

## 10. Lixhausen

### 10.1. SECTEUR RUE DES VIGNES

#### 10.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Lixhausen au nord de la rue principale du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



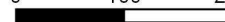
OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Octobre 2018

0 100 200 m



*Localisation de la zone à urbaniser, rue des vignes*

## **10.1.2. 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 des viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface nette<sup>21</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 7 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 consomment 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 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 des vignes et la rue des pommes.

---

<sup>21</sup> 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

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.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par un axe principal qui rejoint les rues des vignes et des pommes. Il est complété par un espace partagé en fin de voirie.

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 5 300 mètres du secteur à aménager.

### 10.1.3. Programmation

Sans objet

### 10.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 35 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*