



# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

**DU PAYS DE LA ZORN**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Elaboration le 19/12/2019

### **MODIFICATION N°1 APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire en date du 07/07/2022



A Hochfelden

Le Président  
Bernard FREUND



**ATIP**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE



**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55



4 rue de Soisson  
 57240 NILVANGE  
 Tel : (03) 72 52 02 04



22 rue Lafayette  
 67100 STRASBOURG  
 Tél : (03) 88 43 35 74



1 rue de Pully  
 67210 OBERNAI  
 Tél : 03 88 95 64 51

| REV | DATE    | DESCRIPTION | REDACTION/VERIFICATION |    | APPROBATION | N° AFFAIRE : 16270 Page : 2/220 |
|-----|---------|-------------|------------------------|----|-------------|---------------------------------|
| 0   | 09/2018 | OTE         | Sonia FACEN            | SF |             |                                 |
| 1   | 12/2018 | OTE         | Sonia FACEN            | SF |             |                                 |
| 2   | 02/2019 | OTE         | Sonia FACEN            | SF |             |                                 |
| 3   | 12/2019 | OTE         | Sonia FACEN            | SF |             |                                 |
| 4   | 07/2022 | ATIP        |                        |    |             |                                 |

Document1

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Introduction</b>                                    | <b>7</b>  |
| <b>A OAP AMENAGEMENT : EN SECTEURS URBAINS</b>            | <b>9</b>  |
| <b>1. Introduction : secteurs concernés</b>               | <b>10</b> |
| <b>2. Structure urbaine en village traditionnel</b>       | <b>11</b> |
| 2.1. Localisation   | 11        |
| 2.2. Orientations d'aménagement                           | 11        |
| 2.3. Programmation  | 13        |
| 2.4. Schéma de principe                                   | 14        |
| <b>3. Bossendorf</b>                                      | <b>15</b> |
| 3.1. Secteur UB rue des jardins                           | 15        |
| 3.2. Secteur UB rue des tilleuls                          | 19        |
| <b>4. Hohfrankenheim</b>                                  | <b>23</b> |
| 4.1. Secteur UB rue des prés et des vergers               | 23        |
| <b>5. Schaffhouse-sur-Zorn</b>                            | <b>27</b> |
| 5.1. Secteur UB rue des champs                            | 27        |
| <b>6. Wingersheim-les-4-bans</b>                          | <b>31</b> |
| 6.1. Secteur UB rue des artisans (Mittelhausen)           | 31        |
| <b>B OAP AMENAGEMENT : EN SECTEUR A URBANISER HABITAT</b> | <b>35</b> |
| <b>1. Introduction : secteurs concernés</b>               | <b>36</b> |
| <b>2. Densité urbaine</b>                                 | <b>36</b> |
| <b>3. Alteckendorf</b>                                    | <b>37</b> |
| 3.1. Secteur rue de la chapelle                           | 37        |
| 3.2. Secteur rue des écoles                               | 41        |
| <b>4. Bossendorf</b>                                      | <b>45</b> |
| 4.1. Secteur rue de Hochfelden                            | 45        |
| 4.2. Secteur rue des jardins                              | 49        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>5. Duntzenheim</b>                                | <b>53</b>  |
| 5.1. Secteur rue du stade                            | 53         |
| 5.2. Secteur rue de Saverne                          | 57         |
| <b>6. Ettendorf</b>                                  | <b>61</b>  |
| 6.1. Secteur rue du stade                            | 61         |
| 6.2. Secteur rue des greniers à grains               | 65         |
| <b>7. Geiswiller-Zoebersdorf</b>                     | <b>69</b>  |
| 7.1. Secteur Nord (Geiswiller)                       | 69         |
| 7.2. Secteur Nord mairie (Zoebersdorf)               | 73         |
| <b>8. Grassendorf</b>                                | <b>77</b>  |
| 8.1. Secteur rue principale, arrière mairie          | 77         |
| <b>9. Hochfelden</b>                                 | <b>81</b>  |
| 9.1. Secteur Hirondelles                             | 81         |
| 9.2. Secteur chemin de la fontaine                   | 86         |
| 9.3. Secteur rue Flachslanden (Schaffhouse-sur-Zorn) | 90         |
| 9.4. Secteur rue des champs (Schaffhouse-sur-Zorn)   | 94         |
| <b>10. Hohfrankenheim</b>                            | <b>98</b>  |
| 10.1. Secteur rue des noyers                         | 98         |
| <b>11. Ingenheim</b>                                 | <b>102</b> |
| 11.1. Secteur rue des vergers                        | 102        |
| <b>12. Lixhausen</b>                                 | <b>106</b> |
| 12.1. Secteur rue des vignes                         | 106        |
| <b>13. Melsheim</b>                                  | <b>110</b> |
| 13.1. Secteur rue principale                         | 110        |
| <b>14. Minversheim</b>                               | <b>114</b> |
| 14.1. Secteur rues des vergers                       | 114        |
| 14.2. Secteur rue Saint Hilaire                      | 118        |
| <b>15. Mutzenhouse</b>                               | <b>122</b> |
| 15.1. Secteur impasse des cerisiers                  | 122        |
| <b>16. Schwindratzheim</b>                           | <b>126</b> |
| 16.1. Secteur rue des moissons                       | 126        |
| 16.2. Secteur rue de la Zorn                         | 131        |
| 16.3. Secteur rue de la république                   | 135        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>17. Waltenheim-sur-Zorn</b>                                  | <b>139</b> |
| 17.1. Secteur rue des tilleuls                                  | 139        |
| <b>18. Wickersheim-Wilshausen</b>                               | <b>143</b> |
| 18.1. Secteur Décapole  | 143        |
| <b>19. Wilwisheim</b>   | <b>147</b> |
| 19.1. Secteur rue de l'abbé Albert Sittler                      | 147        |
| 19.2. Secteur rue du 22 novembre sud                            | 151        |
| 19.3. Secteur rue Sand  | 155        |
| <b>20. Wingersheim-les-4-bans</b>                               | <b>159</b> |
| 20.1. Secteur rue des bergers (Gingsheim)                       | 159        |
| 20.2. Secteur rue Laugel (Hohatzenheim)                         | 163        |
| 20.3. Secteur rue des champs (Mittelhausen)                     | 167        |
| 20.4. Secteur rue Ostermatt (Mittelhausen)                      | 171        |
| 20.5. Secteur rue des vergers (Mittelhausen)                    | 175        |
| 20.6. Secteur rue des prunelles (Wingersheim)                   | 179        |
| 20.7. Secteur rue du noyer (Wingersheim)                        | 183        |
| 20.8. Secteur rue des lys (Wingersheim)                         | 187        |
| <b>C OAP AMENAGEMENT : EN SECTEURS A URBANISER<br/>ACTIVITE</b> | <b>191</b> |
| <b>1. Introduction : secteurs concernés</b>                     | <b>192</b> |
| <b>2. Hochfelden</b>  | <b>193</b> |
| 2.1. Secteur RD421 ouest du bourg                               | 193        |
| <b>3. Wilwisheim</b>  | <b>197</b> |
| 3.1. Secteur RD421 est du bourg                                 | 197        |
| <b>4. Wingersheim-les-4-bans</b>                                | <b>201</b> |
| 4.1. Secteur RD32 sud village (Mittelhausen)                    | 201        |
| <b>D OAP THEMATIQUE : INSERTION DANS LA PENTE</b>               | <b>205</b> |
| <b>1. Localisation</b>  | <b>206</b> |
| <b>2. Orientations d'aménagement</b>                            | <b>206</b> |
| 2.1. Objectif   | 206        |
| 2.2. Aménagement  | 206        |
| <b>3. Schéma de principe</b>                                    | <b>211</b> |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 3.1.     | Pente faible  | 211        |
| 3.2.     | Pente moyenne   | 211        |
| 3.3.     | Pente forte   | 211        |
| <b>E</b> | <b>OAP THEMATIQUE : INSERTION DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES</b>     | <b>213</b> |
| 1.       | Localisation  | 214        |
| 2.       | Orientations d'aménagement  | 214        |
| 2.1.     | Objectif  | 214        |
| 2.2.     | Aménagement   | 214        |
| <b>F</b> | <b>OAP THEMATIQUE : CHEMIN D'EAU, NATURE ET ECOFONCTIONNALITE</b> | <b>219</b> |
| 1.       | Localisation  | 220        |
| 2.       | Orientations d'aménagement  | 220        |
| 2.1.     | Objectif  | 220        |
| 2.2.     | Aménagement   | 220        |

# 1. Introduction

## Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

## Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
- Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).

## Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R.151-10](#).

## Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R.151-19](#).

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN**  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

**INTRODUCTION**

---

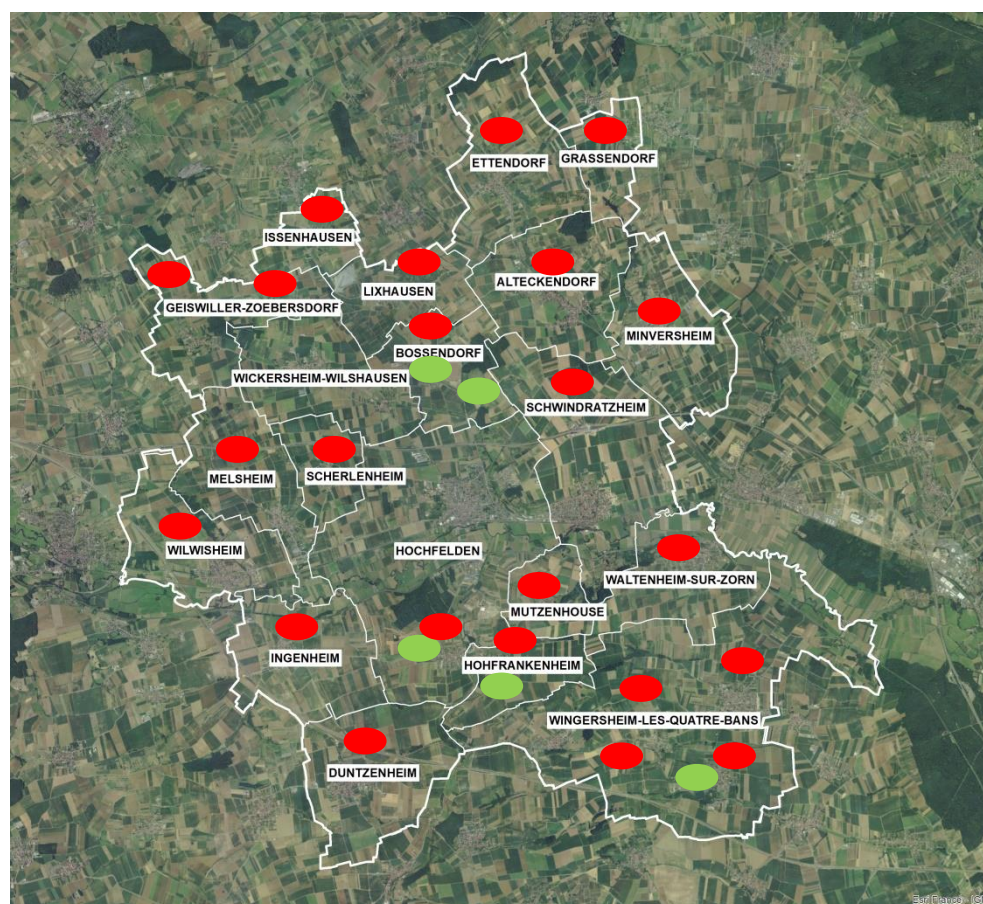


# A OAP AMENAGEMENT : en secteurs urbains

## 1. Introduction : secteurs concernés

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn qui disposent d'une zone urbaine à valoriser de type UA ou UB à vocation principal d'habitat bénéficient d'une OAP du secteur concerné, il s'agit de :

- Toutes les communes sauf Hochfelden pour la zone UA ( ● )
- Bossendorf pour 2 secteurs en UB ( ● ),
- Hohfrankenheim pour 1 secteur en UB,
- Schaffhouse-sur-Zorn pour 1 secteur en UB,
- Wingersheim-les-4-bans : 1 secteur en UB sur Mittelhausen,



SOURCE : BD ORTHO, 2015.

NOVEMBRE 2018



Localisation des zones urbaines avec OAP

## 2. Structure urbaine en village traditionnel

### 2.1. LOCALISATION

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn sont concernées par la thématique « structure urbaine village traditionnel », hormis le bourg centre Hochfelden, en zone UA.

### 2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### 2.2.1. Objectifs

Il s'agit de permettre la valorisation des secteurs UA centres des villages en respectant l'organisation spatiale (conserver et renforcer les principes d'organisation spatiale existante) et le paysage (qualité urbaine, architecturale et paysagère des villages traditionnels).

#### 2.2.2. Habitat

La production de constructions à destination d'habitat au sein de constructions existantes ou dans les espaces non bâtis est à favoriser.

#### 2.2.3. Aménagement

##### a) IMPLANTATION

- L'organisation des constructions sur la parcelle permet de conserver ou de créer un espace de cour.
- La construction principale avec faitage perpendiculaire à la rue (pignon sur rue) est à l'alignement ou légèrement en retrait.
- Les constructions secondaires<sup>1</sup> sont soit en retour d'équerre de la construction principale, soit en vis-à-vis de la construction principale si la largeur de la parcelle le permet.

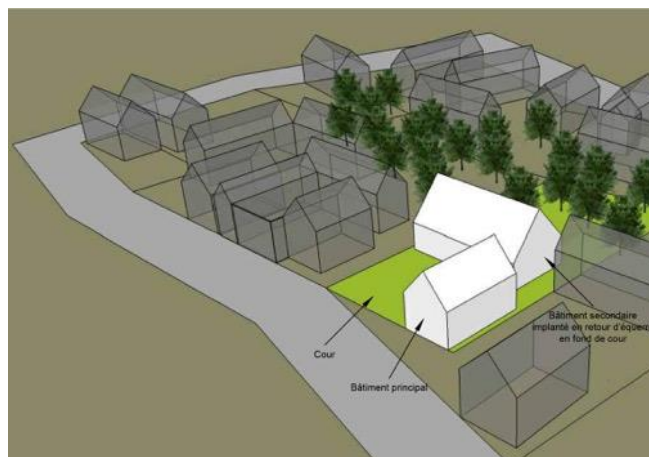
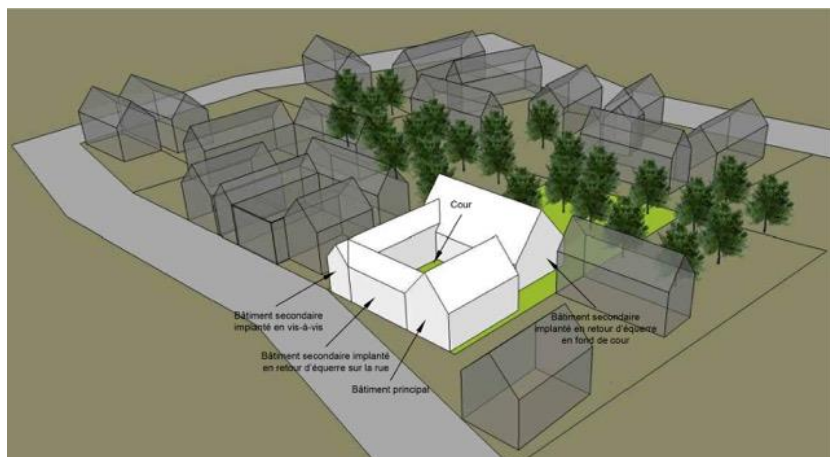
##### b) VOLUMETRIE

- Le faitage est parallèle au long côté de la construction.
- Pour une construction principale perpendiculaire à la rue, la construction secondaire refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) peut être d'une volumétrie plus importante que la construction principale. A contrario, si une construction secondaire s'implante sur la rue en

<sup>1</sup> Construction secondaire : construction complémentaire à la construction principale. Elle peut être édifiée en même temps ou dans un second temps.

### STRUCTURE URBAINE EN VILLAGE TRADITIONNEL

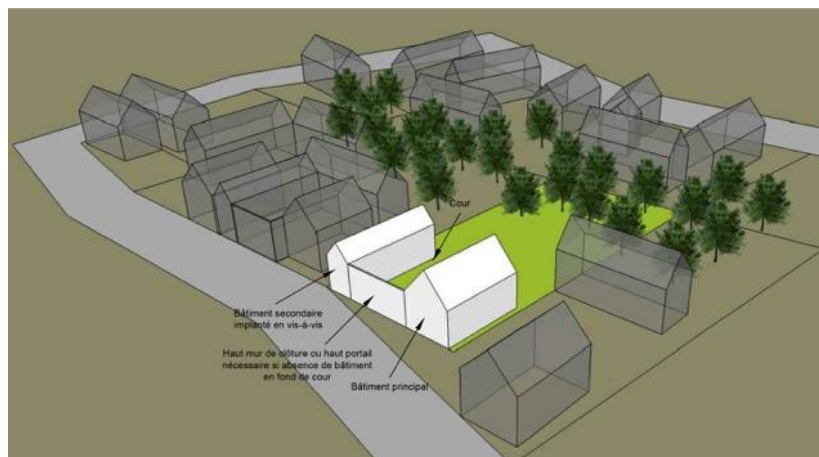
retour d'équerre de la construction principale, elle a une volumétrie moins importante que la construction principale.



*Ferme cour constituée d'un bâtiment principale, d'un deuxième bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour, d'un second en vis-à-vis et d'un troisième (plus petit) implanté en retour d'équerre sur la rue - Source Jean-Christophe BRUA Architecture*

*Ferme cour constituée d'un bâtiment principal et d'un bâtiment secondaire implanté en retour d'équerre au fond de la cour – Source Jean-Christophe BRUA Architecture*

- Tout projet qui ne comporte pas de construction refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) comporte une continuité bâtie à l'alignement (mur et portail) d'au moins 2,5 m de hauteur.



*Ferme cour constituée d'un bâtiment principale et d'un bâtiment secondaire en vis-à-vis : un mur de clôture ou portail maintient la continuité bâtie – Source : Jean-Christophe BRUA Architecture*

### c) DEMOLITION

- Toute démolition peut être refusée si :
  - elle déstructure ces principes d'organisation spatiale,
  - les constructions sont constitutives du patrimoine bâti rural traditionnel du Pays de la Zorn.

## 2.2.4. Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La transformation de construction ainsi que les nouvelles constructions emploient des matériaux similaires à ceux des constructions traditionnelles, à savoir :

■ En toiture :

- Privilégier les tuiles plates à bord arrondi de teinte rouge à rouge-brun,

■ En façade :

- Privilégier l'enduit à la chaux laissé naturel ou recouvert d'une peinture minérale. Pour les bâtiments secondaires et pointes de pignon, variante possible avec un bardage bois vertical laissé sans traitement ou de teinte sombre.
- Privilégier le maintien des modénatures apparentes de type colombage, pierre de taille, etc.
- privilégier les menuiseries extérieures en aspect bois. Les menuiseries peuvent être agrémentées de petites ouvertures diverses et traditionnelles.

## 2.2.5. Transport et déplacement

Le stationnement est réalisé à la parcelle en utilisant notamment les cours privées.

## 2.3. PROGRAMMATION

Sans objet

## 2.4. SCHEMA DE PRINCIPE



- B1 : bâtiment principal, faitage perpendiculaire à la rue et pignon sur rue
- B2<sub>1</sub> : bâtiment secondaire refermant le fond de la cour, faitage parallèle à la rue
- B2<sub>2</sub> : bâtiment secondaire, faitage perpendiculaire à la rue, en vis-à-vis ou plus rarement dans le prolongement de la construction principale.
- MP : mur porche refermant la cour (obligatoire si la cour n'est pas refermée par B2<sub>1</sub>).
- C : cour
- J : jardin

*Maintien et renforcement de l'organisation spatiale traditionnelle*

## 3. Bossendorf

### 3.1. SECTEUR UB RUE DES JARDINS

#### 3.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Bossendorf au nord 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 urbaine à valoriser, rue des jardins*

### **3.1.2. 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 brute<sup>2</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<sup>3</sup> 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) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Sans objet

#### d) 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.

---

<sup>2</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>3</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement



#### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des jardins. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés pour desservir les futures constructions

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

#### e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

##### Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue des jardins. Il est nécessaire de réaliser une nouvelle voie proche des constructions existantes afin de réaliser un bouclage et une meilleure desserte de l'ensemble des parcelles du secteur.

##### Stationnement

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

##### Desserte par les transports en commun

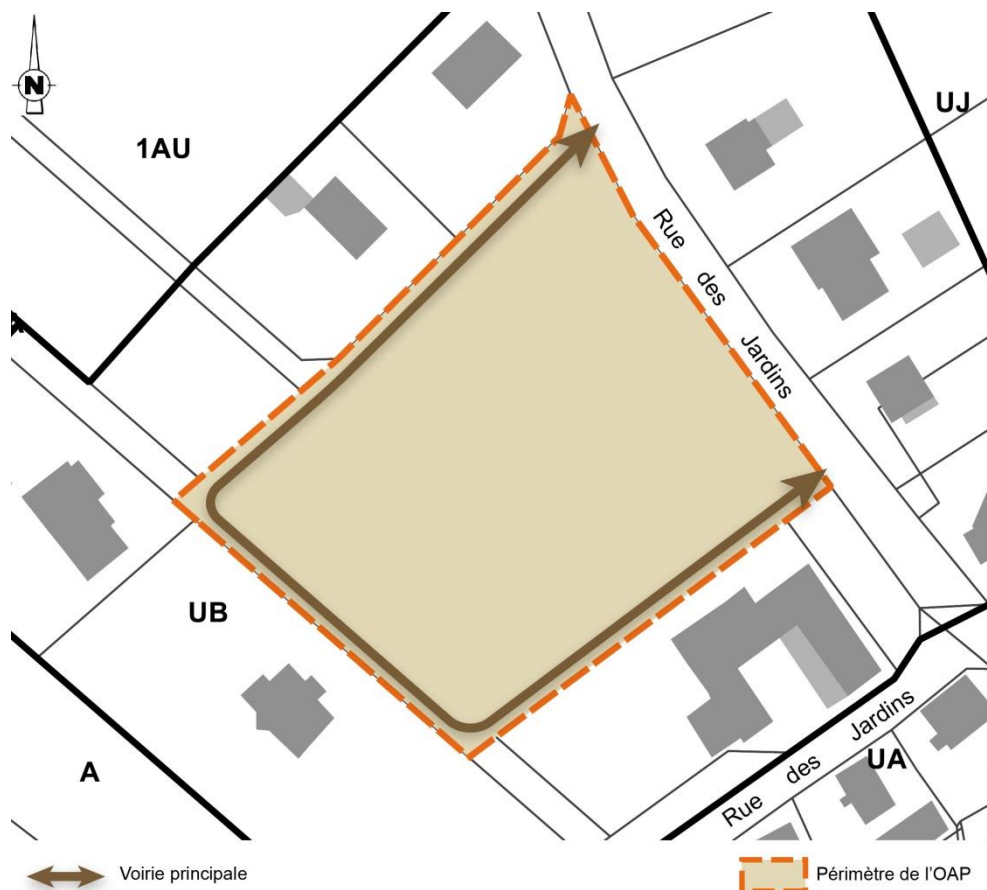
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 4 100 mètres du secteur à aménager.

### **3.1.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 13 logements.

### 3.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 77 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 3.2. SECTEUR UB RUE DES TILLEULS

### 3.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Bossendorf au sud 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 urbaine à valoriser, rue des tilleuls*

### 3.2.2. 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 brute<sup>4</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<sup>5</sup> 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) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Une transition végétale avec les bâtiments agricoles situés au nord permet de gérer la frange bâtie. Une seconde transition végétale à l'Est isole le quartier de la voie d'accès au village. Le front végétal, sur une épaisseur de 5 mètres, est composé d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

d) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 0% de la surface de la zone.

Développement durable

Il est demandé de :

- 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 tilleuls. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Le traitement des eaux pluviales est à localiser à l'angle de la des tilleuls et de la rue principale.

---

<sup>4</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>5</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

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

Stationnement

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

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 3 300 mètres du secteur à aménager.

### 3.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 7 logements.

### 3.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 48 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 4. Hohfrankenheim

### 4.1. SECTEUR UB RUE DES PRES ET DES VERGERS

#### 4.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Hohfrankenheim à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Septembre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone urbaine, rue des vergers et rue des prés*

## **4.1.2. Orientation d'aménagement**

### a) OBJECTIF

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 brute<sup>6</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<sup>7</sup> 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) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les constructions sont implantées avec le faîtage perpendiculaire à la voie existante ou à créer.

### d) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération conduisent à élargir la rue des prés et la rue des vergers afin d'assurer une circulation piétonne sécurisée.

### Développement durable

Il est demandé de :

- 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.

---

<sup>6</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>7</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement



#### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des vergers (AEP seulement) et la rue des prés. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

#### e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

##### Voie, accès

Le secteur est desservi par deux voies publiques existantes, la rue des vergers et la rue des prés qui peuvent desservir les constructions à réaliser.

##### Stationnement

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

##### Desserte par les transports en commun

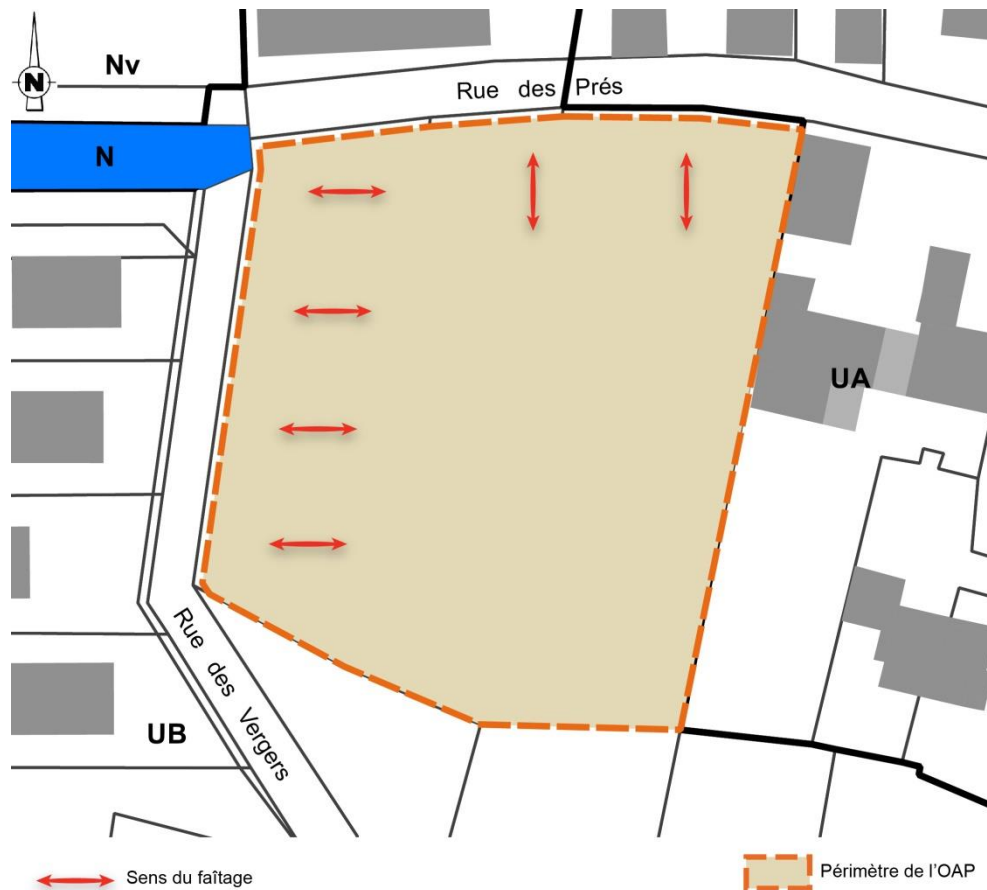
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 3 800 mètres du secteur à aménager.

### **4.1.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 6 logements.

#### 4.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 36 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 5. Schaffhouse-sur-Zorn

### 5.1. SECTEUR UB RUE DES CHAMPS

#### 5.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Schaffhouse-sur-Zorn à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Février 2019

0 100 200 m

*Localisation de la zone urbaine, rue des champs*

## 5.1.2. Orientations d'aménagement

### a) OBJECTIF

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.
- le maintien d'activités non nuisantes.

### 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 brute<sup>8</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<sup>9</sup> 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) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Un secteur est maintenu au nord du secteur pour des activités non nuisantes.

### d) AMENAGEMENT

#### Développement durable

Il est demandé de :

- 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 champs et dans la rue du forgeron (AEP, eaux usées). Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

---

<sup>8</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>9</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par deux voies publiques existantes, la rue des champs et la rue du forgeron, sur lesquelles une voie de desserte interne se raccorde. Les constructions à réaliser se raccordent sur les voies existantes ou sur la voie à créer.

Stationnement

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

Desserte par les transports en commun

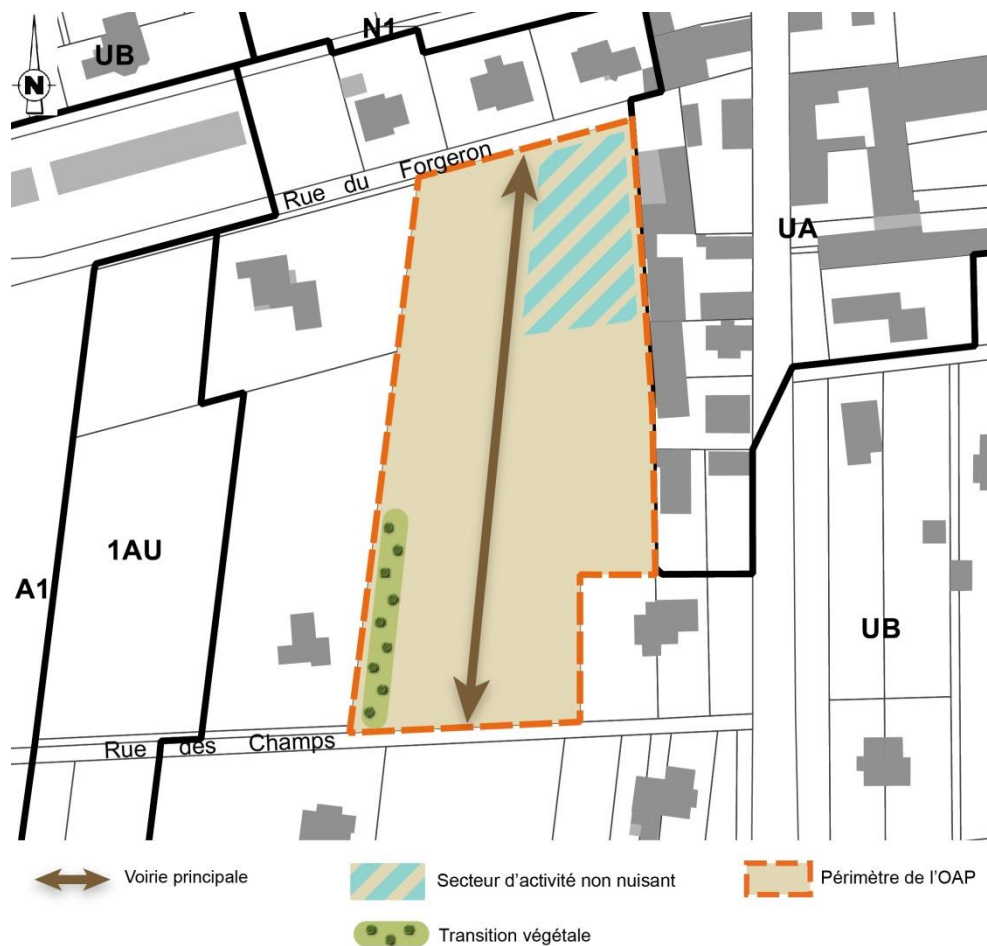
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Hochfelden, à 1 000 mètres du secteur à aménager.

### 5.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 11 logements.

### 5.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 90 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

FEVRIER 2019

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 6. Wingersheim-les-4-bans

### 6.1. SECTEUR UB RUE DES ARTISANS (MITTELHAUSEN)

#### 6.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen au nord 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 urbaine, rue des artisans*

## 6.1.2. Orientations d'aménagement

### a) OBJECTIF

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 brute<sup>10</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<sup>11</sup> avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
  - collectif sous forme d'appartements

### c) AMENAGEMENT

#### 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, la rue du Gressweg et la rue des artisans.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire. En ce qui concerne le réseau eau usée, le raccordement n'est pas possible rue des artisans au nord du secteur.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Sans objet

---

<sup>10</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>11</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement



e) TRANSPORT DE DEPLACEMENT

Le secteur est desservi par des voies publiques existantes (rue principale, rue du Gressweg, rue des artisans). Elles sont maintenues.

### 6.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires, avec un potentiel de l'ordre de 7 logements.

### 6.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 40 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN**  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

**WINGERSHEIM-LES-4-BANS**

---

# **B**

## **OAP**

### **AMENAGEMENT : en**

#### **secteur à urbaniser**

##### **habitat**

## 1. Introduction : secteurs concernés

---

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn qui dispose d'une zone à urbaniser de type 1AU à vocation principal d'habitat bénéficiant d'une OAP du secteur concerné, il s'agit de :

- Alteckendorf pour 2 secteurs,
- Bossendorf pour 2 secteurs,
- Duntzenheim pour 2 secteurs,
- Ettendorf pour 2 secteurs,
- Geiswiller-Zoebersdorf pour 2 secteurs,
- Grassendorf pour 1 secteur,
- Hochfelden : 2 sur Hochfelden et 2 sur Schaffhouse-sur-Zorn,
- Hohfrankenheim pour 1 secteur,
- Ingenheim pour 1 secteur,
- Lixhausen pour 1 secteur,
- Melsheim pour 1 secteur,
- Minversheim pour 2 secteurs,
- Mutzenhouse pour 1 secteur,
- Schwindratzheim pour 3 secteurs,
- Waltenheim-sur-Zorn pour 1 secteur,
- Wickersheim-Wilshausen pour 1 secteur,
- Wilwisheim pour 3 secteurs,
- Wingersheim-les-4-bans : 1 secteur sur Gingsheim, 1 secteur sur Hohatzenheim, 3 secteurs sur Mittelhausen, 3 sur Wingersheim.

## 2. Densité urbaine

---

Le PLUI du Pays de la Zorn est inclus dans le SCOT de la Région de Strasbourg qui propose en fonction de l'armature urbaine des objectifs de densité pour la production de logements dans chaque commune. Ces objectifs à atteindre sont les suivants :

- bourg centre : 30 logements/ha,
- bassin de proximité : 25 logements/ha,
- village : 20 logements/ha.

Compte-tenu de la continuité urbaine entre Schwindratzheim et Hochfelden, il est proposé pour Schwindratzheim, bassin de proximité une densité voisine de 27 logements/ha.

## 3. Alteckendorf

### 3.1. SECTEUR RUE DE LA CHAPELLE

#### 3.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Alteckendorf 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 de la chapelle*

### **3.1.2. 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 brute<sup>12</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<sup>13</sup> 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 de la chapelle. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>12</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>13</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

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

L'organisation de la desserte prévoie :

- d'élargir la rue de la chapelle afin qu'elle ait une emprise minimum de 7 mètres (emplacement réservé ALT01),
- d'intégrer un cheminement doux dans l'emprise de la voie sur toute la longueur de l'opération.
- de créer une placette de retournement à la jonction avec le chemin rural.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Ce secteur facilitera 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 150 mètres du secteur à aménager.

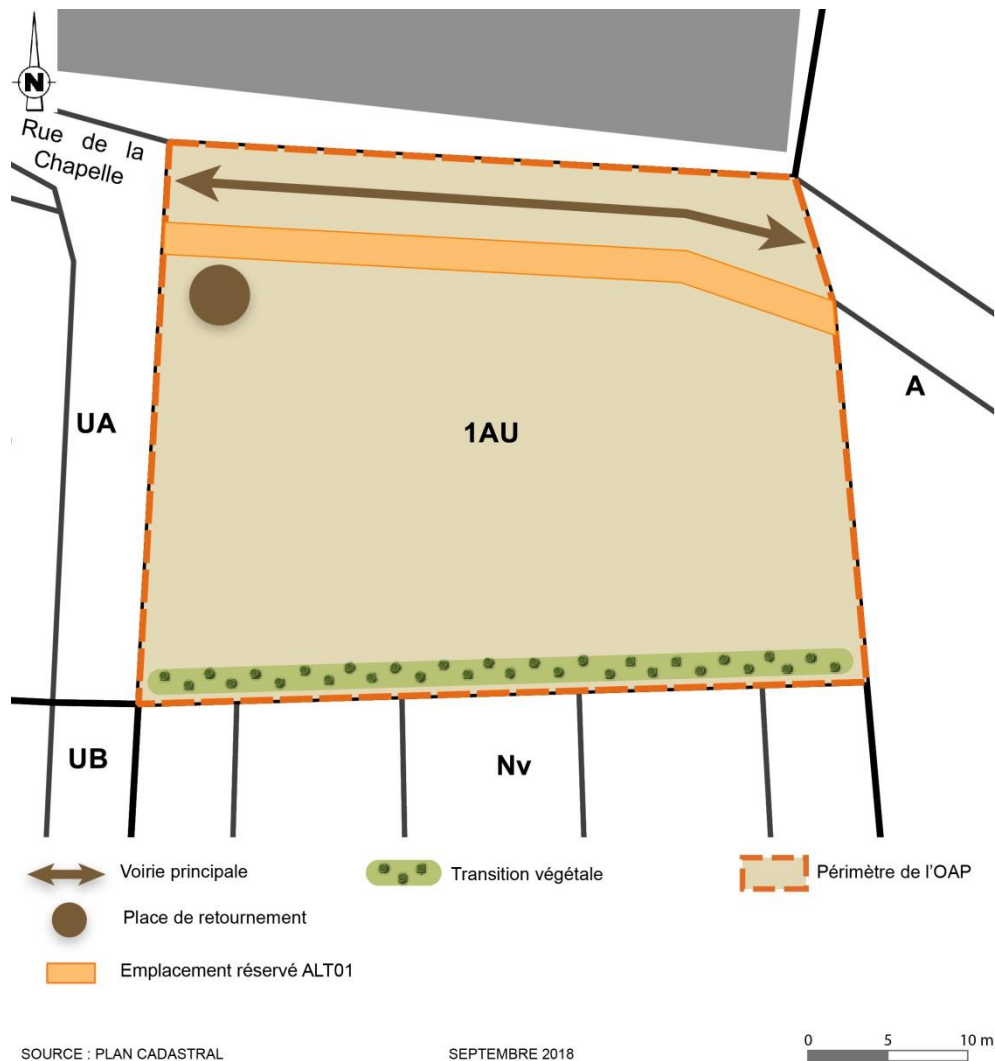
### 3.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 3 logements.

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par la réalisation de l'emplacement réservé ALT01.

### 3.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 14 ares environ.



*Intention d'aménagement*



## 3.2. SECTEUR RUE DES ECOLES

### 3.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Alteckendorf 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 des écoles*

### 3.2.2. 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 brute<sup>14</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<sup>15</sup> 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 les rues voisines : rue du noyer, rue du pommier, rue des écoles. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>14</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>15</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés le long de la voirie principale de l'opération sous forme de noue et complété si besoin au nord-est du site sur un espace dédié.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 3%, maximum 12%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ».

Les voies de desserte s'adaptent au terrain en favorisant une insertion douce, naturelle qui crée le moins de déblais ou de remblais.

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

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger la rue du pommier et de rejoindre la rue des écoles. Cet axe constituera la voie principale de l'opération,
- de créer des voies secondaires avec placette de retournement,
- d'articuler le cheminement doux avec les voies de desserte interne.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Le secteur facilitera le cheminement vers l'arrêt d'autocar le plus proche situé à 300 mètres du secteur à aménager, à travers la promotion d'une mobilité douce.

### 3.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 22 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 4 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

### 3.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 112 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 4. Bossendorf

### 4.1. SECTEUR RUE DE HOCHFELDEN

#### 4.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Bossendorf 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 de Hochfelden*

## 4.1.2. Orientations d'aménagement

### a) OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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 brute<sup>16</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<sup>17</sup> 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 0% 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 RD7.

#### 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.

---

<sup>16</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>17</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

#### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue d'Hochfelden.

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 3%, maximum 22%), 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 voie existante, rue de Hochfelden desservira les constructions à réaliser.

Aucun nouvel accès sur la RD7 n'est réalisé. Les riverains utilisent la rue de Hochfelden pour rejoindre la RD7. Un aménagement du carrefour est à envisager.

##### Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

##### 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 3 300 mètres du secteur à aménager.

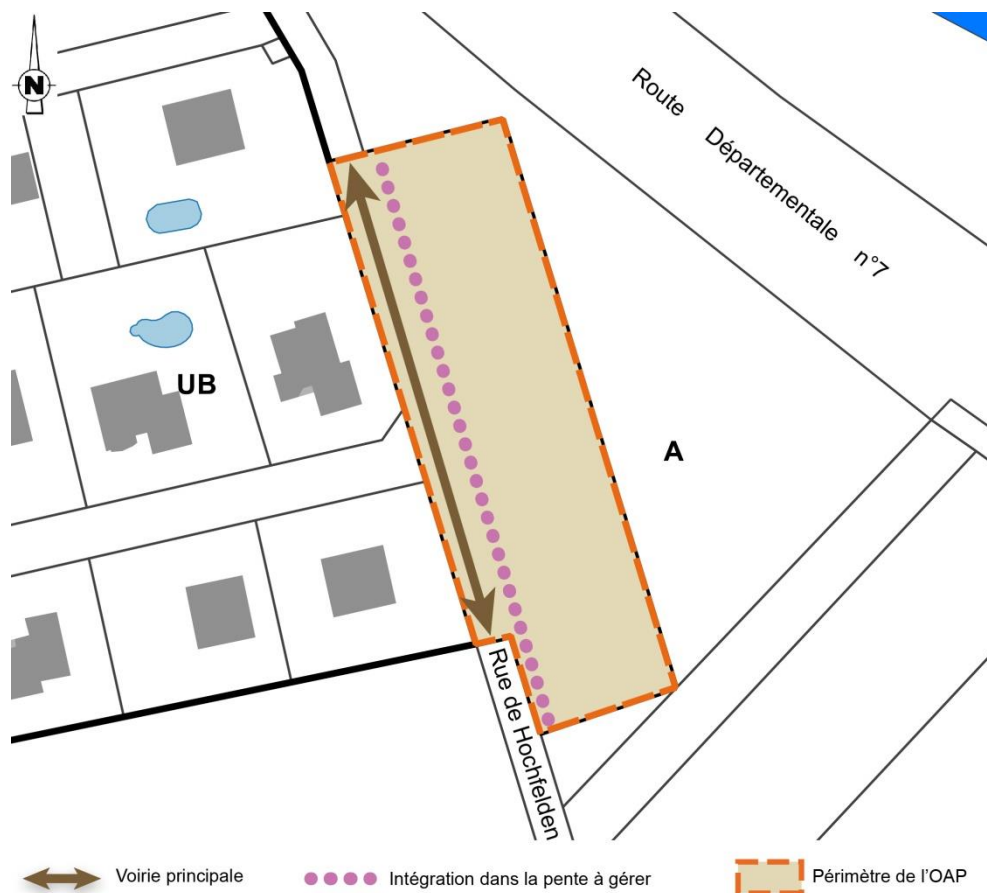
### **4.1.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 4 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

#### 4.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 20 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*



## 4.2. SECTEUR RUE DES JARDINS

### 4.2.1. Localisation

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



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, rue des jardins*

## 4.2.2. 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.
- l'intégration des règles de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles avec élevage.

### 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 brute<sup>18</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<sup>19</sup> 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, stationnement, espace vert, etc.) pour réaliser l'opération consomme 35% 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 jardins. Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération.

---

<sup>18</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>19</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.  
Les eaux de ruissellement sont traitées au nord-est du projet : stockage et rétention forte avant raccordement sur réseau unitaire située en zone urbaine.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 4%, maximum 8%), 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

L'organisation de la desserte prévoie :

- de prolonger la rue des jardins à travers le secteur de l'opération,
- de créer un espace de retournement au niveau du chemin rural,
- d'articuler un cheminement doux avec les voies de desserte interne et les voies existantes riveraines de l'opération.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.  
Une poche de stationnement public est envisagée en entrée du quartier en vis-à-vis d'un espace public.

Desserte par les transports en commun

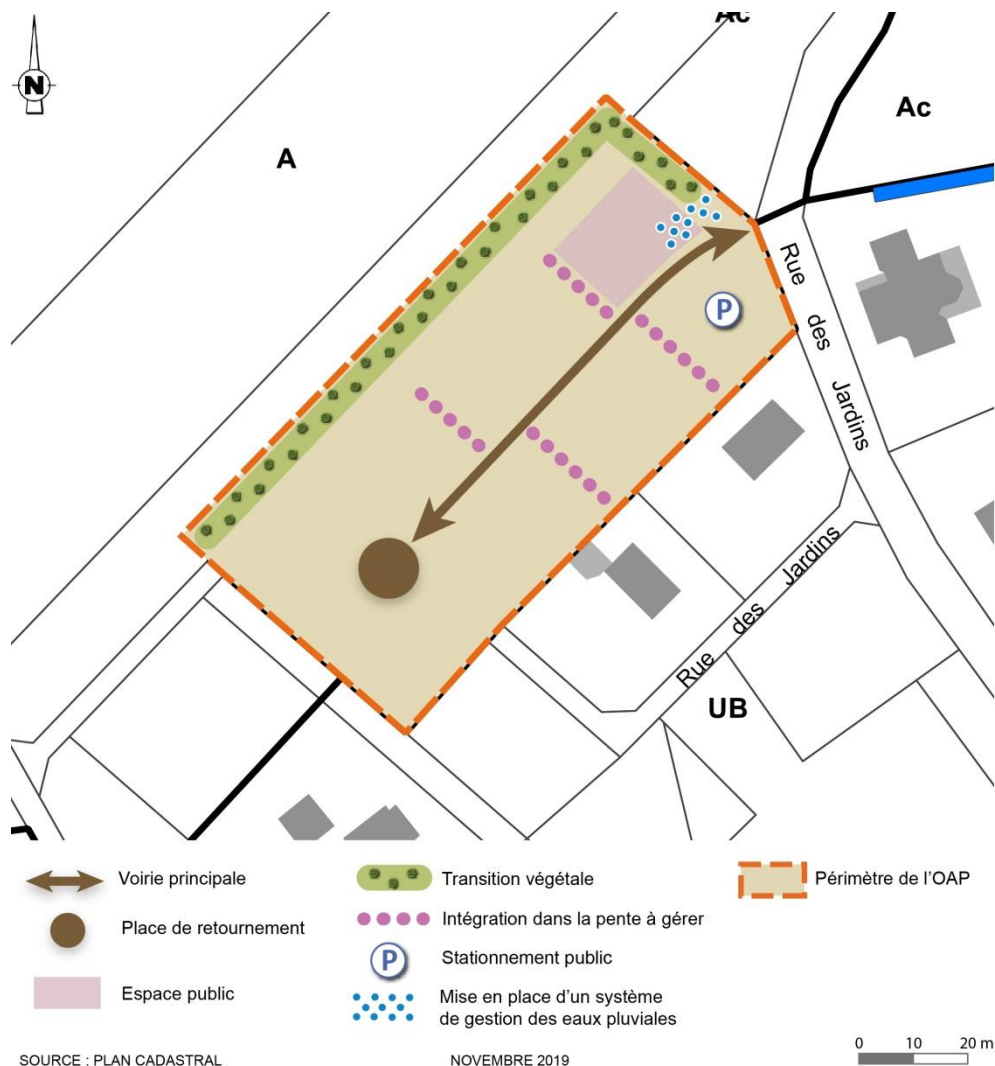
La commune est desservie par une voie ferrée (ligne Strasbourg Sarrebourg). La gare est présente à Hochfelden, à 4 100 mètres du secteur à aménager.

### 4.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 12 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 logements).

#### 4.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 59 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 5. Duntzenheim

### 5.1. SECTEUR RUE DU STADE

#### 5.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Duntzenheim, au sud-est du village, dans le secteur du stade.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, secteur du stade*

## 5.1.2. Orientations d'aménagement

### 5.1.3. Objectifs

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

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

#### a) 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 brute<sup>20</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<sup>21</sup> 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.

#### b) 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 ciel et la rue du stade. Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>20</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>21</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

L'infiltration des eaux de ruissellement se fait à la parcelle.

c) 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.

Le secteur où circule le réseau d'assainissement est maintenu dans un espace piéton végétalisé.

Les logements collectifs sont positionnés au niveau des points les plus bas.

d) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue du ciel au niveau de 2 accès. Cet axe constitue la voie principale.

Le secteur où circule le réseau d'assainissement assure une desserte piétonne qui relie la rue du ciel au terrain de football.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est à organiser sur la voirie principale, à raison de une place pour 2 logements.

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 450 mètres du secteur à aménager.

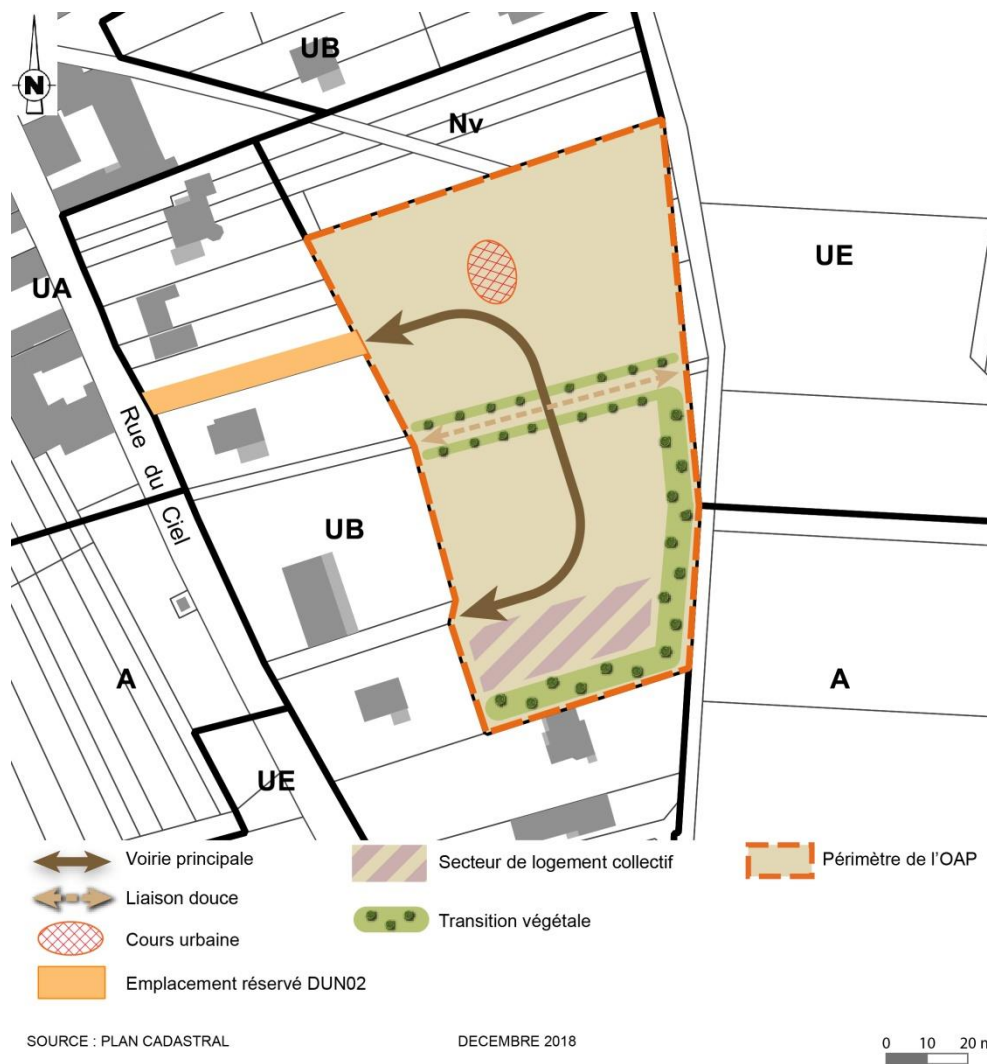
#### 5.1.4. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 18 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 5 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 4 logements.

### 5.1.5. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 91 ares environ.



*Intention d'aménagement*



## 5.2. SECTEUR RUE DE SAVERNE

### 5.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Duntzenheim, à l'ouest du village.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Décembre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, secteur rue de Saverne*

## 5.2.2. Orientations d'aménagement

### 5.2.3. Objectifs

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

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

#### a) 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 brute<sup>22</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<sup>23</sup> 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.

#### b) 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 de Saverne. Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>22</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>23</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

L'infiltration des eaux de ruissellement se fait à la parcelle.

c) 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.

d) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue de Saverne. Cet axe constitue la voie principale.

Une voie piétonne permet de desservir la parcelle enclavée.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

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.

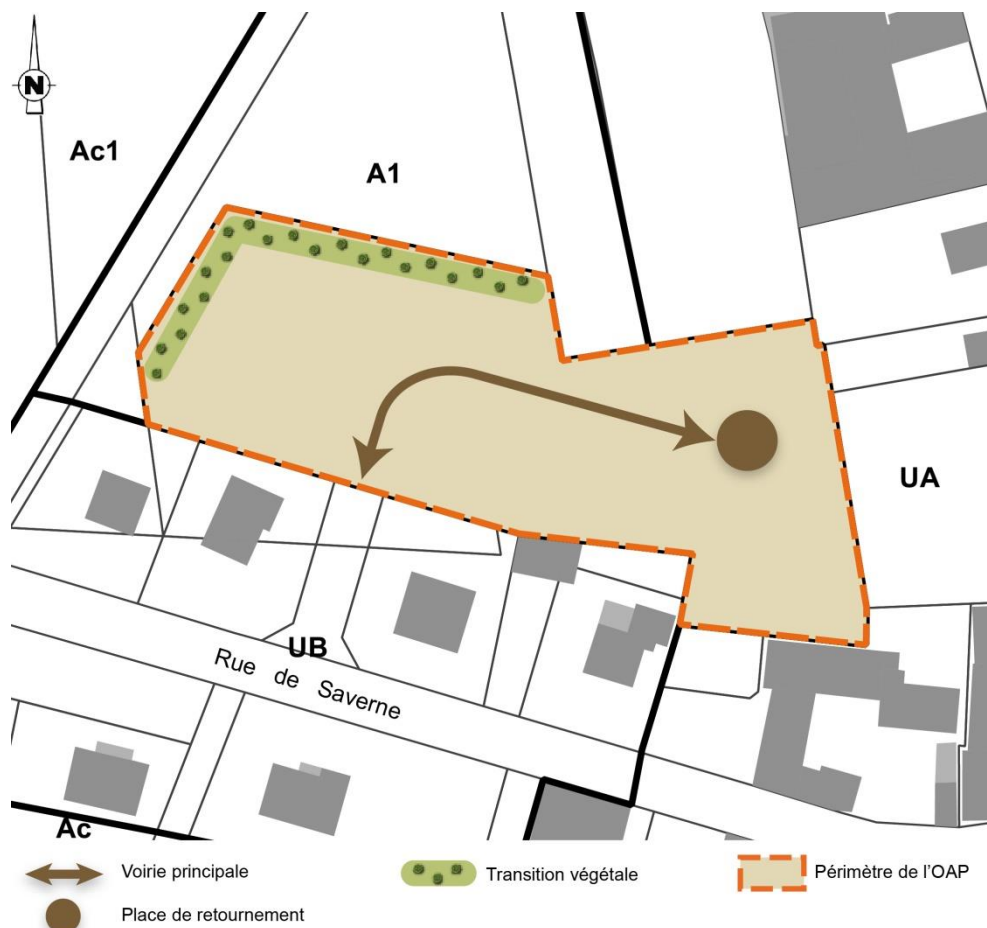
L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 500 mètres du secteur à aménager.

## 5.2.4. 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).

### 5.2.5. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 42 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

FEVRIER 2019

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*



## 6.1.2. 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.
- la démolition de la construction en bordure de la rue principale.

### 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 brute<sup>24</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<sup>25</sup> 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 stade et dans la rue principale. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>24</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>25</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

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'arbres et d'arbustes d'essences locales diversifiées.

Les clôtures sont à claire voie pour assurer une transition douce.

La transition végétale proche des logements intermédiaires permet de créer un espace d'intimité entre les typologies bâtis.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un axe principal qui rejoint la rue principale et utilise la rue du stade.

Un cheminement piéton borde la zone. Un second relie la voirie principale au cheminement extérieur.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Du stationnement public est organisé :

- en entrée de zone, en bordure de la rue principale, pour 6 places.

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 50 mètres du secteur à aménager.

### 6.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 18 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 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 4 logements.

### 6.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 90 ares environ.



*Intention d'aménagement*



## 6.2. SECTEUR RUE DES GRENIERS A GRAINS

### 6.2.1. Localisation

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



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Septembre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, rue des greniers à grains*

## 6.2.2. 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 brute<sup>26</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<sup>27</sup> 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.

#### Champ électromagnétique

La conception du projet d'aménagement prend en compte la présence proche de ligne électrique à haute tension en lien avec le gestionnaire du réseau afin de préserver la population.

#### 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.

---

<sup>26</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>27</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des greniers à grains. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

Les eaux pluviales sont gérées en entrée de zone.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles permet de gérer la frange bâtie. Elle est gérée par l'emplacement réservé ETT07 au Nord de l'opération.

Dans le secteur Ouest de l'opération, la transition végétale est complétée par des clôtures à claire voie pour une transition douce.

### e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

#### Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue des greniers à grains qui rejoint la RD735. Cet axe constituera la voie principale. Un aménagement de l'entrée d'agglomération lisible est à privilégier pour marquer le passage en agglomération.

Un espace de retournement au niveau de la voirie principale assure une desserte satisfaisante de l'opération.

Un cheminement piéton rejoint le lotissement voisin.

#### Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est à organiser en poche en entrée de zone, à raison de minimum 6 places.

#### 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 450 mètres du secteur à aménager.

## 6.2.3. 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.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

## 6.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 126 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 7. Geiswiler-Zoebersdorf

### 7.1. SECTEUR NORD (GEISWILLER)

#### 7.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Geiswiler au nord du village.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, nord du village*

## 7.1.2. 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 brute<sup>28</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<sup>29</sup> 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 sont prolongés au sein de l'opération  
Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>28</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>29</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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.

Les arbres existants en accès de la zone sont maintenus pour marquer l'entrée de la zone.

Les logements intermédiaires sont situés à proximité des espaces en vergers.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévue :

- de créer un accès sur la rue principale au nord-ouest de l'opération. Cet axe constituera la voie principale de l'opération avec placette de retournement. L'accès sur la RD59 est à sécuriser notamment par un déplacement de la limite d'agglomération,
- d'assurer un cheminement doux au sud de la zone.

L'accès à la construction existante, en entrée d'opération, est à maintenir.

Stationnement

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

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 7 500 mètres du secteur à aménager.

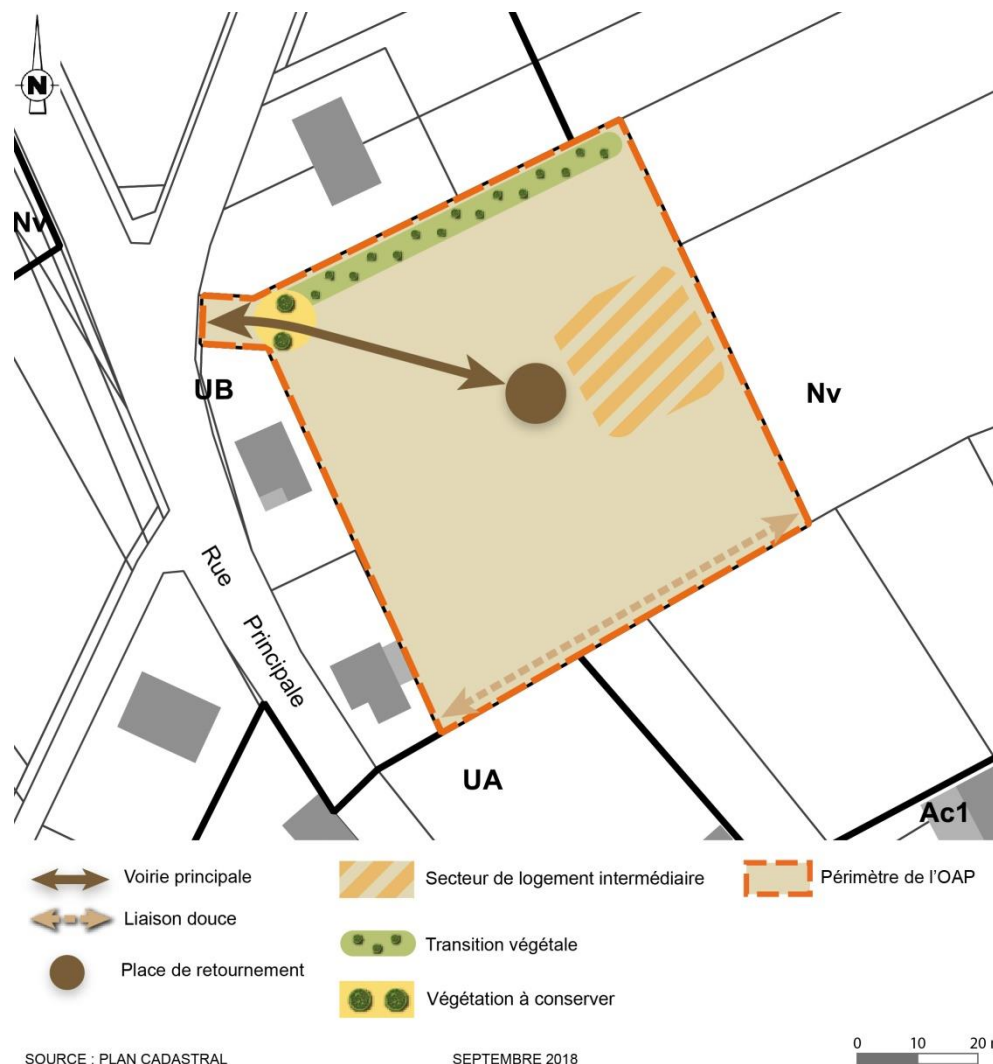
### 7.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 11 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 logements).

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

### 7.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 53 ares environ.



*Intention d'aménagement*



## 7.2. SECTEUR NORD MAIRIE (ZOEBERSDORF)

### 7.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Zoebersdorf, au nord de la mairie.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, rue principale au Nord de la mairie*

## 7.2.2. 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 brute<sup>30</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<sup>31</sup> 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 10% 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 sont prolongés dans l'emprise du chemin situé dans l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>30</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>31</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 5%), 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 situés au nord de la zone permet de gérer la frange bâtie.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie existante la rue principale où se raccorde la voie de desserte de l'opération. Elle intègre dans son emprise un cheminement piéton.

L'accès sur la RD en agglomération est à sécuriser.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

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 6 800 mètres du secteur à aménager.

### 7.2.3. 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).

## 7.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 41,5 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRALE

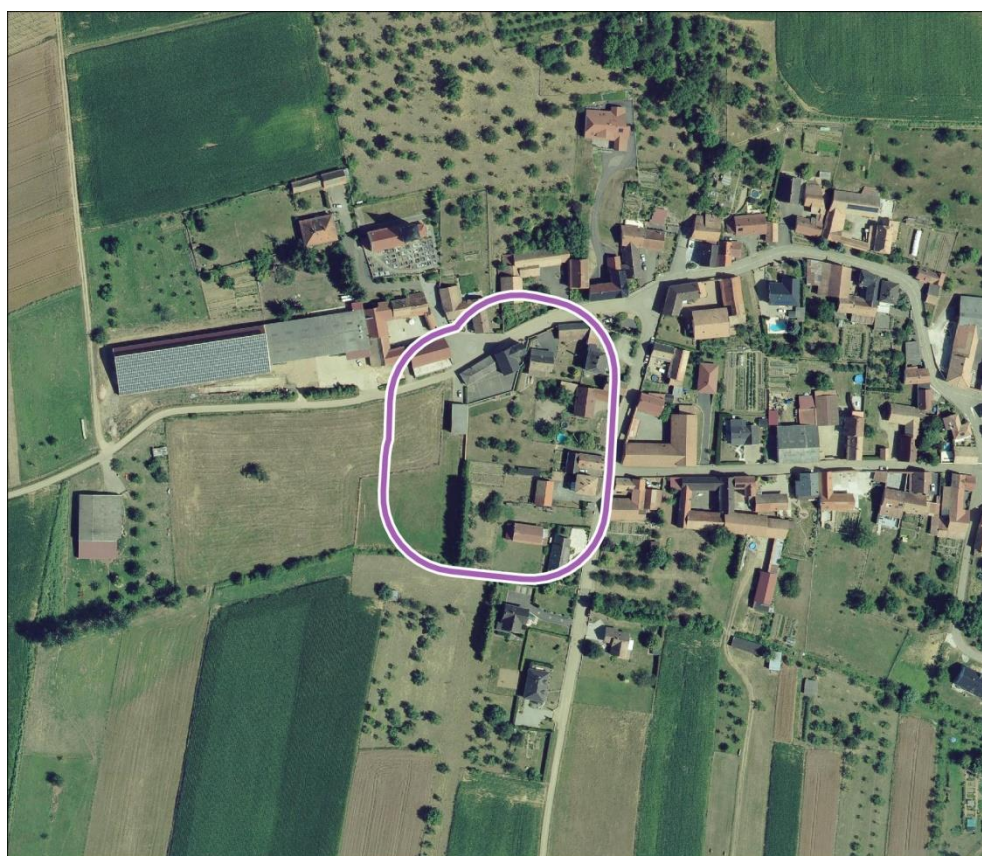
*Intention d'aménagement*

## 8. Grassendorf

### 8.1. SECTEUR RUE PRINCIPALE, ARRIERE MAIRIE

#### 8.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Grassendorf à l'Ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Novembre 2019

0 50 100 m

*Localisation de la zone à urbaniser, rue principale, arrière mairie*

## **8.1.2. 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 brute<sup>32</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<sup>33</sup> 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 des vergers et la rue principale. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>32</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>33</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une future voie publique notée en emplacement réservé GRA03 qui rejoint la rue des vergers.

Une placette de retournement permet de faciliter la circulation.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

Ce secteur facilitera 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 600 mètres du secteur à aménager.

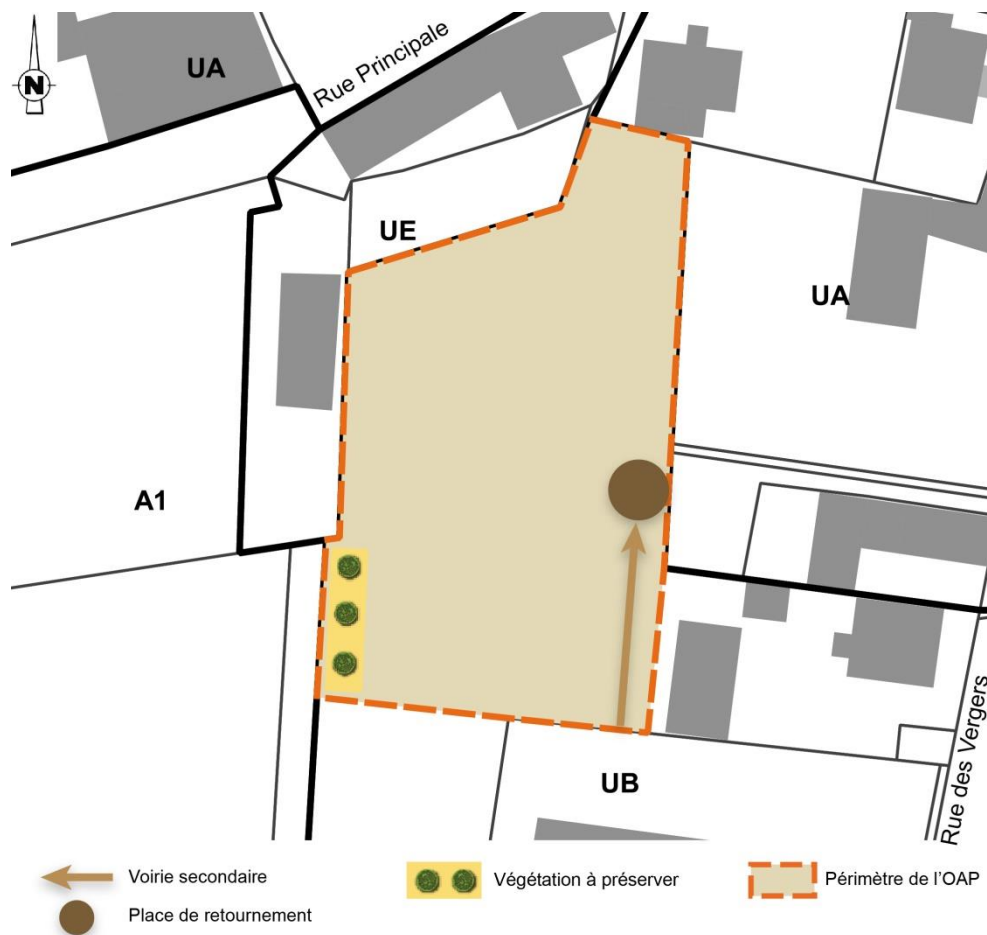
### 8.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 4 logements.

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par la réalisation de l'emplacement réservé GRA03.

### 8.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 22 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

DECEMBRE 2019

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

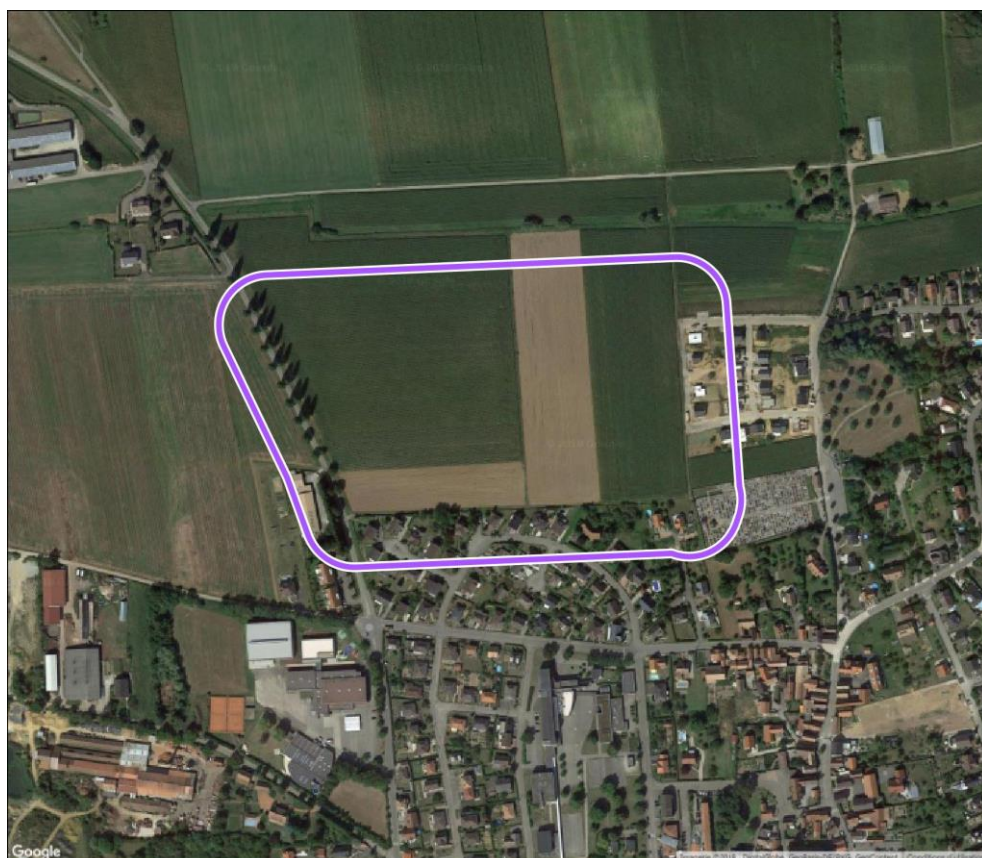


## 9. Hochfelden

### 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 brute<sup>34</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<sup>35</sup> 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,

---

<sup>34</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>35</sup> 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 ».

### 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 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 4 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.

### 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).

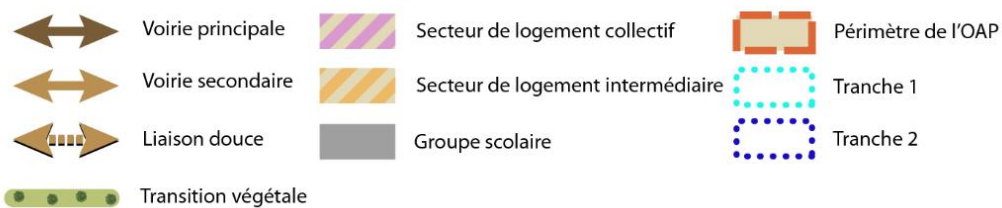
Le secteur est programmé en deux phases :

- 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

Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## **9.2. SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE**

### **9.2.1. Localisation**

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden à l'ouest du bourg, chemin de la fontaine. Il est proche du centre et de ses équipements.



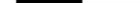
OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m



*Localisation de la zone à urbaniser, chemin de la fontaine*

## 9.2.2. 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 brute<sup>36</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<sup>37</sup> 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 le chemin de la fontaine. Les réseaux sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Il est nécessaire de dimensionner les réseaux pour permettre le raccordement de la zone à urbaniser située à l'ouest.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

<sup>36</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>37</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés le long de la voirie principale de l'opération sous forme de noue, puis elles rejoignent le réseau situé rue de la fontaine.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Insertion dans la pente

Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 10%), 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 bâtis au nord 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.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : le chemin de la fontaine.  
L'organisation de la desserte prévoit :

- de créer une voie secondaire en bouclage pour rejoindre le chemin de la fontaine en 2 accès,
- d'articuler un cheminement doux vers la rue des 4 vents en mettant en œuvre l'emplacement réservé HOC06. Un second chemin piéton est à organiser vers les espaces naturels voisins.

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 existant, à travers la promotion d'une mobilité douce.  
L'arrêt est situé à 800 mètres du secteur à aménager.

### **9.2.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 24 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

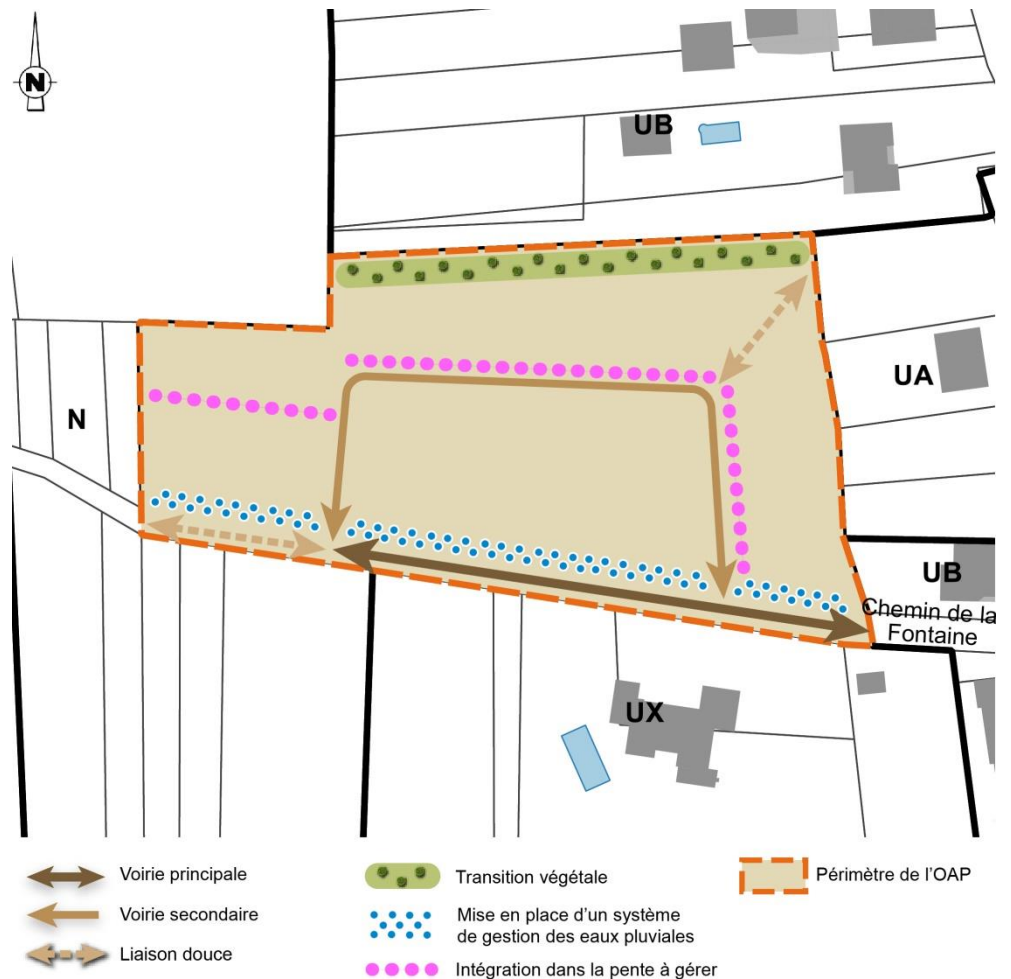
L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 5 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.



### 9.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 79 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 9.3. SECTEUR RUE FLACHSLANDEN (SCHAFFHOUSE-SUR-ZORN)

### 9.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schaffhouse-sur-Zorn 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, nord village*

### 9.3.2. 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.
- le maintien d'un accès à l'arrière de fermes situées dans le village

#### 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 brute<sup>38</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<sup>39</sup> 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 Flachslanden. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

<sup>38</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>39</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les eaux pluviales sont gérées en entrée de zone et rejoignent la rue de l'école via la rue Flachslanden. Le réseau eau pluviale est prolongé jusqu'à la rue de l'école. Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine

Le mur en pierre sèche est conservé.

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.

Au cœur de l'opération, une bande verte est créée.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue Flachslanden et sur la RD25 en agglomération via l'emplacement réservé SCHA02. Cet axe constituera la voie principale.

Un aménagement sur la RD25 est à prévoir pour sécuriser l'accès.

Une desserte interne, en bouclage, rejoint la voirie principale.

Une voie d'accès vers l'arrière des fermes est à créer.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

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 900 mètres du secteur à aménager.

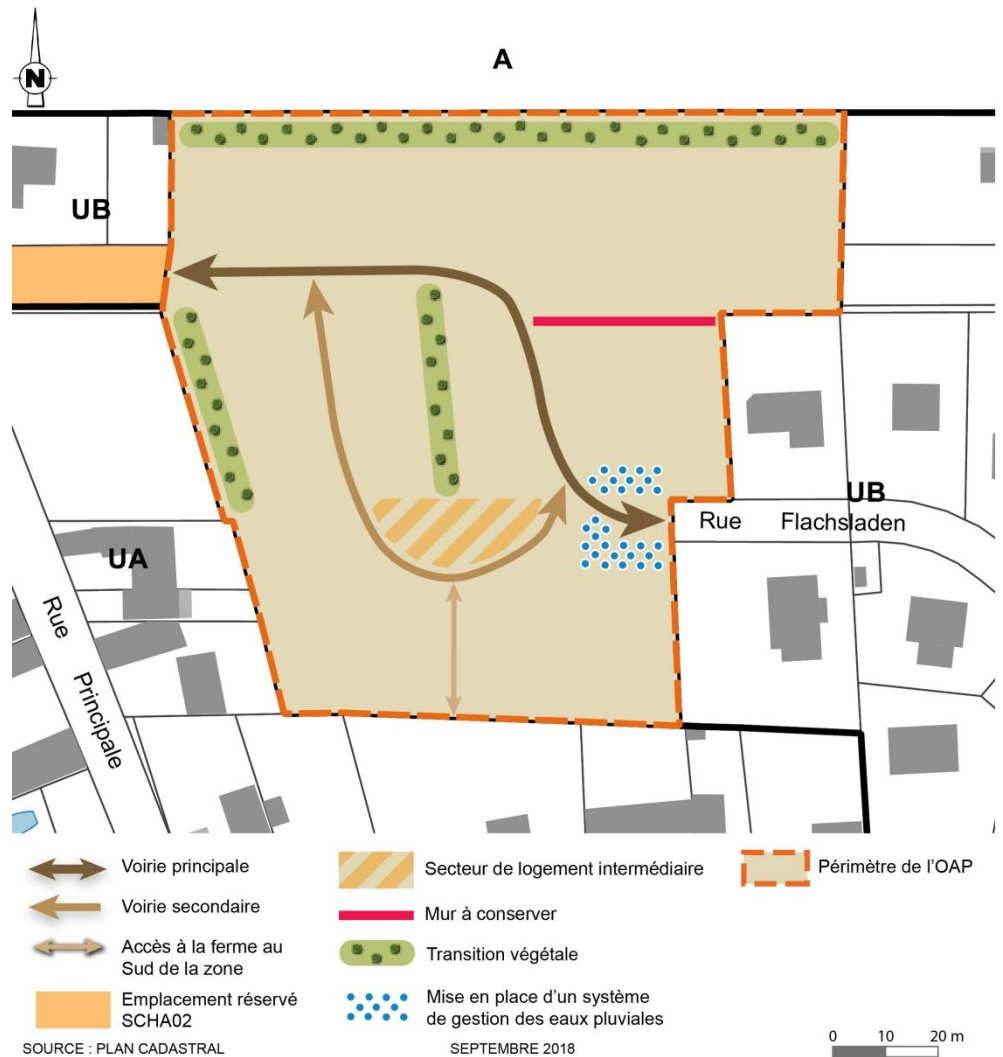
### 9.3.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 23 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.

### 9.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 117 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 9.4. SECTEUR RUE DES CHAMPS (SCHAFFHOUSE-SUR-ZORN)

### 9.4.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schaffhouse-sur-Zorn 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.



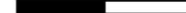
OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Février 2019

0 100 200 m



*Localisation de la zone à urbaniser, ouest village*

## 9.4.2. 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 brute<sup>40</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<sup>41</sup> 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 champs et dans la rue du forgeron. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

<sup>40</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>41</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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

L'organisation de la desserte prévoit un raccordement sur la rue des champs et sur la rue du forgeron. Cet axe constituera la voie principale.

Stationnement

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

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 1 000 mètres du secteur à aménager.

### **9.4.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 13 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 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 3 logements.



### 9.4.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 63 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

FEVRIER 2019

0 20 40 m

*Intention d'aménagement*

## 10. Hohfrankenheim

### 10.1. SECTEUR RUE DES NOYERS

#### 10.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hohfrankenheim, à l'est du village, dans le prolongement de la rue des Noyers.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m



*Localisation de la zone à urbaniser, rue des Noyers*

## 10.1.2. 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.
- l'anticipation des risques liés aux coulées d'eaux boueuses.

### 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 brute<sup>42</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<sup>43</sup> 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 10% 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 noyers. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération  
Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

<sup>42</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>43</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont gérés à la parcelle.

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 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 noyers, axe de desserte du secteur de l'opération. Elle a une emprise de 6 mètres.

La voie qui dessert le projet assure la circulation des engins agricoles.

Un aménagement de la rue des Noyers dans sa partie amont évite toute entrée d'eaux boueuses vers le village

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

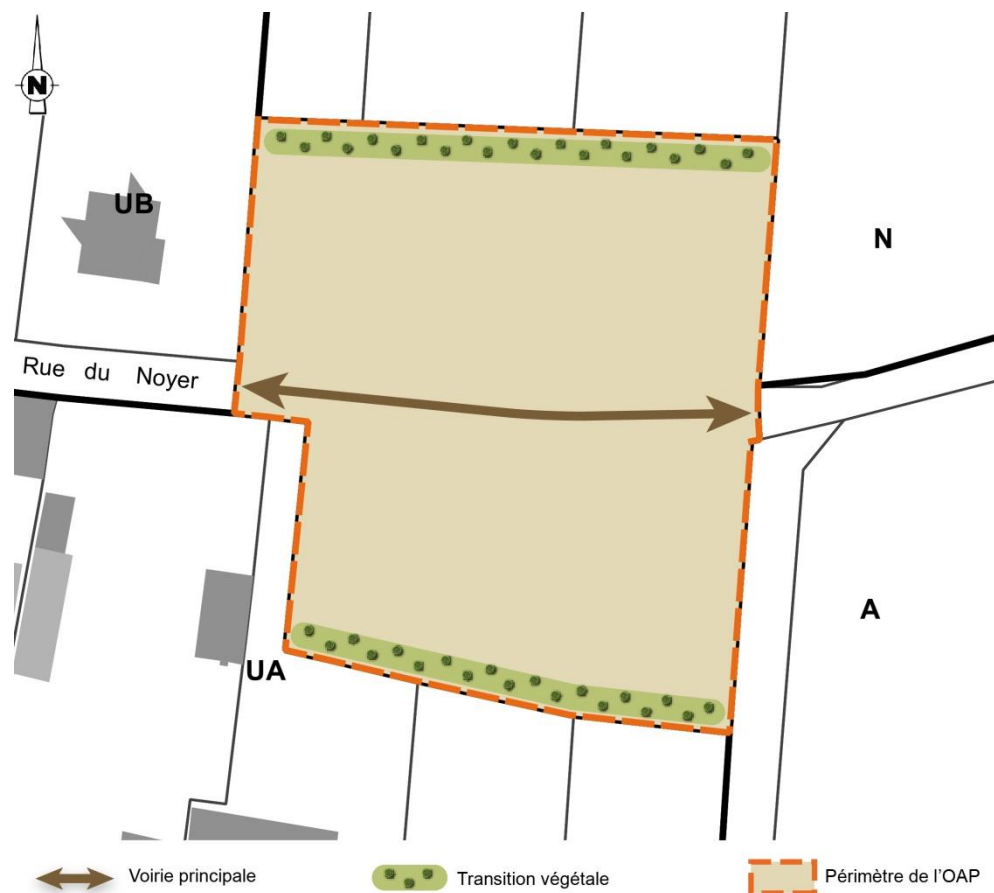
La commune est desservie par une voie ferrée (ligne Strasbourg Sarrebourg). La gare est présente à Schwindratzheim, à 3 800 mètres du secteur à aménager.

### **10.1.3. 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).

### 10.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 42 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 11. Ingenheim

### 11.1. SECTEUR RUE DES VERGERS

#### 11.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Ingenheim à l'ouest 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*

## 11.1.2. 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 des viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute<sup>44</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<sup>45</sup> 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 10% 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 et dans la rue des boulangers. Le réseau assainissement est prolongé dans le secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

<sup>44</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>45</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

Les vergers présents sont intégrés au projet constructif.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par des voies publiques existantes : rue des vergers et rue des boulangers. Ces voies desservent les constructions à réaliser et tiennent compte de la circulation des engins agricoles.

Un sentier dessert les parcelles situées à l'est du projet.

La rue des vergers rejoint la RD667 en agglomération. L'accès de cette voie sur la RD667 en agglomération est à sécuriser pour tenir compte du flux supplémentaire de véhicules.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public sur voirie n'est envisagé.

Desserte par les transports en commun

La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Wilwisheim, à 2 600 mètres du secteur à aménager.

### **11.1.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 17 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 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 3 logements.



### 11.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 83 ares environ.



## 12. Lixhausen

### 12.1. SECTEUR RUE DES VIGNES

#### 12.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Lixhausen au nord de la rue principale du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Octobre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, rue des vignes*

## 12.1.2. 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 des viabilités.

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute<sup>46</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<sup>47</sup> 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 10% 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 vignes et la rue des pommes.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'assainissement est possible rue principale, via l'emplacement réservé LIX12.

<sup>46</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>47</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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 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 un axe principal qui rejoint les rues des vignes et des pommes. Il est complété par un espace partagé en fin de voirie.

Stationnement

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

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.

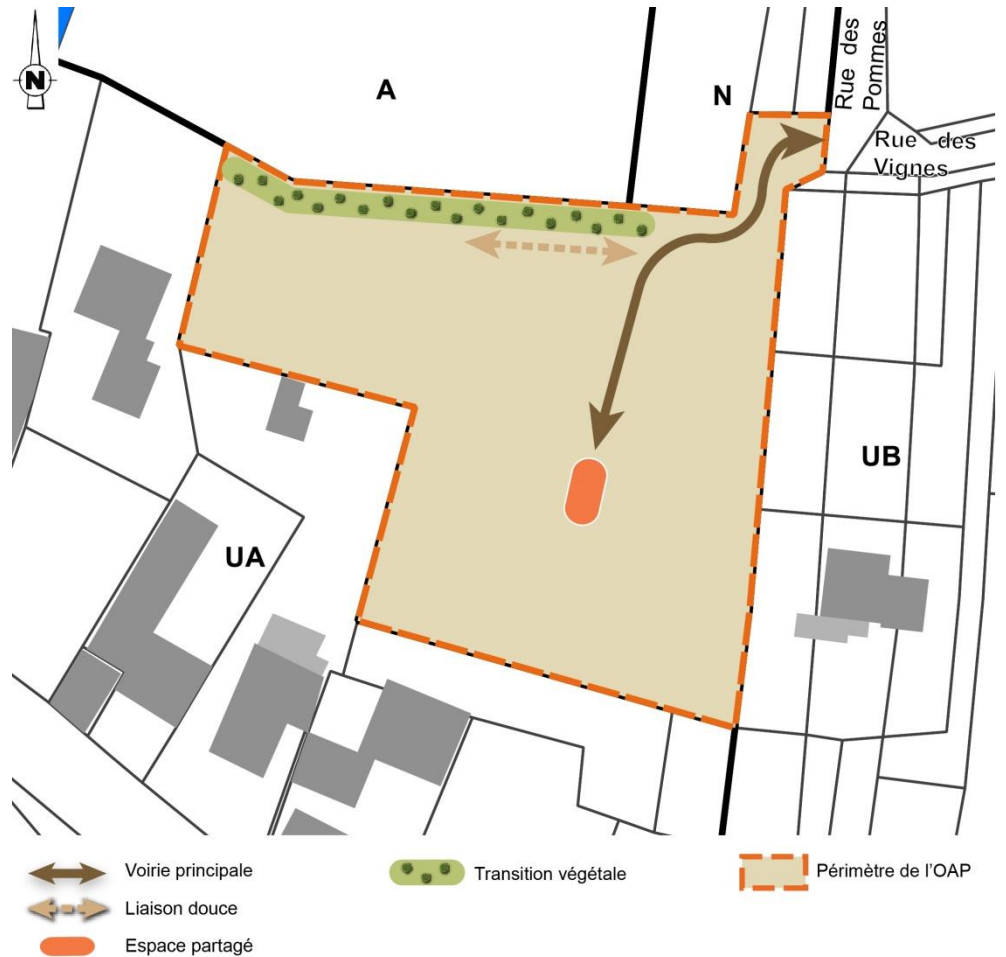
### **12.1.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 7 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par la réalisation de l'emplacement réservé LIX12.

### 12.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 36 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 10 20 m

*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 brute<sup>48</sup> 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,
  - intermédiaire<sup>49</sup> 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.

#### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

##### Paysage

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

<sup>48</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>49</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévue :

- 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.

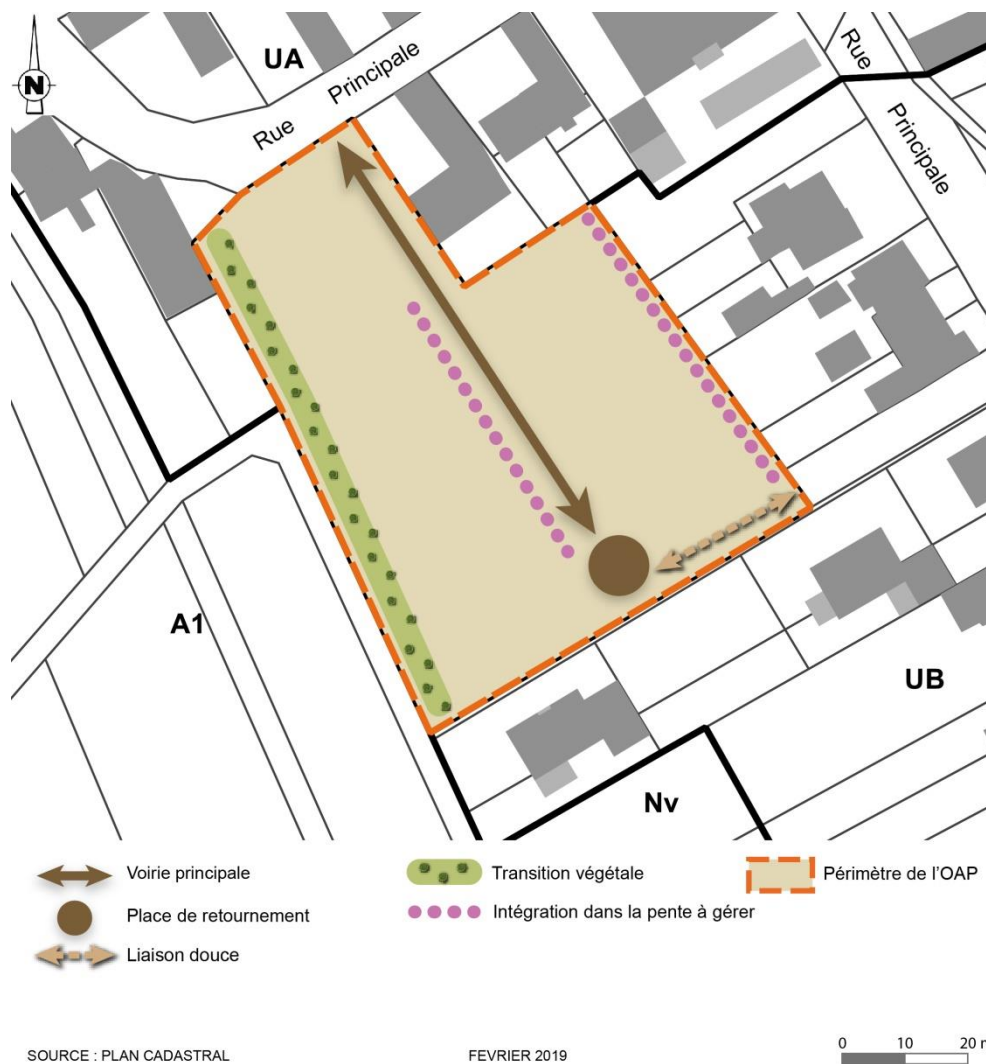
**13.1.3. Programmation**

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

Le secteur concerne une surface de 48 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 14. Minversheim

### 14.1. SECTEUR RUES DES VERGERS

#### 14.1.1. 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*

## 14.1.2. 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 brute<sup>50</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<sup>51</sup> 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 10% 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. Les réseaux sont prolongés afin de desservir le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

<sup>50</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>51</sup> Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au lotissement

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.

La rue des vergers rejoint la RD59. Un aménagement du carrefour est à envisager.

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 500 mètres du secteur à aménager.

### **14.1.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 11 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 logements).

### 14.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 54 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 14.2. SECTEUR RUE SAINT HILAIRE

### 14.2.1. 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*

## 14.2.2. 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 brute<sup>52</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

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 10% 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 Saint-Hilaire et la rue strang. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>52</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

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 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 environ 550 mètres du secteur à aménager.

### **14.2.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 12 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 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 2 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.



### 14.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 59 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

*Intention d'aménagement*

## 15. Mutzenhouse

### 15.1. SECTEUR IMPASSE DES CERISIERS

#### 15.1.1. Localisation

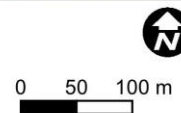
Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mutzenhouse au sud-ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).



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 brute<sup>53</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<sup>54</sup> 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.

<sup>53</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

<sup>54</sup> 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.

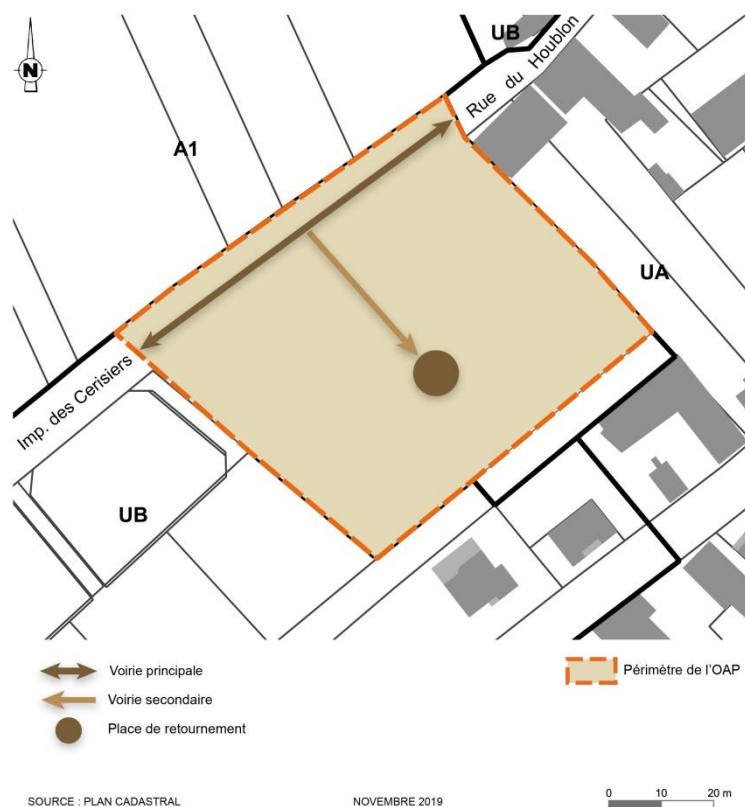
L'arrêt est situé à 2 000 mètres du secteur à aménager.

### **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.



*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 brute<sup>55</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

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.

<sup>55</sup> 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.



*Intention d'aménagement*

## 16.2. SECTEUR RUE DE LA ZORN

### 16.2.1. 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*

## **16.2.2. 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 brute<sup>56</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

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 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.

---

<sup>56</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

Les eaux de ruissellement sont traitées au sud du projet : stockage et rétention forte avant raccordement sur réseau unitaire située en zone urbaine.

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.

La desserte agricole est à privilégier par le chemin rural parallèle au projet et situé à l'Ouest de ce dernier, ainsi que par le chemin rural qui rejoint la RD32.

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.

### 16.2.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 47 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 12 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 9 logements.

### 16.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 175 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

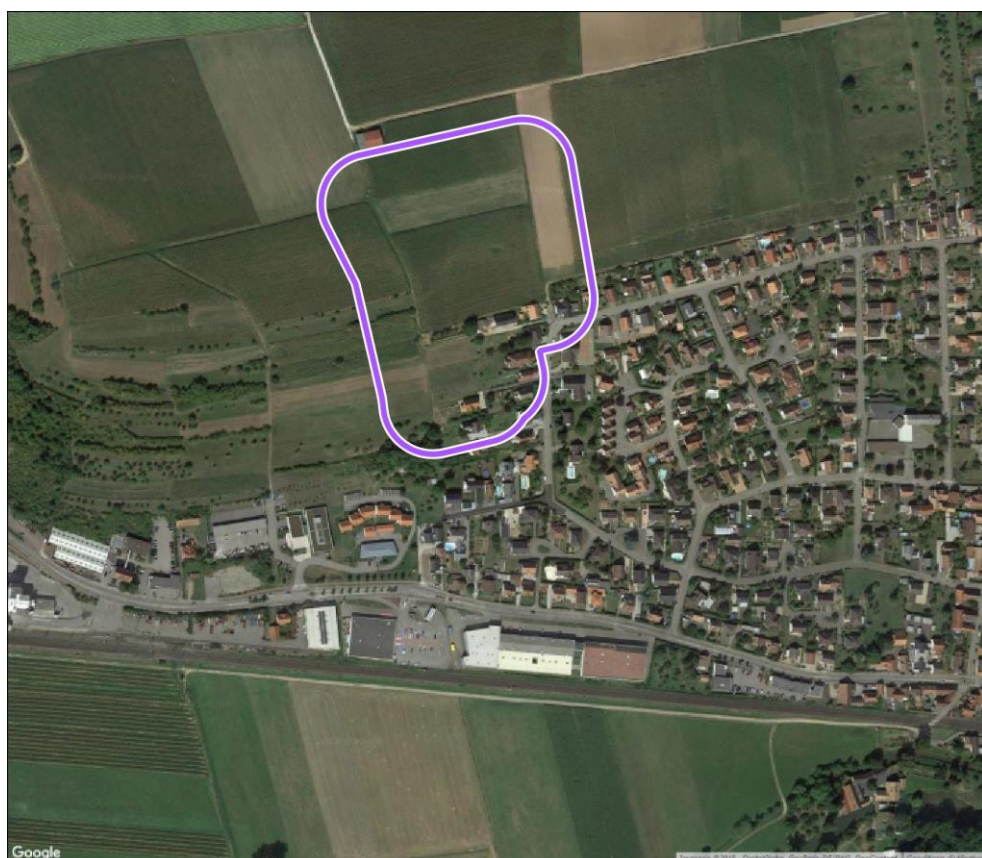
0 20 40 m

*Intention d'aménagement*

## 16.3. SECTEUR RUE DE LA REPUBLIQUE

### 16.3.1. 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*

## **16.3.2. 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.
- Le lien avec le quartier habitat-équipement situé sur Hochfelden, le long de cette opération.

### 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 brute<sup>57</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

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 de la république. Les réseaux sont prolongés au sein de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>57</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.



Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont 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.

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

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoie :

- 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 secondaires reliées à la voirie principale, 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.

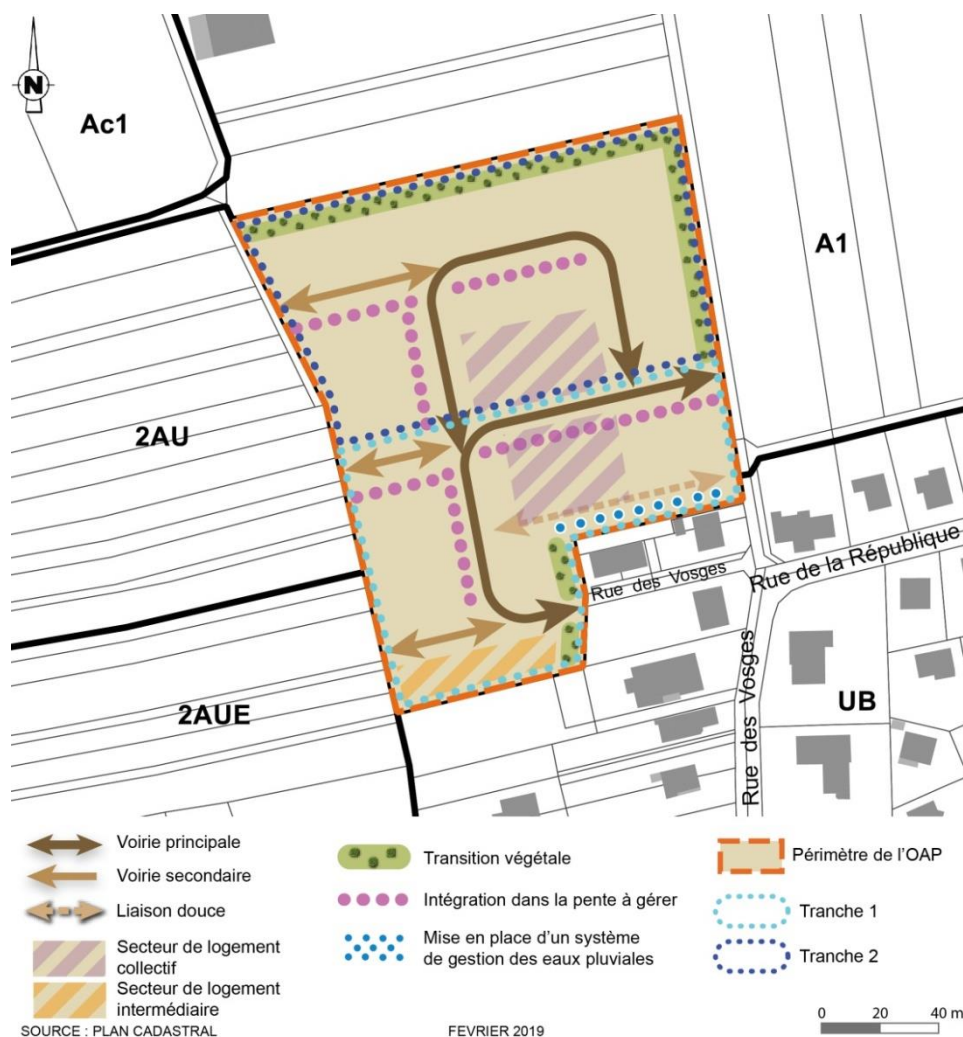
### 16.3.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 58 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.

### 16.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 215 ares environ.



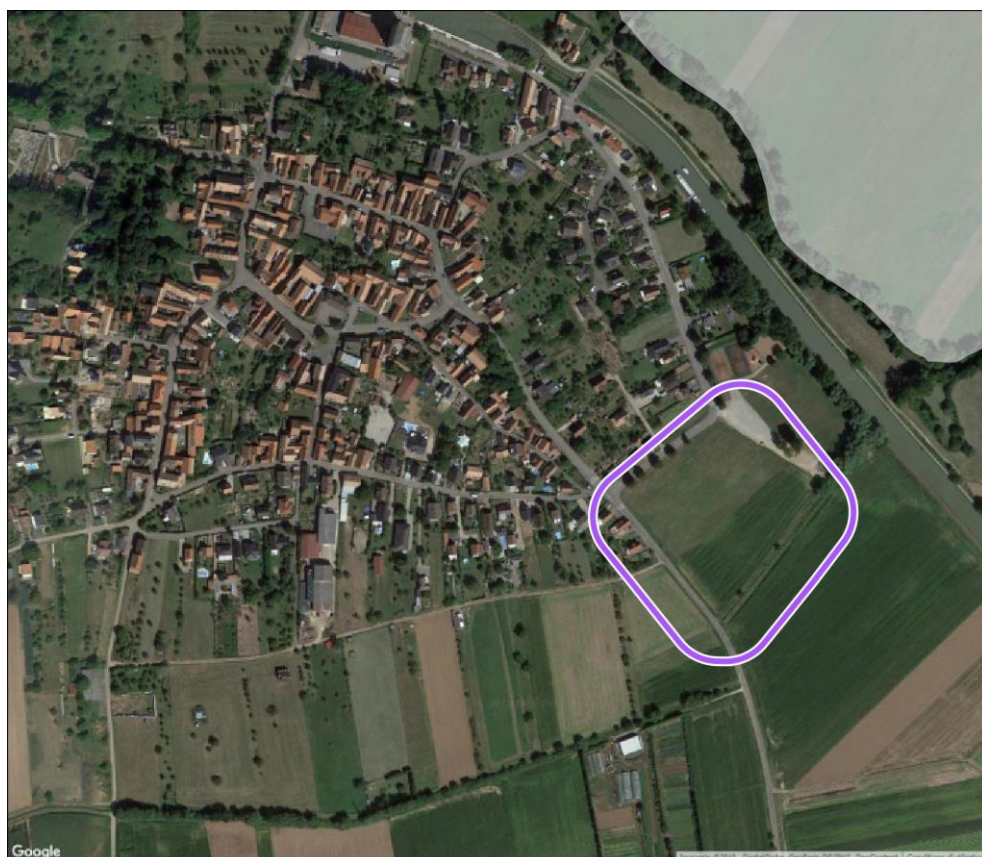
*Intention d'aménagement*

## 17. Waltenheim-sur-Zorn

### 17.1. SECTEUR RUE DES TILLEULS

#### 17.1.1. 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*

## **17.1.2. 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 brute<sup>58</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

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 et dans la rue des tilleuls. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération. Un clapet antiretour sur la conduite d'assainissement en aval de l'opération est fortement conseillé.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>58</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

L'opération se situe dans le périmètre éloigné des forages de Mommenheim où certains ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement peuvent être règlementés.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'urbanisation de l'opération, dans le périmètre éloigné des forages de Mommenheim, nécessite de protéger la ressource en eau.

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 prévoie :

- 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.

### 17.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 45 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 11 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 9 logements.

### 17.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 183 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

0 10 20 m

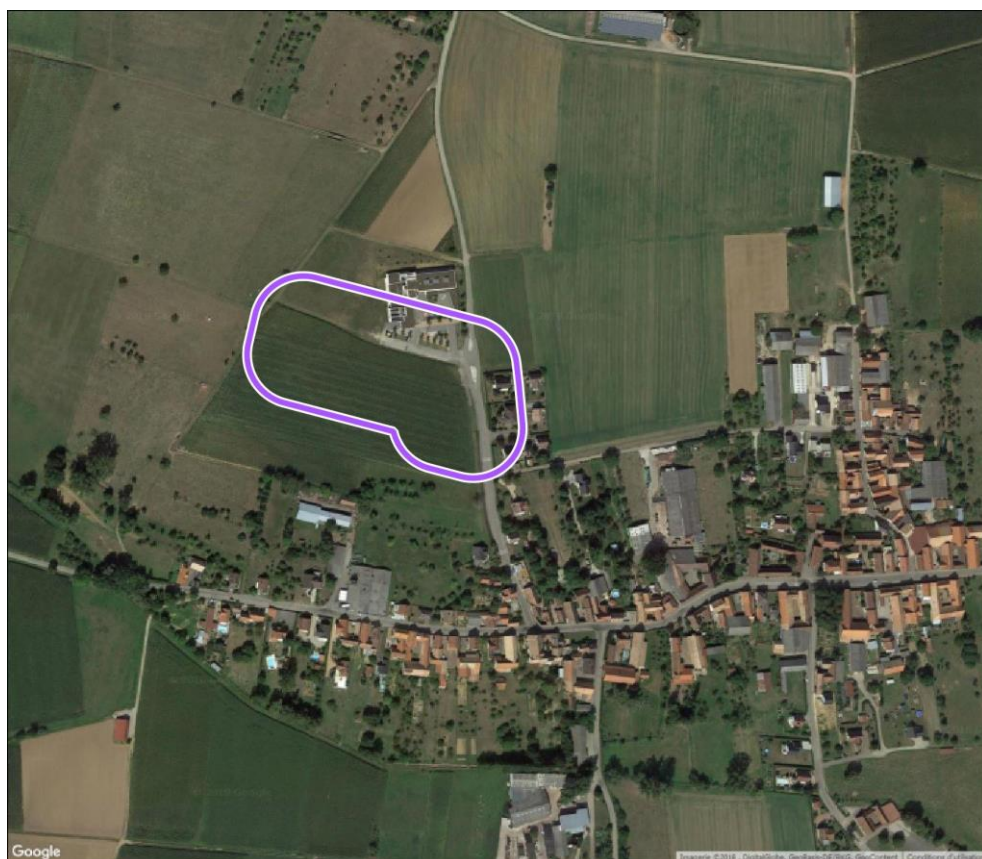
*Intention d'aménagement*

## 18. Wickersheim-Wilshausen

### 18.1. SECTEUR DECAPOLE

#### 18.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wickersheim-Wilshausen, sur Wickersheim en face de la Décapole.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, Décapole*

## **18.1.2. 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 brute<sup>59</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

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 2% 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 voie qui dessert la Décapole. Ils sont prolongés pour desservir l'ensemble du secteur de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>59</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.



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.

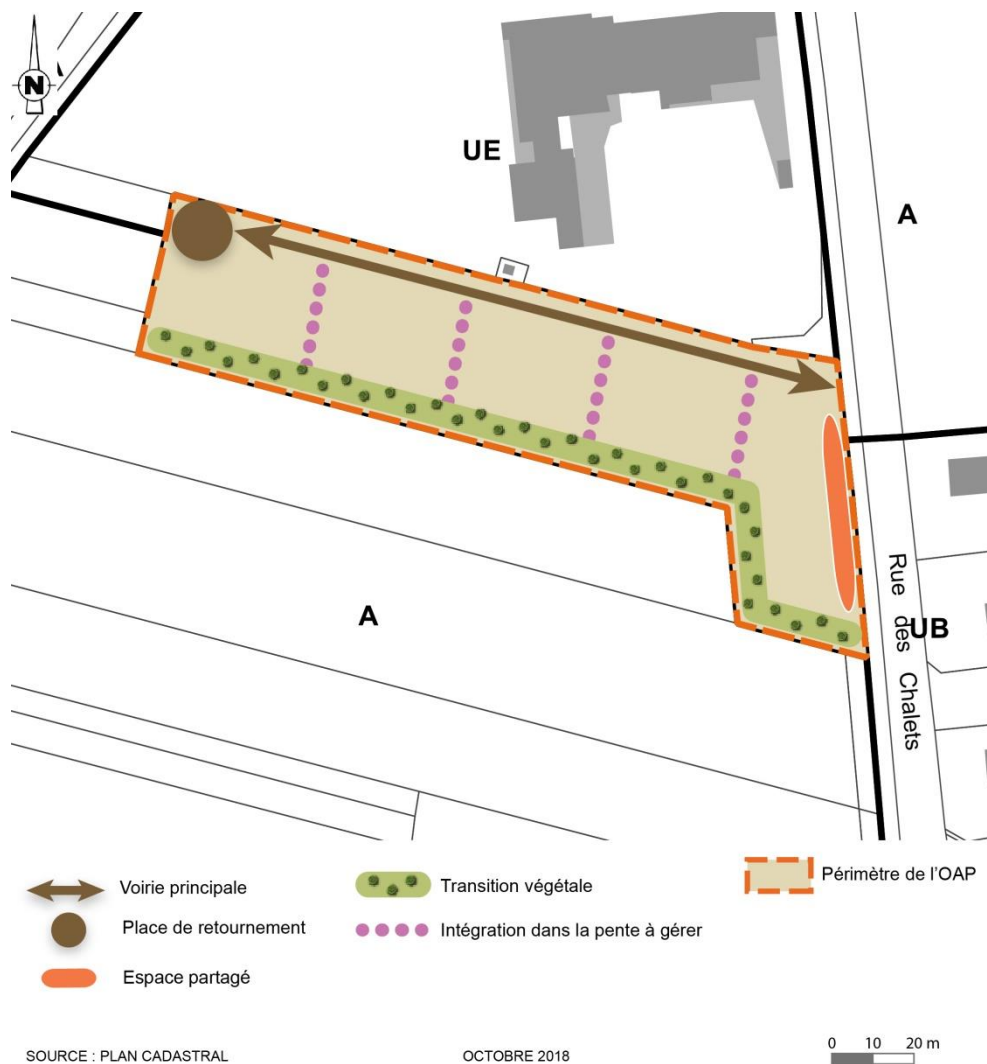
### 18.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 15 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 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 3 logements.

### 18.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 77 ares environ.



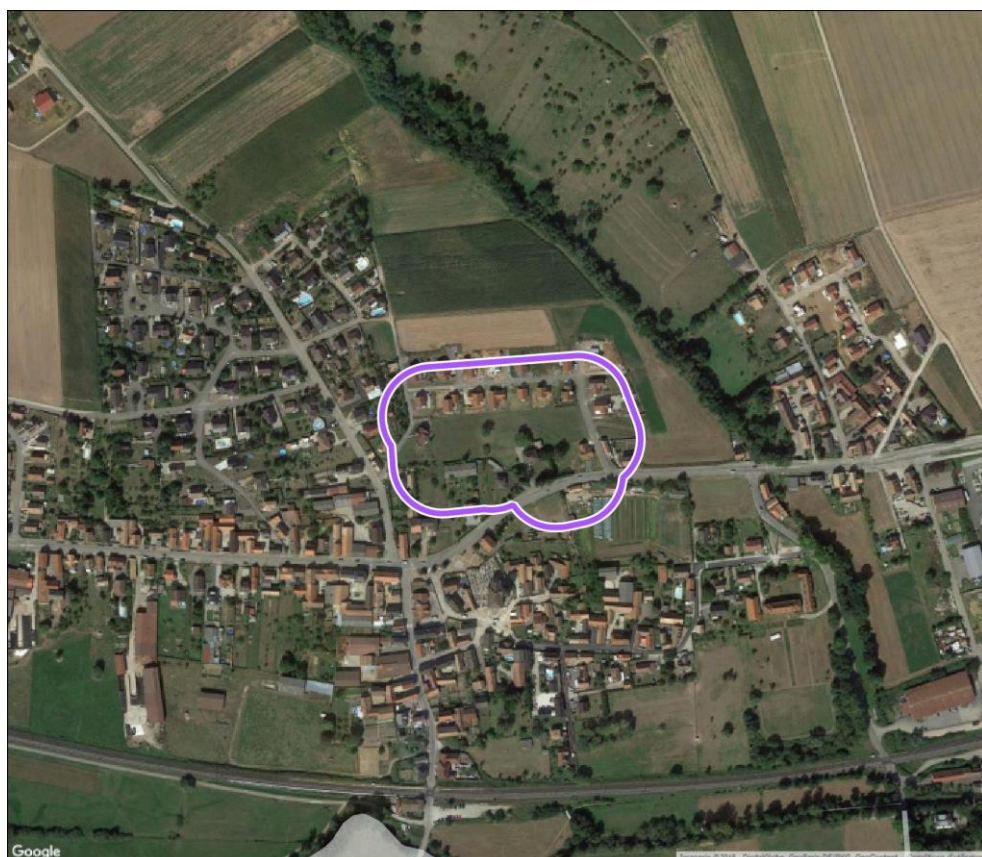
*Intention d'aménagement*

## 19. Wilwisheim

### 19.1. SECTEUR RUE DE L'ABBE ALBERT SITTLER

#### 19.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim au nord de la RD421, au centre du village, à proximité immédiate d'un nouveau quartier desservi par la rue de l'abbé Albert Sittler.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, rue de l'abbé Albert Sittler*

## **19.1.2. 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 brute<sup>60</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

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.

#### 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.

---

<sup>60</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue de l'abbé Albert Sittler qui dessert le nouveau lotissement situé au nord du secteur faisant l'objet de l'opération. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La voie principale de l'opération 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 de desserte interne à partir de la rue de l'abbé Albert Sittler. Cet axe constitue la voie principale de l'opération,
- une placette de retournement située en limite ouest de l'opération. Elle est aménagée en place urbaine paysagée,
- un cheminement piéton pour rejoindre la rue Sand.

#### 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 la gare existante, à travers la promotion d'une mobilité douce.  
L'arrêt le plus proche est situé à 520 mètres du secteur à aménager.

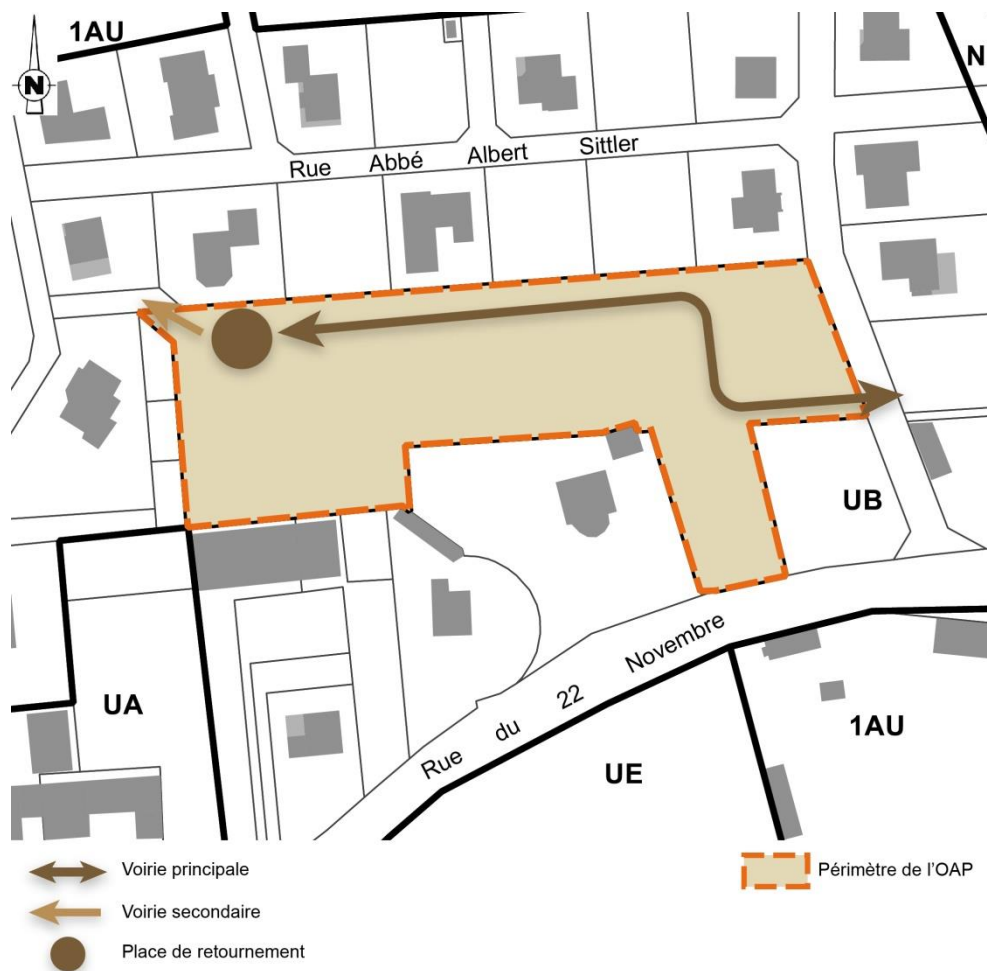
## 19.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 16 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 4 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 3 logements.

### 19.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 64 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

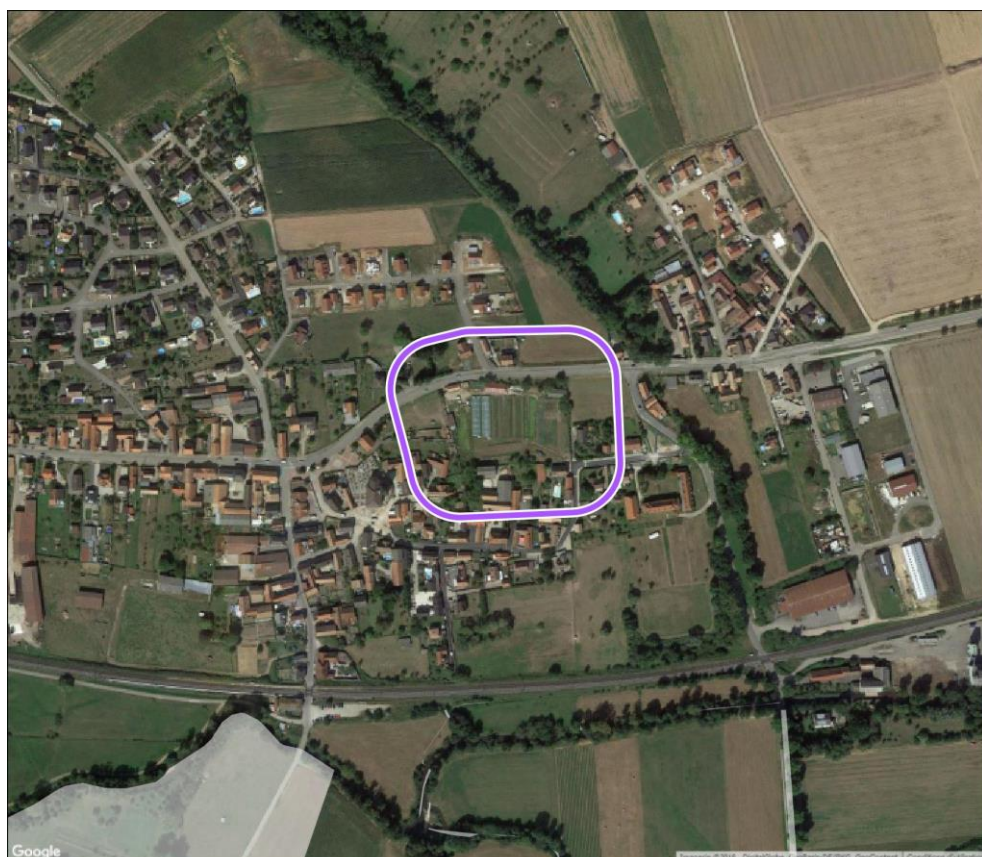
0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 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

0 100 200 m

*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 brute<sup>61</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

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,

---

<sup>61</sup> 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.

#### 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,
- 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.

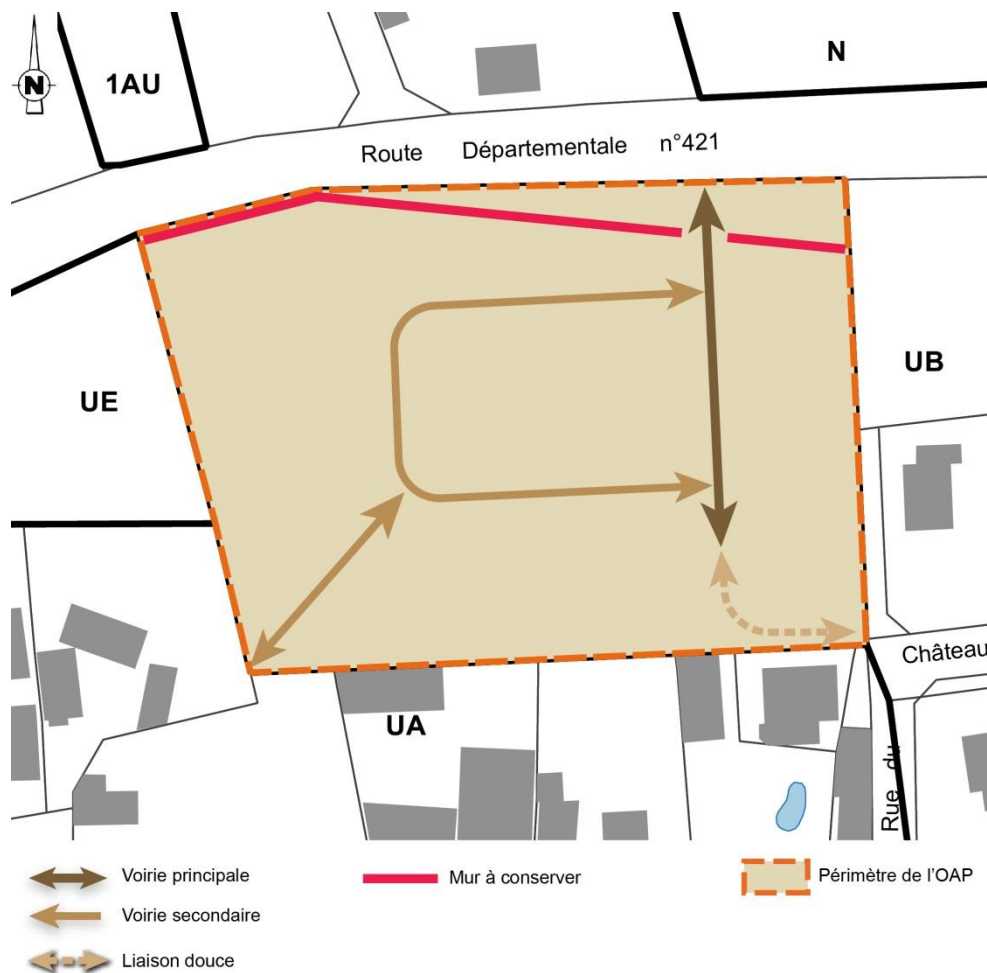
### 19.2.3. Programmation

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.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 10 20 m

*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 brute<sup>62</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

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.

---

<sup>62</sup> 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 le long de la voirie principale.

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.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 20 40 m

*Intention d'aménagement*

## 20. Wingersheim-les-4-bans

### 20.1. SECTEUR RUE DES BERGERS (GINGSHEIM)

#### 20.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Gingsheim 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

Septembre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser, rue des bergers*

## **20.1.2. 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 brute<sup>63</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

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 10% 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, électricité) sont présents dans la rue des bergers. Le prolongement des réseaux assure la desserte de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont traitées au sud du projet : stockage et rétention forte avant raccordement sur réseau unitaire située en zone urbaine.

---

<sup>63</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.



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.

La transition végétale est aussi réalisée le long de la parcelle au sud de la zone. 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 bergers qui dessert les constructions à réaliser.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées 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 300 mètres du secteur à aménager.

### 20.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 12 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 3 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 2 logements.

### 20.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 61 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 20.2. SECTEUR RUE LAUGEL (HOHATZENHEIM)

### 20.2.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hohatzenheim au sud-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 Laugel*

## **20.2.2. 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 brute<sup>64</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

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 Laugel et dans la rue du cèdre. Ils sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>64</sup> 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 13%), 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

L'organisation de la desserte prévoit de prolonger la rue du cèdre afin de permettre un bouclage avec la rue Laugel. Cet axe principal de desserte du secteur a une emprise qui permet d'intégrer un cheminement piéton.

Un cheminement piéton en direction des espaces agricoles au sud est maintenu au niveau du chemin existant.

Stationnement

Les places de stationnement sont gérées 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 150 mètres du secteur à aménager.

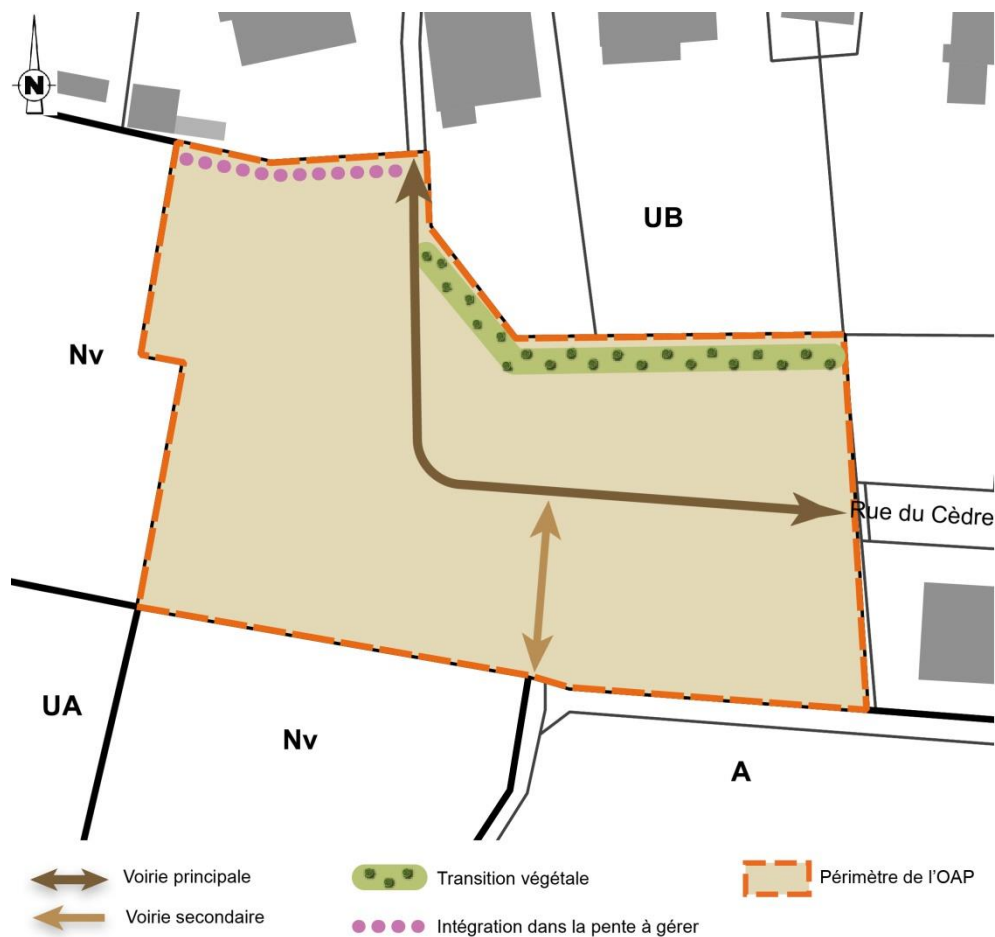
### 20.2.3. Programmation

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).

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

### 20.2.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 42 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 20.3. SECTEUR RUE DES CHAMPS (MITTELHAUSEN)

### 20.3.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen 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 Hirondelles*

## **20.3.2. 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 brute<sup>65</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

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 10% 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 champs et dans la rue des hirondelles. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>65</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.



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.

Les logements intermédiaires sont implantés au nord-ouest de la zone.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue des champs. Elle dessert les constructions à réaliser.

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 425 mètres du secteur à aménager.

### 20.3.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 7 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

### 20.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 33 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 20.4. SECTEUR RUE OSTERMATT (MITTELHAUSEN)

### 20.4.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen à l'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 Ostermatt*

## **20.4.2. 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 brute<sup>66</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

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 10% 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 Ostermatt au sud de l'opération. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>66</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins et les jardins situés en zone urbaine 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 Ostermatt. Une liaison douce à l'Ouest de l'opération permet de desservir les jardins.

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 360 mètres du secteur à aménager.

### **20.4.3. Programmation**

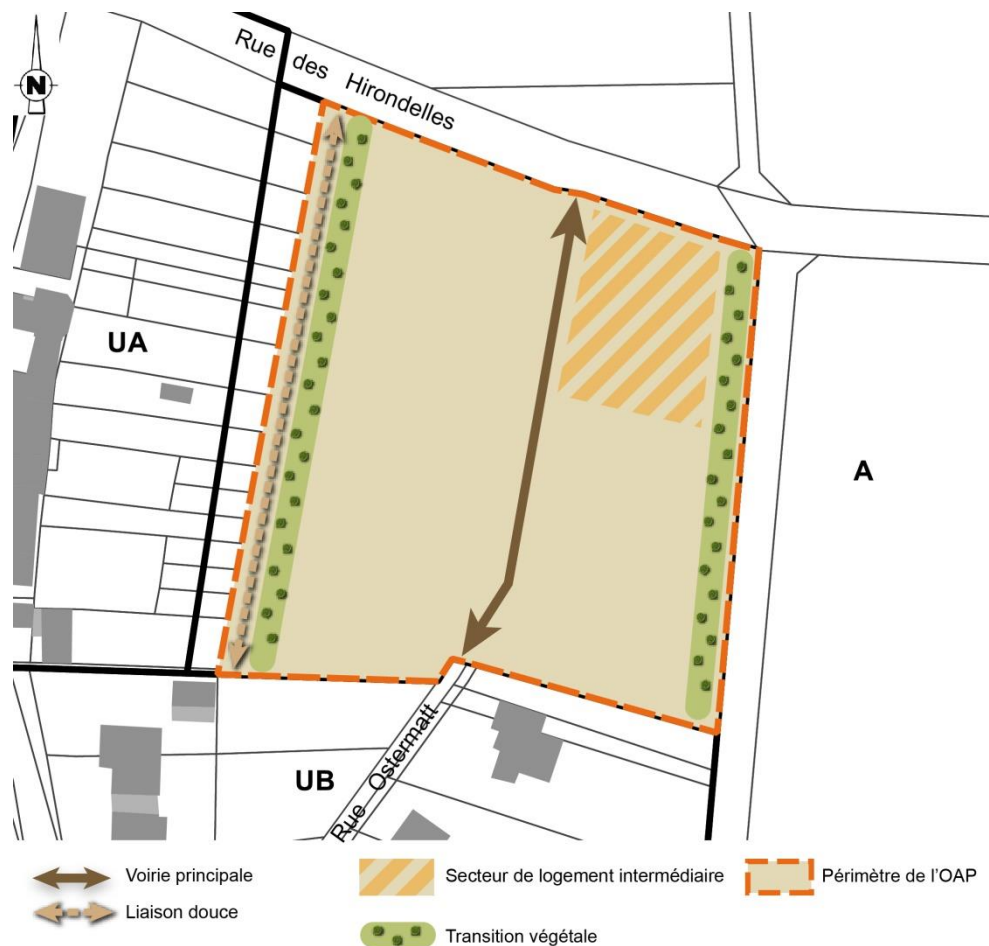
Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 19 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 5 logements).

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 4 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

### 20.4.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 96 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

NOVEMBRE 2019

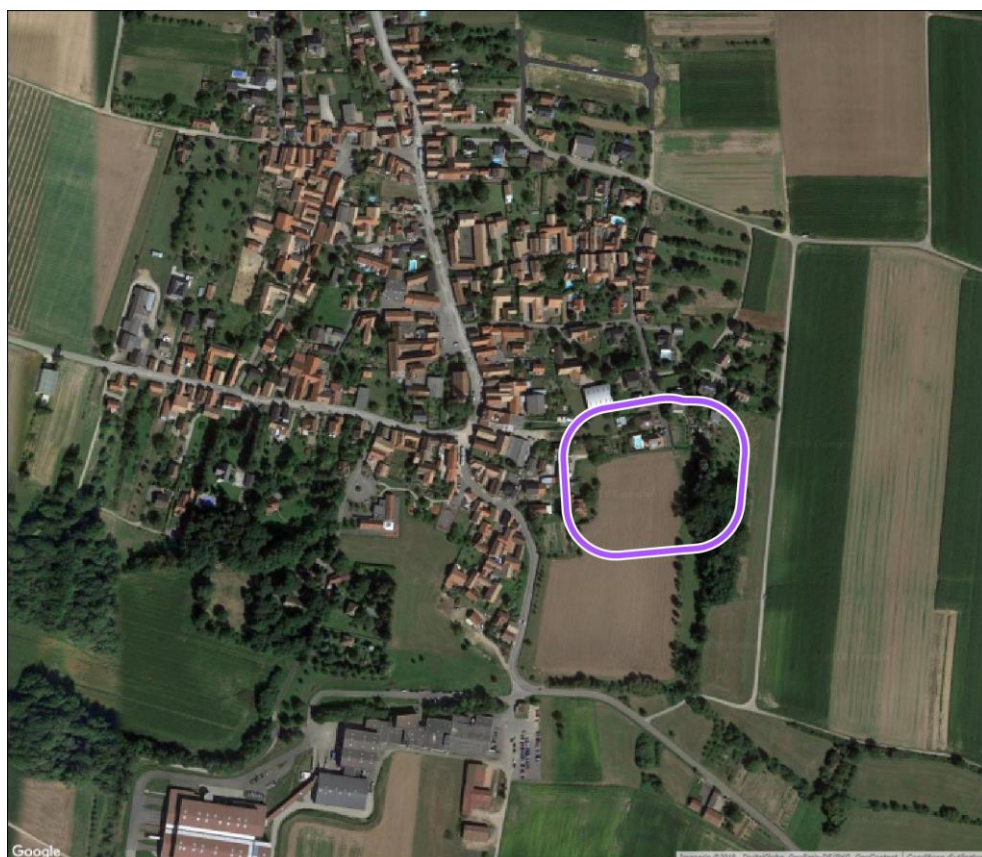
0 10 20 m

*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 brute<sup>67</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

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.

Les eaux de ruissellement sont dirigées dans le réseau séparatif et le déversoir d'orage présent en bordure du cours d'eau.

---

<sup>67</sup> 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.

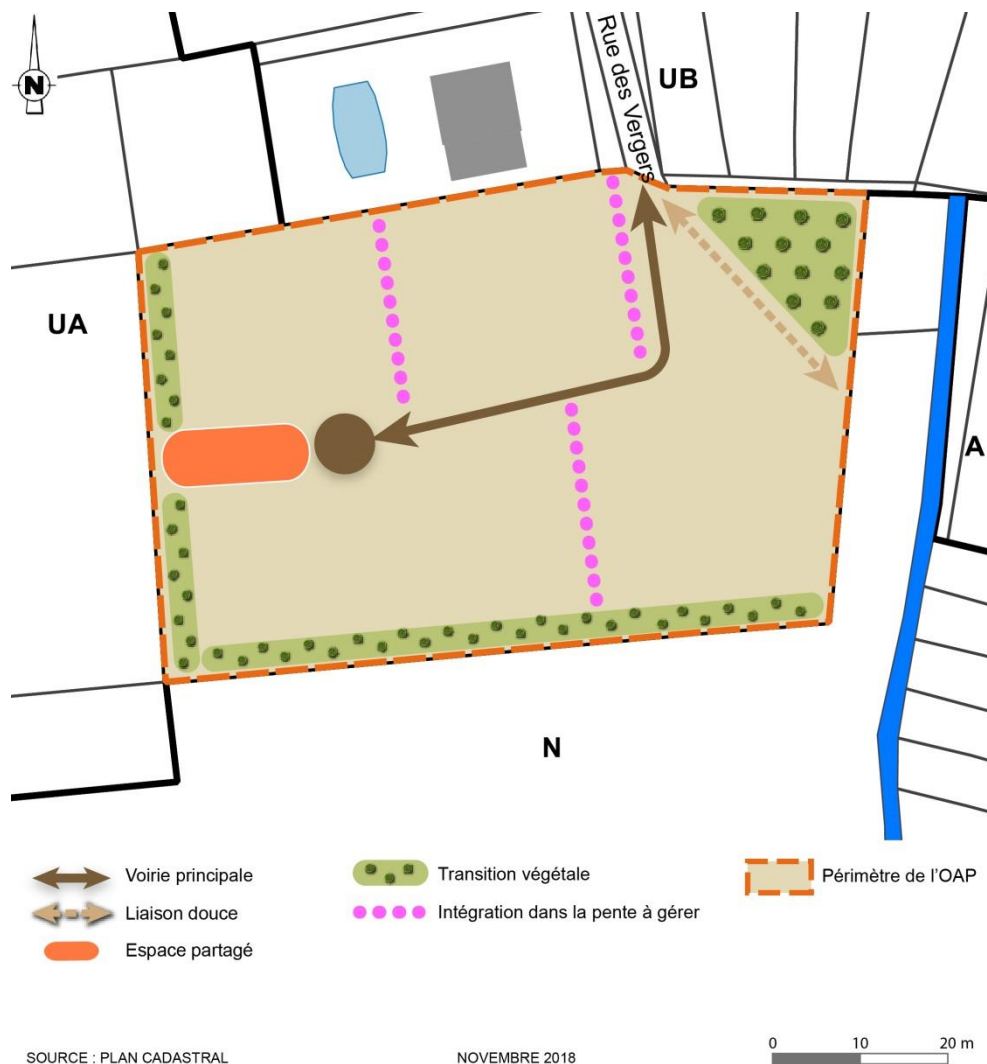
L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 340 mètres du secteur à aménager.

### 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.

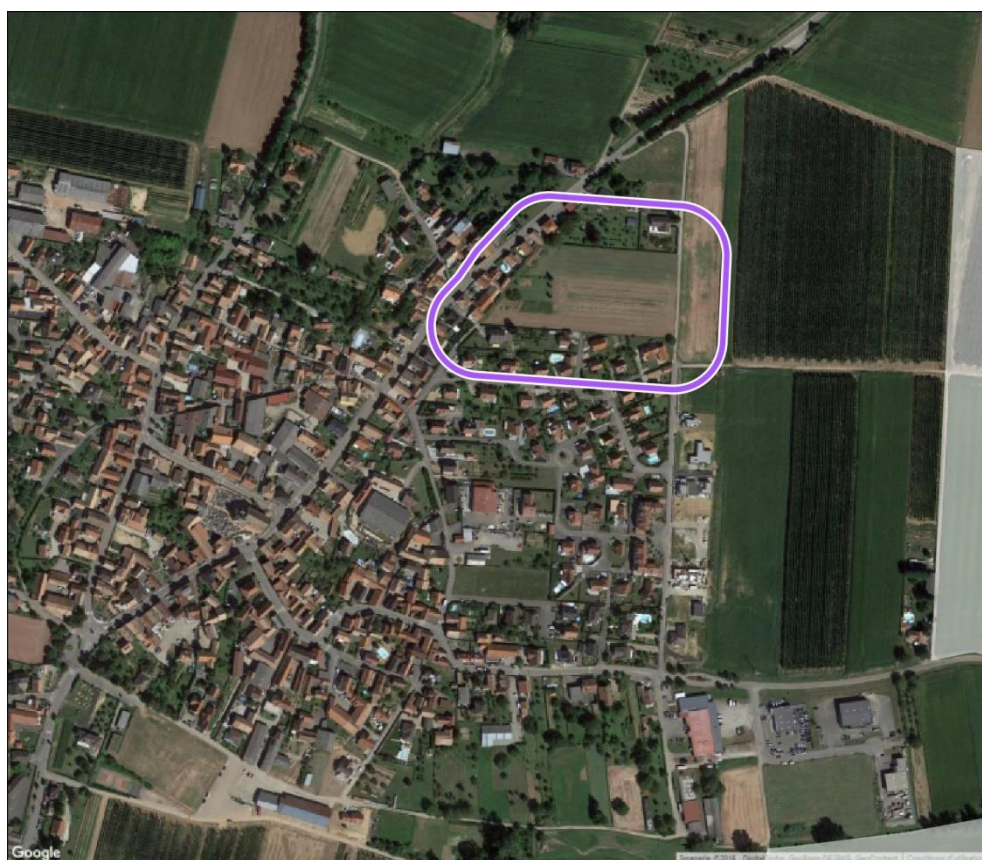


*Intention d'aménagement*

## 20.6. SECTEUR RUE DES PRUNELLES (WINGERSHEIM)

### 20.6.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wingersheim 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 prunelles*

## **20.6.2. 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 brute<sup>68</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

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 prunelles. Ils sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont évacuées au nord-est de la zone.

---

<sup>68</sup> 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 4%, maximum 10%), 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 situés à l'est de la zone 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.

Les logements collectifs sont implantés au niveau des points bas.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de raccorder la rue des prunelles à la rue de Champagne qui rejoint la RD758,
- de créer une voie secondaire permettant de relier la rue des cerises qui rejoint la RD58 en agglomération.

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 400 mètres du secteur à aménager.

### 20.6.3. Programmation

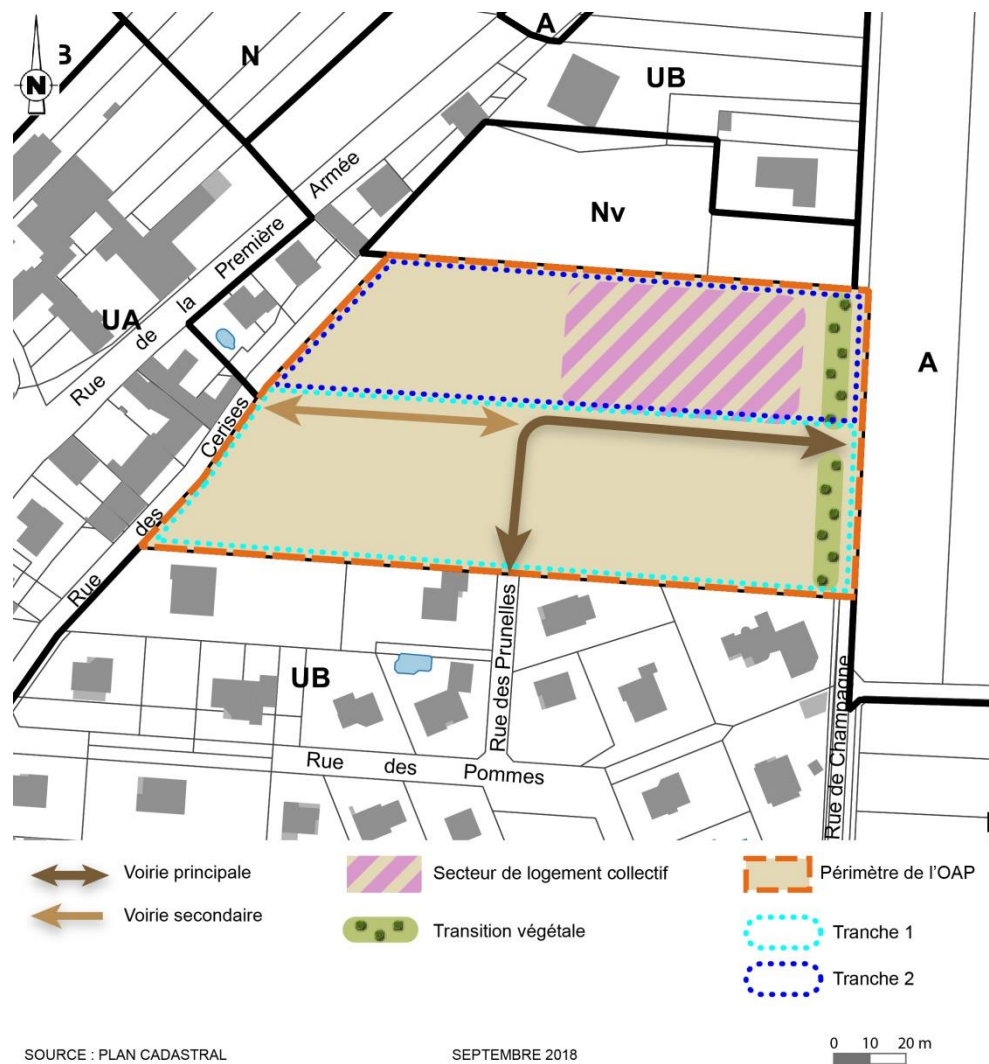
Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 36 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 9 logements).

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 7 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée dans la partie sud avant 2025 et dans la partie nord après 2025.

### 20.6.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 142 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 20.7. SECTEUR RUE DU NOYER (WINGERSHEIM)

### 20.7.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wingersheim au nord 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 noyers*

## **20.7.2. 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 brute<sup>69</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

### c) AMENAGEMENT

Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 10% 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 noyers. Ils sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

Les eaux de ruissellement sont rejetées dans le fossé.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le bâtiment agricole existant est démoli pour réaliser l'opération.

---

<sup>69</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.



### 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

L'organisation de la desserte prévoit :

- de garder la rue des noyers comme axe de desserte principale,
- de sécuriser l'accès à la RD32 et de déplacer le panneau d'entrée en agglomération,
- de créer une voie d'attente pour desservir l'arrière des parcelles.

#### 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 400 mètres du secteur à aménager.

### **20.7.3. Programmation**

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 19 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 5 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 4 logements.

L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.

## 20.7.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 77 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

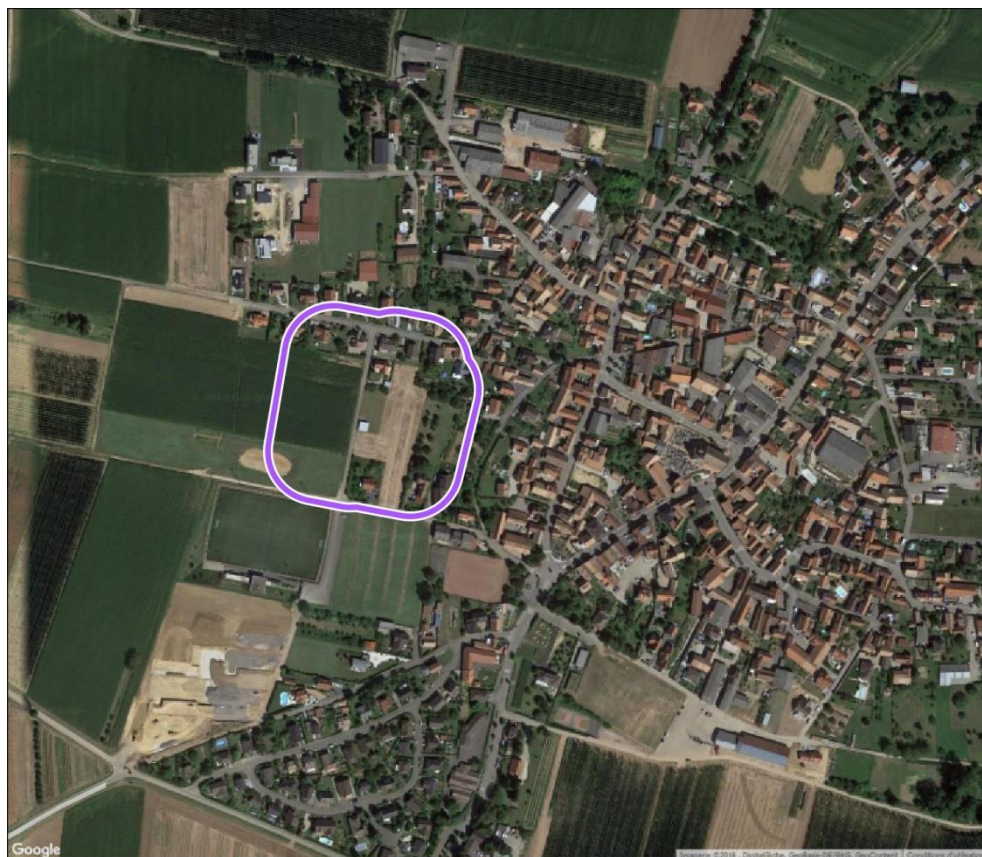
0 10 20 m

*Intention d'aménagement*

## 20.8. SECTEUR RUE DES LYS (WINGERSHEIM)

### 20.8.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wingersheim à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses commodités (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 lys*

## **20.8.2. 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 brute<sup>70</sup> 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,
  - 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 consomment 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 lys (eau potable) et la rue des acacias (eaux usées). Ils seront prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.

---

<sup>70</sup> Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

Les eaux de ruissèlement sont évacuées au sud-est de l'opération.

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

L'organisation de la desserte prévoie :

- de garder la rue des lys comme axe de desserte principale,
- de créer une desserte interne à la zone qui rejoindra à terme la rue des acacias, via l'emplacement réservé WIN09,
- de garder une liaison douce vers les espaces vergers limitrophes.

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 540 mètres du secteur à aménager.

### 20.8.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 22 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 6 logements).

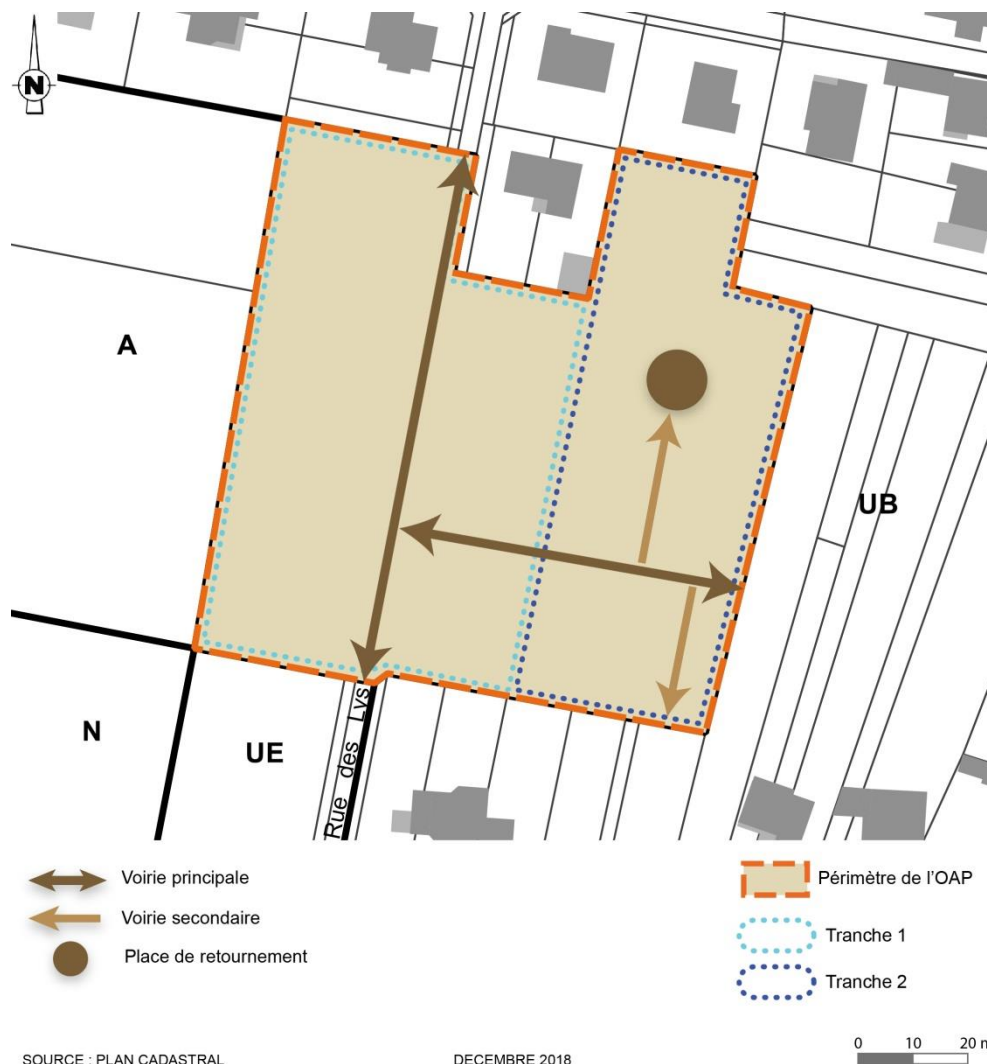
L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 4 logements.

Le secteur est programmé en deux phases :

- la première phase (ouest de la zone) avant 2025, soit 12 logements),
- la seconde phase (est de la zone) après 2025, soit 10 logements.

### 20.8.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 88 ares environ.



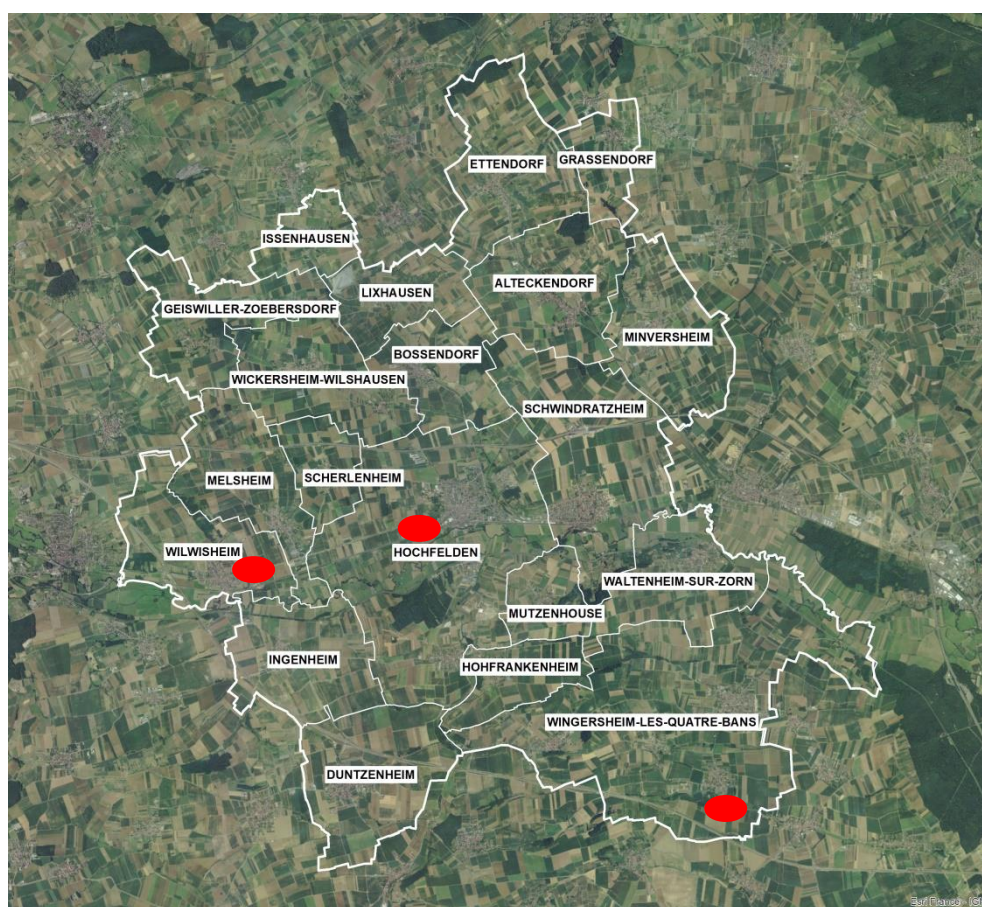
*Intention d'aménagement*

# C OAP AMENAGEMENT : en secteurs à urbaniser activité

## 1. Introduction : secteurs concernés

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn qui dispose d'une zone à urbaniser de type 1AUX à vocation principal d'activité bénéficient d'une OAP du secteur concerné, il s'agit de :

- Hochfelden : 1 secteur,
- Wilwisheim : 1 secteur,
- Wingersheim-les-4-bans : 1 secteur sur Mittelhausen.



SOURCE : BD ORTHO, 2015.

NOVEMBRE 2018



*Localisation des zones 1AUX*

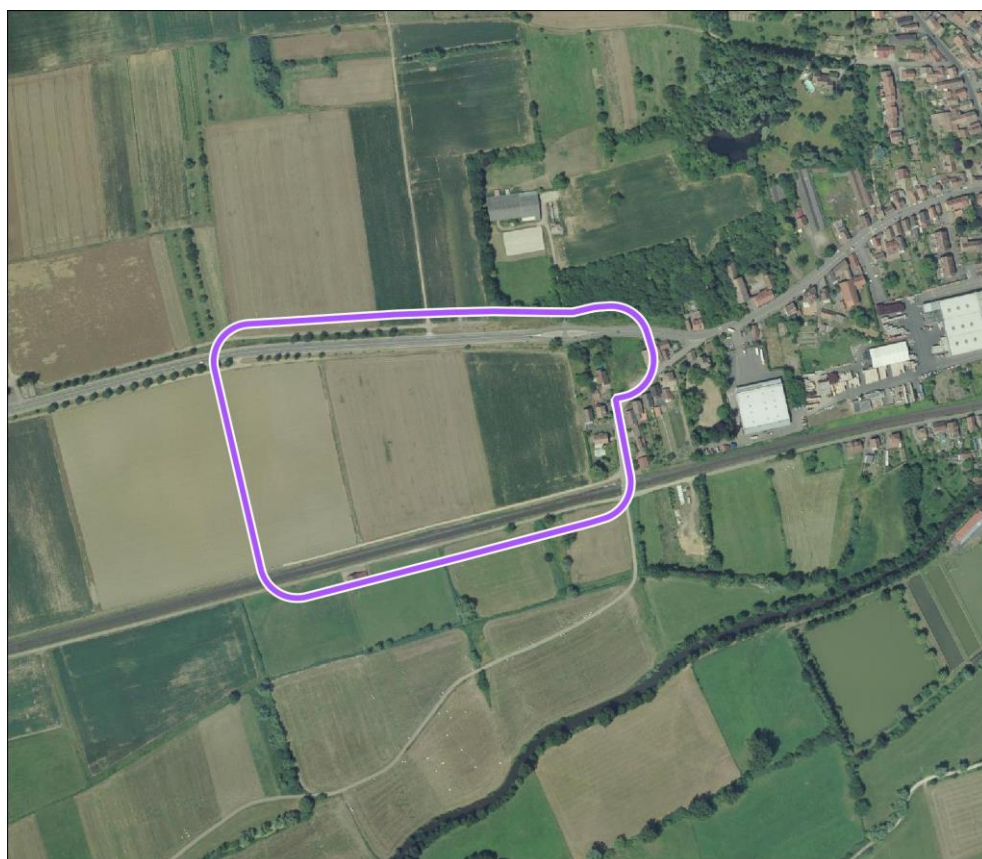


## 2. Hochfelden

### 2.1. SECTEUR RD421 OUEST DU BOURG

#### 2.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Hochfelden à l'ouest du bourg, le long de la RD421.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Octobre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser à vocation d'activité, RD421 vers Melsheim*

## **2.1.2. Orientations d'aménagement**

### a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement d'activité de type artisanale, commerciale et tertiaire,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

### b) HABITAT

Le secteur est dédié à des activités. Aucune construction à destination d'habitation n'est envisagée dans ce secteur.

### 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,
- de réaliser au niveau des toitures des équipements pour capter l'énergie solaires.

#### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents au niveau de la RD421, au niveau de la zone UB voisine. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

Le secteur est en assainissement autonome.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

#### Paysage

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

Le long de la RD421, un aménagement paysager permet de réaliser un espace de transition entre la voie à grande circulation et la zone d'activité. Il est végétalisé par des arbustes et un sol engazonné.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Un nouvel accès sur la RD421 est localisé dans le secteur permettant une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc).

Les voies sont dimensionnées pour permettre la giration des poids lourds.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Desserte par les transports en commun

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

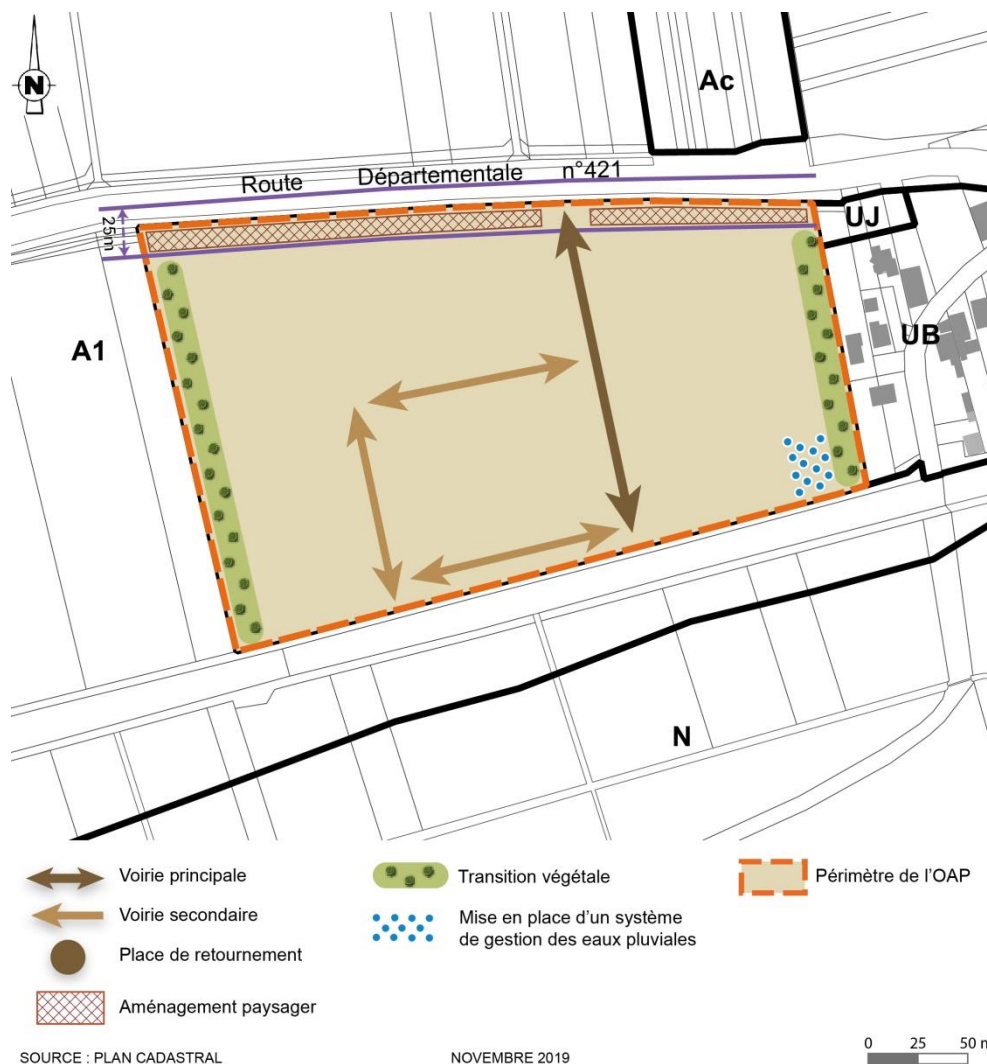
L'arrêt est situé à 1 100 mètres du secteur à aménager.

### 2.1.3. Programmation

Sans objet

## 2.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 607 ares environ.



*Intention d'aménagement*

## 3. Wilwisheim

### 3.1. SECTEUR RD421 EST DU BOURG

#### 3.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim à l'est du bourg, le long de la RD421.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Octobre 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser à vocation d'activité, RD421 vers Melsheim*

### **3.1.2. Orientations d'aménagement**

#### a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement d'activité de type artisanale, industriel et tertiaire,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

#### b) HABITAT

Le secteur est dédié à des activités. Aucune construction à destination d'habitation n'est envisagée dans ce secteur.

#### 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.
- de réaliser au niveau des toitures des équipements pour capter l'énergie solaires.

##### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents au niveau de la rue des artisans, au niveau de la zone UX voisine ; ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux 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.

Le long de la RD421, un aménagement paysager permet de réaliser un espace de transition entre la voie à grande circulation et la zone d'activité. Il est végétalisé par des arbustes et un sol engazonné.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

Un nouvel accès sur la RD421 est localisé dans le secteur permettant une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc). Le panneau d'agglomération est déplacé pour limiter la vitesse des usagers de la route.

Les voies sont dimensionnées pour permettre la giration des poids lourds.

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Desserte par les transports en commun

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

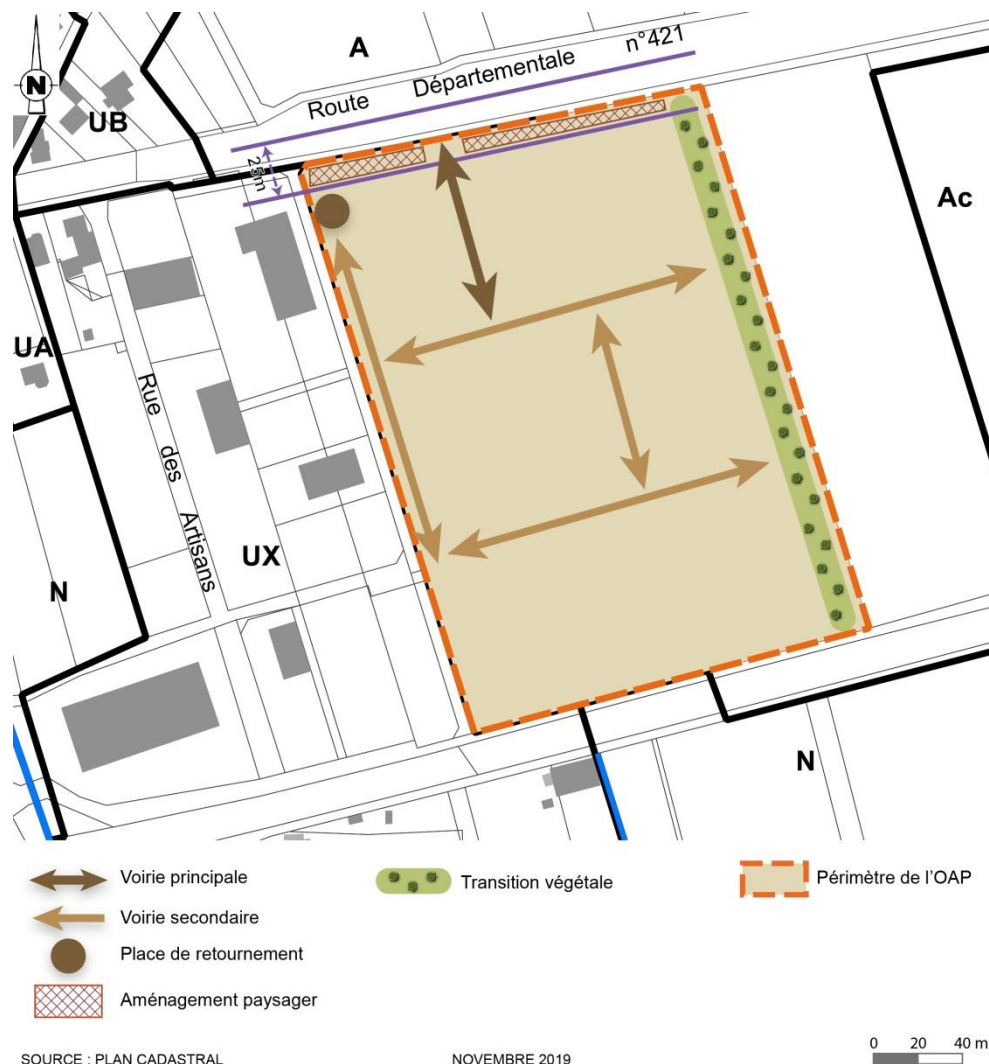
L'arrêt est situé à 800 mètres du secteur à aménager.

### 3.1.3. Programmation

Sans objet

### 3.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 480 ares environ.



*Intention d'aménagement*



## 4. Wingersheim-les-4-bans

### 4.1. SECTEUR RD32 SUD VILLAGE (MITTELHAUSEN)

#### 4.1.1. Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Mittelhausen au sud du village, le long de la RD32.



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Google Satellite

Mai 2018

0 100 200 m

*Localisation de la zone à urbaniser à vocation d'activité, RD32 vers Olwisheim*

## **4.1.2. Orientations d'aménagement**

### a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- le développement d'activité de type artisanale, industrielle et tertiaire,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

### b) HABITAT

Le secteur est dédié à des activités. Aucune construction à destination d'habitation n'est envisagée dans ce secteur.

### 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.
- de réaliser au niveau des toitures des équipements pour capter l'énergie solaires.

#### Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents au niveau de la RD32, en entrée de la zone UX voisine ; ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

### d) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin d'assurer la bonne insertion dans le paysage de la voie de desserte de l'opération, une attention est portée sur son implantation par rapport au relief.

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.

### e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

#### Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit un accès (voirie secondaire) sur la voie de desserte de la zone d'activité située à l'ouest.

Un nouvel accès sur la RD32 est localisé dans le secteur permettant une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc).

Les voies sont dimensionnées pour permettre la giration des poids lourds.

La desserte du projet assure la circulation des engins agricoles.

#### Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

#### Desserte par les transports en commun

Ce secteur facilitera le cheminement vers les arrêts d'autocar existants, à travers la promotion d'une mobilité douce.

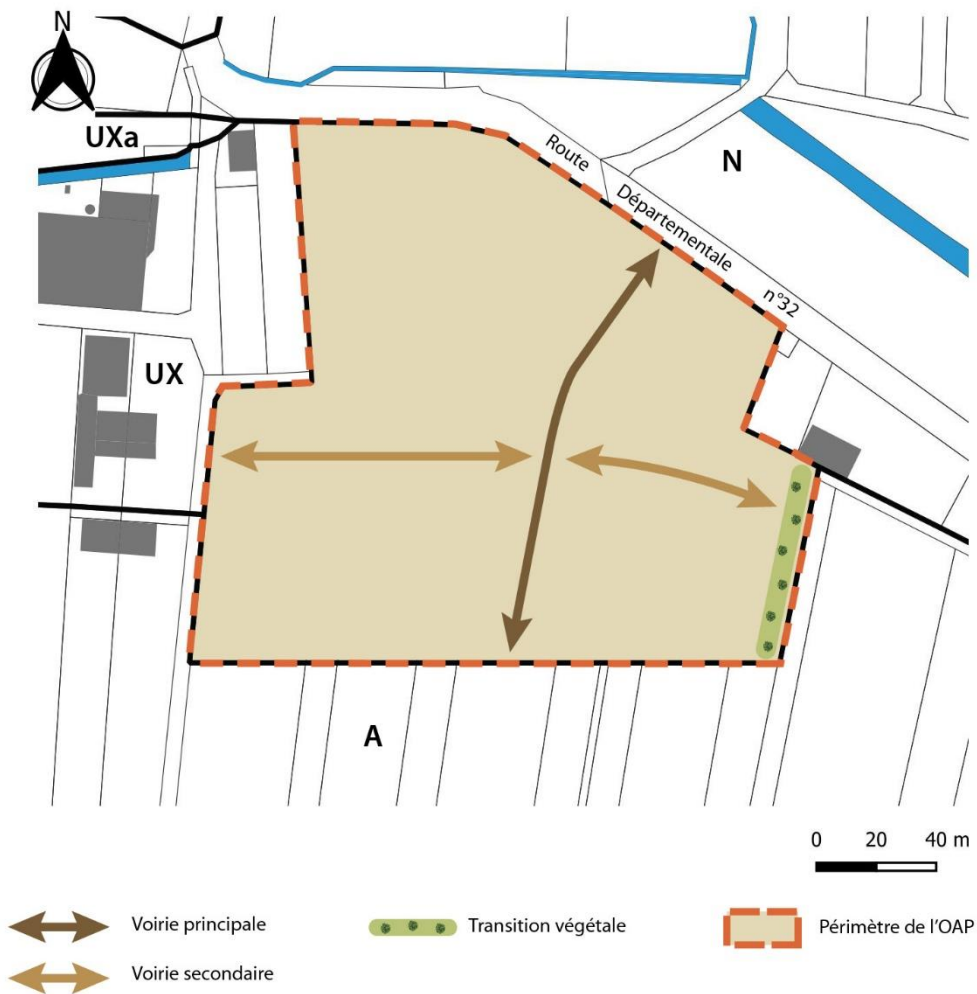
L'arrêt d'autocar le plus proche est situé à 350 mètres du secteur à aménager.

### **4.1.3. Programmation**

Sans objet

#### 4.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRALE

*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.

## 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.

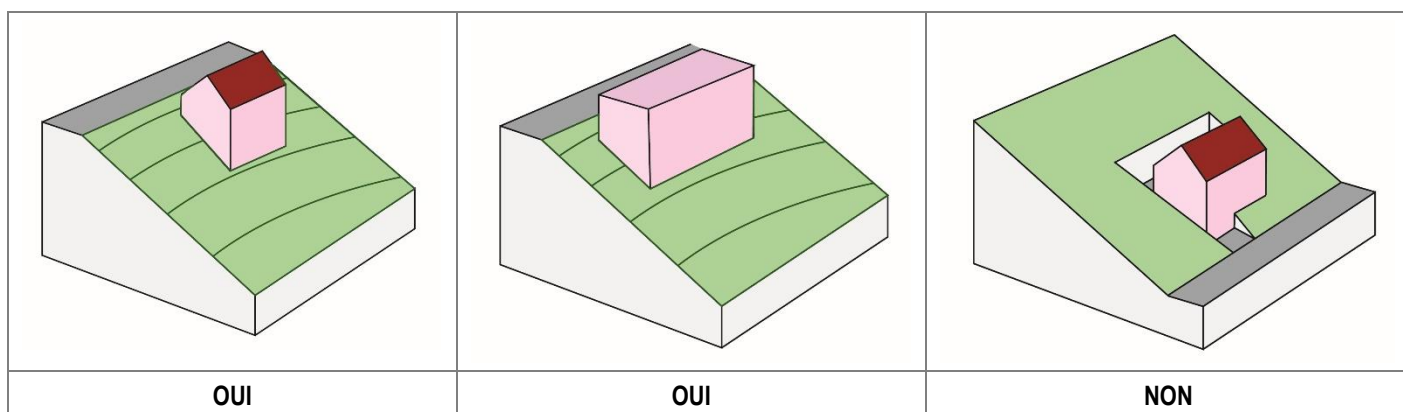
Une implantation en encastrement conjugue plusieurs avantages : respect de la typologie du terrain, faible impact visuel de la construction et optimisation thermique. En revanche, cette solution limite le choix des vues disponibles et l'orientation de la construction.

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.

Quel que soit l'emplacement (limite de propriété, accès sous-sol) d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1,50 mètre. Il est réalisé avec des matériaux locaux.

a) CONSTRUCTION PRINCIPALE

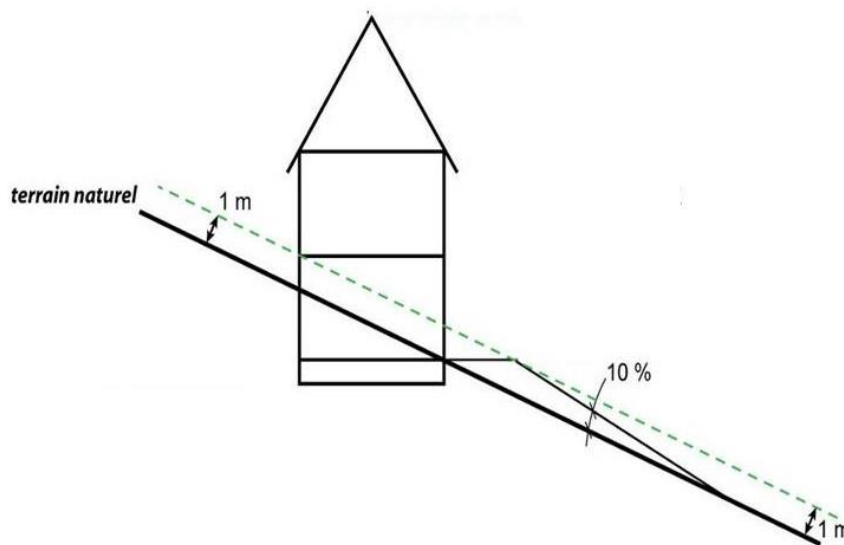
La construction intègre la pente naturelle du terrain en exprimant un socle, une avancée ou un retrait. Ce socle est de taille proportionnelle à la pente. L'implantation de la construction évitera ainsi les modifications fortes de type affouillement ou exhaussement du niveau du terrain naturel.



*Implantation de la construction*

Un déblai est autorisé à condition qu'il corresponde aux besoins engendrés par la construction.

Le remblai est admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



b) ANNEXE A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes contiguës à la construction principale sont édifiées dans le prolongement de la construction principale : parallèlement ou perpendiculairement à la pente, par niveau ou demi-niveau.

Les annexes non contiguës sont édifiées selon les mêmes principes que la construction principale.

Piscines

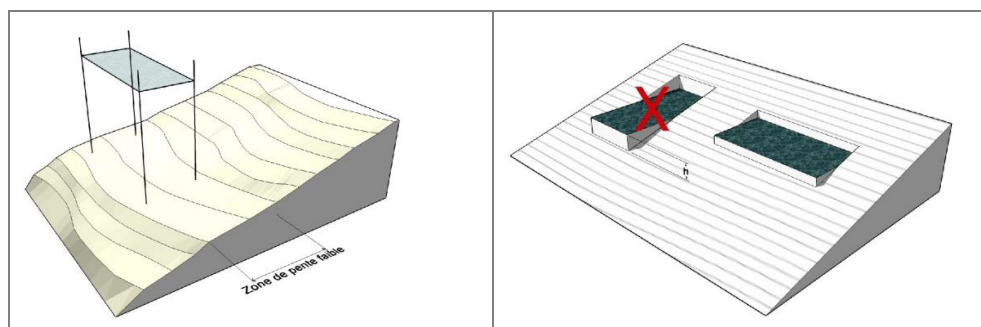
La piscine est implantée sur la zone où les courbes de niveau sont les plus espacées révélant la pente la plus faible.

La piscine est orientée de telle façon que la plus grande longueur soit parallèle aux courbes de niveau.

La piscine est autorisée à générer un affouillement du sol correspondant à son emprise au sol hors margelle.

Afin de limiter les terrassements, il est réalisé un mur de soutènement en amont et en aval de la piscine, plutôt qu'un seul mur de grande hauteur.

L'emprise au sol de la piscine y compris la margelle est positionnée au niveau du terrain naturel



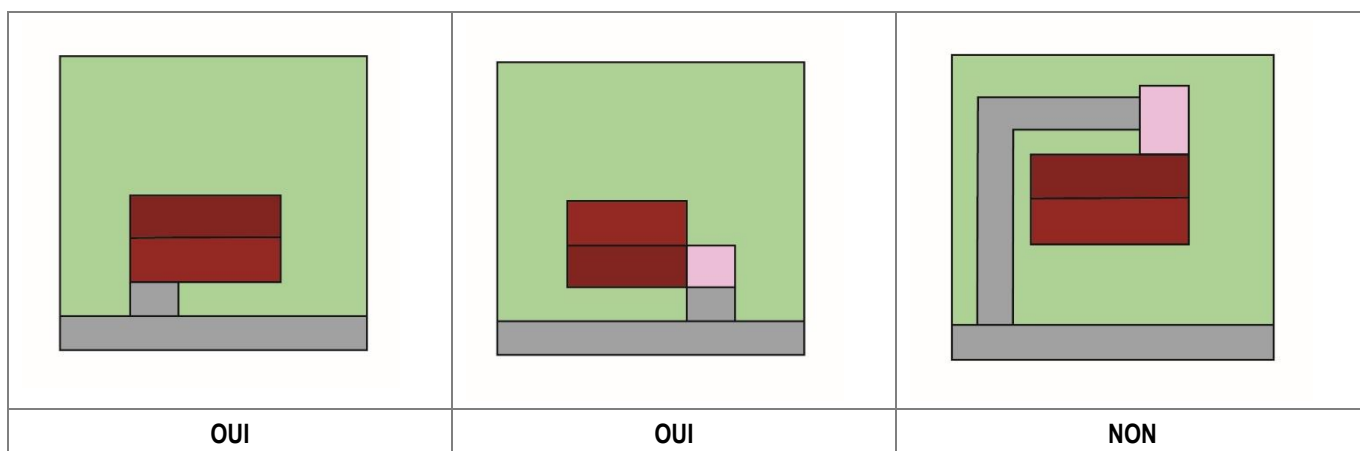
*Implantation de la piscine*

**2.2.2. Accès**

L'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement y compris le garage se trouve au plus près de la voie desservant l'unité foncière.

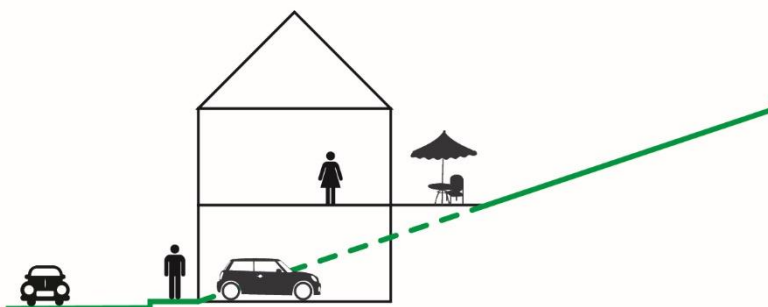
L'espace de stationnement non clos est au plus proche de la voie ; il permet la descente et la montée sans pente.





*Accès aux constructions*

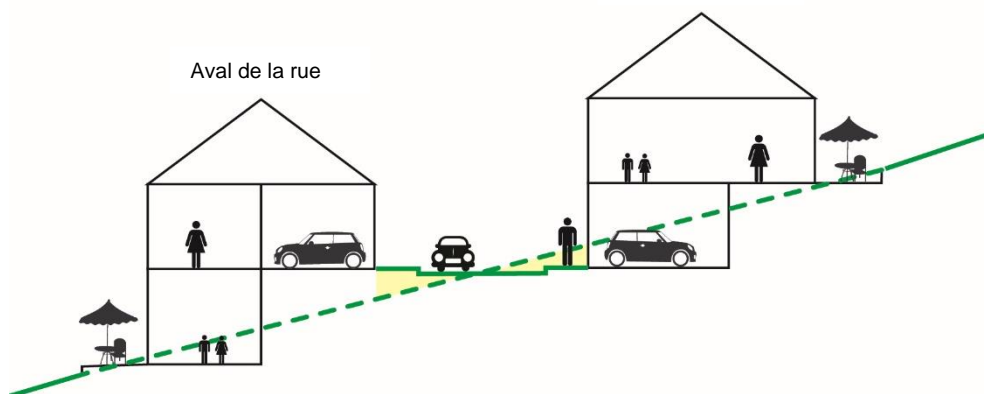
Chaque niveau de la construction bénéficie d'un accès plain-pied au terrain naturel.



*Accès de plain-pied pour chaque niveau de la construction*

Si la voie se situe en dessous (aval) du terrain naturel de l'unité foncière, le garage est en sous-sol pour être au même niveau que la rue, ou tout du moins s'en rapprocher au plus près.

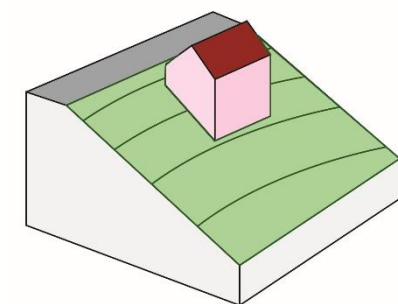
Si la voie se situe au-dessus (amont) du terrain naturel de l'unité foncière, le garage est implanté à l'étage de la construction. Ces deux possibilités sont envisageables lorsque le projet de construction se trouve à proximité Amont de la rue > la rue.



*Accès au garage depuis la voie*

### **2.2.3. Sens du faîtage**

La construction a le faîtage principal perpendiculaire à la pente.

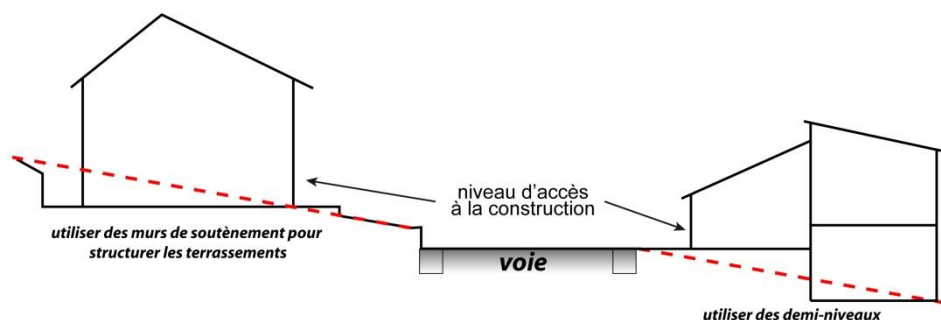


*Sens du faîtage*

### 3. Schéma de principe

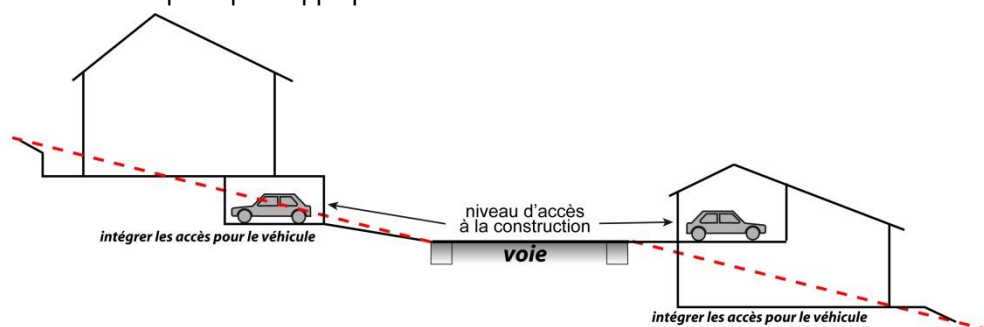
#### 3.1. PENTE FAIBLE

Le principe est le suivant :



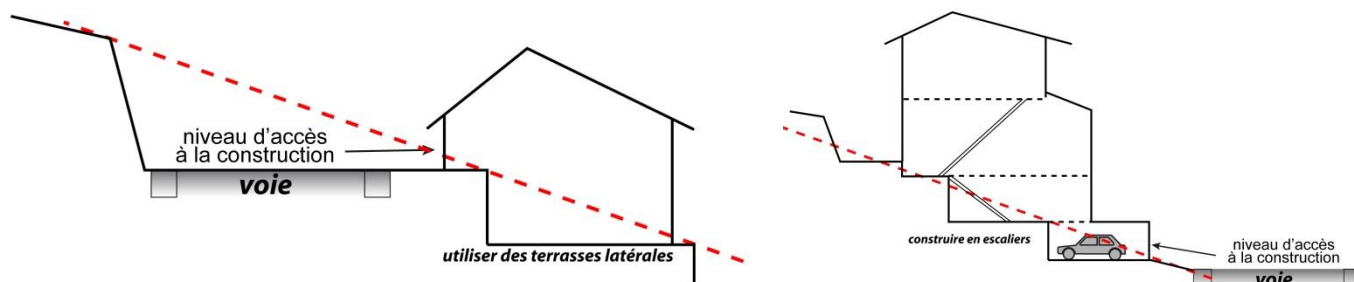
#### 3.2. PENTE MOYENNE

Le deuxième principe s'applique



#### 3.3. PENTE FORTE

Seul le troisième principe s'applique



*Implantation des constructions dans la pente en respectant le terrain naturel*

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN**  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

**SCHEMA DE PRINCIPE**

---

# **E** OAP THEMATIQUE : **insertion des** **constructions** **agricoles**

## 1. Localisation

---

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn sont concernées par la thématique « insertion des constructions agricoles », au niveau des zones agricoles de type AC et AC1.

## 2. Orientations d'aménagement

---

### 2.1. OBJECTIF

Il s'agit d'intégrer les constructions agricoles dans le paysage, afin de respecter l'harmonie du territoire, et de répondre à travers les projets, à l'enjeu de sécurité de tous les usagers du territoire, notamment par la bonne prise en compte dans les projets du raccordement au réseau viaire existant.

Une construction agricole s'adapte aux caractéristiques du terrain et du site. Elle respecte le relief naturel du terrain et évite les transformations irréversibles comme les effets de butte et les terrassements importants.

En ce qui concerne le raccordement au réseau viaire existant, le projet tient compte du contexte notamment sur le plan de la sécurité, et de l'accès aux voies publiques, afin d'éviter d'engendrer de nouveaux risques sur les autres usagers.

### 2.2. AMENAGEMENT

#### 2.2.1. Respect du paysage

Pour préserver le paysage :

- les constructions s'implantent de manière groupée, en recul des axes routiers, pour recréer un paysage cohérent. Les volumes différents permettent de briser l'effet masse d'un volume unique,
- le local accessoire<sup>71</sup> des constructions agricoles est en cohérence et en complémentarité avec l'architecture des constructions agricoles (volumétrie, aspect extérieur),
- les toitures sont de couleur sombre,

---

<sup>71</sup> **Local accessoire** : Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affectée à des usages divers (garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, ...). Le local accessoire a la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache. (lexique national)

- les bardages sont à privilégier avec un aspect bois. Le type « chalet en rondins » est à proscrire,

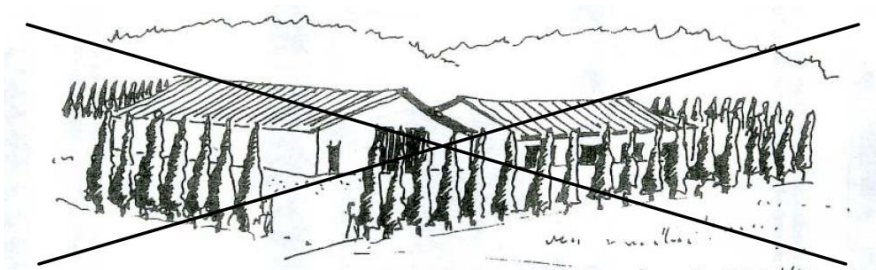


Bâtiment agricole avec bardage bois – Source : Photographie Rapilliard



Local accessoire en continuité de bâtiment agricole : l'inscription respecte la volumétrie, la pente de toiture, les matériaux, les couleurs – Source : A Concept

- les plantations qui animent les constructions, y compris les silos et les fumières, et les chemins d'accès à l'exploitation sont sous forme de bosquets ou de haies composés d'essences locales traditionnelles, de hauteur variée



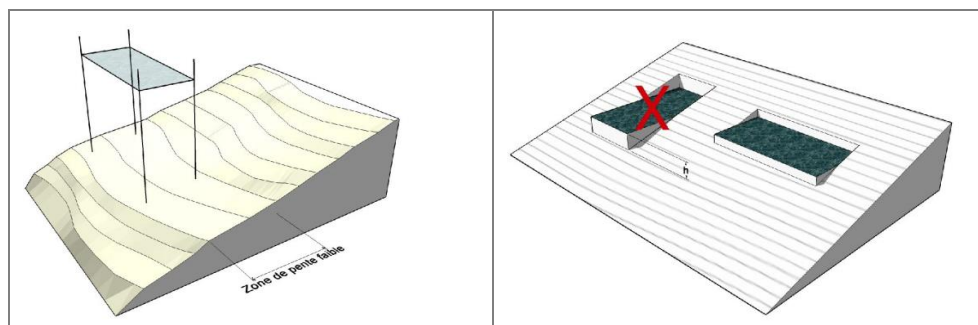


*Exemple de plantation à éviter (photographie haut) et à privilégier (photographie bas) – Source : SDAP 67*

## 2.2.2. Implantation

La construction agricole ne s'implante pas à proximité de la ligne de crête pour limiter l'impact visuel et se protéger des vents dominants.

La construction agricole est implantée sur la zone où les courbes de niveau sont les plus espacées révélant la pente la plus faible. Elle est orientée de telle façon que la plus grande longueur soit parallèle aux courbes de niveau, excepté les bâtiments d'élevage. Elle peut générer un affouillement du sol correspondant à son emprise au sol. Les déblais/remblais sont limités et sont réemployés.

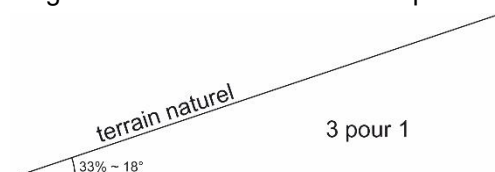


*Implantation de bâtiment agricole*

## 2.2.3. Gestion des talus

Dans le cas de déblais/remblais supérieur à 1 mètre, la pente est gérée par un talus de 3 pour 1.

Dans tous les cas, le talus est paysagé à l'aide d'essences locales traditionnelles et d'engazonnement au niveau des ruptures de pente



*Pente de talus 3 pour 1*



## 2.2.4. Maîtrise de l'impact environnemental

Les toitures photovoltaïques sont à privilégier.

L'imperméabilisation des abords des constructions est limitée. Une infiltration sur site des eaux de ruissellement (fossés drainants, ...) est recherchée.

## 2.2.5. Sécurité routière

Les projets agricoles (création ou extension) dans les espaces agricoles constructibles, qui ont un accès au réseau viaire hors agglomération sont tenus de sécuriser les accès sur les voies publiques, notamment lorsque leur projet engendre une évolution du trafic, en quantité ou en typologie de trafic.

Ces points nécessitent une vigilance particulière dans le cas de :

- La mise en place d'une diversification de l'activité agricole vers de l'accueil touristique ou de la vente directe. Les nouveaux flux de véhicules (léger, camping-car, autocar) et/ou de piétons cycles doivent pouvoir accéder et circuler sur les voies publiques en toute sécurité. Carrefour sécurisé, voie piéton cycle, trottoir etc sont des possibilités de sécurisation,
- La création d'une activité de méthanisation qui est susceptible de générer des flux d'engins agricoles et de poids lourds. Le chemin rural ou d'association foncière qui rejoint la voie publique est sécurisé au niveau de son accès sur la voie publique.

S'il y a plusieurs exploitations voisines, seul un accès unique sécurisé est souhaité.



*Vente directe*



*Site de méthanisation*

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN**  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

---

# F OAP THEMATIQUE : chemin d'eau, nature et écofonctionnalité

## 1. Localisation

---

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn sont sujettes à des coulées d'eaux boueuses. Elles bénéficient toutes de cette OAP thématique.

## 2. Orientations d'aménagement

---

### 2.1. OBJECTIF

Il s'agit de maintenir les chemins d'eau dans leur fonctionnalité écologique et selon leur nature.

### 2.2. AMENAGEMENT

Les chemins d'eau sont préservés par un tampon dimensionné en fonction de la localisation du chemin d'eau :

- tampon de l'ordre de 2x10 mètres si le chemin d'eau est au niveau d'un fossé,
- tampon de l'ordre de 2x15 mètres des berges si le chemin d'eau est au niveau d'un cours d'eau,
- tampon de l'ordre de 2x10 mètres de l'axe si le chemin d'eau est au niveau d'une voie.

Les aménagements proposés ci-dessous s'appliquent au niveau des chemins d'eau identifiés sur le plan de règlement graphique et de leurs bassins versants.

#### 2.2.1. Pour les espaces agricoles

- Prendre en compte le bassin versant du chemin d'eau et les écoulements générés au droit du projet de construction, d'usage ou d'affectation des sols.
- Maintenir les chemins d'eau dans leur fonctionnalité quel que soit le projet.

#### 2.2.2. Pour les autres usages du sol

- Toute décharge et tout dépôt de déchets sont résorbés
- Stockage et dépôt liés à l'exploitation des terrains sont alignés dans le sens du chemin d'eau et hors zone à risque identifiée au règlement graphique. Si les matériaux peuvent flotter, des dispositions sont prises afin qu'ils ne soient pas emportés par la coulée d'eau boueuse.
- Tribune et chapiteau installés hors zone d'accumulation et chemin d'eau.