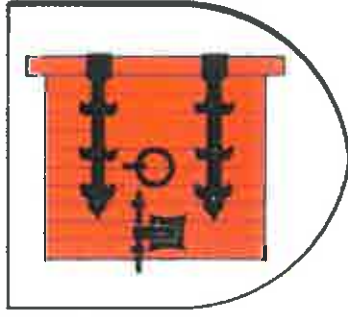


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification



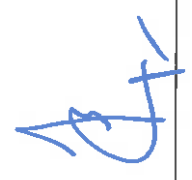

TURCKHEIM

4. - Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1-AUb

Projet de Modification :

Le Maire

Jean-Marie BALDUF
Maire



FEVRIER 2017

Préambule 1

La zone 1-AUb 3

Préambule

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 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.

Article L151-7

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 villes 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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La zone 1-AUb

Le secteur Est de Turckheim comporte une grande zone à urbaniser classée en secteur 1-AUb, d'une capacité utile de 2,5 hectares environ, à usage principal d'habitation.

La zone 1-AUb devra être urbanisée à court terme, en raison de la nécessité de remplir au plus vite les conditions du Programme Local de l'Habitat pour le logement locatif aidé et de la mise en place d'un contrat de mixité sociale (CMS) en partenariat avec l'Etat.

Du fait de sa bonne articulation avec la ville, ses équipements et ses infrastructures, le site est particulièrement bien localisé à l'entrée de l'agglomération.

Des travaux de mise à niveau des réseaux (assainissement, voirie, giratoire) ont été réalisés récemment, qui contribuent à rendre le site encore plus attractif.

Le secteur est desservi par la route de Colmar, (Route Départementale N°11) qui relie Turckheim et Colmar.

Périmètre de la zone et potentiel d'aménagement



Aménagements routiers et connexions viaires

Le bouclage principal de la zone devra permettre de limiter le nombre d'accès sur la route départementale. Il est indispensable que les voies de desserte du secteur soient reliées au carrefour giratoire existant au droit du site. Une branche de ce carrefour desservira simultanément la zone UE et le secteur 1-AUb. Aucun accès ne sera possible depuis le Nord du site en direction de la route d'Ingersheim en raison de la présence de la voie ferrée.

L'accès à la rive gauche du canal est possible par un pont existant – à renforcer si nécessaire – et qui désenclave également certaines parcelles de la zone UE limitrophe.

Un bouclage des itinéraires piétons et cyclables est prévu le long de la RD11, reliant Turckheim à Wintzenheim par la rue du Muhlbach. Ce projet nécessite la réserve d'une emprise de 2m50 en bordure nord de la RD11 sur toute la longueur du secteur 1-AUb.

Une petite emprise à l'intersection entre le RD et la rue Robert Rinderknecht devra être réservée pour réaliser un pan coupé améliorant la visibilité au carrefour de ces deux voies. La commune renonce à la réalisation d'aires de stationnement public sur la parcelle, ce qui permet d'augmenter le potentiel constructible sur le secteur 1-AUb.

Les potentiels et les densités à bâtir

Pour répondre aux besoins, il est nécessaire de proposer dans cette zone un minimum de 35 logements à l'hectare, répartis suivant une typologie variée avec un maximum de 30% de maisons individuelles.

Le site devra comprendre un minimum de 30 logements sociaux, sans localisation imposée.

Pour chaque opération de construction développant plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, une proportion de 30% de cette surface devra être affectée à ces logements sociaux, ceci afin de ne pas concentrer les logements sociaux en un même lieu en cas de réalisation de tranches, et pour éviter de retarder leur réalisation.

L'organisation du site sur le plan de l'environnement

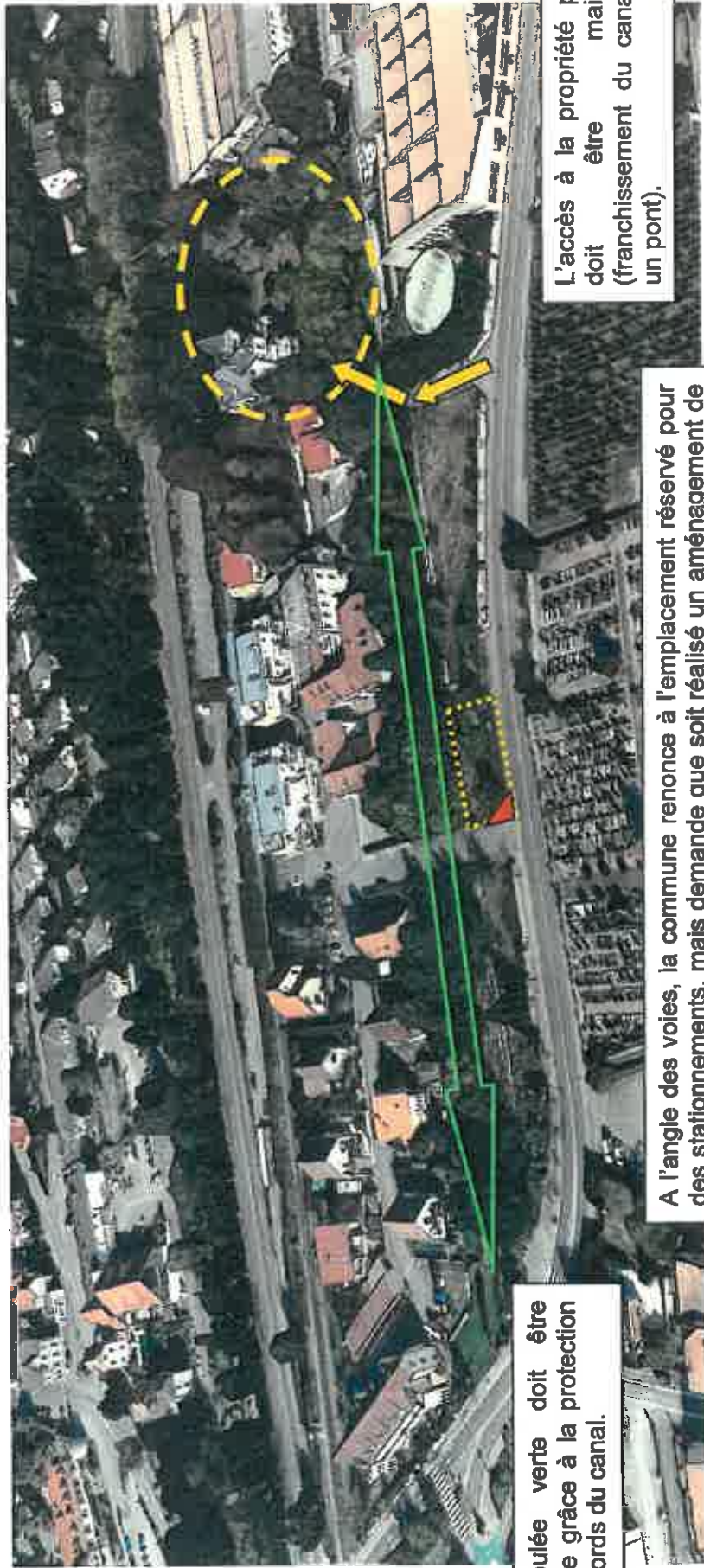
Le site est traversé de part en part par le canal qui desservait autrefois les usines, et qui grâce à cet aménagement peut être valorisé.

Il est essentiel que la continuité verte et bleue soit assurée dans l'emprise du secteur 1-AUb.

C'est pourquoi une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre de l'emprise du canal est réservée à la reconstitution progressive d'un écosystème, une coulée verte et bleue assurant à la fois la circulation de la biodiversité et un cadre de vie plus agréable pour les résidents.

Le projet devra donc proposer le maintien ou le renforcement si nécessaire de la végétalisation des abords du canal dans cette emprise.

Le traitement de l'entrée ouest du site

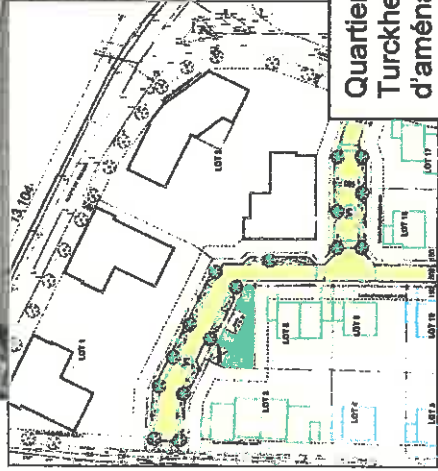
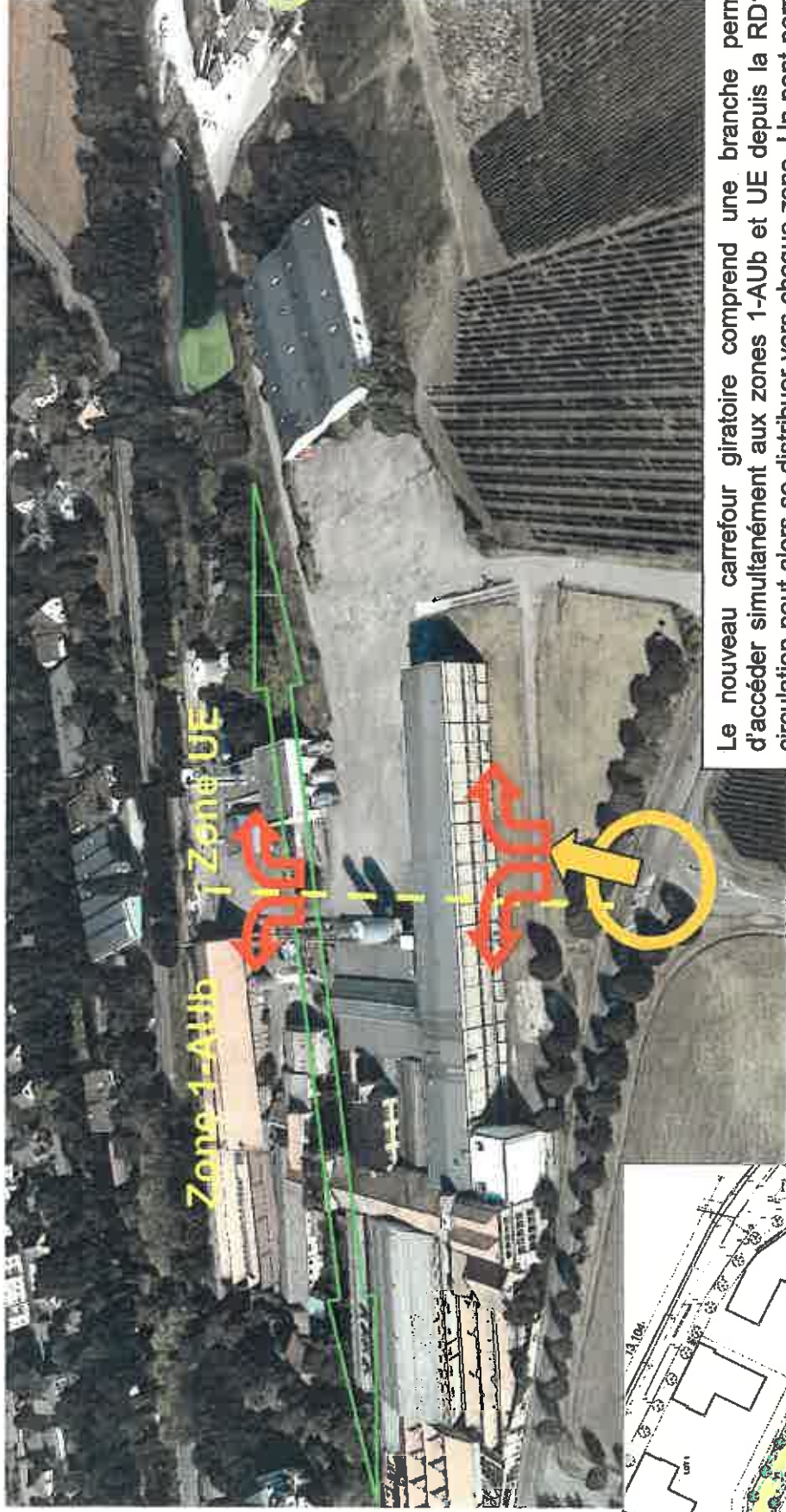


La coulée verte doit être garantie grâce à la protection des abords du canal.

L'accès à la propriété privée doit être maintenu (franchissement du canal par un pont).

A l'angle des voies, la commune renonce à l'emplacement réservé pour des stationnements, mais demande que soit réalisé un aménagement de sécurité pour augmenter la visibilité à cette intersection. Une surlargeur doit être réservée pour la piste cyclable le long de la RD.

Le traitement de l'interface avec la zone économique UE

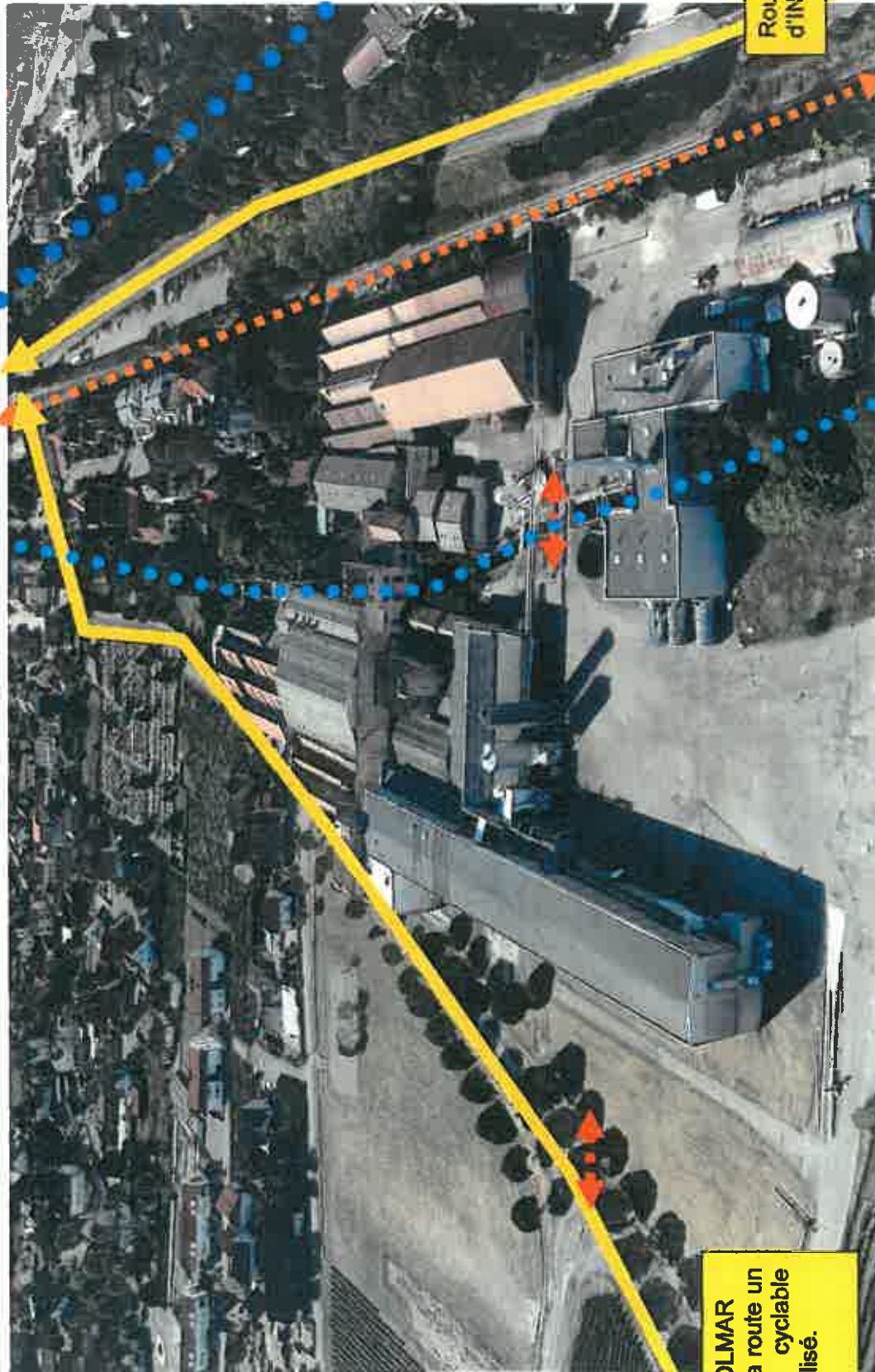


Quartier des Portes de Turckheim en cours d'aménagement.

Le nouveau carrefour giratoire comprend une branche permettant d'accéder simultanément aux zones 1-AUb et UE depuis la RD11. La circulation peut alors se distribuer vers chaque zone. Un pont permet de desservir les terrains en rive gauche du canal. D'autres solutions de franchissement du canal peuvent être admises. L'accès au site depuis le Nord est impossible en raison de la présence de la voie ferrée.

Dans l'axe des infrastructures

Vers le centre de TURCKHEIM



Route de COLMAR
Le long de la route un itinéraire cyclable sera matérialisé.

FECHT

Route d'INGERSHEIM

Voie ferrée

CANAL

