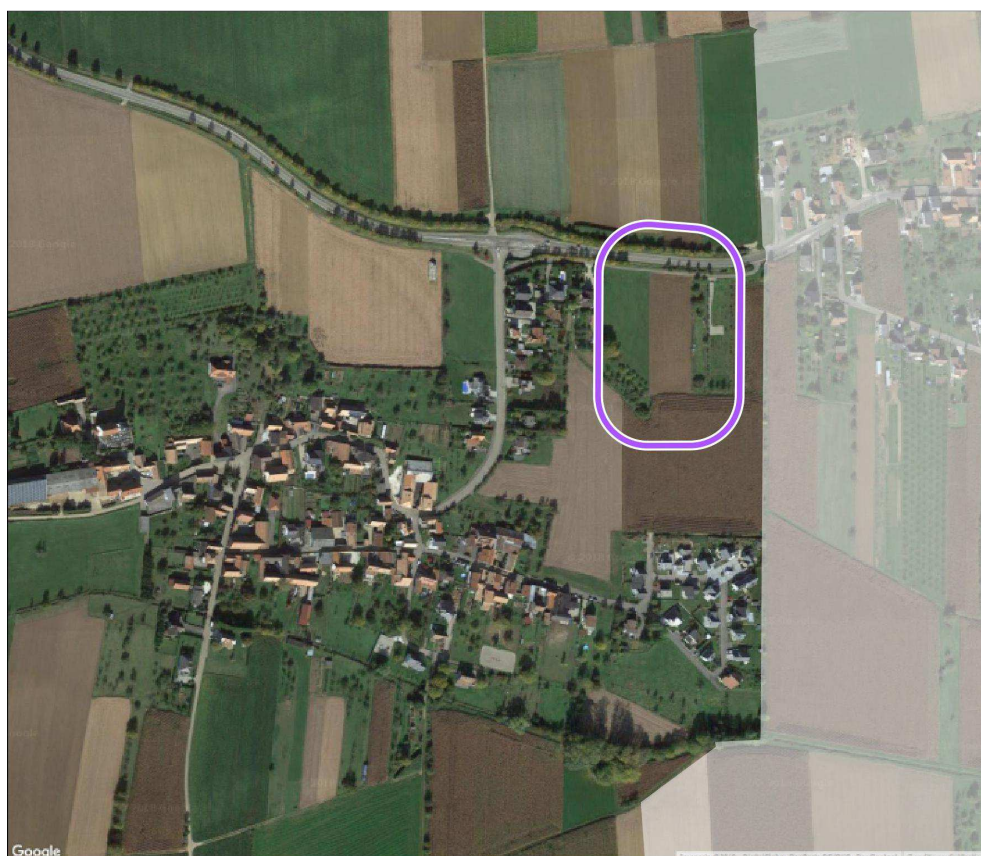


2. Grassendorf

2.1. SECTEUR IMPASSE DES PRES

2.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Grassendorf au nord-est du village, dans le prolongement de l'impasse des prés.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, impasse des prés

2.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

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

- le développement d'équipement de type salle des fêtes,
- la conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

Le secteur est dédié à des équipements publics. Aucune construction à destination d'habitation n'est envisagée dans ce secteur

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 usée est présent au niveau de la rue des tilleuls au sud de la zone et dans la rue principale. Ce secteur bénéficiera d'un assainissement non collectif.

Le réseau eau potable est localisé dans l'impasse des prés. Le raccordement au réseau est obligatoire.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être localisés au sud du site sous forme de bassin de rétention.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le site. Un équipement public de type salle des fêtes est un bâtiment de grande dimension, il est implanté en retrait de la voie afin de :

- permettre la création d'un espace dédié au stationnement à l'avant du bâtiment,
- de s'insérer au mieux dans les paysages : la RD est proche. La façade donnant sur la RD est soignée pour garantir un appel paysager positif.

Un recul de la construction de chaque limite séparative permet de faire le tour du bâtiment, notamment pour les livraisons avec un accès cuisine située à l'arrière et la sécurité pompiers.

L'opération d'aménagement doit, dans ce secteur dont la pente moyenne est de l'ordre de 6%, assurer la bonne insertion des constructions en limitant les déblais/remblais.

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 : l'impasse des prés. Afin de sécuriser l'accès à la RD, l'impasse des prés est organisée en voie à sens unique, de la rue principale vers la RD. L'accès à la RD419 est localisé en limite du territoire communal.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées à la parcelle.

2.1.3. Programmation

Sans objet

2.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 51 ares environ.

