



## **17.1.2. 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>33</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 12 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 2% 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>33</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 voie qui dessert la Décapole. Ils sont prolongés pour desservir l'ensemble du secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### 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 qui permet d'accéder à la Décapole et a un accès unique sur la RD659. Cette voie sert de desserte du secteur faisant l'objet de l'opération.

Pour la partie située en parallèle de la RD659, une cour urbaine parallèle à la RD sécurise les accès des constructions. La cour urbaine rejoint la voie qui dessert la Décapole.

Une placette de retournement est créée en limite ouest de la zone.

#### Stationnement

Les places de stationnement sont gérées sur chaque parcelle.

Le stationnement public est mutualisé avec la Décapole.

#### Desserte par les transports en commun

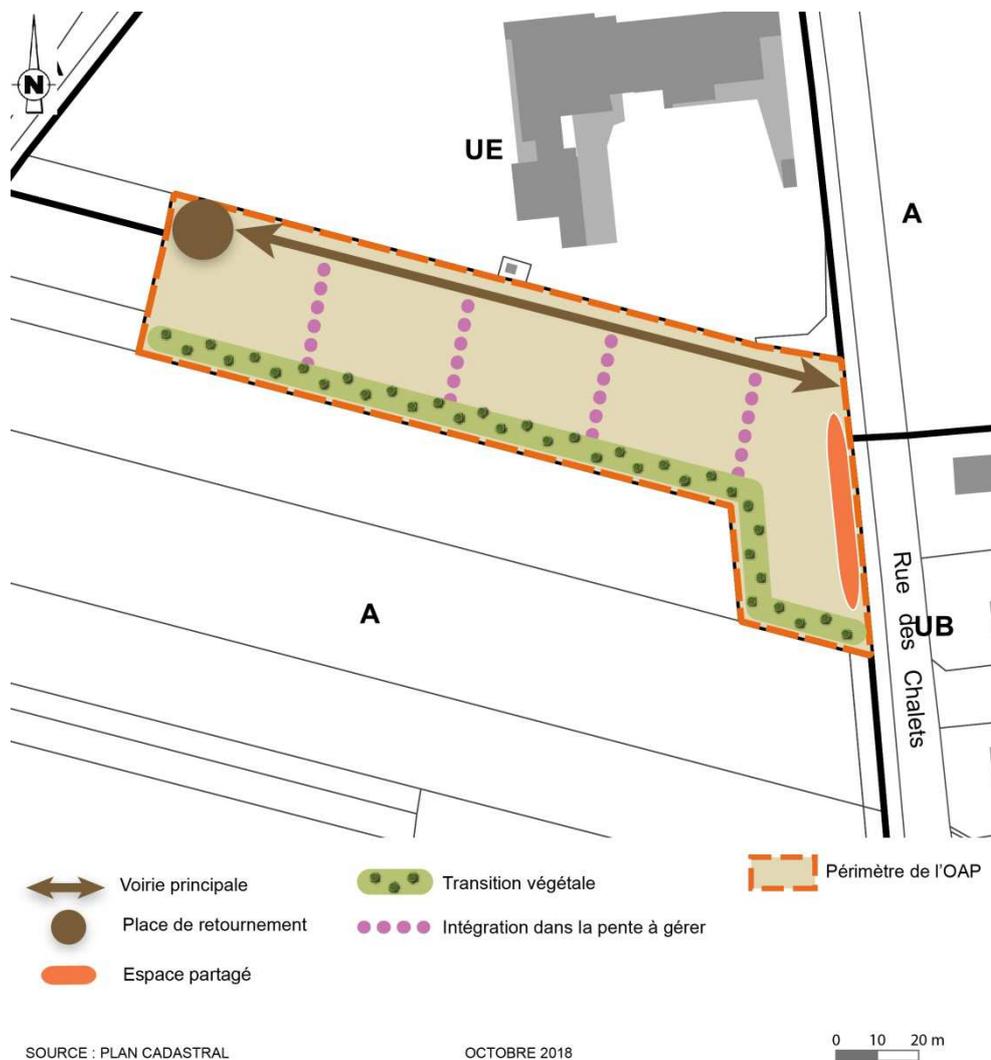
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 5 300 mètres du secteur à aménager.

## **17.1.3. Programmation**

Sans objet.

### 17.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 60 ares environ.



*Intention d'aménagement*