



PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

DU PAYS DE LA ZORN

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration le 19/12/2019
Modification n°1 le 07/07/2022

Extraits : pages
modifiées

MODIFICATION N°2

CONSULTATION



A Hochfelden,

Le Président
Bernard FREUND



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

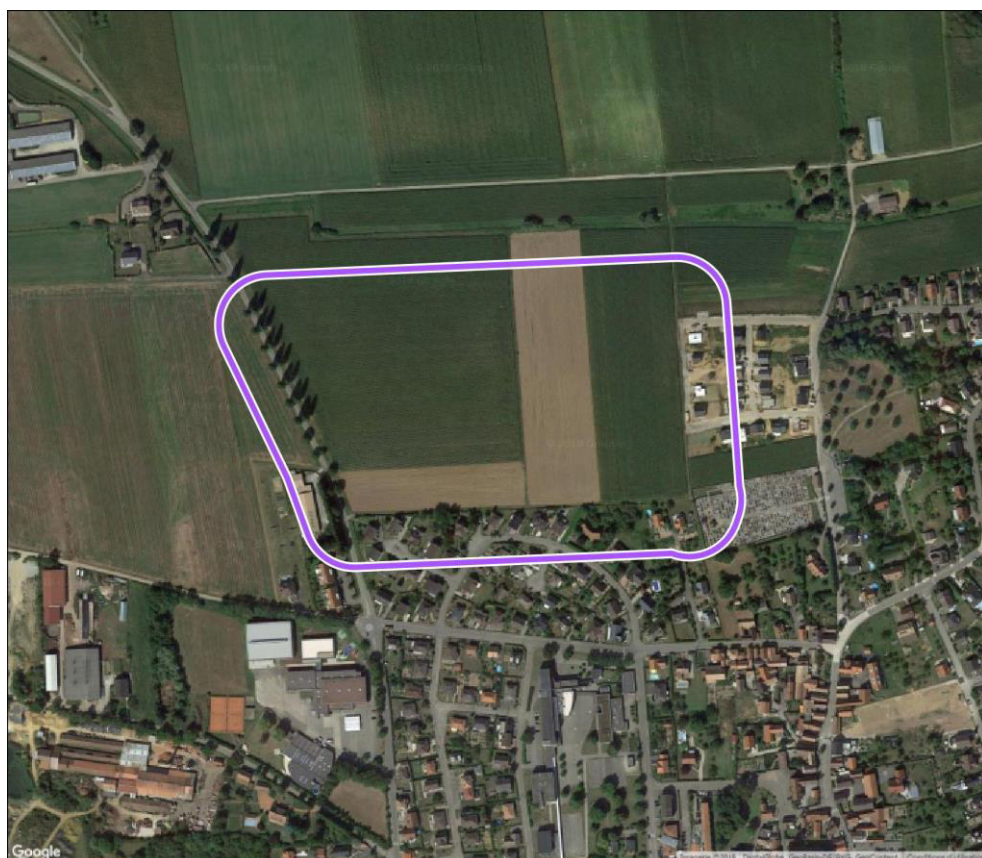
1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

9. Hochfelden

9.1. SECTEUR HIRONDELLES

9.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden au nord du bourg. Il est proche du centre ancien et de ses équipements. 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, prolongement quartier hirondelles

9.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'implantation d'équipement public,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit 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 brute³⁴ 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
 - intermédiaire³⁵ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent 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.

Pollution de l'air, nuisance sonore

L'aménagement, les constructions et installations, au travers de leur implantation, de leur organisation spatiale, des choix techniques, ou par l'adaptation des formes urbaines privilégient une limitation de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores liées notamment au trafic de l'autoroute A4.

Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,

³⁴ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

³⁵ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.



Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans le quartier « hirondelle 1 », au niveau des rues des bleuets, des coquelicots et des capucines. Ils sont prolongés en direction du futur quartier.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales.

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 ».

Cette disposition ne s'applique pas à la zone IAUE. En zone 1AUE les bâtiments les plus élevés seront localisés au nord-est du site, dans les secteurs altimétriquement les moins élevés.

Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle ou hors parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

Cette transition végétale entre front bâti et espaces agricoles sur une épaisseur de 5 mètres peut être localisée dans les zones 1AU, dans la zone A ou à cheval entre les deux.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Des transitions végétales sont mises en place dans les secteurs comportant les logements intermédiaires ou collectifs.

Les voies principales intègrent dans leur emprise la plantation d'arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

Les logements collectifs et intermédiaires sont situés à proximité des axes principaux et des transitions végétales.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger les rues issues du quartier « Hirondelle1 », notamment les rues des bleuets et des coquelicots. Ces axes constituent les voies principales de l'opération. Selon nécessité, un ou deux accès rejoignent la RD59 en un ou deux accès à sécuriser. Le panneau d'agglomération est déplacé pour limiter la vitesse des usagers de la route,

- de mailler les axes principaux avec des voies secondaires en **2 ou 3** nouveaux tronçons plus la rue des capucines.
- d'articuler un cheminement doux vers le bourg via le cimetière.

Les circulations agricoles sont à prendre en compte dans la réalisation du projet.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est envisagé le long des voies principales, hors accès privé.

Au regard des enjeux du changement climatique, le projet de groupe scolaire doit prévoir un espace de stationnements suffisant pour les vélos.

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 1 200 mètres du secteur à aménager.

9.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 190 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 48 logements).

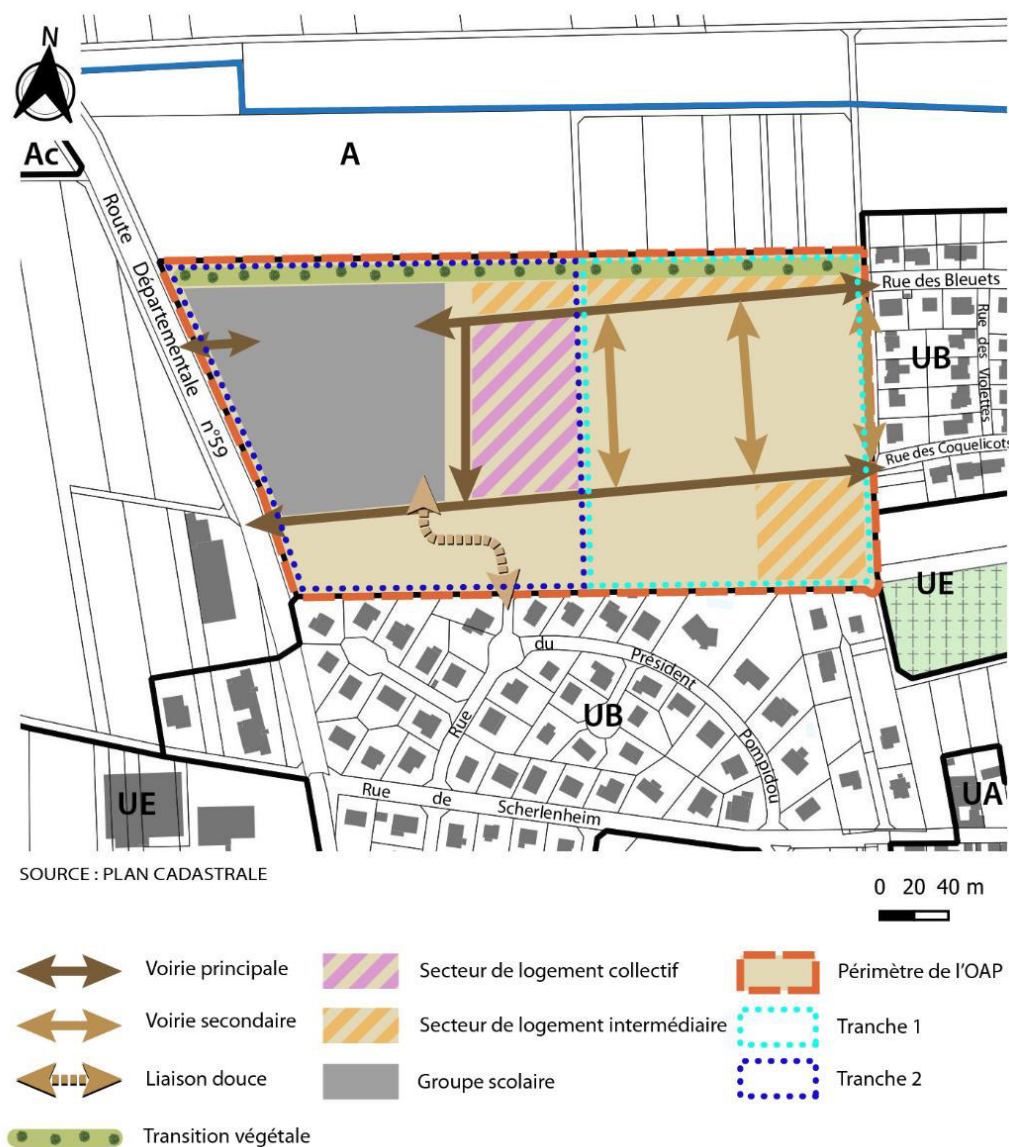
Le secteur est programmé en deux phases :

- la première phase (est de la zone) avant 2022, soit 100 logements,
- la seconde phase (ouest de la zone) à compter de 2022, soit 90 logements.

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 38 logements.

9.1.4. Schéma de principe en vigueur

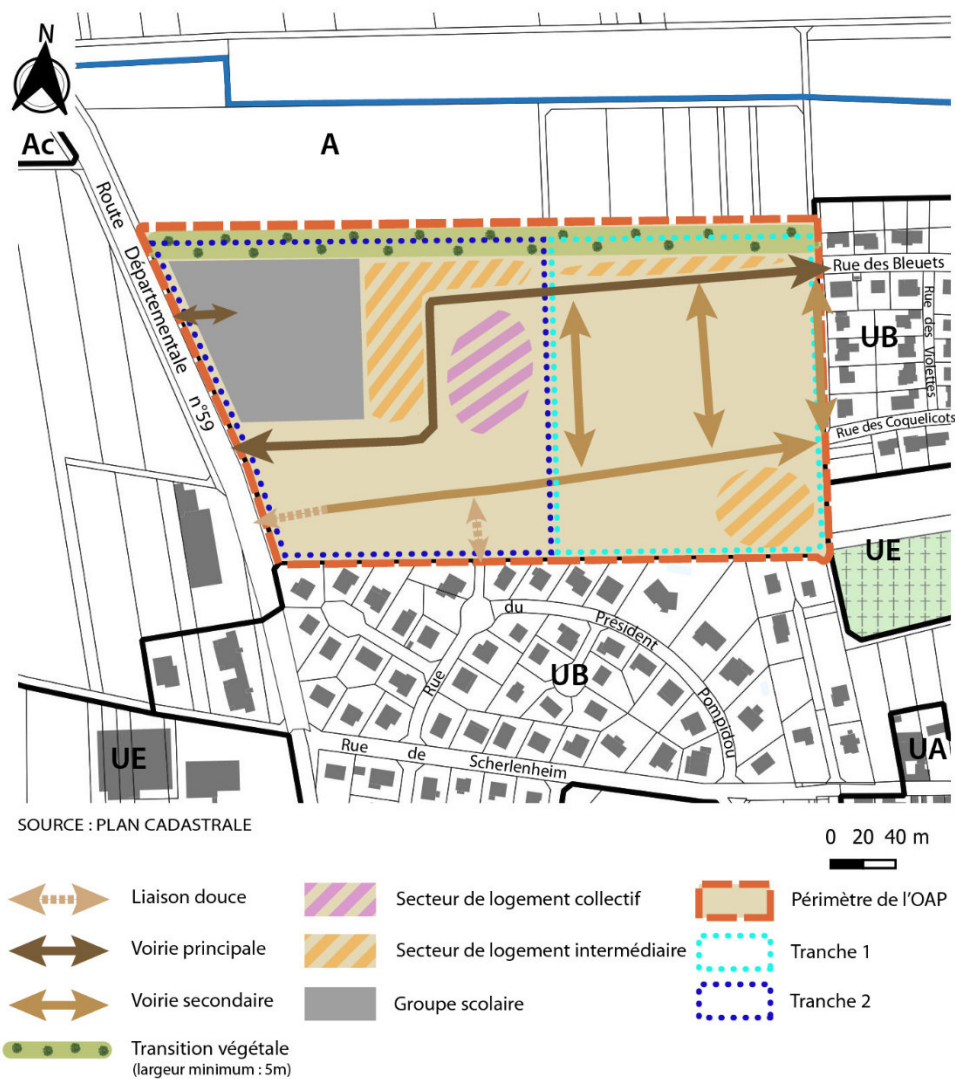
Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



Intention d'aménagement

9.1.5. Schéma de principe modifié

Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



Intention d'aménagement

13. Melsheim

13.1. SECTEUR RUE PRINCIPALE

13.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Melsheim au sud du village ancien. Il est très 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 principale

13.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit 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 brute⁴⁸ de l'opération. Ainsi la production attendue sera issue d'une diversité de :

- La taille des parcelles,
- L'implantation des constructions,
- Le type de logements :
 - individuel accolé ou en bande,
 - intermédiaire⁴⁹ avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements

Les logements produits assurent 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 demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue principale. Ils seront prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'OAP.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire **sauf pour les eaux pluviales**.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Paysage

Les aménagements paysagers privilégient les essences locales notamment les arbres fruitiers.

⁴⁸ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁴⁹ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de créer une voie de desserte du secteur de l'opération à partir de la rue principale. Cet axe principal aura une emprise de 5 mètres minimum,
- d'articuler le cheminement doux avec la rue des Vosges qui est une voie privée.

Stationnement

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

Desserte par les transports en commun

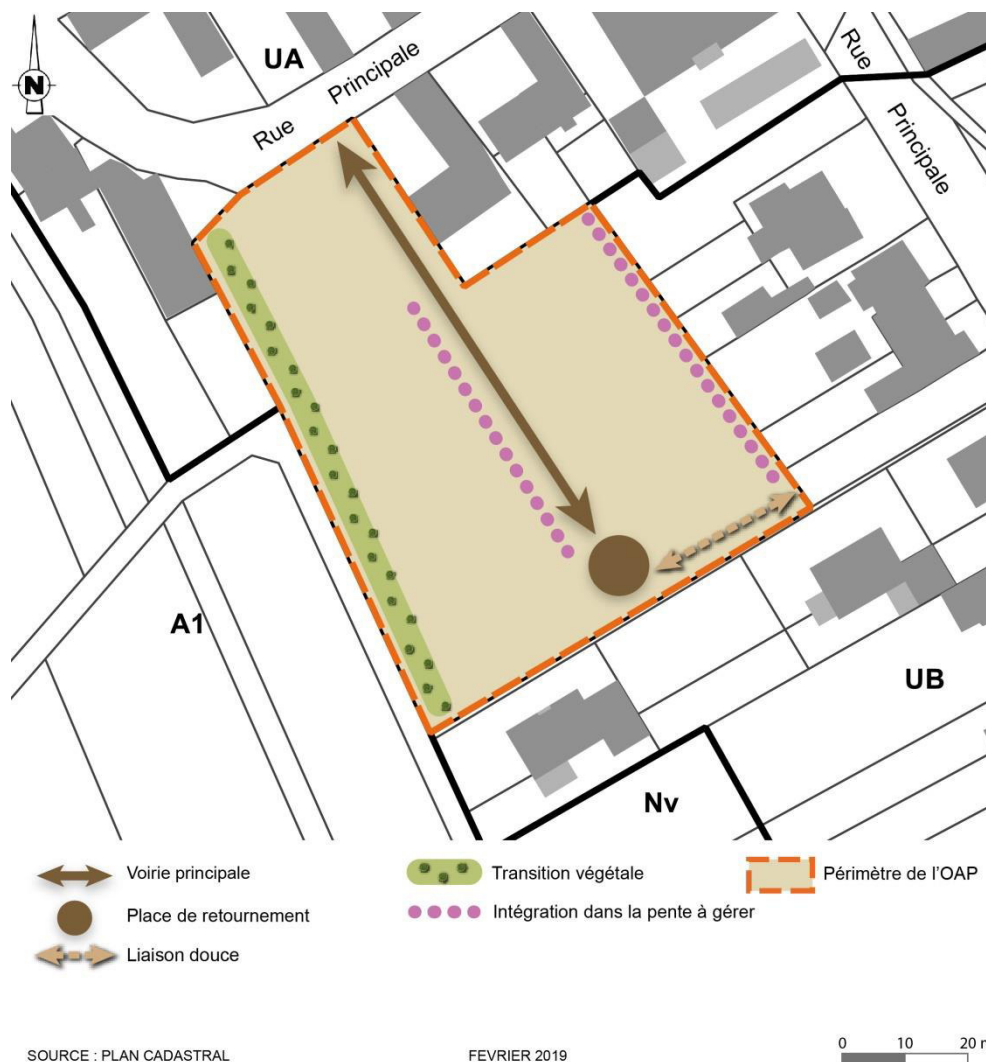
La gare est présente à Wilwisheim, à 2 300 mètres du secteur à aménager.

13.1.3. Programmation

Le secteur sera composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 10 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

13.1.4. Schéma de principe en vigueur

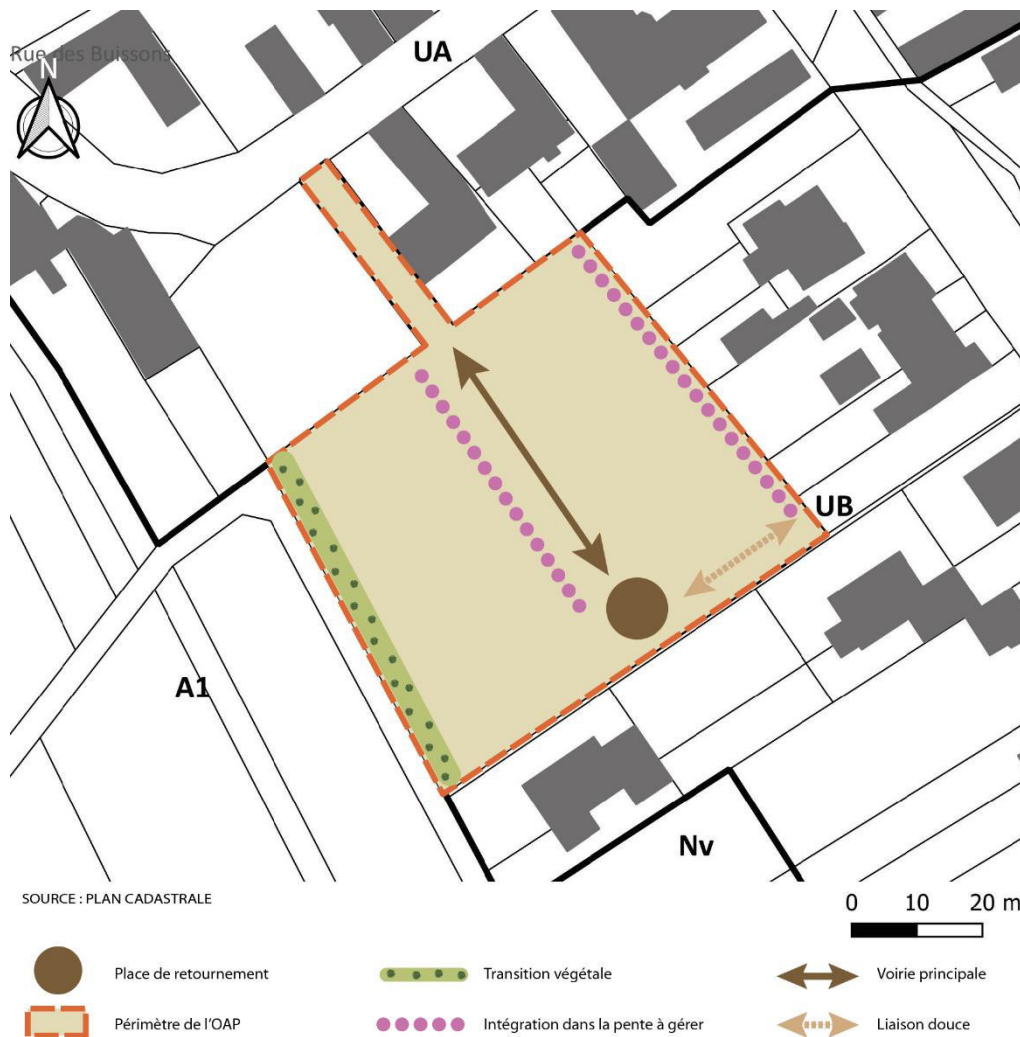
Le secteur concerne une surface de 48 ares environ.



Intention d'aménagement

13.1.5. Schéma de principe modifié

Le secteur concerne une surface de 39 ares environ



Intention d'aménagement

15. Mutzenhouse

15.1. SECTEUR IMPASSE DES CERISIERS

15.1.1. Localisation

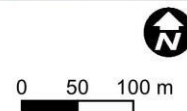
Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mutzenhouse au sud-ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES

Source : Orthophotographie IGN

Novembre 2019



Localisation de la zone à urbaniser, impasse des cerisiers

15.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit 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 brute⁵³ 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,
 - intermédiaire⁵⁴ accolé ou en bande avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
 - collectif sous forme d'appartements.

c) AMENAGEMENT

~~Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 15% de la surface de la zone.~~

Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue Houblon et pour partie dans l'impasse des cerisiers. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire **sauf pour les eaux pluviales**.

⁵³ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

⁵⁴ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Sans

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante ~~l'impasse des cerisiers qui dessert les constructions à réaliser.~~

~~L'organisation de la desserte prévoit de créer une placette de retournement au sein de l'opération.~~

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

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

L'arrêt est situé à 2 000 mètres du secteur à aménager.

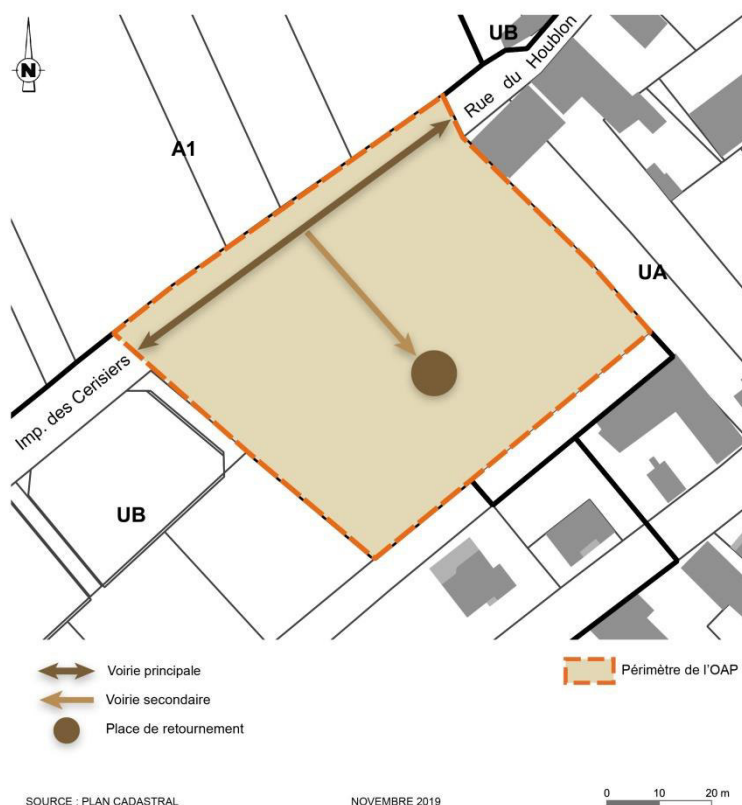
15.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 9 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

15.1.4. Schéma de principe

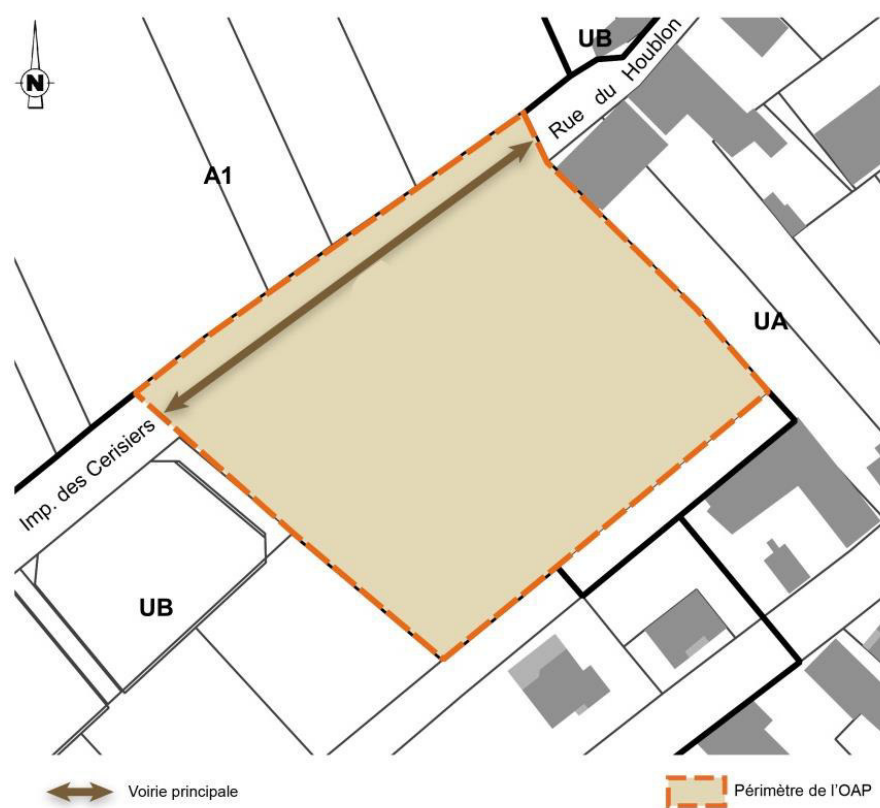
Le secteur concerne une surface de 44 ares environ.

Version en vigueur



Intention d'aménagement

Version modifiée



SOURCE : PLAN CADASTRAL

0 10 20 m

Intention d'aménagement

16. Schwindratzheim

16.1. SECTEUR RUE DES MOISSONS

16.1.1. 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

16.1.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.
- ~~chaque opération porte sur une superficie minimum de 1 ha,~~

b) HABITAT

La densification conduit 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 brute⁵⁵ 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

Les logements produits assurent 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 demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

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, **sauf pour les eaux pluviales.**

⁵⁵ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

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 et au niveau de la liaison douce au sud du projet.

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 prévoit :

- 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 secondaires en bouclage qui se greffent sur la voirie principale 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).

La desserte agricole est à privilégier par les rues en bordure du projet, notamment la rue des champs et la rue des moissons.

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.

16.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 77 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 19 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 15 logements.

16.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.

Version en vigueur



Intention d'aménagement

Version modifiée



Intention d'aménagement

19. Wilwisheim

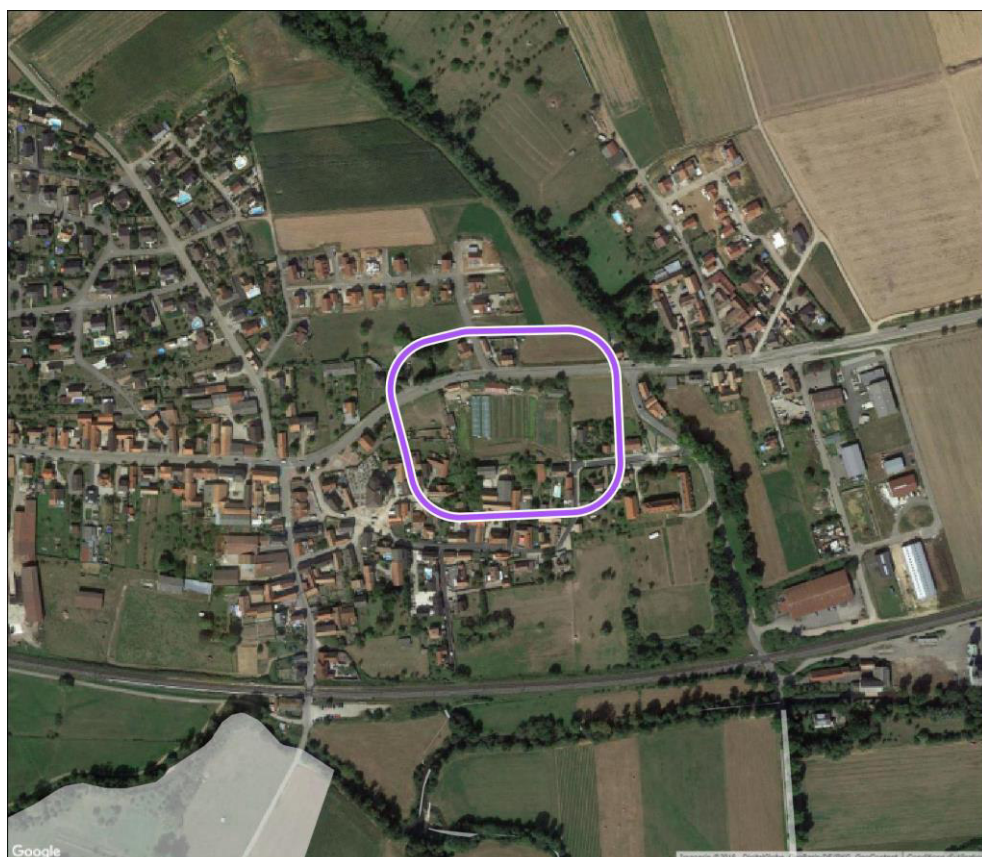
19.1. SECTEUR RUE DE L'ABBE ALBERT SITTLER

Orientation d'Aménagement et de Programmation supprimée dans le cadre de la modification n°2 du PLUi

19.2. SECTEUR RUE DU 22 NOVEMBRE SUD

19.2.1. Localisation

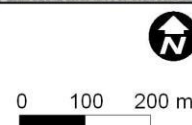
Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim au sud de la RD421 au centre du village.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES

Source : Google Satellite

Mai 2018



Localisation de la zone à urbaniser, rue du 22 novembre Sud

19.2.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit 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 brute⁶⁰ 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

Les logements produits assurent 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.

Pollution de l'air, nuisance sonore

L'aménagement, les constructions et installations, au travers de leur implantation, de leur organisation spatiale, des choix techniques, ou par l'adaptation des formes urbaines privilégient une limitation de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores liées notamment au trafic de la RD421.

L'implantation d'établissements accueillant des enfants ou des personnes sensibles à proximité immédiate de cette voie à fort trafic est à éviter.

Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,

⁶⁰ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du 22 novembre et dans la rue du château. Ils sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire **sauf pour les eaux pluviales**.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le mur existant est à préserver et valoriser tout en privilégiant la sécurisation de l'accès sur la RD421.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue du 22 novembre. L'organisation de la desserte prévoit :

- de sécuriser l'accès à la RD421,
- de créer une voie de desserte principale qui rejoint la rue du 22 novembre,
- de créer une voie secondaire en bouclage pour rejoindre la voie principale,
- ~~■ de mailler les voies avec la rue du carillon via l'emplacement réservé WIL03,~~
- ~~■ de créer une voie secondaire qui rejoint la rue du Château,~~
- ~~■ d'articuler le cheminement doux à partir de la rue du château.~~

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est réalisé sur la voirie principale, soit une dizaine de places.

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 500 mètres du secteur à aménager.

19.2.3. Programmation

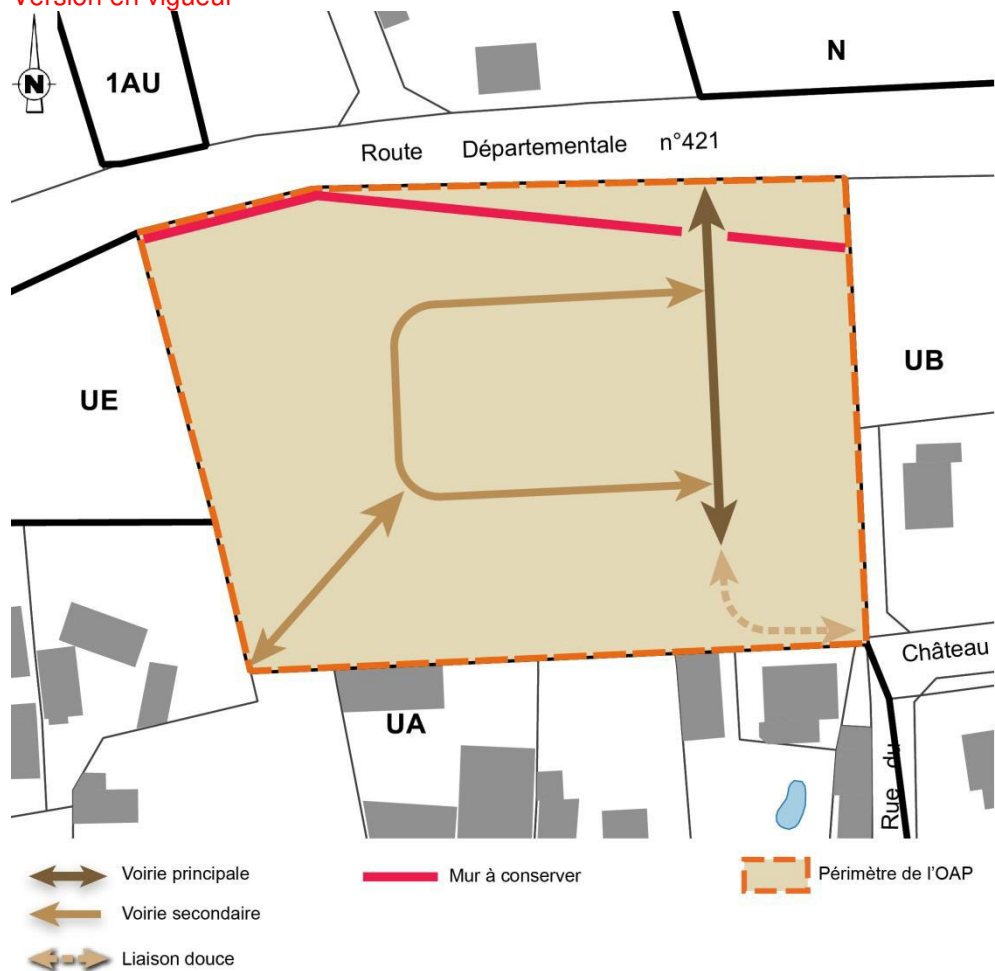
Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 25 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 5 logements.

19.2.4. Schéma de principe

~~Le secteur concerne une surface de 101 ares environ.~~

Version en vigueur



SOURCE : PLAN CADASTRAL

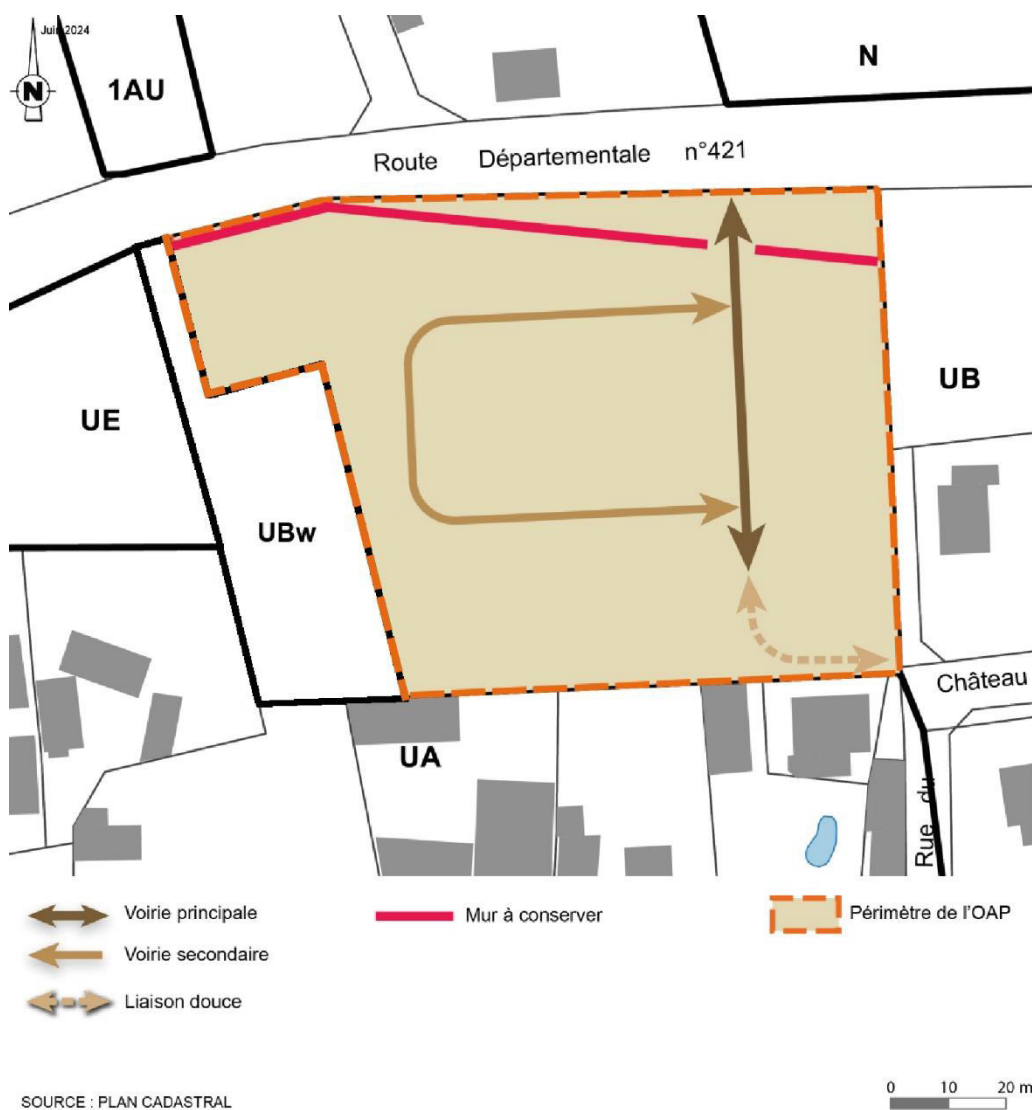
OCTOBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

Version modifiée

Le secteur concerne une surface de 85 ares environ.



Intention d'aménagement

19.3. SECTEUR RUE SAND

19.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim au nord 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 Sand

19.3.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit 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 brute⁶¹ 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

Les logements produits assurent 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 demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du Sand et dans les voiries d'attente de la rue de l'abbé Albert Stittler. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire **sauf pour les eaux pluviales**.

⁶¹ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

~~Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont localisés au point bas (sud-est) de l'opération. Les eaux de ruissellement sont rejetées dans le cours d'eau.~~

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 3%, maximum 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.

La voirie principale de l'opération est plantée par des arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

Les logements collectifs sont implantés au niveau des points bas du secteur. Les logements intermédiaires sont positionnés **en partie** le long de la voirie principale et **en partie le long de la voirie secondaire**.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de relier la rue Sand à la rue de l'abbé Albert Sittler : c'est la voirie principale de l'opération,
- de créer des voies secondaires à partir des voiries d'attente du lotissement situé au sud du projet,
- d'organiser un bouclage des circulations de desserte interne,
- de favoriser un cheminement doux à partir de la rue de Lienbach sur la partie de la rue Sand non carrossable,
- de créer des cheminements piétons vers le cours d'eau favorisant l'évacuation des eaux pluviales.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est réalisé sur la voirie principale, soit une vingtaine de places.

Desserte par les transports en commun

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

L'arrêt le plus proche est situé à 620 mètres du secteur à aménager.

19.3.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 59 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 15 logements).

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 12 logements.

19.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 237 ares environ.



Intention d'aménagement

Version en modifiée



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

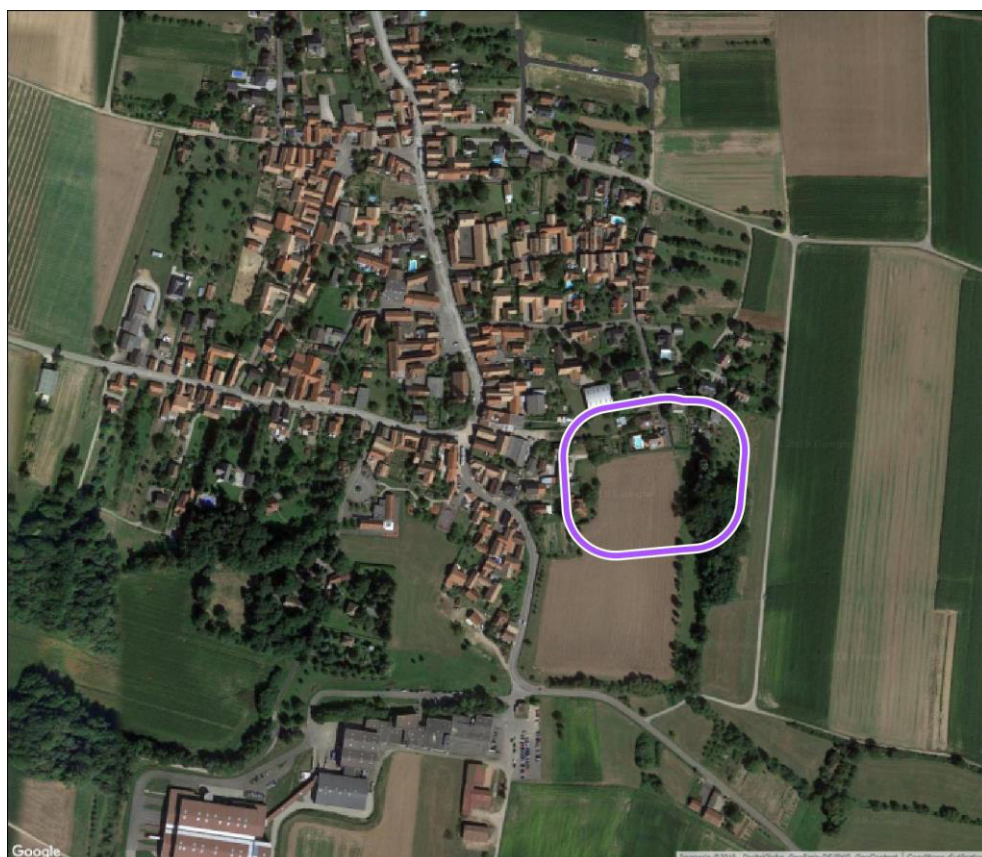
0 20 40 m

Intention d'aménagement

20.5. SECTEUR RUE DES VERGERS (MITTELHAUSEN)

20.5.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen au sud-est du village. 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 vergers

20.5.2. Orientations d'aménagement

a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) HABITAT

La densification conduit 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 brute⁶⁶ 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

Les logements produits assurent 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 demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des vergers. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire **sauf pour les eaux pluviales.**
~~Les eaux de ruissellement sont dirigées dans le réseau séparatif et le déversoir d'orage présent en bordure du cours d'eau.~~

⁶⁶ Surface brute : surface constructible qui inclut 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 5%, maximum 11%), 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.~~

Une seconde transition végétale, au nord-est de la zone, permet de maintenir un espace humide.

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 des vergers. Cet axe constituera la voie principale de l'opération,
- d'organiser un espace partagé en fin de voirie,
- de créer un cheminement piéton sur l'emprise de la canalisation « eau pluviale ».

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie 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.

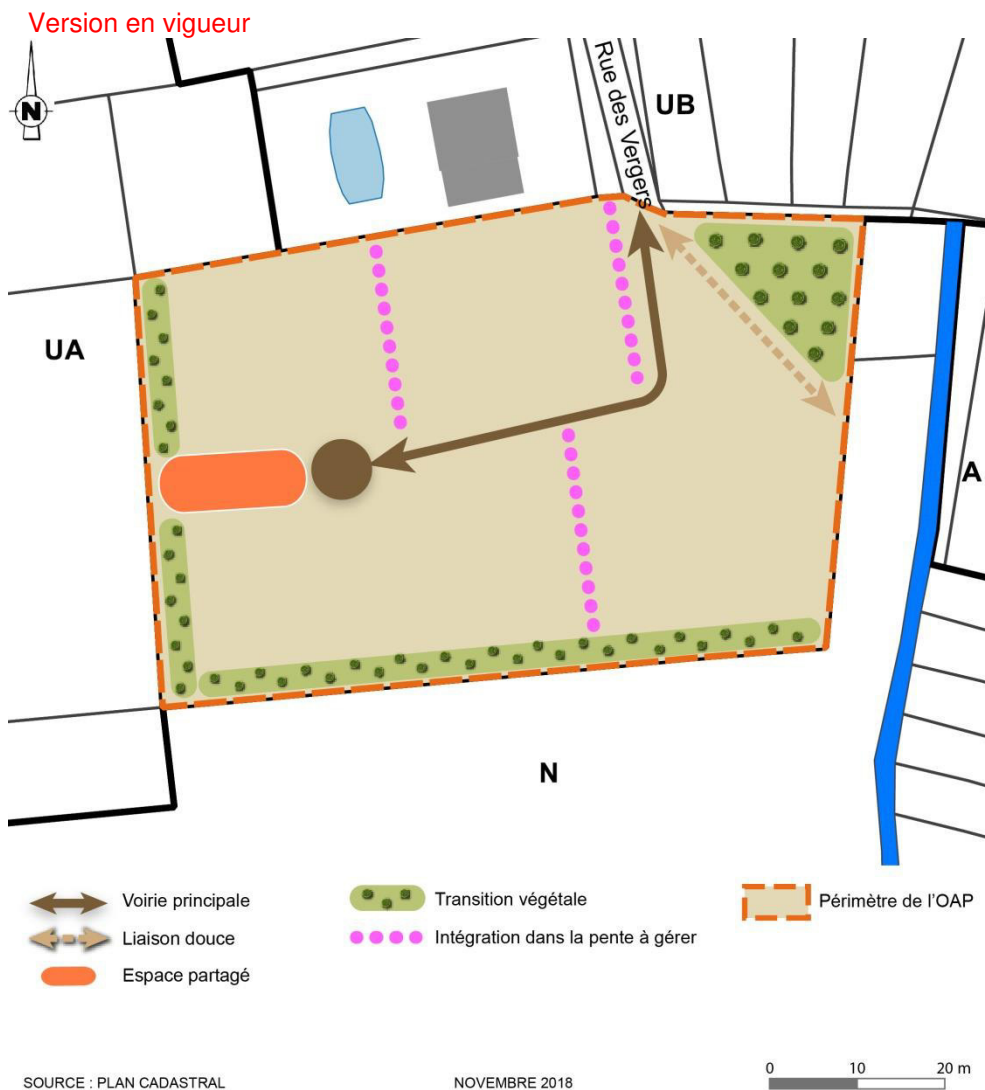
L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 340 mètres du secteur à aménager.

20.5.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 8 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

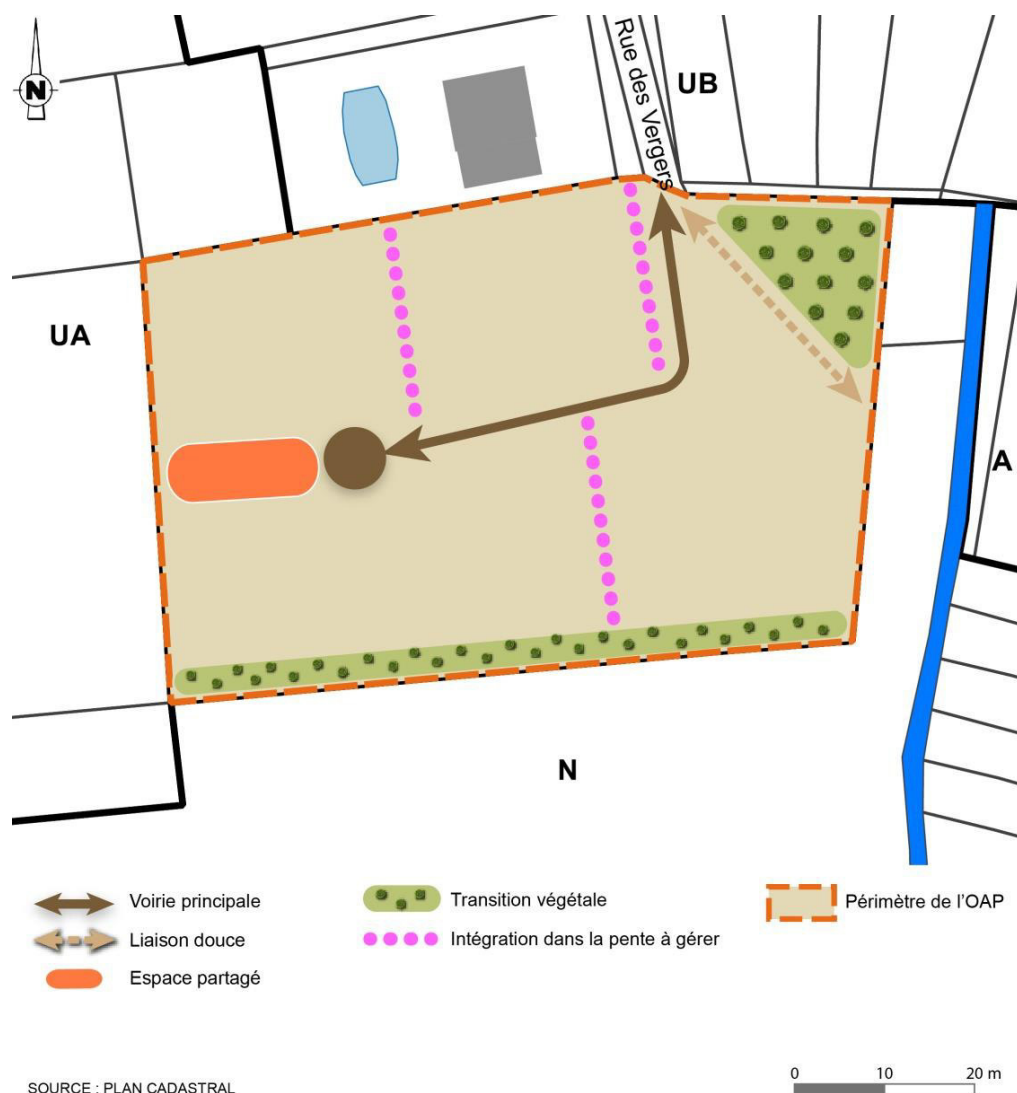
20.5.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 40 ares environ.



Intention d'aménagement

Version modifiée



Intention d'aménagement

D OAP THEMATIQUE : insertion dans la pente

1. Localisation

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn sont concernées par la thématique « insertion des constructions dans la pente », au niveau des zones UB et 1AU (**Hors 1AUE**).

2. Orientations d'aménagement

2.1. OBJECTIF

Il s'agit d'intégrer les constructions dans la pente et de respecter l'harmonie paysagère du territoire.

Une construction s'adapte aux caractéristiques du terrain, et non l'inverse. Elle respecte le relief naturel du terrain et évite les transformations irréversibles comme les remblais, les effets de butte, ou encore les terrassements importants.

2.2. AMENAGEMENT

Une bonne adaptation au site tient compte de 3 règles essentielles :

- L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant au maximum les modifications du terrain naturel,
- La position de l'accès des véhicules par rapport à la voie pour éviter un cheminement carrossable qui occupe trop de terrain et défigure le paysage,
- Le sens du faitage par rapport à la pente, excepté en cas de toiture terrasse.

2.2.1. Intégration dans la pente

La construction accompagne la pente. Différentes solutions d'implantation sont possibles lorsque la parcelle est accidentée et en pente : construction avec sous-sol enterré (encastrement), ou niveaux décalés (à paliers), qui permettent d'intégrer la construction dans l'environnement immédiat.

Une implantation en encastrement conjugue plusieurs avantages : respect de la typologie du terrain, faible impact visuel de la construction et optimisation thermique. En revanche, cette solution limite le choix des vues disponibles et l'orientation de la construction.

Une implantation à niveaux décalés, encore appelée à paliers, permet d'accompagner la pente du terrain en installant la construction grâce à une succession de niveaux ou de demi-niveaux. Cette solution génère un volume faible de déblais. La construction est moins encadrée ce qui permet de dégager les vues.