

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES D'HOCHFELDEN

NOTICE PAYSAGÈRE

Diagnostic paysager - urbain

C'est un paysage majoritairement agricole qui constitue l'environnement proche et lointain du site sur 3 de ses côtés. Le quatrième est constitué par la lisière urbaine de la commune, aujourd'hui constituée de bois, de bosquets, de morceaux de forêt.

L'impression « d'être à la campagne » est donc très forte de ce côté-ci de Hochfelden.

(Localisation du terrain :



Approche depuis la Route Départementale 421

En venant de Dettwiller, le site de la zone d'activité se déploie sur la droite. La route est en léger surplomb (2 à 3 mètres) par rapport au terrain, qui descend doucement vers la Zorn dont les méandres ondulent librement au sud 200 à 300 mètres plus loin. Au-delà de la Zorn, à 700 – 800 mètres est implanté le canal de la Marne au Rhin. La vue est dégagée et porte loin



Vue depuis la RD421 vers Hochfelden (vers l'est)



Vue depuis le chemin d'exploitation agricole en pied du talus de la RD421



Vue depuis la RD421 vers la plaine de la Zorn (vers le sud)

L'entrée dans la commune est très végétale : arbres et arbustes plantés de part et d'autre accompagnent l'automobiliste et constituent une transition entre les champs et les habitations



Vue depuis la RD421 vers Hochfelden (vers l'est) au niveau du carrefour menant au centre équestre

Au nord de la RD421 un chemin fait le lien avec la rue de la Tuilerie et de Scherlenheim. Il est en pente descendante, forme un replat ensuite et se raccorde avec une légère contre-pente. Le coteau est constitué majoritairement de champs. Quelques bosquets et haies libres ponctuent les lieux.



Vue depuis la RD421 au niveau de l'embranchement avec le chemin agricole menant vers la briqueterie au nord



Vue depuis la RD421 vers Dettwiller (à l'ouest)

Approche depuis le chemin longeant la voie ferrée Strasbourg → Nancy

Le chemin longe le terrain dans sa partie sud. Il en marque le point bas, environ 3 mètres de différentiel avec le point haut le long de la RD. Un léger fossé sépare le chemin de la voie ferrée. Cette façade de la commune est fortement marquée par les plantations arborées et haies de limites parcellaires.



Vue vers Dettwiller (à l'ouest)



Vue du débouché sur le chemin de la Prairie et le passage à niveau menant vers la Zorn (au sud)



Vue vers la lisière urbaine ouest de Hochfelden

Projet

Intentions urbaines

L'accès à la ZAE s'effectue entre le chemin vicinal au nord du site et l'entrée existante de l'agglomération. Ce positionnement détermine la nouvelle entrée de Hochfelden du point de vue la signalisation routière (passage à 50 km/h).

La desserte interne est assurée par une boucle à sens unique desservant l'intégralité des parcelles. Une option avec une sortie vers la rue de la Prairie, le long de la voie ferrée, est proposée afin de répartir équitablement les flux de sortie sur la RD.

Le magasin Lidl est positionné à l'entrée du site, perpendiculairement à la RD. L'arrière du magasin n'est donc pas visible. Aussi, il n'existe aucune parcelle masquée par le commerce, seul un espace paysager avec une noue de recueil des eaux de pluies est disposée entre le magasin et la voie ferrée.

Cette solution possède l'avantage de répartir de manière uniforme la circulation dans l'ensemble de la zone et de proposer un découpage parcellaire modulable en fonction des besoins.

Intentions paysagères

Les éléments structurants paysagers suivants résultent de l'analyse et du diagnostic du site. Il s'agit :

- D'une bande paysagère périphérique

Situé en périphérie, ce retrait de 8-10m par rapport aux limites de la ZAE comprend une rangée d'arbres (à choisir dans la palette végétale suivante : érable plane et sycomore, tilleuls, poirier, merisier, pommier, cerisier sauvages, alisier torminal, charme houblon...) le long de la RD et des haies champêtres (à choisir dans la palette végétale suivante : cornouiller, prunellier, aubépine, églantier, genêt, fusain, noisetier, ronce, sureau troène...) dans le sens de la pente.

Les voies de desserte interne seront également végétalisées et arborées par une bande de 2 mètres de large délimitant la chaussée, en accompagnement du trottoir.

Outre de favoriser la biodiversité, l'objectif est de créer, dans le prolongement des plantations existantes de part et d'autre de la route départementale en entrée de la commune, une transition entre les espaces agricoles et les futures constructions à l'ouest du site, côté Wilwisheim et entre la ZAE et les habitations du Chemin de la Prairie à Hochfelden.

- De noues paysagères

Positionnées au centre du site et en contrebas vers la voie ferrée, elles sont destinées à recueillir les eaux de pluies et permettre l'infiltration naturelle dans le sol. Dans le sens transversal de la pente et le long des voies est-ouest, les noues sont ponctuées de petits ponts busés permettant d'accéder aux différentes parcelles.

Intentions architecturales

L'objectif est de créer un véritable parc d'activités où l'économie s'intègre véritablement dans le paysage. Pour cela, l'aménagement aura une prédominance végétale afin de favoriser la biodiversité.

Le programme d'intentions architecturales obéira à un cahier de prescription qui sera développé lors de la phase avant-projet. Néanmoins, il est possible de présenter quelques axes qui structureront les futurs aménagements sur les parcelles privées.

- Implantation et insertion des bâtiments

Les bâtiments s'implanteront à 3m minimum des limites parcellaires. Il n'y aura pas de Coefficient

d'Emprise des Sols (CES) ou de Coefficients d'Occupations des Sols (COS) afin de favoriser la densité et de limiter l'étalement urbain.

- Façades et matériaux

L'ensemble des façades devra être traité avec le même soin que la façade d'entrée du fait de la visibilité périphérique depuis l'ensemble du site (depuis la RD et depuis la voie ferrée).

Les toitures à toit plat seront végétalisées et les éléments techniques en toiture devront être cachés ou intégrés avec soin.

Sans soucis d'intégration, l'entreposage ou le dépôt de matériel à l'air libre sera proscrit en fond de parcellaire

Les matériaux employés devront être pérennes, durables et écologiques.

- Traitement des clôtures

Les clôtures seront unifiées sur l'ensemble de la zone. La hauteur sera fixée à 2m et elles seront doublées de haies vives.

- Stationnement

Les zones de stationnement devront être réduites au maximum et seront engazonnées en pavé drainant.