

15. Schwindratzheim

15.1. SECTEUR RUE DES MOISSONS

15.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schwindratzheim au nord-est 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 des moissons

15.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

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

- le développement de l'habitat,
- chaque opération doit porter sur une superficie minimum de 1 ha,
- la conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissés 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 nette²⁸ 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 62 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 20% 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.

²⁸ 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 moissons, rue de l'orge, rue des cerisiers et rue des champs. Les réseaux sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

L'infiltration des eaux de ruissellement est réalisée à la parcelle et est gérée par un réseau eau pluviale en limite Est de l'opération.

Un fossé au nord de l'opération permet de canaliser les ruissellements provenant des espaces agricoles. Il est prolongé à l'est en direction du bassin d'orage créé pour le lotissement Sud.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Les logements collectifs et intermédiaires sont privilégiés le long de l'axe structurant et au nord-ouest de l'opération.

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.

L'axe structurant de la zone intègre dans son emprise la plantation d'arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoie :

- de créer une voie qui rejoindra la rue des champs à la rue des moissons. Cet axe constituera la voie principale de l'opération,
- de créer des voies de desserte secondaire en bouclage qui se greffent sur l'axe principal et qui permettent de rejoindre la rue des cerisiers en 2 points d'entrée,
- de créer un espace partagé vers la rue des cerisiers,
- d'articuler le cheminement doux entre les voies de desserte interne et les voies existantes en limite de l'opération (rue de l'orge, rue des cerisiers, chemin rural).

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est envisagé le long de la voie principale, sur un côté de la voie et hors accès.

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 900 mètres du secteur à aménager.

15.1.3. Programmation

Sans objet.

15.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.



Intention d'aménagement

15.2. SECTEUR RUE DE LA ZORN

15.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schwindratzheim au nord-ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de la RD32 qui rejoint le péage autoroutier de l'A4.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue de la Zorn

15.2.2. 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 nette²⁹ 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 40 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.

²⁹ 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 de la Zorn et dans la rue de la république. Les réseaux sont prolongés au sein de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.
Les eaux de ruissellement sont traitées au sud du projet.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 5%, maximum 13%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

Qualité urbaine

Le bâtiment d'activité qui n'est plus utilisé est démoli.
Les logements collectifs sont localisés au sud de la zone.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoie :

- de garder le chemin rural en voie principale de desserte de l'opération et d'accès sécurisé sur la RD32,
- de déplacer le panneau d'entrée en agglomération,
- de créer une voie de desserte perpendiculaire au chemin rural pour rejoindre la rue de la république,
- d'assurer un cheminement doux vers les espaces agricoles.

Stationnement

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

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilite le cheminement vers l'arrêt existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.
L'arrêt est situé à 800 mètres du secteur à aménager.

15.2.3. Programmation

Sans objet.

15.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 235 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

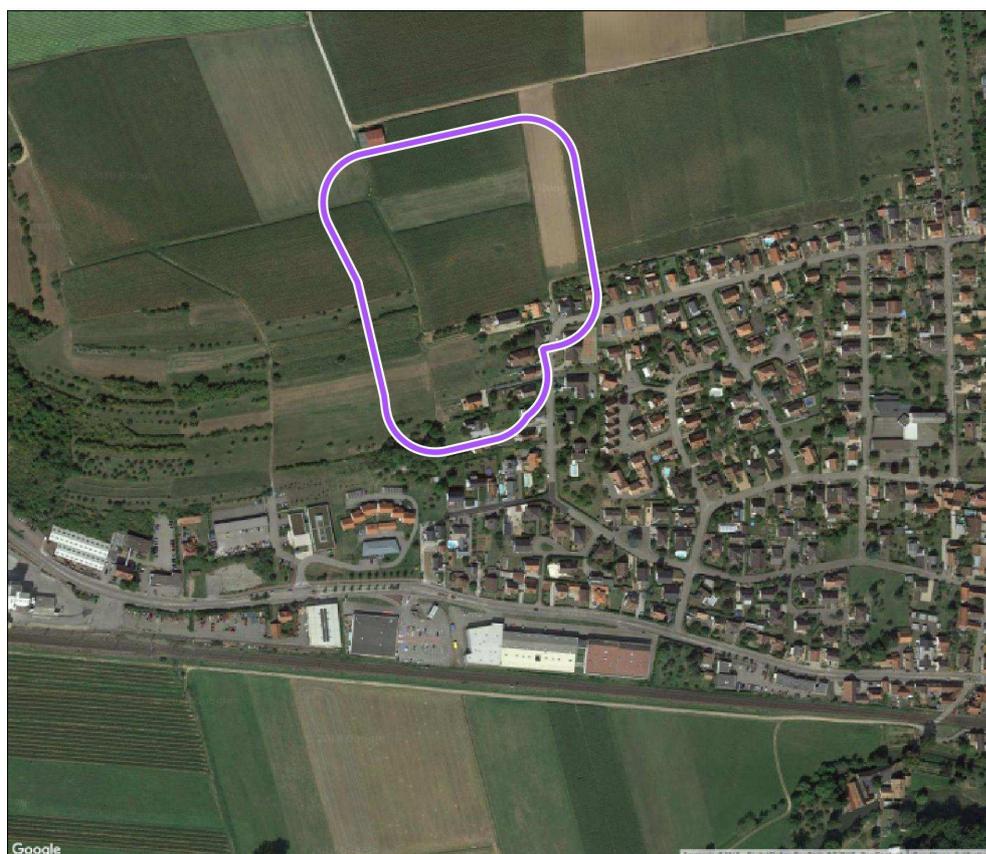
0 20 40 m

Intention d'aménagement

15.3. SECTEUR RUE DE LA REPUBLIQUE

15.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schwindratzheim à l'ouest 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 de la république

15.3.2. 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,
- à terme de relier le quartier habitat-équipement situé sur Hochfelden, le long de cette opération.

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 nette³⁰ 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 53 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.

³⁰ 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 de la république. Les réseaux sont prolongés au sein de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site sous forme de noue paysagée au niveau de l'axe structurant, de cheminement doux et à l'extrémité sud de l'opération.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 12%, maximum 43%), 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.

L'axe principal de l'opération est planté par des arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de créer un axe principal en lien avec la rue de la république et le futur quartier sur Hochfelden. Il comporte une noue permettant la récupération des eaux pluviales dans un espace végétalisé paysagé,
- de créer des voies de desserte secondaire reliées à l'axe principal, au sud et au nord de cet axe et permettant de rejoindre par 2 points d'entrée du futur quartier d'Hochfelden, ainsi que la rue des Vosges,
- d'assurer un cheminement doux au sein de l'opération au nord de la rue des Vosges qui intègre la gestion des eaux de ruissellement dans un espace végétalisé de transition.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est envisagé le long de la voie principale, sur un côté de la voie et hors accès.

Desserte par les transports en commun

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

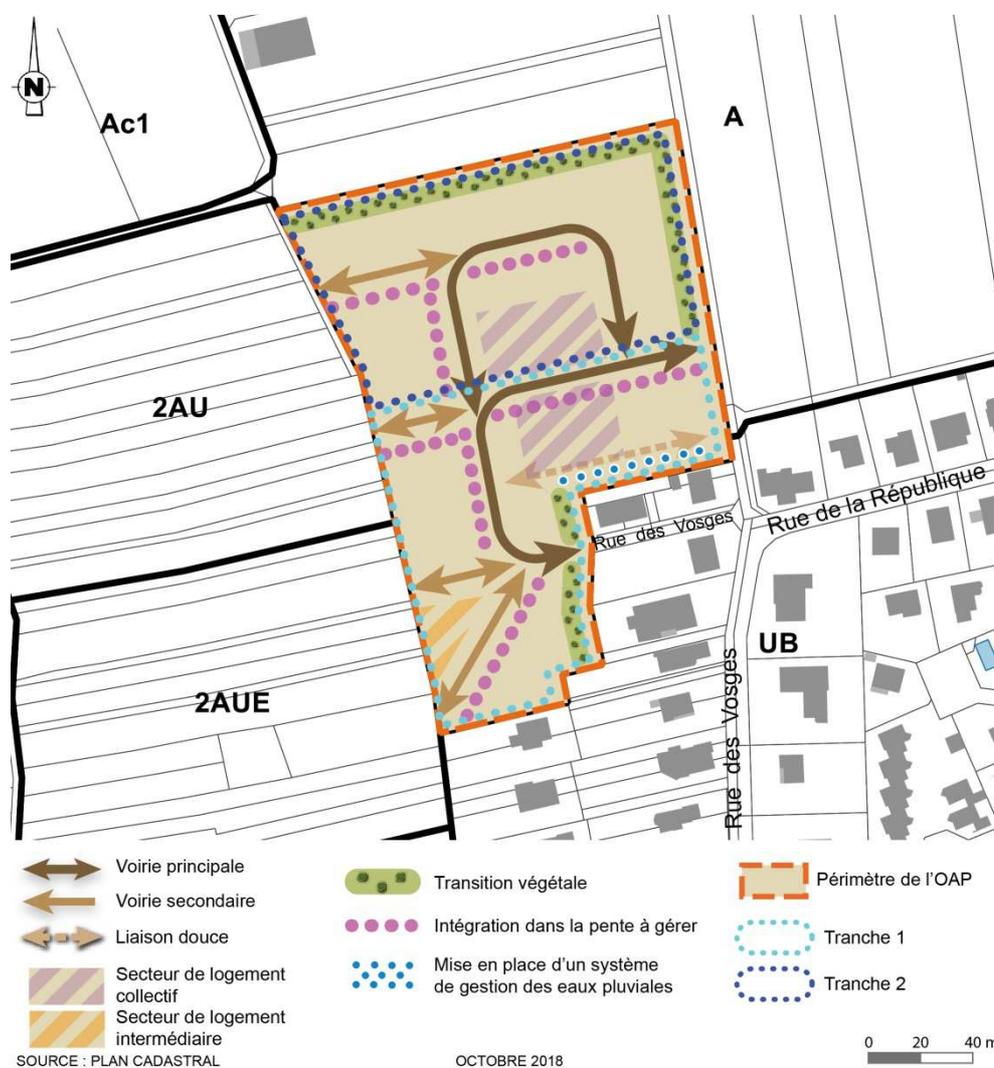
L'arrêt est situé à 900 mètres du secteur à aménager.

15.3.3. Programmation

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

15.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 235 ares environ.



Intention d'aménagement