

### 3.2 SCHEMA DIRECTEUR GOET3 – « RUE DU BOIS »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : 0,19 ha**

➤ **Données structurantes du PAG**



Extrait partie graphique du PAG

Zone de base	Zone d'habitation 1 / HAB-1
Part de la surface brute à dédier au logement	90% min.

Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	18
- nombre de logements	3
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.60
- Surface construite brute	1 142 m <sup>2</sup>
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.40
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.50

#### IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

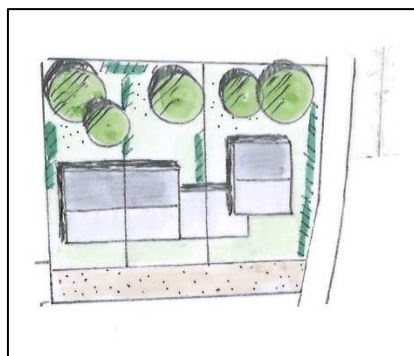
➤ **Enjeu urbanistique :**

Densifier et garantir la desserte d'un terrain non urbanisé appartenant à un quartier existant (PAP abrogé).

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Intégration urbanistique de la nouvelle zone vis-à-vis des maisons existantes, respect des gabarits, des orientations et de l'espace-rue ;
- Assurer la continuité du tissu urbain.

## CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



*Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR-Engineering 2022*

### ➤ Contexte :

La zone concernée se trouve à l'est de la localité de Goetzingen. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence d'un quartier pavillonnaire.



**Photo 1** : Vue de la zone depuis la rue du Bois

### ➤ Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone sera entièrement destinée à l'habitat.

### ➤ Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 15% (voie de desserte et place de retournement).

### ➤ Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructure de desserte routière interne et de connexion avec la rue du Bois ;
- Le cas échéant surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (bassin de rétention notamment).

### ➤ Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

Afin de permettre une bonne intégration paysagère et le respect des caractéristiques des constructions existantes, les nouvelles constructions auront : 2 niveaux pleins plus 1 niveau sous combles.

### ➤ Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet

### ➤ Répartition sommaire des densités :

Densité d'environ 18 log./ha brut, soit 3 log. maximum.

### ➤ Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.

- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**  
Implantation des bâtiments en tenant compte des jardins adjacents existants.  
Mesures d'intégration à mettre en place sur les pourtours nord et est de la zone afin de garantir sa bonne intégration vis-à-vis de l'espace rural adjacent.
- **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :**  
Sans objet.
- **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :**  
Sans objet.

#### CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions :**  
L'accès à la zone se fera par la voie de desserte du lotissement à l'ouest qui permet de relier la rue du Bois puis la rue Principale (CR109). L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Goetzingen Kreiz » situé au niveau de la rue Principale à moins de 350 m de la zone.
- **Hierarchie du réseau de voirie :**  
La zone sera desservie à l'aide d'une voirie de desserte interne de type espace partagé se terminant par une aire de retournement.
- **Concept de stationnement :**  
2 emplacements par logement sont à prévoir. Ils peuvent ou non être intégrés au volume construit et/ou être construits sous la forme de carports. Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.
- **Accès au transport collectif :**  
L'arrêt de bus le plus proche est celui de « Goetzingen-Kreiz », se situant dans la rue Principale, à moins de 350 m de la zone.
- **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**  
Les infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation de la zone pourront être raccordées aux infrastructures techniques disponibles au niveau du lotissement elles même connectées à celles de la rue du Bois. Le cas échéant, le raccord « eaux pluviales » se fera à l'aval d'un bassin de rétention, à aménager.

#### CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

- **Contexte**  
La zone est actuellement occupée par une friche. Elle ne comporte aucun élément naturel à protéger.
- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**  
Création d'une interface entre le bâti et le milieu rural par la plantation de haies vives en limite nord et est.  
Le schéma directeur tente de respecter au mieux les jardins existants autour de la zone en favorisant une implantation de jardin à jardin.
- **Coulées vertes et maillage écologique :**  
Sans objet
- **Biotopes à préserver :**  
Sans objet.

#### CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- L'aménagement de la zone est à réaliser en une phase.
- Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :
- Maîtrise du foncier ;

- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;

#### **CRITÈRES DE DURABILITÉ**

- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire et mise en place de mesures d'assainissement permettant de compenser l'imperméabilisation de surface.
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère.