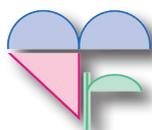


PRAGMA

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

2.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.4 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

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2».....	4
1. LA VOCATION DU SITE	6
Devenir un site d'activité économique intégré au grand paysage emblématique.....	6
2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE.....	8
Une organisation viaire fonctionnelle et sécurisée	8
3. LES PRINCIPES D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE	10
Créer les bases d'une unité architecturale minimale.....	10
4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE.....	12
Un objectif d'insertion du site dans un écrin de boisement	12
6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	16
L'objectif de favoriser les solutions nécessaires à un éco-bilan de qualité	16
7. LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	17
8. SYNTHÈSE GLOBALE.....	18

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2»

ARTICLE L123-I

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-I. 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-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.

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-I et avec leurs documents graphiques.**

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation consacrées aux sites d'activités détaillent six familles d'objectifs :

- 1. La vocation du site**
- 2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte**
- 3. Les principes d'intégration architecturale**
- 4. Les principes d'aménagement paysager du site**
- 5. Les éléments spécifiques au développement durable**
- 6. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire à ces objectifs en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est intangible.

1. LA VOCATION DU SITE

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

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* couvre le site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim d'une surface globale de 39,6 hectares, dont 26,2 hectares déjà mobilisés et quelque 13,4 hectares à urbaniser.

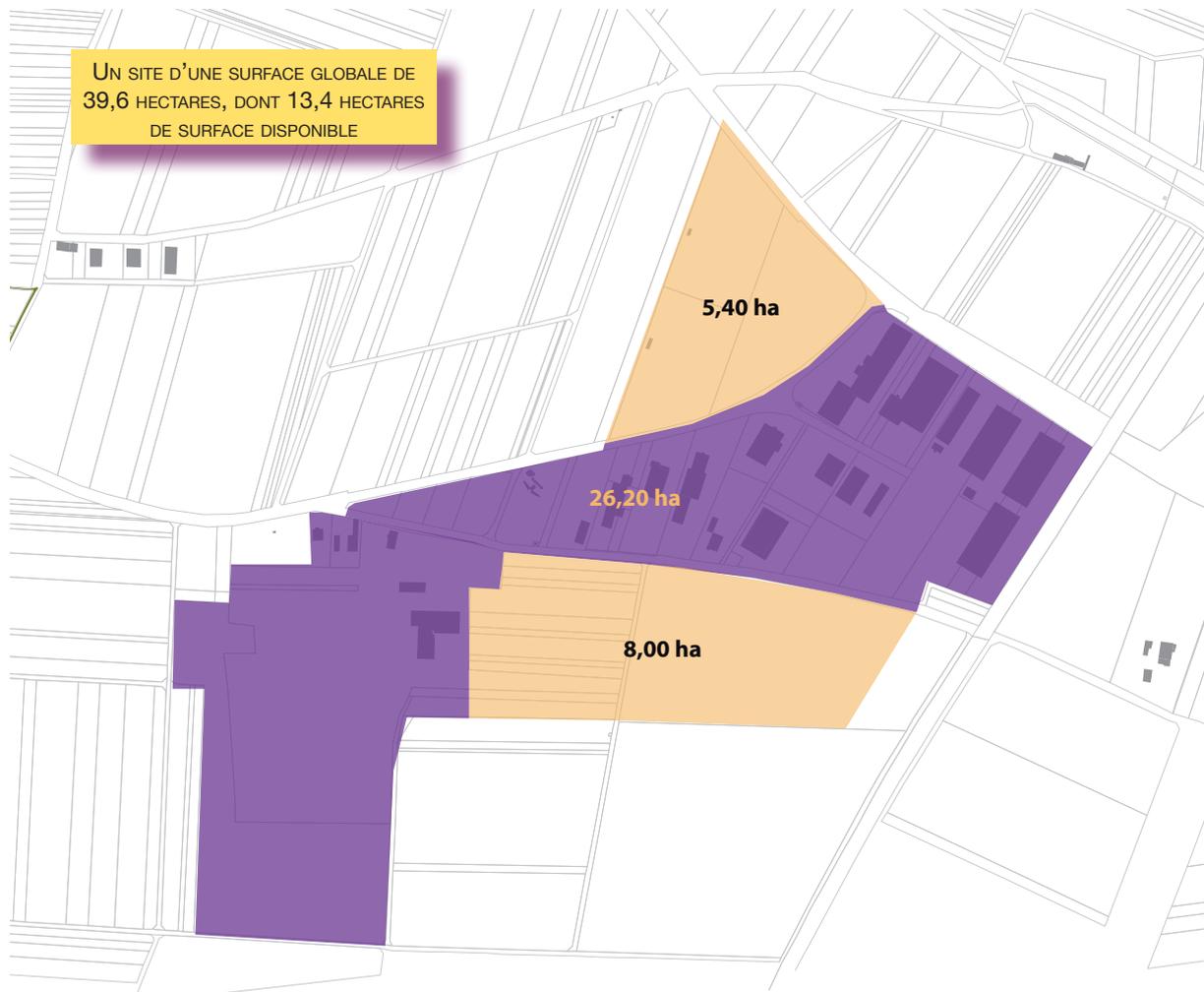
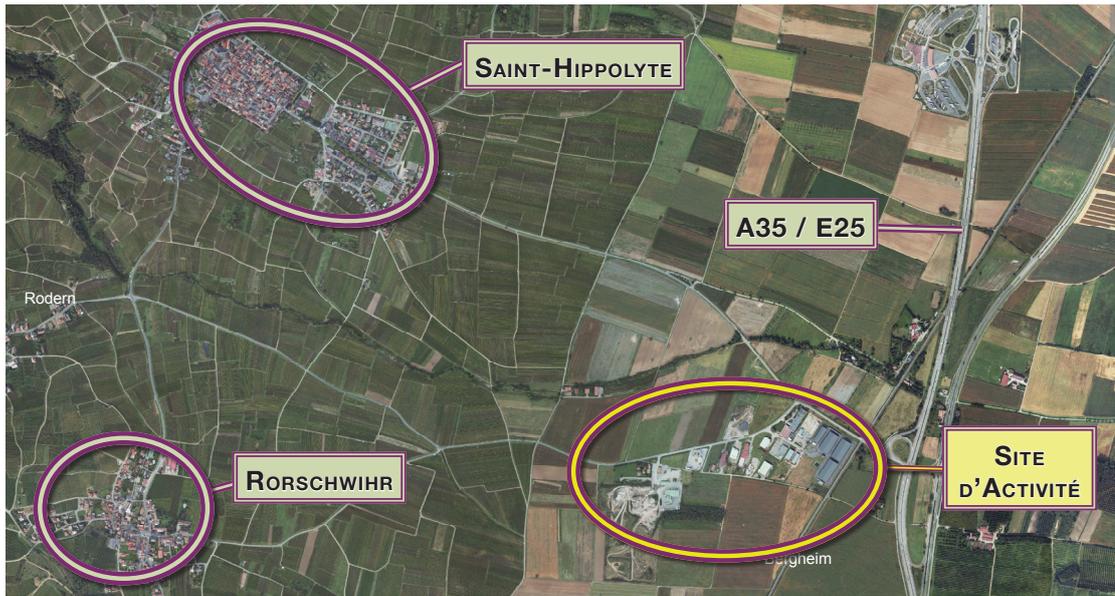
Le site étant proche de l'échangeur autoroutier et éloigné de toute habitation, sa vocation d'accueil est large et ouverte à toutes activités garantes d'un minimum de 15 à 25 emplois à l'hectare.

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 faille.

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

1. Accueillir les entreprises tertiaires, artisanales ou industrielles.
2. 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.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Création d'un carrefour principal de desserte :

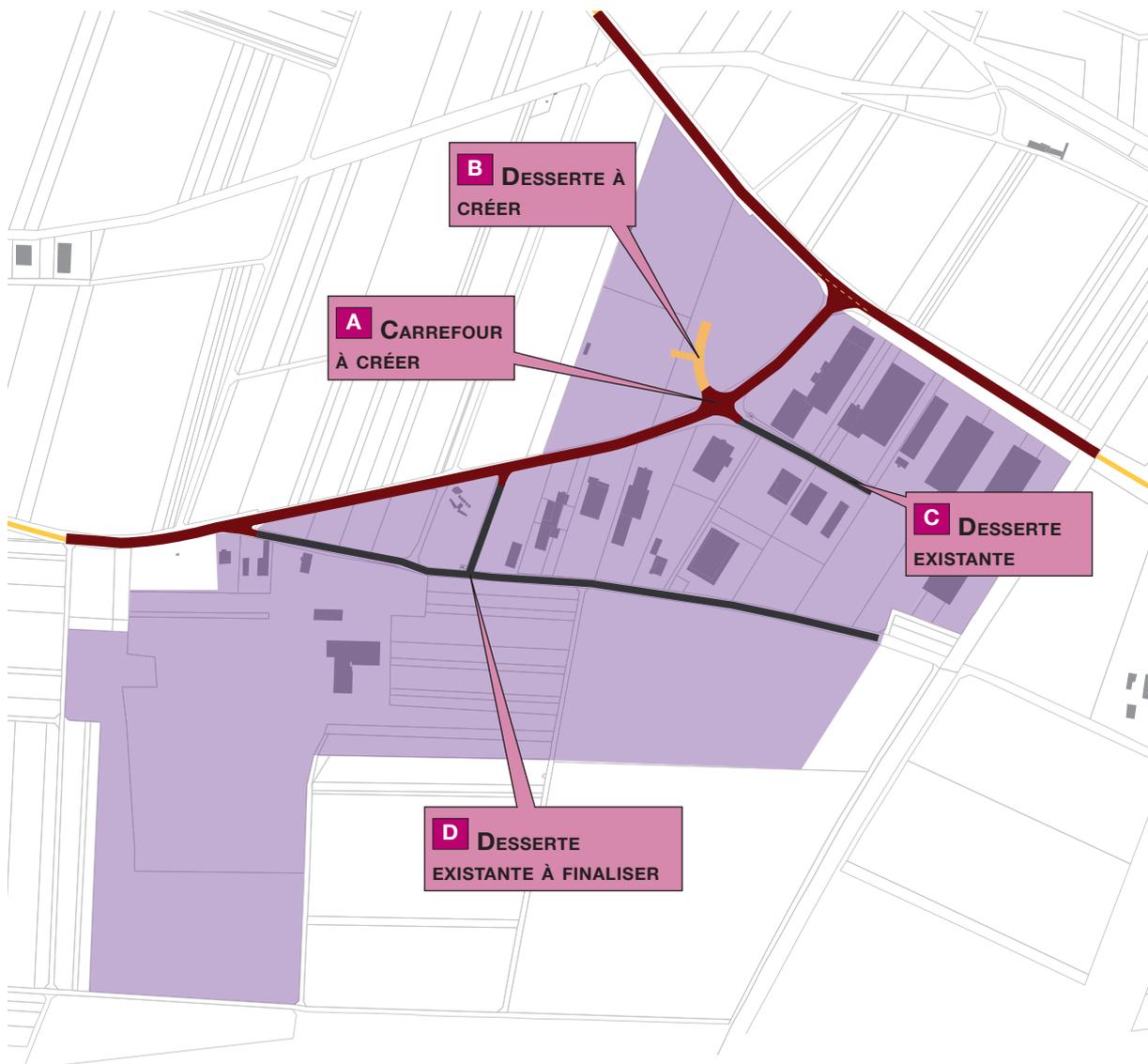
- Afin de limiter les accès directs à la route départementale à ceux existants, la partie Nord-Ouest du site sera desservie par un accès unique débouchant sur un nouveau carrefour à créer (voir A et B sur le plan ci-contre).

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.

VOIRIE ET DESSERTE

- Route existante
- Voie d'accès à créer
- Voie de desserte existante ou à créer



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.

Pour concrétiser ces choix, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

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, est inconstructible. Les aménagements paysagers prévus au chapitre 4 permettent cependant son utilisation comme parking ou comme espace d'entreposage d'une hauteur maximum de deux mètres.

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 est limitée à 15 mètres.

ARCHITECTURE

-  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 lesquels 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.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site ainsi que dans l'aménagement de ses abords :

1. Création de deux alignements de tilleuls :

- La présence du bâti, autorisé sur une hauteur de 15 mètres, 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.

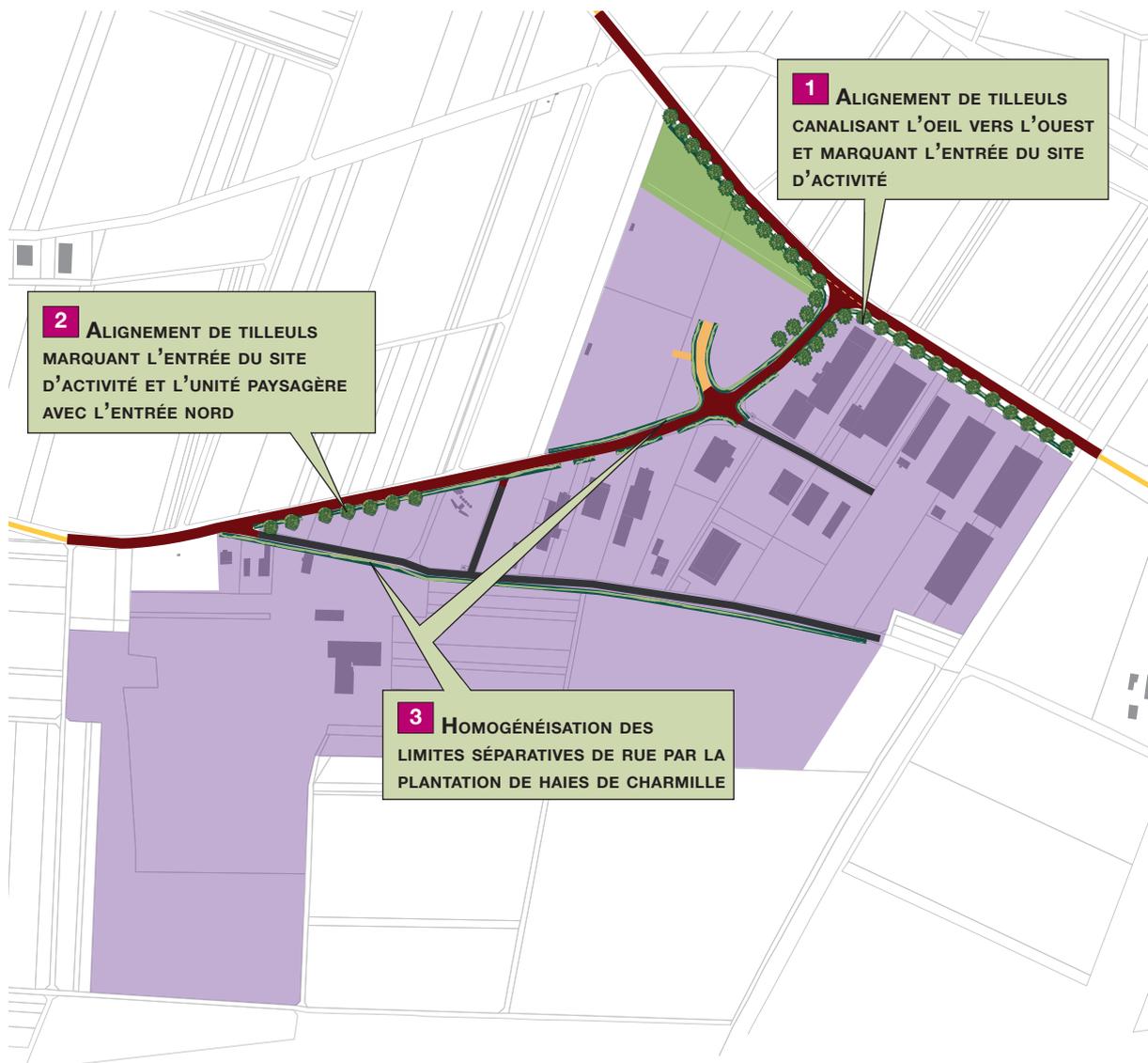
HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES



Alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls



Haie arbustive base à feuillage caduc



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

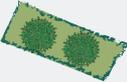
La «mise en discrétion paysagère» du site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim et l'idée de l'enserrer dans un ensemble de verdure impliquent à la fois de conforter les boisements existants et d'en créer de nouveau.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site ainsi que dans l'aménagement de ses abords :

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.

BOISEMENTS

-  Alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls
-  Boisement de type ripisylves
-  Haie arbustive base à feuillage caduc



5. 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.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en oeuvre des solutions d'éco-construction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra 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'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 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 bio-diversité :

- La végétalisation des espaces suivant le plan paysager valorisera les plantes les plus favorables à la bio-diversité et à la richesse des éco-systèmes.

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 de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

À cette fin, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les conditions suivantes :

1. Les permis individuels sont autorisés sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

8. SYNTHÈSE GLOBALE

ACTIVITÉS



Espace constructible

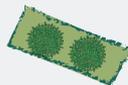


Espace inconstructible d'ouverture paysagère

AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls



Boisement de type ripisylves



Haie arbustive base à feuillage caduc

VOIRIE ET DESSERTE



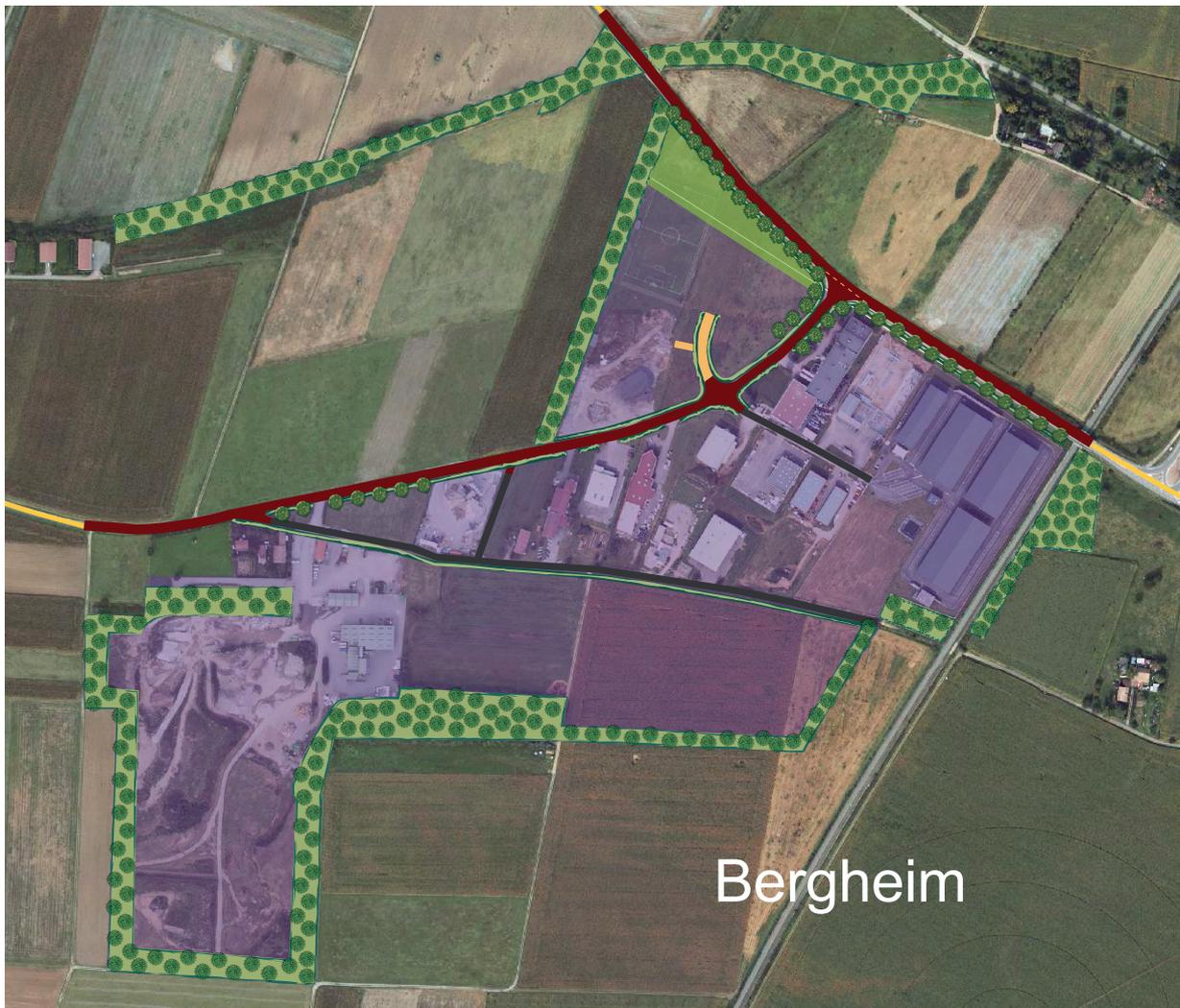
Route existante



Voie d'accès à créer



Voie de desserte existante ou à créer



PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION