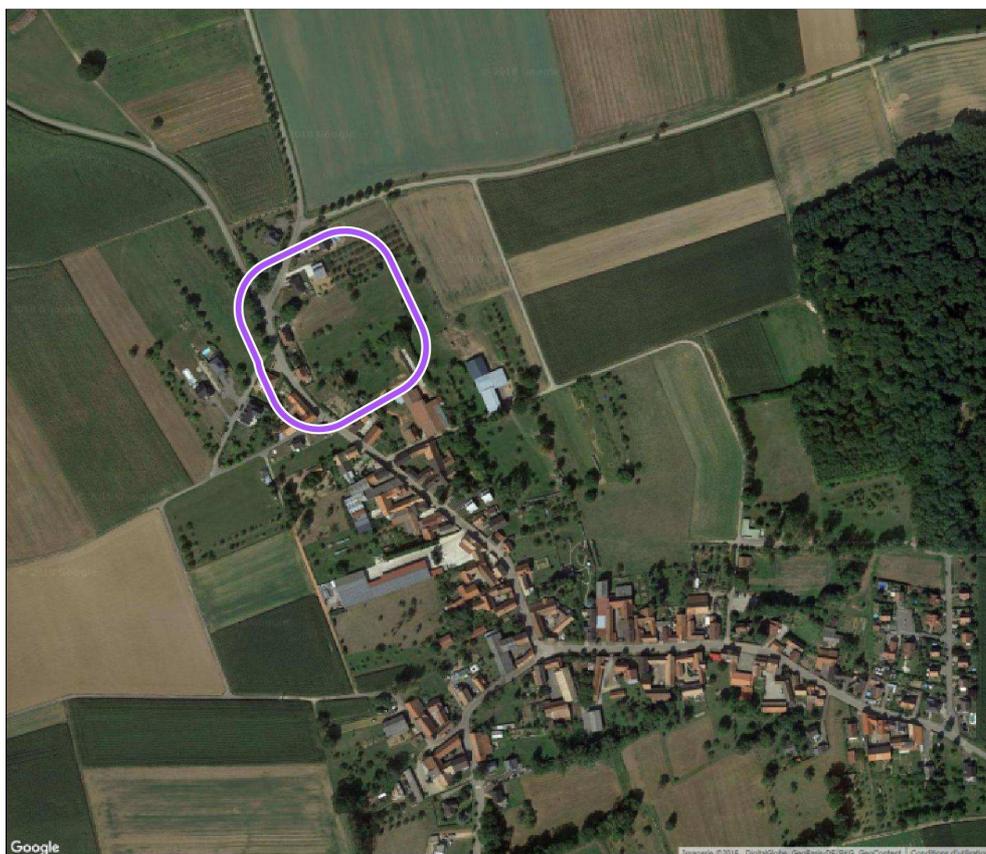


6. Geiswiller-Zoebersdorf

6.1. SECTEUR NORD (GEISWILLER)

6.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Geiswiller 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

6.1.2. Orientations d'aménagement

a) 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.

b) 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 nette¹² 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 8 logements.

Les logements produits doivent permettre d'assurer 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 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.

Desserte par les réseaux

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

¹² Surface nette : surface constructible qui exclut les voiries et les espaces publics.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Paysage

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

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 prévoit :

- 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. Cet accès sur la RD59 est sécurisé,
- d'assurer un cheminement doux au sud de la zone.

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

Stationnement

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

Desserte par les transports en commun

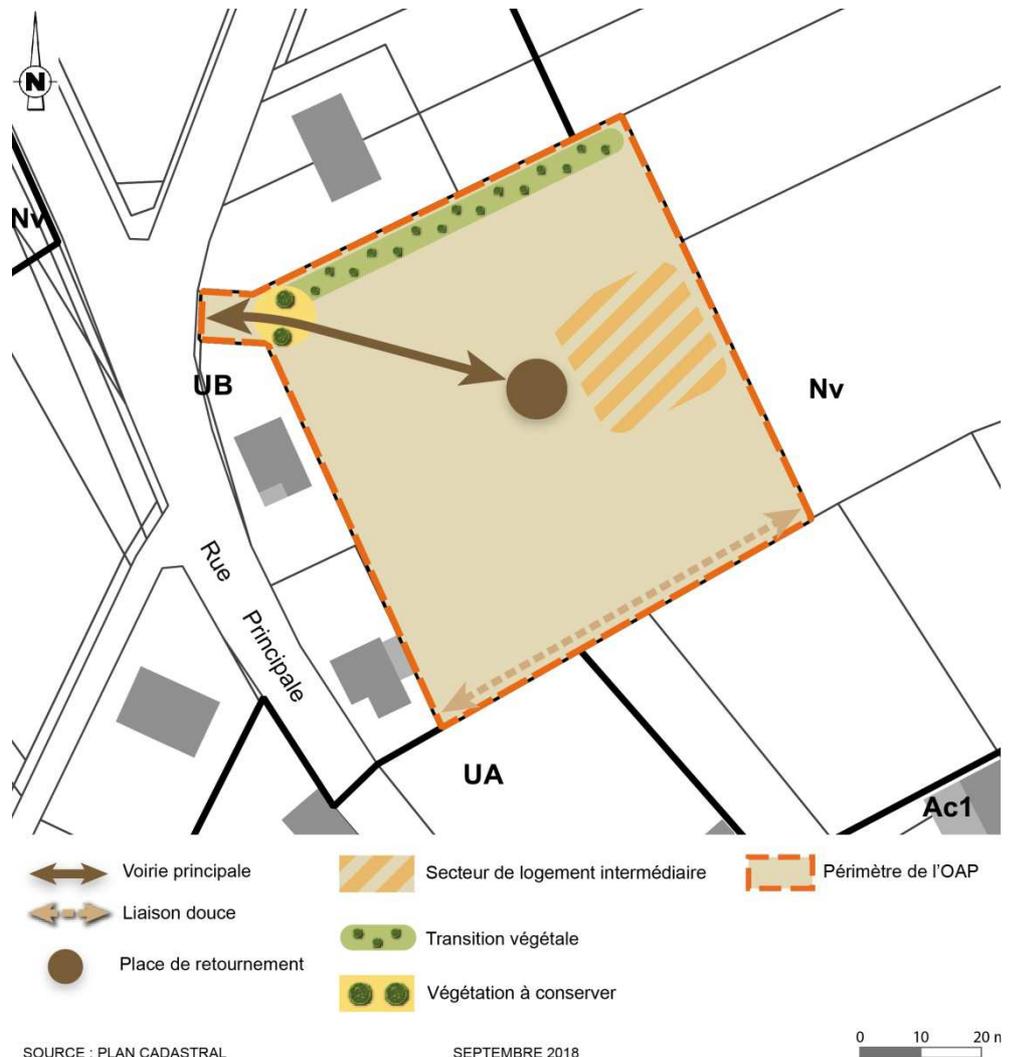
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 7 500 mètres du secteur à aménager.

6.1.3. Programmation

Sans objet

6.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 48 ares environ.



Intention d'aménagement

6.2. SECTEUR NORD MAIRIE (ZOEBERSDORF)

6.2.1. 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

6.2.2. Orientations d'aménagement

a) 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.

b) 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 nette¹³ 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 8 logements.

Les logements produits doivent permettre d'assurer 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 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.

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.

¹³ Surface nette : surface constructible qui exclut 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%), 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 n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

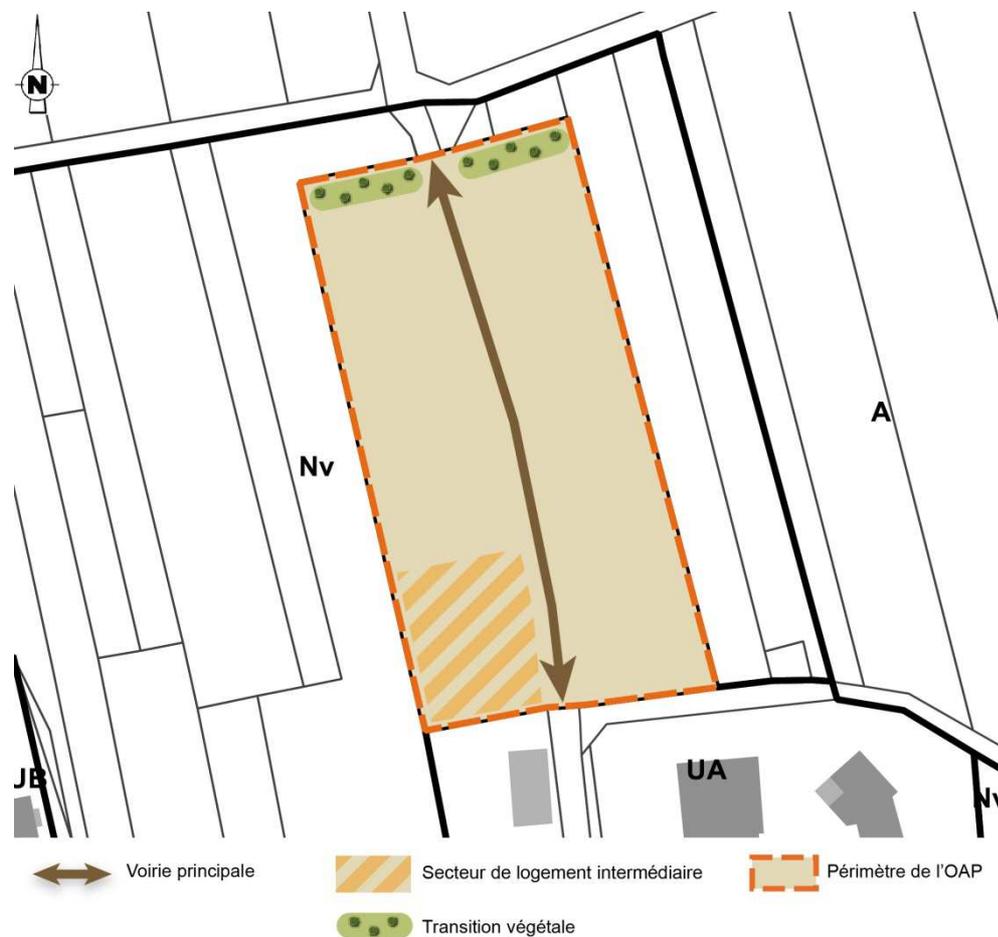
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 6 800 mètres du secteur à aménager.

6.2.3. Programmation

Sans objet.

6.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 43 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement