



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

Pages modifiées

MODIFICATION N°1

**ENQUETE PUBLIQUE
DU 4 AVRIL AU 5 MAI 2022**

Vu pour être annexé à l'arrêté du 15/03/2022,



A Hochfelden

Le Président
Bernard FREUND



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE



PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

DU PAYS DE LA ZORN

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration le 19/12/2019

Pages modifiées

MODIFICATION N°1

**NOTIFICATION
AUX PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES**



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

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

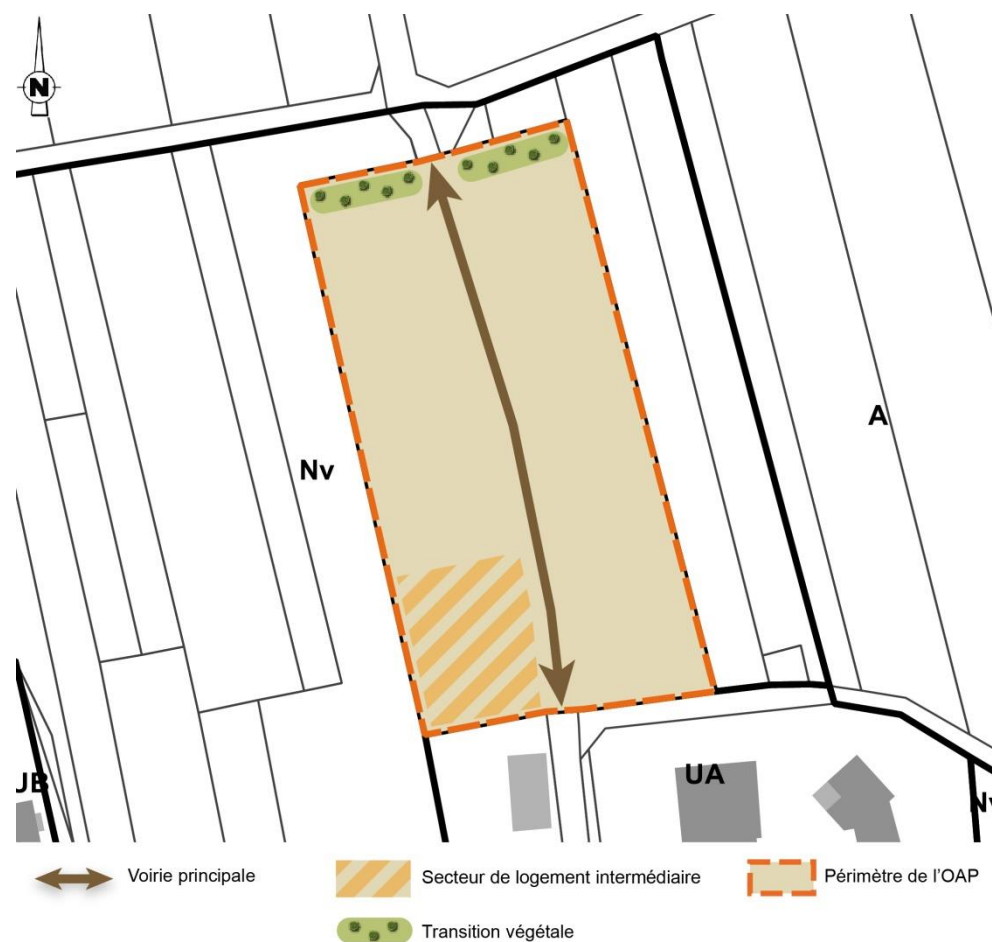
Mai 2018

0 100 200 m

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

7.2.4. Schéma de principe avant modification

Le secteur concerne une surface de 43 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

SEPTEMBRE 2018

0 10 20 m

Intention d'aménagement

7.2.4. Schéma de principe après modification

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



SOURCE : PLAN CADASTRALE

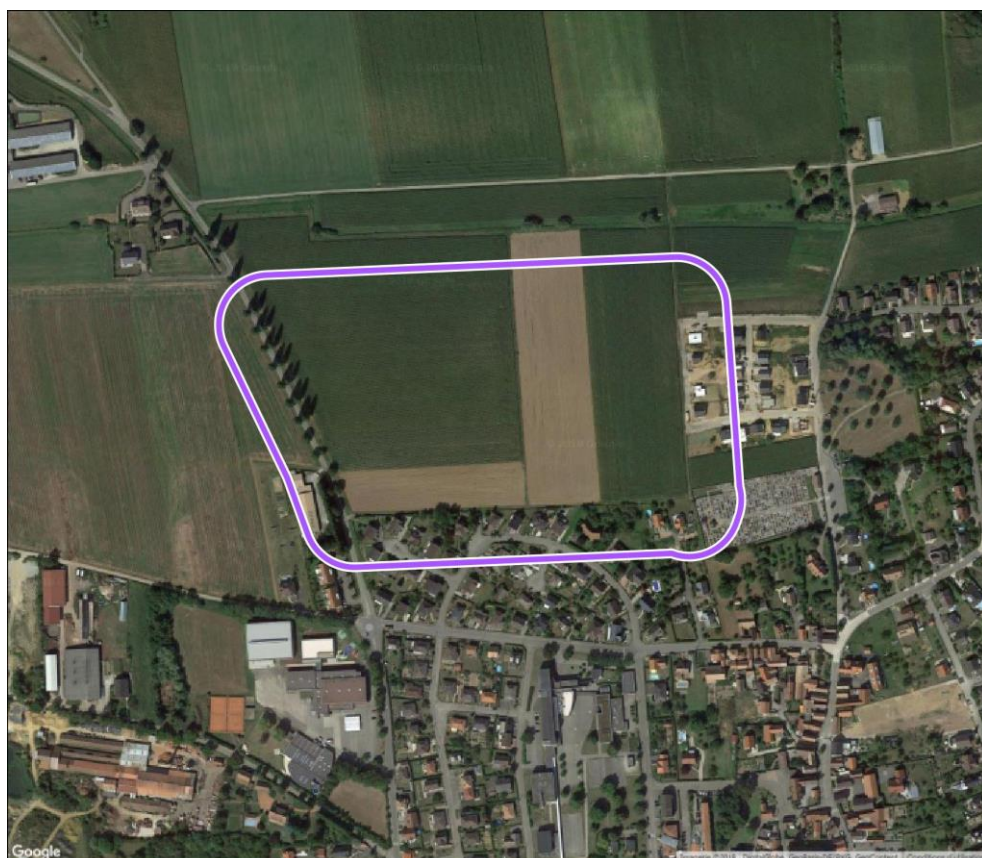
Intention d'aménagement

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 hironnelles

- 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. Les eaux de ruissellement du bassin versant amont sont gérées par un ouvrage situé au nord-est du projet (emplacement réservé HOC25).**

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~~ 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. **Seule une voie rejoint la RD59. 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. Un accès à la rue du président Pompidou complète le maillage,
- 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 ~~220~~ **190** logements dont 25% de logements intermédiaires (environ ~~55~~ **48** logements).

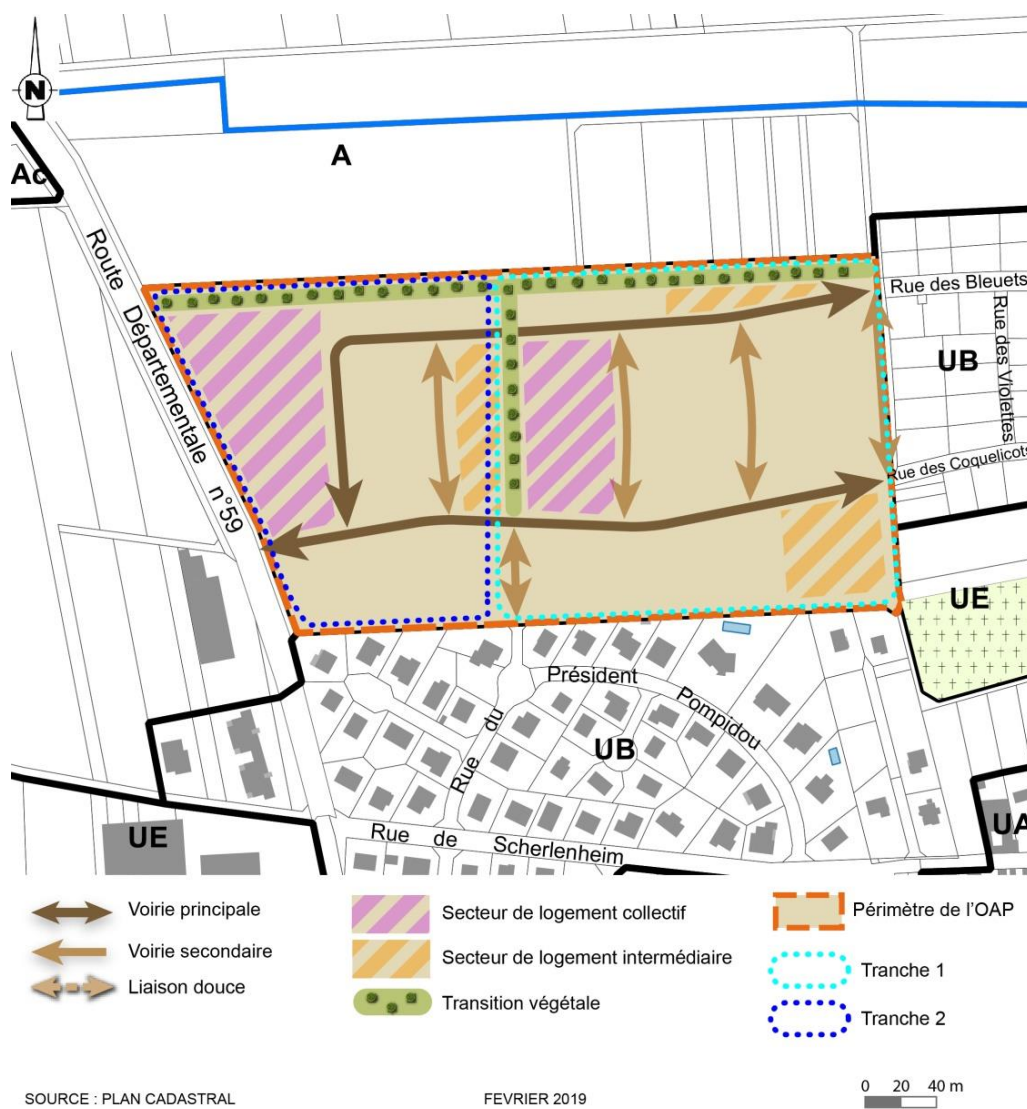
Le secteur est programmé en deux phases :

- la première phase (est de la zone) avant ~~2025~~ **2022**, soit 100 logements),
- la seconde phase (ouest de la zone) ~~après~~ à compter de ~~2025~~ **2022**, soit ~~120~~-**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 ~~44~~ **38** logements.

9.1.4. Schéma de principe avant modification

Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



Intention d'aménagement

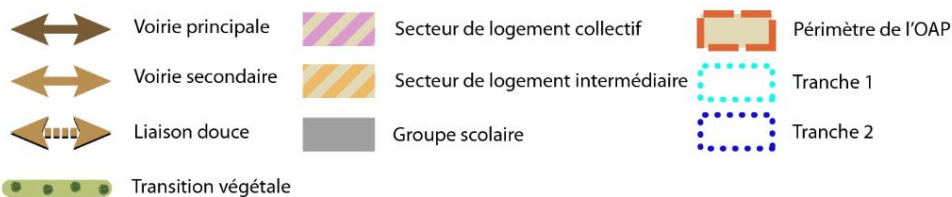
9.1.4. Schéma de principe après modification

Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRALE

0 20 40 m

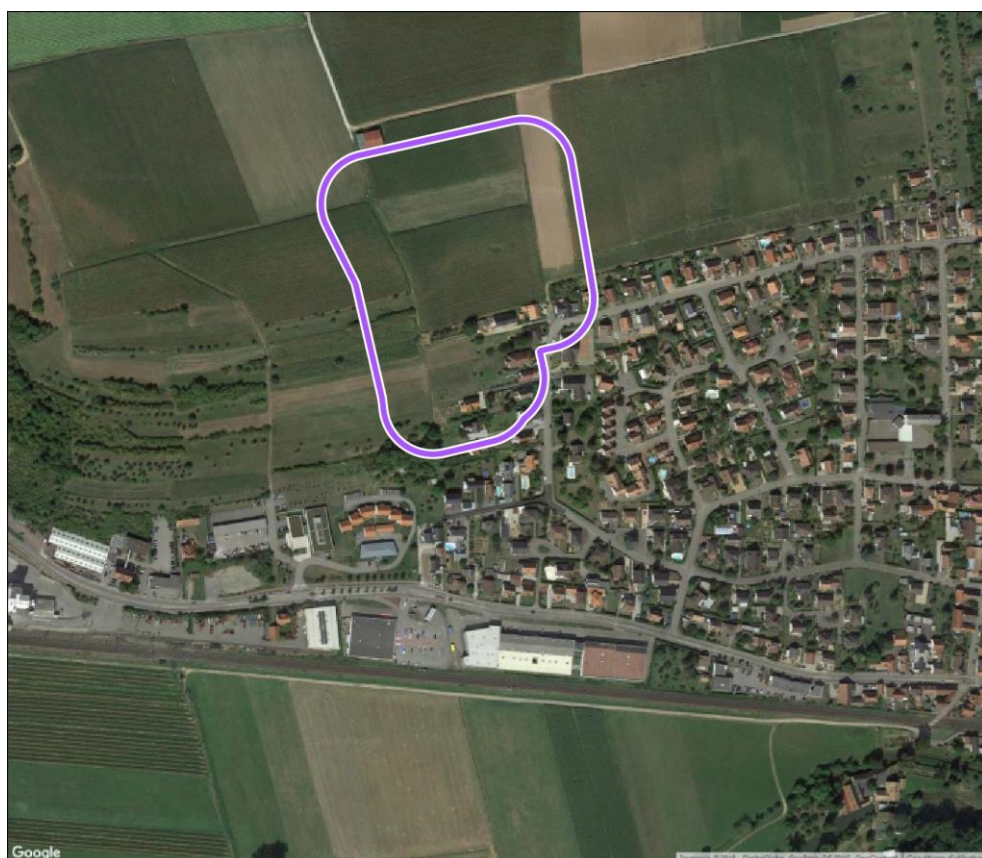


Intention d'aménagement

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

16.3.3. Programmation

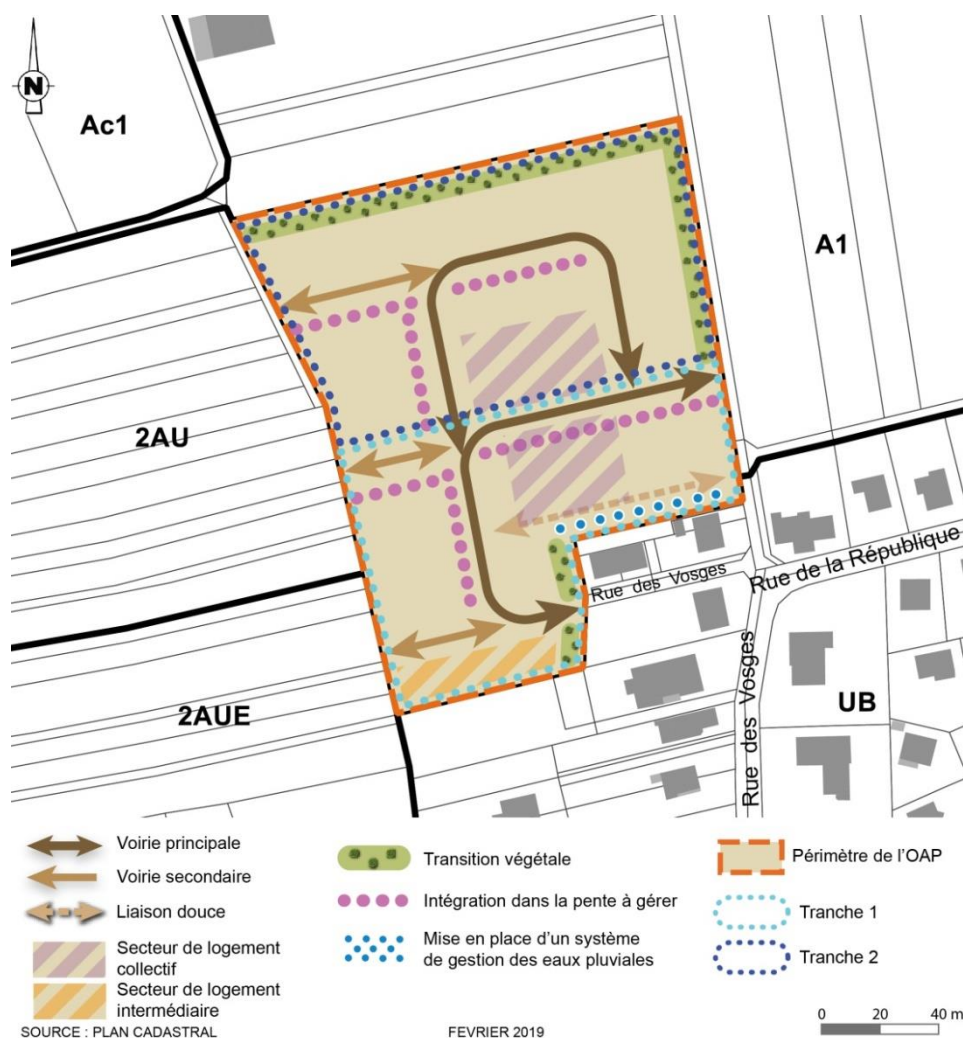
Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 58 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 15 logements).

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.

~~L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.~~

16.3.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 215 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

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.

~~Des places de stationnement public pour les véhicules légers et les poids lourds sont à organiser en entrée nord-ouest de l'opération.~~

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 avant modification

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

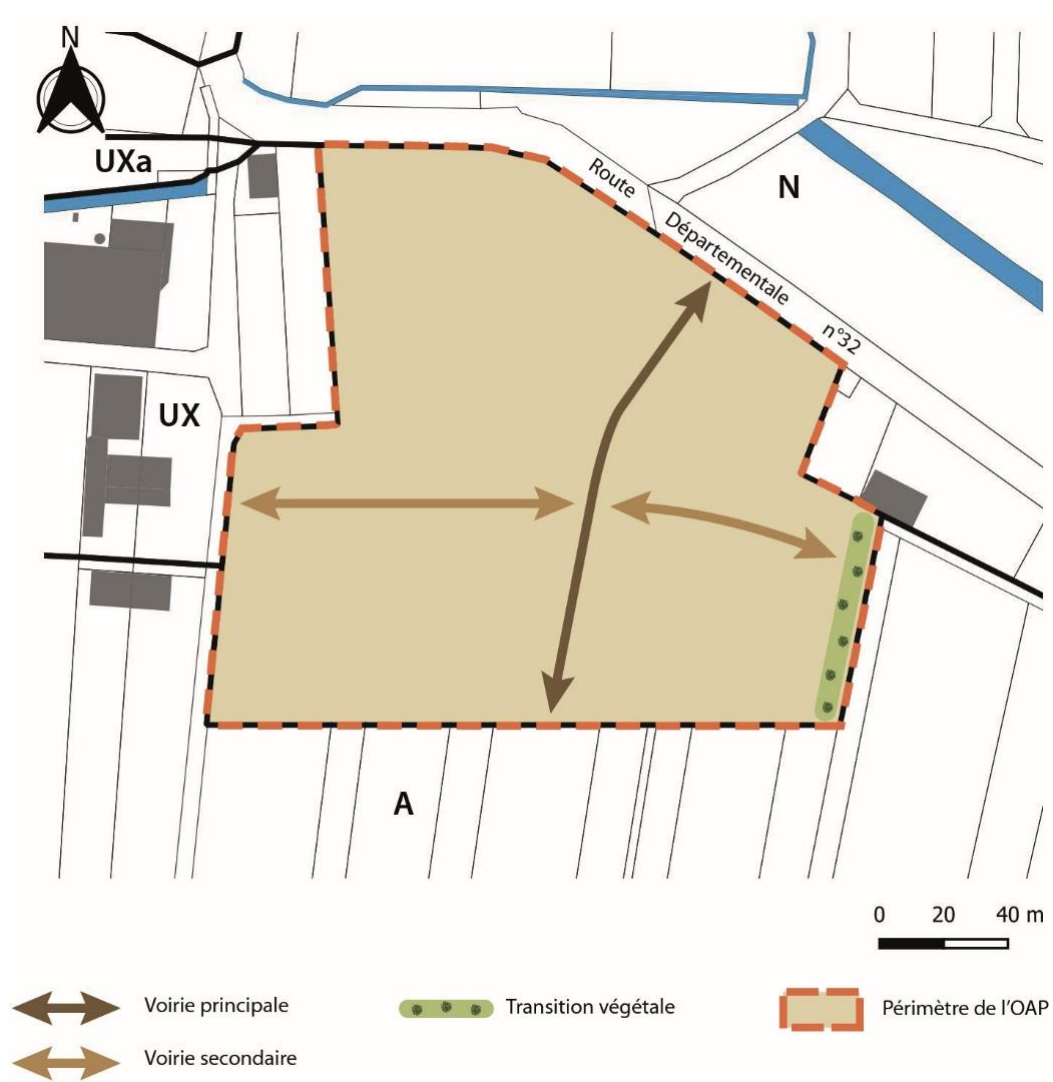
NOVEMBRE 2019

0 20 40 m

Intention d'aménagement

4.1.4. Schéma de principe après modification

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRALE

Intention d'aménagement