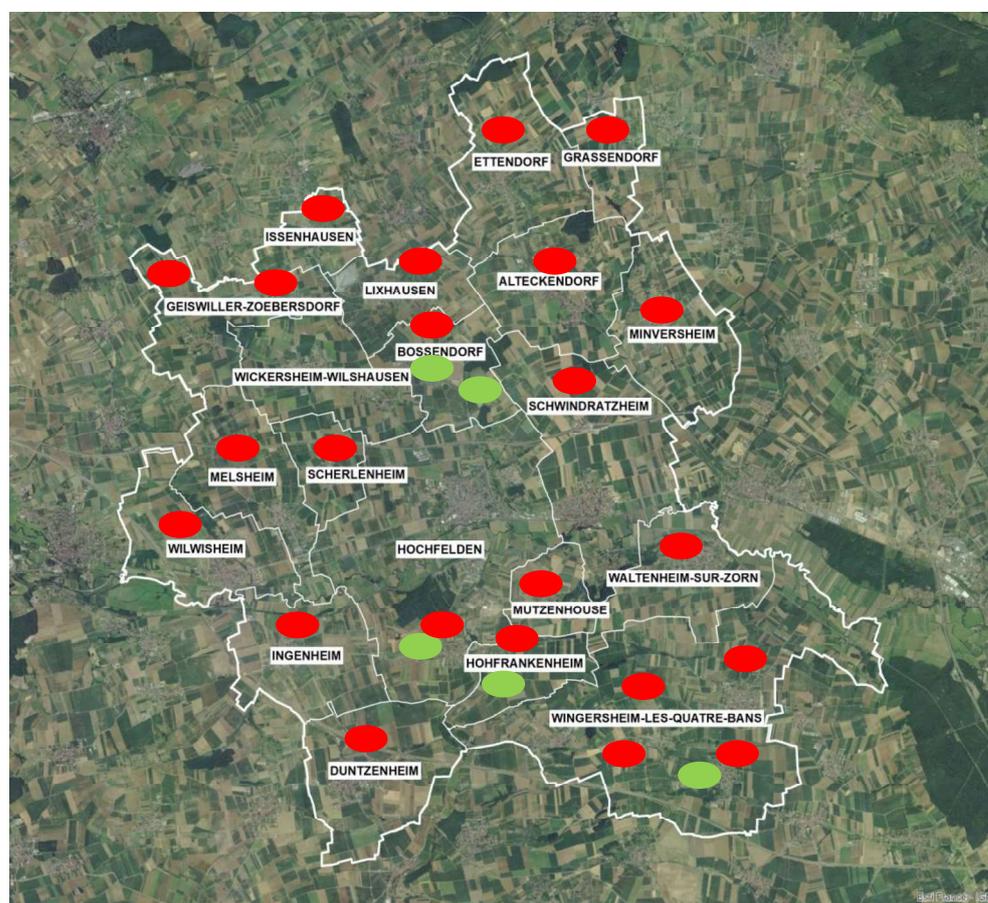


A OAP AMENAGEMENT : en secteurs urbains

1. Introduction : secteurs concernés

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn qui disposent d'une zone urbaine à valoriser de type UA ou UB à vocation principal d'habitat bénéficient d'une OAP du secteur concerné, il s'agit de :

- Toutes les communes sauf Hochfelden pour la zone UA (●)
- Bossendorf pour 2 secteurs en UB (●),
- Hohfrankenheim pour 1 secteur en UB,
- Schaffhouse-sur-Zorn pour 1 secteur en UB,
- Wingersheim-les-4-bans : 1 secteur en UB sur Mittelhausen,



SOURCE : BD ORTHO, 2015.

NOVEMBRE 2018



Localisation des zones urbaines avec OAP

2. Structure urbaine en village traditionnel

2.1. LOCALISATION

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn sont concernées par la thématique « structure urbaine village traditionnel », hormis le bourg centre Hochfelden, en zone UA.

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.2.1. Objectifs

Il s'agit de permettre la valorisation des secteurs UA centres des villages en respectant l'organisation spatiale (conserver et renforcer les principes d'organisation spatiale existante) et le paysage (qualité urbaine, architecturale et paysagère des villages traditionnels).

2.2.2. Habitat

La production de constructions à destination d'habitat au sein de constructions existantes ou dans les espaces non bâtis est à favoriser.

2.2.3. Aménagement

a) IMPLANTATION

- L'organisation des constructions sur la parcelle permet de conserver ou de créer un espace de cour.
- La construction principale avec faitage perpendiculaire à la rue (pignon sur rue) est à l'alignement ou légèrement en retrait.
- Les constructions secondaires¹ sont soit en retour d'équerre de la construction principale, soit en vis-à-vis de la construction principale si la largeur de la parcelle le permet.

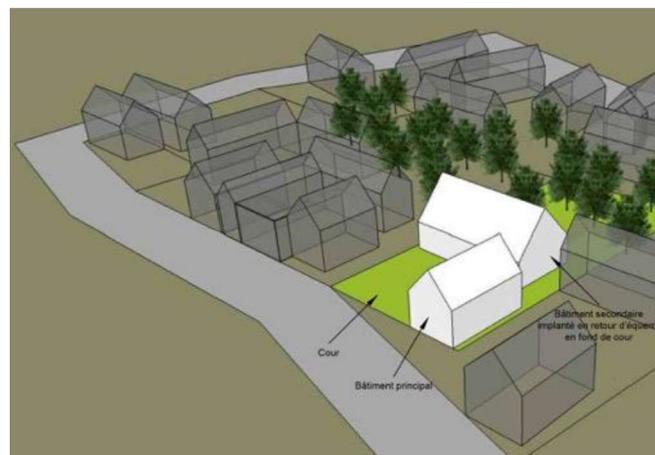
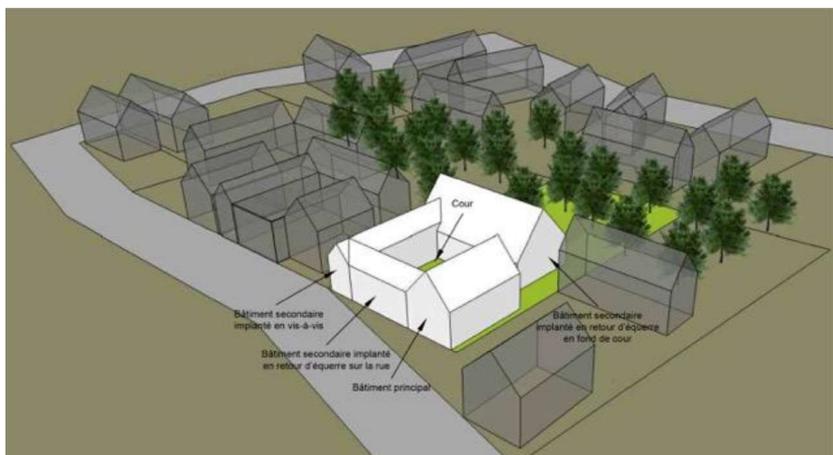
b) VOLUMETRIE

- Le faitage est parallèle au long côté de la construction.
- Pour une construction principale perpendiculaire à la rue, la construction secondaire refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) peut être d'une volumétrie plus importante que la construction principale. A contrario, si une construction secondaire s'implante sur la rue en

¹ Construction secondaire : construction complémentaire à la construction principale. Elle peut être édifiée en même temps ou dans un second temps.

STRUCTURE URBAINE EN VILLAGE TRADITIONNEL

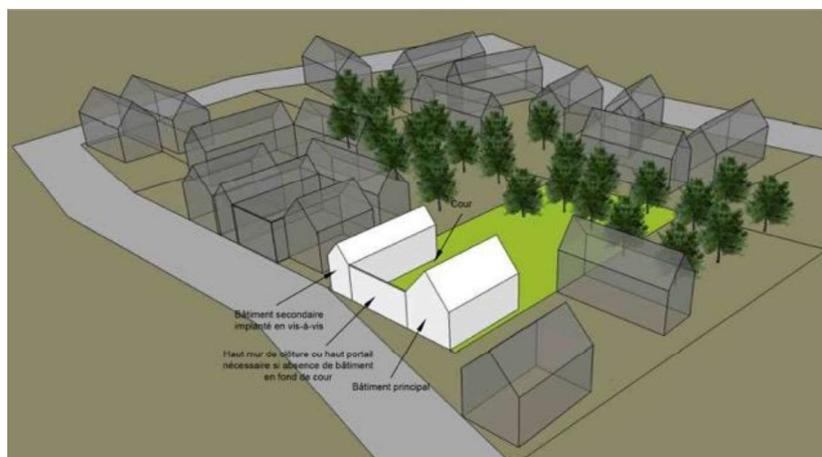
retour d'équerre de la construction principale, elle a une volumétrie moins importante que la construction principale.



Ferme cour constituée d'un bâtiment principale, d'un deuxième bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour, d'un second en vis-à-vis et d'un troisième (plus petit) implanté en retour d'équerre sur la rue - Source Jean-Christophe BRUA Architecture

Ferme cour constituée d'un bâtiment principal et d'un bâtiment secondaire implanté en retour d'équerre au fond de la cour – Source Jean-Christophe BRUA Architecture

- Tout projet qui ne comporte pas de construction refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) comporte une continuité bâtie à l'alignement (mur et portail) d'au moins 2,5 m de hauteur.



Ferme cour constituée d'un bâtiment principale et d'un bâtiment secondaire en vis-à-vis : un mur de clôture ou portail maintient la continuité bâtie – Source : Jean-Christophe BRUA Architecture

c) DEMOLITION

- Toute démolition peut être refusée si :
 - elle déstructure ces principes d'organisation spatiale,
 - les constructions sont constitutives du patrimoine bâti rural traditionnel du Pays de la Zorn.

2.2.4. Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La transformation de construction ainsi que les nouvelles constructions emploient des matériaux similaires à ceux des constructions traditionnelles, à savoir :

■ En toiture :

- Privilégier les tuiles plates à bord arrondi de teinte rouge à rouge-brun,

■ En façade :

- Privilégier l'enduit à la chaux laissé naturel ou recouvert d'une peinture minérale. Pour les bâtiments secondaires et pointes de pignon, variante possible avec un bardage bois vertical laissé sans traitement ou de teinte sombre.
- Privilégier le maintien des modénatures apparentes de type colombage, pierre de taille, etc.
- privilégier les menuiseries extérieures en aspect bois. Les menuiseries peuvent être agrémentées de petites ouvertures diverses et traditionnelles.

2.2.5. Transport et déplacement

Le stationnement est réalisé à la parcelle en utilisant notamment les cours privées.

2.3. PROGRAMMATION

Sans objet

2.4. SCHEMA DE PRINCIPE



- B1 : bâtiment principal, faitage perpendiculaire à la rue et pignon sur rue
- B2₁ : bâtiment secondaire refermant le fond de la cour, faitage parallèle à la rue
- B2₂ : bâtiment secondaire, faitage perpendiculaire à la rue, en vis-à-vis ou plus rarement dans le prolongement de la construction principale.
- MP : mur porche refermant la cour (obligatoire si la cour n'est pas refermée par B2₁).
- C : cour
- J : jardin

Maintien et renforcement de l'organisation spatiale traditionnelle

3. Bossendorf

3.1. SECTEUR UB RUE DES JARDINS

3.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Bossendorf 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 urbaine à valoriser, rue des jardins

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 brute² 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,
 - intermédiaire³ 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) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Sans objet

d) 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.

² Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

³ 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 jardins. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés pour desservir les futures constructions

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue des jardins. Il est nécessaire de réaliser une nouvelle voie proche des constructions existantes afin de réaliser un bouclage et une meilleure desserte de l'ensemble des parcelles du secteur.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

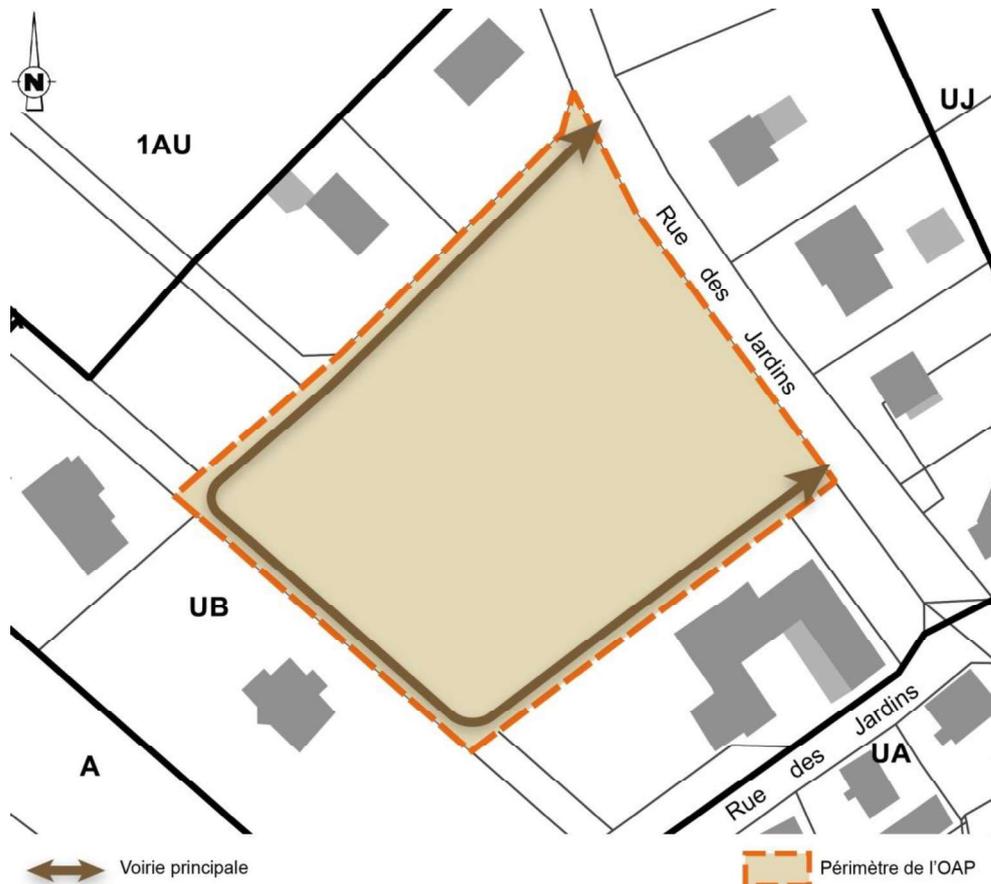
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 4 100 mètres du secteur à aménager.

3.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 13 logements.

3.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 77 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

3.2. SECTEUR UB RUE DES TILLEULS

3.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Bossendorf au sud 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 urbaine à valoriser, rue des tilleuls

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 brute⁴ 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
 - intermédiaire⁵ 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) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Une transition végétale avec les bâtiments agricoles situés au nord permet de gérer la frange bâtie. Une seconde transition végétale à l'Est isole le quartier de la voie d'accès au village. Le front végétal, sur une épaisseur de 5 mètres, est composé d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

d) AMENAGEMENT

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

Développement durable

Il est demandé de :

- 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 tilleuls. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Le traitement des eaux pluviales est à localiser à l'angle de la des tilleuls et de la rue principale.

⁴ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁵ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante, la rue des tilleuls qui desservira 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

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.

3.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 7 logements.

3.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 48 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

0 10 20 m

Intention d'aménagement

4. Hohfrankenheim

4.1. SECTEUR UB RUE DES PRES ET DES VERGERS

4.1.1. Localisation

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



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Septembre 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone urbaine, rue des vergers et rue des prés

4.1.2. Orientation d'aménagement

a) OBJECTIF

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 brute⁶ 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
 - intermédiaire⁷ 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) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les constructions sont implantées avec le faîtage perpendiculaire à la voie existante ou à créer.

d) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération conduisent à élargir la rue des prés et la rue des vergers afin d'assurer une circulation piétonne sécurisée.

Développement durable

Il est demandé de :

- 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.

⁶ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁷ 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 vergers (AEP seulement) et la rue des prés. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par deux voies publiques existantes, la rue des vergers et la rue des prés qui peuvent desservir 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

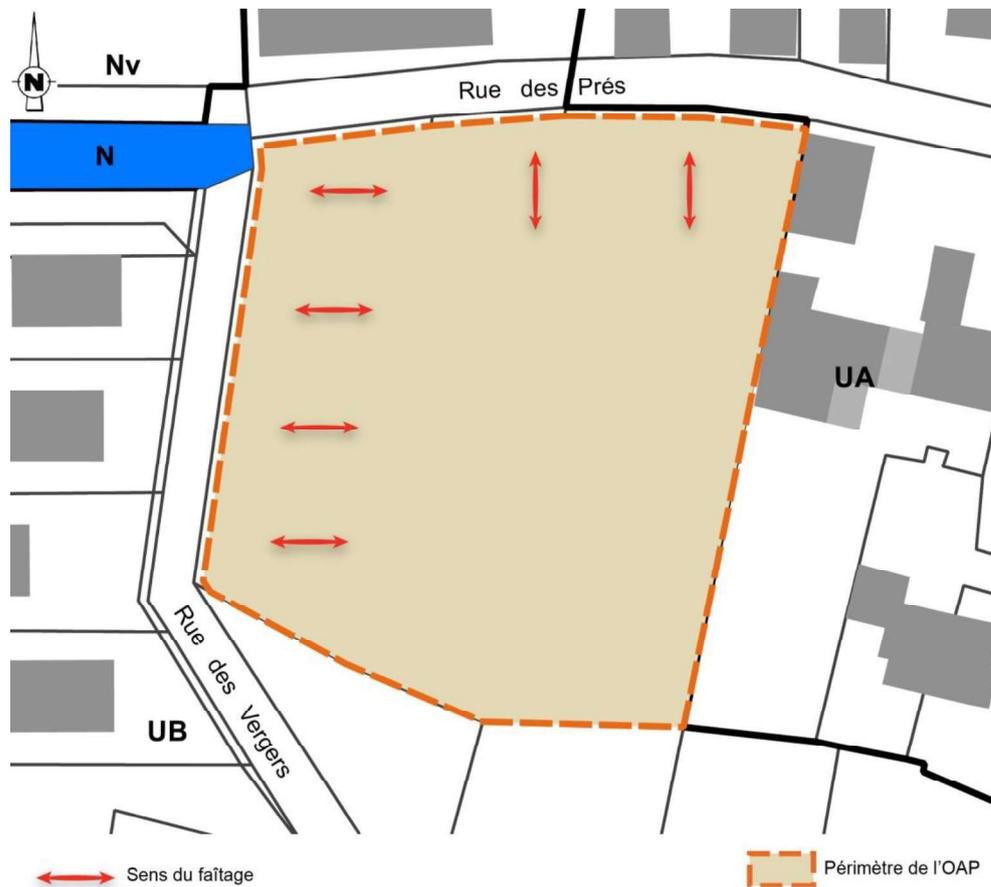
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 3 800 mètres du secteur à aménager.

4.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 6 logements.

4.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 36 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

5. Schaffhouse-sur-Zorn

5.1. SECTEUR UB RUE DES CHAMPS

5.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Schaffhouse-sur-Zorn à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Février 2019

0 100 200 m

Localisation de la zone urbaine, rue des champs

5.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIF

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'activités non nuisantes.

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 brute⁸ 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
 - intermédiaire⁹ 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) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Un secteur est maintenu au nord du secteur pour des activités non nuisantes.

d) AMENAGEMENT

Développement durable

Il est demandé de :

- 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 (AEP, eaux usées). Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

⁸ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par deux voies publiques existantes, la rue des champs et la rue du forgeron, sur lesquelles une voie de desserte interne se raccorde.
Les constructions à réaliser se raccordent sur les voies existantes ou sur la voie à créer.

Stationnement

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

Desserte par les transports en commun

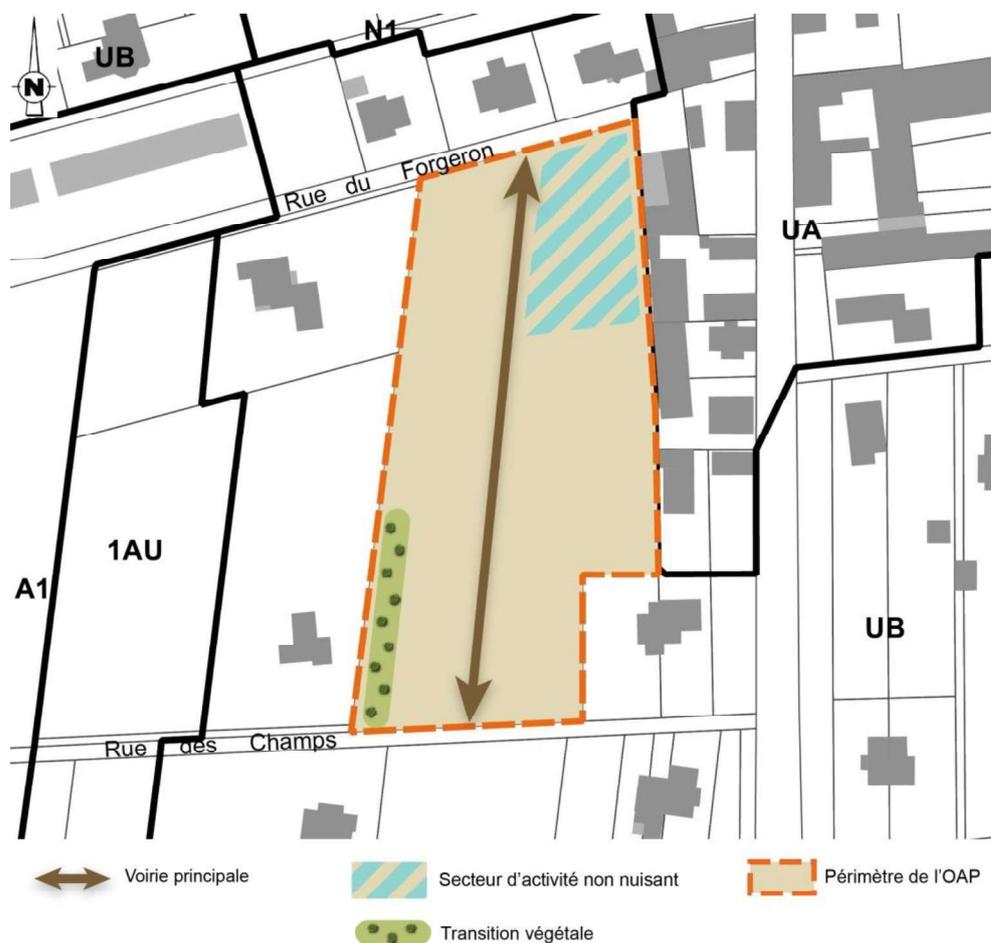
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg.
La gare est présente à Hochfelden, à 1 000 mètres du secteur à aménager.

5.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 11 logements.

5.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 90 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

FEVRIER 2019

0 10 20 m

Intention d'aménagement

6. Wingersheim-les-4-bans

6.1. SECTEUR UB RUE DES ARTISANS (MITTELHAUSEN)

6.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen 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 urbaine, rue des artisans

6.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIF

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 brute¹⁰ 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
 - intermédiaire¹¹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

c) AMENAGEMENT

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, la rue du Gressweg et la rue des artisans.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire. En ce qui concerne le réseau eau usée, le raccordement n'est pas possible rue des artisans au nord du secteur.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Sans objet

¹⁰ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

¹¹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

e) TRANSPORT DE DEPLACEMENT

Le secteur est desservi par des voies publiques existantes (rue principale, rue du Gressweg, rue des artisans). Elles sont maintenues.

6.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires, avec un potentiel de l'ordre de 7 logements.

6.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 40 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN
Orientations d'Aménagement et de Programmation

WINGERSHEIM-LES-4-BANS
