

## 9. Ingenheim

### 9.1. SECTEUR RUE DES VERGERS

#### 9.1.1. 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*

## 9.1.2. Orientations d'aménagement

### a) OBJECTIFS

L'urbanisation de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- le développement de l'habitat,
- la conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

### b) HABITAT

La densification doit conduire 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 nette<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 avec entrée individuelle et terrasse ou jardin,
  - collectif sous forme d'appartements

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

Les logements produits doivent permettre d'assurer 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 envisagé de :

- limiter l'imperméabilisation de la parcelle pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- permettre une conception bioclimatique de la construction dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques par une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette.

---

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

### 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.

### 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 desserviront les constructions à réaliser.

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

#### Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Aucun stationnement public n'est envisagé.

#### Desserte par les transports en commun

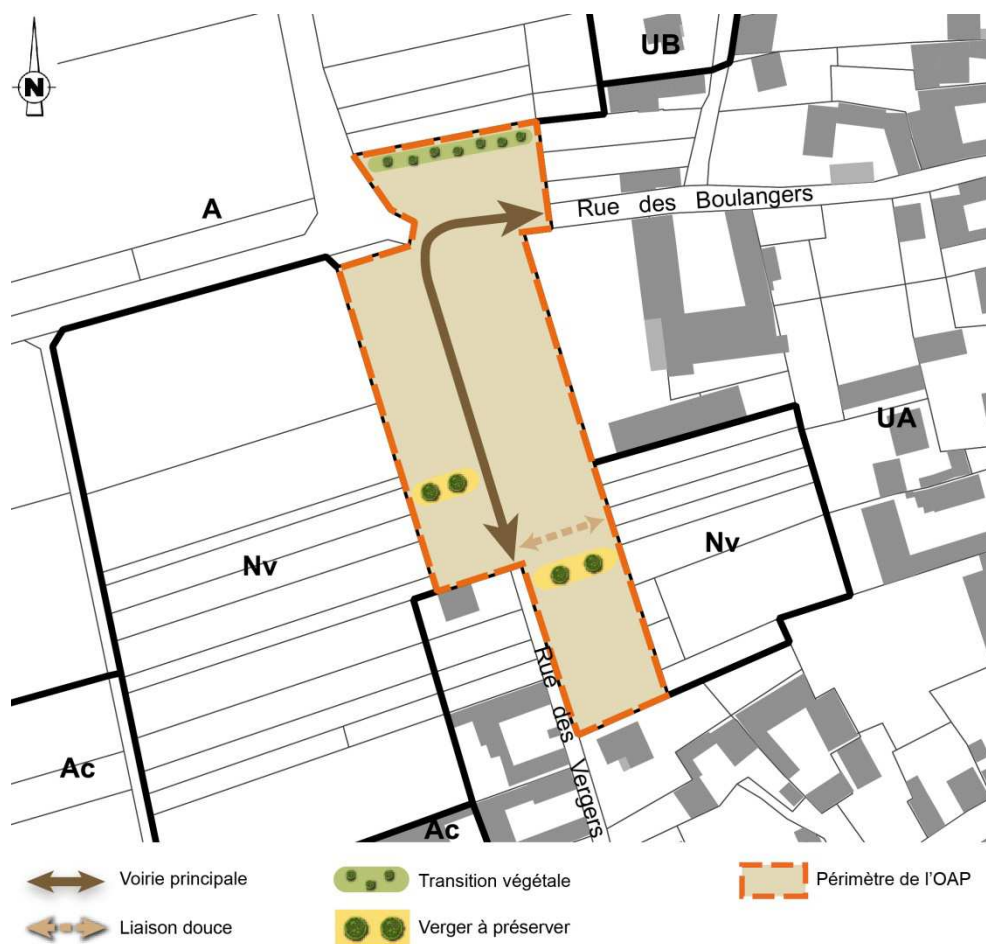
La commune est desservie par une voie ferrée pour la ligne Strasbourg Sarrebourg. La gare est présente à Wilwisheim, à 2 600 mètres du secteur à aménager.

## 9.1.3. Programmation

Sans objet

### 9.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 75 ares environ.



SOURCE : PLAN CADASTRAL

OCTOBRE 2018

0 20 40 m

*Intention d'aménagement*