

12. Minversheim

12.1. SECTEUR RUES DES VERGERS

12.1.1. Localisation

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



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des vergers

12.1.2. 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 nette²³ 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 par une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette.

²³ 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 des vergers. Les réseaux sont prolongés afin de desservir le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

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.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante, la rue des vergers qui dessert les constructions à réaliser.

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 les arrêts d'autocar existants, à travers la promotion d'une mobilité douce.

L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 500 mètres du secteur à aménager.

12.1.3. Programmation

Sans objet

12.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 54 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

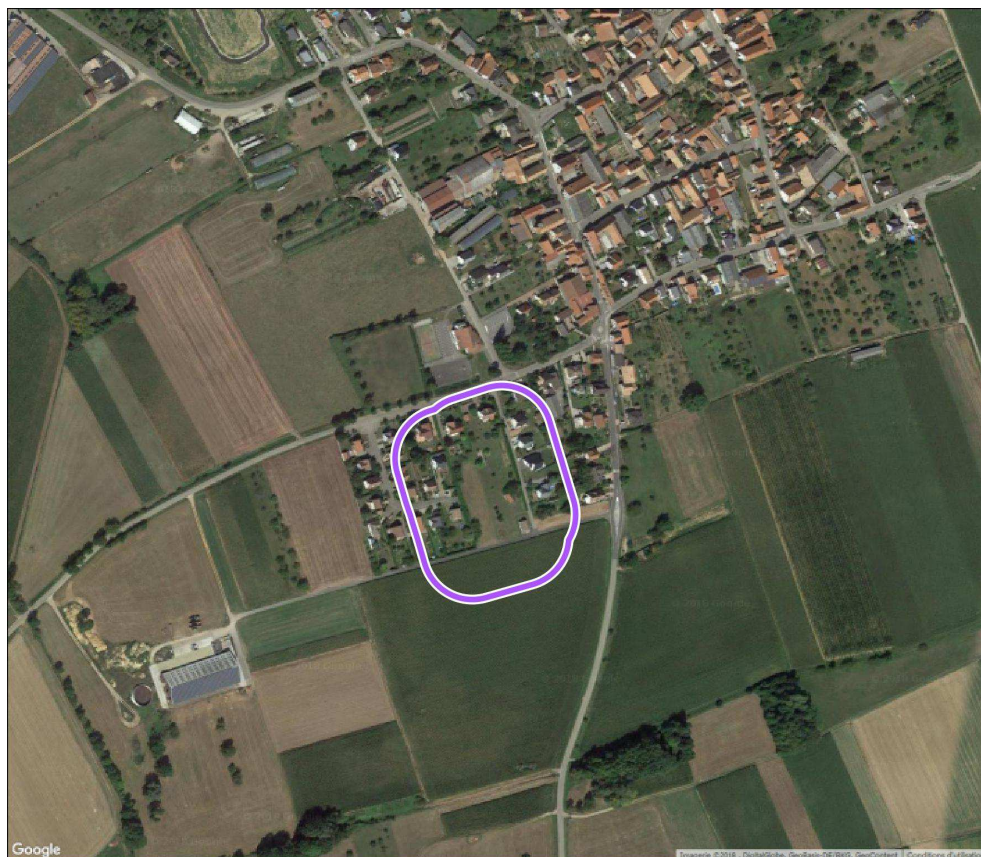
0 10 20 m

Intention d'aménagement

12.2. SECTEUR RUE SAINT HILAIRE

12.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Minversheim au sud 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, rue Saint-Hilaire

12.2.2. 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 nette²⁴ 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 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 Saint-Hilaire et la rue strang. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

²⁴ 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 15 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

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger la rue Saint-Hilaire qui constituera la voie d'accès de l'opération,
- de réaliser une placette de retournement, d'un diamètre minimum de 18 mètres, pour desservir 3 lots,
- de créer une cour commune donnant sur la rue Strang pour desservir plusieurs lots.

Stationnement

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

Desserte par les transports en commun

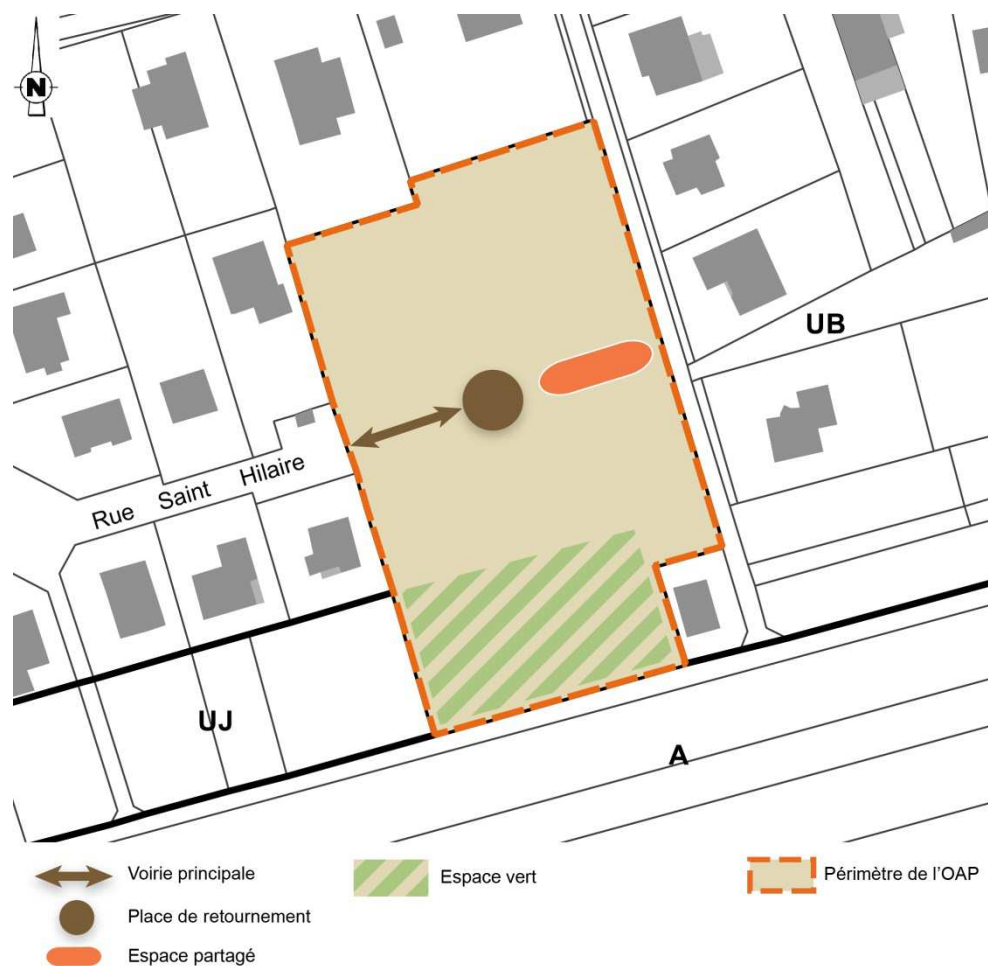
Le secteur facilite le cheminement vers les arrêts d'autocar existants, à travers la promotion d'une mobilité douce.
L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à environ 550 mètres du secteur à aménager.

12.2.3. Programmation

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

12.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 59 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement