

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

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

2.1.3 L'EXEMPLE DE LAPOUTROIE

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

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER	5
1. Présentation et description du site	6
2. La capacité contributive du site au développement et à l'urbanisation générale du village	10
3. Les possibilités et les conditions d'insertion urbaine du site d'extension.....	12
4. Les lignes de force du paysage et les éléments majeurs de l'insertion paysagère	14
PARTIE 2 : LE PROJET URBAIN ET PAYSAGER.....	17
1. La vocation du site	18
2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte.....	19
3. La composition de la palette d'offre en habitat.....	20
4. Les principes d'aménagement paysager du site	21
5. Les éléments garants d'un espace public convivial.....	22
6. Les éléments spécifiques au développement durable	23
7. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation	24

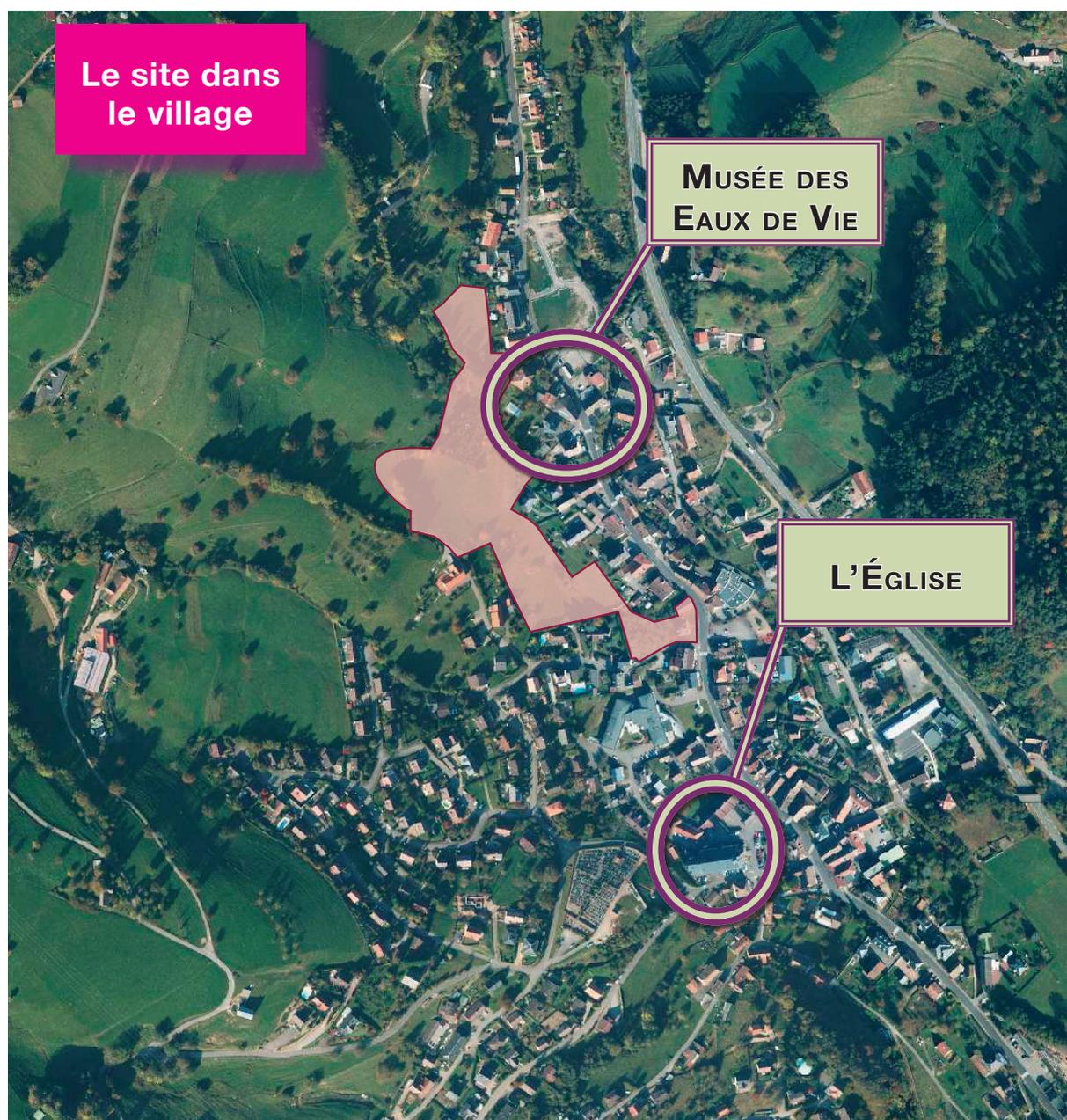
Partie I

Le Diagnostic Urbain et Paysager

1. PRÉSENTATION ET DESCRIPTION DU SITE

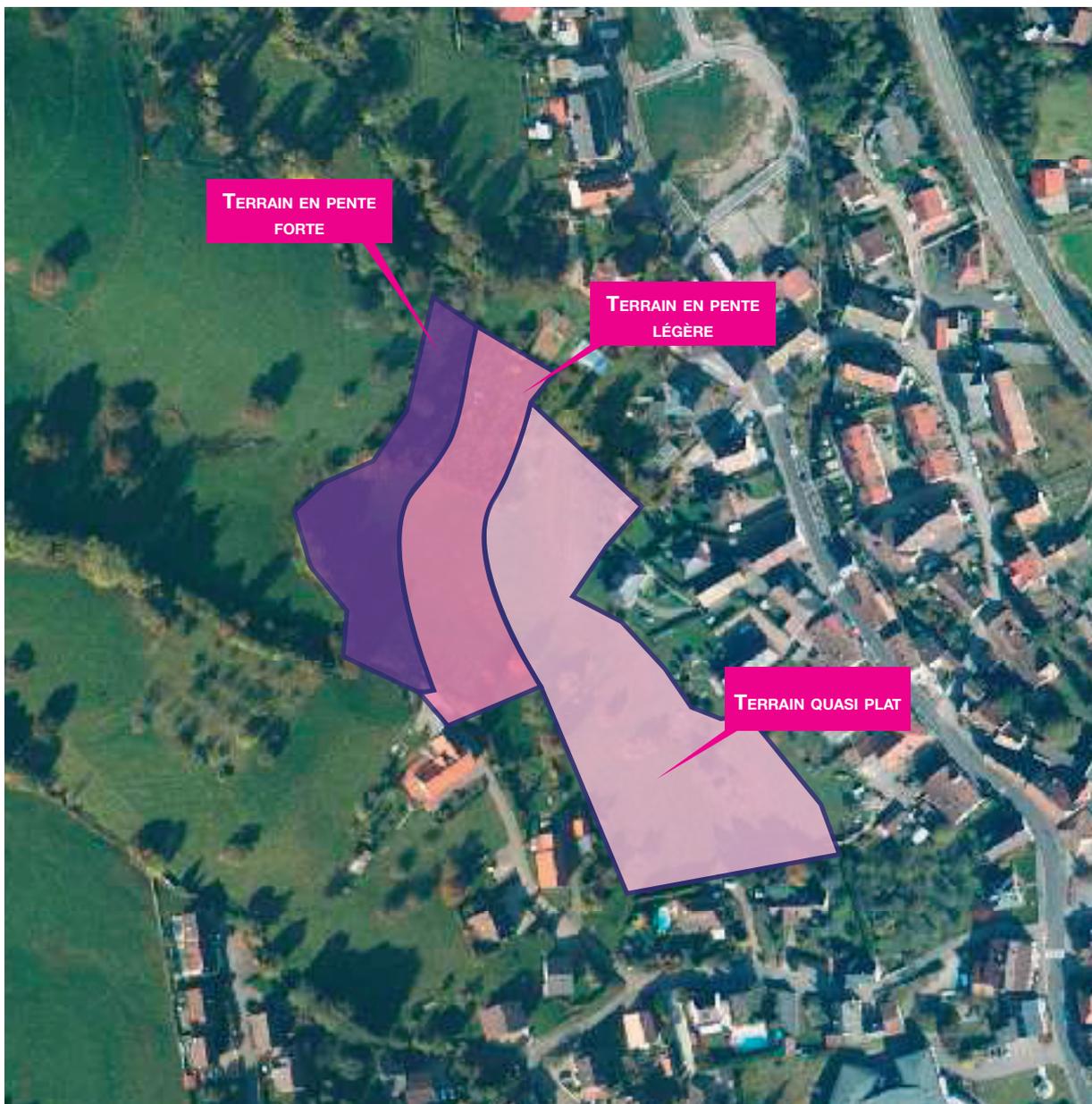
1.1 LOCALISATION DU SITE

Le site d'extension urbaine mis à l'étude est situé au nord-ouest du village. Il couvre une surface d'environ 2,5 hectares et représente, parmi les sites d'extension urbaine possibles, celui situé le plus proche du coeur de village.



1.2 LE SITE ADOSSÉ À LA MONTAGNE

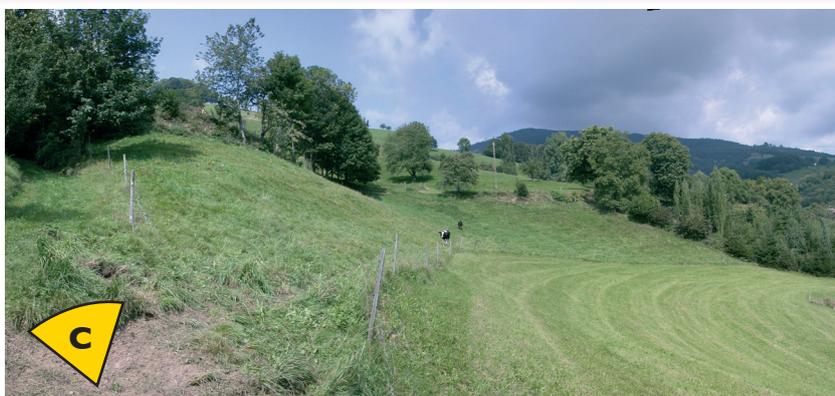
Le site d'urbanisation potentiel est bien exposé au sud et offre un regard ouvert sur la vallée. Il est caractérisé par une topographie à trois niveaux de pente permettant une inscription harmonieuse du bâti dans le paysage.



1.3 DESCRIPTION DU SITE

Un site bien « accroché » à la forme urbaine existante marqué par une topographie progressive qui ponctue le site par une forme d’amphithéâtre.





2. LA CAPACITÉ CONTRIBUTIVE DU SITE AU DÉVELOPPEMENT ET À L'URBANISATION GÉNÉRALE DU VILLAGE

2.1 L'ENJEU D'UNE OFFRE D'HABITAT ÉQUILBRÉE À PROXIMITÉ DU COEUR DE VILLAGE

La topographie de Lapoutroie, les impératifs d'une bonne exposition dans un contexte de climat de montagne et l'enjeu de préserver les meilleures terres agricoles limitent le nombre de sites d'intérêt pour une urbanisation nouvelle.

Le site mis à l'étude répond aux critères attendus et a pour mérite supplémentaire d'être situé à proximité du coeur de village, contribuant ainsi à améliorer la compacité de la forme urbaine. Par ailleurs, les conditions de desserte et la forme du site sont propices à produire aussi bien des maisons individuelles que des maisons pluri-logements pour les jeunes ménages.



2.2 L'ENJEU D'UNE OFFRE D'HABITAT À L'EXPOSITION ET AU PAYSAGE ATTRACTIF

Outre la proximité du coeur de village, le site jouit d'une bonne exposition Sud et ouverte sur le paysage de la vallée.

Cette position offre un caractère résidentiel particulièrement attractif.

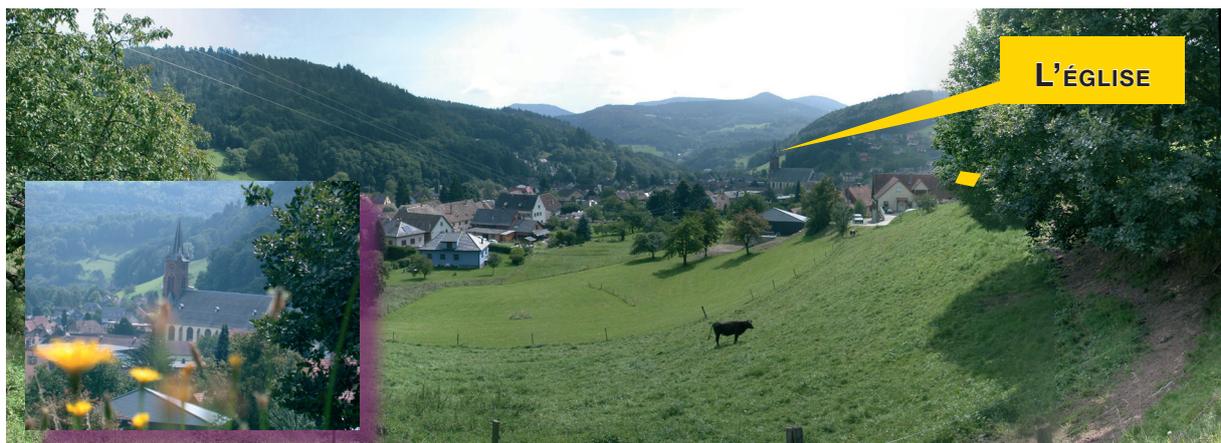
2.3 L'ENJEU DE POUVOIR « CONSTRUIRE » LE SITE AUTOUR D'UNE PROMENADE ABOUTISSANT À UN POINT DE VUE REMARQUABLE SUR LE VILLAGE

Le site a également pour qualité d'être ponctué et surplombé par un beau point de vue sur le village.

Cette situation offre la possibilité de créer une promenade traversant le site et reliant le coeur de village au point de vue.

La création de cette promenade et du point de vue forme l'ossature paysagère du site, les habitations venant s'inscrire dans ce cadre.

L'enjeu de concevoir l'urbanisation du site autour de cette idée-force est stratégique, elle est le moyen d'insérer le quartier dans le village tant urbanistiquement que socialement.



3. LES POSSIBILITÉS ET LES CONDITIONS D'INSERTION URBAINE DU SITE D'EXTENSION

3.1 UNE CONTRIBUTION COHÉRENTE À LA FORME URBAINE

L'urbanisation du site permet de conforter la compacité de la forme urbaine de Lapoutroie à la condition de limiter l'extension à la rupture de pente présentée sur le schéma ci-contre.

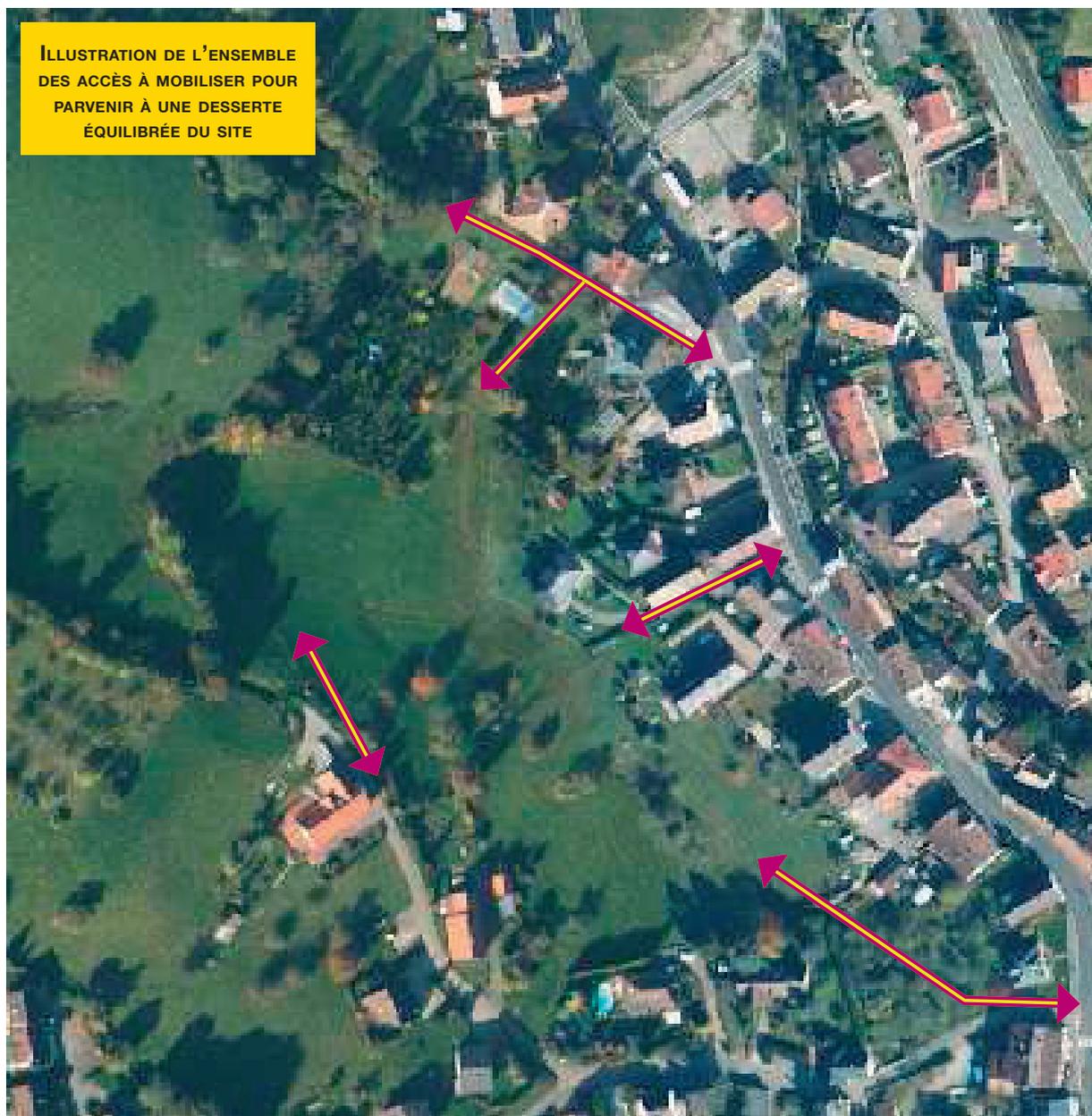


3.2 L'ENJEU DE CRÉER UN SYSTÈME D'ACCÈS ADAPTÉ

La desserte du site implique de prévoir un système de voirie à entrées multiples privilégiant en partie des voiries de faible largeur et une circulation à sens unique.

3.3 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La desserte du site par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication ne pose pas de problème particulier. Les calibrages au droit du site sont proportionnés au potentiel d'urbanisation à terme.



4. LES LIGNES DE FORCE DU PAYSAGE ET LES ÉLÉMENTS MAJEURS DE L'INSERTION PAYSAGÈRE

3.1 L'ENJEU DE VALORISER LE POINT DE VUE QUI SURPLOMBE LE SITE

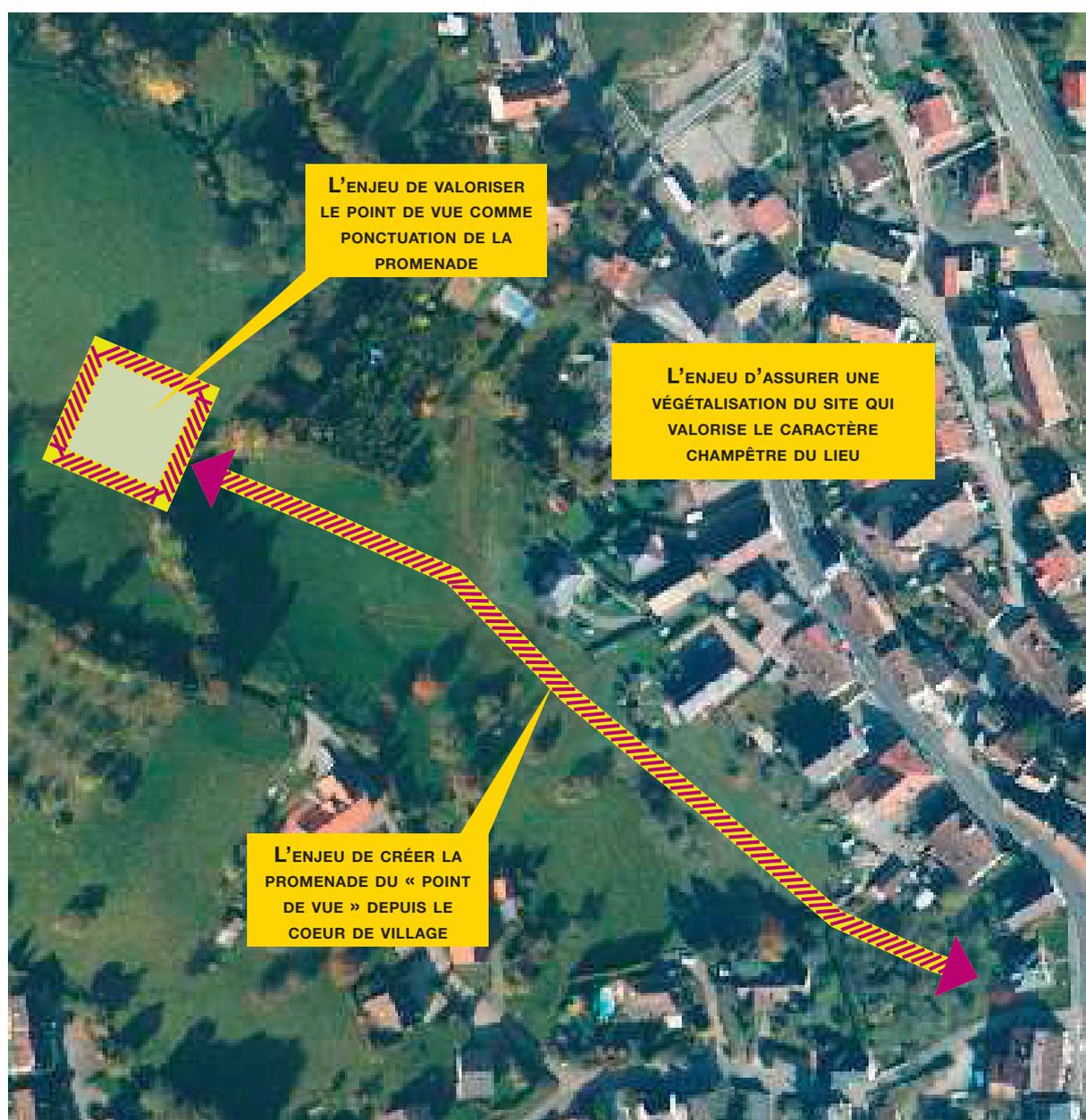
L'intégration urbaine du site et sa participation à la vie du village trouvent un point d'appui important dans le point de vue qui le surplombe. La mise en valeur de ce point de vue représente un enjeu stratégique pour l'urbanisation du site, elle doit en faire partie intégrante.

3.2 L'ENJEU DE RÉALISER LA PROMENADE DU « POINT DE VUE »

L'accès au point de vue trouve son sens et doit se faire dans une ambiance de promenade « en nature » et non dans un espace routier. De ce fait, il importe de concevoir la rue principale traversant le site en conséquence.

3.3 L'ENJEU D'ASSURER UNE VÉGÉTALISATION DU SITE CONFORME AU CARACTÈRE CHAMPÊTRE EXISTANT

L'ambiance de promenade qui doit traverser et structurer le site trouvera sa pleine expression si la végétalisation des espaces privatifs (végétalisation des jardins, traitement des limites séparatives, couleurs et matériaux du bâti...) prolonge le concept.



Partie 2

Le Projet Urbain et Paysager

1. LA VOCATION DU SITE

CRÉER UN QUARTIER D'HABITATION ORGANISÉ AUTOUR D'UN ESPACE DE CENTRALITÉ VALORISÉ PAR LA PRÉSENCE DE LA FECHT

Le « site projet » couvre une surface de 2,62 hectares, dont 2,10 sont directement constructibles et 0,52 hectare destiné à des aménagements paysagers spécifiques.

Concernant la vocation du site d'extension urbaine, elle est plurielle et doit :

1. Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et créer un ensemble de logements qui valorisent «l'habiter en village» et la possibilité de pouvoir vivre et manger dehors.
2. Créer un site d'habitat offrant un ensoleillement, un paysage et des vues de qualité pour ses résidents.
3. Créer un site d'habitat qui complète harmonieusement la forme urbaine de Lapoutroie.
4. Participer à la valorisation paysagère du village par la création d'une promenade et l'aménagement d'un belvédère.

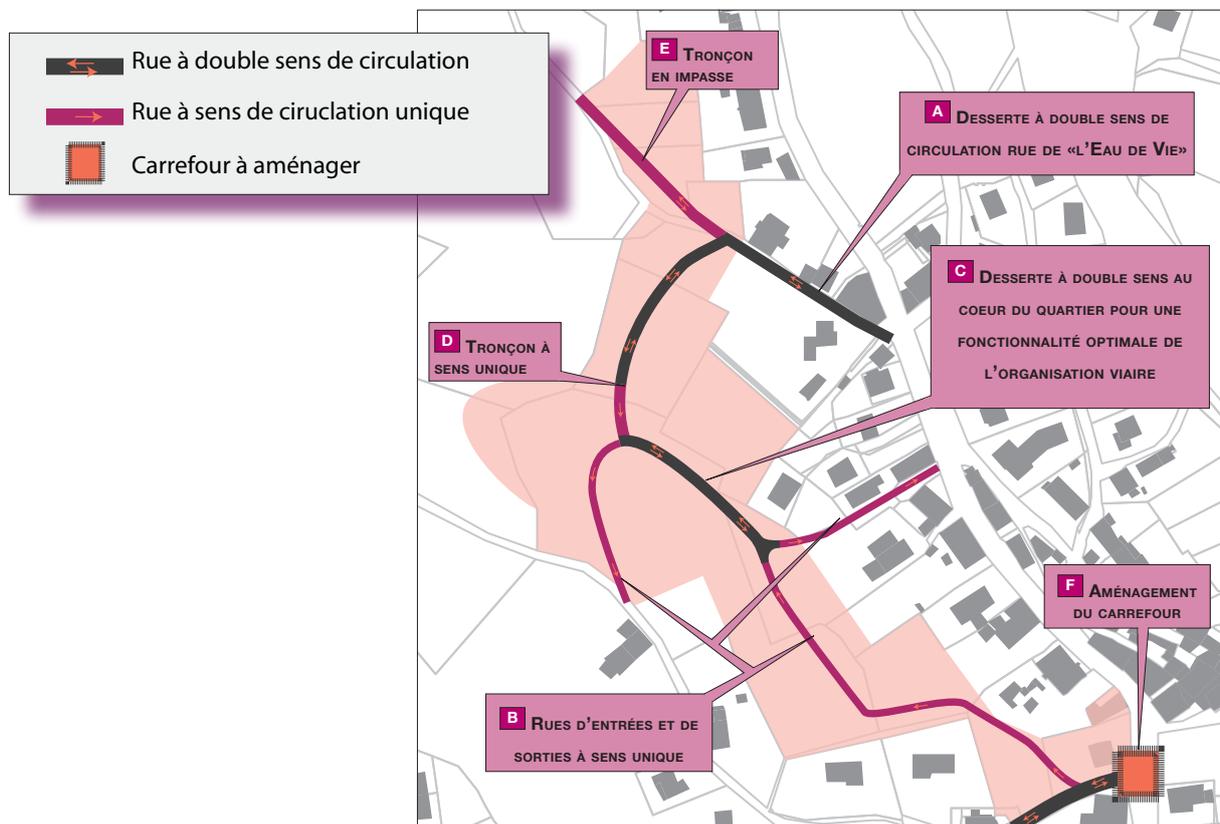
2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE

UNE ORGANISATION VIAIRE FONCTIONNELLE CONÇUE POUR PRIVILÉGIER UNE AMBIANCE DE RUELLE APAISÉE

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit permettre une desserte fonctionnelle du site et sa mise en oeuvre progressive. Cette organisation vise aussi à privilégier des ruelles qui s'inscrivent discrètement dans le paysage de montagne et qui laissent prédominants le cadre et l'ambiance naturels du site.

L'urbanisation du site implique :

1. Création d'une rue à double sens depuis le musée de l'eau de vie :
 - L'urbanisation de la partie nord du site sera desservie par une rue (voir A) à double sens de circulation, depuis le musée de l'eau de vie.
 - La partie Nord-Ouest du site sera desservie par une ruelle (voir E) en impasse.
2. Trois ruelles en sens unique pour desservir la partie sud du site :
 - La partie sud du site sera desservie par trois ruelles (voir B). Ces ruelles ont vocation à fonctionner à sens unique à terme, elles seront d'une largeur d'environ 3 mètres.
 - Le tronçon central (voir C) sera à double sens de circulation. Sa fonction est de faciliter le système d'entrée et de sortie du site en limitant le plus justement la longueur des boucles de circulation.
 - Le tronçon (voir D) de liaison entre les parties nord et sud du site sera à terme à sens unique de circulation afin de privilégier les logiques de desserte les plus apaisées et facteurs de tranquillité.
3. Aménagement des carrefours :
 - Les carrefours sur lesquels déboucheront les nouvelles voiries feront l'objet des aménagements de sécurisation adéquats.



3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS FIXÉ À UN MINIMUM DE 25 UNITÉS PAR HECTARE

La mobilisation optimale de cette surface en terme de gestion parcimonieuse de l'espace et de production d'une palette d'offre en habitat adaptée aux enjeux socio-démographiques implique une somme de choix précis tels que dans le DOG du SCOT.

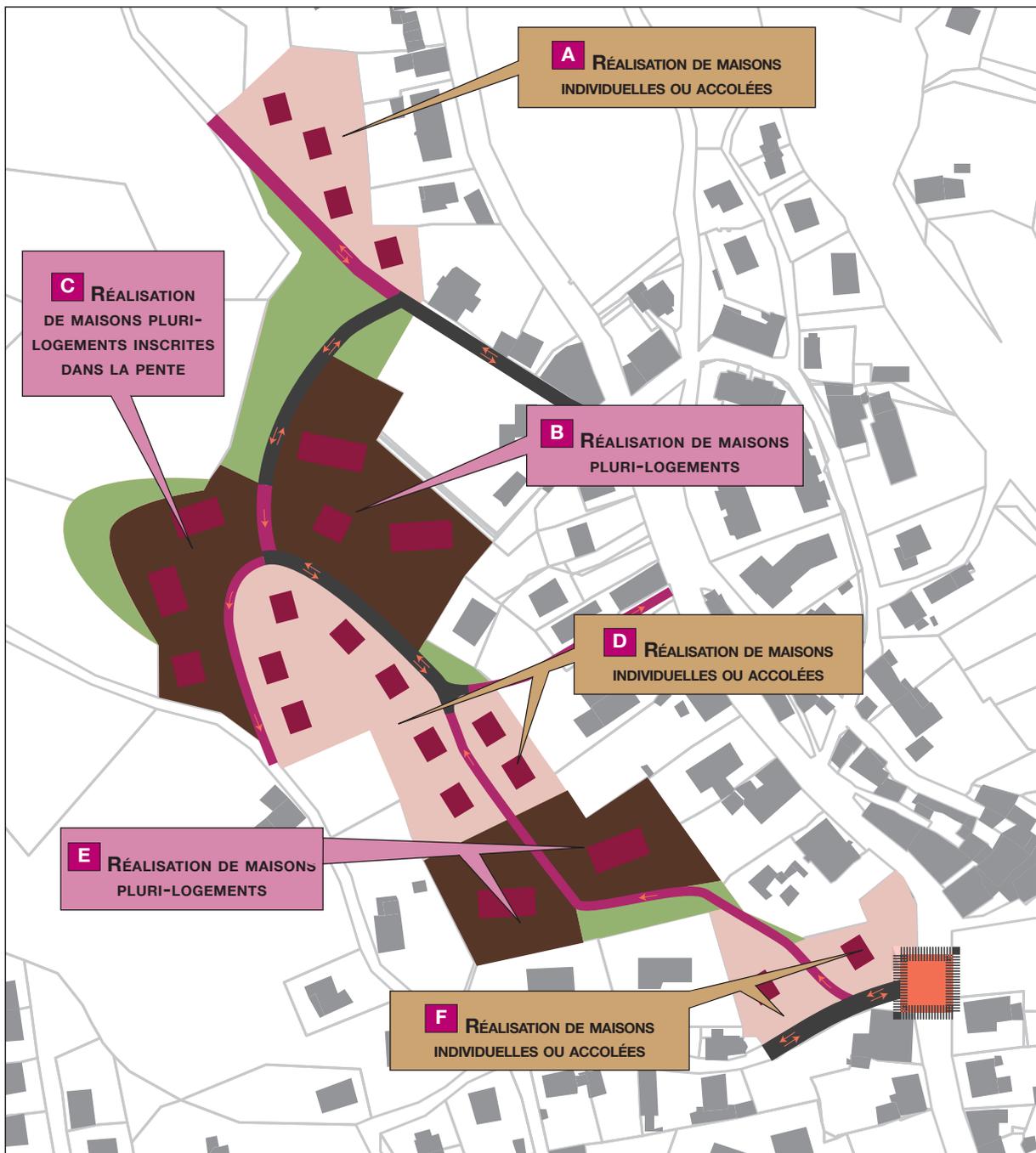
Pour l'urbanisation du site, ces choix impliquent :

1. Une production minimale de 25 logements à l'hectare, implantés pour tirer parti de la structure paysagère du site (voir chapitre 4) et assurer une vision aériée du site.
2. Une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées.
3. Une conception des immeubles ou « maisons pluri-logements » adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors.



ILLUSTRATION
D'IMPLANTATION DU
BÂTI DANS LA PENTE

Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
 Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées



4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE

UN OBJECTIF DE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES PORTEUR DE CARACTÈRE ET D'IDENTITÉ

La gestion parcimonieuse de l'espace implique de combiner une approche quantitative, en fixant notamment une densité minimale de logements, et une approche qualitative porteuse de caractère et d'identité.

Le concept d'aménagement paysager du site vise à inscrire le bâti dans un cadre marqué par un fort caractère naturel.

Pour l'urbanisation du site, ces choix impliquent :

1. Création d'une ruelle principale au caractère champêtre :

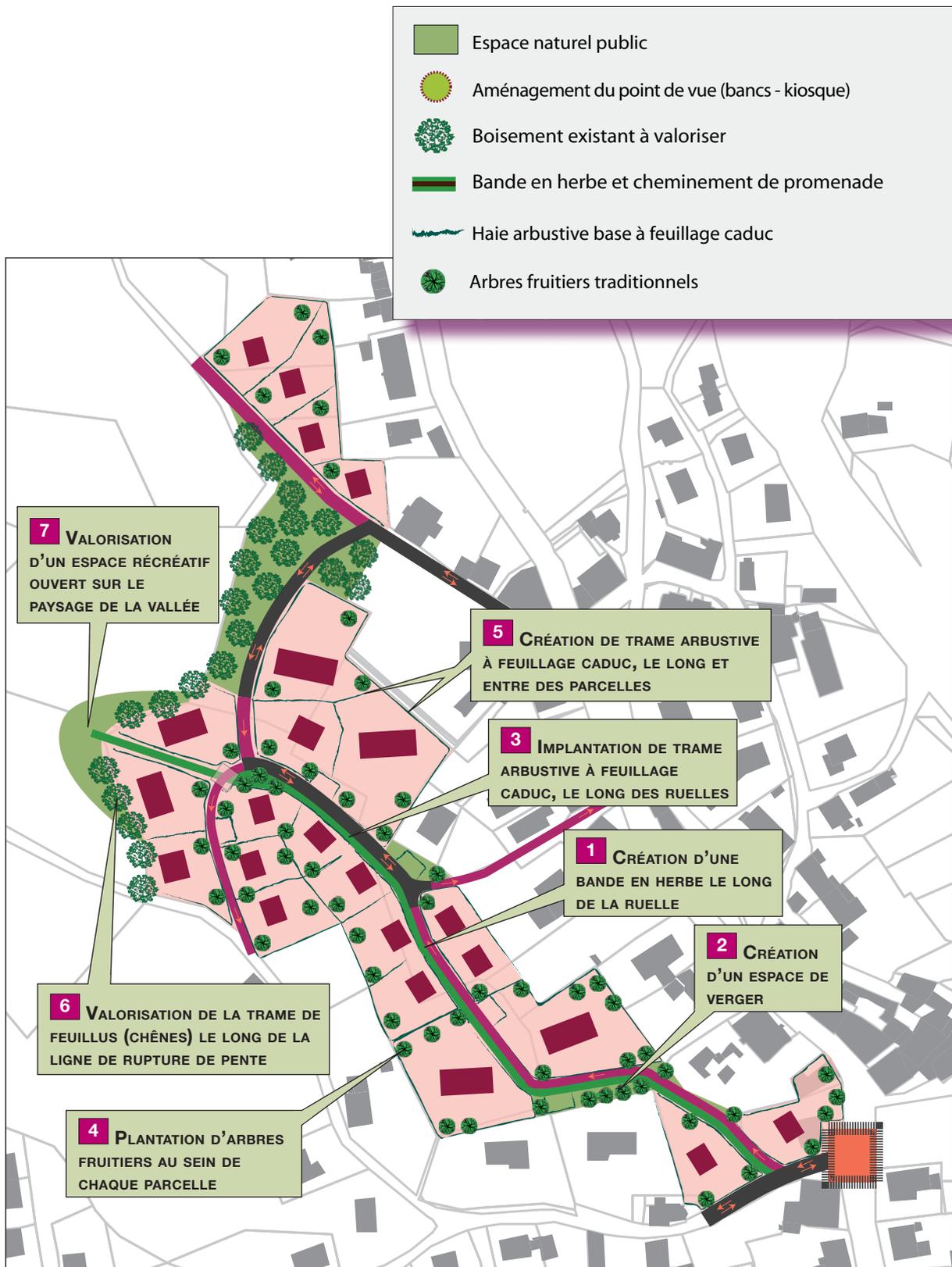
- La ruelle principale du site sera longée par une bande en herbe et des petits espaces de vergers seront créés et plantés d'arbres fruitiers de variétés traditionnelles. Ces aménagements doivent permettre de conforter l'ambiance de ruelle champêtre voulue pour le site.
- Les limites entre l'espace public et l'espace privatif devront être aménagées de manière homogène et dans l'esprit du caractère champêtre déjà évoqué.

2. Définition d'une base commune de paysagement des espaces privés :

- Afin de donner la force de la cohérence au caractère champêtre voulu pour le site, les limites séparatives de voisinage seront également aménagées de manière homogène à base de haies à feuillage caduc.
- L'unité paysagère sera aussi renforcée par la plantation d'arbres fruitiers au sein des parcelles privées.

3. Valorisation d'un espace récréatif au point sommital du site :

- La topographie du site est marquée par la présence d'une ligne sommitale marquant une rupture de pente donnant sur un replat. La valorisation de cette ligne de force du paysage implique de conforter la trame de feuillus existante (constituée essentiellement de jeunes chênes).
- L'espace «sommital» offrant une belle et large vue sur la vallée, sa valorisation comme espace récréatif va ponctuer l'aménagement paysager du site.



5. LES ÉLÉMENTS GARANTS D'UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL

L'OBJECTIF D'INDUIRE L'APPROPRIATION DES ESPACES ET LE SENTIMENT DE BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et le village dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

Pour l'urbanisation du site, ces choix impliquent :

1. Création de la promenade et du belvédère :

- L'aménagement du site vise à valoriser le point de vue remarquable qui surplombe le futur quartier d'habitation. Pour ce faire sera créé un cheminement au centre de la bande en herbe longeant la ruelle.

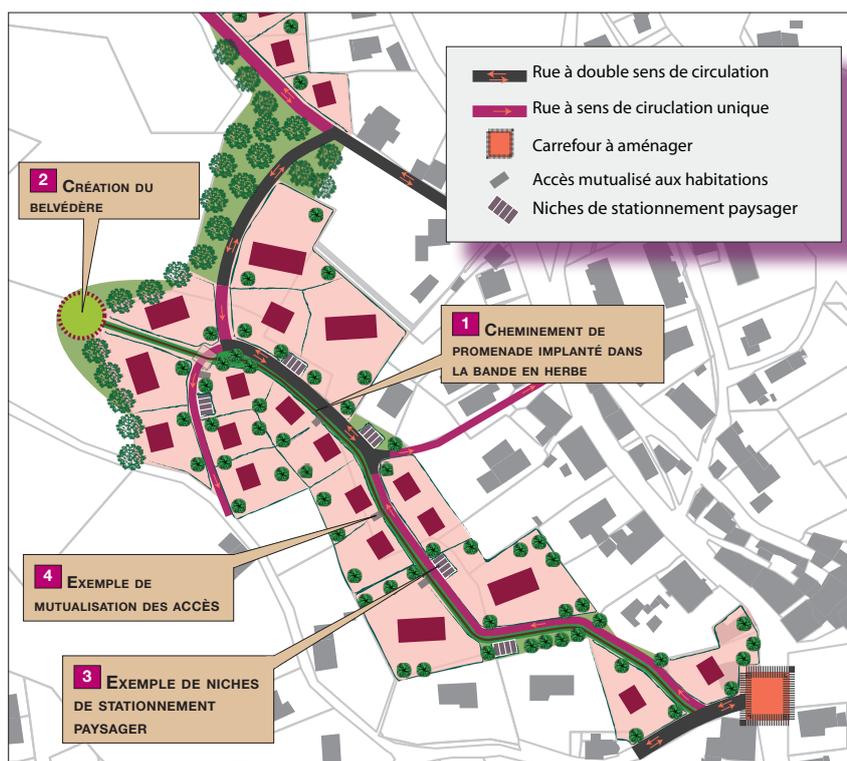
Ce cheminement part de l'entrée Sud-Est du site jouxtant le coeur de village et conduit au point sommital que constitue le «point de vue du belvédère».

2. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- L'aménagement des ruelles ne permettra pas le stationnement linéaire. Celles-ci comprendront des niches permettant le stationnement de 4 à 6 voitures chacune. Ces niches seront dédiées au stationnement des visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privées.

3. Organisation des accès et du stationnement des constructions pluri-logements :

- Les accès aux constructions situées le long de la promenade du «point de vue» seront mutualisés afin d'éviter que la multiplication des passages ne rompe la continuité visuelle du cheminement.

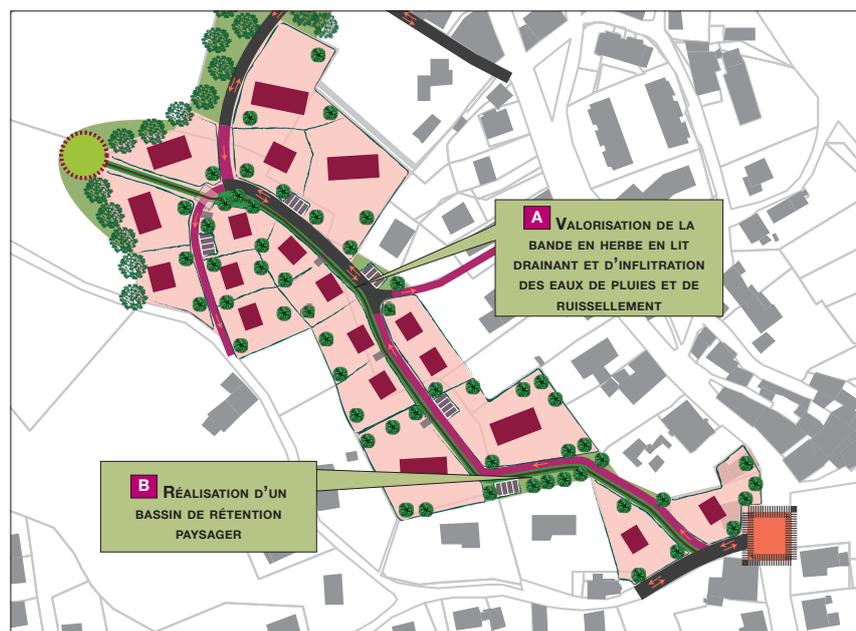


6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'OBJECTIF DE FAVORISER LES SOLUTIONS NÉCESSAIRES À UN ÉCO-BILAN DE QUALITÉ

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement il doit permettre un éco-bilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...), que de gestion des eaux de pluie. Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif. Pour l'urbanisation du site, ces choix impliquent également :

1. La mise en oeuvre des solutions d'éco-construction :
 - Valorisation les solutions favorables aux économies d'énergie.
 - Mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelable.
2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :
 - La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrotement adaptés.
 - L'urbanisation du site doit comprendre un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionné pour assurer un écrêtage des apports. Pour ce faire, les espaces de vergers publics seront traités pour assurer la fonction de bassin de rétention. Le cas échéant, des dispositifs complémentaires ou alternatifs doivent être réalisés. La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mise en oeuvre pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
 - Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement.
3. Le tri sélectif des déchets :
 - Les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.
4. La biodiversité :
 - La végétalisation des espaces suivant le plan paysager valorisera les plantes les plus favorables à la biodiversité et à la richesse des écosystèmes.



7. LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les conditions d'urbanisation du site doivent garantir les possibilités de mise en oeuvre de l'ensemble des préceptes du projet et permettre la réalisation progressive des opérations.

PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION