

4. Duntzenheim

4.1. SECTEUR RUE DU STADE

4.1.1. 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

4.1.2. Orientations d'aménagement

4.1.3. Objectifs

L'urbanisation de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- le développement de l'habitat.
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

a) HABITAT

La densification doit conduire 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 nette⁹ 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

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 20 logements.

Les logements produits doivent permettre d'assurer 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 envisagé de :

- limiter l'imperméabilisation de la parcelle pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- permettre une conception bioclimatique de la construction dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques par une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette.

⁹ Surface nette : surface constructible qui exclut les voiries et les espaces publics.

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. L'infiltration des eaux de ruissellement doit se faire 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. Une desserte interne rejoint la rue du stade au nord en sens unique.

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 l'axe principal, à raison de une place pour 2 logements.

Desserte par les transports en commun

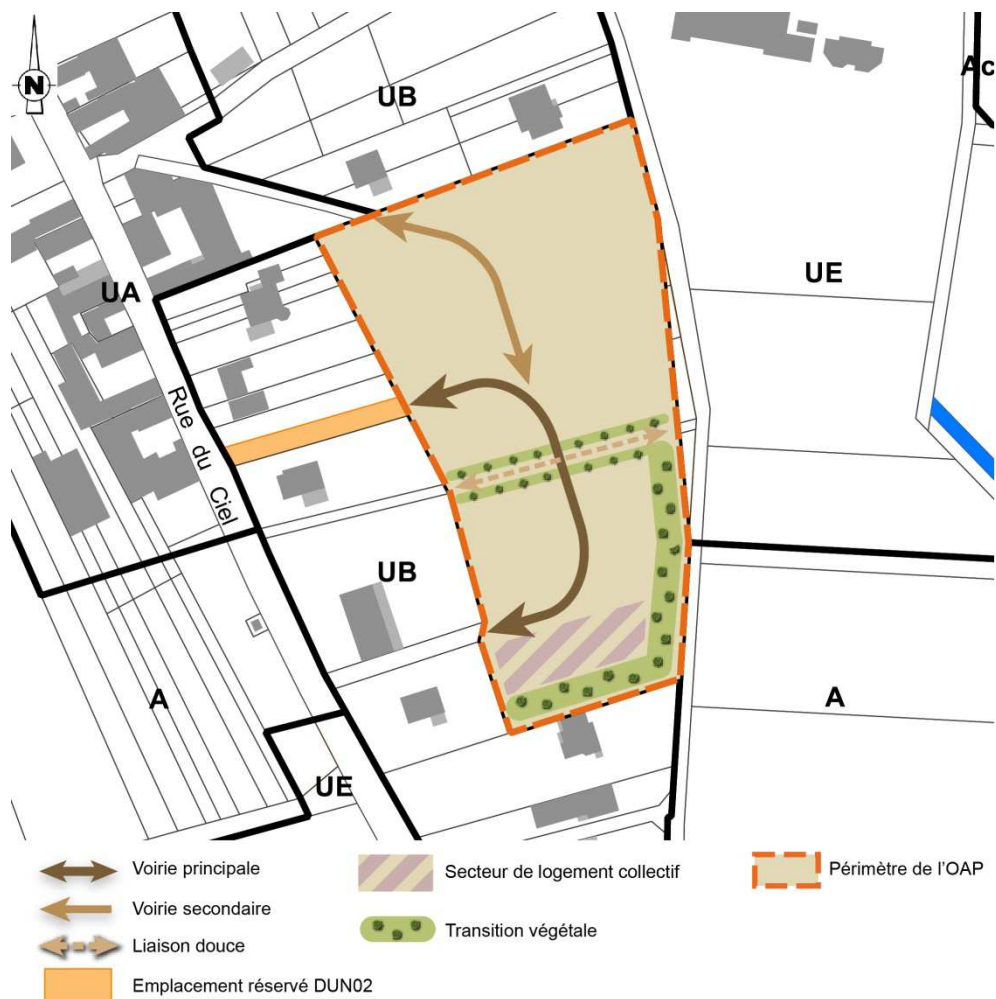
Le secteur facilite le cheminement vers les arrêts d'autocar existants, à travers la promotion d'une mobilité douce. L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 450 mètres du secteur à aménager.

4.1.4. Programmation

Sans objet

4.1.5. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 119 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 20 40 m

Intention d'aménagement