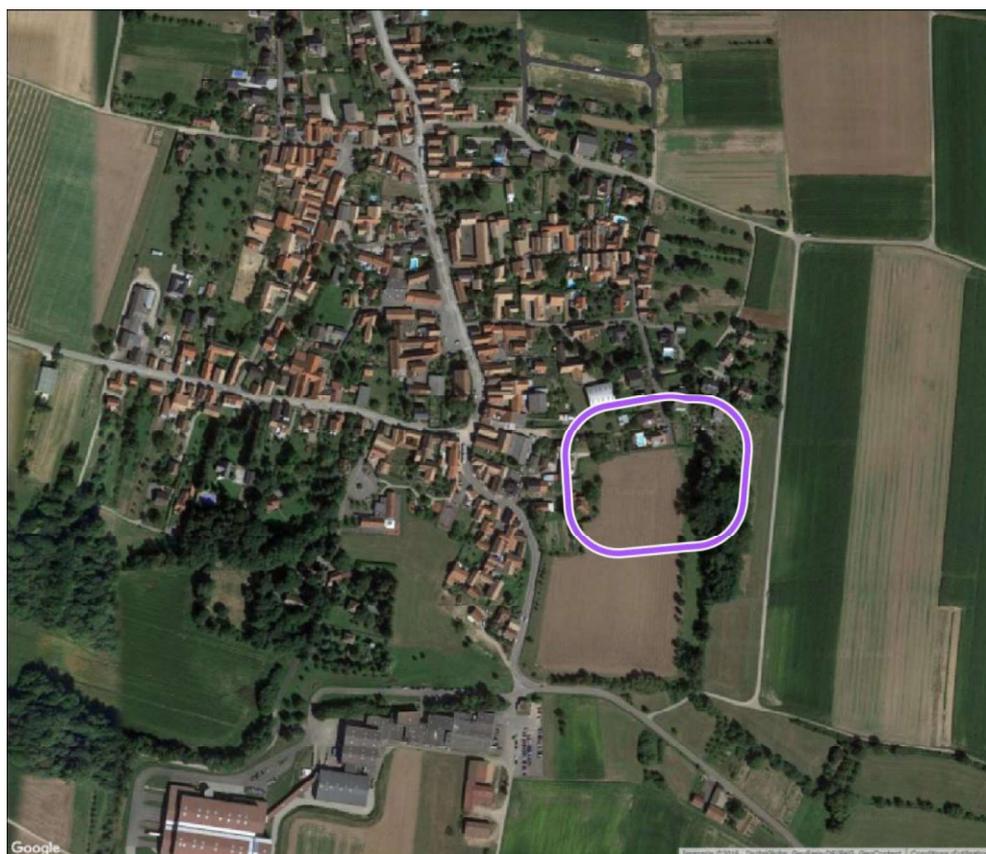
0 10 20 m

Intention d'aménagement

20.5. SECTEUR RUE DES VERGERS (MITTELHAUSEN)

20.5.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen au sud-est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des vergers

20.5.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶⁷ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des vergers. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont dirigées dans le réseau séparatif et le déversoir d'orage présent en bordure du cours d'eau.

⁶⁷ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 5%, maximum 11%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

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.

Une seconde transition végétale, au nord-est de la zone, permet de maintenir un espace humide.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger la rue des vergers. Cet axe constituera la voie principale de l'opération,
- d'organiser un espace partagé en fin de voirie,
- de créer un cheminement piéton sur l'emprise de la canalisation « eau pluviale ».

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

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

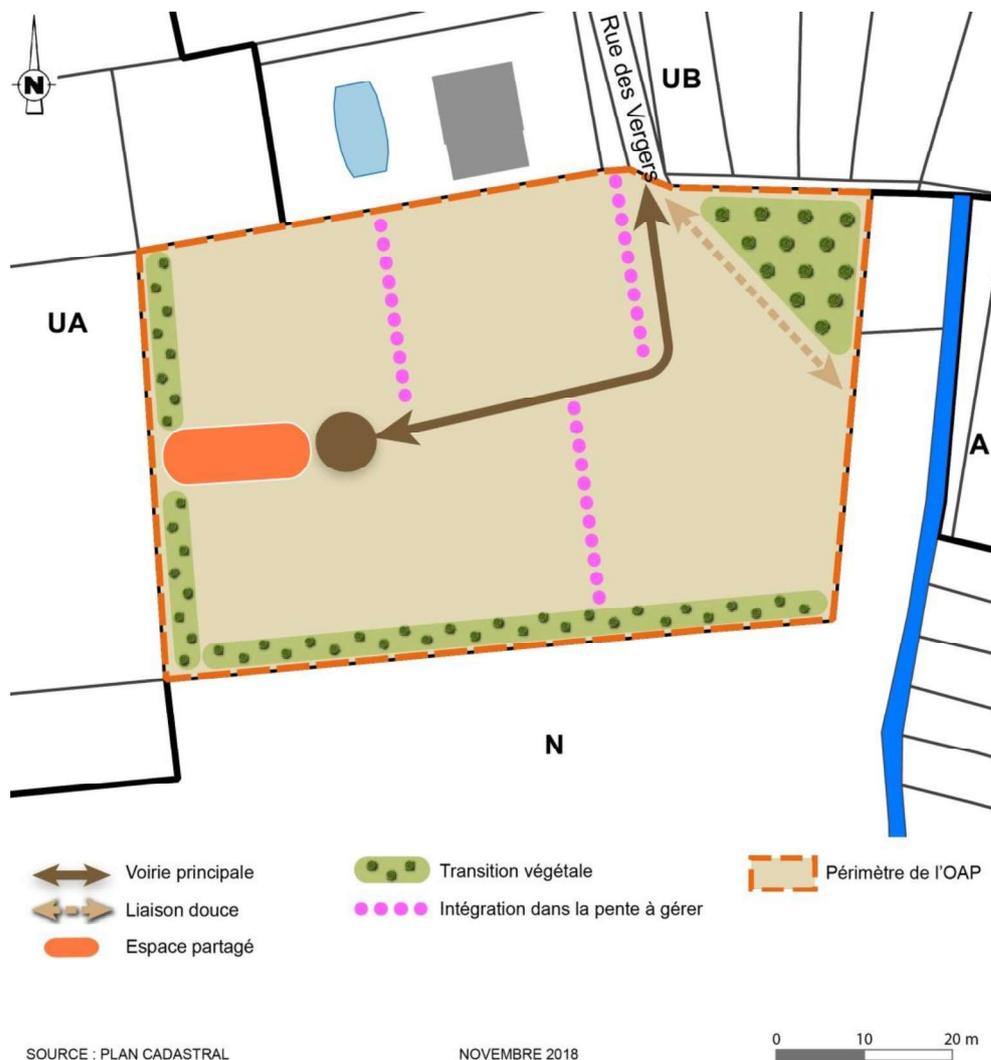
L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 340 mètres du secteur à aménager.

20.5.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 8 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

20.5.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 40 ares environ.

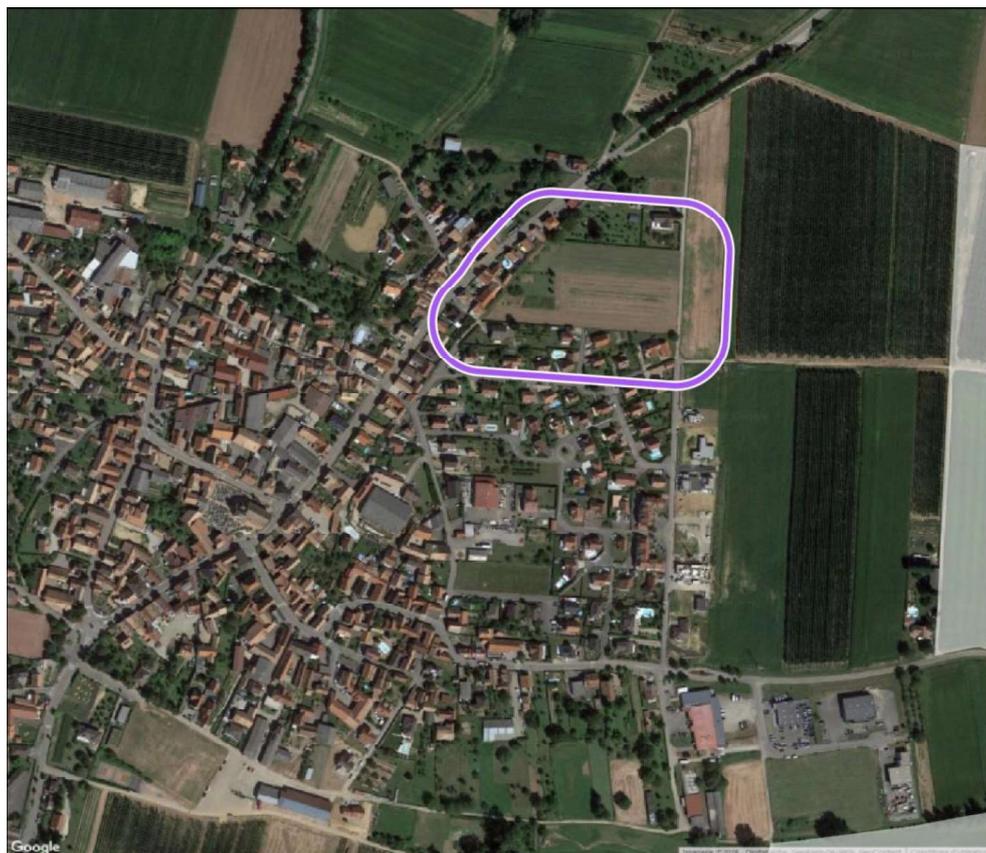


Intention d'aménagement

20.6. SECTEUR RUE DES PRUNELLES (WINGERSHEIM)

20.6.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wingersheim au nord-est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des prunelles

20.6.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶⁸ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des prunelles. Ils sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont évacuées au nord-est de la zone.

⁶⁸ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 4%, maximum 10%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles situés à l'est de la zone 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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Les logements collectifs sont implantés au niveau des points bas.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de raccorder la rue des prunelles à la rue de Champagne qui rejoint la RD758,
- de créer une voie secondaire permettant de relier la rue des cerises qui rejoint la RD58 en agglomération.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 400 mètres du secteur à aménager.

20.6.3. Programmation

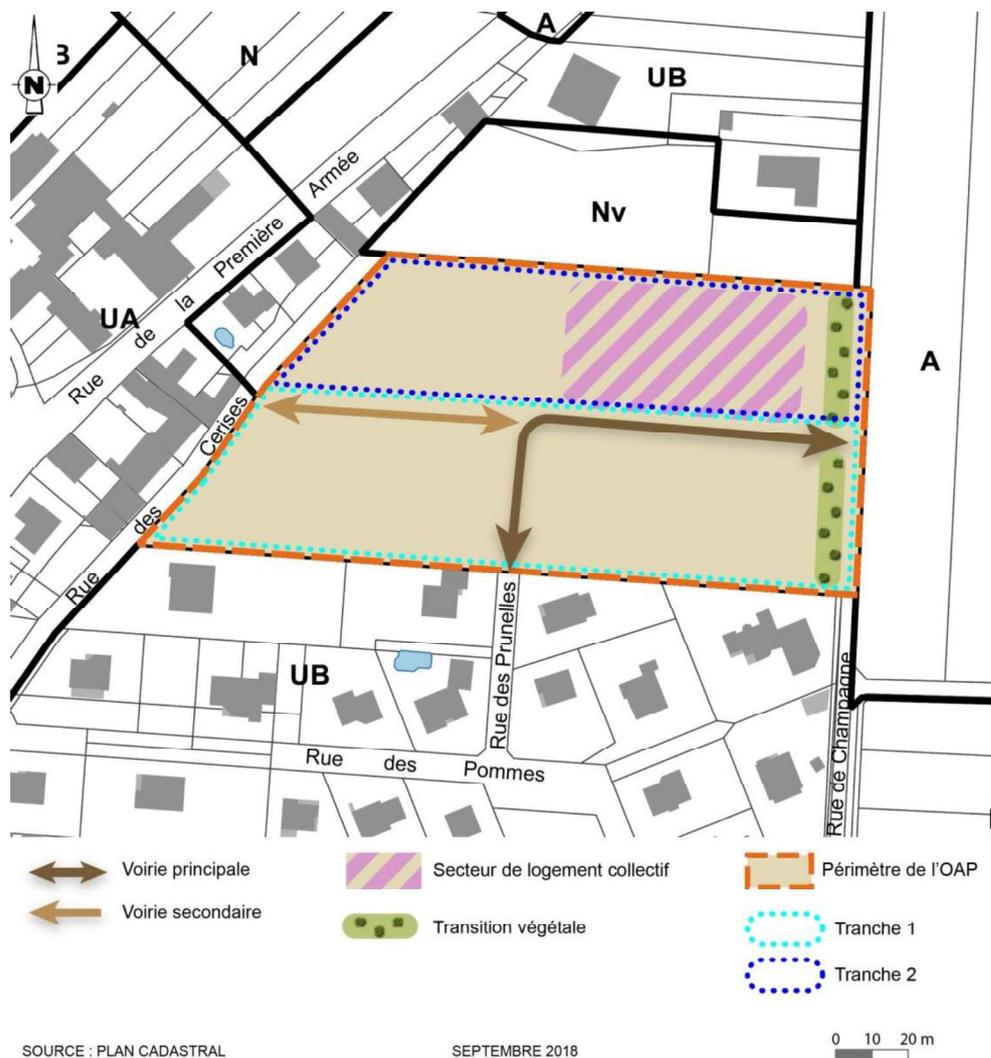
Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 36 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 9 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 7 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée dans la partie sud avant 2025 et dans la partie nord après 2025.

20.6.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 142 ares environ.



Intention d'aménagement

20.7. SECTEUR RUE DU NOYER (WINGERSHEIM)

20.7.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wingersheim au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des noyers

20.7.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁶⁹ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel, accolé ou en bande
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des noyers. Ils sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont rejetées dans le fossé.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le bâtiment agricole existant est démoli pour réaliser l'opération.

⁶⁹ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de garder la rue des noyers comme axe de desserte principale,
- de sécuriser l'accès à la RD32 et de déplacer le panneau d'entrée en agglomération,
- de créer une voie d'attente pour desservir l'arrière des parcelles.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 400 mètres du secteur à aménager.

20.7.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 19 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 5 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit 4 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

20.7.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 77 ares environ.



Intention d'aménagement

20.8. SECTEUR RUE DES LYS (WINGERSHEIM)

20.8.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wingersheim à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses commodités (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des lys

20.8.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage de la parcelle et des jardins) et les viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute⁷⁰ de l'opération. Ainsi la production attendue sera issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel accolé ou en bande,
 - intermédiaire avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent une mixité sociale au sein de la commune afin d'assurer un parcours résidentiel.

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.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des lys (eau potable) et la rue des acacias (eaux usées). Ils seront prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

⁷⁰ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

Les eaux de ruissèlement sont évacuées au sud-est de l'opération.

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.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoie :

- de garder la rue des lys comme axe de desserte principale,
- de créer une desserte interne à la zone qui rejoindra à terme la rue des acacias, via l'emplacement réservé WIN09,
- de garder une liaison douce vers les espaces vergers limitrophes.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite 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 540 mètres du secteur à aménager.

20.8.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 22 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

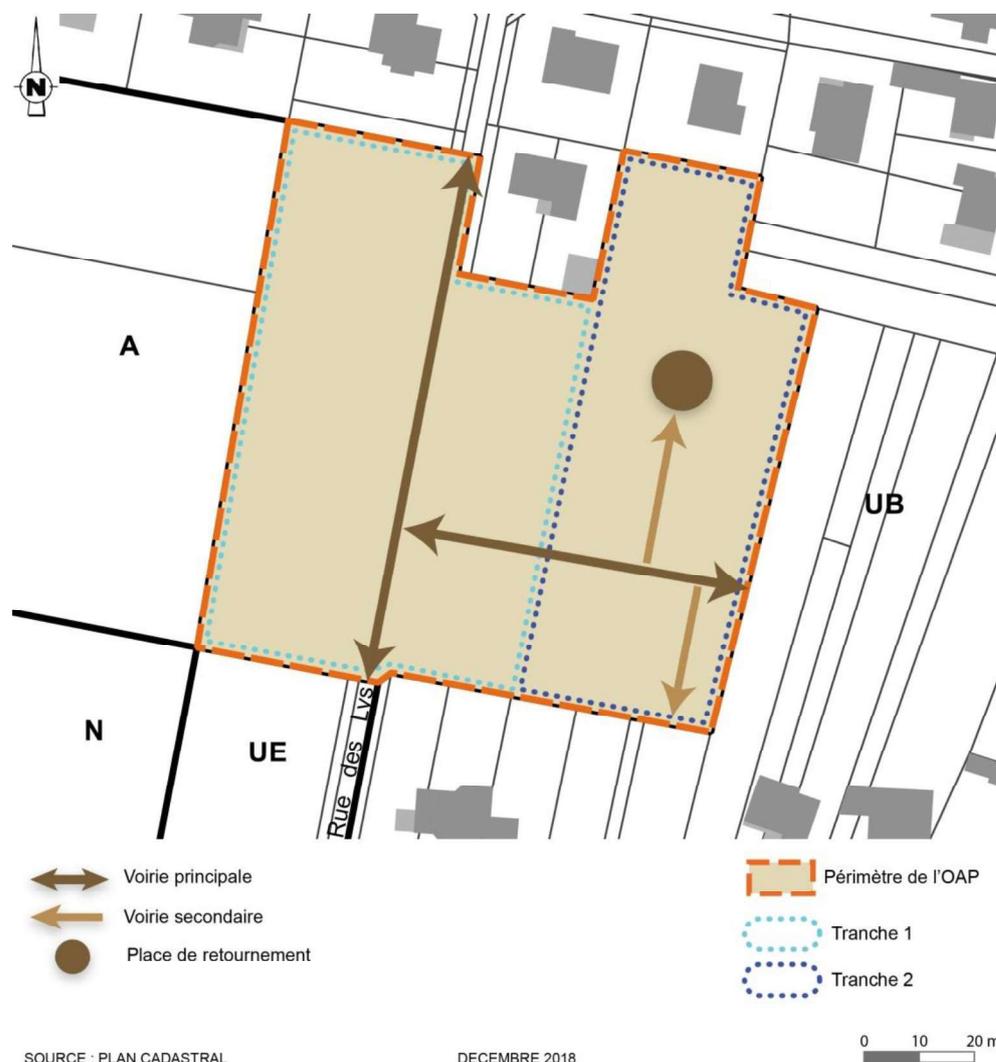
L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 4 logements.

Le secteur est programmé en deux phases :

- la première phase (ouest de la zone) avant 2025, soit 12 logements),
- la seconde phase (est de la zone) après 2025, soit 10 logements.

20.8.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 88 ares environ.



Intention d'aménagement