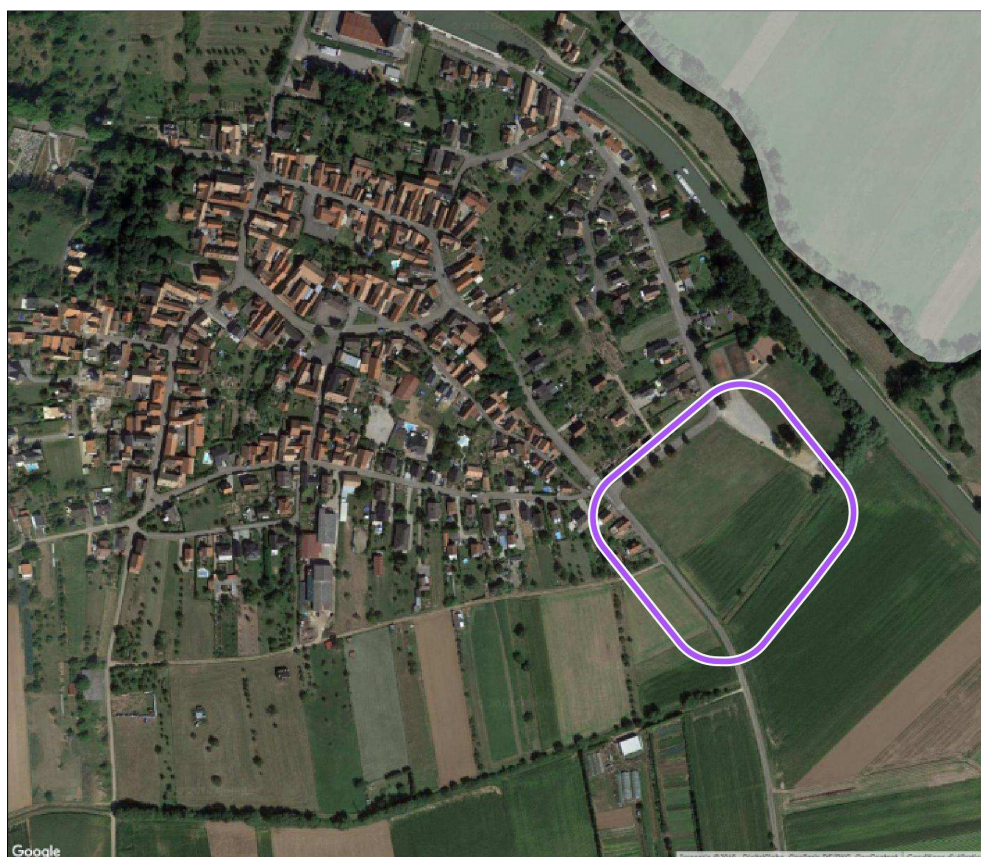


16. Waltenheim-sur-Zorn

16.1. SECTEUR RUE DES TILLEULS

16.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Waltenheim-sur-Zorn à l'est du village, le long de la RD32. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

Localisation de la zone à urbaniser, rue des Tilleuls

16.1.2. 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 nette³¹ 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 36 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.

³¹ 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 principale et dans la rue des tilleuls. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont positionnés le long du cours d'eau, à proximité du bassin de refoulement (hors opération).

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 4%), 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.

En bordure de RD, la transition végétale a une épaisseur de 5 mètres.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Les logements intermédiaires sont organisés en bordure du cours d'eau, au point bas. Les logements collectifs sont organisés en bordure du terrain de sport, en entrée d'opération.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- un accès unique sécurisé sur la RD32 au niveau de la desserte des équipements sportifs,
- une desserte interne de la zone par une voie en bouclage,
- un cheminement piéton en direction de la rue des lilas.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées sur chaque parcelle.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebruck. La gare est présente à Mommenheim, à 2 000 mètres du secteur à aménager.

16.1.3. Programmation

Sans objet.

16.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 148 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

16.2. SECTEUR RUE DES LILAS

16.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse dans l'enveloppe urbaine de Waltenheim-sur-Zorn à l'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 lilas

16.2.2. 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 nette³² 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 5 logements.

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 des lilas. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Les eaux usées sont raccordées au réseau présent rue des tilleuls via l'emplacement réservé WAL11.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

³² Surface nette : surface constructible qui exclut les voiries et les espaces publics.

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 ».

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue des lilas qui rejoint la rue des roses. La rue des lilas est en sens unique sur ce tronçon.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées sur chaque parcelle.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebruck. La gare est présente à Mommenheim, à 2 000 mètres du secteur à aménager.

16.2.3. Programmation

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par la réalisation de l'emplacement réservé n°1811.

16.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 23 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement