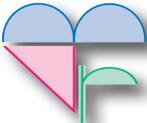


PRAGMA

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

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

2.1.1 L'EXEMPLE D'OSTHEIM

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	22
5. Les éléments garants d'un espace public convivial.....	24
6. Les éléments spécifiques au développement durable	25
7. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation	26

Partie I

Le Diagnostic Urbain et Paysager

1. PRÉSENTATION ET DESCRIPTION DU SITE

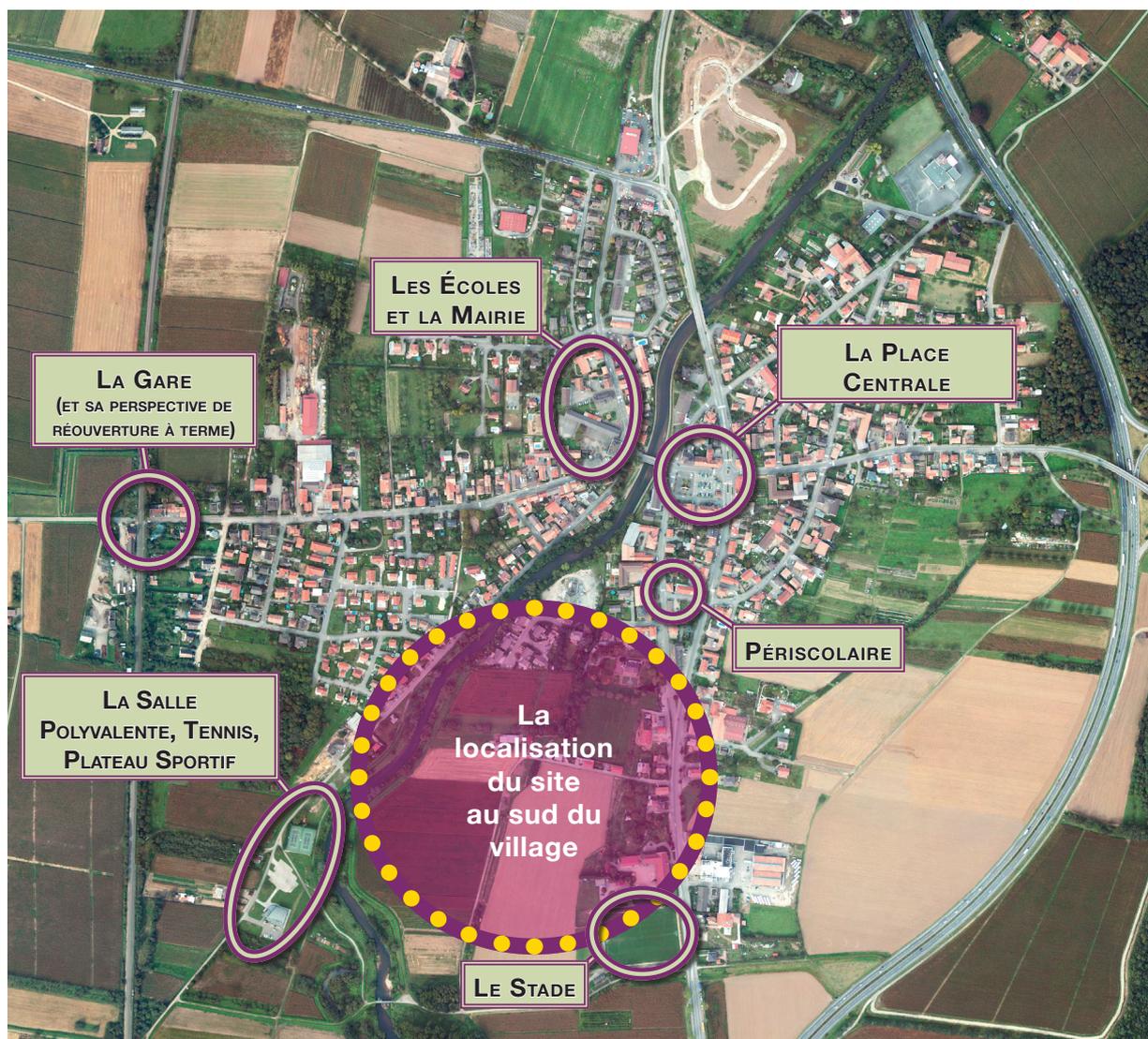
1.1 LOCALISATION DU SITE

Le site d'extension urbaine mis à l'étude est situé au sud du village entre la route départementale et la Fecht. Il couvre une surface globale d'une quinzaine d'hectares.



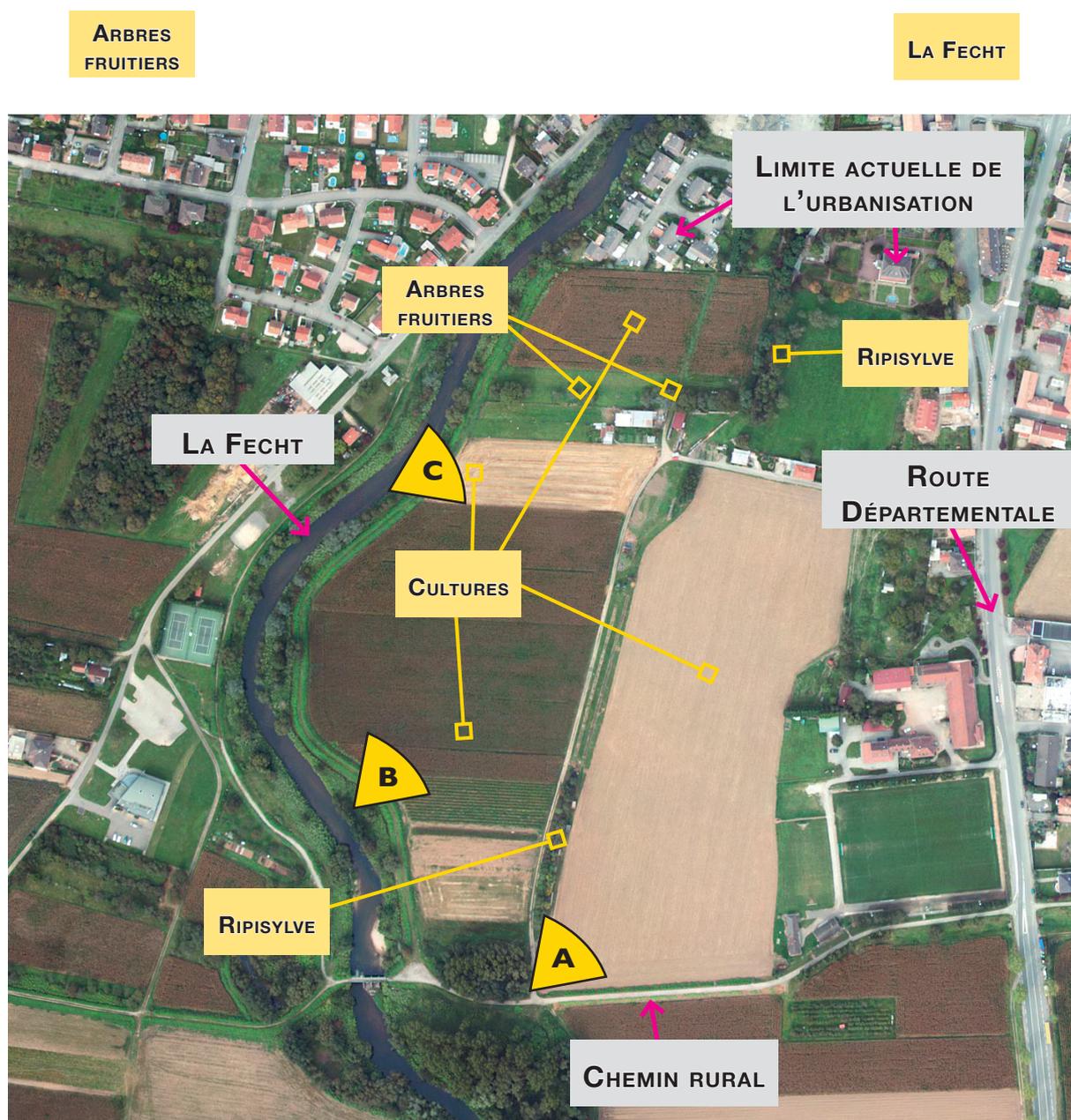
1.2 LE SITE ET LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

La localisation des principaux équipements d'Ostheim permet de comprendre la place du site dans l'ensemble communal.



1.3 DESCRIPTION DU SITE

Le site est essentiellement composé de terrains de culture. Il comprend deux parties en herbe dont une est agrémentée de quelques arbres fruitiers. Par ailleurs, l'ancien fossé est partiellement longé par un boisement de type ripisylve.



LA RIPISYLVE DU FOSSÉ

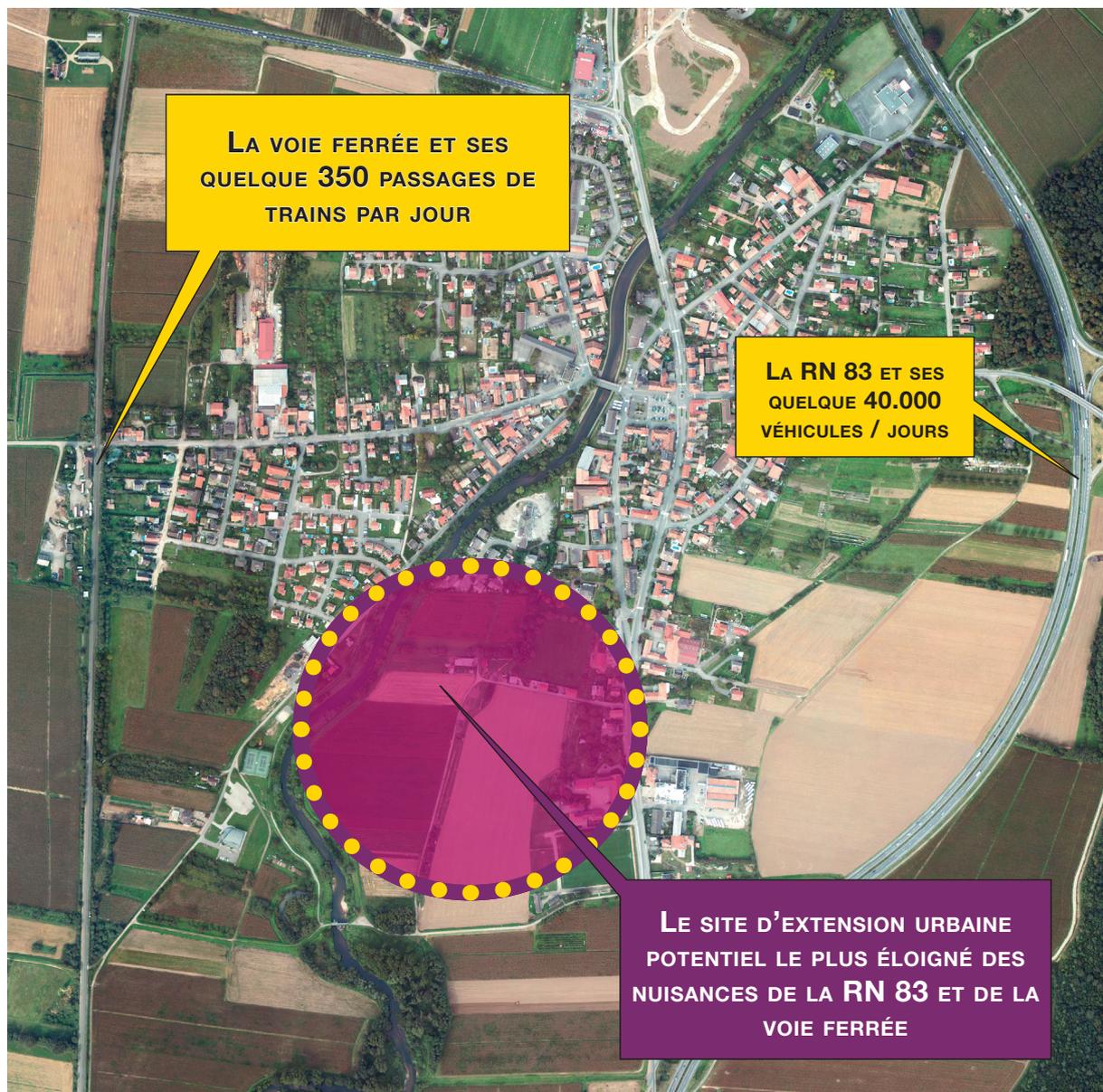


2. LA CAPACITÉ CONTRIBUTIVE DU SITE AU DÉVELOPPEMENT ET À L'URBANISATION GÉNÉRALE DU VILLAGE

2.1 L'ENJEU D'UNE OFFRE D'HABITAT DISTANTE DES NUISANCES DES GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

La commune d'Ostheim est enserrée entre la voie ferrée Nord-Sud Alsace à l'ouest et la RN à l'Est, soit deux infrastructures générant d'importantes nuisances sonores.

Dans ce contexte, le site d'extension urbaine mis à l'étude représente la solution la plus protégée de ces nuisances, donc la plus propice à offrir un cadre résidentiel de qualité.



2.2 L'ENJEU DE CRÉER UN QUARTIER MULTI-FONCTIONNEL ANIMÉ

La commune d'Ostheim est le débouché, vers la RN 83 et Colmar, de plusieurs communes du vignoble. Cette position rend la commune attractive pour l'accueil d'activités tertiaires et de service (professions libérales...). Ces activités pouvant être un véritable support d'animation urbaine doivent idéalement trouver leur place dans le tissu urbain.

Aujourd'hui, le potentiel d'implantation de telles activités dans le coeur du village ou dans les quartiers existants étant limité, il paraît opportun de donner un caractère pluri-fonctionnel au futur quartier d'habitation d'Ostheim en y créant un espace de centralité propice à l'accueil d'activités tertiaires et de commerces de services.

2.3 L'ENJEU DE PRENDRE APPUI SUR LE FUTUR SITE D'EXTENSION URBAINE POUR DÉCLOISONNER LE QUARTIER GARE PAR LA CRÉATION D'UNE PASSERELLE OU D'UN PONT SUR LA FECHT

Le « quartier gare » d'Ostheim fonctionne aujourd'hui en impasse et se trouve desservi par le seul pont de la mairie. La salle des fêtes et le pôle de loisir de la commune sont également accessibles uniquement de la sorte.

L'urbanisation du site d'extension urbaine potentiel peut être l'occasion de décloisonner le quartier gare par la création d'un pont (auto, vélo, piéton) ou d'une passerelle (vélo, piéton). La création d'une telle articulation serait utile à la fois pour le quartier gare, mais aussi pour les habitants du futur site en leur facilitant l'accès à la salle des fêtes ainsi que vers la gare (à long terme, le jour où sa réouverture pourra avoir lieu).

2.4 L'ENJEU DE VALORISER LA PRÉSENCE DE LA FECHT DANS LE VILLAGE

La traversée du village par la Fecht est un élément paysager fort qui mérite d'être renforcé et valorisé au mieux tout au long du cours d'eau.

Cette valorisation a été entreprise au coeur du village, comme le montrent les photos ci-contre. Faire de la Fecht un point d'appui majeur de la structuration du futur quartier s'impose comme un enjeu fort.



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 d'Ostheim à la condition de limiter l'extension vers le sud selon le schéma ci-contre pour le long terme.

La borne sud à l'urbanisation du site permet tout de même d'offrir une surface d'extension de près de 10 hectares, nettement plus que le besoin et l'objectif définis par le SCOT.



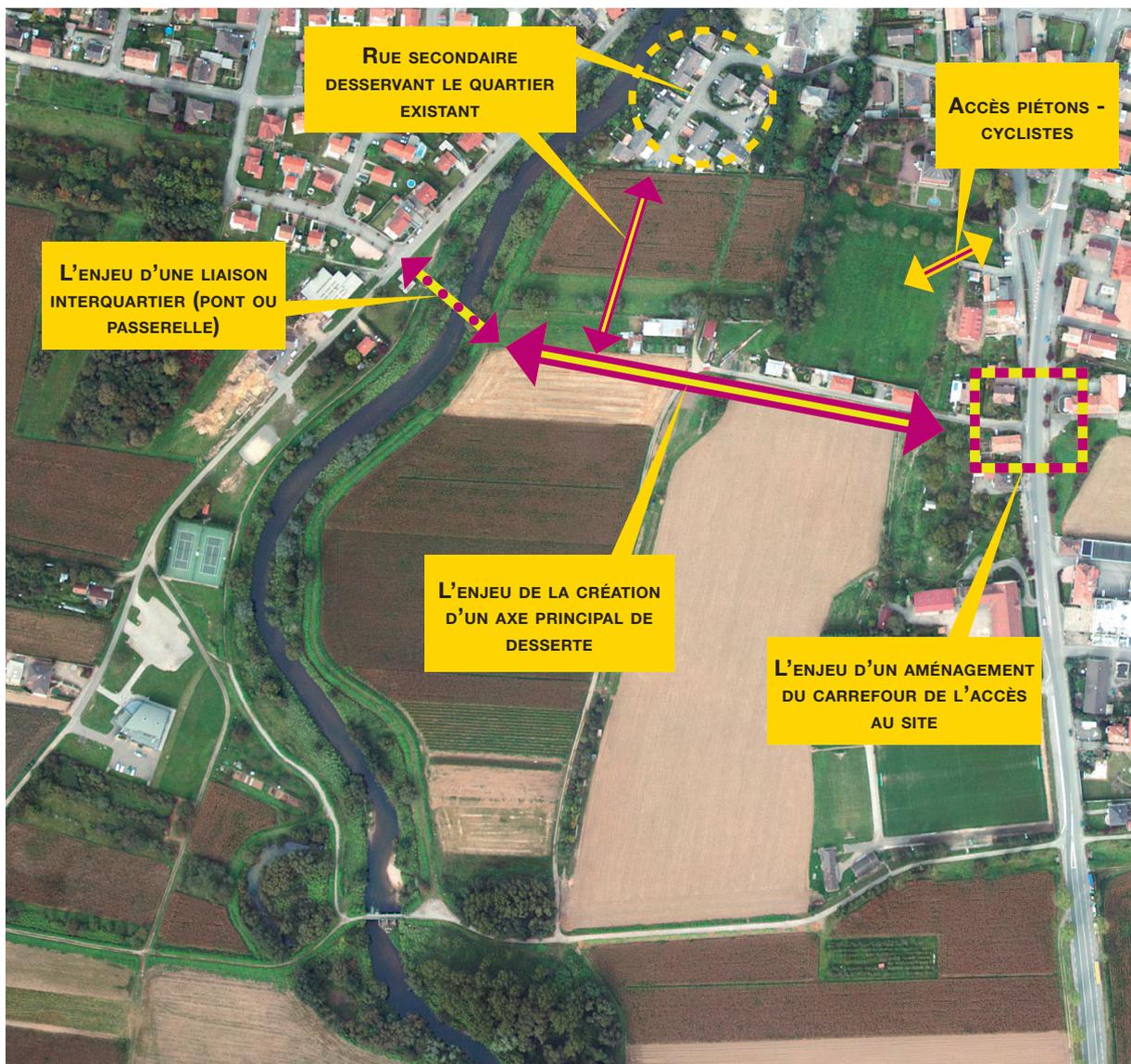
3.2 L'ENJEU DE CRÉER UN SYSTÈME D'ACCÈS ADAPTÉ

L'urbanisation du site implique de prévoir un système de voirie adapté au potentiel d'accueil et de construction pour le long terme, soit un minimum de quelque 250 logements (environ 8 à 10 hectares comprenant 25 logements à l'hectare).

Le schéma ci-dessous présente les enjeux clefs auxquels le projet devra répondre pour être structurellement pérenne.

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 LA REQUALIFICATION DE L'ANCIEN FOSSÉ

L'ancien fossé présente un vrai potentiel paysager. Il peut devenir un espace de respiration et de nature au coeur du site, une trame verte et bleue de promenade, facteur de biodiversité et capable de renforcer le sentiment d'autonomie et de « chez soi » des habitations.

3.2 L'ENJEU DE DONNER UN STATUT FORT À LA FECHT

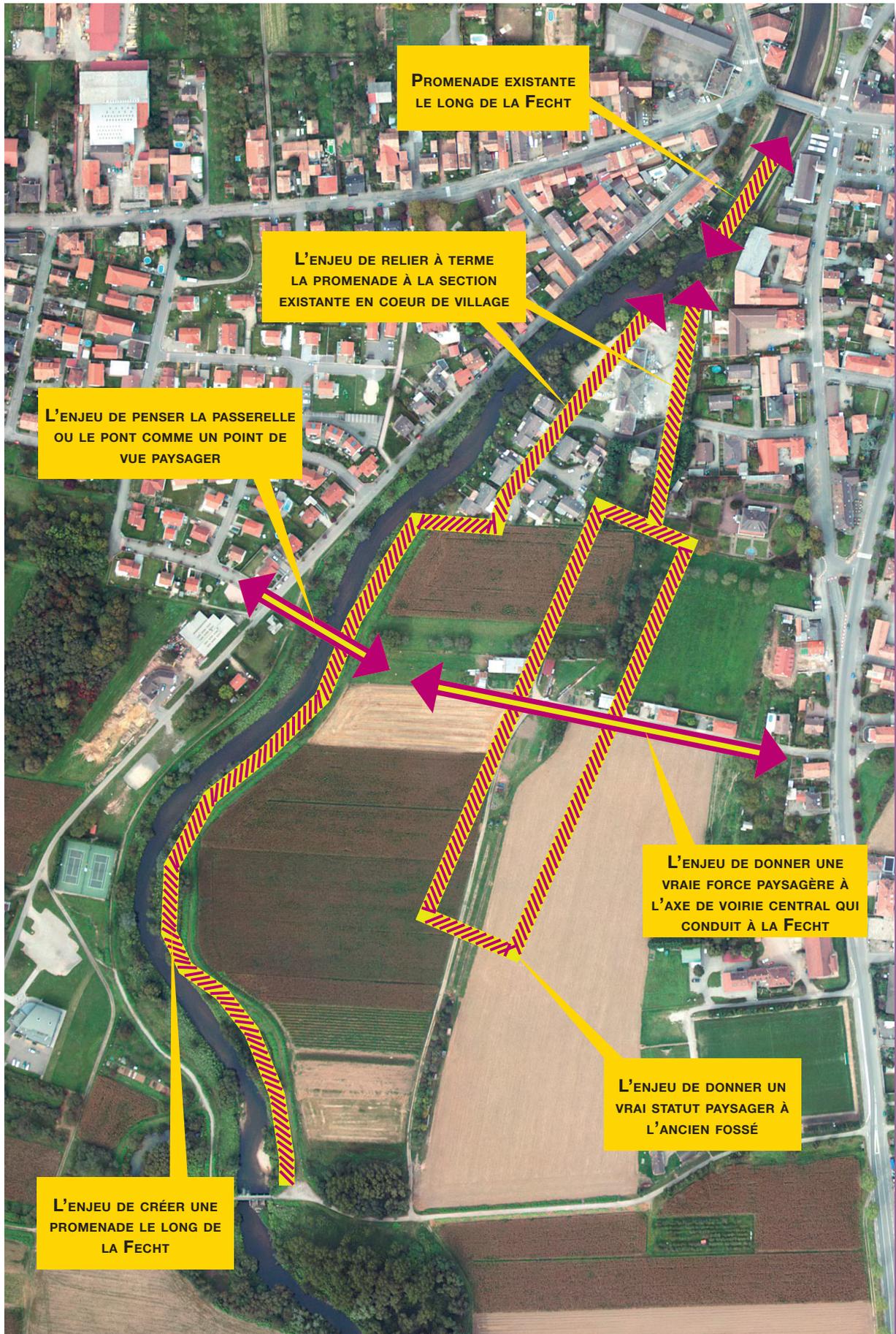
La Fecht s'impose comme le point d'appui paysager majeur. L'idée de faire de ses berges une promenade attractive pour tous les habitants d'Ostheim est un enjeu stratégique pour ouvrir le futur site d'habitation sur le village.

3.3 L'ENJEU DE PENSER LA PASSERELLE OU LE PONT DE LA FECHT COMME UN POINT DE VUE PAYSAGER

L'organisation fonctionnelle du site implique la création d'une passerelle ou d'un pont sur la Fecht. L'enjeu paysager d'une telle réalisation est important, puisque le passage de la rivière peut être pensé comme un véritable point de vue paysager.

3.3 L'ENJEU DE DONNER UNE FORCE PAYSAGÈRE À L'AXE CENTRAL DE VOIRIE

L'urbanisation et l'organisation viaire du site doivent dépasser le simple cadre fonctionnel. Pour cela, il est fondamental que l'axe central de voirie qui conduit à la passerelle ou au pont de la Fecht dispose d'une réelle force et d'une qualité paysagère.



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 10,5 hectares, dont 9,4 sont urbanisables sur le long terme et 1,1 hectare destiné à un aménagement paysager spécifique. La cohérence du projet d'aménagement implique également d'englober une somme d'éléments situés dans les espaces adjacents.

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

1. Penser la forme urbaine du village sur le long terme et dans sa globalité.
2. Créer un site d'habitat structuré par une armature paysagère attractive et porteuse d'un cadre de vie agréable.
2. Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et produire un ensemble de logements qui valorisent « l'habiter en village » et la possibilité de pouvoir vivre et manger dehors.
3. Valoriser la présence de la Fecht par la création d'un espace de centralité organisé autour d'une place partiellement encadrée par des immeubles pouvant comprendre des commerces, des services, des professions libérales et de l'habitat.
4. Ouvrir le quartier Ouest d'Ostheim sur l'espace de centralité par la création d'une passerelle ou d'un pont sur la Fecht.
5. Faire des berges de la Fecht un espace de promenade privilégié jusqu'au coeur du village et favoriser les circulations douces.
6. Permettre une urbanisation progressive à l'échelle du village.

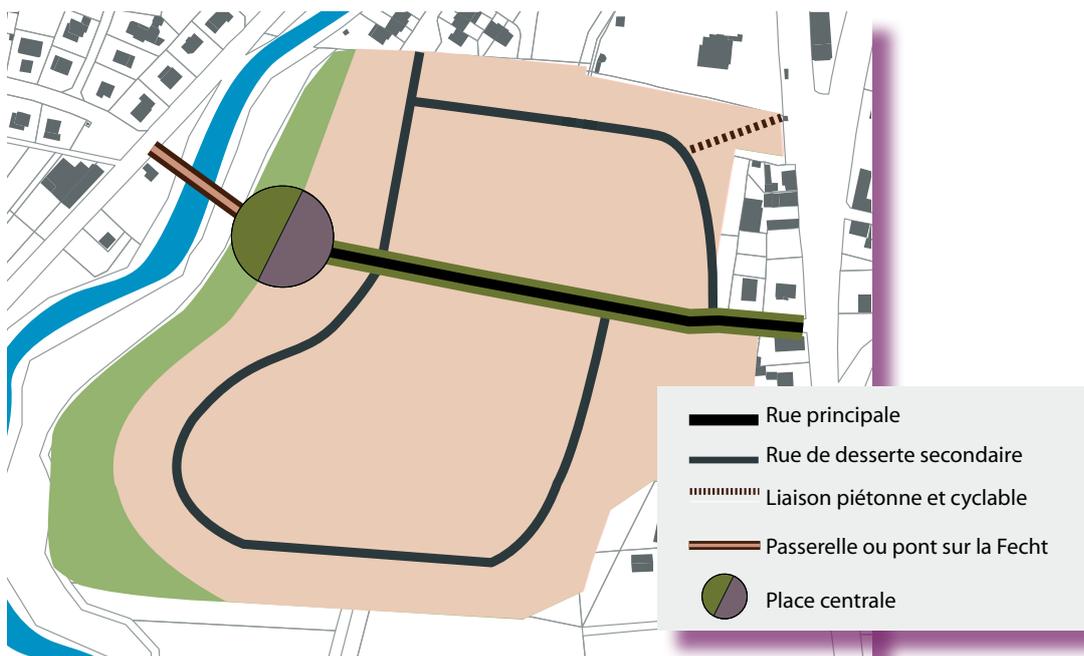
2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE

UNE ORGANISATION VIAIRE STRUCTURÉE AUTOUR D'UN AXE CENTRAL PAYSAGER

La desserte du « site projet » est conçue pour répondre à trois enjeux. Le premier vise à concilier fonctionnalité, sécurité et convivialité. Le second est de mettre en perspective l'espace de centralité en donnant un statut paysager fort à l'axe central. Le troisième est d'ouvrir l'espace de centralité aux quartiers Ouest « Fecht » par la création d'une passerelle ou d'un pont sur la rivière.

L'urbanisation du site implique la :

1. Création d'un axe central paysager d'une largeur globale d'environ 15 mètres qui comprendra la chaussée (5 à 6 mètres), un espace piéton, une piste cyclable, deux bandes en herbe et un double alignement de feuillus hautes tiges de type tilleuls (dont la monumentalité structurera l'ambiance paysagère sur le long terme). Les tilleuls seront placés aux abords de la voie de roulement afin de donner un sentiment d'étroitesse propice à la sécurité.
2. Création de rues de desserte secondaire d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoir, dont la conception visera à atteindre une ambiance de « rue de jeu » (SpielStrasse) mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons et cyclistes.
3. Création d'un accès piéton et cyclable spécifique.
4. Création d'un espace public structurant : « la place de la passerelle ». La place comprendra une partie mixte ouverte au stationnement et, côté rivière, une partie réservée aux piétons. La moitié Est de la place sera bordée de bâtiments à vocation d'habitat et d'activité tertiaire.



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 termes 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 définis 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.

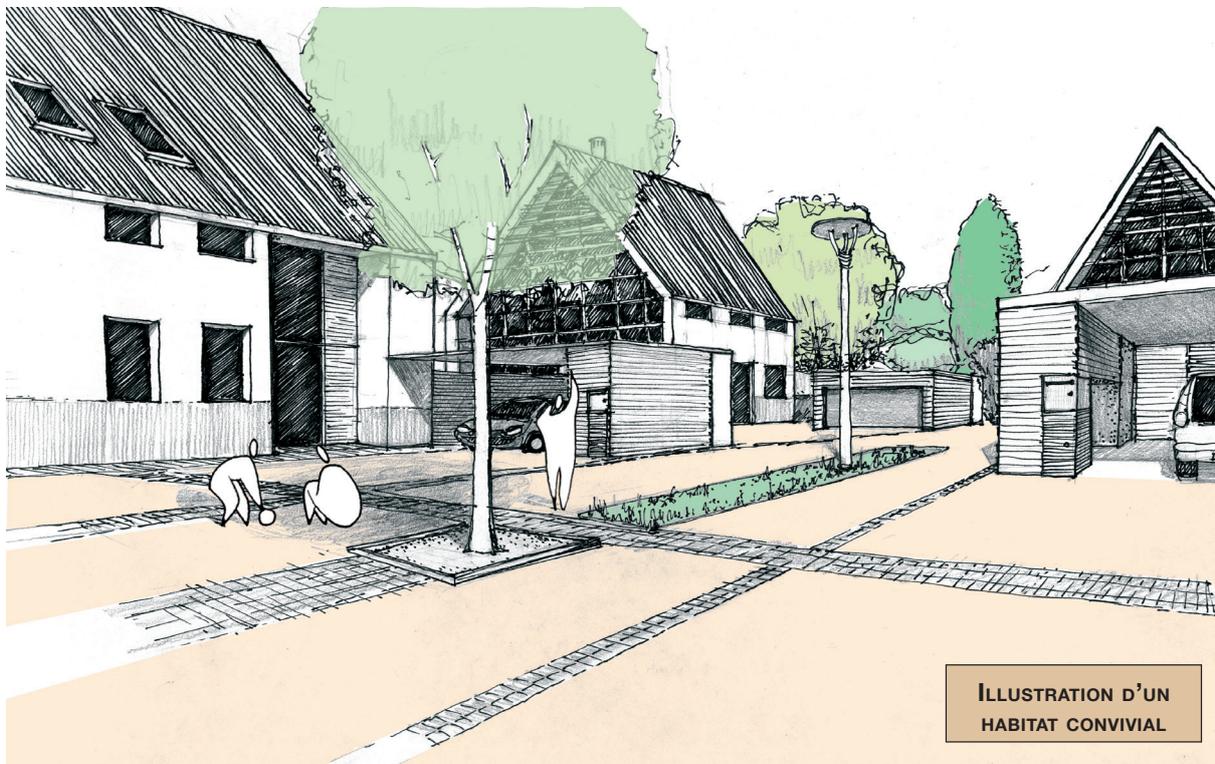
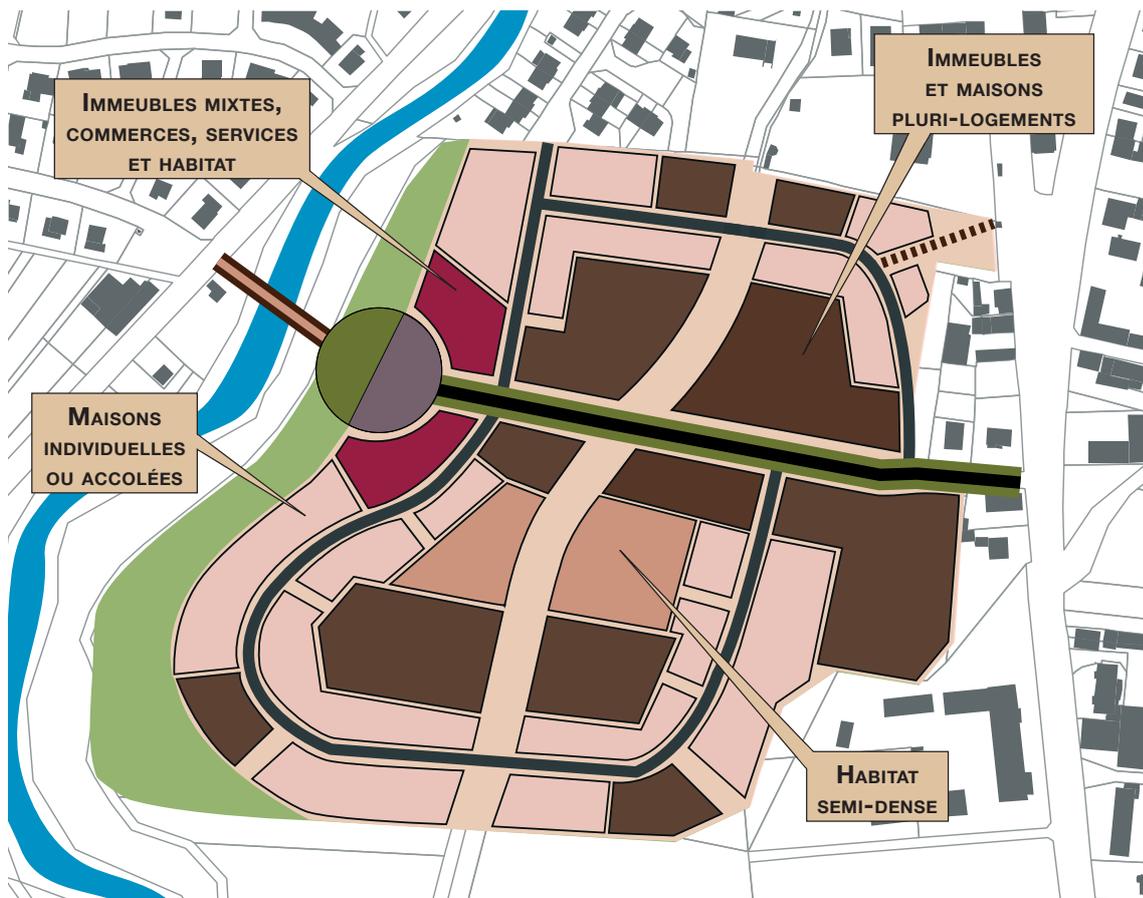


ILLUSTRATION D'UN
HABITAT CONVIVIAL



- Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
- Espace privilégié d'habitat semi-dense et de maisons accolées
- Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées
- Espace privilégié de construction, de commerces, services et d'habitat collectif

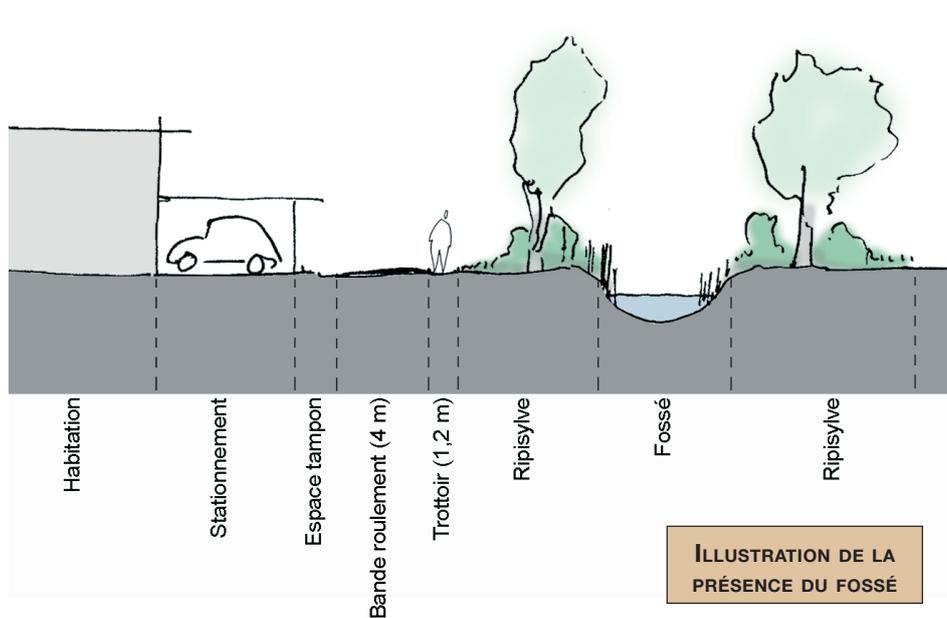
4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE

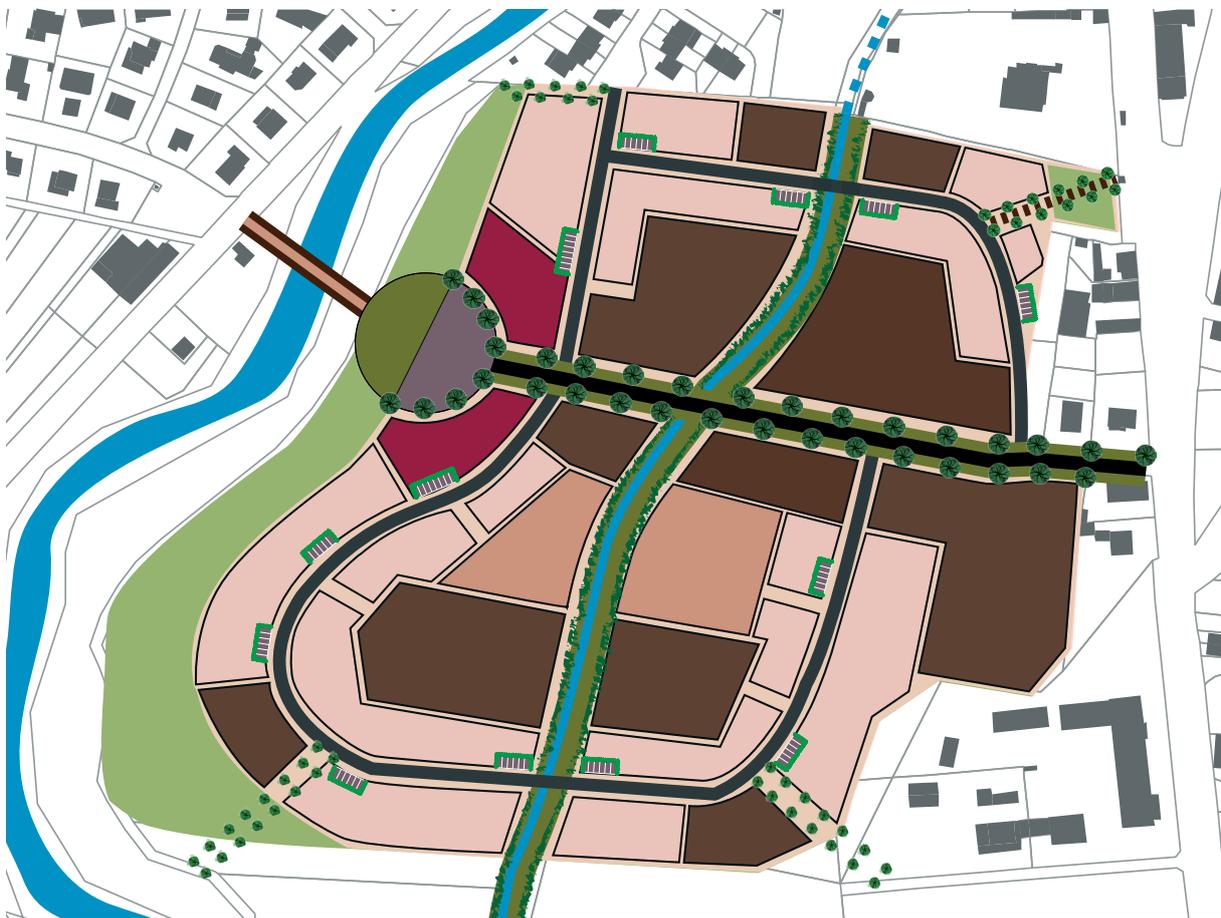
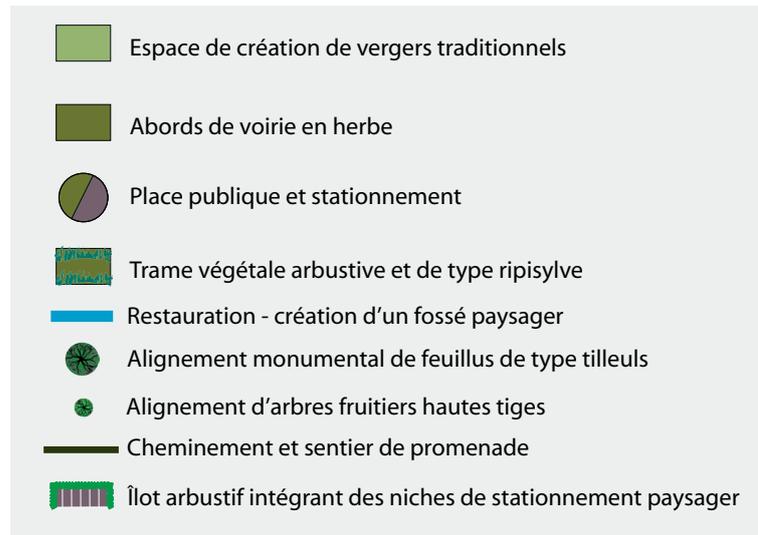
UN OBJECTIF DE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES PORTEUR DE CARACTÈRE ET D'IDENTITÉ

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 marier le caractère urbain du site bâti avec l'ambiance champêtre de la campagne environnante.

Pour l'urbanisation du site, ces choix impliquent de :

1. Donner une monumentalité à l'axe central ;
2. Créer la « coulée verte du fossé » ;
3. Créer des îlots arbustifs le long des ruelles ;
4. Créer des espaces de vergers hautes-tiges.





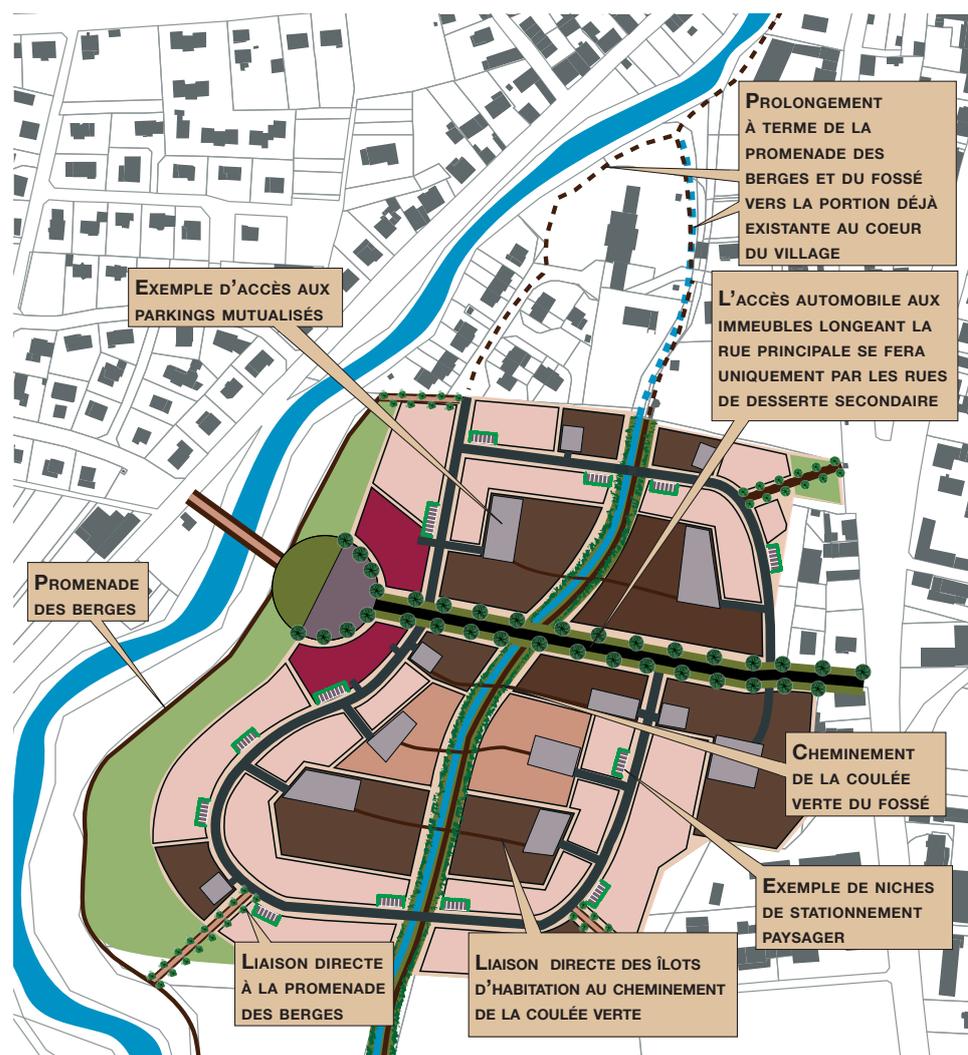
5. LES ÉLÉMENTS GARANTS D'UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL

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. La création du cheminement de la coulée verte du fossé ;
2. La création / valorisation de la promenade des berges ;
3. L'organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile ;
4. L'organisation des accès et du stationnement des constructions pluri-logements.



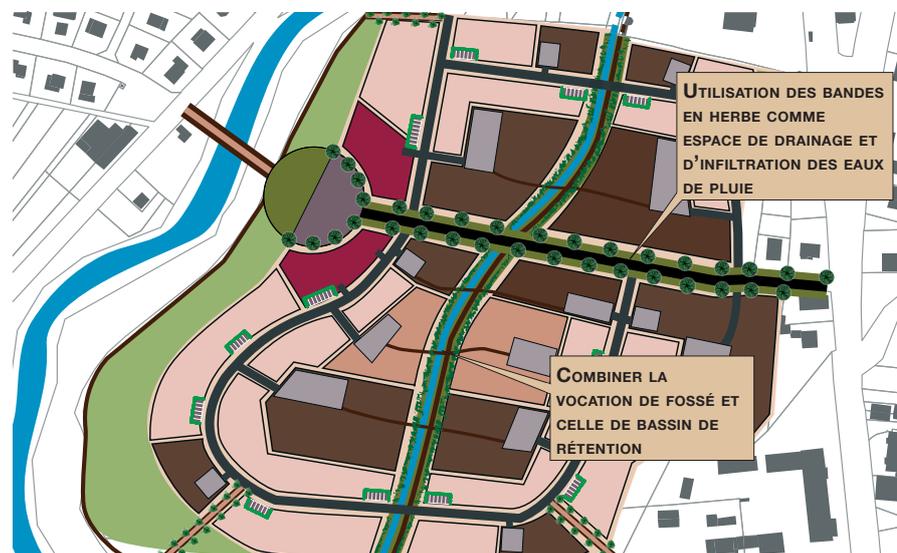
6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'OBJECTIF DE FAVORISER LES SOLUTIONS NÉCESSAIRES À UN ÉCOBILAN 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 écobilan 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 des solutions favorables aux économies d'énergie.
 - Mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables.
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'écrêtement adaptés.
 - L'urbanisation du site doit comprendre un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionné pour assurer un écrêtement des apports conforme à la situation antérieure. Pour ce faire, le fossé de « la coulée verte » sera traité 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.

Une partie du site devra être réservée pour une urbanisation de long terme afin de respecter les surfaces d'extension urbaine prévues par le SCOT.

PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION