



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

ORSCHWILLER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**REVISION DU POS VALANT
TRANSFORMATION EN PLU**

CONCERTATION

Elaboration POS le 09/09/1988
Révision POS le 28/04/1998
Modification n°1 POS le 03/06/2004
RNU le 27/03/2017

FloraGIS

Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques



ici

& là

Aménagement du territoire
Urbanisme
Cartographie SIG



115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges
03 29 56 07 59 eolis.todesco@orange.fr



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier de PLU prêt pour un troisième arrêt par
délibération du Conseil Municipal d'Orschwiller
en date du 02 décembre 2022.



Bureau d'études **éolis**
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Architecte - Urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 Gérardmer
06 78 21 20 19 - icieta.at@gmail.com

FloraGIS

Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographique
12 rue du maréchal Leclerc
F 57530 Courcelles-Chauxoy
Tél : +33(0)3.87.21.00.15
floragis@orange.fr - http://floragis.com



Sommaire

1 / Préambule :

Les orientations d'aménagement et de programmation : Cadre légal

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation de Orschwiller

OAP 1 : Secteur du Stade

L'existant à maintenir pour le nouveau quartier d'habitat ;
Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale ;
La qualité environnementale et la prévention des risques ;
L'organisation fonctionnelle du quartier d'habitat ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

OAP 2 : Secteur de la rue des Jardins

L'existant à maintenir pour le nouveau quartier d'habitat ;
Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale ;
La qualité environnementale et la prévention des risques ;
L'organisation fonctionnelle du quartier d'habitat ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

1 / Préambule

Les OAP - Cadre légal

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont données en application des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

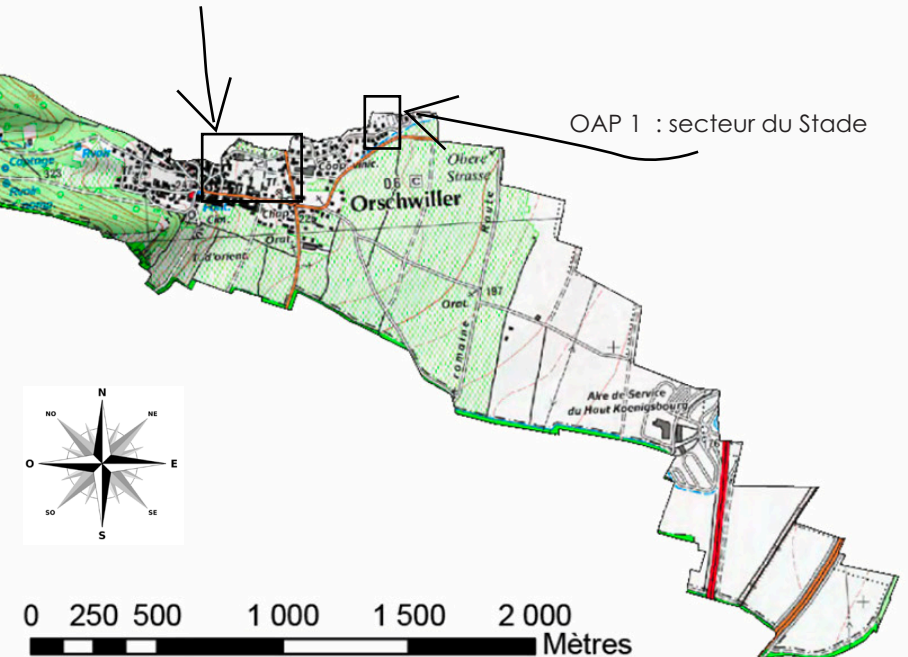
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Orschwiller sont définies selon l'article R-151-6 du code de l'urbanisme.

Les OAP de Orschwiller sont au nombre de deux . Leur situation sur la commune est la suivante :

OAP 2 : secteur de la rue des Jardins

OAP 1 : secteur du Stade



1 / Préambule

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles doivent répondre aux objectifs du PADD.

L'article R.151-6, précise les attendus de ces OAP :

“Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10”.

L'OAP comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles visent ainsi à insuffler une dynamique de projet et une vision prospective au plan local d'urbanisme.

En tant qu'outil de production de la forme urbaine souhaitée pour le développement communal, l'OAP comporte des principes d'aménagement.

Le projet à réaliser dans chaque OAP devra être compatible avec les principes du schéma d'aménagement et devra être conforme avec les règles exposées dans le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation orientent le développement urbain dans une dynamique globale qui découle des orientations du PADD, à savoir :



orientation 1 : Valoriser le patrimoine bâti comme support des paysages contribuant à la qualité du cadre de vie



orientation 2 : Trouver un équilibre entre accueil de nouveaux habitants et préservation des unités paysagères

1 / Préambule

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles



orientation 3 : Porter une attention particulière à la valorisation et à la préservation des paysages et de l'environnement naturel et écologique



orientation 4 : Offrir des conditions adaptées à l'évolution des activités économiques et à leur intégration dans le territoire



orientation 5 : Promouvoir des déplacements alternatifs à la voiture au quotidien et pour la découverte du territoire

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

OAP 1 : Secteur du Stade

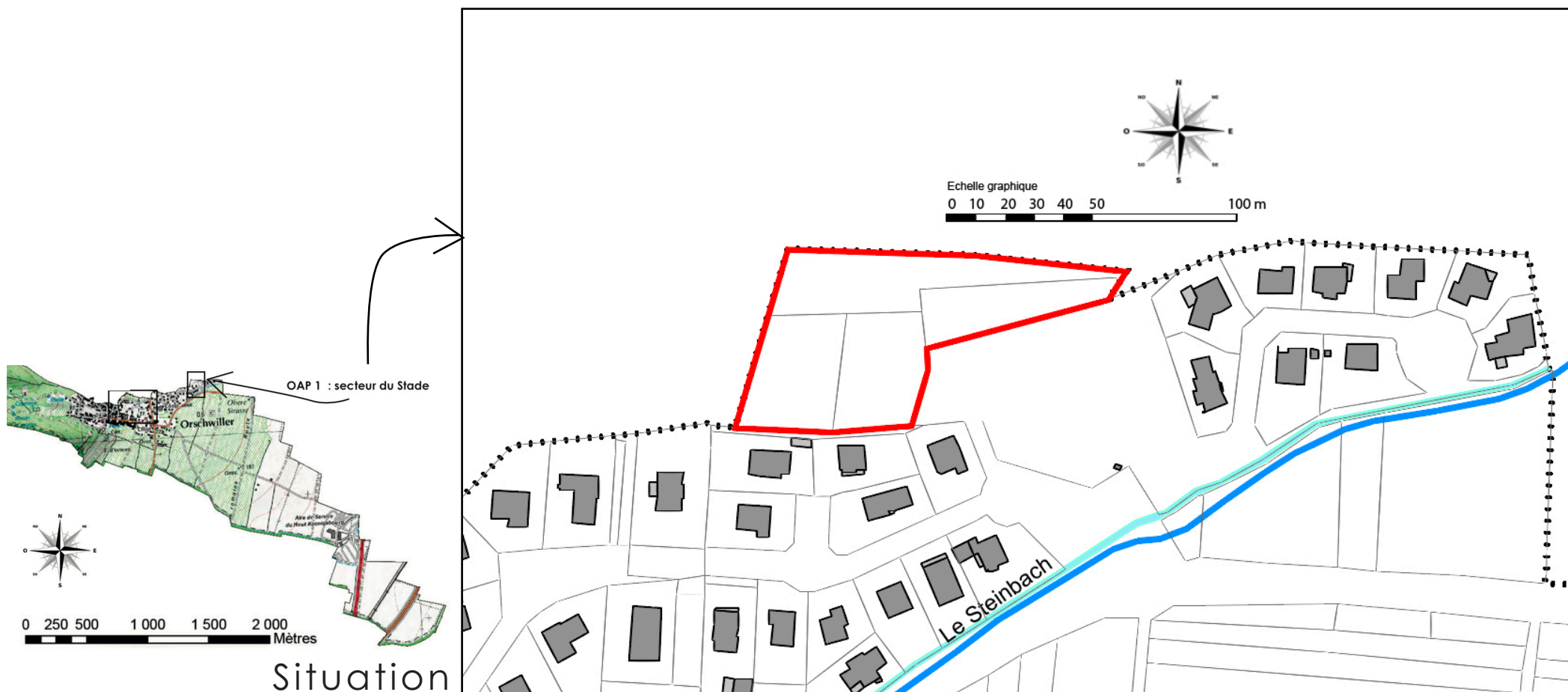
L'existant à maintenir pour le nouveau quartier d'habitat ;
Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale ;
La qualité environnementale et la prévention des risques ;
L'organisation fonctionnelle du quartier d'habitat ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

OAP 2 : Secteur de la rue des Jardins

L'existant à maintenir pour le nouveau quartier d'habitat ;
Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale ;
La qualité environnementale et la prévention des risques ;
L'organisation fonctionnelle du quartier d'habitat ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

OAP 1 : Secteur du Stade



2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

OAP 1 : Secteur du Stade



L'existant à maintenir dans le secteur d'habitat du Stade

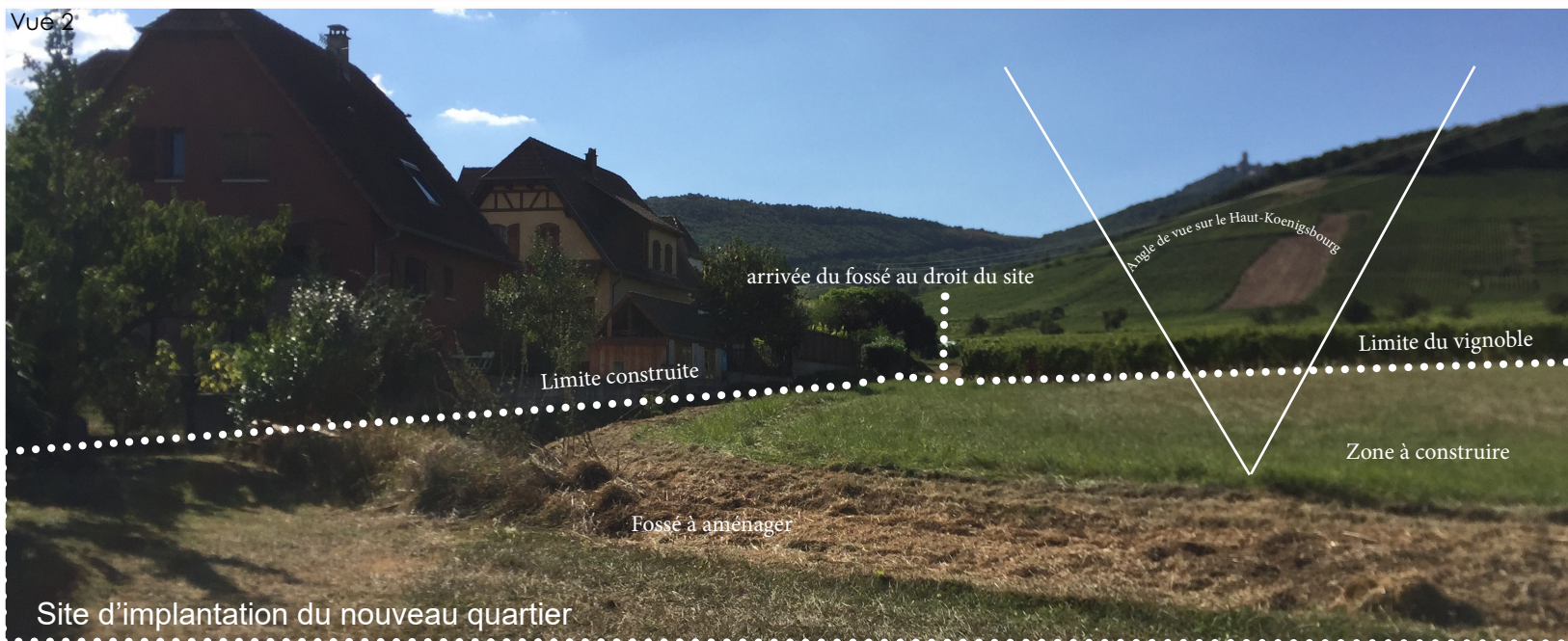
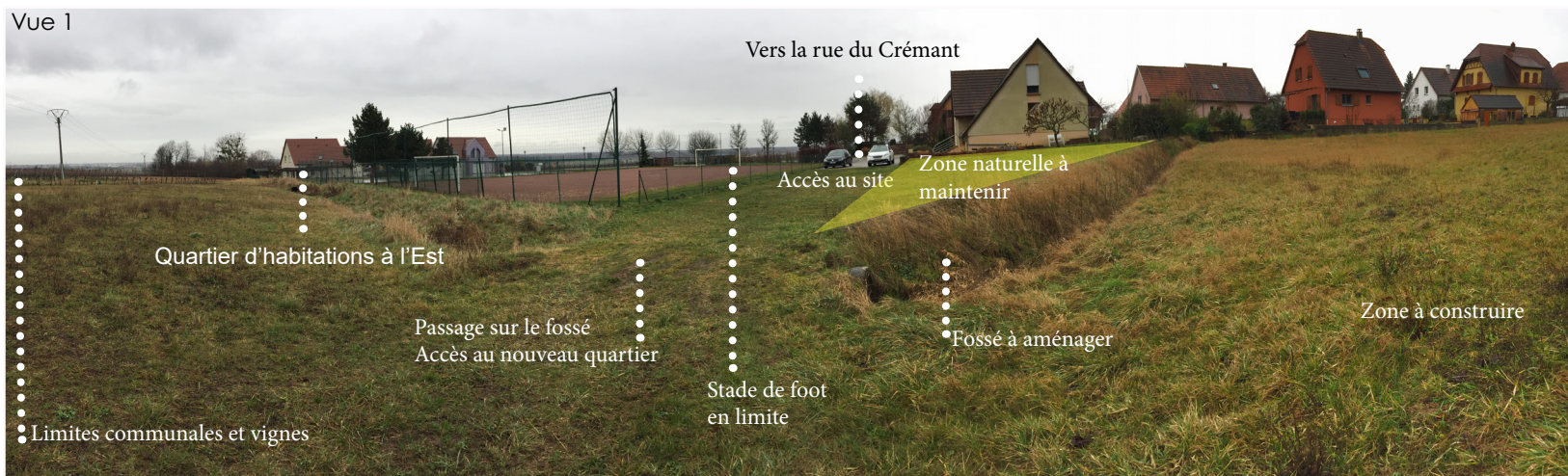
Etat initial

En limite avec la commune de Kintzheim, le secteur représente une surface de 4750m² sans affectation, enclavé dans des parcelles de vignes. Il est desservi par un chemin qui longe le stade. Traversé par un fossé qui peut présenter de gros débits en périodes d'orages, l'aménagement du site devra composer avec cette forte contrainte.

Les points d'appui

La vue directe sur le Château du Haut-Koenigsbourg, la proximité avec les équipements de loisirs de la commune, son éloignement des principaux axes de circulation (pour moins de nuisance) sont des atouts à valoriser pour apporter une plus-value au futur quartier d'habitations.

La programmation urbaine
Excentré du centre du village, la mixité urbaine n'est envisageable que pour d'éventuelles doubles fonctions - artisanat/habitation. Cette mixité est rendue possible dans le cadre du règlement du PLU et de l'OAP. Cependant, le gabarit des nouvelles constructions doivent être en homogénéité et en cohérence avec le secteur d'habitat dans lequel le nouveau quartier s'intègre. Les volumétries, compatibles avec l'artisanat, sont d'abord envisagées pour des fonctions d'habitat individuel. Le bouclage avec la rue du Crémant n'est pas envisagé.



2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur du Stade



Echelle graphique



--- Limite communale <--- Cheminement piéton à conserver / à réaliser

----- Périimètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Espaces verts, haie, lisière boisée ou jardins à planter

Habitat individuel/ constructions isolées pour une vocation compatible avec un secteur d'habitat

Fossé à aménager avec des plantations hygrophiles

Point d'entrée circulée dans la zone d'habitat

Desserte et zone de retournement paysagée

Arbre de haute-tige à planter

Vue vers le Haut-Koenigsbourg à valoriser



Principe d'organisation urbaine
Rapport de COMPATIBILITE

Les principes et références pour l'aménagement du secteur

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale

Valoriser le rapport au paysage :

Le nouveau quartier d'habitation se connecte à l'extension urbaine de Orschwiller le long de la route de Sélestat. Cette extension s'est peu préoccupée de l'insertion des nouvelles constructions en continuité avec l'identité du village. Dans ce contexte d'habitat individuel diffus, il convient de mettre l'accent sur le rapport au paysage plutôt que sur celui du patrimoine. Les aménagements des espaces communs et privés privilégieront au maximum des espaces végétalisés (plutôt que minéraux) et mettront en place, dans un rapport de compatibilité avec le schéma d'aménagement ci-avant : des espaces verts périphériques plantés, des clôtures végétales plutôt que construites, des parcelles paysagées qui réalisent des écrans de verdure autour des constructions individuelles.

Rassembler les nouveaux habitants autour d'un espace public central qui tire profit de la vue sur le château du Haut-Koenigsbourg :

La desserte du quartier par une petite place de retournement est l'occasion d'aménager un espace public rassembleur autour de qualités et de services à disposition des habitants : boîtes aux lettres, stationnement partagé, espace vert avec un arbre de haute-tige pour marquer l'identité du petit quartier et surtout, un banc orienté vers la vue sur le Château du Haut-Koenigsbourg.

Intégrer les nouvelles constructions par des volumétries en adéquation avec le quartier environnant :

Hauteur des constructions limitées à R+1+combles, toitures à 2 pans d'angle compris entre 45 et 52°, tuiles en terre cuite et volumétrie simple sont les principaux ingrédients pour assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions. Toute construction annexe : atelier, garage, abri de jardin, solarium s'inspireront également de ces caractéristiques et seront conçus dans le même esprit que la construction : ré-emploi des mêmes matériaux et des mêmes couleurs pour constituer une unité d'ensemble.



Exemple de la rue des cognassiers à Kintzheim, qui tire parti de la vue vers le château

Les principes et références pour l'aménagement du secteur

Permettre l'installation d'activités compatibles avec la fonction résidentielle et d'habitat :

Les éventuels ateliers d'artisans ou bureaux de professions indépendantes s'adapteront à la typologie résidentielle : la justification d'une moindre qualité de construction sous prétexte d'activité n'est pas acceptée. Le soin apporté aux mises en oeuvre de ces constructions remplira les mêmes objectifs qualitatifs. Les besoins en stationnement de ces activités seront traités avec le même soin.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Etablir une zone « végétale – tampon » entre le vignoble et les habitations :

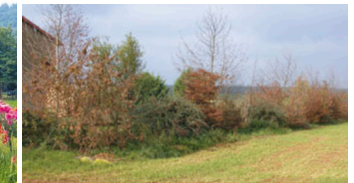
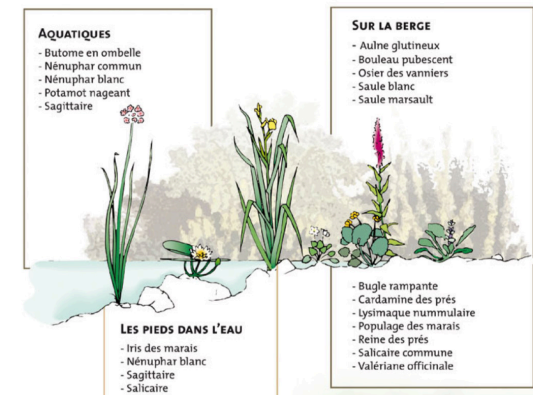
Dans l'optique de renforcer les conséquences réglementaires des ZNT (zones de non traitement), sans pénaliser l'activité viticole déjà présente sur site, il est souhaitable de planter des haies en limites séparatives extérieures sur une largeur de 1 à 2m. Les haies végétales denses (composées d'essences diverses) doublées par des massifs fleuris (petits arbustes, vivaces et annuelles) formeront une protection non négligeable et seront d'une grande utilité pour accueillir la petite faune locale (oiseaux, insectes, ...).

Intégrer la gestion de l'eau de ruissellement :

Autour des constructions, les bandes paysagères maintenues favorisent l'infiltration. De la même manière, l'espace public sera limité en surfaces perméables et pourra développer un dispositif particulier de rétention (noues périphériques à l'espace de retournement). D'autre part, le fossé situé au Sud du site n'est pas en eau en tout temps, en revanche son aménagement doit permettre d'évacuer de grandes quantités d'eau de ruissellement provenant du bassin amont. Un lit mineur et profond restera dégagé (enherbement avec quelques espèces d'eau – iris, sagittaire, reine des prés, populage...) et un lit majeur recevra des plantes rampantes qui supportent la tonte (bugle rampante, lysimaque nummulaire), par exemple.



Exemple de constructions mixtes habitat/activités (Bât'innovant - Studio 1984 Arch. Preuschdorf 67)



Ces exemples de végétations expriment l'esprit des aménagements à envisager pour le nouveau quartier : haies champêtres, massifs fleuris, plantations du fossé... autant de diversités de végétaux pour exprimer la qualité environnementale du quartier d'habitation.

Source : Guide pratique : Fleurs arbres et arbustes du Nord-Est de la France , PNR , 2008

Les principes et références pour l'aménagement du secteur

Utiliser les énergies renouvelables

Le projet apportera une réponse concrète pour intégrer des dispositifs naturels ou construits de production d'énergie renouvelable : ouverture de baies au Sud, chauffage au bois ou par géothermie etc...La conception bioclimatique sera privilégiée. Les masques solaires de l'environnement pourront être calculés, comme aide à l'implantation et à la détermination des ouvertures des constructions : Pour aider les particuliers dans leur démarche, le site suivant sera utilement consulté : <http://www4.ac-nancy-metz.fr/echanges-pedagogiques-btp/?q=node/179>. L'éclairage naturel des logements sera favorisé et des dispositifs de ventilation naturelle seront mis en oeuvre partout où cela est possible afin de limiter l'emploi de la climatisation.

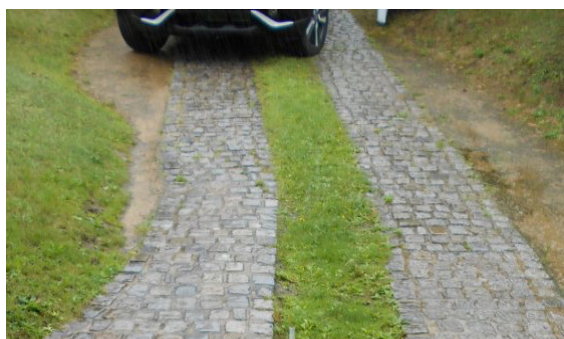
L'organisation fonctionnelle du quartier d'habitat

Maintenir les axes piétonniers

L'accès aux parcelles de vignes existe dans le terrain. Les usages de desserte du vignoble ou de cheminements autour du village sont à préserver. Dans la continuité de la zone de retournement, un chemin piétonnier prolonge le réseau pour relier les parcelles de vignes.

Apporter un environnement paysager au stationnement

Le stationnement doit être assuré sur la parcelle à raison de deux places de stationnement par logement. Dans ce cas, ces espaces seront prioritairement perméables, et on pourra s'inspirer, pour leur aménagement, des matériaux présentés sur les photos-exemples ci-dessous : allées pavées, écodalles, mélanges terre-pierre, etc...L'espace public prévoira également quelques places partagées qui peuvent prendre l'aspect de plates-bandes enherbées ou de places en stabilisé pour ne pas accentuer l'aspect minéral du site.



Exemples de stationnements paysagers et perméables : Allée privée; Evergreen à Cornimont (88); Place du Marché Saint Pol de Léon - Ph Madec;



Exemples d'utilisation d'énergies renouvelables : mur trombe, puit canadien, chaudière biomasse...



Exemple de cheminement piétonnier - Lotissement les courtils - Bazouges-Hédé (35)



La place des accacias - cité Ungemach - Strasbourg : un arbre, un espace vert et des constructions simples : des ingrédients sans prétention qui assurent une grande qualité au cadre de vie.

Les principes et références pour l'aménagement du secteur

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Accompagner et encourager les différents modes de mobilité :

La sécurité et la qualité des sentiers et des cheminements appelle à la marche. L'entretien des réseaux de sentiers est donc fondamental pour le confort des habitants, dans leur déplacement quotidien, mais aussi pour les promeneurs, pour accompagner et encourager cette mobilité douce et de loisirs.

Par ailleurs, le caractère résidentiel du quartier est favorable à la pratique du vélo. Le co-voiturage peut-être encouragé : les modes diversifiés de mobilité doivent être encouragés au travers des aménagements communaux, à prolonger dans l'esprit, jusqu'à la zone de retournement du secteur du stade.

Desservir le quartier à l'aide d'une voirie partagée :

La diversification de la mobilité appelle des aménagements adaptés : le confort de tous les usagers doit être pris en compte. Une voirie mixte (piétons, cycles, véhicules) organisée en espace de rencontre (max. 20km/h) est tout à fait adaptée à la desserte locale du secteur du stade.

Mettre en place les réseaux nécessaires au confort des habitants :

L'ensemble des réseaux est à proximité immédiate du secteur, depuis la rue du Crémant. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable seront implantés sous la voie de circulation et se brancheront aux réseaux publics existants. L'évacuation des eaux pluviales devra être gérée sur la parcelle, ou en périphérie de l'espace public pour les surfaces de voiries (chaussée drainante ou noues). L'éclairage public desservira la zone de retournement : les candélabres seront disposés tous les 25 m depuis la rue du Crémant. Une gaine en attente sera implantée pour la fibre optique.

Les principes et références pour l'aménagement du secteur



Cité jardin de Welwyn (Angleterre) : une petite place de retournement plantée et une voirie légère qui se confond avec les cheminements piétons.



Cité jardin de Welwyn
une desserte minimaliste pour accentuer le caractère résidentiel du quartier.



Ruelle à Rebeuville (88) : l'absence de trottoir, les plantations qui longent la voirie contribuent au caractère convivial des aménagements.



Cité jardin de Welwyn : un gabarit de rue qui impose l'arrêt d'un véhicule pour se croiser.



Cité Balzac à Brumath
les rues courbes définissent des surlargeurs propices au stationnement partagé.

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

OAP 1 : Secteur du Stade

- L'existant à maintenir pour le nouveau quartier d'habitat ;
- Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- L'organisation fonctionnelle du quartier d'habitat ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

OAP 2 : Secteur de la rue des Jardins

- L'existant à maintenir pour le nouveau quartier d'habitat ;
- Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- L'organisation fonctionnelle du quartier d'habitat ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

OAP 2 : secteur de la rue des Jardins



2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

Echelle graphique

0 10 20 30 40 50

100 m



OAP 2 : secteur de la rue des Jardins



L'existant à maintenir pour le nouveau quartier d'habitat

Etat initial

Situé en entrée de la commune sur la route des vins le secteur affiche la première image du village. Il s'articule entre les constructions villageoises de la périphérie et le vignoble. En légère pente bénéfique pour l'écoulement des eaux pluviales vers le Steinbach, il occupe une surface 0,93 ha situé dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.

Les points d'appui

- Plusieurs liaisons douces traversent le site : en les conservant, elles permettront de relier favorablement le nouveau quartier au village.
- Les perspectives vers le Haut-Koenigsbourg à exploiter
- La façade vers l'entrée du village peut s'ouvrir vers le

grand paysage.

- La situation au milieu des jardins arrières, donne une ambiance de cœur de village et fonctionne comme un poumon vert : la prolongation des jardins cultivés doit être encouragée et la réinterprétation de ces espaces verts dans l'opération sera gage de qualité pour le cadre de vie des futurs habitants et pour conforter la trame verte au coeur du village.
- De nombreux murs mitoyens en grès (granges, façades arrières) et l'architecture traditionnelle alsacienne sont bien présents sur le site : la valorisation de ce patrimoine et de ce paysage historiques est incontournable.

La programmation urbaine

- Mixer de l'habitat individuel et accolé,
- Organiser un quartier « Cité jardin » pour assurer la continuité avec le grand paysage, créer des haies et des continuités d'espaces verts propices aux déplacements de la petite faune
- Prêter une grande attention à la cohérence architecturale de la façade Nord,
- Enfouir les réseaux secs pour ne pas nuire aux perspectives environnantes,
- Valoriser les murs de grès et les jardins cultivés,
- Orienter les constructions vers le Sud pour un habitat bioclimatique
- Favoriser la réalisation d'un quartier «durable».



2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

Les principes et références pour l'aménagement du secteur

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la mixité fonctionnelle et sociale

Un principe d'organisation urbaine pour préserver le charme du coeur de village :

L'organisation urbaine de Orschwiller ménage une diversité d'implantations qui appelle à la densité en front de rue et à la "décompression" des arrières. L'enjeu, pour maintenir ce charme, est de s'appuyer sur une composition qui :

- insère les constructions dans une ambiance de jardins, limitant les clôtures,
- qui réinterprète le bâti traditionnel en valorisant les développés de toitures pentues,
- qui dessert le quartier en plusieurs petites unités d'habitations (deux zones de retournement) avec des voies de desserte minimalistes accompagnées de plates-bandes jardinées pour maintenir un caractère confiné,
- qui laisse la nature prendre une place prépondérante.

Les chemins (piétons et modes de déplacement doux) sont prolongés au delà des espaces de retournement. Ces zones de retournement génèrent des petites cours ou placettes qui desservent directement les nouvelles constructions. Ces cours maintiendront l'un ou l'autre fruitier, ou recréeront un petit verger, sous lequel, quelques places de stationnement seront aménagées en partage pour les futures habitations voisines. De ces petites places, la perspective ouverte vers l'Ouest et donc la vue vers le Haut-Koenigsbourg reste dégagée de toute construction ou de tout masque important.



Le secteur composé d'un bâti environnant typique de l'architecture traditionnelle



Chemins, jardins et caractère champêtre au coeur du nouveau quartier d'habitation - exemple à Langouët (35)

OAP 2 : secteur de la rue des Jardins

Créer des espaces publics en cohérence avec l'ambiance jardinée des lieux :

La densification urbaine du village ne doit pas supprimer le caractère du site sur lequel il vient s'implanter. L'esprit jardin de "la rue des jardins" doit qualifier le site et peut parfaitement s'intégrer au projet, au profit du paysage, et au profit de la biodiversité! L'identité des espaces publics, de ces cours communes, ne doit pas artificialiser le nouveau quartier et doit donner l'exemple pour l'aménagement des nouvelles constructions. Il est possible, grâce aux matériaux naturels et peu transformés, et au respect du "déjà là" de maintenir cette identité. Des exemples ci-contre montrent des aménagements fonctionnels réalisés en associant l'ambiance jardinée et dans esprit de poumon vert.

Entremêler architecture et paysage

Le paysage lointain et notamment les perspectives vers le chateau du Haut-Koenigsbourg peuvent devenir paysage intérieur par le biais de techniques constructives : cadrages, fentes, dispositions orientant les vues...

Le paysage du quartier doit, quant-à-lui, assurer la transition avec le bâti existant du village.

La réinterprétation des formes, volumétries, et des matériaux traditionnels doit être la règle pour les nouvelles implantations. La régularité et la densité du bâti du village peut inspirer le bâti individuel et accolé sur le site. Les abords des constructions servent de transitions douces et assurent des continuités avec le milieu naturel : jardins sauvage ou apprivoisés, potagers, massifs fleuris d'espèces locales, peu de clôtures ou des clôtures légères et perméables (haies variées, tressages de saules, fascines), ...



Réinterprétation contemporaine d'un gabarit traditionnel : la maison neuve apporte un confort accru en espace et en lumière mais s'intègre parfaitement au patrimoine existant. L'aménagement des abords réutilise également les matériaux locaux et champêtres, sans sur-rendre.

Les principes et références pour l'aménagement du secteur

Intégrer les nouvelles constructions au caractère du village et les constructions annexes avec une identité propre aux éco-quartiers :

Hauteur des constructions principales limitées à R+2+combles, toitures à 2 pans d'angle compris entre 45 et 52°, tuiles en terre cuite et volumétrie simple sont les principaux ingrédients pour assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions. Les constructions annexes : atelier, garage, abri de jardin, car-port présenteront un caractère plus marqué en matière de développement durable : structure bois apparente, toits végétalisés sur toit pentu, emplois de matériaux naturels.

Porter une attention particulière aux matériaux

La bonne intégration ne signifie pas expressément le mimétisme. La construction actuelle nécessite un confort plus important et un respect de la santé. Dans ce sens, le choix des matériaux est crucial. Pour les constructions, il convient d'articuler le projet à l'environnement naturel et culturel : mise en oeuvre du bois, du grès (de récupération, par exemple), et de matériaux contemporains, savamment articulés aux matériaux traditionnels.

Pour l'aménagement des abords, les murs en grès, la terre, l'herbe, les végétaux endogènes sont non seulement les ressources locales les plus appropriées mais sont aussi des ressources riches en termes de savoir-faire et de mise en oeuvre renouvelées.

Dans tous les cas, les matériaux naturels, faiblement transformés (et donc moins consommateurs en énergie) seront préférés aux matériaux de synthèse.

Habitat individuel et habitat accolé collectifs, qui privilègient le "vivre ensemble"

Un village vivant et animé commence par les relations de voisinage. Le modèle d'habitat individuel mais rassemblé, groupé et accolé favorise les liens, à condition d'anticiper ce "vivre ensemble" dès la conception du projet. L'aménagement au coup par coup, ou dans une vision partielle de l'organisation urbaine doit être dépassé au profit d'un projet d'ensemble, voire collectif et concerté en amont.

Eviter les nuisances, permettre l'accès à une bonne orientation, à la lumière, aux vues, respecter les droits de passages et des espaces d'intimité,... doivent être anticipés dans le cadre d'un projet abouti.

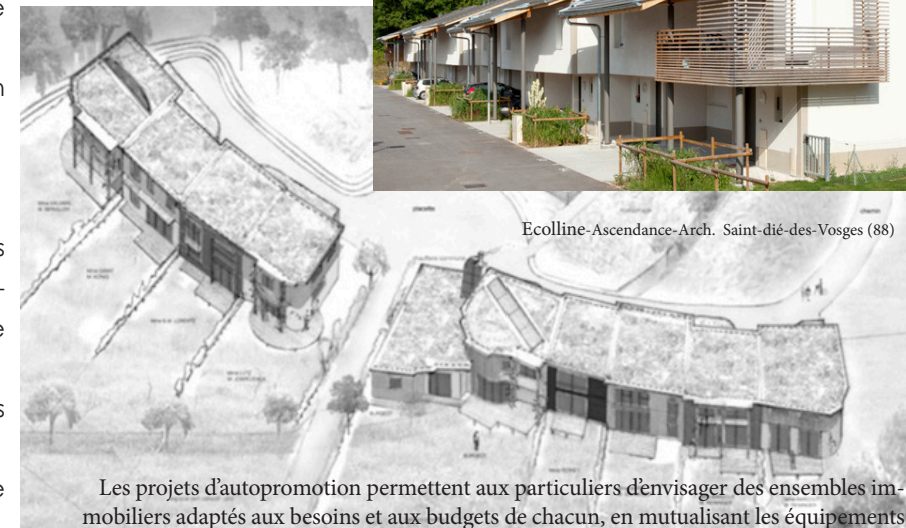
La pression du foncier et le contexte en coeur de village justifient un habitat dense : pour que ce choix de mode de vie soit entièrement assumé, il doit laisser place à la qualité, voire à "l'intensité" du cadre de vie.



Réinterprétation contemporaine d'un ensemble d'habitat : simplicité des constructions pour s'intégrer au paysage traditionnel



L'habitat en bande peut aménager des espaces de différenciation : jardins de devant, reculs d'alignement, loggias...



Les projets d'autopromotion permettent aux particuliers d'envisager des ensembles immobiliers adaptés aux besoins et aux budgets de chacun, en mutualisant les équipements et les espaces.

OAP 2 : secteur de la rue des Jardins

La qualité environnementale et la prévention des risques

L'aménagement paysager garant de la qualité environnementale du lieu :

Les espaces verts jouent un rôle déterminant dans la qualité du cadre de vie, à condition qu'ils soient diversifiés, riches en essences locales, et entretenus sans pesticides. Ils sont aussi d'une grande utilité pour accueillir la petite faune locale (oiseaux, insectes, ...) en constituant des continuités écologiques qui créent des maillages naturels favorables au maintien de la biodiversité. Par son aménagement, chaque parcelle veillera à jouer un rôle dans cette continuité des milieux naturels.

L'eau de ruissellement infiltrée ou gérée pour limiter l'engorgement des réseaux :

Les espaces publics aménagés avec des plates-bandes enherbées favorisent l'infiltration, mais chaque parcelle présente également des surfaces de sol perméables. Deux autres principes de stockage des eaux de pluies doivent être encouragés :

- la citerne de récupération, branchée sur les égouts de toit, permet de réutiliser l'eau de pluie dans l'habitation ou de disposer d'une réserve d'eau pour l'arrosage,
- et la toiture végétalisée, qui pourrait être généralisée sur les toits pentus des garages, afin d'absorber un volume d'eau important, et de temporiser les écoulements vers les réseaux.

Les énergies renouvelables valorisées

Le projet apportera une réponse concrète pour intégrer des dispositifs naturels ou construits de production d'énergie renouvelable : ouverture de baies au Sud, panneaux solaires (en brise soleil ou garde-corps), chauffage au bois, par géothermie etc... La conception bioclimatique sera privilégiée. Les masques solaires des constructions et objets environnants pourront être calculés, comme aide à l'implantation et à la détermination des ouvertures des constructions : Pour aider les particuliers dans leur démarche, le site suivant sera utilement consulté : <http://www4.ac-nancy-metz.fr/echanges-pedagogiques-btp/?q=node/179>. Les ouvertures et l'orientation des bâtiments favoriseront l'éclairage naturel des logements et des dispositifs de ventilation naturelle seront mis en oeuvre partout où cela est possible afin de limiter l'emploi de la climatisation.



Cité jardin de Welwyn (Angleterre)

L'organisation de la cité-jardin de Welwyn dispose les espaces verts et les jardins avec la même importance que les constructions. La qualité de l'environnement de cette cité jardin apporte un cadre de vie exceptionnel peu présent dans les lotissements standards.



Isolation performante en paille



Etanchéité à l'air

Les dispositifs de production d'énergie n'ont de sens que si les bâtiments qui les supportent sont eux-même efficaces énergétiquement, c'est à dire qu'ils soient parfaitement isolés, qu'ils soient étanches à l'air et qu'ils aient réglé tous les problèmes de ponts thermiques.

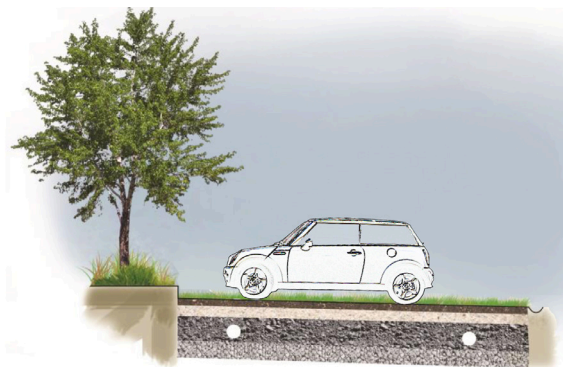
Se référer au guide «construire son projet d'habitat durable local».

<http://eco-recover.parc-vosges-nord.fr/encourager-l-eco-renovation/construire-ou-recover-les-clefs-pour-bien-choisir/optimiser-les-questions-d-energie/l-efficacite-energetique.html>

Les principes et références pour l'aménagement du secteur



Quartier Montmuzard (Dijon-21)



Les garages, garages à vélo et abris de jardins sont parfaitement adaptés à recevoir des toitures végétalisées, y compris sur toits pentus. Les stationnements peuvent être réalisés à l'aide d'une structure de chaussée en mélange terre-pierre (cf- coupe ci-dessus). Les revêtements de sols, en dalles ajourées permettent l'infiltration sans pénaliser le confort des usagers.

L'organisation fonctionnelle du quartier d'habitat

Intégrer les besoins en stationnement au sein de surfaces organisées en "cours communes"

Le stationnement est intégré aux espaces communs desservi par les trois aires de retournement. Ces surfaces de stationnement sont plantées ou réalisées en "éco-dalles" : les surfaces dédiées au stationnement ne doivent pas représenter plus de 80% de surface imperméables / aux surfaces perméables.

Des "Car-ports" peuvent être construits en proposant une même logique constructive : ils cerneront l'espace en placette qui deviendra un espace de rassemblement, identitaire aux habitants d'une même unité d'habitation.

Maintenir les axes piétonniers

Le maintien des cheminements piétons est fondamental pour le fonctionnement du quartier et ses relations avec son environnement. Les cheminements se raccordent sur les trois places de retournement, pour relier le centre du village ou le vignoble.

La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Accompagner et encourager les différents modes de mobilité

La diversification des modes de déplacement croit à mesure que l'on permet à chaque usage(r) de trouver sa place. Que ce soit au niveau de la voirie ou au niveau des espaces de stationnement, chaque mode doit circuler en toute confiance.

Comme dans le secteur du stade, la chaussée des voies de desserte présente une surface minimale, et surtout, mélange les usages : les piétons, les véhicules, les cyclistes partagent le même espace pour favoriser les usages de circulation douce. La sécurité peut-être assurée au moyen d'une réglementation adaptée : l'espace de rencontre.

Le co-voiturage peut-être encouragé : les modes diversifiés de mobilité doivent être encouragés au travers des aménagements communaux, comme des places de stationnement partagées à l'entrée du quartier (près du désableur par exemple).

OAP 2 : secteur de la rue des Jardins

Les espaces de stationnement peuvent être une bonne occasion pour générer des espaces de rencontre, avec d'autres services (rassemblement des boîtes aux lettres, d'un local poubelle, etc...). Ouverts ou fermés, ces exemples démontrent que les garages peuvent aussi participer à la construction du quartier, en cernant l'espace public et en créant une «placette».

Prévoir des garages à vélo en favorise la pratique. Lorsqu'ils sont partagés, ils créent même une émulation auprès des habitants.

Aménagé avec des abords jardinés, ou en empruntant le paysage des parcelles privées comme ici, le cheminement piéton accompagne l'attrait du quartier et devient, au delà d'une liaison, un lieu de flânerie et de détente.



Les principes et références pour l'aménagement du secteur



Cité jardin de Welwyn (Angleterre)

Les plates-bandes enherbées ou plantées d'espèces variées permettent d'infiltrer ou de stocker les eaux de pluie



Les coccinelles (Sainte-Croix-aux-mines - 68)

Desservir le quartier à l'aide d'une voirie partagée :

Le confort de tous les usagers doit être pris en compte : une voirie mixte -piétons, cycles, véhicule- organisée en espace de rencontre (max.20km/h) est tout à fait adapté à la desserte locale du secteur . Sans trottoir, le profil en travers de la voirie organisera un caniveau et une largeur de chaussée unique. Les plate bande latérales seront soit enherbées, soit engazonnée. Il s'agit de privilégier des espaces publics perméables.

Les zones de retournement peuvent présenter une forme circulaire ou en T. Selon le nombre d'habitations desservies, l'espace de retournement peut devenir une aire de convivialité.

Mettre en place les réseaux nécessaires au confort des habitants :

L' ensemble des réseaux est à proximité immédiate du secteur, depuis la rue des jardins. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable seront implantés sous la voie de circulation et se brancheront aux réseaux publics existants. L'évacuation des eaux pluviales devra être gérée sur la parcelle, ou en périphérie de l'espace public pour les surfaces de voiries (chaussée drainante ou noues). L'éclairage public desservira la zone de retournement : les candélabres seront disposés tous les 25 m sur chaque branche vers les zones de retournement.

Une gaine en attente sera implantée pour la fibre optique.



Deux types de zones de retournement (en T et en rond) de la cité jardin de Welwyn (Angleterre)



Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint-Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



ici & là

Architecte - Urbaniste
8 Impasse des hautes feignes
88400 Gerardmer
06 78 21 20 19 - icietia.at@gmail.com



FloraGIS

Cabinet d'experts en Floriculture, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
12 rue du Marché Lévain
67000 Colmar Cedex
Tel : +33 (0)3 83 21 01 13
floragis@flora-gis.com

