

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

2.1.4 L'EXEMPLE DE SAINT-HIPPOLYTE

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 économique du territoire.....	7
3. Les possibilités et les conditions d'extension et d'insertion urbaine du site.....	8
4. Les lignes de force du paysage et les éléments majeurs de l'insertion paysagère	10
PARTIE 2 : LE PROJET URBAIN ET PAYSAGER.....	14
1. La vocation du site	16
2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte.....	17
3. Les modalités d'intégration architecturale.....	18
4. Les principes d'aménagement paysager du site	20
5. Les éléments spécifiques au développement durable	24
6. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation	25

Partie I

Le Diagnostic Urbain et Paysager

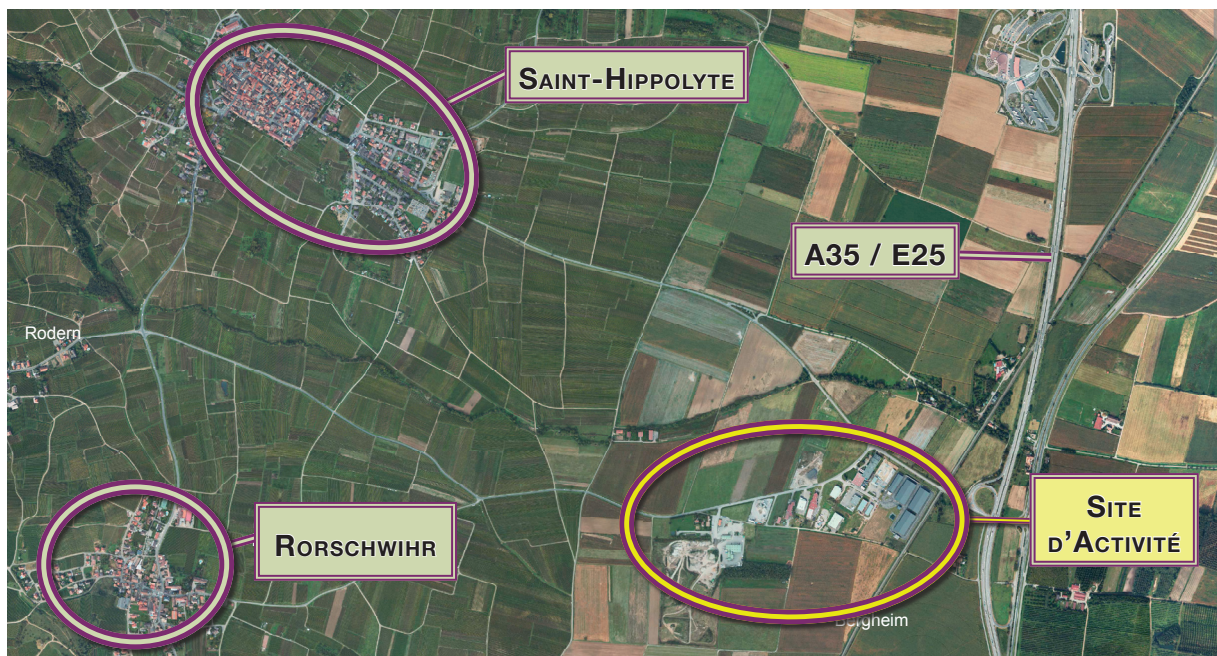
1. PRÉSENTATION ET DESCRIPTION DU SITE

1.1 LOCALISATION DU SITE

Le site d'activité de Saint-Hippolyte - Bergheim est inscrit au PLU des deux communes et couvre une surface globale de 39,6 hectares, dont 26,2 hectares déjà mobilisés et quelque 13,4 hectares à urbaniser.

Il est localisé à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier de l' A35 et offre une accessibilité sans générer de trafic de transit dans les villages avoisinants.

La voie ferrée Nord-Sud Alsace jouxte le site, mais l'idée de réalisation d'une desserte ferroviaire opérationnelle est improbable sans la réalisation d'une troisième voie de délestage.



2. LA CAPACITÉ CONTRIBUTIVE DU SITE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

2.1 UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL POUR PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES

Le site présente encore une capacité d'accueil de 13,4 hectares répartis en deux sous-ensembles de 5,4 et 8 hectares.

Ces surfaces permettent l'accueil de petites et moyennes entreprises d'activités relativement diverses. Elles peuvent également permettre l'extension d'entreprises déjà existantes sur le site.



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

3.1 UN SITE ÉLOIGNÉ DE TOUTE URBANISATION

Le site d'activité de Saint-Hippolyte - Bergheim est implanté en pleine nature, juste à l'Est du vignoble.

Le site présente une emprise comparable à celle d'un village, c'est donc la silhouette globale du site qu'il importe de prendre en compte pour mesurer la qualité de l'insertion urbaine et paysagère.

Aujourd'hui, la partie construite du site est implantée essentiellement au Sud des deux routes départementales.

Le secteur d'extension «A» va rompre avec cette cohérence initiale en traversant la RD et en multipliant de ce fait les modalités de perception et de présence du site dans le paysage.

L'incidence de l'urbanisation future de la partie «B» quant à elle est mineure en terme de forme urbaine puisqu'il s'agit essentiellement d'un «épaississement» quasi imperceptible depuis l'extérieur.

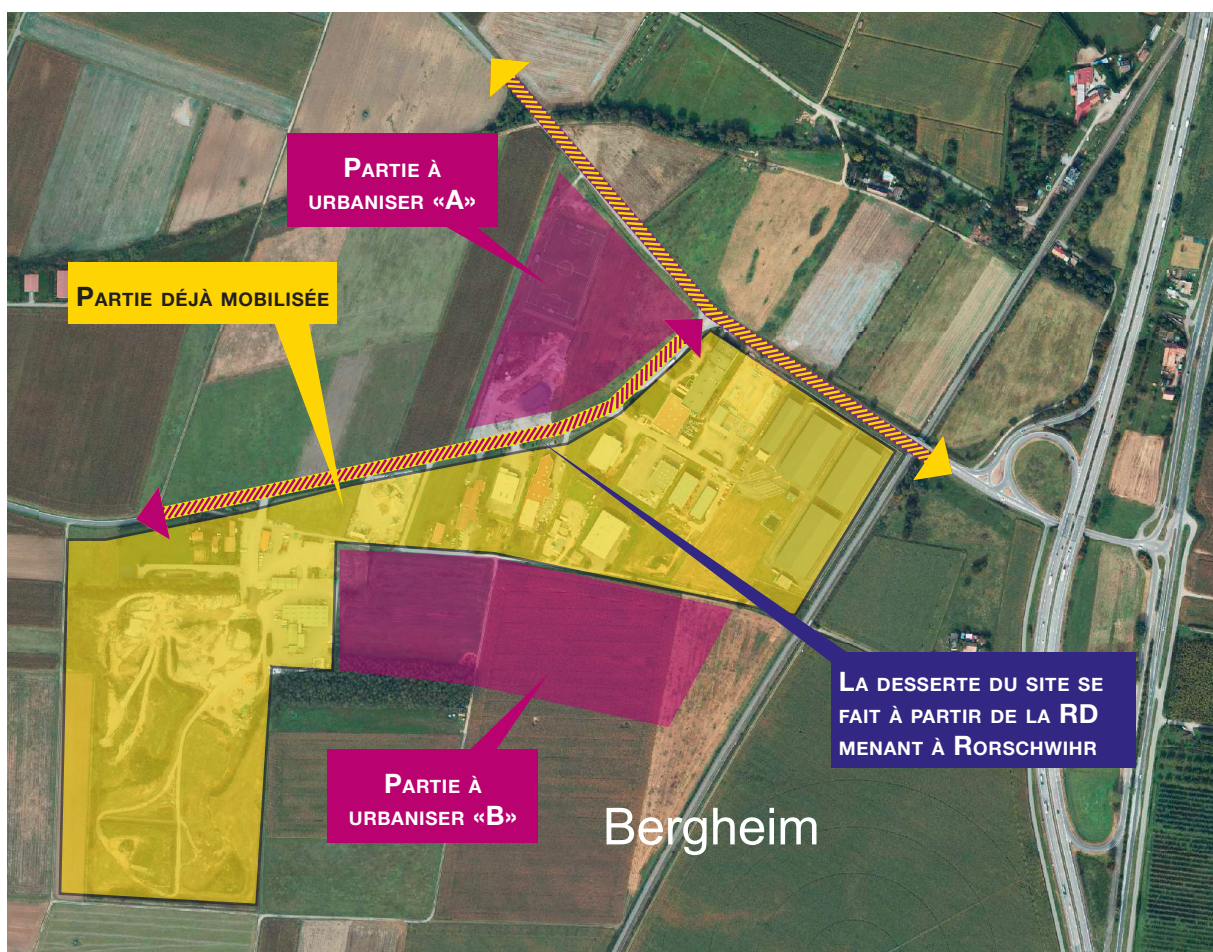
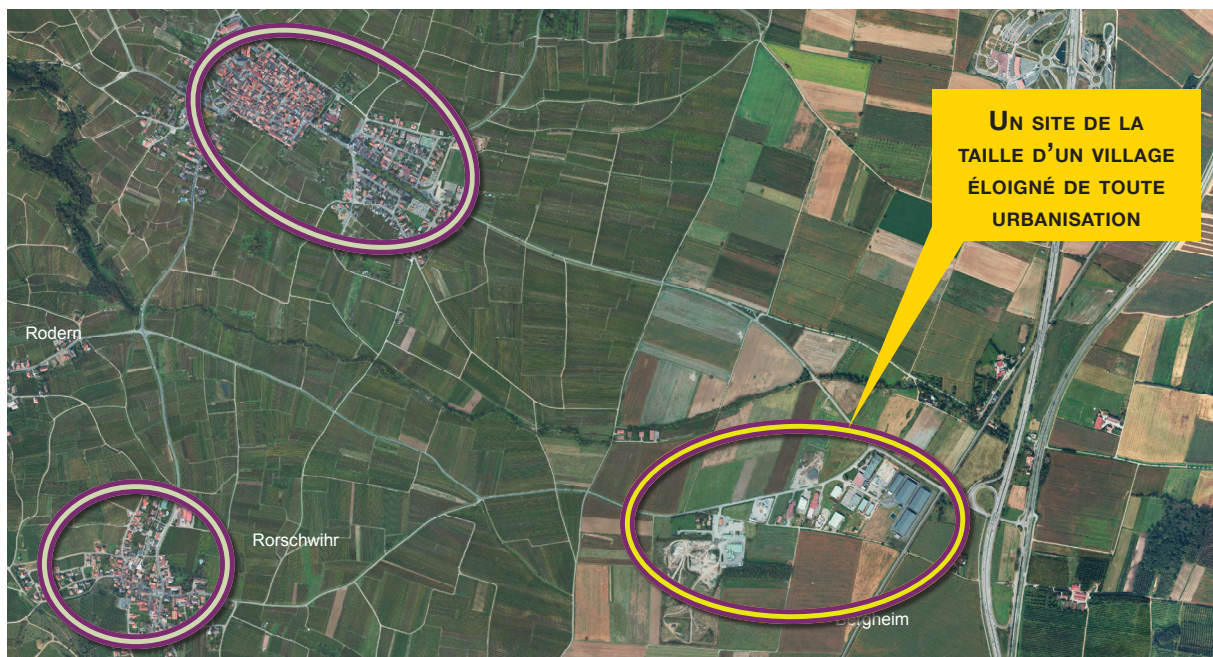
3.2 UN SITE DESSERVI DEPUIS LA DÉPARTEMENTALE MENANT À RORSCHWIHR

L'accès au site se fait aujourd'hui soit via des dessertes directes depuis la RD menant à Rorschwihr, soit via des rues de desserte.

Dans le futur, il importe de généraliser le principe d'une mutualisation des accès, ceci toujours à partir de la RD menant à Rorschwihr.

3.3 LA DESSERTE TECHNIQUE

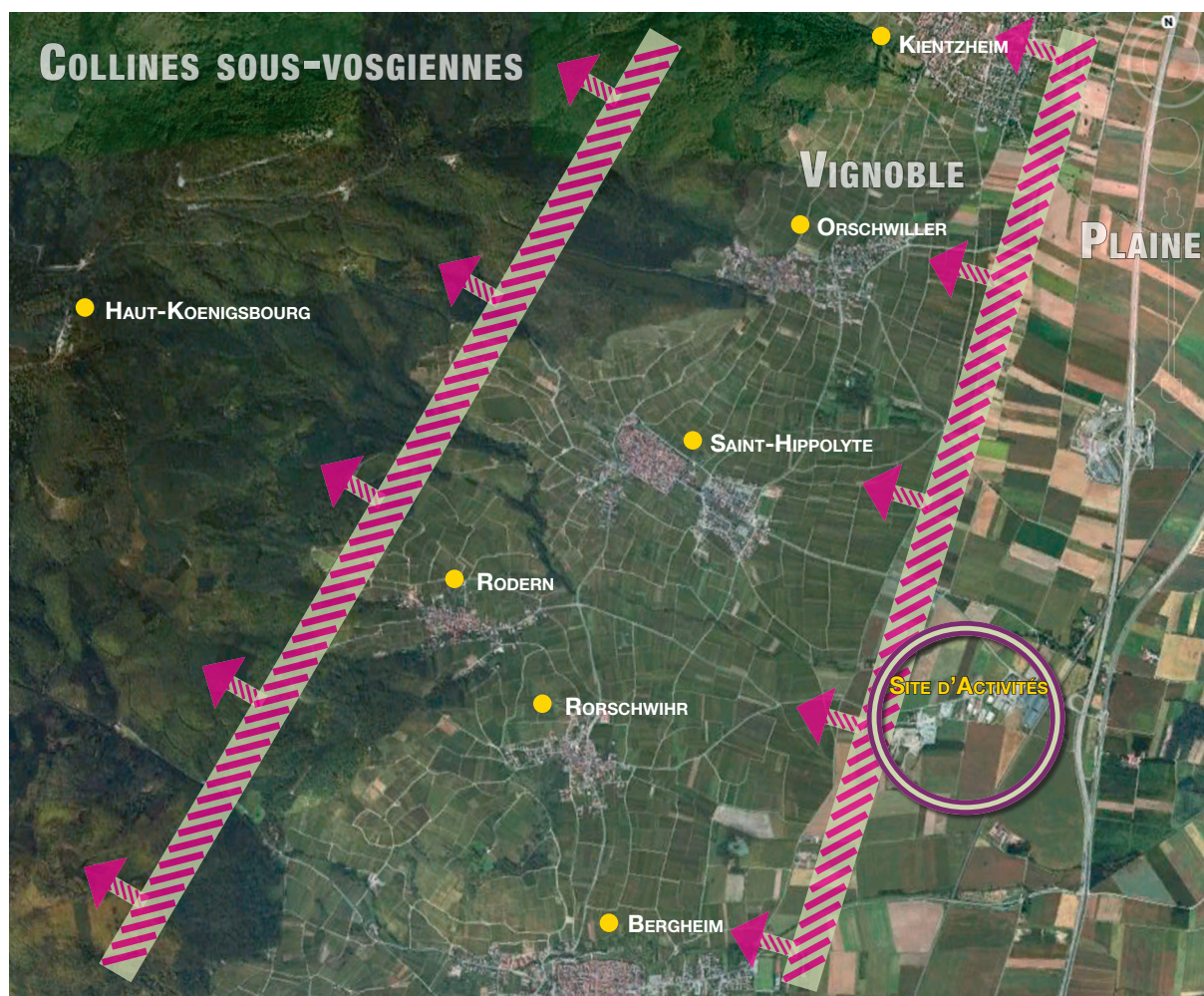
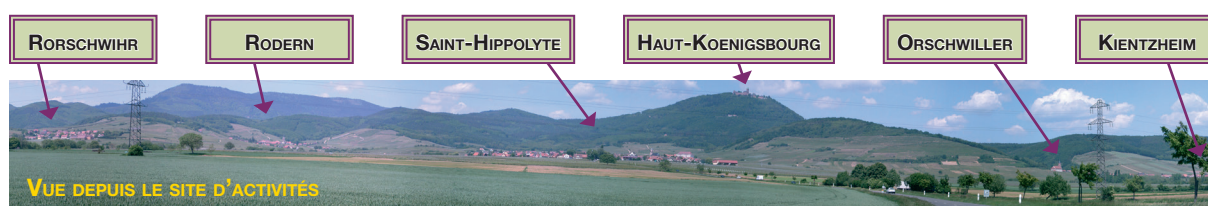
La desserte du site par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité est adaptée au potentiel de développement du site et n'appelle pas de remarques particulières.



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

3.1 LE PAYSAGE EMBLÉMATIQUE DES VILLAGES DU VIGNOBLE ET DU HAUT-KOENIGSBOURG

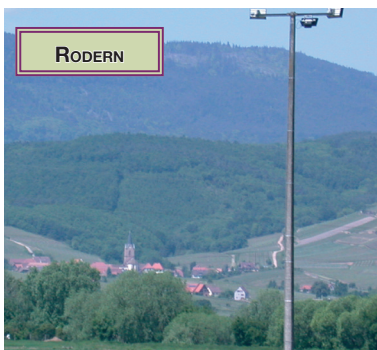
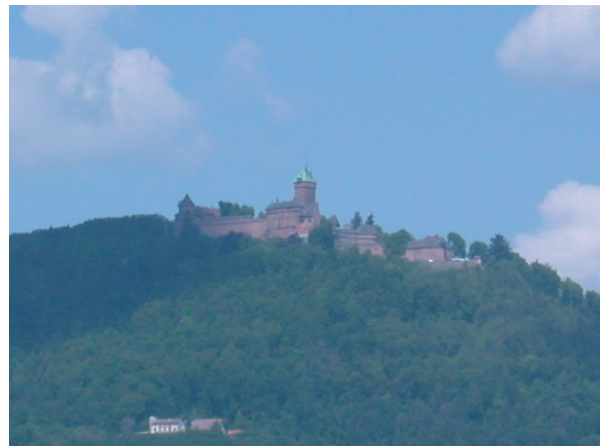
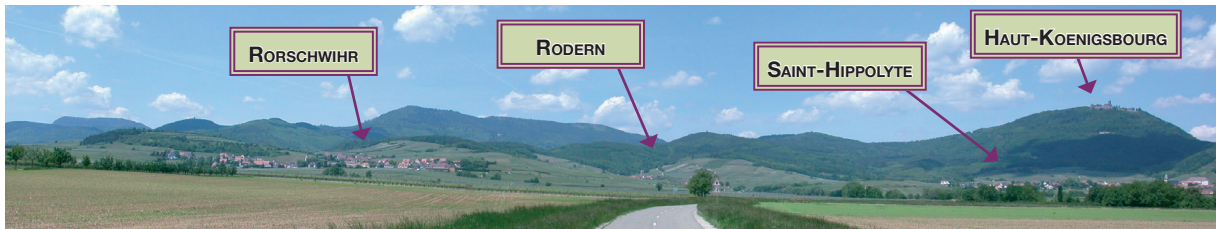
L'image touristique immémorielle de l'Alsace est fortement rattachée à ce jeu d'étagement paysager que constitue l'enchaînement Plaine - Vignoble (ponctué des villages resserrés sur eux-mêmes) - Collines sous-vosgiennes (ponctués par une série de châteaux forts médiévaux dont la reconstitution du Haut-Koenigsbourg est l'emblème).



En la matière, le site «Vignoble - Haut-Koenigsbourg» qui s'étend de Bergheim à Châtenois est idéal-typique et s'impose comme une référence majeure.

L'équilibre de ce paysage est cependant fragile. Certes, il est relativement à l'abri d'une grosse bévée puisque la conscience collective (élus, habitants, acteurs socio-professionnels du tourisme, ABF,...) fait preuve d'une certaine vigilance, mais cette dernière est moins efficace pour contrecarrer l'addition des lentes dérives insidieuses dont les effets sont certes lents, mais non moins réels.

Concernant le site d'activité de Saint-Hippolyte - Bergheim, sa localisation à l'une des portes d'entrée majeures du site impose une attention paysagère et une vigilance particulière.

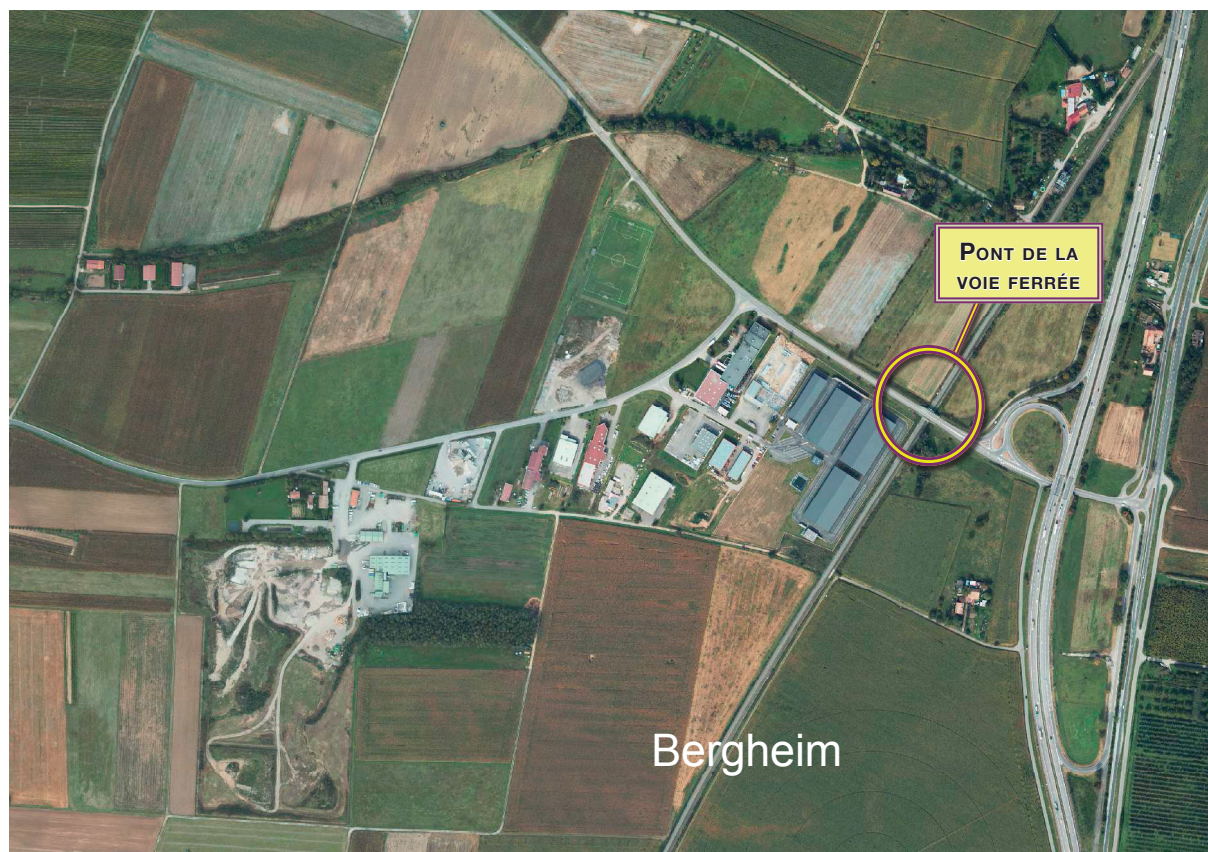


3.2 LE SITE D'ACTIVITÉ DE SAINT-HIPPOLYTE - BERGHEIM MARQUE L'UNE DES ENTRÉES MAJEURES DU SITE «VIGNOBLE - HAUT-KOENIGSBOURG»

La première appréhension et perception de la grandeur paysagère du site «Vignoble - Haut-Koenigsbourg» se fait depuis l'autoroute A35. Ce point semble tellement aller de soi que l'idée de créer une aire de repos / station de carburant au pied du château de Guillaume II a su faire consensus... même si aujourd'hui ce désir de séduire les touristes de passage a surtout abouti à créer le principal espace de ressourcement «Alsace» des camionneurs d'Europe.

Ensuite, pour ceux qui quittent l'autoroute pour pénétrer dans le site «Vignoble - Haut-Koenigsbourg» par l'échangeur de Saint-Hippolyte, le début véritable de perception du grand paysage se joue au sommet du pont de la voie ferrée. Et là, la présence du site d'activité vient d'évidence perturber l'oeil et le ressenti en imposant au regard un ensemble industriel en plein décalage avec ce que l'on attend : la pureté et la simplicité d'un grand paysage où s'enchaînent les tonalités de la plaine, le vignoble et ses villages, les collines sous-vosgiennes et ses châteaux.

Maintenant que le site existe, il faut s'en accommoder. Il importe d'en atténuer l'impact par un ensemble de mesures simples et relativement peu onéreuses : cela constitue un enjeu paysager important pour le territoire, même si ceux qui longent le site tous les jours peuvent avoir, par l'habitude, une lecture estompée de la problématique.





APRÈS L'ÉCHANGEUR AUTOROUTIER, L'ON ARRIVE SUR LE PONT DE LA VOIE FERRÉE ET LE REGARD DÉBOUCHE UN PEU SUR LE HAUT-KOENIGSBOURG AU LOIN ET BEAUCOUP SUR LE SITE D'ACTIVITÉ CÔTÉ SUD.



D'OUEST EN EST, LE SITE PRÉSENTE UN ENSEMBLE HÉTÉROCLITE QUI DISSONE AVEC L'UNITÉ ET LA SIMPLICITÉ DES COMPOSANTES DU GRAND PAYSAGE.



Partie 2

Le Projet Urbain et Paysager

1. LA VOCATION DU SITE

DEVENIR UN SITE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE VÉRITABLEMENT INTÉGRÉ AU GRAND PAYSAGE EMBLÉMATIQUE QUI L'ENVIRONNE

Le site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim occupe une surface globale de 39,6 hectares, dont 26,2 hectares déjà mobilisés et quelque 13,4 hectares à urbaniser.

Le site étant proche de l'échangeur autoroutier et éloigné de toute habitation, sa vocation d'accueil est large et ouverte à toutes activités garantes d'un minimum de 15 à 25 emplois à l'hectare.

Par ailleurs, la qualité du grand paysage dans lequel s'inscrit le site au pied du château du Haut-Koenigsbourg implique un travail d'intégration paysagère sans failles.

Concernant la vocation du site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim, elle est plurielle et implique :

1. D'accueillir les entreprises tertiaires, artisanales ou industrielles.
2. De garantir une insertion paysagère de grande qualité dans un espace typique et emblématique du patrimoine naturel et culturel alsacien.

2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE

UNE ORGANISATION VIAIRE FONCTIONNELLE ET SÉCURISÉE

L'organisation du système de desserte du site est aujourd'hui donnée par l'histoire.

Seule reste à être entreprise la desserte de la partie Nord-Ouest du site pour laquelle il importe de réaliser un accès unique.

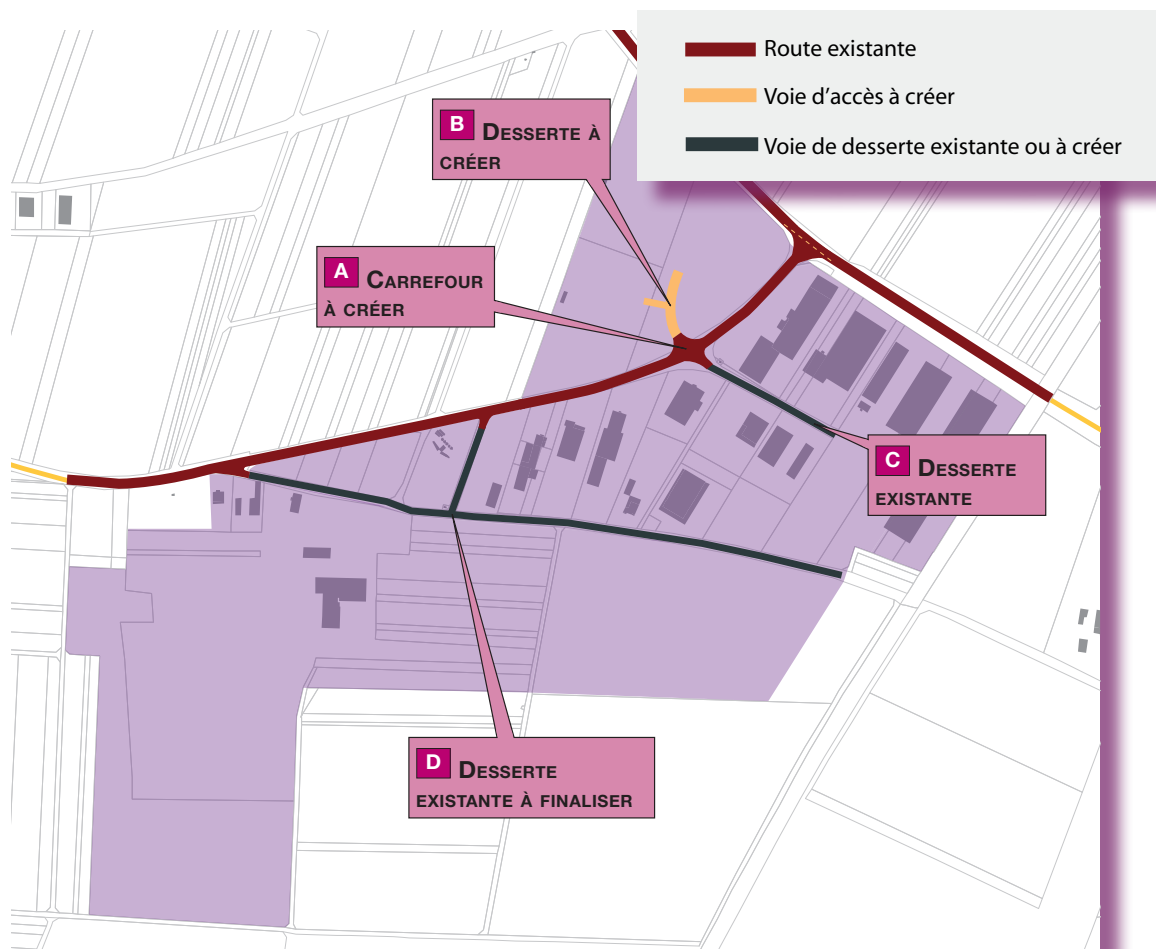
Le *Projet Urbain et Paysager* prévoit :

1. Création d'un carrefour principal de desserte :

- Afin de limiter les accès directs à la route départementale à ceux existants, la partie Nord-Ouest du site sera desservie par un accès unique débouchant sur un nouveau carrefour à créer (voir A et B sur le plan ci-contre).

2. Finalisation de la desserte sud :

- La partie sud du site comprend encore près de 8 hectares de surfaces disponibles pour l'accueil de nouvelles activités. Leur desserte se fera automatiquement via les entrées existantes menant aux rues «D» présentées sur le plan ci-contre. La rue D sera prolongée vers l'est selon les besoins.



3. LES PRINCIPES D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

CRÉER LES BASES D'UNE UNITÉ ARCHITECTURALE MINIMALE

Les constructions déjà présentes sur le site forment un ensemble architectural relativement hétérogène. Dans le futur, il importe que les nouvelles constructions et les transformations de celles existantes tendent vers un minimum d'unité afin de se fondre le plus discrètement dans un paysage emblématique qui se suffit à lui-même.

Dans ce but, il importe de préserver le cône de vue vers le Haut-Koenigsbourg et d'assurer une certaine unité de couleur et de matériaux, ainsi qu'une limitation des hauteurs des constructions.

Le *Projet Urbain et Paysager* prévoit :

1. Préservation du cône de vue vers le Haut-Koenigsbourg :

- La route départementale qui jouxte le site côté nord offre une vue majestueuse vers Saint-Hippolyte et le Haut-Koenigsbourg. Afin de préserver cette vue, le cône «A», présenté sur le plan ci-contre, doit être inconstructible. Son utilisation comme parking ou comme espace d'entreposage peut rester possible sous réserve d'en limiter la hauteur.

2. Valorisation d'un principe d'unité architecturale :

- Les nouvelles constructions ainsi que la transformation des constructions existantes privilégieront les couleurs grises pour les façades en béton ou en bardage.
- L'utilisation du bois en habillage des façades et/ou en matériau de structure est préconisée.

3. Limitation des hauteurs de constructions :

- Afin de limiter l'impact physique du site dans le grand paysage et de favoriser son intégration dans un écrin de verdure (voir chapitre 4), la hauteur des constructions se devront de rester dans l'épure des plus hautes constructions actuelles.

- Espace constructible
- Espace inconstructible d'ouverture paysagère



4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE

UN OBJECTIF D'INSERTION DU SITE DANS UN ÉCRIN DE BOISEMENT

La qualité patrimoniale et la typicité paysagère dans lesquelles s'inscrit le site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim sont particulièrement remarquables et fortes.

De ce fait, il est indispensable de rendre la présence du site d'activité la plus discrète possible en l'enserrant dans un ensemble de verdure et en organisant et guidant les perspectives visuelles des usagers des routes jouxtant et traversant le site.

Le *Projet Urbain et Paysager* prévoit :

1. Création de deux alignements de tilleuls :

- La présence du bâti implique de créer un amortisseur visuel marquant.
La plantation de deux alignements de tilleuls, dont la présence devient monumentale avec le temps, s'impose sur les sections «1» et «2» identifiées sur le plan ci-contre.
- Outre la vocation d'écran végétal, les deux alignements ont aussi pour fonction de canaliser le regard des automobilistes vers l'extérieur du site et le grand paysage.

2. Homogénéisation des limites séparatives de rue :

- Afin de renforcer l'idée d'un site d'activité au coeur d'un espace naturel, les limites séparatives de rue seront traitées de manière homogène par la plantation de haies à feuillage caduc de type charmilles (point 3 sur le plan ci-contre).
Ce traitement permettra aussi d'atténuer l'impact de la forte hétérogénéité architecturale existante.
Lors de la plantation des haies, les grillages éventuels seront placés côté intérieur des parcelles.
La mise en oeuvre du nouveau traitement des limites séparatives de rue se fera immédiatement lors de la concrétisation des nouvelles opérations et lors de la transformation des aménagements existants pour la partie déjà occupée.

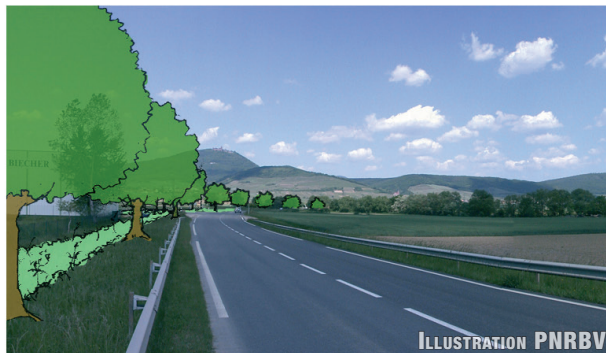
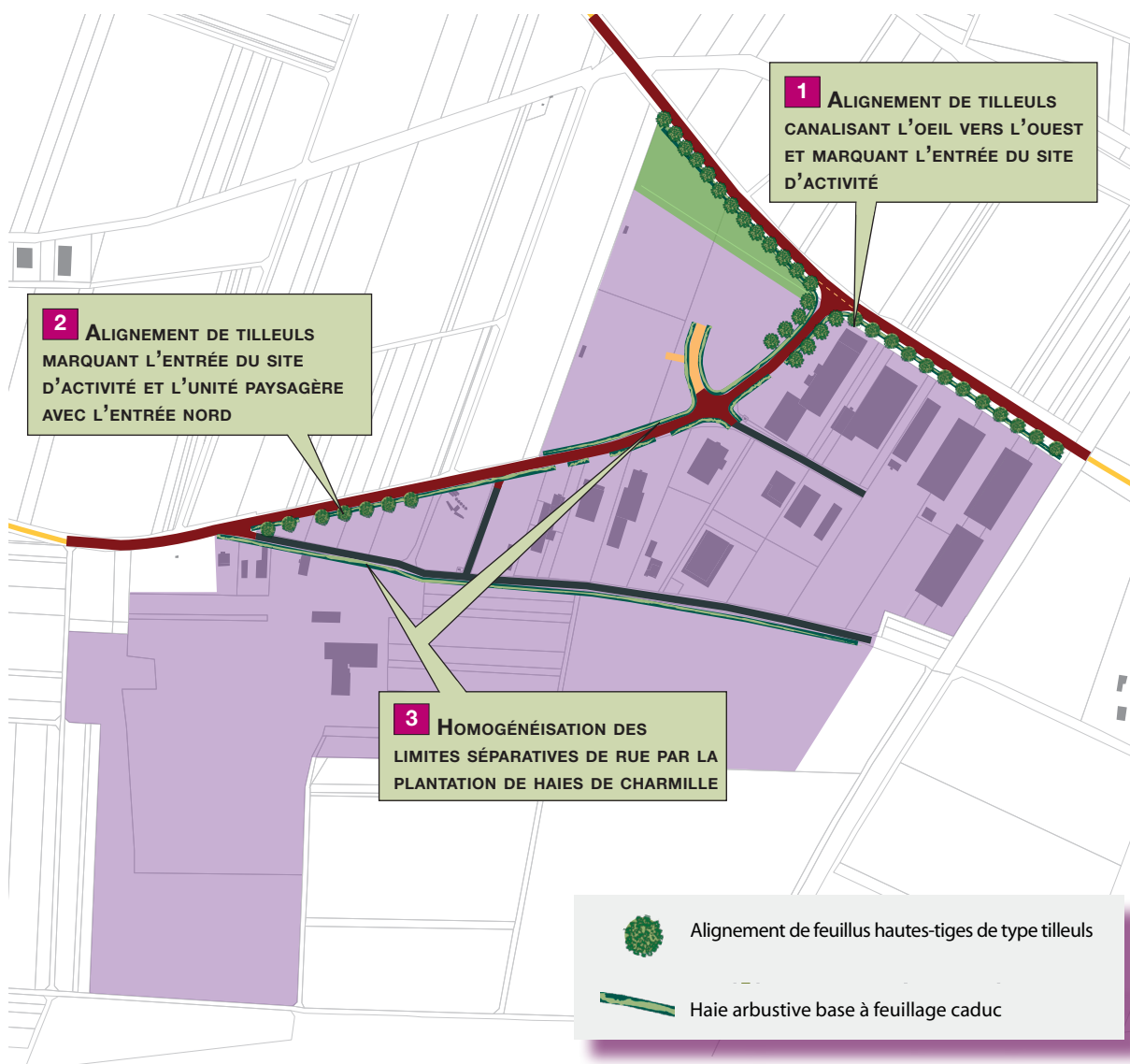




ILLUSTRATION PNRBV



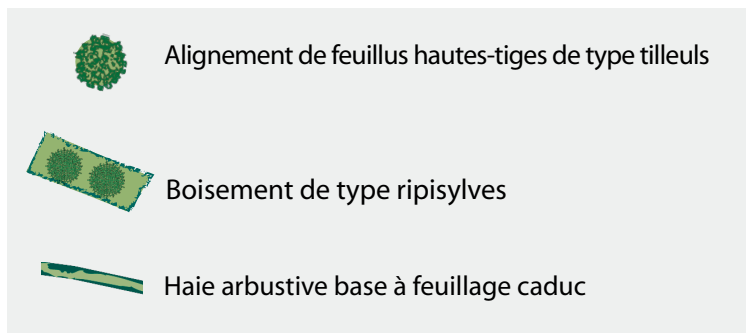
4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE (SUITE)

La «mise en discrétion paysagère» du site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim et l'idée de l'enserrer dans un ensemble de verdure impliquent à la fois de conforter les boisements existants et d'en créer de nouveaux.

Le *Projet Urbain et Paysager* prévoit :

3. Préservation, valorisation, extension et création de deux alignements de tilleuls :

- Les boisements enserrant le site d'activité ont pour vocation de laisser dominer le caractère naturel du grand paysage.
- Afin de s'inscrire dans les tonalités et les saisons de ce grand paysage, les boisements doivent être composés d'arbres et d'arbustes à feuillage caduc caractéristiques des ripisylves qui jalonnent ou jalonnaient les cours d'eau et les fossés du secteur.
- Les boisements «1» identifiés sur le plan ci-contre sont existants et ont vocation à être protégés et confortés.
- Le boisement «2» identifié sur le plan ci-contre doit être fortement densifié et étendu.
- Le boisement «3» identifié sur le plan ci-contre doit être intégralement créé.
- Le boisement «4» identifié sur le plan ci-contre doit être conforté et étendu sur l'ensemble de son emprise et le moment venu, les conifères remplacés par des feuillus.



5. 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.

Le *Projet Urbain et Paysager* prévoit :

1. La mise en oeuvre des solutions d'écoconstruction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leurs orientations et conceptions devront tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
- La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer la compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

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'écroêtement adaptés.
- L'urbanisation du site doit comprendre un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionné pour assurer un écroêtement des apports.
Pour ce faire, les espaces verts seront mobilisés pour assurer la fonction de bassin de rétention. Le cas échéant, des dispositifs complémentaires ou alternatifs doivent être réalisés.
La valorisation des boisements 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 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.

6. 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 Urbain et Paysager*. Cette réserve faite, rien ne s'oppose aux permis individuels .

Ceci dit, il importe de souligner que la concrétisation d'une grande part des éléments du *Projet Urbain et Paysager* ne se fera pas par la force du droit, et implique de ce fait un travail de concertation entre les collectivités (communes, CDC, CG), les entreprises du site et quelques propriétaires fonciers du voisinage.

Le coût de mesure du plan d'intégration paysagère étant relativement modeste, l'idée d'aboutir à des accords et des partenariats est très réaliste, mais elle implique cependant un réel travail de concertation et d'animation du *Projet Urbain et Paysager* du site d'activité économique Saint-Hippolyte - Bergheim.

PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION