

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'urbanisation de ce territoire est planifiée sur le court et le moyen terme. Ce secteur, urbanisé en plusieurs phases successives, intégrera :

- Le développement d'une zone d'habitat pavillonnaire resserré ;
- Le développement d'une zone d'habitat plus dense (habitat mixte : collectif et/ou intermédiaire) qui intègre des possibilités de mixité fonctionnelle (intégration d'un groupe scolaire, de commerces, etc.) ;
- L'aménagement d'un espace public (type square) à destination des nouveaux habitants mais également de l'ensemble du village ;
- L'aménagement d'aires de stationnements regroupées et mutualisés ;
- Le traitement paysager de la desserte principale du nouveau quartier.

### ORGANISATION DE L'URBANISATION:

Le projet élaboré permet une composition urbaine forte et lisible, à terme, à l'entrée Est de l'agglomération. L'offre de logement sera répartie entre des maisons individuelles (maximum 30 % soit une trentaine de logements selon les simulations réalisées) pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées, de l'habitat resserré et de l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Une implantation préférentielle Nord-Ouest/Sud-Est des constructions édifiées le long de la rue du Riesling est préconisée, afin de créer une façade urbaine forte et clairement lisible (implantation de la façade des constructions entre 2 et 4 mètres de voie publique qui dessert la parcelle). Cette implantation permettra également de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif.

Un espace public central, convivial et adapté aux usages de la population de tout le village, devra être aménagé au sein du nouveau quartier sur une emprise d'un seul tenant.

### ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera à travers une voie urbaine principale Nord/Sud, à double sens, comme figuré sur la formalisation graphique de l'OAP. Le reste du quartier sera desservi par des espaces partagés dans lesquels le piéton sera prioritaire.

Des cheminements doux seront réalisés en site propre afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés :

- un cheminement transversal raccordera l'espace public central au centre ancien du village par la rue Stutz et au lotissement des années 70 par la rue du Sylvaner,
- une seconde liaison piétonne pourra être créée plus au nord pour un accès direct du nouveau quartier au centre ancien du village,
- la desserte principale du quartier se verra aménagée d'un cheminement doux en site propre,
- des liaisons piétonnes seront réalisées pour relier les différents îlots du nouveau quartier entre eux.

Les besoins en stationnement devront être mutualisés, à travers deux parcs aériens sur l'ensemble du secteur, et le long de la desserte principale. Pour l'habitat intermédiaire et collectif, le stationnement sera complété par des aménagements en souterrain. Les boxes de garages individuels seront interdits pour préserver la vocation de stationnement de ces constructions.

### TRAITEMENT PAYSAGER :

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

- un alignement d'arbres devra être créé le long de l'axe structurant (D3) afin d'affirmer le caractère de voie urbaine de cet axe et de jouer avec les nouvelles façades urbaines. Son nouveau profil intégrera de larges trottoirs facilitant le déplacement piétonnier,
- la desserte principale du nouveau quartier intégrera un double alignement d'arbres, ainsi qu'une noue assurant la rétention et la filtration des eaux pluviales,
- un square public devra être paysagé au sein du quartier,
- les voiries de desserte interne devront être traitées en espace partagé et accueillir des plantations arbustives et des arbres venant créer l'architecture paysagère du quartier.

### 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 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont la phase création est mise en œuvre en même temps que le PLU.

Divers acteurs devront être associés à cette opération, garants de la diversité de l'offre de logement proposée. Dans ce sens, une partie des logements créés (environ 20%) devra être aidée et être offerte en location ou en accession dans les parcs publics et privés.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de la commune de Beblenheim a fait apparaître un espace classé en zone « UB » du POS et encore non bâti à la date de la révision du POS. Cet espace pouvait être progressivement urbanisé « au coup par coup », dans le cadre du POS, sans cohérence d'ensemble.

La localisation et la taille de ce secteur représentent une des dernières réserves foncières conséquentes pour l'évolution de Beblenheim. Il est nécessaire d'encourager une mutation d'usage sur ce secteur en développant progressivement un bâti résidentiel organisé, plus diversifié et plus économe en terrain que les dernières opérations de lotissements.

Cette orientation d'aménagement s'étend sur un territoire de 4 ha dont 2,57 ha qui seront aménagés dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)



La localisation et la taille de ce territoire représentent un potentiel déterminant pour une urbanisation soutenable du ban communal de Beblenheim à court et moyen terme (à l'horizon 2030). La zone 2AU limitrophe de ce territoire est une réserve foncière qui sera mobilisable au delà de 2030.

Il semble nécessaire d'encourager une urbanisation de qualité, dense et diversifiée sur ce secteur pour :

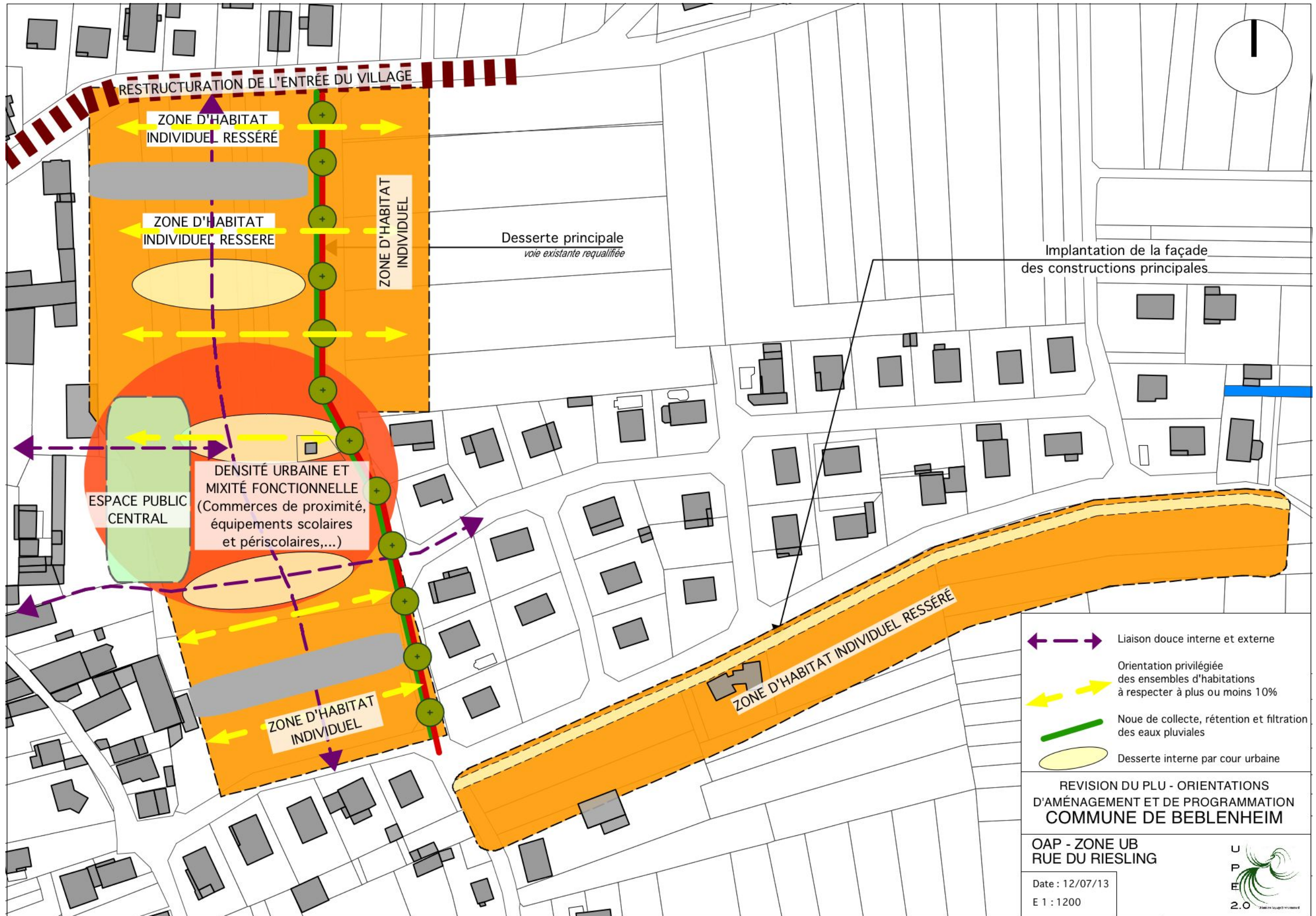
- répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement (locatif, accession, petits ou grands logements),
- permettre l'accession à la propriété pour les différentes composantes de la population, notamment les jeunes ménages,
- connecter urbanistiquement et socialement le lotissement créé dans les années 70 au centre du village,
- requalifier la route départementale D3 en voie urbaine.

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

- diversité typomorphologique et fonctionnelle,
- mixité 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 tableur sur 80 à 110 nouveaux logements sur l'ensemble du secteur. L'urbanisation du secteur présentera une densité minimum de 25 logements/ha, hormis au Sud de la rue du Riesling, où les constructions édifiées pourront présenter une densité générale de 12 à 15 logements à l'hectare.

ZONE 1AU – LIEU DIT DORFMATTEN



UPE 2.0

## **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

### **ORGANISATION DE L'URBANISATION:**

L'organisation et la structuration de l'entrée Ouest du village est planifiée sur le court et le moyen terme. Ce territoire intégrera différents secteurs spécifiques :

- Deux secteurs d'aménagement seront dédiés à la pérennisation et au développement de l'activité économique existante (Meubles KAUTZMANN, COVIDAL), en permettant l'évolution du bâti existant ;
- Un secteur, au sud du cimetière, sera réservé à des aménagements publics (champ de foire par exemple)
- Trois secteurs seront dédiés à la préservation des espaces naturels,
- La RD1B sera organisée, avec un traitement particulier pour ses extrémités Nord et Sud.

### **ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :**

#### **RD1B**

Le projet devra être réfléchi globalement en matière d'accessibilité et de desserte. La voie départementale RD1B sera restructurée pour en faire une voie urbaine qui propose des espaces sécurisés pour ses usagers et une entrée d'agglomération identifiable.

De larges trottoirs seront aménagés. La requalification de cet axe et l'organisation cohérente de la desserte des terrains disponibles permettra de desservir les activités existantes en garantissant la sécurité des usagers. L'accessibilité des terrains de l'entreprise installée au Nord, côté Est de la voie devra être repensée globalement en prenant en compte tous les types de véhicules, les contraintes de fonctionnement de l'entreprise et celles du déplacement des piétons et deux roues.

#### **Extrémité Nord**

L'extrémité Nord sera valorisée, tout en sécurisant et en marquant plus clairement les accès de la zone économique.

#### **Extrémité Sud**

Afin de donner un aspect de boulevard urbain à la RD1B, le carrefour, situé au sud de l'entreprise Kautzmann et du passage de la circulation douce vers Riquewihr, sera traité sous forme de plateau surélevé. Deux arrêts de TC seront également aménagés de part et d'autre de cet événement.

Ils seront accompagnés d'un équipement de stationnement pour les deux roues, pour encourager le déplacement doux vers les transports en commun.

#### **Cheminements piétons et deux roues**

Des cheminements doux seront réalisés afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés :

- un cheminement transversal raccordera le village aux deux zones d'activité économique,
- un deuxième reliera le village aux vignobles et à Riquewihr
- un cheminement piéton sera également aménagé vers Mittelwihr.

L'objectif de l'aménagement de ce site est d'amener les piétons et les deux roues à traverser dans des conditions de sécurité améliorées, un espace où la circulation automobile est tempérée.

### **TRAITEMENT PAYSAGER :**

#### **RD1B**

L'entrée d'agglomération sera mise en valeur grâce à un traitement paysager particulier. Elle sera soulignée par la mise en place d'un double alignement d'arbres le long de l'axe structurant affirmant son caractère principal. Le seuil de l'entrée du village serait également marqué par des murets, marquant le seuil d'entrée, rétrécissant visuellement l'emprise de la chaussée et masquant le stationnement des clients de l'entreprise de meubles.

Ces aménagements devront veiller néanmoins à préserver le cône de visibilité depuis le parking de Kautzmann pour la sortie des véhicules de manière sécurisée.

#### **Espaces naturels**

Les différents espaces naturels seront identifiés de manière à préserver une coupure verte entre Beblenheim et Mittelwihr, les vergers et la végétation existante, les ouvertures visuelles sur les prairies et sur le cortège végétal du Sembach.

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

L'entrée Ouest de l'agglomération de Beblenheim a été repérée au diagnostic comme un secteur qui contraste avec ses fonctions d'entrée de village.

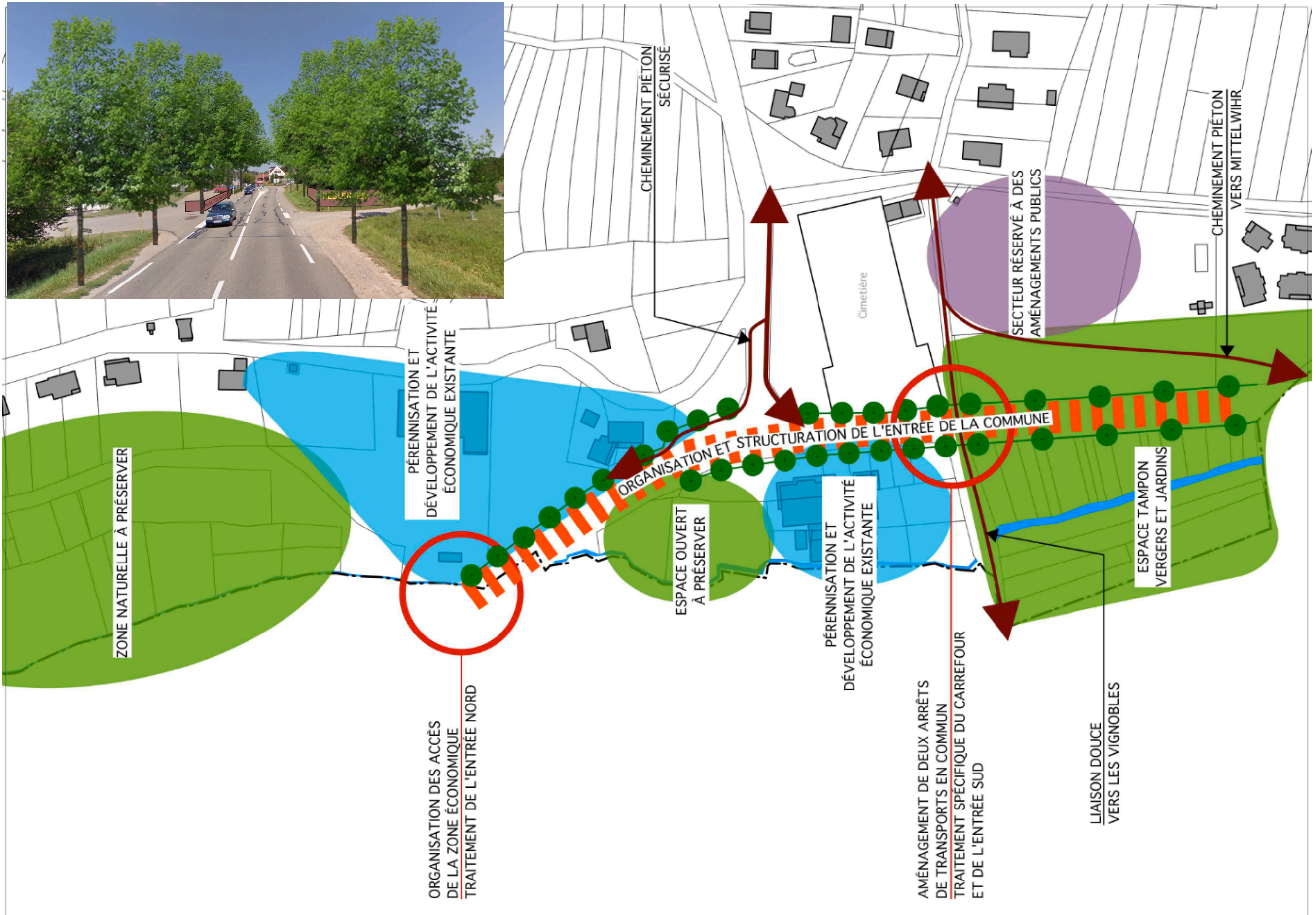
Aujourd'hui peu lisible, l'organisation et la requalification de cette entrée du village permettra, à termes :

- une définition paysagère et urbaine bien marquée par une voie réaménagée et répondant à l'ensemble de ses fonctions,
- la pérennisation et le développement des activités économiques existantes sur le site,
- la prise en compte les différents types de déplacement actuels et à venir (TC, VL, PL, piétons),
- la préservation de différents espaces naturels.



L'objectif de cette OAP est de mettre en valeur l'entrée Ouest de Beblenheim, de valoriser et de pérenniser les activités économiques de ce territoire.

ENTREE OUEST DU VILLAGE



UPE 2.0

### EXEMPLES DE REHABILITATION DES PROPRIÉTÉS AGRICOLES

L'ensemble des simulations étudiées sur le secteur montre les possibilités de gestion du parcellaire sur certaines propriétés foncières identifiées. Ces simulations montrent une gestion autonome de chaque parcelle : habitation, jardins, stationnements induits par le nombre de logements créés.

#### RUE DES VOSGES



Cet îlot bâti, situé rue des Vosges, entre la rue Weinbrenner et la rue David Woelflin, présente des potentialités de requalification du centre du village incontestables.

La reconversion du bâti sur deux parcelles permettrait la création d'une dizaine de logements selon cette simulation.

Le stationnement pourrait être aménagés au nord des parcelles, dont une partie serait prise en charge par le rez-de-chaussée des granges, afin de préserver des espaces de jardins bénéficiant d'une bonne exposition.

#### PLACE OBERLIN



Cette simulation montre une potentialité de 7 logements sur l'îlot identifiés place Oberlin.

Cette restructuration, réalisée dans le respect des principes énoncés, pourrait être complétée par l'aménagement d'une liaison piétonnes jusqu'au parc de stationnement public prévu en emplacement réservé (pour le stationnement des visiteurs par exemple).

#### RUE HOEHN



Cette simulation rue Hoehn montre une potentialité de 7 logements créés, grâce à l'aménagement des combles.

L'accès au stationnement à l'arrière du bâtiment se réaliserait grâce à la porte de la grange existante.

Un vaste espace de jardin commun aux 7 logements pourrait être créé en fond de parcelle.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le centre ancien du village de Beblenheim présente de nombreuses granges et exploitations agricoles, témoins de l'économie rurale viticole et agricole d'autrefois. Certaines de ces granges présentent un potentiel de réaffectation, autorisant la création de plusieurs logements.



La commune de Beblenheim est limitée en surface d'extension. Son développement doit se faire essentiellement au sein de l'enveloppe bâtie.

L'objectif de cette orientation est d'identifier les densifications possibles du centre du village, tout en préservant l'identité du village et le bâti existant et en prenant en compte la problématique du stationnement par le nombre de logements induits par la restructuration de différentes unités foncières.

L'OAP présentée :

- vise à fournir des recommandations architecturales et d'organisation du bâti pour permettre une reconversion des granges respectueuse du patrimoine,
- préfigure la réglementation du PLU permettant une densification maîtrisée et respectueuse du cadre bâti existant et de l'identité des lieux.

Elle se base sur des exemples possibles de reconversion au sein du village qui seront à adapter au cas par cas.

**REQUALIFICATION DU CENTRE**

**RECOMMANDATIONS :**

La restructuration des granges situées au cœur du village est à envisager lorsque celles-ci seront réaffectées.

Prévoir des recommandations sur ce secteur permet de contrôler et maîtriser la création de logements, et de l'accompagner par des mesures d'aménagements permettant de garantir une cohérence dans la requalification du centre ancien. Il s'agit également d'anticiper les nouveaux besoins liés à la création de logements, notamment en termes de stationnement et de les insérer dans le tissu urbain.

**ENSOLEILLEMENT**

La réaffectation des granges en logements devra permettre un bon ensoleillement des pièces à vivre. Cela pourra nécessiter une démolition des granges de deuxième rang, non accessible directement depuis la voirie et obstruant l'ensoleillement des granges de premier rang. Cette situation est à étudier au cas par cas.

L'ensoleillement peut également être optimisé par des ouvertures sur le toit.

**ORGANISATION DU BATI**

A l'arrière de la parcelle, les vergers et les jardins seront préservés afin de maintenir des aérations dans le bâti. Si nécessaire, des cours pourront être créées, à l'arrière des logements. Ainsi, les logements en rez-de-chaussée pourront bénéficier d'un jardin. Pour les logements à l'étage, des ouvertures dans la toiture pourront être envisagées afin d'offrir des terrasses confortables.

**AMENAGEMENT DES COMBLES**

Afin d'optimiser l'usage des granges, les combles pourront être aménagés. Il faudra prévoir des ouvertures sur la toiture afin de garantir l'ensoleillement des logements. Ces ouvertures devront s'insérer dans la toiture afin de ne pas perturber l'état original des granges. Les ouvertures plus importantes pourront se faire côté cours afin de préserver l'aspect de la toiture côté rue.

**MATERIAUX**

Les matériaux utilisés devront respecter les matériaux d'origine. Par exemple, pour les menuiseries, l'usage du PVC est à proscrire. On lui préférera l'utilisation du bois. De même, lorsque cela est possible, on maintiendra les ouvertures existantes sur l'espace public en préservant les portes et fenêtres d'origine ou en les remplaçant par des similaires.



RETRUCTURATION D'UNE GRANGE A BREUSCHWICKERSHEIM (ALSACE) – G STUDIO

**REQUALIFICATION DU CENTRE**

**STATIONNEMENT**

La question du stationnement doit être prise en compte très tôt lors de la reconversion d'une grange. En effet, la réaffectation d'une grange en logements supposera des places de stationnement supplémentaires qui doivent être insérées sur la parcelle concernée. Le centre du village de Beblenheim est particulièrement compact avec des rues étroites ne permettant pas le stationnement sur voirie.

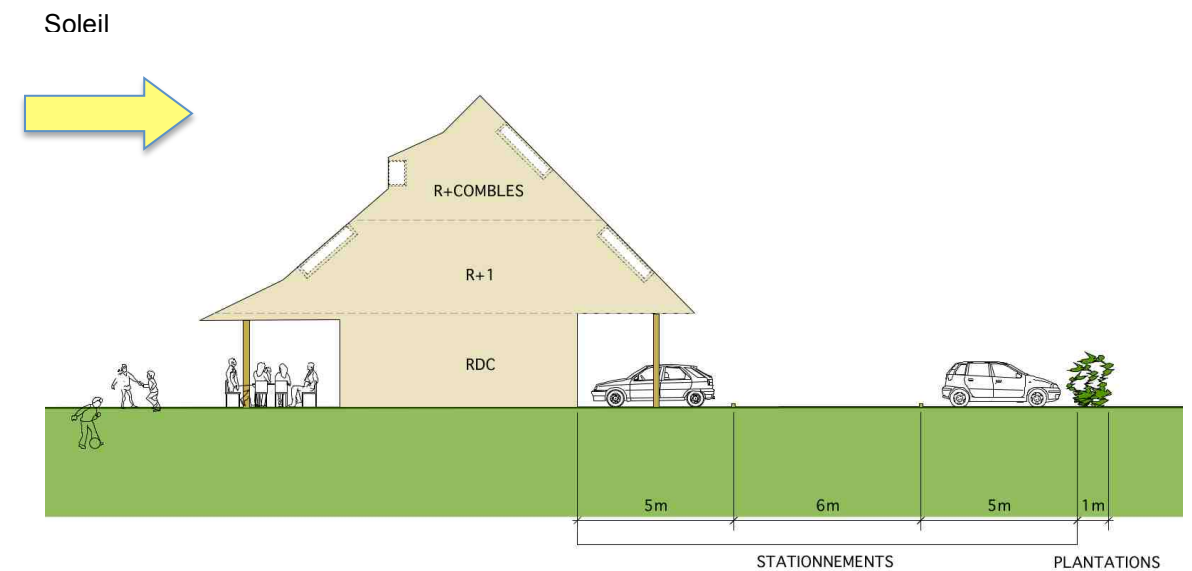
Certaines granges ne pouvant pas faire l'objet de réaffectation permettront soit de créer des poches de stationnements répondant aux besoins des nouveaux logements, soit des jardins supplémentaires.



RETRUCTURATION D'UNE GRANGE A STOTZHEIM (ALSACE) – M. ANDREW

Un schéma récapitulatif permet d'illustrer ces recommandations :

- Aménagement des stationnements
- Ouvertures de la toiture
- Aménagement des combles
- Préservation/aménagement de jardins à l'arrière



SCHEMA POSSIBLE D'UNE CONVERSION DE GRANGE RUE DES VOSGES AVEC PRISE EN COMPTE DE CONTRAINTES BIOCLIMATIQUES - REALISATION UPE 2.0