Ostheim
HAUT-RHIN

RÉVISION DU PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RÉVISION DU PLU

Ostheim
HAUT-RHIN

RÉVISION DU P.L.U.	Approbation de la modification par D.C.M. du 5 novembre 2021	
prescrite le : 30 juin 2015 arrêtée le : 1er février 2019 Modification n°1 : prescrite le 9 avril 2021	signature du Maire : 	cachet de la mairie : 

Émetteur

UPE 3.0
Urbanisme Paysage Environnement
Hafenstrasse 3
D-77 694 KEHL

Réf affaire Émetteur

OTM1-OAP

Auteurs principaux

J. ESPARGILIERE

Indice	Date	Objet de l'édition/révision	Établi par	Vérifié par	Approuvé par
A	6/1/20	Première diffusion trame rédactionnelle	JE		
B	2/7/21	Actualisation générale	JE		

1 PREAMBULE

1.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU PLU

Ce document regroupe l'ensemble des OAP qui ont été mises en place pour la mise en œuvre du PLU.

Les principes généraux guidant l'élaboration de ces orientations et les projets qui en découleront, sont présentés en préambule.

Ensuite, les OAP sont détaillées et illustrées pour devenir des guides opérationnels de mise en œuvre de projets urbains qui soient les vecteurs du développement futur du territoire communal.

1.1.1 LES GRANDS PRINCIPES GUIDANT L'ENSEMBLE DES OAP :

1.1.1.1 LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Tout projet d'aménagement, de développement ou de préservation, précisé dans les OAP qui suivent, est guidé par une prise en compte transversale et systématique du développement durable du territoire communal, à travers toutes les thématiques abordées:

- modération de la consommation d'espace,
- qualité du cadre de vie,
- maîtrise des consommations en énergie,
- gestion des déplacements,
- qualité du lien social,
- ...

1.1.1.2 LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Que le projet touche à l'aménagement d'un territoire, à son développement urbain, économique ou à son équipement: infrastructures, services publics, etc, la préservation de l'environnement est prise en compte à tous les stades de la réflexion, de la mise en œuvre et de la gestion ultérieure du territoire.

1.1.1.3 LA PRISE EN COMPTE DE LA POPULATION

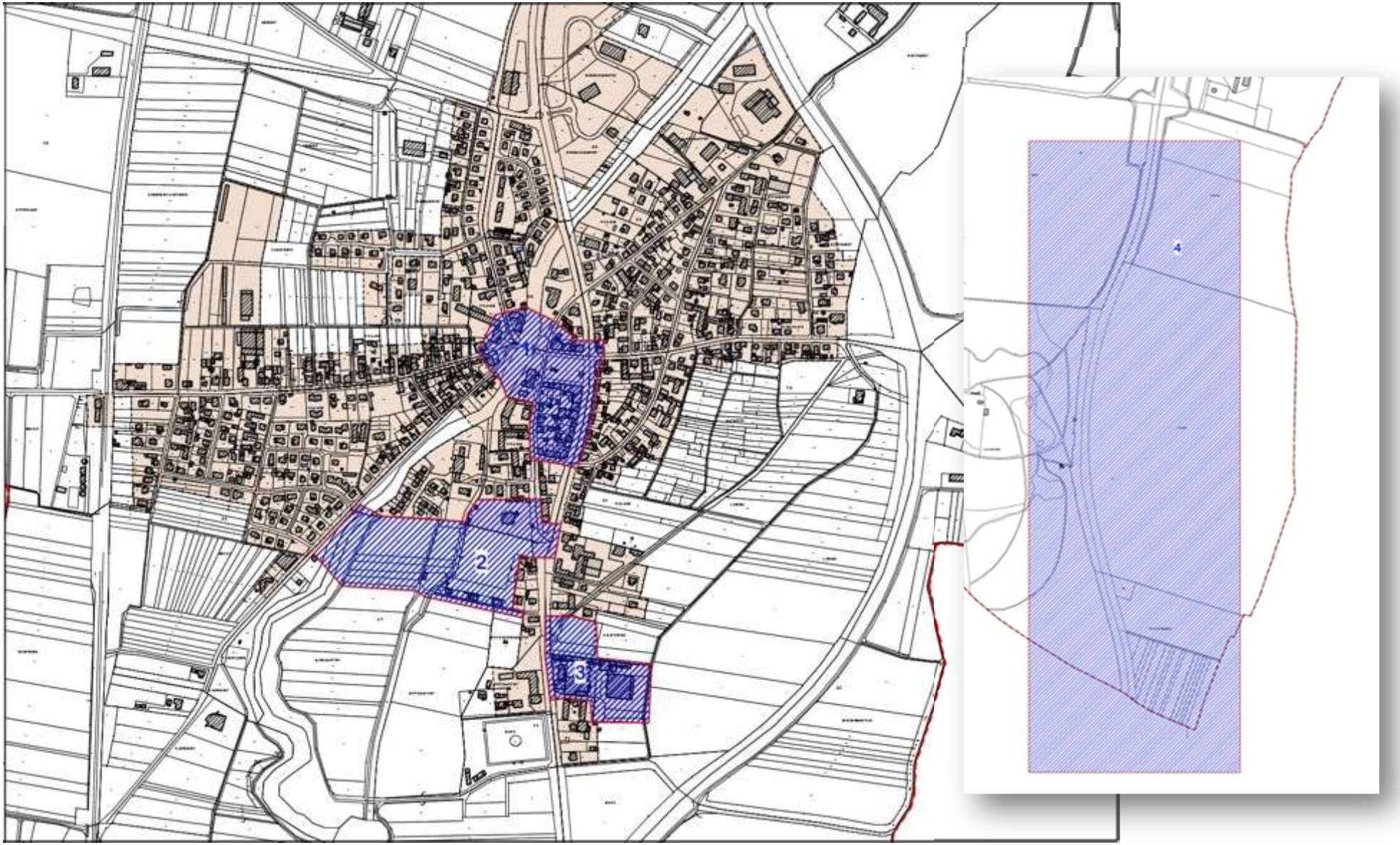
Chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation est motivée par une recherche d'amélioration de la qualité du cadre vie dans le but d'offrir des conditions d'accueil, de vie et de coexistence les meilleures possible pour chaque habitant, en prenant en compte les aspirations exprimées et ressenties de la population.

1.1.2 LES OAP: PROLONGATION DU PADD

Le PADD présente des orientations thématiques générales qui assurent les fondements de l'élaboration du règlement et du plan de zonage du PLU, outils de mise en œuvre du développement à venir de la commune en termes de politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation, de développement ou de remise en état des continuités écologiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de décliner, de hiérarchiser et de préciser les orientations générales sur un territoire identifié comme stratégique et prioritaire pour le développement futur de la commune.


1
2
3
4

1.2 PRESENTATION DES OAP

L'ensemble des thématiques développées dans le PADD présente les différentes facettes de la déclinaison des ambitions qui sont affichées pour le PLU et qui sont précisées dans les OAP rassemblées ci-après:

- ➔ dynamisation et diversification du développement démographique communal,
- ➔ pérennisation et développement du tissu économique communal et intercommunal situé sur le territoire communal,
- ➔ développement d'un tissu urbain diversifié mêlant harmonieusement activités économiques et habitat dans un cadre de vie harmonieux et valorisant,
- ➔ préservation du patrimoine urbain, naturel et paysager de la commune,
- ➔ préservation et valorisation de l'identité communale, amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants.

Les OAP portent sur des territoires identifiés comme stratégiques pour le développement futur de la commune et de son territoire:

- ➔ Le centre du village et la place des Cigognes,
- ➔ La Fromagerie et le lieu-dit Kruttenau,
- ➔ Le secteur du Muhlmatten,
- ➔ Le parc de Schoppenwihr et ses abords.

1.3 RAPPELS REGLEMENTAIRES

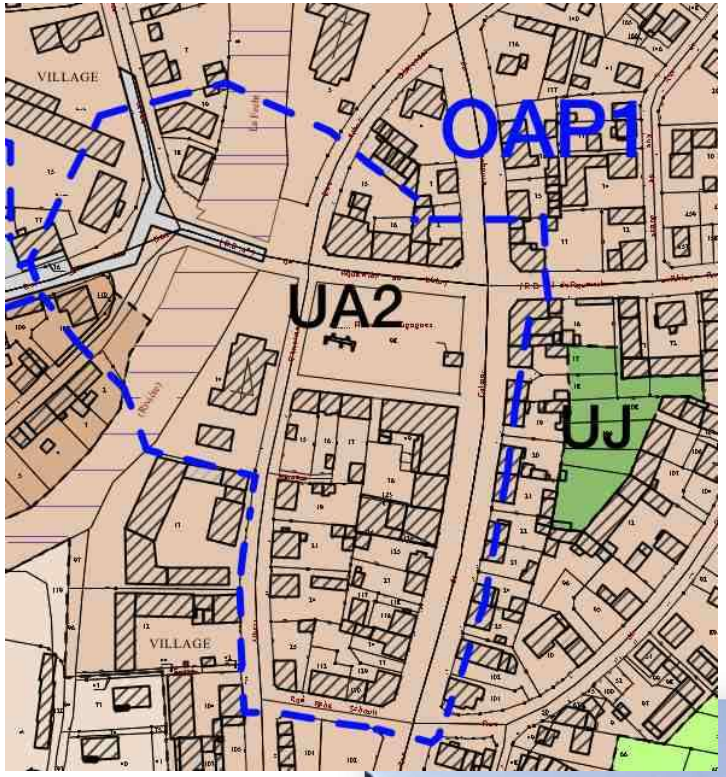
Les OAP décrites et présentées ci-après, une fois intégrées au dossier de PLU, deviendront opposables aux tiers et leur remise en question nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU.

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, les déplacements, la prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent ainsi :

- ➔ définir les actions et les 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,
- ➔ 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 pourrait être destiné à la réalisation de commerces,
- ➔ comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- ➔ porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- ➔ prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2 OAP1: CENTRE-VILLAGE & PLACE DES CIGOGNES


VILLAGE
OAP1
UA2
UJ
VILLAGE





2.1 SITUATION & CONTEXTE

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de la commune d'Ostheim a mis en lumière un ensemble de potentialités très intéressant pour valoriser le centre-village autour de la place des Cigognes. Il est apparu important de bien organiser le développement futur du village, afin d'exploiter au mieux son cœur aujourd'hui insuffisamment mis en valeur. La mise en place d'une OAP sur ce territoire est apparue indispensable afin de mettre en cohérence le PLU (règlement, zonage, prescriptions) avec un projet de valorisation cohérent, prenant en compte l'ensemble des composantes d'un projet ambitieux de valorisation urbaine.

2.2 LOCALISATION ET OBJECTIFS

La place des Cigognes, la rue de Colmar et leur environnement bâti immédiat, de même que la Fecht dans son parcours intra-muros, sont apparus, à travers le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, comme des espaces très riches de potentialités pour la valorisation du cœur du village et insuffisamment exploités.

La place des Cigognes est un espace, en l'état, trop vaste pour ses usages actuels, le parvis de la mairie est inexistant. La Fecht ne participe pratiquement pas à la valorisation de l'identité spécifique du centre-village. Le vestige du pignon du relais de poste sur la place "flotte" au milieu d'une vaste surface imperméabilisée. Les commerces autour de la place ne sont pas valorisés. La place de la voiture y est trop prépondérante.

La requalification de ce territoire semble être impérative dans le cadre de la réflexion menée sur le devenir de la commune pour les décennies à venir.

L'opportunité de la réflexion sur la révision du PLU permet de traduire dans le devenir de ce territoire un certain nombre d'objectifs généraux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune:

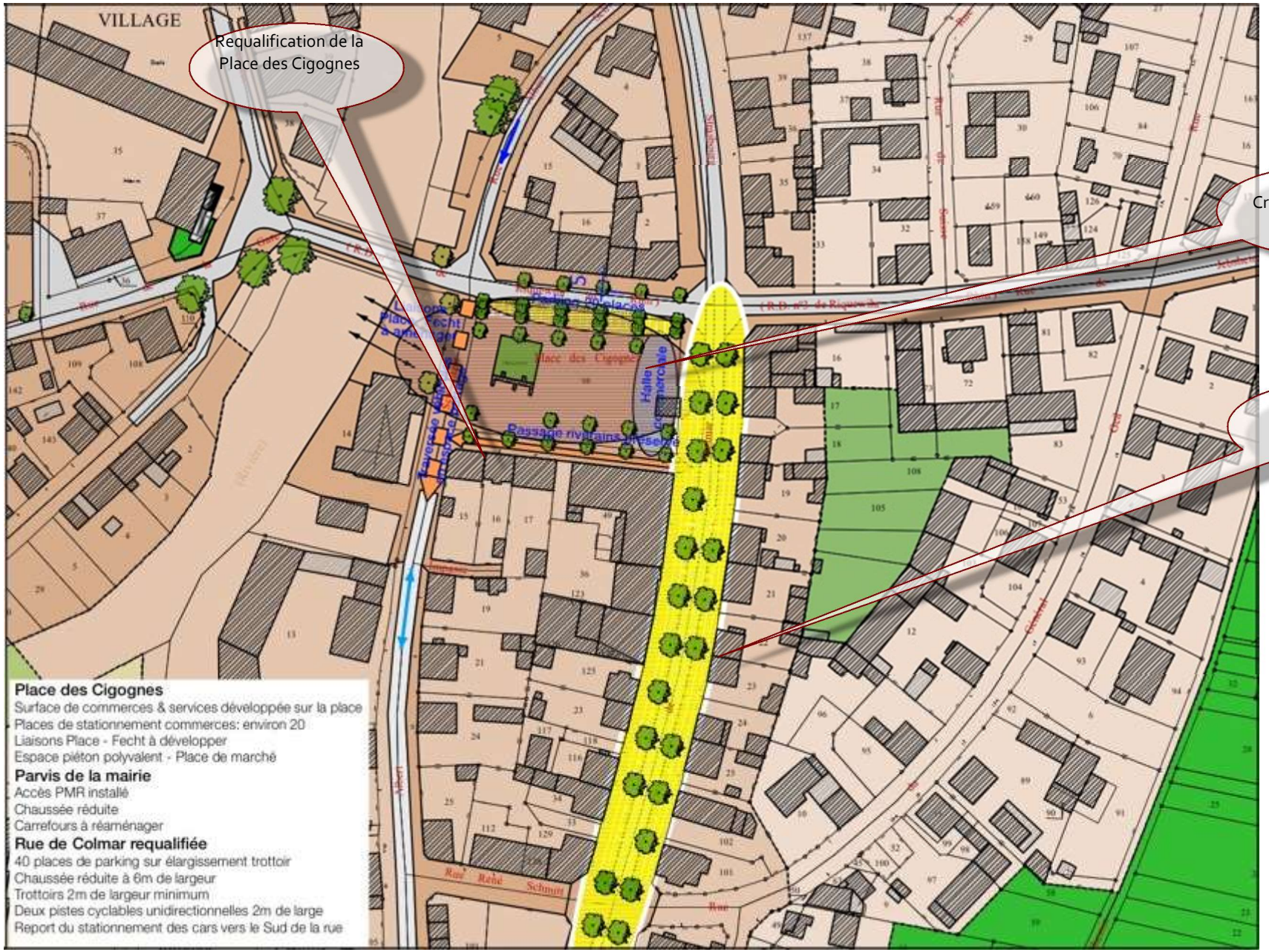
- ➔ Renforcement de l'identité du village,
- ➔ Réduction de l'impact des voitures et amélioration de la gestion du stationnement,
- ➔ Développement d'aménagements qualitatifs des espaces publics valorisant la convivialité des lieux,
- ➔ Valorisation de la Fecht,
- ➔ Valorisation et développement des équipements commerciaux du centre-village.

Cette orientation d'aménagement, qui s'étend sur un territoire de 3,6 ha, prend en compte un ensemble d'espaces publics aux identités et aux fonctions très diverses ainsi que leur enveloppe bâtie pour dégager les éléments d'aménagement qui peuvent être retraduits dans le PLU:

- ➔ Réflexions sur l'évolution de l'enveloppe bâtie du centre-village issue de la reconstruction d'après-guerre menée sur les plans de l'architecte Stosskopf,
- ➔ Devenir de la rue de Colmar (circulations, stationnement, aménagement),
- ➔ Devenir de la place des Cigognes (occupation, vocations, constructibilité),
- ➔ Valorisation de la Fecht dans son parcours intra-muros,
- ➔ Mise en valeur de la mairie et de son parvis,
- ➔ Valorisation de l'activité commerciale et économique du centre-village.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à organiser un projet cohérent sur le centre-village qui allie les différentes thématiques développées ci-dessus.

Ostheim
HAUT-RHIN



2.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2.3.1 LA PLACE DES CIGOGNES

La place des Cigognes doit pouvoir retrouver une dimension et un ensemble de fonctions en rapport avec l'échelle du centre-village.

Il est proposé de permettre la mise en place d'un projet de construction privé accueillant des commerces de proximité venant dynamiser le centre. Cette construction permettra de requalifier la place en lui donnant de nouvelles fonctions et de nouvelles dimensions. Elle devra prendre la forme d'une halle commerciale, à l'échelle de l'enveloppe bâtie existante, devenant un signal urbain fort sur la rue de Colmar, délimitant formellement la place sur son bord Est. Cette halle, représentant à minima 300 à 400 m² d'emprise au sol, permettrait d'accueillir plusieurs cellules commerciales, un abri pour les transports en commun et une partie ouverte pour abriter un marché périodique.

La rue Schweitzer devra s'effacer dans sa traversée de la place, ainsi que la desserte de l'hôtel au Sud de la place. Le stationnement des cars de tourisme devra être reporté sur un autre lieu une fois les passagers déposés à l'hôtel (comme par exemple la sortie Sud du village dès lors que des aménagements en conséquence auront été réalisés).

La reconquête des berges de la Fecht devra être intégrée à la réflexion de refonte complète de la place.

2.3.2 LA RUE DE COLMAR

Cette voie, ancienne route nationale liant Colmar à Strasbourg, est maintenant une rue de desserte interne largement surdimensionnée pour ses usages de déplacements automobiles, actuels et à venir. Son emprise permet d'accueillir un réaménagement ambitieux valorisant les activités riveraines, les déplacements doux (piétons et deux roues), ainsi qu'un embellissement végétal conséquent.

Ces mesures devront être compatibles avec la préservation de l'itinéraire pour convois exceptionnels et la mise en place de stationnements longitudinaux à destination des hôtes du centre-village comme des riverains (près de 40 places).

2.3.3 LE PARVIS DE LA MAIRIE:

Le bâtiment de la mairie est posé sur une "mer" de bitume peu valorisante et ne favorisant pas les déplacements doux.

Il est proposé de mettre en place un vaste parvis. Le carrefour sera redessiné pour limiter les bandes de roulement au strict nécessaire. Les revêtements hors chaussée seront modifiés pour affirmer leur rôle d'espace de convivialité, dévolu aux piétons et deux roues.

Le stationnement y serait toléré mais pas spécifiquement marqué afin que lorsque les voitures sont absentes, ce ne soit pas un parking vide mais une place permettant d'accueillir d'autres activités et manifestations.

2.3.4 PROCEDURE ENVISAGEE

Il est proposé que l'opération se fasse progressivement par la concession valorisée du terrain d'assise de la construction projetée, puis que sa qualité architecturale soit stimulée et promue, éventuellement par le biais d'un concours d'architecture, tant pour la halle commerciale que l'aménagement général de la place des Cigognes.

Exemple de type de bâtiment "signal urbain" pouvant être accueillir une halle commerciale, entre architecture contemporaine et architecture régionale:



Salle des fêtes de Lampertheim Archétype Jacques Orth & Christophe Bury



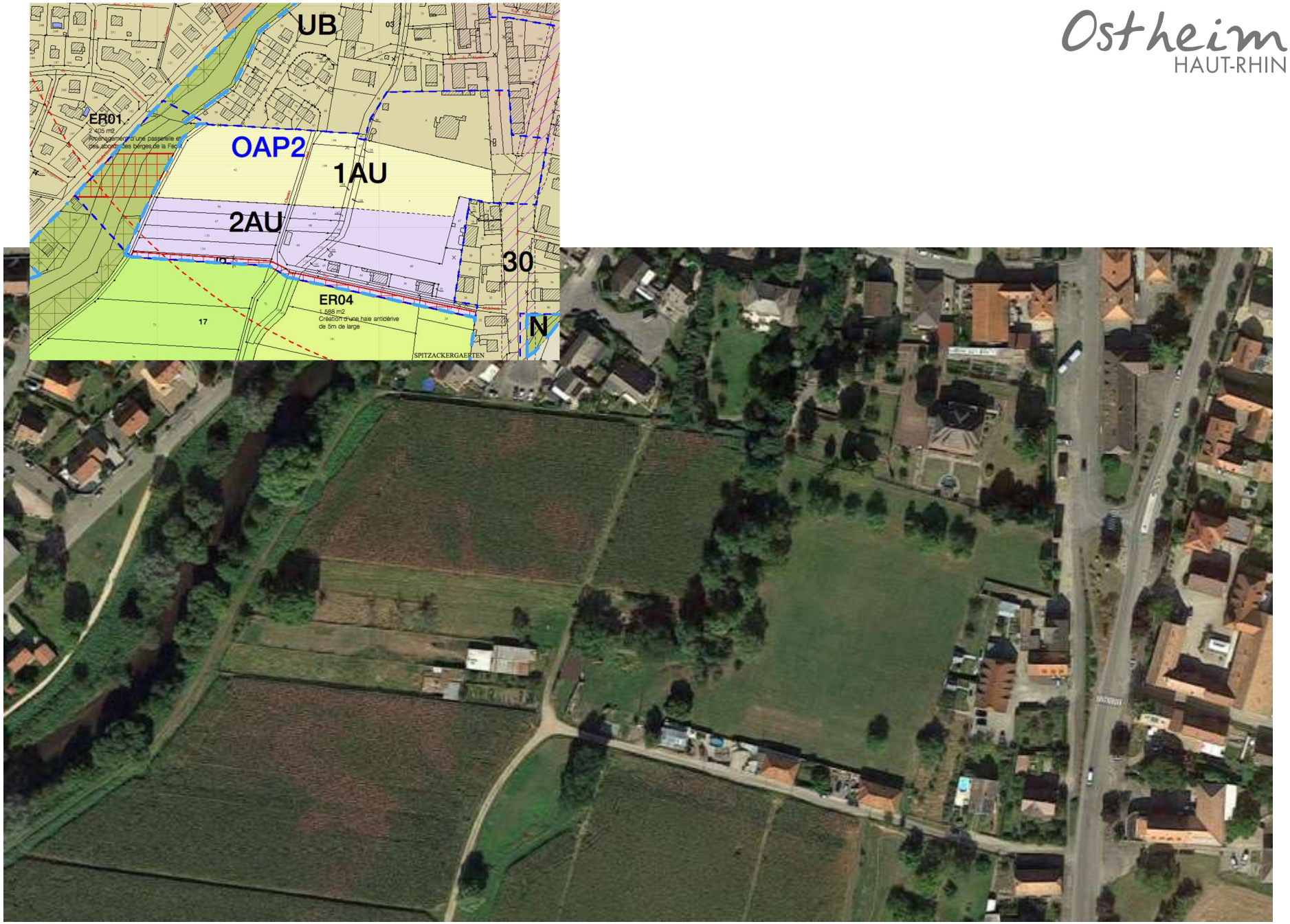
Halle de marché du 15e siècle à Milly-la-Forêt (91)





Halle de marché à La Souterraine (23) Atelier Anne Jugi

3 OAP2: LE QUARTIER MUHLMATTEN


UB
ER01
2 405 m2
Aménagement d'une passerelle et des abords des berges de la Fecht
OAP2
1AU
2AU
30
ER04
1 588 m2
Création d'une haie anticérive de 5m de large
17
N
SPITZACKERGAERTEN

3.1 SITUATION, CONTEXTE ET ENJEUX

Le lieu-dit Muhlmatten, classé en zone UB et zone NA au POS n'a pas encore été mobilisé à ce jour. Ce territoire apparaît stratégique pour le développement futur de la commune. De ce fait, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.2 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

La localisation et la taille de ce secteur représentent une réserve foncière importante (0,6 ha en UB, 1,75 ha en 1AU et 1,99 ha en 2AU) pour répondre aux futurs besoins de développement résidentiel communal à court, moyen et long terme. Ce territoire est en limite Sud de la zone bâtie de la commune à l'Ouest de la route de Colmar.

L'urbanisation de ce territoire se doit de répondre à une bonne part des besoins de logements futurs de la commune pour les 10-15 ans à venir. Son aménagement est également l'opportunité de répondre à plusieurs autres enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune:

- Désenclavement du lotissement de la rue du Moulin,
- Mise en valeur des berges de la Fecht,
- Création d'une circulation douce interquartiers,
- Développement d'un quartier répondant à des exigences bioclimatiques et de faible consommation énergétique,
- Développement possible d'un pôle d'accueil seniors ou intergénérationnel,
- Développement d'aménagements qualitatifs des espaces publics valorisant la convivialité des lieux et assurant une gestion optimisée des besoins de stationnement que ce soit sur les voies nouvelles et la voirie existante,
- Mise en place d'une gestion des eaux de ruissellement respectueuse de l'environnement,
- Développement d'espaces publics interquartiers au Sud de la commune.

Cette orientation d'aménagement qui s'étend sur un territoire de 5,5 ha englobant le franchissement de la Fecht représente 1,4 ha cessibles d'ici à 2028 plus la zone UB de 0,6 ha. Elle rassemble un nombre restreint de parcelles privées constructibles dont les propriétaires sont favorables à leur mobilisation et de parcelles restant libres de construction et permettant un aménagement d'insertion dans l'environnement qui soit à la fois ambitieux et cohérent. La localisation et la taille de ce territoire sont un atout important pour le développement résidentiel futur du village à court et moyen terme, pour répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement (locatif, accession, petits ou grands logements).

L'OAP vise à organiser un projet d'ensemble qui prenne en compte les éléments suivants :

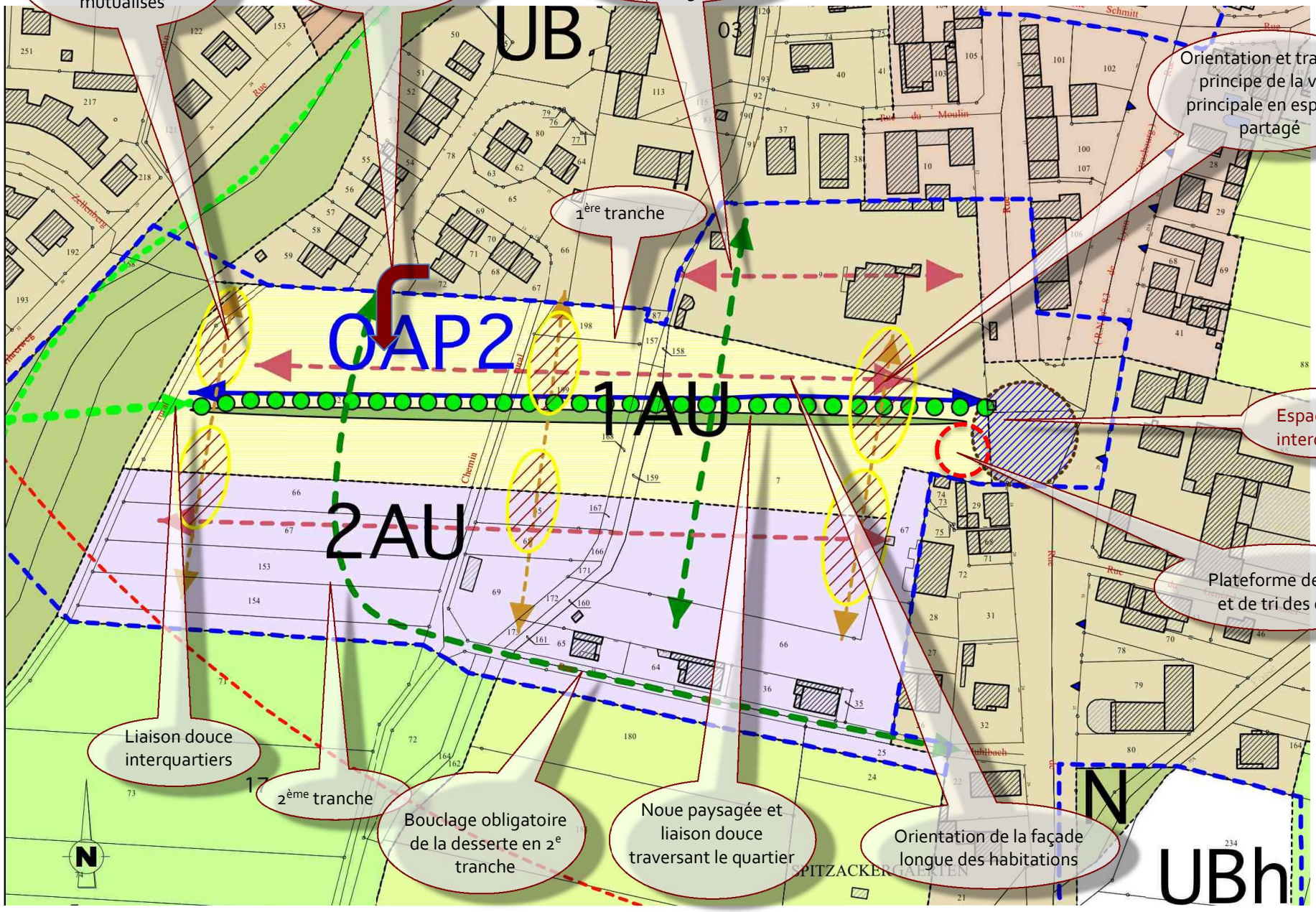
- diversité typomorphologique, fonctionnelle et sociale,
- économie de terrain et densification maîtrisée,
- cohérence urbaine avec le tissu bâti existant,
- qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement permettraient de tabler sur environ 50 nouveaux logements sur l'ensemble du secteur réparti entre zone 1AU et UB. L'urbanisation du secteur (1AU et UB) présentera une densité bâtie comprise entre 25 logements/ha et 35 logements/ha maximum. La zone 2AU sera comptabilisée dans le cadre de la révision qui lui permettra une urbanisation opérationnelle.

Il y sera proposé:

- une orientation des voiries et du bâti permettant des implantations bioclimatiques des logements,
- une organisation mutualisée du stationnement permettant d'en réduire l'emprise tout en répondant aux besoins de tous les habitants (partage diurne du stationnement avec d'éventuelles activités économiques et partage des besoins en stationnement visiteurs),
- une collecte des eaux de ruissellement des voiries et/ou des toitures, dans des noues paysagées, vectrice de qualité paysagère et de biodiversité,
- de promouvoir l'usage de matériaux durables à faible empreinte écologique,
- de promouvoir des logements à faible consommation d'énergie.

Ostheim
HAUT-RHIN



3.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'urbanisation de ce territoire sera planifiée sur le court et le moyen terme. Ce secteur, devra être urbanisé en deux phases réparties comme indiqué sur le plan de principes de l'OAP et intègrera :

- Le désenclavement du lotissement existant au Nord,
- Le développement d'une zone d'habitat dense (habitat mixte : collectif et/ou intermédiaire) qui intègre des possibilités de mixité fonctionnelle (activités tertiaires, services, ...) et de quelques habitations pavillonnaires,
- L'aménagement de voiries en espace partagé classées en zone 20,
- L'aménagement d'aires de stationnements regroupées et mutualisés,
- La mise en place de circulations douces venant franchir la Fecht et comprenant la création d'une passerelle pour piétons de 2,5 m de largeur utile minimum,
- Un bouclage de la desserte automobile à réaliser au plus tard en 2e tranche (dans le cadre de la mobilisation de la zone 2AU).

3.4 ORGANISATION DE L'URBANISATION:

Le projet élaboré devra promouvoir une composition urbaine forte et lisible. L'offre de logement sera répartie entre de l'habitat resserré et de l'habitat intermédiaire et/ou collectif intégré à des constructions de deux niveaux maximum plus combles ou attiques.

Une implantation Est-Ouest façades les plus longues des constructions édifiées le long des voies est exigée afin de profiter de la meilleure exposition possible tout en créant des façades urbaines fortes et clairement lisibles.

Les voies de desserte interne seront bordées par des noues créant un recul de 3m minimum entre les parcelles privatives et l'espace public.

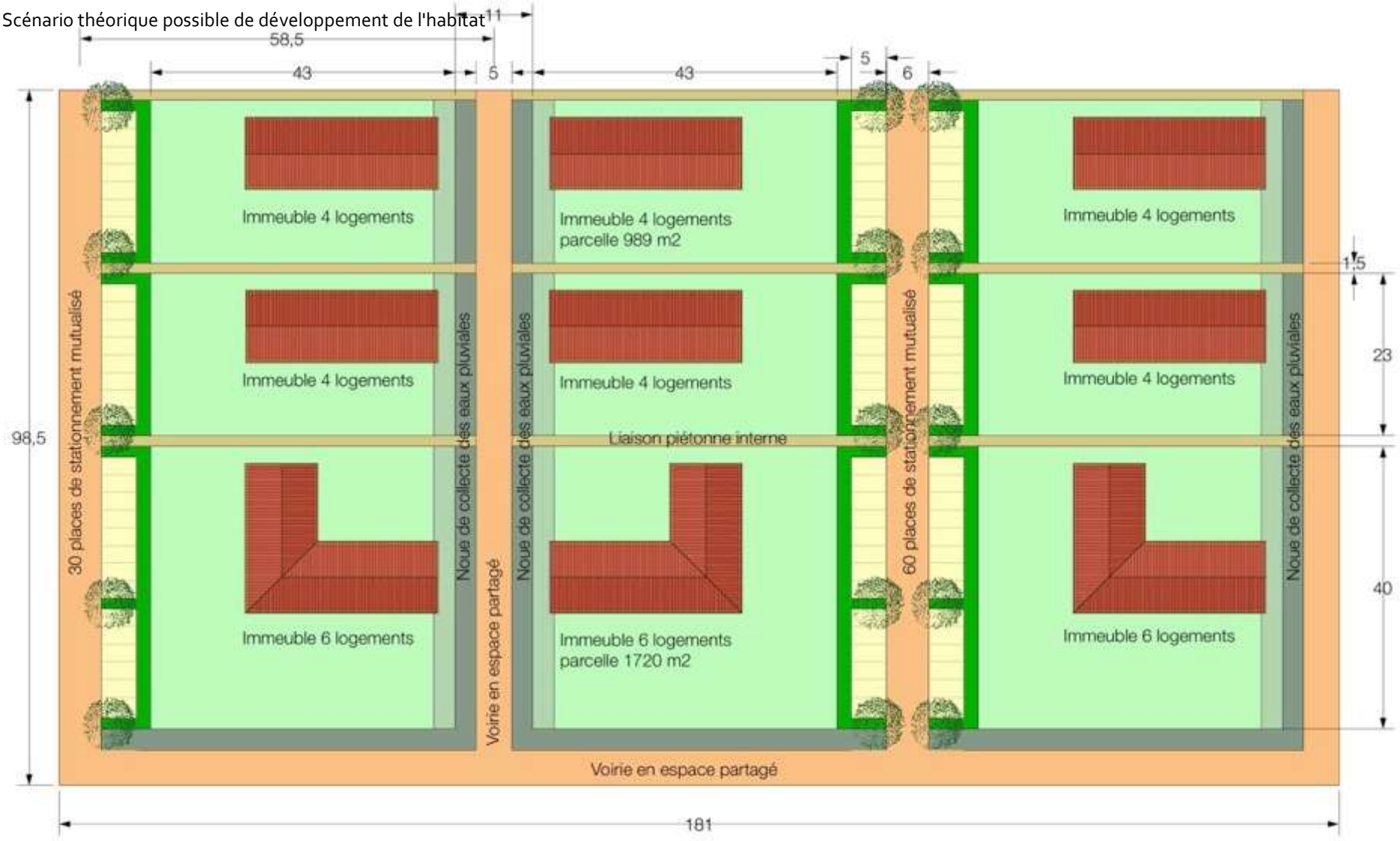
Il faudra chercher à développer de 10% à 20% des logements créés en location (PLS) ou en accession sociale (PSLA) dans des immeubles publics ou privés en veillant à offrir une palette diversifiée de logements.

3.5 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera à double sens, depuis la route de Colmar, comme figuré sur la formalisation graphique de l'OAP:

- toutes les voies internes au quartier seront traitées en espaces partagés où la voiture ne sera plus prioritaire,
- le lotissement de la rue du Moulin devra être désenclavé et raccordé à la voirie interne du quartier dès la première phase de réalisation,
- le bouclage de la circulation du quartier par la rue de Muhlbach qui sera achevé dans le cadre de l'urbanisation de la zone 2AU, devra être pris en compte dès la première phase d'urbanisation,
- le stationnement de tous les logements, hors pavillons individuels, se fera exclusivement sur les aires de parking regroupées et permettant une mutualisation des besoins du quartier, hors des emprises de voirie. Les principes de regroupement suggérés peuvent être modifiés dès lors que la mutualisation est effective.,
- le stationnement lié aux éventuelles activités économiques sera reporté intégralement sur ces aires mutualisées,
- une plateforme de collecte et de tri des déchets (hors ordures ménagères) à destination du quartier devra être créée à l'entrée du futur quartier comme figuré sur le plan,
- Il sera autorisé qu'1 place de stationnement par logement puisse être privatisée et éventuellement couverte par un carport,
- Les boxes de garages individuels seront limités pour éviter qu'ils soient détournés de leur usage de stationnement,
- un cheminement raccordera le quartier à la rue de Mittelwihr de l'autre côté de la Fecht à l'Ouest, dans le cadre de la construction d'une passerelle publique renforçant les liaisons douces de la commune.

Scénario théorique possible de développement de l'habitat



Densité obtenue:
23,5 logts/ha par rapport à la surface totale
29 logts/ha par rapport à la surface cessible

3.6 TRAITEMENT PAYSAGER :

L'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier :

- Des alignements d'arbres devront être créé le long de chaque voie interne et sur les aires de stationnement mutualisé à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement en moyenne,
- Les noues de collectes des eaux pluviales seront vectrices de biodiversité et de qualité paysagère au sein du quartier,
- Dans le cadre de projets communaux:
  - La route de Colmar sera progressivement requalifiée, pour modifier les usages entre trottoir, stationnement et chaussée automobile. Des arbres seront intégrés dans le futur aménagement pour structurer la voie et l'ombrager,
  - Un espace public interquartiers sera aménagé dans la surlargeur de la route de Colmar comme interface entre le futur quartier et les habitations existantes des abords de la rue Schweitzer et la route de Colmar,
  - Les berges de la Fecht côté Est seront requalifiées comme espace de récréation et de promenade pour le quartier,
  - Les infrastructures nécessaires à la construction d'une passerelle piétonne et cycles seront à réaliser dans le périmètre de cette OAP.

3.7 PROCEDURE ENVISAGEE

La maîtrise de la qualité et du rythme de développement du village demande que ce secteur se développe selon une opération d'ensemble. L'objectif d'un aménagement cohérent et maîtrisable sera poursuivi à travers une procédure de type lotissement, géré en étroite collaboration avec l'aménageur.

Divers acteurs devront être associés à cette opération, garants de la diversité de l'offre de logement proposée.

Le territoire est marqué par une **forte probabilité de vestiges archéologiques**. Toute opération devra prendre en compte les démarches de fouilles préventives et complémentaires.

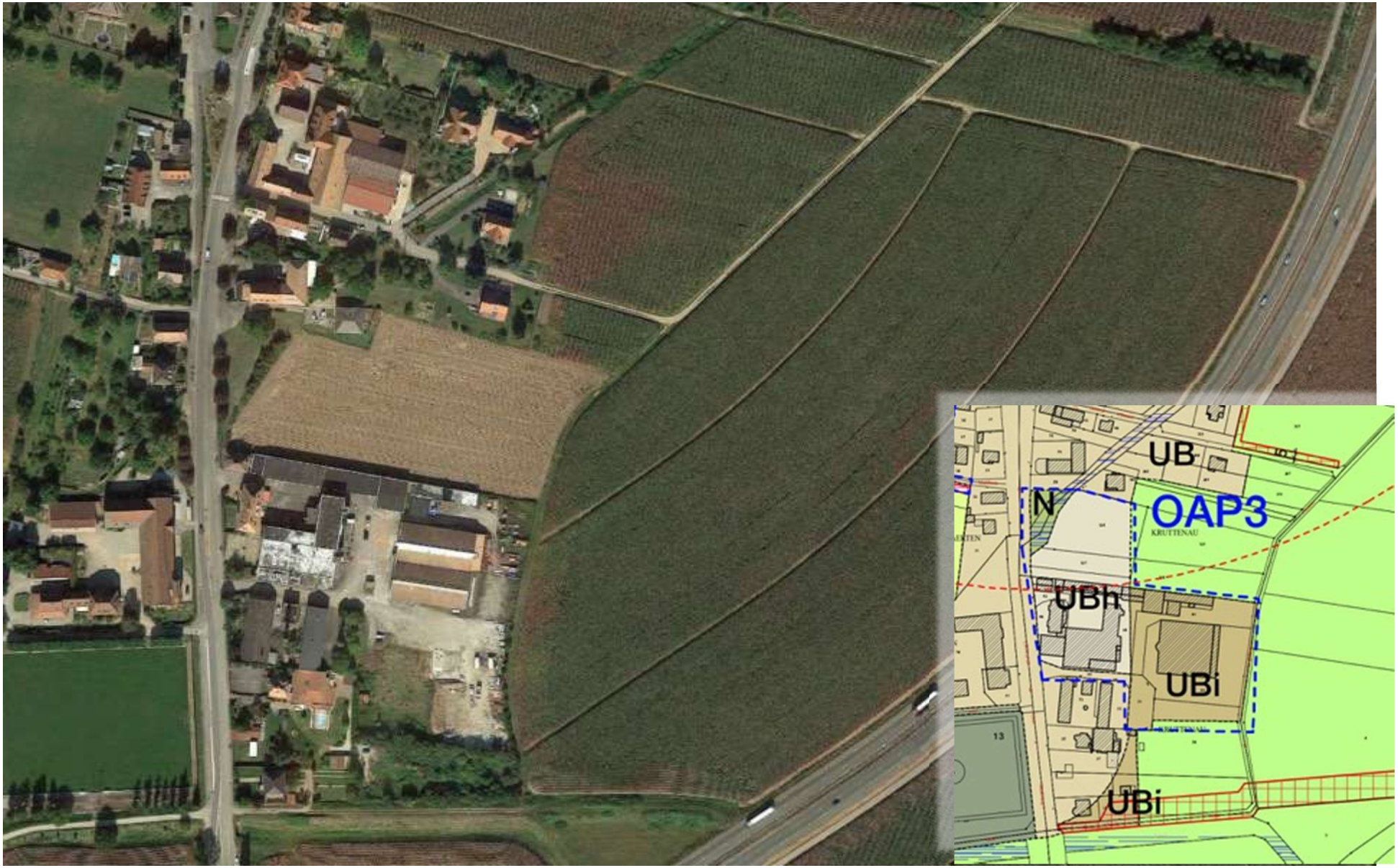
3.8 ECHEANCIER DE MISE EN ŒUVRE

Dès la première phase d'aménagement du quartier, la zone viabilisée devra s'étendre d'Est en Ouest de la zone 1AU et de la zone UB intégrée à cette OAP afin:

- de désenclaver le lotissement "Plein Soleil",
- de permettre la réalisation des écoulements des eaux pluviales collectées vers la Fecht.

La seconde phase de mise en œuvre se fera selon les besoins de la commune, en modifiant la zone 2AU en 1AU dès que les besoins de développement communaux le nécessiteront, en fonction de la mobilisation des autres opérations de développement et de la vérification des hypothèses de mobilisation des dents creuses et du bâti existant en zone U.

4OAP3: FROMAGERIE ET LIEU-DIT KRUTTENAU


UB
N
OAP3
KRUTTENAU
UBh
UBi
UBi

SITUATION, CONTEXTE ET ENJEUX

Le lieu-dit Kruttenau, classé en zones UB, UE, NAe et NCb au POS présente une partie de son étendue (NAe) qui n'a pas encore été mobilisée. De plus, des constructions industrielles sont inoccupées depuis plus de 10 ans sur la zone classée en UE au POS, ce qui crée une friche industrielle à la sortie Sud de la commune.

Le secteur Sud-Est est très contraint par le PPRI actuel rendant impossible toute construction nouvelle et tout aménagement sur le secteur UBi.

Ce territoire étant de ce fait stratégique pour le développement urbain de la commune, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

4.2 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

La localisation et la taille de ce secteur représentent une réserve foncière de 0,9 ha qui pourrait permettre le déploiement d'un îlot de construction mêlant logements, services à la personne et hébergement touristique en remplacement de la friche industrielle actuelle. Ce territoire est en limite Sud-Est de la zone bâtie de la commune, à l'Est de la route de Colmar.

Son aménagement est également l'opportunité de répondre à plusieurs autres enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune:

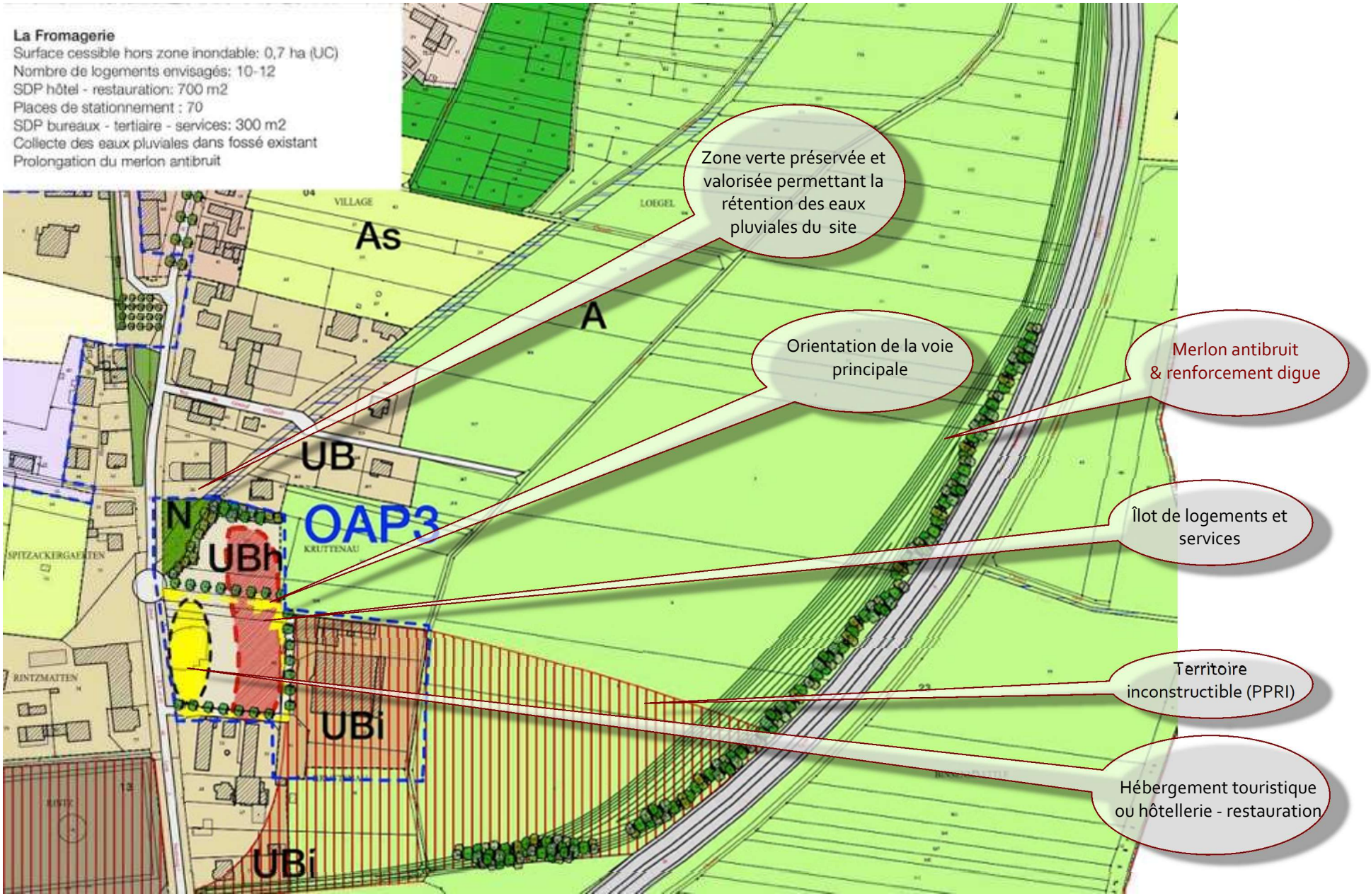
- ➔ Résorption durable de la friche de la "Fromagerie",
- ➔ Développement d'une offre complémentaire en hébergement touristique, restauration et activités tertiaires et de service aux entreprises et à la personne,
- ➔ Développement des capacités d'accueil touristique à proximité de grandes voies de circulation,
- ➔ Développement d'un pôle mixte logements et activités tertiaires et de services,
- ➔ Développement d'un quartier répondant à des exigences bioclimatiques et de faible consommation énergétique,
- ➔ Développement d'aménagements qualitatifs des espaces publics valorisant la convivialité des lieux et assurant une gestion optimisée des besoins de stationnement,
- ➔ Mise en place d'une gestion des eaux de ruissellement respectueuse de l'environnement,
- ➔ Achèvement de la protection acoustique de la commune vers le Sud.

Cette orientation d'aménagement qui s'étend sur un territoire de 0,9 ha rassemble un ensemble de parcelles privées constructibles, permettant une insertion dans l'environnement qui soit à la fois ambitieuse et cohérente. La localisation et la taille de ce territoire sont un atout important pour la requalification de la friche industrielle de la fromagerie et pour le développement futur du village.

L'OAP vise à organiser un projet d'ensemble qui prenne en compte les éléments suivants :

- Valorisation du territoire de la fromagerie pour en permettre une requalification durable apportant une valeur ajoutée suffisante à financer la suppression des bâtiments industriels anciens sans valeur patrimoniale ni économique,
- diversité typomorphologique et fonctionnelle,
- économie de terrain et densification maîtrisée,
- cohérence urbaine avec le tissu bâti environnant,
- achèvement de la protection acoustique du village,
- prise en compte des contraintes d'inondabilité des lieux,
- qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement permettraient de tabler sur environ 15 nouveaux logements au dessus de cellules d'activités en rez-de-chaussée pour des commerces et des services à la personne ou aux entreprises, ainsi qu'un pôle hôtelier ou d'hébergement touristique.


La Fromagerie
Surface cessible hors zone inondable: 0,7 ha (UC)
Nombre de logements envisagés: 10-12
SDP hôtel - restauration: 700 m2
Places de stationnement : 70
SDP bureaux - tertiaire - services: 300 m2
Collecte des eaux pluviales dans fossé existant
Prolongation du merlon antibruit
As
A
UB
N
OAP3
UBh
UBi
UBi
Zone verte préservée et valorisée permettant la rétention des eaux pluviales du site
Orientation de la voie principale
Merlon antibruit & renforcement digue
Îlot de logements et services
Territoire inconstructible (PPRI)
Hébergement touristique ou hôtellerie - restauration

4.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'OAP de ce territoire organise son développement comprenant :

- Le développement d'un îlot d'habitat dense (habitat mixte : collectif et/ou intermédiaire),
- un nouvel équipement hôtelier ou d'hébergement touristique,
- Le développement d'activités tertiaire et de services intégrées en rez-de-chaussée des constructions de logements,
- L'aménagement de voiries paysagées, accompagnées de noues de collecte des eaux pluviales,
- L'aménagement d'aires de stationnements regroupées et mutualisés entre logements et activités.

4.4 ORGANISATION DE L'URBANISATION:

Le projet élaboré devra promouvoir une composition urbaine forte et lisible.

Le logement sera exclusivement composé d'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Une implantation Est-Ouest façades les plus longues des constructions édifiées le long des voies sera favorisée afin de profiter de la meilleure exposition possible tout en créant des façades urbaines fortes et clairement lisibles.

Les voies de desserte interne seront bordées par des noues créant un recul de 3m minimum entre les constructions et l'espace public.

Des logements pourront être proposés en location ou en accession sociale dans les parcs publics ou privés en veillant à offrir une palette diversifiée de logements.

4.5 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera par un réseau de desserte principale et secondaire à double sens, depuis la route de Colmar, comme figuré sur la formalisation graphique de l'OAP:

- la voirie principale desservant le parc d'activités est traitée en voirie classique avec un large trottoir (2,00m de large)
- toutes les voies de desserte secondaire du quartier seront traitées en espaces partagés où la voiture ne sera plus prioritaire.
- le stationnement se fera exclusivement sur les aires de parking mutualisé, hors des emprises de voirie.

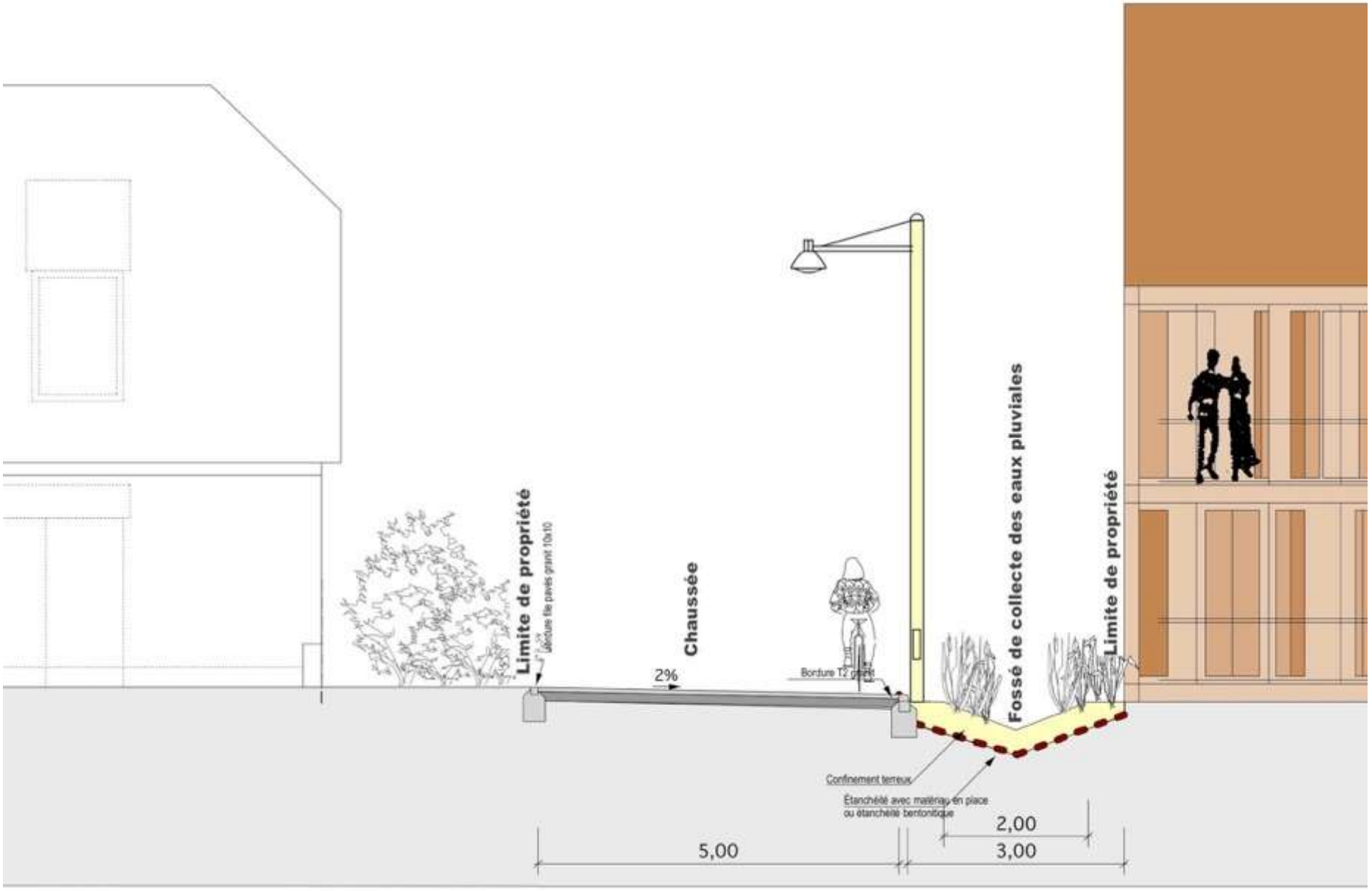
4.6 TRAITEMENT PAYSAGER :

L'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier :

- Des alignements d'arbres devront être créé le long de chaque voie interne et sur les aires de stationnement.
- Les noues de collectes des eaux pluviales seront vectrices de biodiversité et de qualité paysagère au sein du secteur.
- La collectivité mènera, selon ses possibilités, l'achèvement au Sud du merlon antibruit qui pourra se prolonger ultérieurement par le renforcement de la digue Sud, en utilisant les déblais liés à la viabilisation des différents secteurs d'urbanisation, mis progressivement en dépôt sur l'emplacement réservé défini dans le cadre du PLU.

4.7 PROCEDURE ENVISAGEE

La complexité du site nécessite une gestion simultanée de l'ensemble du site, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation pour assurer le financement des démolitions puis la maîtrise de la qualité souhaitée pour ce secteur actuellement fortement marqué par la friche de la Fromagerie. Divers acteurs devront être associés à cette opération, pour en assurer l'aboutissement.


Limite de propriété
Chaussée
2%
Bordure T2 granit
Fossé de collecte des eaux pluviales
Limite de propriété
Confinement terreux
Étanchéité avec matériau en place
ou étanchéité bentonitique
2,00
3,00
5,00

5OAP3: LE PARC DE SCHOPPENWIHR ET SES ABORDS







5.1 SITUATION, CONTEXTE ET ENJEUX

Le parc de Schoppenwihr s'étend sur 36 ha sur la commune d'Ostheim au Sud du territoire communal avec une partie également sur la commune de Bennwihr (14 ha) ce qui représente au total une entité de 50 ha. Il présente un patrimoine arboré de grande valeur au sein d'un territoire aménagé en parc d'agrément accueillant clairières, bosquets, bois, étangs et cours d'eau.

Cet ancien parc privé, a progressivement développé un certain nombre d'activités exploitant les potentialités de ce site exceptionnel:

- ➔ hébergement touristique,
- ➔ manifestations autour des plantes et de l'aménagement des jardins.

Ce parc a été déconnecté du village d'Ostheim, suite aux aménagements de la RN 83 liés à la croissance du trafic accueilli. Il n'existe maintenant plus aucune liaison automobile directe entre le village et le parc. Celles, cyclables et piétonnes, nécessitent d'être renforcées.

Parallèlement, les journées des plantes, organisées deux fois par an, accueillent environ 5000 à 6000 personnes sur 2 jours, ce qui engendre une circulation particulièrement difficile durant cette période, y compris sur la RN 83 du fait d'un accès particulièrement complexe, à travers la zone commerciale de Houssen au Sud du parc (voir page suivante).

La RN 83, élargie, longe le parc en le surplombant d'environ 1,50m et en suivant un parcours hérité du tracé originel composé de courbes et de tronçons rectilignes successifs, à l'origine de nombreux accidents automobiles.

Un projet de réaménagement d'un carrefour de desserte de la zone commerciale de Houssen est à nouveau à l'étude. Il peut être l'occasion de repenser globalement la circulation de ce secteur et traitant l'ensemble des problématiques en présence:

- ➔ accessibilité à la zone commerciale,
- ➔ accessibilité au parc pour les visiteurs,
- ➔ modification du tracé accidentogène de la RN 83,
- ➔ requalification des accès au parc de Schoppenwihr,
- ➔ remise en place de liaisons directes entre le village d'Ostheim et le parc,
- ➔ aménagement de capacités d'accueil supplémentaires pour le parc.

5.1.1 CONTEXTE LEGISLATIF

Tout aménagement du parc sera soumis à autorisation conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement régissant les monuments naturels et les sites classés.

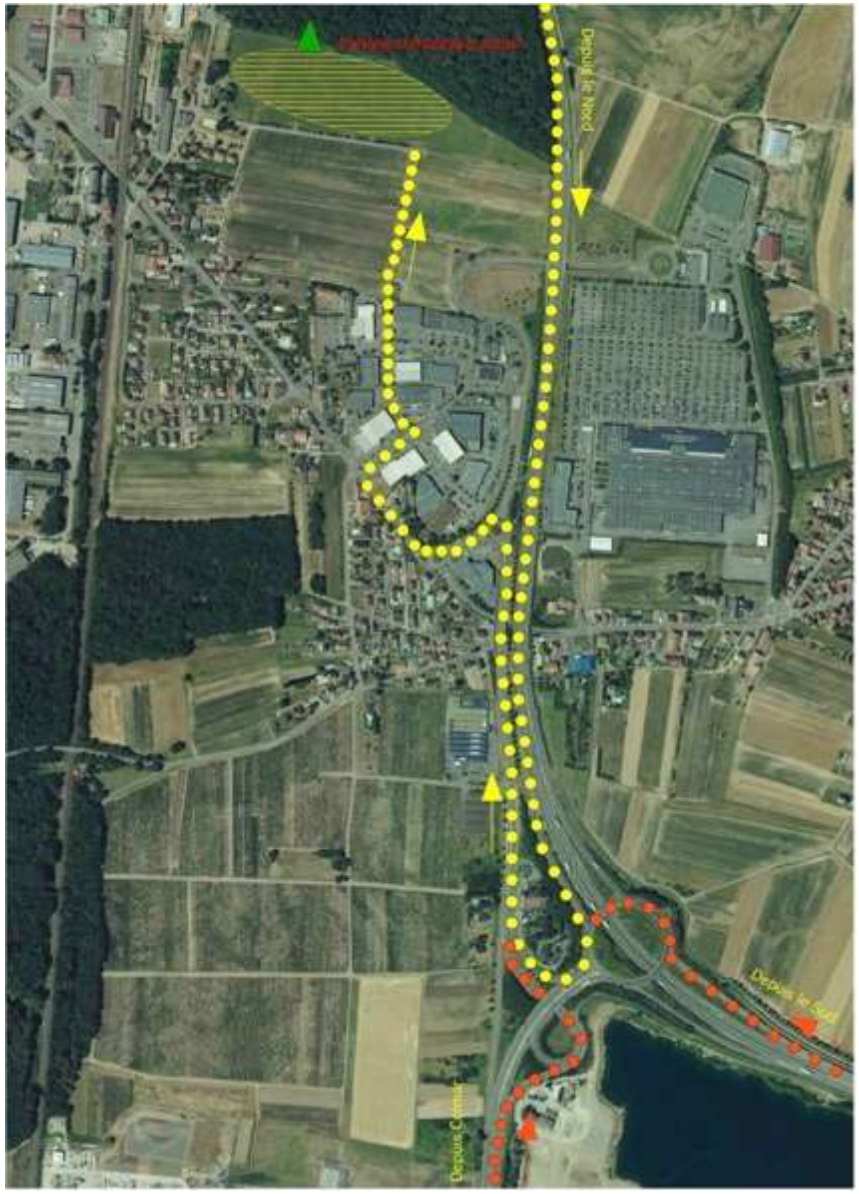
5.2 OBJECTIFS POURSUIVIS

5.2.1 LA RN 83

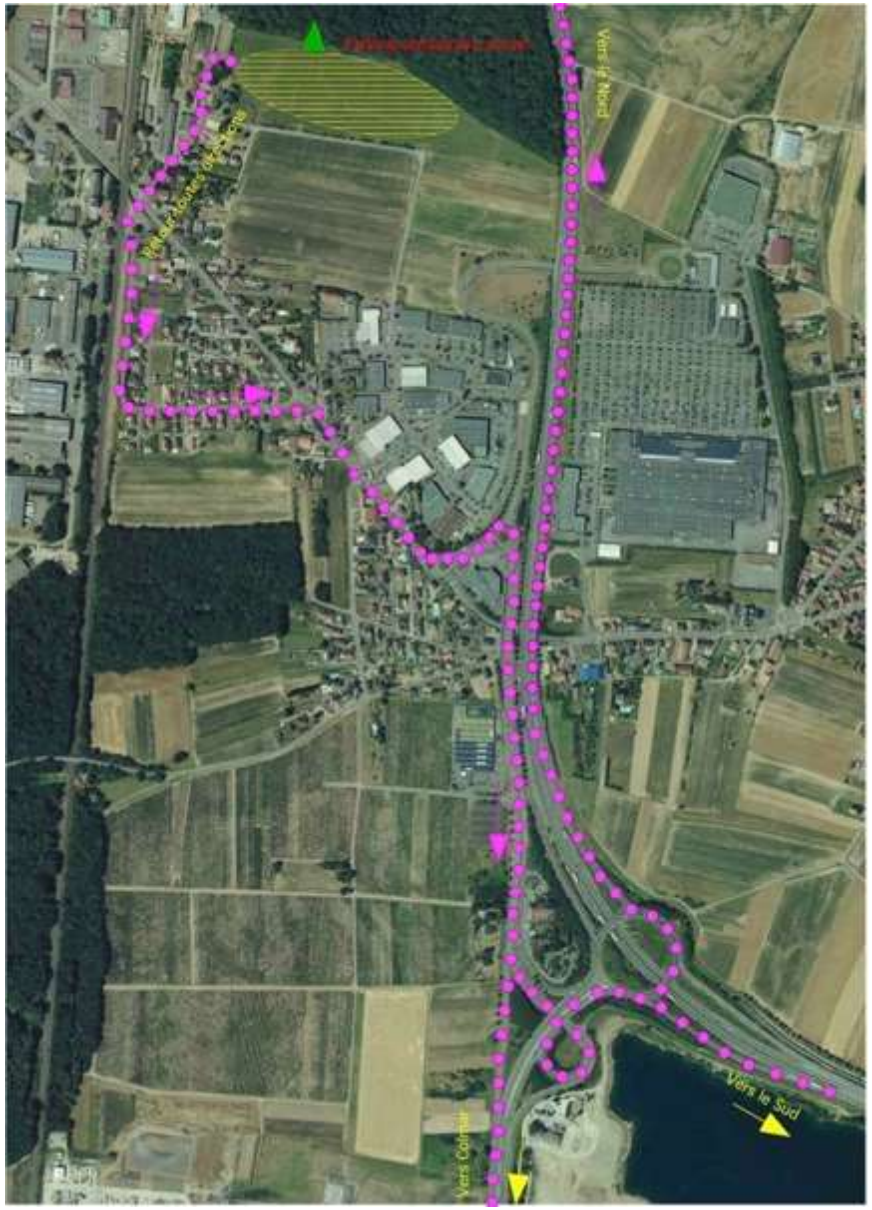
L'aménagement d'un nouvel échangeur ou carrefour au droit de la zone commerciale de Houssen, directement au Sud du parc offre l'opportunité d'une réflexion plus globale sur l'aménagement de cette infrastructure, sachant qu'à moyen terme, il est également envisagé le développement d'une nouvelle zone d'activités économique intercommunautaire de l'ordre de 4,86 ha.

La RN 83 pourrait être redressée et ainsi être éloignée du parc, ce qui permettrait:

- ➔ d'améliorer sensiblement la sécurité des usagers automobilistes,
- ➔ de développer un échangeur plus compact et plus performant que le fonctionnement actuel pour desservir à la fois la zone commerciale, la future zone d'activités intercommunale et le parc lors de ses manifestations publiques (journées des plantes),
- ➔ de rétablir des liaisons directes entre le centre du village et le parc que ce soit pour les cyclistes ou les automobiles,
- ➔ de rétablir l'usage de l'accès historique et originel principal du parc (bord Est du parc),
- ➔ de développer des capacités de stationnement temporaires à la mesure des ambitions de développement de manifestations plus importantes et plus fréquentes sur ce site d'exception.



Fonctionnement des accès actuels au parc depuis le Sud (orange) et le Nord (jaune)



Fonctionnement des sorties actuelles du parc vers le Sud et le Nord

5.2.2 LE PARC DE SCHOPPENWIHR

Le parc est actuellement très impacté par la circulation intense existant le long de sa limite Est: bruit, poussières, suppression de son accès historique.

L'accès actuel au parc, que ce soit pour ses habitants ou ses hôtes se fait par un dédale de voies qui ne sont pas organisées en conséquence pour un tel trafic.

De plus, la complexité du parcours, plus spécialement en venant du Nord, est un réel frein au développement de l'accueil de ce parc et de ses activités évènementielles.

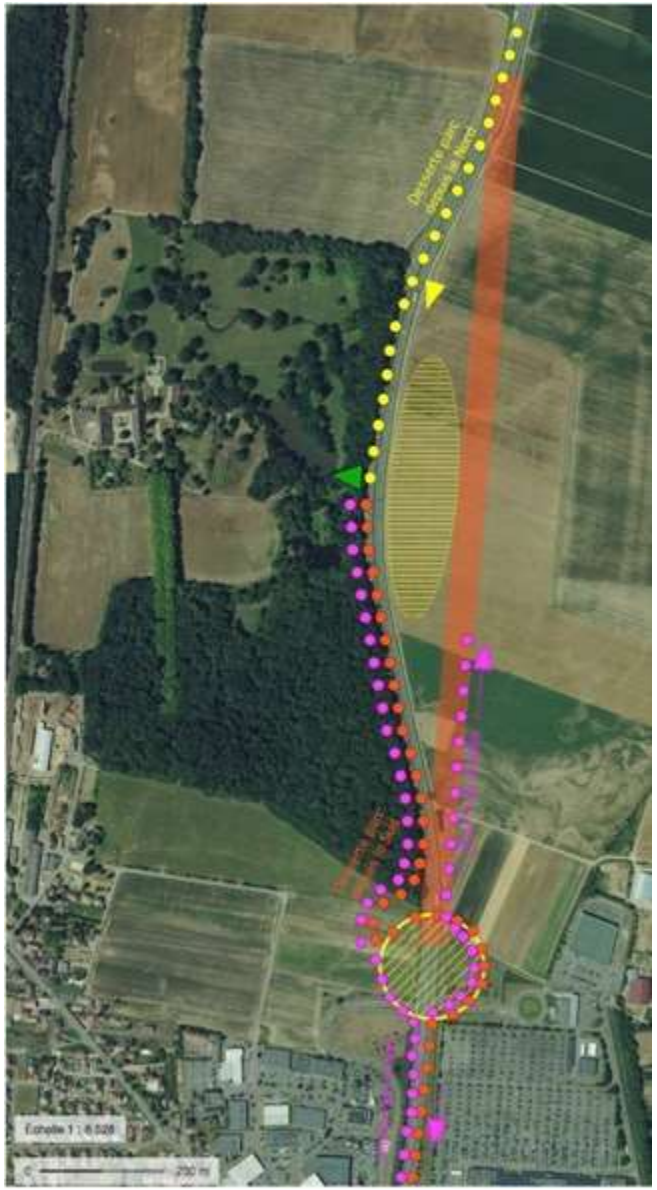
Lors des journées des plantes, il est fréquent que le temps d'accès au parking temporaire à l'entrée du parc depuis la RN 83 atteigne ou dépasse 30 minutes.

Ce trafic particulier impacte également fortement le fonctionnement de l'ensemble de la zone commerciale de Houssen et plus particulièrement le centre commercial Cora déjà saturé en temps normal et dont le seul accès se confond avec celui du parc.

Cette situation porte préjudice à l'ensemble des activités actuelles de la zone commerciale et du parc. Elle empêche le développement d'activités évènementielles complémentaires envisagées tout au long de l'année pour le parc, afin de lui garantir une attractivité continue répondant aux projets envisagés par son propriétaire.

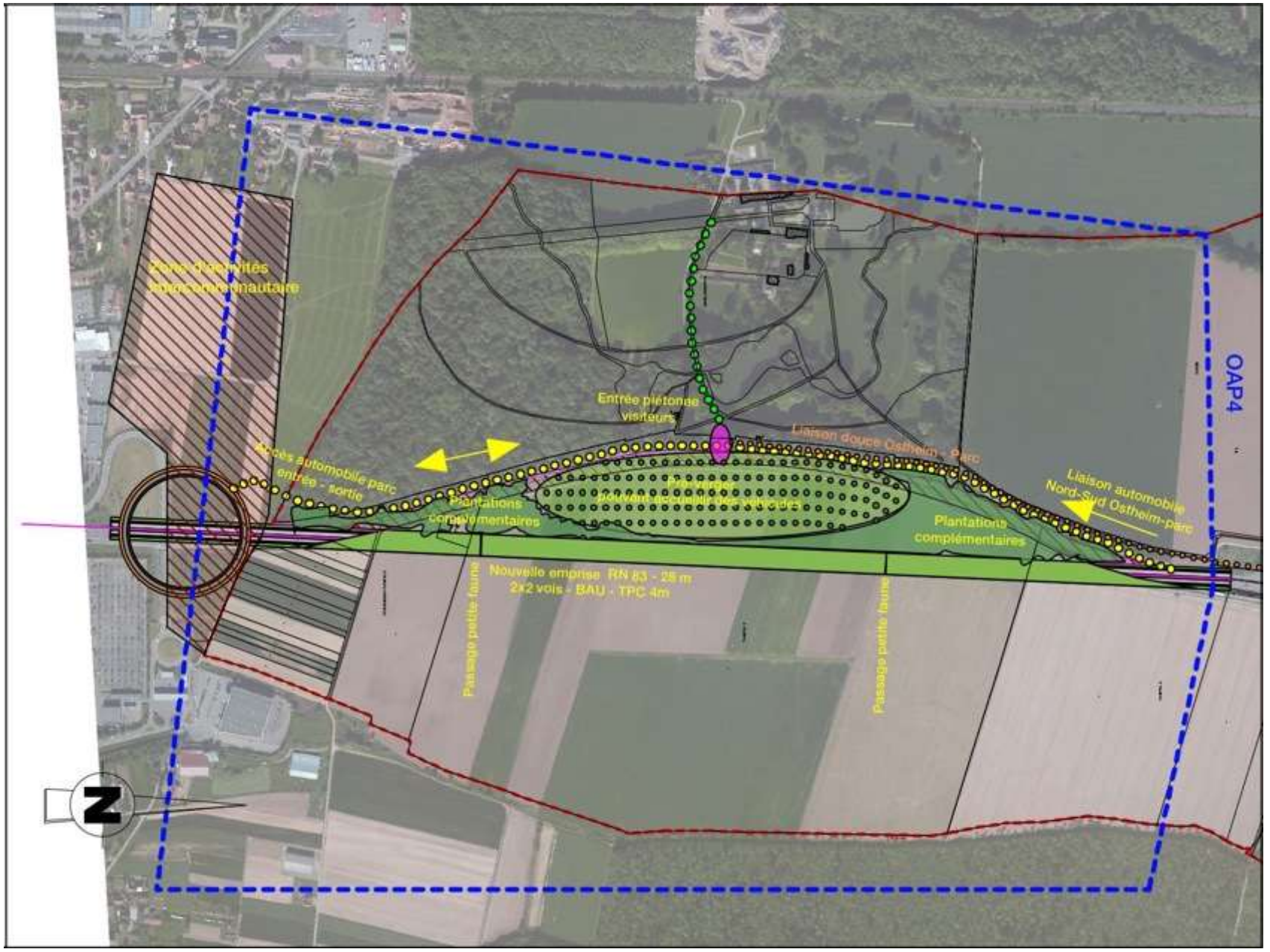
L'organisation d'une nouvelle desserte renforcerait l'attractivité du parc comme de la zone commerciale et permettrait de prendre en compte l'accès à la future zone d'activités intercommunale.

Le projet de nouvel échangeur ou carrefour n'est pas suffisant pour résoudre l'ensemble de ces problématiques, étant donné que le parking actuel du parc de Schoppenwihr resterait accessible exclusivement depuis cette nouvelle infrastructure. L'absorption progressive des véhicules y accédant impacte la circulation sur la RN 83 de façon sensible.



Le projet de nouvelle desserte du parc de Schoppenwihr permettrait un parcours simplifié d'entrée et de sortie pour ses visiteurs, évitant ainsi les interférences avec le fonctionnement de la zone commerciale Sud de Houssen.

Le propriétaire porte un projet de développement et d'aménagement du parc qui lui confèrerait une attractivité continue profitant grandement à l'image de la commune et au cadre de vie de l'ensemble de ses habitants.


Zone d'activités intercommunautaire
Entrée piétonne visiteurs
Liaison douce Ostheim - parc
Accès automobile parc entrée - sortie
Plantations complémentaires
pouvant accueillir des véhicules
Liaison automobile Nord-Sud Ostheim-parc
Plantations complémentaires
OAP4
Nouvelle emprise RN 83 - 28 m
2x2 vois - BAU - TPC 4m
Passage petite faune
Passage petite faune
N

5.3 SCENARIO DE DEVELOPPEMENT:

Pour répondre à l'ensemble des enjeux énoncés ci-dessus, de façon complète et durable, le PLU d'Ostheim propose de préparer et d'anticiper une réorganisation profonde du fonctionnement routier au Sud de son territoire communal:

- ➔ mise en place d'une nouvelle emprise pour la RN 83 assurant un parcours sécurisé et éloigné du parc,
- ➔ réutilisation d'une partie de l'emprise actuelle de la RN 83 pour une desserte directe du parc depuis le Nord,
- ➔ mise en place d'une liaison cyclable directe bidirectionnelle entre le village et le parc,
- ➔ organisation d'une desserte directe par le Sud depuis le nouvel échangeur à l'étude,
- ➔ déprise agricole nette de 1,4 ha par récupération partielle de l'ancienne emprise de la route nationale.

5.4 TRAITEMENT PAYSAGER :

L'aménagement paysager de ce vaste projet devra faire l'objet d'un traitement particulier :

- ➔ des alignements d'arbres fruitiers, composant un verger, structureront la prairie utilisée 2-3 fois par an pour du stationnement temporaire (2j par période) pour le parc,
- ➔ des noues de collectes des eaux pluviales structureront l'organisation du verger et de la prairie mobilisable pour du stationnement et en assureront le drainage par temps humide,
- ➔ des plantations de bosquets d'arbres et d'arbrisseaux viendront prolonger le parc vers l'Est jusqu'à l'emprise nouvelle de la RN 83,
- ➔ déplacement des stationnements temporaires du parc vers l'espace entre l'ancienne et la nouvelle emprise de la RN 83,
- ➔ Reconversion de l'ancienne prairie en terrain agricole (sur Bennwihr).

