

PRAGMA

STRATÉGIE  
CONSEIL  
FORMATION

SCOT  *Syndicat Mixte  
Montagne - Vignoble et Ried*

**GUIDE DE MISE EN OEUVRE DES  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION DES EXTENSIONS URBAINES**

**I. GUIDE MÉTHODOLOGIQUE**

**Mai 2011**

**LE GUIDE DE MISE EN OEUVRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RÉALISÉ PAR LE SYNDICAT MIXTE MONTAGNE, VIGNOBLE ET RIED POUR AIDER LES COMMUNES À LA RÉALISATION DE LEUR PLU COMPREND :**

**1. GUIDE MÉTHODOLOGIQUE**

**2. QUATRE EXEMPLES CONCRETS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**2.1 DIAGNOSTIC ET PROJET URBAIN PRÉALABLE À LA RÉALISATION DE L'OAP**

- 2.1.1 L'EXEMPLE D'OSTHEIM
- 2.1.2 L'EXEMPLE DE RIQUEWIHR
- 2.1.3 L'EXEMPLE DE LAPOUTROIE
- 2.1.4 L'EXEMPLE DE SAINT-HIPPOLYTE

**2.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- 2.2.1 L'EXEMPLE D'OSTHEIM
- 2.2.2 L'EXEMPLE DE RIQUEWIHR
- 2.2.3 L'EXEMPLE DE LAPOUTROIE
- 2.2.4 L'EXEMPLE DE SAINT-HIPPOLYTE

---

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>1. L'AMBITION DU SCOT POUR LES NOUVELLES EXTENSIONS URBAINES</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 LA GESTION PARCIMONIEUSE DE L'ESPACE</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2 LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3 L'INSERTION URBAINE DES NOUVEAUX SITES D'EXTENSION URBAINE</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4 L'INSERTION PAYSAGÈRE DES NOUVEAUX SITES D'EXTENSION URBAINE</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5 L'ESPACE PUBLIC CONVIVIAL ET L'APPROPRIATION DES LIEUX</b> .....	<b>7</b>
<b>1.6 LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>7</b>
<b>2. LA MISE EN OEUVRE DES OAP DANS LES PLU DES COMMUNES</b> .....	<b>8</b>
<b>POURQUOI ET COMMENT ?</b> .....	<b>8</b>
<b>3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT, UN OUTIL DE «PROJET» ET DE «DROIT»</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1 LE PROJET URBAIN D'EXTENSION URBAINE</b> .....	<b>10</b>
<b>3.2 DU PROJET URBAIN À L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>11</b>
<b>LA MISE EN OEUVRE DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>11</b>
<b>3.3 RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE GRENELLE 2</b> .....	<b>12</b>
<b>4. CONCEVOIR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA MÉTHODE</b> .....	<b>14</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LA PROCÉDURE DU PLU</b> .....	<b>14</b>
<b>4.1 LE DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER</b> .....	<b>16</b>
<b>4.2 LE PROJET URBAIN ET PAYSAGER</b> .....	<b>18</b>
<b>4.3 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>21</b>
<b>5. LA MISE EN OEUVRE DU PLU : DU DROIT, DE LA DISCUSSION ET DE LA NÉGOCIATION</b> .....	<b>22</b>
<b>ANNEXE : EXTRAITS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU SCOT</b> .....	<b>24</b>



---

## PRÉAMBULE

Le SCOT Montagne, Vignoble et Ried a été approuvé le 15 décembre 2010.

L'ambition centrale du SCOT est de conforter deux piliers essentiels à l'identité et la personnalité des vingt-sept communes qui ensemble forment le territoire du Scot.

Le premier pilier concerne le ménagement du territoire, donc la préservation de ses qualités paysagères et patrimoniales dont l'attractivité touristique se pose en emblème.

Le second pilier touche à l'ambiance et à l'art de vivre caractérisé par la notion de convivialité et de vitalité sociale que traduit plus amplement et plus justement le mot de *Heimlichkeit*.

Pour concrétiser cette ambition, le SCOT vise à agir de manière particulièrement dynamique sur les espaces où se joue et se concentre une part essentielle du développement du territoire : les extensions urbaines.

Ainsi, c'est pour permettre à ces extensions urbaines (94,3 hectares pour l'habitat et les équipements - 65 hectares pour les activités économiques) de contribuer le plus positivement au devenir du territoire que le SCOT fixe dans le DOG (Document d'Orientations Générales), les objectifs à atteindre lors de leur urbanisation.

En plus des objectifs à atteindre, le SCOT demande aussi de traduire juridiquement ces objectifs dans les Plans Locaux d'Urbanisme des communes (voire les POS encore en vigueur le cas échéant). Pour ce faire, le SCOT préconise de s'appuyer sur l'outil le mieux adapté existant dans les PLU : l'outil *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

La réalisation d'*Orientations d'Aménagement et de Programmation* complètes et solides n'étant pas encore usuelle et impliquant un travail important, le Syndicat Mixte Montagne, Vignoble et Ried a décidé de réaliser le présent *Guide de Mise en Oeuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Extensions Urbaines*.

Ce guide comprend un document général de méthode intitulé « I. Guide de Réalisation » et quatre exemples concrets de réalisation d'*Orientations d'Aménagement et de Programmation*. Trois exemples concernent des extensions urbaines destinées à l'habitat, ils ont été choisis pour illustrer les spécificités du territoire : Ostheim pour la plaine, Riquewihr pour le vignoble et Lapoutroie pour la vallée. Le quatrième exemple illustre le traitement des sites d'activités avec la zone de Saint-Hippolyte.

## I. L'AMBITION DU SCOT POUR LES NOUVELLES EXTENSIONS URBAINES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit l'ambition politique du SCOT. À partir de cette ambition qui porte en son cœur l'idée de ménagement du territoire et d'un art de vivre chez soi que résume la notion de *Heimlichkeit*, le SCOT déploie une somme de moyens qui s'imposent comme autant d'objectifs concrets pour créer des quartiers durables.

Concernant la bonne mobilisation des nouvelles extensions urbaines, le SCOT fixe 5 objectifs principaux qu'il importe de synthétiser ici.

### I.1 La gestion parcimonieuse de l'espace

Le premier objectif concerne la rareté du foncier et l'impératif d'une gestion parcimonieuse de l'espace qui en découle.

Pour atteindre cet objectif, le SCOT a défini un besoin foncier indispensable pour pérenniser l'équilibre socio-démographique de toutes les communes, ainsi que la vitalité de son tissu économique.

Cet objectif quantitatif (94,3 hectares pour l'habitat et les équipements - 65 hectares pour les activités économiques) est décliné sous la forme d'un quota de surface pour chaque commune (voir DOG, tableau page 63).

Ce principe de la gestion parcimonieuse de l'espace est complété ensuite (voir DOG, page 14) par un objectif de production de 25 logements à l'hectare (35 logements / hectare pour les bourgs-centres).

Outre la dimension quantitative de la gestion parcimonieuse de l'espace, le SCOT a déterminé une somme de dispositions qualitatives exposées aux points ci-après.

### I.2 La palette d'offre en habitat

La politique de l'habitat du SCOT vise à réorienter l'offre en faveur des jeunes ménages. Pour ce faire, le DOG a pour objectif de garantir pour chaque extension urbaine supérieure à trente ares (seuil à partir duquel un projet global peut être valablement conçu) une palette d'offre en habitat diverse et équilibrée.

Ainsi, la dimension quantitative du «25 logements / hectare» doit être complétée par une typologie qualitative (besoins spécifiques selon les ménages) adaptée au contexte de la démographie communale et aux potentialités spécifiques des sites d'urbanisation.

### **I.3 L'insertion urbaine des nouveaux sites d'extension urbaine**

Tout d'abord, le SCOT prévoit que les PLU déterminent le choix de localisation des extensions urbaines sur la base d'une analyse multi-critères centrée en particulier sur la détermination du potentiel d'intégration urbaine et paysagère.

Autrement dit, le choix des futures extensions urbaines doit certes prendre en compte les problématiques foncières et des réseaux d'eau et d'assainissement, mais la question de la forme urbaine globale du village à moyen et long terme doit rester déterminante.

Une fois ce travail réalisé, le SCOT prévoit (voir notamment en page 56 du DOG) que soit définie, dès la réalisation du PLU également, l'organisation du système viaire et du bâti de chaque extension urbaine.

### **I.4 L'insertion paysagère des nouveaux sites d'extension urbaine**

Le Scot prévoit ensuite que le PLU fixe le cadre de l'intégration paysagère des futures extensions urbaines. Ce cadre visera notamment à valoriser et consolider la trame verte et bleue.

Il demande notamment au PLU de déterminer le caractère de l'interface entre l'espace naturel et le futur espace bâti. De la même manière, les PLU doivent également fixer le cadre de réalisation des limites séparatives et de la végétalisation des espaces afin de favoriser la présence de la nature et de la biodiversité dans l'espace urbain.

Outre la dimension quantitative de la gestion parcimonieuse de l'espace, le SCOT a déterminé une somme de dispositions qualitatives exposées aux points ci-après.

### **I.5 L'espace public convivial et l'appropriation des lieux**

Afin de promouvoir un urbanisme porteur de vie sociale et d'échanges, le SCOT fixe aux PLU des objectifs en matière de création d'un espace public convivial.

Ainsi, il importe que les PLU organisent le système viaire, l'espace public et le stationnement de manière à privilégier un caractère de rue qui met l'ensemble piétons, cyclistes et voitures au même niveau.

Dans le même but, les PLU doivent valoriser pour chaque extension urbaine les potentialités de cheminement et de promenade afin de favoriser les pratiques et les usages propices à la convivialité.

### **I.6 Les éléments spécifiques du développement durable**

La conception des extensions urbaines du Scot vise à concrétiser, chapitre par chapitre, les principes d'un développement durable. Dans cet esprit, les PLU doivent aussi fixer des objectifs en matière d'énergies renouvelables et d'économie d'énergie, de gestion de l'eau et de biodiversité en milieu urbain.

## 2. LA MISE EN OEUVRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PLU DES COMMUNES

### POURQUOI ET COMMENT ?

#### I

**Pour préparer l'avenir  
du territoire, le SCOT  
a fixé les objectifs  
de mobilisation des  
extensions urbaines**

Ces objectifs sont :

- La gestion parcimonieuse de l'espace
- La palette d'offre en habitat
  - L'insertion urbaine
  - L'insertion paysagère
- L'espace public convivial et l'appropriation des lieux

2

**Le SCOT demande aux communes d'inscrire ces objectifs dans leurs PLU en réalisant pour chaque site d'extension urbaine une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Le détail des objectifs d'aménagement des extensions urbaines du SCOT est donné notamment par les prescriptions définies aux pages 14, 56 et 63 du Document d'Orientations Générales (DOG)

3

**L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un document complémentaire au Règlement du PLU.**

**Elle permet de définir avec finesse et souplesse les objectifs d'aménagements en matière notamment d'insertion urbaine et viaire, d'intégration paysagère et d'habitat.**

Les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* deviennent une composante du PLU. Leur réalisation se fait donc au moment de l'élaboration ou de la modification de celui-ci.

La réalisation des *Orientations d'Aménagement et de Programmation* implique un travail en trois temps :

- Le diagnostic urbain et paysager
  - Le projet urbain et paysager
- L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* proprement dite.

### 3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, UN OUTIL DE «PROJET» ET DE «DROIT»

Pour garantir de la meilleure manière la mise en oeuvre des objectifs d'aménagement des extensions urbaines ou de restructuration d'îlots urbains existants, le SCOT demande aux PLU de donner une assise juridique à tous les objectifs majeurs afin que toutes les étapes de concrétisation des projets (négociation foncière, permis d'aménager, permis de construire, aménagement des espaces publics, constructions,...) soient structurées de manière solide.

Pour ce faire, il importe d'agir en deux temps : concevoir un *Projet Urbain*, puis formaliser ce dernier en une *Orientation d'Aménagement et de Programmation* proprement dite.

#### 3.1 Le Projet Urbain d'extension urbaine

Le *Projet Urbain* qu'il importe de concevoir pour chaque extension urbaine a pour but de traduire localement les objectifs généraux fixés par le Scot.

Le *Projet Urbain* doit permettre de prendre en compte à la fois les spécificités des besoins communaux et les potentialités propres à chaque site.

La conception du *Projet Urbain* est un travail à la fois technique, prospectif et créatif. Il constitue un temps privilégié pour considérer l'urbanisation future comme la production du patrimoine de demain.

## LA MISE EN OEUVRE DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

I

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fait partie intégrante du PLU.

Elle est complémentaire du règlement et du plan de zonage du PLU.

L'application du PLU :

- Tout permis d'aménager et tout permis de construire concerné par une *Orientation d'Aménagement et de Programmation* doit en respecter les principes pour être valide, c'est-à-dire être compatible avec elle.

### 3.2 Du Projet Urbain à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une fois réalisé le *Projet Urbain* d'extension urbaine, les objectifs et les ambitions sont fixés, «ce que l'on veut» pour un site donné est défini.

À ce moment-là, il importe de donner au *Projet Urbain* le statut et la force juridique nécessaires pour sécuriser le respect de ses objectifs.

L'outil le plus adapté à cela dans le Code de l'Urbanisme est l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*, d'où le choix d'en faire l'outil de référence pour la traduction des objectifs d'aménagement des extensions urbaines dans les PLU.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* est un document complémentaire au *Règlement* du PLU. Sa rédaction doit être équilibrée, elle doit à la fois rendre incontournable et sécuriser la concrétisation des objectifs du *Projet Urbain*, tout en laissant une certaine souplesse et place à la créativité des urbanistes, des paysagistes, des architectes, des constructeurs et des opérateurs qui solliciteront un *Permis d'Aménager*.

Ainsi, si le rôle de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* est de fixer le cadre que doit respecter le *Permis d'Aménager*, il importe qu'elle ne fige pas tout et qu'elle laisse une place, tout en la structurant, à la négociation et la concertation.

2

Outre sa force juridique, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* est aussi un outil de proposition et de négociation.

L'application positive du PLU est une question de droit, mais elle dépend aussi d'un travail d'échange entre la commune et les opérateurs.

- L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe des objectifs, mais elle permet aussi de proposer une somme d'idées et de structurer le dialogue entre les acteurs pour parvenir à un projet abouti.

### 3.3 Rappel du Code de l'Urbanisme actualisé suite à la loi dite Grenelle 2

#### ARTICLE L123-1

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

MODIFIÉ PAR LOI N°2010-874 DU 27 JUILLET 2010 - ART. 51 (V)

MODIFIÉ PAR LOI N°2010-874 DU 27 JUILLET 2010 - ART. 51 (V)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

#### ARTICLE L123-5 (EXTRAIT)

MODIFIÉ PAR LOI N°2009-323 DU 25 MARS 2009 - ART. 44

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations **doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.**

## ARTICLE L123-I-4

CRÉÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, **elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

## 4. CONCEVOIR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA MÉTHODE

### SCHÉMA DE RÉALISATION DES OAP DURANT LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU

#### CONCEPTION DU PROJET DE PLU (12 À 18 MOIS)

**Délibération n°1  
Prescription  
d'Elaboration du PLU**

**1**

Délibération de prescription  
de l'élaboration ou de la  
révision du PLU  
et  
Définition du Cahier de  
Charges pour l'appel d'offre  
et le choix du prestataire

**2**

**Réalisation du  
Diagnostic du PLU**

**Le travail de  
réalisation des  
OAP à chaque  
phase**

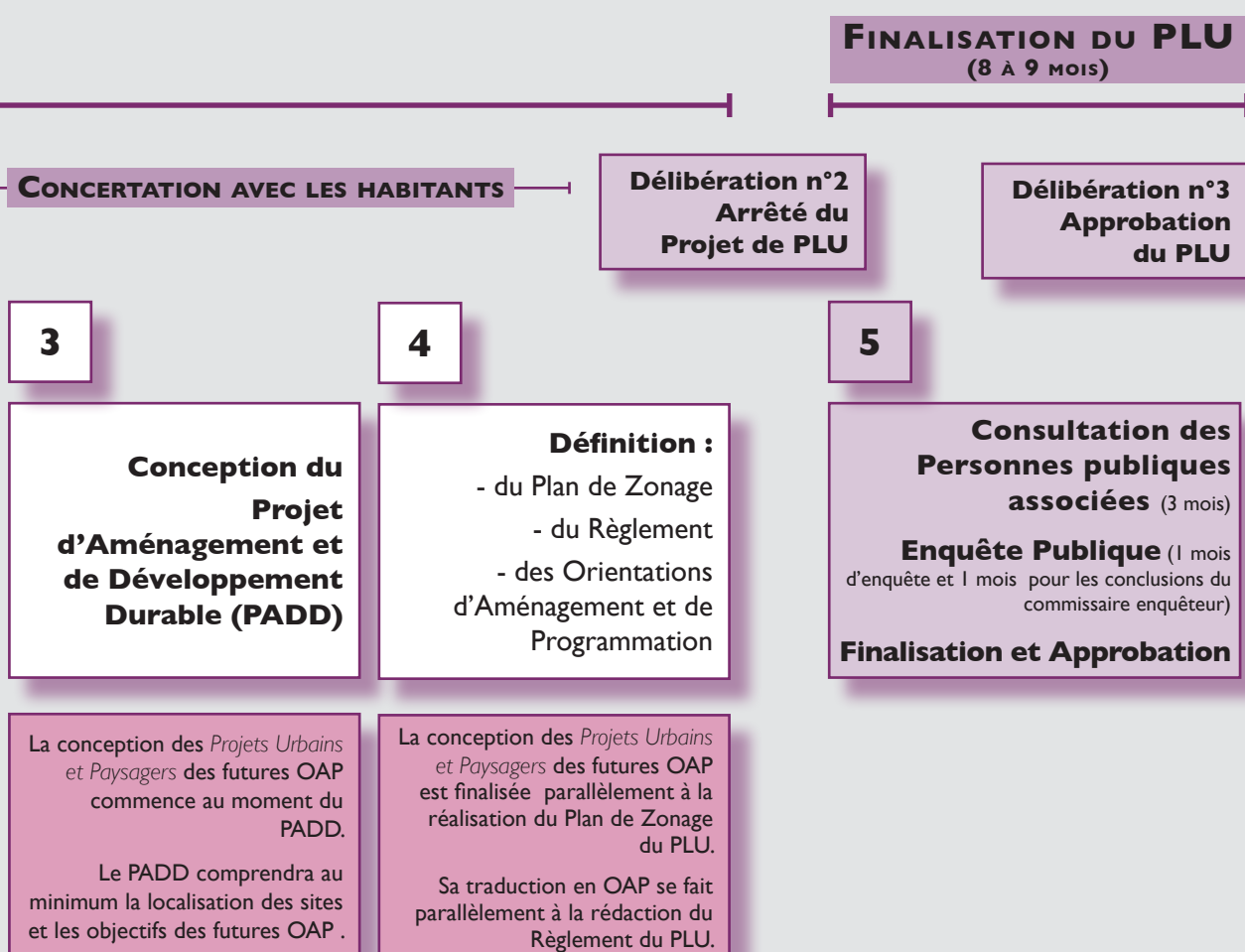
Intégrer les attendus en matière  
d'OAP dans l'appel d'offre en  
mettant en pièce jointe : le  
DOG du SCOT, le présent guide  
méthodologique et les OAP  
références comme illustration.

L'analyse urbaine et paysagère  
du diagnostic du PLU intègre en  
son sein les éléments d'analyse  
nécessaires pour établir au  
moment du PADD le choix des  
sites à *Projets Urbains et Paysagers*  
et des futures OAP.

La réalisation d'une *Orientation d'Aménagement et de Programmation* implique un travail en trois temps. Ce travail commence par un diagnostic urbain et paysager qui doit permettre d'appréhender les forces, les faiblesses, les potentialités et les sensibilités du site d'extension urbaine mis à l'étude.

Le diagnostic est un préalable et une mise à plat indispensables à la conception du projet urbain et paysager, qui constitue la deuxième étape du travail. Pour finir, le troisième temps consiste à donner une force juridique au projet urbain et paysager en rédigeant l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* proprement dite et en l'intégrant au PLU.

Pour la commune, il importe cependant d'intégrer la problématique des *Orientations d'Aménagement et de Programmation* dès la délibération de prescription d'élaboration ou de révision du PLU et dès l'appel d'offre et le choix du bureau d'études.



## 4.1 Le Diagnostic Urbain et Paysager

Le travail de diagnostic doit permettre de poser les bases du projet urbain et paysager d'un site donné.

Mais avant cela, il doit permettre aussi de décider de la pertinence de la localisation des sites d'urbanisation et le cas échéant des mesures à prendre pour rendre le choix optimum.

### Rôle spécifique des élus

Le moment du diagnostic implique un travail spécifique d'urbaniste, d'architecte et de paysagiste, mais il s'agit aussi d'un temps important pour l'équipe d'élus. En effet, c'est le moment où se constitue une vision commune des enjeux et des potentialités d'urbanisation du «site projet».

### TECHNIQUEMENT, LE TRAVAIL DE DIAGNOSTIC DOIT ÉTUDIER :

#### I. La capacité contributive du site au développement et à l'urbanisation générale du village

Le diagnostic fera également le lien entre des besoins structurants du village (logements, équipements, commerces et services, espaces publics,...) et la capacité du site à y répondre.

## 2. Les possibilités et les conditions d'insertion urbaine du site d'extension

Le diagnostic détermine les conséquences de l'évolution de la forme urbaine et de la silhouette générale du village induite par l'urbanisation du site.

Le diagnostic déterminera aussi les conditions de desserte du site, la capacité à intégrer et faire participer les nouvelles voiries dans le réseau existant et former avec lui un système cohérent.

L'analyse de la desserte du site doit identifier également les conséquences en matière de sécurité routière (nouveaux carrefours, ...) et des nouveaux flux de circulation. Cette identification devra souligner la capacité du site à contribuer positivement à l'objectif de réalisation de 25 logements à l'hectare fixé par le SCOT pour les communes villages et de 35 logements à l'hectare pour les bourgs-centres.

L'analyse doit identifier ensuite les potentialités de valorisation des modes de circulation douce attractifs.

Le niveau de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication sera également abordé afin de déterminer les implications des éventuelles adaptations nécessaires.

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, le diagnostic proposera une éventuelle redéfinition des délimitations du site.

Enfin, dès l'amont, il convient aussi de rechercher tous les potentiels de recours aux énergies renouvelables.

## 3. Les lignes de force du paysage et les éléments majeurs de l'insertion paysagère

La réalisation d'une extension urbaine a un impact fort sur la silhouette du village et sur la nouvelle relation de celui-ci au grand paysage. Le diagnostic devra identifier les forces, faiblesses et points sensibles capables de structurer le cadre de vie, le paysage du site et la dynamique de la trame verte et bleue du village. Le cas échéant, le diagnostic proposera une éventuelle redéfinition des délimitations du site, voire sa remise en cause.

Le diagnostic devra identifier ensuite les éléments pouvant constituer des points d'appui à l'ambiance et la qualité paysagère du projet urbain et paysager. Il mettra ainsi en exergue les rivières, ruisseaux, fossés, murets, calvaires, arbres remarquables, vergers et tout autre élément pouvant nourrir l'ambition d'un espace public convivial et d'une appropriation du lieu.

Dans la même fin, l'identification des vues et des perspectives structurantes (clocher, plaine, sommet, ...) devra également être entreprise.

Le recensement d'éventuelles sensibilités environnementales particulières sera également mené et, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'urbanisation du site, les modalités de leur valorisation dans le projet urbain et paysager posées.

## 4.2 Le Projet Urbain et Paysager

La conception du projet urbain et paysager a pour but, à partir des éléments identifiés dans le diagnostic, de définir les modalités de concrétisation des cinq objectifs du SCOT pour les extensions urbaines. Ainsi, pour chaque site, le projet urbain et paysager définit des familles d'objectifs.

### Rôle spécifique des élus

Le moment du Projet Urbain et Paysager est celui des choix. C'est le moment où l'équipe d'élus fixe les ambitions et les objectifs d'aménagement du «site projet» pour chacun des 7 chapitres fondamentaux présentés ci-après.

#### 1. La vocation du site.

L'urbanisation du site est principalement dévolue à l'habitat, mais selon les besoins de la commune et les opportunités du site, le projet urbain et paysager peut compléter la vocation principale par la réalisation d'équipements, de commerces, des services, d'espaces publics de centralité...).

#### 2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte.

La définition, par un schéma détaillé, de la desserte du site et l'optimisation de son insertion dans le réseau viaire général est impérative. Ce schéma doit comprendre également la localisation des éventuels espaces publics structurants.

Ce schéma mettra aussi en évidence les problématiques de sécurité en identifiant les besoins en aménagement spécifiques.

Pour finir, le schéma déterminera la hiérarchie des voies et mettra en perspective l'organisation des circulations douces : itinéraires piétons et cyclables spécifiques, cheminements, etc.

### 3. La composition de la palette d'offre en habitat.

La commune devant réaliser une moyenne de 25 logements à l'hectare (35 pour les bourgs-centres) sur l'ensemble de ses sites d'extension urbaine, chaque *Orientation d'Aménagement* doit fixer l'objectif propre à chaque site tout en veillant à ce que l'addition des objectifs de site garantisse la réalisation de l'objectif général.

Outre la définition de cet objectif quantitatif nécessaire pour assurer la gestion parcimonieuse de l'espace, le projet urbain et paysager :

- Propose une palette d'offre en habitat équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et capable de répondre également à une demande de logements faciles à vivre pour les personnes âgées.
- Définit la composition de la palette d'offre en habitat en fixant le cadre de la répartition entre maisons individuelles, maisons accolées, maisons pluri-logements.
- Fixe des objectifs qualitatifs aux maisons pluri-logements pour garantir l'idée du pouvoir vivre et manger dehors caractéristique de la vie de village. Ces objectifs doivent garantir une proportion de logements avec jardinets privatifs par immeubles et l'existence pour tous les logements d'une terrasse (véritable pièce d'extérieur).
- Fixe des objectifs fonctionnels aux maisons pluri-logements en imposant des espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
- Définit les modalités de stationnement et de garage des voitures des maisons pluri-logements en privilégiant les aires de stationnement collectives et arborées.

### 4. Les principes d'aménagement paysager du site.

L'aménagement paysager des sites est posé comme essentiel pour permettre aux nouvelles extensions urbaines de s'imposer comme des espaces de caractère, porteurs d'identité.

Cet objectif implique que le projet urbain et paysager :

- Définisse les perspectives paysagères structurantes et leurs modalités de mise en valeur (orientation opportune des voiries, échappée visuelle, trame verte et bleue, alignement d'arbres...).
- Détermine les points d'appui (boisements, cours d'eau, fossés, alignement d'arbres, murets, calvaires, points de vue, ...) existants ou à créer structurant l'organisation du site (système viaire, organisation du bâti et des éventuels équipements et autres fonctions urbaines...).
- Fixe les modalités d'aménagement de la nouvelle interface paysagère que crée l'extension urbaine avec l'espace naturel (création d'un front végétal, logiques de végétalisation des fonds de parcelles, organisation du front bâti...).
- Définisse la manière dont le bâti forme la rue, notamment en structurant les possibilités de recul d'implantation de la façade sur rue, en harmonisant le traitement des limites séparatives, et le cas échéant en spécifiant la mise en cohérence des lignes de toitures.
- Définisse les éventuelles poches d'habitat en impasse et les principes de leur organisation.

## **5. Les éléments garants d'un espace public convivial et de l'appropriation du lieu par les habitants.**

En complément des principes d'aménagement paysager et dans le but de créer de la meilleure manière un urbanisme propice à l'échange et à la convivialité, le projet urbain et paysager :

- Fixe le statut des différentes voiries : rue à trafic important avec fonctions séparées (cheminement piéton ou trottoir, piste cyclable, voie automobile), rue à statut mixte (SpielStrasse) ou zone de rencontre mettant tous les usagers à égalité.
- Organise les espaces de stationnement pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile.
- Prévoit un ensemble de cheminements, de promenades, d'espaces ouverts sur le grand paysage ou une ambiance plus intime pour favoriser l'appropriation du lieu et le plaisir de la déambulation par le plus grand nombre.

## **6. Les éléments spécifiques au développement durable.**

L'ambition de créer des extensions urbaines durables, c'est-à-dire bien intégrées au village, agréables à vivre et respectueuses de l'environnement, implique une attention particulière à chaque étape du projet et des choix adaptés dans différents domaines. À cette fin, il importe notamment que le projet urbain et paysager :

- Souligne l'importance d'une implantation du bâti favorable aux économies d'énergie.
- Fixe un cadre favorable à la production et à l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Encourage la réalisation de dispositifs facilitant la pratique du tri sélectif dans la vie quotidienne.
- Propose la mise en oeuvre d'une valorisation des eaux de pluie.
- Favorise les solutions d'infiltration des eaux de ruissellement et limite l'imperméabilisation des sols (notamment des aires de stationnement).
- Propose des bassins de rétention intégrés dans la structure paysagère du site.
- Propose des logiques de végétalisation tant des espaces publics que privés porteuses de bio-diversité.

## **7. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation.**

La taille des sites d'extension urbaine, les logiques de mise en oeuvre des projets et les problématiques foncières notamment impliquent de définir un éventuel phasage et les conditions d'ouverture des sites à l'urbanisation.

## 4.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le projet urbain et paysager aura fixé l'ensemble des idées qui doivent être mises en oeuvre lors de l'urbanisation du site d'extension ou de restructuration urbain existant.

Sa traduction en Orientation d'Aménagement et de Programmation, c'est-à-dire son intégration juridique au PLU implique un travail spécifique où il importe de veiller au bon dosage entre garantir en droit la concrétisation des objectifs et laisser la force propositionnelle et la créativité exister tout au long de la procédure.

### Rôle spécifique des élus

La transformation du Projet Urbain et Paysager en Orientation d'Aménagement et de Programmation est un travail technique, juridique et politique. Le rôle de l'équipe d'élus y est déterminant pour trouver le bon équilibre entre une Orientation d'Aménagement et de Programmation trop ou trop peu contraignante.

## 5. La mise en oeuvre du PLU : du droit, de la discussion et de la négociation

Une fois approuvé, le PLU s'applique d'une certaine manière automatiquement par sa force juridique puisque les permis de construire ou d'aménager doivent le respecter de manière pleine et entière.

Avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la mise en oeuvre du PLU est moins mécanique et plus riche.

En effet, pour tirer le meilleur parti des Orientations d'Aménagement et de Programmation et rendre leur concrétisation optimale, il convient de travailler avec les opérateurs (constructeurs, aménageurs,...) le plus en amont possible.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent le droit, mais elles laissent une place judicieuse à la discussion et la négociation pour trouver les meilleures solutions et traductions des objectifs de l'OAP.

### Rôle spécifique des élus

Pour permettre et faciliter la meilleure concrétisation possible des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est indispensable d'agir le plus en amont possible dès dépôt des permis.

Le rôle de l'équipe d'élus est donc d'anticiper les projets en engageant un travail d'explication, d'échange, de discussion et de négociation avec les opérateurs réels ou potentiels dès qu'ils sont identifiés.

Pour ce travail, les élus peuvent agir seuls ou accompagnés le cas échéant d'un assistant à maître d'ouvrage.



# ANNEXE

## Extraits du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT Montagne, Vignoble et Ried : Prescriptions

### Page 14 (Outil n°1 : Pour assurer une politique active de l'habitat) :

- Les P.L.U. concrétisent les objectifs de la palette d'offre en habitat en favorisant la mobilisation du tissu urbain existant et en visant une production moyenne de 25 (communes villages) à 35 logements à l'hectare (bourgs-centres) dans les extensions urbaines (selon les catégories de communes «villages» ou «bourgs-centres» - voir tableau ci-contre).
- Le P.L.U. de chaque commune fixe (via par exemple une Orientation d'Aménagement «Habitat») un objectif de logements à produire pour chaque site d'extension urbaine\*\*\* d'une taille supérieure à 30 ares. L'objectif peut être quelque peu différencié et propre à chaque extension urbaine à la condition cependant que l'addition des objectifs respecte globalement la production de logements / hectare de référence.
- Les chiffres de 25 (communes villages), de 30 logements à l'hectare pour le bourg-centre «Orbey» et 35 logements à l'hectare pour les bourgs-centres «Kaysersberg» et «Ribeauvillé» s'imposent comme un objectif central.

Leurs applications doivent pouvoir offrir une certaine souplesse, ainsi le seuil minimal est fixé à une moyenne de 20 logements hectares. Ce seuil doit être garanti. Seules des exceptions liées à la problématique de l'assainissement dans les zones inondables peuvent justifier ponctuellement des adaptations.

- Les extensions urbaines ayant fait l'objet d'une procédure d'Association Foncière Urbaine (AFU) finalisée au moment de l'approbation du SCOT, ne sont pas soumises de manière obligatoire aux objectifs de logement à l'hectare mentionnés ci-dessus.
- Les espaces paysagers spécifiques (hors voirie), les espaces de jeu et les bassins de rétention n'entrent pas dans le calcul du ratio logements / hectares.

**Page 56 (Outil n°7 : Pour la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale du territoire) :**

- Lors de l'élaboration de leur P.L.U. les communes concevront pour chaque site d'extension urbaine\*\*\* d'une taille supérieure à trente ares un Projet Paysager et Urbain d'Extensions Urbaines. Ce principe s'applique de manière systématique au site rendu immédiatement urbanisable par les P.L.U. (de type AUa), il est facultatif pour les sites destinés à une urbanisation à long terme (de type AU strict).

Ce projet fixera dans un objectif de Quartier Durable :

- ◆ le caractère de l'interface entre l'espace naturel et le futur espace bâti. Il définira notamment le concept de limite séparative, de plantation, de création éventuelle de chemin de ronde ou promenade de village... ;
- ◆ l'organisation du bâti (alignement, hauteur, orientation des façades, tonalités des façades...) ;
- ◆ l'organisation du système viaire afin de créer des rues et des cheminements qui prolongent véritablement la forme urbaine initiale de la commune ;
- ◆ le profil de voirie, des espaces publics et l'organisation du stationnement, pour affirmer un caractère de rue qui met l'ensemble piétons, cyclistes et voitures au même niveau, et qui facilite de la sorte le renforcement de l'ambiance et de l'animation urbaine.

Pour chaque extension urbaine inscrite au PLU, le Projet Paysager et Urbain d'Extension Urbaine sera traduit de manière opposable par le biais, par exemple, d'une Orientation d'Aménagements.

\*\*\* Est considérée comme site d'extension urbaine toute surface constructible située à l'extérieur de l'Enveloppe Urbaine de Référence telle que définie par l'outil n°8.a

**Page 63 (Outil n°8A : Pour une gestion parcimonieuse de l'espace) :**

- Les P.L.U. des communes limitent les surfaces d'extensions urbaines mobilisables (POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE) durant la vie du SCOT, au chiffre défini dans la colonne «Surface globale en extension urbaine» défini dans le tableau ci-contre.

Ce chiffre peut être réévalué de 30% pour prendre en compte la problématique de la rétention foncière.

Typologie des Communes selon l'Armature Urbaine	Résidences principales Supplémentaires en intramuros		Résidences principales Supplémentaires en extension urbaine		Surfaces en extension urbaine destinées à l'habitat		Bonus Mixité	Bonus Polarité	Surfaces globale en extension urbaine	Surfaces en extension urbaine pondérées par le coefficient de rétention foncière	
	Taux	Nombre d'unités	Taux	Nombre d'unités	Densité moyenne	Surface en hectares				En hectares	Coefficient moyen
Communes Villages	8%	15	92%	162	25	6,5	0,5	0,0	7,0	30%	9,1
	44%	17	56%	21	25	0,9	0,5	0,0	1,4	30%	1,8
	14%	12	86%	76	25	3,0	0,5	0,0	3,5	30%	4,6
	10%	12	90%	107	25	4,3	0,5	0,0	4,8	30%	6,2
	9%	15	91%	157	25	6,3	0,5	0,0	6,8	30%	8,8
	11%	14	89%	115	25	4,6	0,5	0,0	5,1	30%	6,6
	12%	15	88%	111	25	4,4	0,5	0,0	4,9	30%	6,4
	18%	10	82%	46	25	1,8	0,5	0,0	2,3	30%	3,0
	15%	10	85%	56	25	2,2	0,5	0,0	2,7	30%	3,5
	8%	4	92%	46	25	1,8	0,5	0,0	2,3	30%	3,0
	11%	8	89%	67	25	2,7	0,5	0,0	3,2	30%	4,1
	100%	206	0%	0	25	0,0	0,0	0,0	0,0	30%	0,0
	8%	15	92%	180	25	7,2	0,5	0,0	7,7	30%	10,0
	15%	12	85%	66	25	2,6	0,5	0,0	3,1	30%	4,1
	14%	10	86%	64	25	2,6	0,5	0,0	3,1	30%	4,0
	11%	6	89%	48	25	1,9	0,5	0,0	2,4	30%	3,2
	10%	15	90%	128	25	5,1	0,5	0,0	5,6	30%	7,3
	8%	10	92%	109	25	4,4	0,5	0,0	4,9	30%	6,3
	16%	5	84%	25	25	1,0	0,5	0,0	1,5	30%	2,0
	25%	9	75%	27	25	1,1	0,5	0,0	1,6	30%	2,1
10%	10	90%	87	25	3,5	0,5	0,0	4,0	30%	5,2	
14%	15	86%	95	25	3,8	0,5	0,0	4,3	30%	5,6	
22%	10	78%	36	25	1,5	0,5	0,0	2,0	30%	2,5	
11%	4	89%	33	25	1,3	0,5	0,0	1,8	30%	2,4	
18%	45	82%	208	35	5,9	0,0	2,0	7,9	30%	10,3	
9%	30	91%	308	30	10,3	0,0	2,0	12,3	30%	16,0	
10%	45	90%	426	35	12,2	0,0	2,0	14,2	30%	18,4	
<b>Bourgs</b>		<b>579</b>		<b>2804</b>		<b>102,8</b>	<b>11,5</b>	<b>6,0</b>	<b>120,3</b>		<b>156,5</b>
<b>SCOT Montagne, Vignoble et Ried</b>											

Tableau des Surfaces'Urbanisation Future

Document élaboré avec le  
soutien de la Région Alsace



PRAGMA

STRATÉGIE  
CONSEIL  
FORMATION