

# INGERSHEIM

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le

Le Maire



**D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :**

« 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 et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

**D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »



## OAP n°1 : rue des Jardins



### Contexte

Le site correspond à la zone AU située entre la rue des jardins, la rue Tormatten et la RD 415, au contact des secteurs résidentiels et des secteurs de jardins. Il représente environ 0,5 ha.

### Voirie

L'objectif est de créer un bouclage entre la rue des jardins et la rue Tormatten et de desservir l'ensemble du site.

Une place de retournement est à prévoir au Nord du site.

Pour des raisons de fonctionnalité et de sécurité, le passage par la rue des Jardins devra se faire à sens unique.

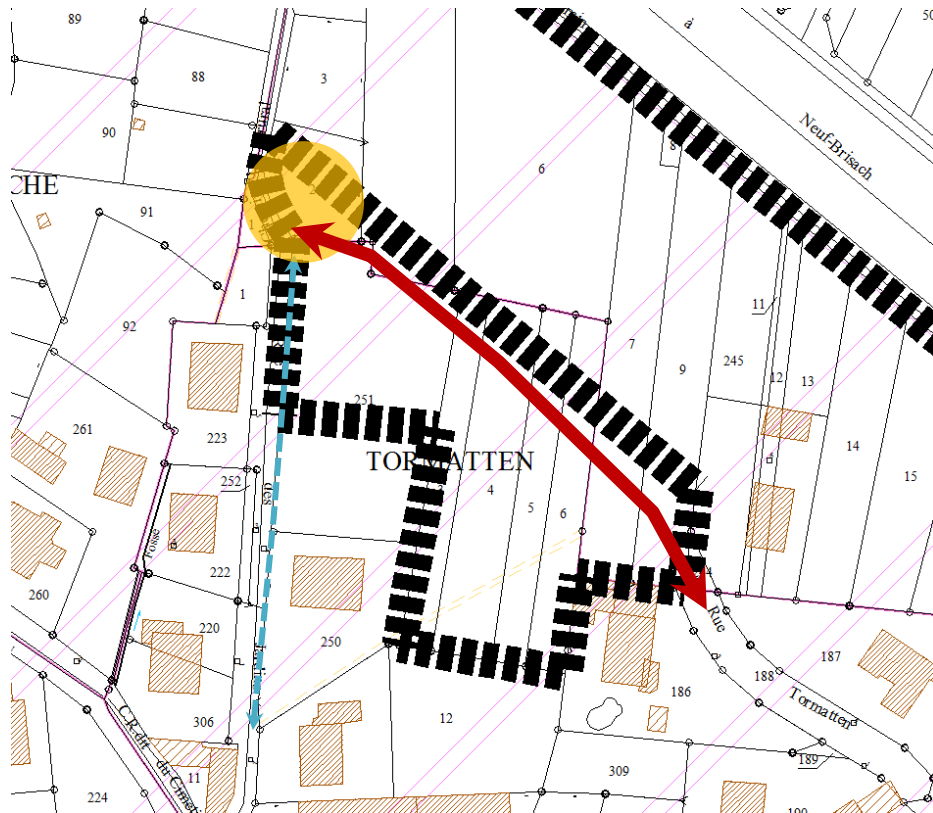
### Densité et mixité


La densité résidentielle devra respecter un minimum de 40 logements/ha, comme prescrit dans le SCoT Colmar Rhin Vosges pour les secteurs d'extension urbaine dans les villes couronnées de Colmar.


Afin d'assurer la mixité des formes bâties et des typologies de logements, la part de logements individuels est fixée à 30% maximum. Il s'agit ici de privilégier la construction d'une offre en logements collectifs et intermédiaires participant à la diversification du parc de la commune.


L'opération d'aménagement devra également respecter un minimum de 20% de logements aidés afin de favoriser la mixité sociale.





 Bouclage viare à réaliser entre la rue des Jardins et la rue Tormatten

 Assurer le passage à sens unique dans la rue des Jardins

 Place de retournement à créer

Densité de 40 logements/ha minimum

Part de logements aidés de 20% minimum

Part de logements individuels de 30% maximum

## OAP n°2 : rue Gillet

### Contexte

Le secteur d'OAP comprend trois zones à urbaniser situées au Sud du ban communal, entre la route d'Eguisheim à l'Ouest et la rue Saint-Michel à l'Est. Leurs surfaces respectives sont de 2,8ha, 1,13ha et 0,26ha (d'Ouest en Est). Elles sont situées en frange urbaine, au contact d'espaces résidentiels et des terres agricoles au Sud.

### Voirie

Il s'agit de créer des liaisons transversales assurant une bonne desserte des secteurs de projet et une bonne connexion avec le maillage existant. Ainsi, l'objectif est de relier la route d'Eguisheim, la rue Gillet et la route de Colmar, ainsi que la rue Victor Hugo avec la rue Gillet. L'aménagement du carrefour sera sécurisé et intégrera des places de stationnement.

### Bâti

Le bâti, de par ses dimensions et caractéristiques architecturales, devra s'intégrer de manière harmonieuse à l'espace environnant.

### Liaisons douces

Un maillage de liaisons douces devra être développé.

### Espaces verts








Une aire de jeux accessible par les voies douces devra être créée sur la frange Sud du premier secteur AUa. Un espace vert comprenant une liaison douce en site propre sera à aménager sur la frange Est du second secteur AUa.



### Densité et mixité

La densité résidentielle devra respecter un minimum de 40 logements/ha, comme prescrit par le SCoT Colmar Rhin Vosges pour les secteurs d'extension urbaine dans les villes couronnes de Colmar. Afin d'assurer la mixité des formes bâties et des typologies de logements, la part de logements individuels est fixée à 30% maximum. Il s'agit ici de privilégier la construction d'une offre en logements collectifs et intermédiaires participant à la diversification du parc de la commune. L'opération d'aménagement devra également respecter un minimum de 20% de logements aidés afin de favoriser la mixité sociale.



-  Liaisons transversales à créer
-  Place de retournement à prévoir
-  Carrefour à aménager et à accompagner de places de stationnement
-  Accès sur le chemin rural à éviter et gestion préférentielle des arrières de parcelles
-  Liaisons douces à développer en s'appuyant sur les chemins ruraux existants
-  Aire de jeux à créer en lien avec les autres quartiers et à connecter aux liaisons douces
-  Espace vert à aménager sur la frange Est et à connecter à une liaison douce en site propre – cet espace pourra contribuer à la gestion des eaux pluviales.

Densité de 40 logements/ha minimum

Part de logements aidés de 20% minimum

Part de logements individuels de 30% maximum



## OAP n°3 : secteur Mahle Piston



### **Orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme :**

#### **Contexte**

Ce secteur correspond à l'ancienne friche industrielle de Mahle Piston. Il est situé à l'extrémité Est de la zone urbanisée et couvre une surface d'environ 4,2 hectares.

#### **La structuration de l'espace**

Il conviendra d'éviter au maximum la création d'importants groupes de constructions aux caractéristiques identiques. Les unités urbaines perçues ne devront pas excéder une vingtaine de logements. Il faudra créer une mixité des formes d'habitat, à l'image des résultats obtenus par la densification progressive des secteurs pavillonnaires.

#### **La production de logements**

Le projet devra viser la création de 40 à 45 logements par hectare dans le respect des orientations du SCoT. Sur le site, il conviendra de favoriser la production de logements de 3 à 4 pièces, qui correspondent à un besoin identifié localement. La part de logements aidés produits sur le site devra être comprise entre 20 et 25%

### **Orientations de matière de déplacements :**

#### **Les accès**

L'accès Nord pourra être réaménagé en lien avec la rue de Bergheim pour créer un carrefour cohérent. Les aménagements devront favoriser la traversée des piétons et cycles.

L'accès Sud de la zone devra être positionné de façon à créer un lien direct avec la rue du Taenchel permettant de rejoindre facilement la Gare de Logelbach. Les aménagements devront favoriser la traversée des piétons et cycles.

#### **Les voies et les réseaux**

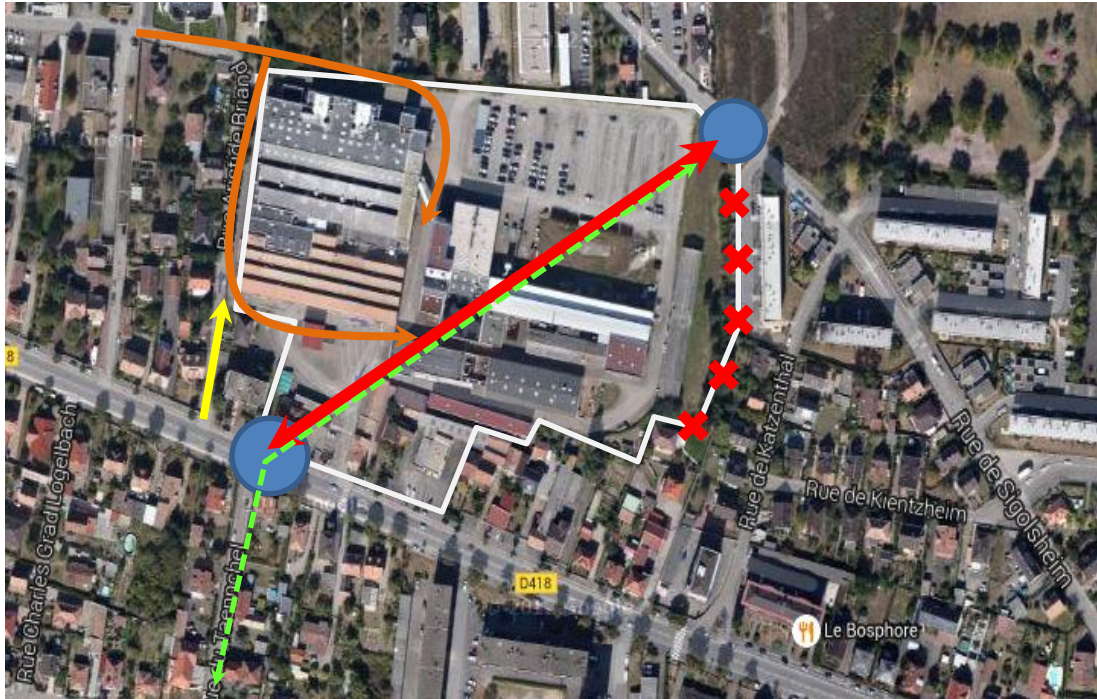
L'axe structurant du site devra favoriser les modes de transports alternatifs en site propre. Il fera le lien entre la gare de Logelbach et plusieurs sites d'urbanisation dense. Il sera structuré et aménagé de façon à créer une vraie rupture dans le site.

La portion de la rue Aristide Briand prévue en double sens fera l'objet d'un élargissement. Elle constituera un accès secondaire au site et un bouclage avec la future voie structurante.







La portion de la rue Aristide Briand la plus au Sud devra rester en sens unique pour éviter qu'elle ne supporte un trafic inadapté à son gabarit.

Globalement, l'ensemble du projet visera à faciliter l'utilisation des modes de transports alternatifs à l'automobile.

Un gestion particulièrement efficace des eaux pluviales devra être mis en place sur le site pour ne pas surcharger les réseaux périphériques.



**Légende :**

-  Voie principale structurante inter-quartiers intégrant des circulations douces en site propre
-  Voies à double sens
-  Voie à sens unique
-  Itinéraire préférentiel des modes de déplacements doux
-  Limitation de la création d'accès ou de bouclages
-  Accès principaux à aménager





# TOPOS

U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE