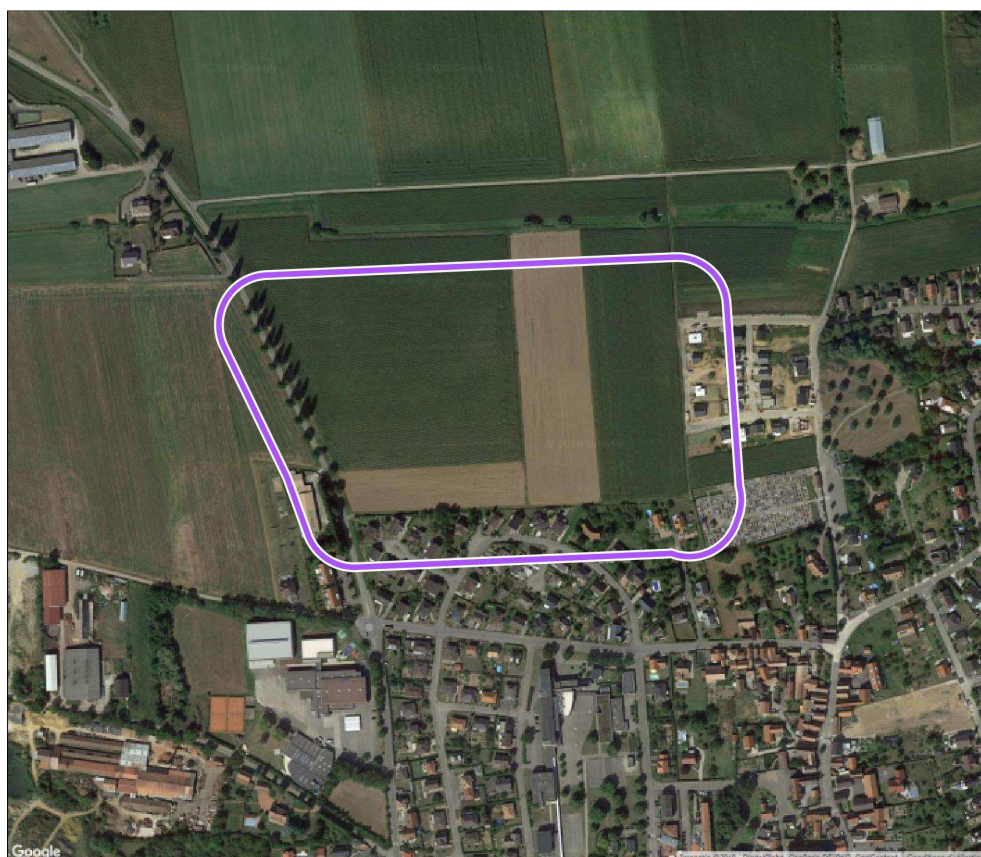


## 8. Hochfelden

### 8.1. SECTEUR HIRONDELLES

#### 8.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden au nord du bourg. Il est proche du centre ancien et de ses équipements. Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, prolongement quartier hirondelles*

## **8.1.2. 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 nette<sup>15</sup> 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, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 190 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.

---

<sup>15</sup> 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 le quartier « hirondelle 1 », au niveau des rues des bleuets, des coquelicots et des capucines. Ils sont prolongés en direction du futur quartier.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement du bassin versant amont sont gérées par un ouvrage situé au nord-est du projet (emplacement réservé HOC25).

## d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 9%), 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 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.

Des transitions végétales sont mises en place dans les secteurs comportant les logements intermédiaires ou collectifs.

Les voies principales intègrent dans leur emprise la plantation d'arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

Les logements collectifs et intermédiaires sont situés à proximité des axes principaux et des transitions végétales.

## e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

### Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger les rues issues du quartier « Hirondelle1 », notamment les rues des bleuets et des coquelicots. Ces axes constituent les voies principales de l'opération. Ils rejoignent la RD59 en 2 accès sécurisés. Le panneau d'agglomération est déplacé pour limiter la vitesse des usagers de la route,
- de mailler les axes principaux avec des voies de desserte secondaire en 4 nouveaux tronçons plus la rue des capucines. Un accès à la rue du président Pompidou complète le maillage,
- d'articuler un cheminement doux vers le bourg via le cimetière.

### Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est envisagé le long des voies principales, hors accès privé.

### Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers l'arrêt SNCF existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.

L'arrêt est situé à 1 200 mètres du secteur à aménager.

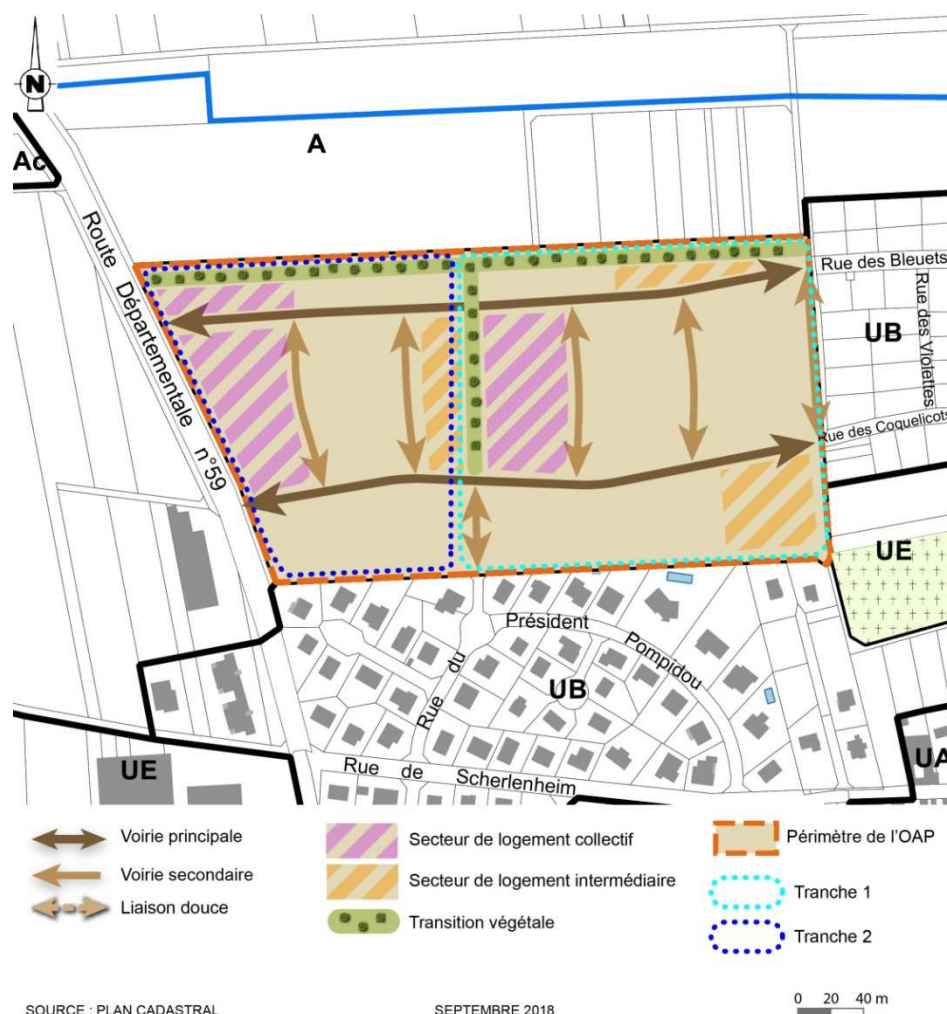
### 8.1.3. Programmation

Le secteur est programmé en deux phases :

- la première phase (est de la zone) avant 2025, soit 100 logements),
- la seconde phase (ouest de la zone) après 2025, soit 90 logements.

### 8.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



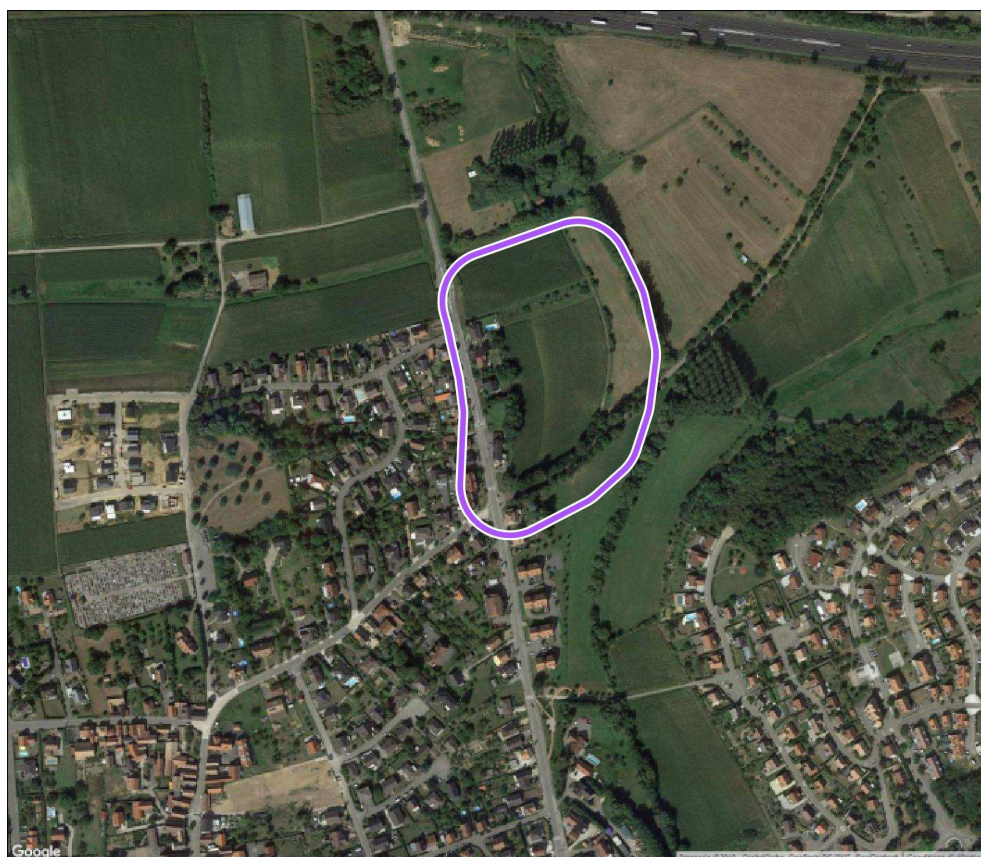
*Intention d'aménagement*



## 8.2. SECTEUR RUE DE BOUXWILLER

### 8.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Hochfelden au nord du bourg, à proximité de la RD7 qui rejoint Bossendorf, rue de Bouxwiller. Il est proche du centre et de ses équipements.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, proximité Bachgraben*

## 8.2.2. 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 nette<sup>16</sup> 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 42 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 de Bouxwiller. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

---

<sup>16</sup> Surface nette : surface constructible qui exclut les voiries et les espaces publics.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont évacuées vers le Bachgraben via les cheminements piétons.

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 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 logements collectifs et intermédiaires sont situés à proximité de l'axe principal et de la transition végétale.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de raccorder l'axe principal de l'opération en 2 points sécurisés sur la RD7 en agglomération,
- de sécuriser les accès sur la RD7,
- de créer un cheminement doux vers le Bachgraben selon 2 accès.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.  
Le stationnement public est envisagé le long de la voie principale, hors accès privé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers l'arrêt SNCF existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.  
L'arrêt est situé à 1 300 mètres du secteur à aménager.

### 8.2.3. Programmation

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

### 8.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 165 ares environ.



*Intention d'aménagement*



## 8.3. SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE

### 8.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden à l'ouest du bourg, chemin de la fontaine. Il est proche du centre et de ses équipements.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, chemin de la fontaine*

## **8.3.2. 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 nette<sup>17</sup> 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.

### 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.

---

<sup>17</sup> 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 le chemin de la fontaine. Les réseaux sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Il est nécessaire de dimensionner les réseaux pour permettre le raccordement de la zone à urbaniser située à l'ouest.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés le long de l'axe principal de l'opération sous forme de noue.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 10%), 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 bâtis au nord 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 : le chemin de la fontaine. L'organisation de la desserte prévoit :

- de créer une voie de desserte secondaire en bouclage pour rejoindre le chemin de la fontaine en 2 accès,
- d'articuler un cheminement doux vers la rue des 4 vents en mettant en œuvre l'emplacement réservé HOC06. Un second chemin piéton est à organiser vers les espaces naturels voisins.

#### Stationnement

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

#### Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers l'arrêt SNCF existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.

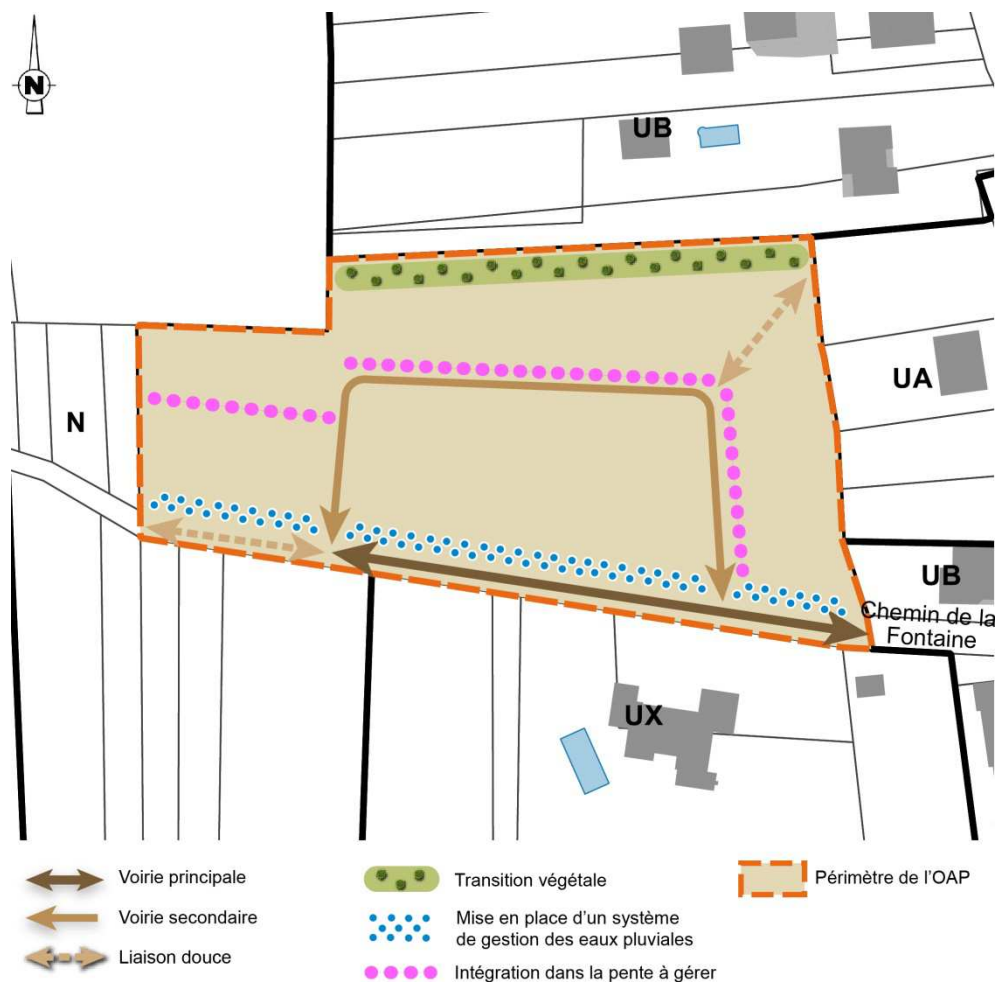
L'arrêt est situé à 800 mètres du secteur à aménager.

## **8.3.3. Programmation**

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

### 8.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 79 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

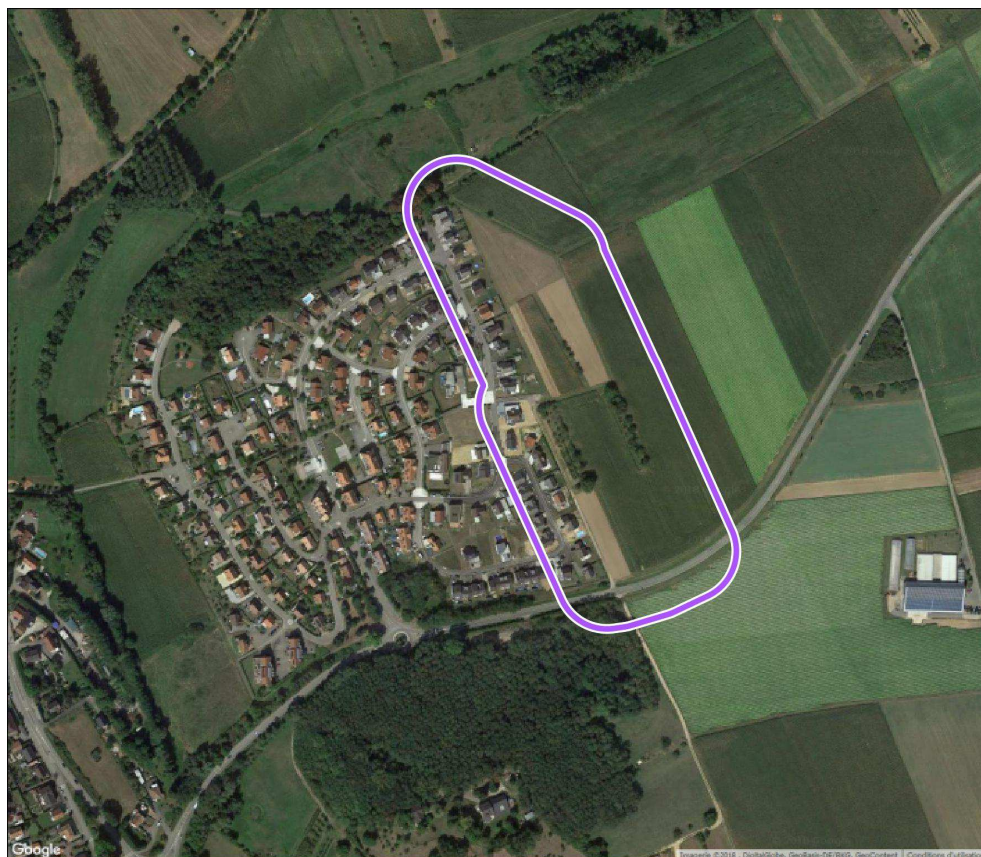
*Intention d'aménagement*



## 8.4. SECTEUR NORD-EST, RD100

### 8.4.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden au Nord-Est du bourg. Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, Nord-Est d'Hochfelden, le long de la RD100*

## 8.4.2. 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 nette<sup>18</sup> 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 71 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, électricité) sont présents dans l'emprise de la RD100. Les réseaux sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

---

<sup>18</sup> Surface nette : surface constructible qui exclut les voiries et les espaces publics.

Il n'y a pas de réseaux d'assainissement à proximité.  
Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont évacuées vers le nord, au niveau de la route d'Alteckendorf.

#### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

##### Qualité architecturale et urbaine

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+2, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux droits.

##### 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 voisins et la RD100 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.

La végétation présente à l'est du secteur est maintenue.

La voie principale intègre dans son emprise la plantation d'arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

Les logements collectifs et intermédiaires sont situés à proximité de l'axe principal et des transitions végétales.

#### e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

##### Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la RD100.

L'organisation de la desserte prévoit :

- de créer une voie de desserte principale selon un axe nord sud avec un seul accès sécurisé sur la RD. Le panneau d'agglomération est déplacé et un giratoire est créé pour sécuriser les flux de véhicules,
- de concevoir une voie de desserte secondaire en bouclage sur la voie principale,
- d'assurer la fluidité de la desserte dans la partie terminale par une placette de retournement,
- de créer des cheminements doux vers la rue d'Alteckendorf, ainsi que vers les espaces agricoles Est.
- de permettre un lien avec le lotissement de « bonne fontaine » par un accès piéton et pompier.

### Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est envisagé le long des voies principales, hors accès privé.

### Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers l'arrêt SNCF existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.

L'arrêt est situé à 1 800 mètres du secteur à aménager.

## **8.4.3. Programmation**

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.



### 8.4.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 280 ares environ.

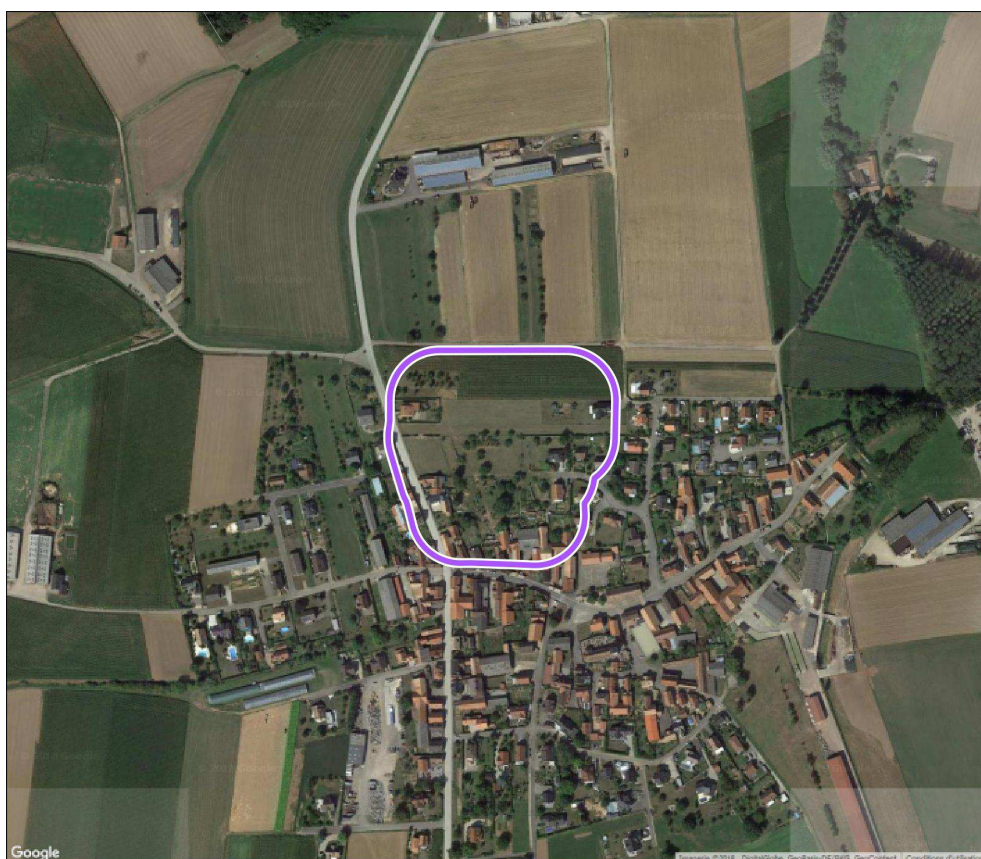


*Intention d'aménagement*

## 8.5. SECTEUR RUE FLACHSLANDEN (SCHAFFHOUSE-SUR-ZORN)

### 8.5.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schaffhouse-sur-Zorn au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, nord village*

## 8.5.2. 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,
- le maintien d'un accès à l'arrière de fermes situées dans le village

### 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 nette<sup>19</sup> 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.

### 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.

<sup>19</sup> 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 Flachslanden. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux pluviales sont gérées en entrée de zone, dans le secteur de la rue Flachslanden.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Qualité urbaine

Le mur en pierre sèche est conservé.

#### 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.

Au cœur de l'opération, une bande verte est créée.

### e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

#### Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue Flachslanden et sur la RD25 en agglomération via l'emplacement réservé SCHA02. Cet axe constituera la voie principale.

Une desserte interne, en bouclage, rejoint l'axe principal.

Une voie d'accès vers l'arrière des fermes est à créer.

#### 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 900 mètres du secteur à aménager.

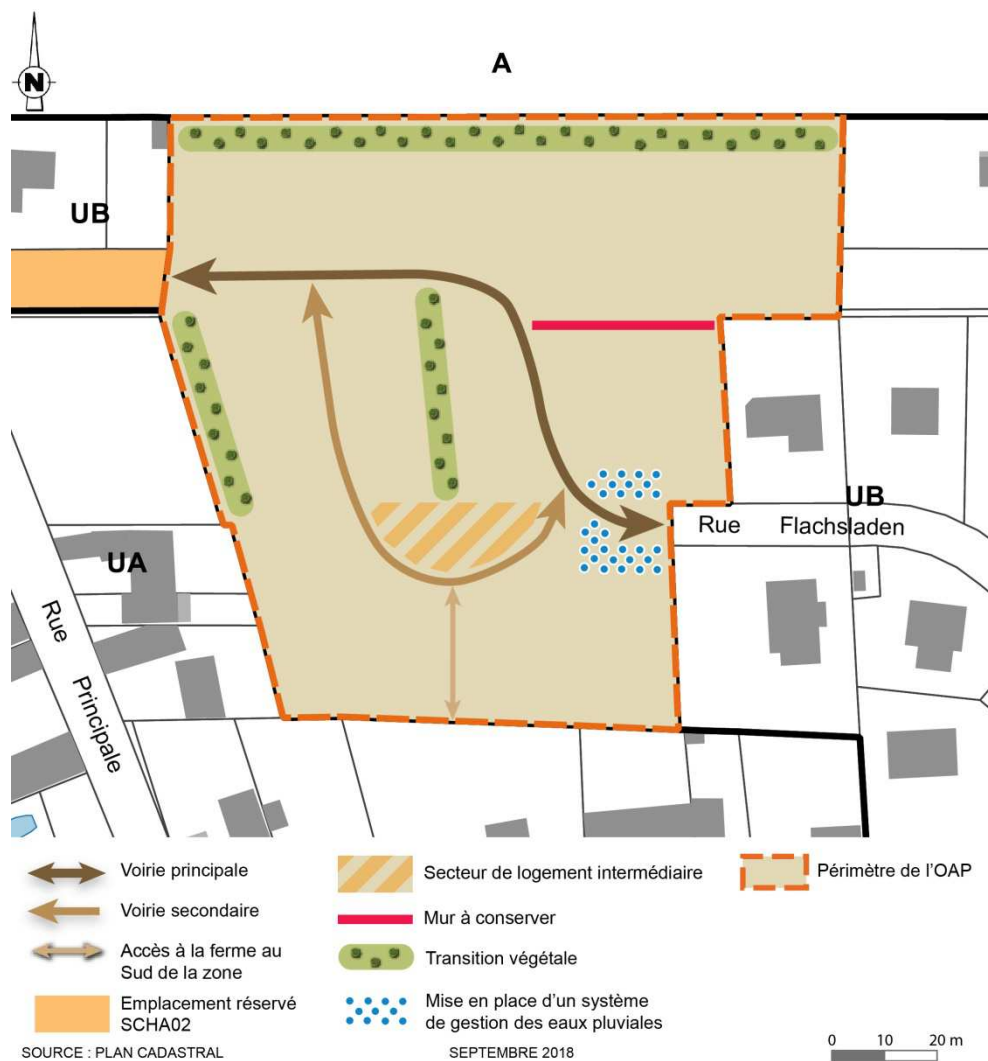
## **8.5.3. Programmation**

Sans objet



### 8.5.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 117 ares environ.



*Intention d'aménagement*