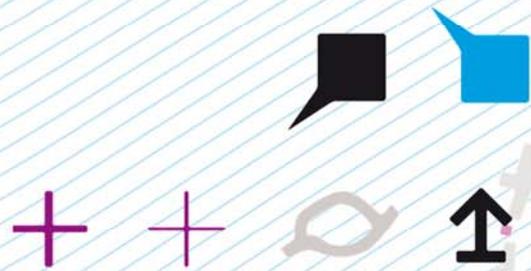


LES EXPERTISES
DE L'ADEUS



TSP0 Wasselonne-Strasbourg

Analyse des potentiels de développement
et de constructibilité avec application communale

Décembre 2014

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise



◉ Sommaire

- * **Introduction et objectif des travaux** (p.3 à p.5)
- * **Éléments de méthode** (pp. 6 à 13)
- * **Volet 1 : Identification du potentiel foncier** (pp. 14 à 24)
 - En extension (p.15)
 - En densification (p. 20)
 - Bilan (p. 23)
- **Volet 2 : Options de développement à travers 3 scénarios** (p.25 à p.52)
 - Scénario « Fil de l'eau » (p. 27)
 - Scénario « SCOTERS » (p. 32)
 - Scénario « Intensification » (p. 37)
 - Récapitulatif des 3 scénarios et synthèse des résultats (p. 44)
- * **Volet 3 : Stations TSPO, quel rôle et quel potentiel de centralité ?** (p. 53)
- * **Conclusion** (p. 69)

🕒 Introduction

Les travaux 2014 sur le TSPO et son articulation avec le développement urbain font suite aux travaux de diagnostic territorial menés par l'ADEUS en 2012/2013.

Les travaux 2014 ont porté plus spécifiquement sur le potentiel foncier et son optimisation. Ils se sont déroulés de la façon suivante :

- Réunion partenariale de lancement (3 avril 2014)
Partage des objectifs et validation de méthode
- Réunion partenariale d'étape (17 juillet 2014)
Présentation du volet 1 « Identification du potentiel foncier »
- Réunion de restitution (12 décembre 2014)
Présentation du :
 - volet 2 « Scénarios de développement urbain »
 - volet 3 « Rôle et potentiel de centralité des stations »

Les partenaires ayant suivi et participé à ces travaux au cours de l'année sont les suivants : CG 67, Région Alsace, CUS, DDT, DREAL, SCOTERS, SCoT de Saverne

○ Problématique / objectifs des travaux 2014

- Montrer l'opportunité et le levier que représente le TSPO en terme de développement urbain et de positionnement dans l'armature urbaine
- Montrer les options et les marges de manœuvre en matière de développement urbain
- Révéler le potentiel des stations de TSPO
- Apporter de la matière au débat et partager différentes visions de développement avec les acteurs, les partenaires,...
- Questionner la cohérence des politiques publiques

○ Approche

- Échelle de réflexion large (ensemble du territoire desservi)
- Recherche d'un cadre théorique, d'une méthode réutilisable par ailleurs (les documents produits sont transposables, ils n'ont pas pour objet de s'intéresser aux cas particuliers)



Eléments de méthode

- Cadre du SCOTERS
- Le territoire test
- Périmètres retenus
- Définition des types de gisements fonciers
- Méthode de calcul de chaque gisement foncier
- Foncier pris en compte dans les scénarios
- Recensement des types de tissus urbains existants
- Analyse des tissus d'habitat existants



○ Cadre du SCOTERS

La méthode proposée repose en partie sur l'interprétation du SCOTERS, dont certaines définitions, telles que les zones qualifiées de « bien desservies » ou encore les objectifs de logements à produire, reposent sur des fourchettes et non sur des critères stricts. Ce « flou » volontaire découle directement du lien de compatibilité entre le SCoT, qui fixe les grandes orientations d'un territoire, et les Plan Locaux d'Urbanisme chargés de les traduire à l'échelle de la parcelle ou de l'opération.

Les scénarios présentés dans la seconde partie se sont basés sur des périmètres parfaitement compatibles avec le SCOTERS mais qui peuvent être discutés, contestés et réévalués.

L'objectif des scénarios se limite à esquisser des enjeux à soumettre au débat, non à définir une quelconque programmation.

A titres d'exemples concrets :

- **L'objectif de production de logements à l'échelle de la C.C. des Portes du Vignoble** a été évalué sur une répartition moyenne à l'ensemble des C.C. du SCOTERS autres que la CUS ; et au regard des 1 300 logements annuels que l'ensemble de ces territoires doivent produire pour conforter l'équilibre du SCoT ainsi que son projet de développement. La C.C. des Portes du Vignoble pourrait en faire le double ou n'en faire aucun, pourvu que d'autres C.C. compensent pour atteindre cet objectif de 1 300 logements. Les objectifs de production sont donc théoriques et ne reposent sur aucune injonction réglementaire à l'échelle d'un EPCI particulier (en dehors de la CUS).
- **Seule la partie basse de Wangen a été considérée comme « bien desservie »** sur la base des critères définis dans le SCOTERS. Nordheim et le reste de la commune de Wangen ont été écartées en raison de la topographie, et les communes du sud (Kirchheim, Odratzheim) ont été écartées en raison de la traversée de la zone d'activité, peu équipée et jugée comme une barrière psychologique dissuasive pour le commun des cyclistes (= *critères de confort d'accès piéton-cycle, mentionnés dans le SCOTERS*). **Pour autant, ces communes sont toutes incluses dans le périmètre géographique de proximité** (délimité à 3 km autour d'une desserte TC performante ou d'une polarité de services).

🎯 Périmètres retenus

Périmètres d'attractivité des stations en fonction des modes de déplacement

Bassin
rapproché



Périmètre des 500m
Proximité
immédiate,
à l'échelle du piéton
et du cycliste

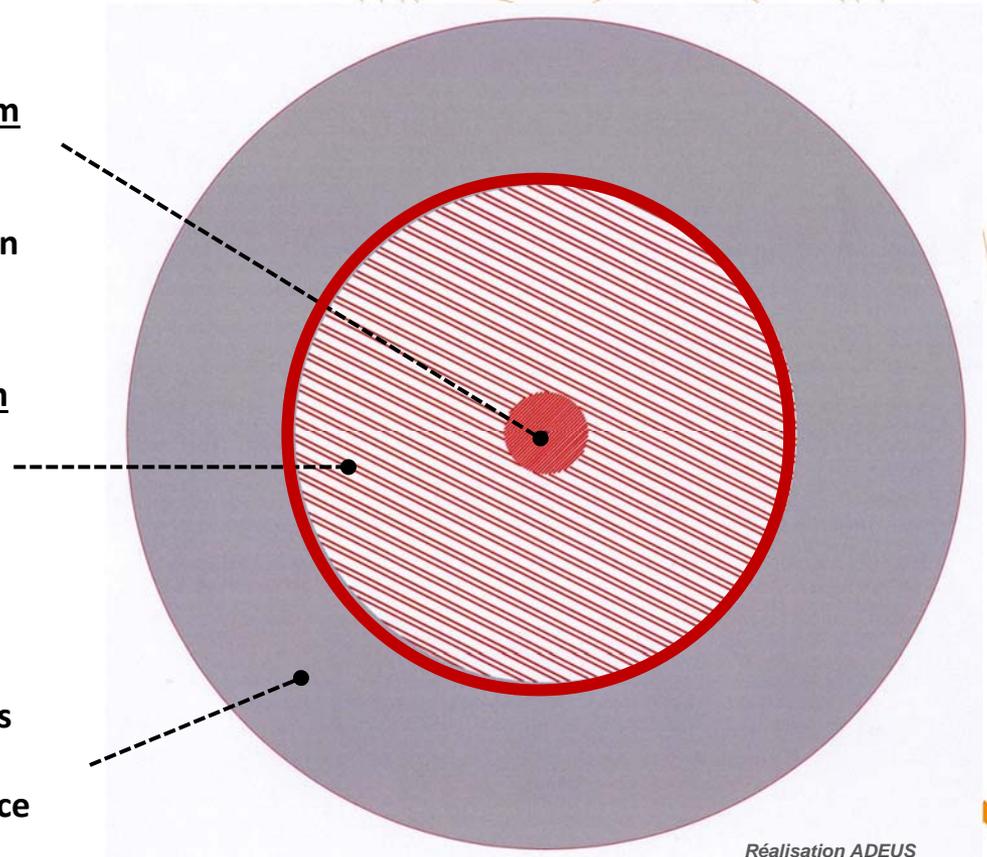


Périmètre des 3 km
Zone de confort
pour un cycliste

Hors bassin
rapproché



Villages/communes
mal desservies
Zone de dépendance
à la voiture



Réalisation ADEUS



○ Définition des types de gisements fonciers

RENOUVELLEMENT

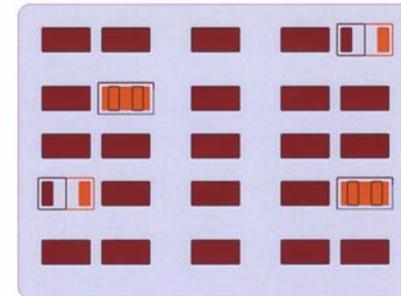
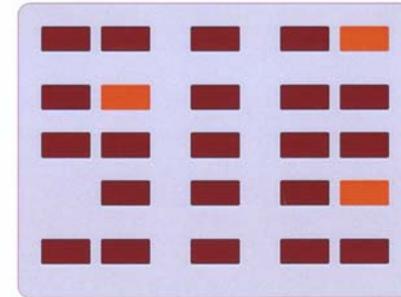
○ Foncier en densification

Il s'agit du foncier (dents creuses) situé :
sur des terrains nus non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (zones U des POS/PLU)

○ Foncier en mutation du tissu

Il s'agit du foncier :

- **déjà urbanisé** (et qui est susceptible de générer une création de logements)
- * soit par modification de la structure des bâtiments déjà existants,
- * soit par démolition reconstruction,
- * soit encore par rajout de bâtiments (division parcellaire).

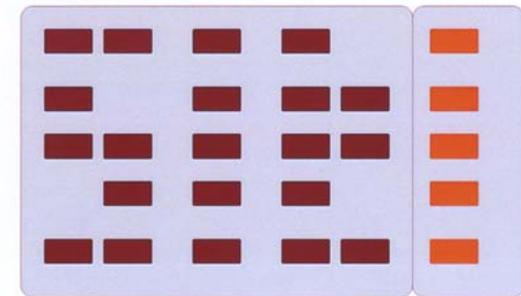


EXTENSION

○ Foncier en extension urbaine

Il s'agit du foncier situé :

- dans les **zones d'urbanisation future (NA & IAU / IIAU)**, situées essentiellement en dehors de la tâche urbaine



Réalisation ADEUS

○ Méthode de calcul de chaque gisement foncier

RENOUVELLEMENT

○ **Densification**

Requête systématique (parcelles non bâties, de surface > ou = à 3 ares, localisées en zone U)

Vérification sur le terrain et validation par stagiaire CG 67.

○ **Mutation du tissu**

Evaluation à dire d'expert basée sur l'observation de la part de la mutation du tissu dans la production de logements entre 2007 et 2012.

Méthode en cours d'élaboration (travaux OFET reportés en 2015 / *Mutation du tissu* non pris en compte dans les travaux 2014).

EXTENSION

○ **Extension urbaine**

Analyse des POS/PLU : identification des zones d'urbanisation future (NA & AU) à vocation habitat

Surface retenue : Surface brute - 25 % = Surface cessible



🕒 Recensement des types de tissus urbains existants

Méthode

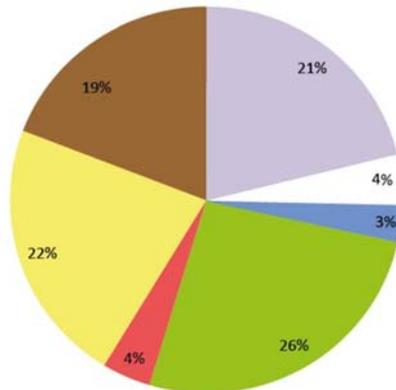
- par observation cartographique
- par vérification terrain

Résultats

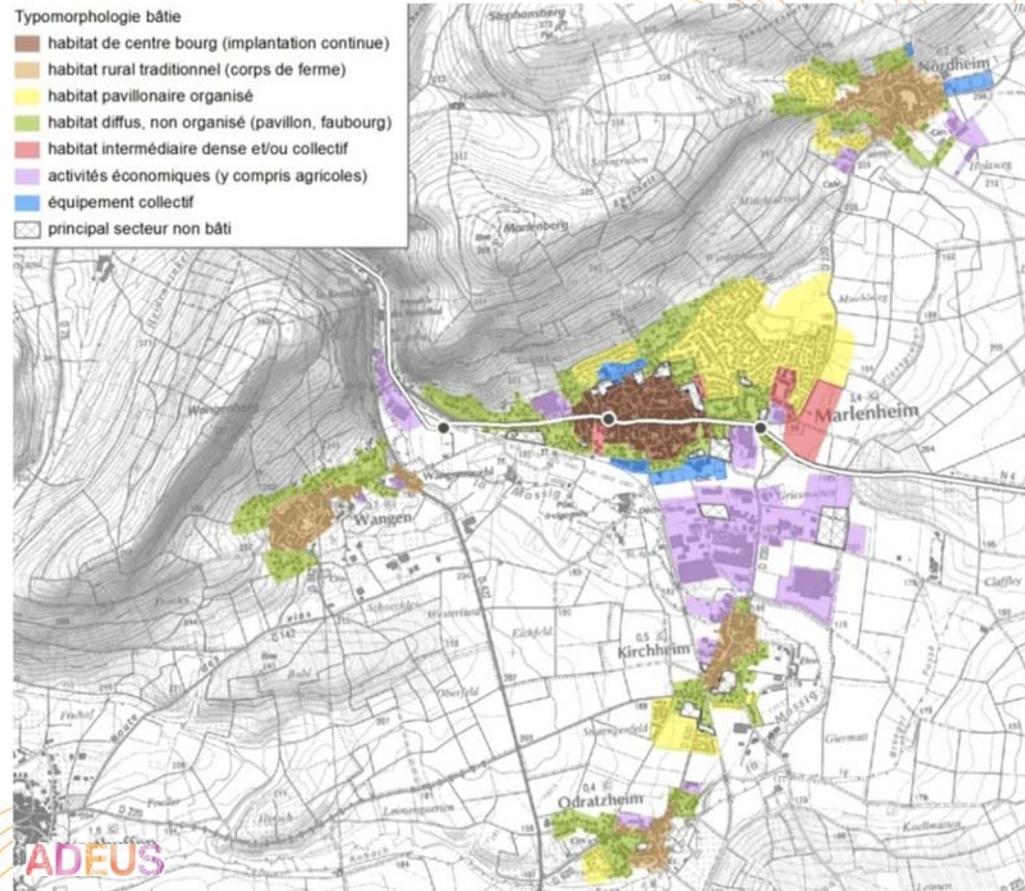
Tissus recensés (travaux 2012/2013):

- Tissu de centre ancien
- Tissu diffus de maisons individuelles
- Tissu organisé de maisons individuelles
- Tissu d'immeubles collectif et/ou intermédiaire
- *Tissu d'activité économique*
- *Tissu d'équipements publics*

Part de chaque tissu à l'échelle intercommunale



Réalisation ADEUS



○ Analyse des tissus d'habitat existants

Méthode

- **Exploitation de** (pour calcul densités) :
 - Matrice cadastrale
 - Majic / fichier DGI
- **Expertise agence**

Résultats

- Tissu de centre ancien
 - Densité soutenue (environ 40 à 45 log/ha)
 - Tissu mixte (fonctions diverses)
 - Tissu à valeur identitaire et patrimoniale
 - Potentiel d'évolution (corps de fermes)
- Tissu d'immeubles collectifs
 - Densité modérée (environ 30 log/ha)
 - Standardisation du bâti et des espaces urbains
 - Pas de potentiel d'évolution
- Tissu pavillonnaire (lotissement)
 - Faible densité (10 à 20 log/ha)
 - Standardisation du bâti et des espaces urbains
 - Pas de potentiel d'évolution
- Tissu diffus
 - Très faible densité (environ 10 log/ha)
 - Hétérogénéité du bâti
 - Potentiel de remplissage interstitiel

Tissu de centre ancien : ex. d'un îlot de Marlenheim (40 log/ha)*



Tissu de collectifs : ex. d'un îlot représentatif à Ittenheim (30 log/ha)*



Tissu pavillonnaire : ex. d'un îlot à Kirchheim (15 log/ha)*



Tissu diffus : ex. d'un îlot à Marlenheim (7 log/ha)*



* source DGI / MAJIC

Identification du potentiel foncier



Le potentiel foncier en extension

Documents pris en compte pour l'évaluation du potentiel foncier en extension

Les documents d'urbanisme opposables en mai 2014

- Odratzheim : PLU, 1^{ère} modification du 4 novembre 2008
- Kirchheim : PLU, seconde modification du 29 mars 2011
- Nordheim : PLU approuvé au 1^{er} octobre 2012
- Wangen : POS, seconde modification du 13 décembre 2005

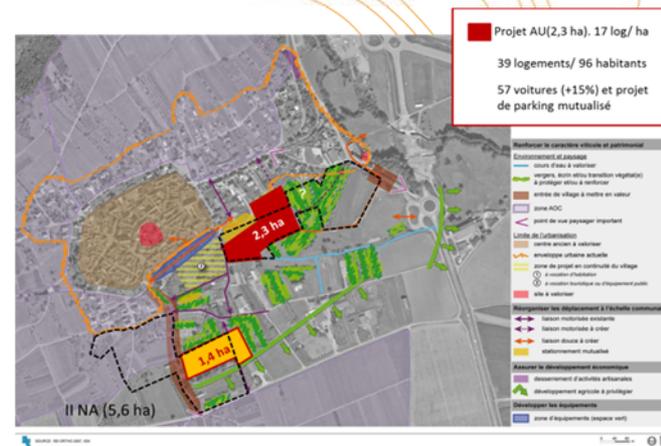
* A noter que la commune est aujourd'hui engagée dans une démarche de PLU. Cependant, le niveau d'aboutissement de son document ne nous a pas permis d'intégrer les éléments indiqués dans son projet de PADD, ni de nous baser sur un projet de règlement. **Nous avons donc été contraints de nous limiter aux éléments de son POS actuel, malgré son obsolescence au regard des rares éléments de projet de PLU qui nous ont été communiqués.**

Les potentiels estimés pour cette commune sont donc à relativiser et seront à ré-estimer, à terme, au regard d'un projet de PLU abouti.

Les documents d'urbanisme en cours d'approbation en mai 2014

- Marlenheim : PLU soumis à l'enquête publique en juin 2014

** Le projet de PLU étant sur le point d'aboutir, l'analyse s'est faite à partir du futur document plutôt que sur un document opposable, sur le point d'être obsolète.

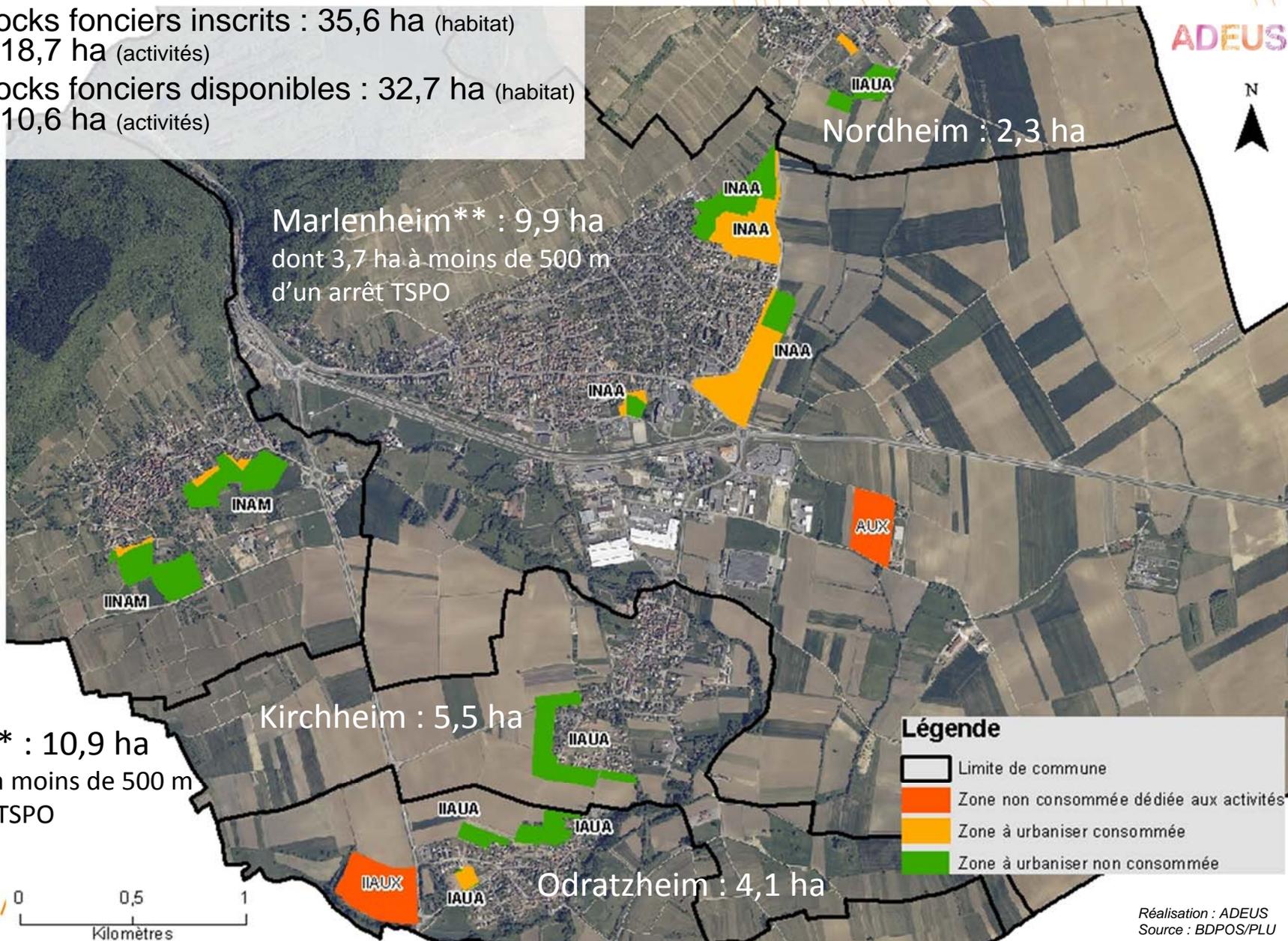


Extrait du projet de PADD du PLU de Wangen

Le potentiel foncier en extension

- Stocks fonciers inscrits : 35,6 ha (habitat) et 18,7 ha (activités)
- Stocks fonciers disponibles : 32,7 ha (habitat) et 10,6 ha (activités)

ADEUS



Nordheim : 2,3 ha

Marlenheim** : 9,9 ha
dont 3,7 ha à moins de 500 m
d'un arrêt TSPO

Wangen* : 10,9 ha
dont 1 ha à moins de 500 m
d'un arrêt TSPO

Kirchheim : 5,5 ha

Odratzheim : 4,1 ha

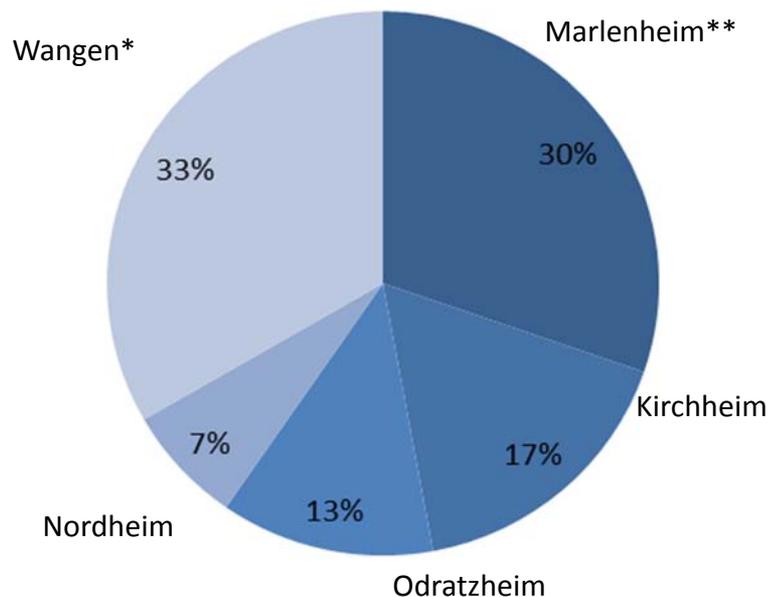
Légende

- ▭ Limite de commune
- ▭ Zone non consommée dédiée aux activités
- ▭ Zone à urbaniser consommée
- ▭ Zone à urbaniser non consommée



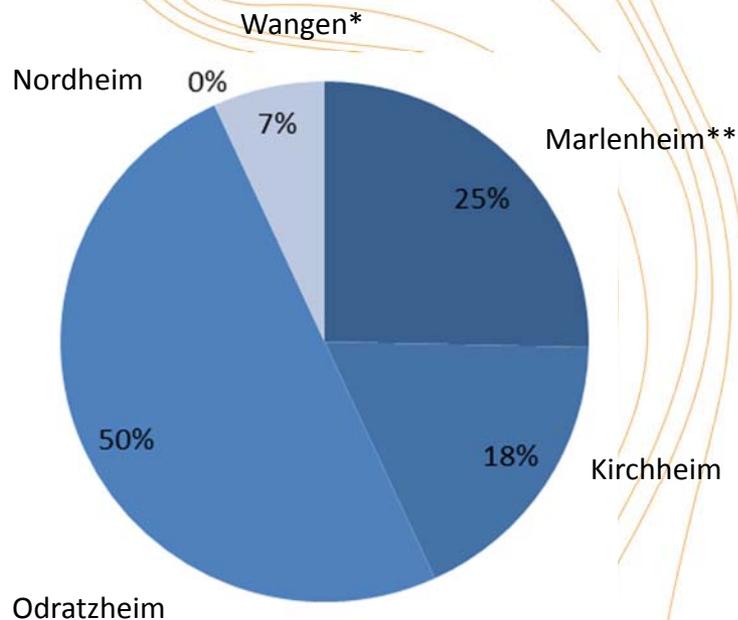
Le potentiel foncier en extension

Répartition du foncier disponible en extension



32,7 ha pour l'habitat

- dont 4,7 ha à moins de 500 m d'un arrêt TSP0 (soit 14 % du foncier)



10,6 ha pour l'activité

- soit un potentiel de 230 nouveaux emplois (1 060 emplois actuels)
- aucun à moins de 500 m d'un arrêt

Sources : recensement CG67 et ADEUS croisé avec BDPOS/PLU 2013

Le potentiel foncier en extension

Grille de lecture et d'analyse des POS/ PLU

Commune	Version	zonage	Superficies	1 & 2 Destination et usages	3 & 4 Accès et réseaux	5 Terrains	6, 7 & 8 Implantations	9 CES	10 hauteurs	11 Aspect ext.	12 Stationnements	13 Espaces libres	14 COS	Typo produite
Marlenheim	Projet PLU arrêté du 17 février 2014	1 AU	OAP2 = 1,07 ha OAP3 = 1,1 ha OAP4 = 5,4 ha Total = 7,57 ha	habitat (court terme), Opération de 50 ares minimum	-	non réglementé	1m à l'espace public 4m sur même parcelle bande de 3m sur lim. Séparative H/2 si pignon Recul spéciaux selon les OAP (rue de l'industrie)	non réglementé	12 m	adaptation à la pente, 1,8 m clôtures	doit correspondre au besoins (mais non fixés) et se faire hors des EP	Parcelle de 4 ares ou +20% en espace perméable	non réglementé	maison individuelle, isolée ou groupée intermédiaire 0 R+3 OAP1,2,3 et 4 prévoient au moins 25% d'intermédiaire (30 log/ha mini à terme)
Marlenheim	Projet PLU arrêté du 17 février 2014	1 AUX	5,7	économique (court terme)	-	non réglementé	Alignement des voies public OU recul de 3 m 6m des berges de la Mossig et 4 m aux fossés 10 m min. aux zones résidentielles 3 m entre 2 bâtiments avec possibilité d'implantation sur limite pour l'un d'entre eux.	non réglementé	20 m pour stockage sinon 15 m	-	Bureaux : 1 pour 30m ² Equi. Accueil public : 1 pour 10 m ² Equi. Sport : 1 pour 30 m ² Hotel : 1 par chambre Restauro : 1 pour 20 m ² Artisanat/industrie : 1 pour 100 m ² Entrepôts : 1 pour 500 m ² Commerces + de 150 m ² SHON : 1 pour 30 m ²	-	non réglementé	mixte dont logement d'un gardien
Marlenheim	Projet PLU arrêté du 17 février 2014	2 AU	3,6	habitat (long terme)	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	gel pour réserves foncières
Kirchheim	PLU Modif 2 du 29 mars 2011	2 AU 1	5,6	Gel foncier. Occupation interdite	non réglementé	non réglementé	5m minimum, en fonction de l'alignement des espaces publics futurs. 2m minimum aux limites séparatives	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	gel pour réserves foncières
Odratzheim	PLU Modif 01 du 4 novembre 2008	1 AU a	0,6	Habitat (court terme) et activités de services tolérées Urbanisation de 0,5 ha minimum	voirie de 6m mini	non réglementé	5m minimum, depuis la voirie gabarrit de h=6m sur limites séparatives. Maisons jumelées ou en bandes dérogent à la règle	40% maxi	10m	clôture 1,5m maxi Bardages bois ou rondsins et couleurs vives interdits Toitures en pentes obligatoires.	2 places par logements jusqu'à 160m ² 1 place par tranche de 50m ² au-delà	20% en espaces verts 1 arbre pour 5places	non réglementé	Maison individuelle, isolée ou groupée avec exigence toiture en pente. Possibilité d'intermédiaire ou en bande rajoutée par modif 1 du PLU
Odratzheim	PLU Modif 01 du 4 novembre 2008	1 AU b	2,5	Habitat (court terme) et activités de services tolérées Urbanisation de 0,5 ha minimum	voirie de 8m mini	non réglementé	5m minimum, depuis la voirie gabarrit de h=6m sur limites séparatives. Maisons jumelées ou en bandes dérogent à la règle	40% maxi	8m pour toits plats 10 m pour toits en pentes 11 m pour construction en arrière d'un bâtiment antérieur	clôture 1,5m maxi Bardages bois ou rondsins et couleurs vives interdits	2 places par logements jusqu'à 160m ² 1 place par tranche de 50m ² au-delà	20% en espaces verts 1 arbre pour 5places	non réglementé	Maison individuelle, isolée ou groupée avec exigence toiture en pente. Possibilité d'intermédiaire ou en bande rajoutée par modif 1 du PLU
Odratzheim	PLU Modif 01 du 4 novembre 2008	1 AU X	3,8	économique (court terme), sauf hôtellerie	non réglementé	non réglementé	5m minimum, depuis la voirie 25m de recul à l'axe de la RD422 limites séparatives : 3m minimum	50% maxi	6m à l'acrotère ou 8 m au faitage si toit en pente	penne de toit 20° max Pas de couleurs agressives Intégration des enseignes clôture 2m maxi	pour 100 m ² SHON Industrie/Artisanat : 2 places Stockage : 1 place Services : 3 places	20% en espaces verts 1 arbre pour 5places	non réglementé	Zone d'activité intercommunale tranche 1
Odratzheim	PLU Modif 01 du 4 novembre 2008	II AU X	4	gel pour foncier éco (long terme)	non réglementé	non réglementé	5m minimum, depuis la voirie 25m de recul à l'axe de la RD422.	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	Zone d'activité intercommunale tranche 2
Odratzheim	PLU Modif 01 du 4 novembre 2008	II AU	1,2	Gel foncier pour logements. Occupation interdite	non réglementé	non réglementé	5m minimum des voiries existantes ou futures	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	gel pour réserves foncières
Wangen	POS modif 2 du 13 décembre 2005 mais zonage POS de 2002	1 NA 1	6	Habitat (moyen terme) sous réserve d'opération d'ensemble	non réglementé	couvrir toute la zone ou au moins 3500 m ²	5 m de recul aux voiries existantes ou futures Construction sur limite séparative ou recul de 3 m	non réglementé	7m. Equipements non réglementés	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	maison individuelle R+1 maxi
Wangen	POS modif 2 du 13 décembre 2005 mais zonage POS de 2002	1 NA 2	1	Eco. Opération de 20 ares mini	sorties sur RD 142 interdites	non réglementé	Entre 5 et 10 m de recul aux voiries existantes ou futures Construction sur limite séparative ou recul de 3 m	80% maxi	7m	façades bois ou teintes sombres toit de 0 à 45° de pentes	Bureau : 1 place pour 25m ² SHON Commerce : 1 place pour 50 m ² surface de vente Artisanat/industrie : 1 place pour 100 m ² SHON	50% du stationnement doit être perméable et planté	non réglementé	boîtes à chaussures. Ne figure pas sur le plan POS transmis
Wangen	POS modif 2 du 13 décembre 2005 mais zonage POS de 2002	II NA	5,6	Gel foncier. Occupation interdite	non réglementé	non réglementé	15m de recul à l'axe des CD 842 et 142	non réglementé	7m	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	gel pour réserves foncières
Nordheim	PLU 1er octobre 2012	1 AU	0,3	Logements à court terme sous réserve d'opération groupée	-	non réglementé	bande d'implantation de 25m à compter de la voirie implantation sur limite séparative dans un gabarrit de h=3 m maxi de côté (et 9m de h totale)	70% maxi	9m au faitage 7m à l'acrotère	règles sur lucarnes et toitures en pentes. RAS	1 place par tranche de 50 m ² de SHON 4 places max par logement	30% d'espaces verts dans le neuf	non réglementé	maison individuelle isolée ou groupée
Nordheim	PLU 1er octobre 2012	2 AU	2,7	Logements à moyen terme. Fait l'objet d'une OAP	non réglementé	non réglementé	45 m des voiries Implantation sur limite séparative ou recul de 2m	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	non réglementé	gel pour réserves foncières

ha

Sources : analyse POS/PLU, ADEUS, 2014

🕒 Le potentiel foncier en extension

Synthèse de l'analyse des documents d'urbanisme

- une **vocation de bourg-centre affichée** par le PLU de Marlenheim
- ailleurs, des documents d'urbanisme qui favorisent **un développement en extension, des formes urbaines basses, peu denses**
- **pas de prise en compte du TSPO** (en dehors du PLU de Marlenheim) **ni des modes actifs** (notamment vélo)
- **pas de disposition** particulière **sur le stationnement** voiture en fonction du TSPO

La densification ces dernières années : quelques chiffres

- L'analyse porte sur l'évolution du nombre de bâtiments au sein du tissu urbain
- Les surfaces exprimées correspondent aux surfaces bâties (et non pas la parcelle concernée)

Exemple de Odratzheim



Source : IGN - BDTopo

Exemple de Marlenheim



Source : IGN - BDTopo

Communes	Nombre de bâtiments		
	2002	2012	Evolution 2002-2012
Kirchheim	158	178	20
Marlenheim	879	928	49
Nordheim	242	258	16
Odratzheim	157	176	19
Wangen	184	206	22
Total	1625	1758	126
Communes	Surface au sol occupée(ha)		
	2002	2012	Evolution 2002-2012
Kirchheim	5,5	5,6	0,09
Marlenheim	21,7	22,2	0,51
Nordheim	8,5	8,6	0,13
Odratzheim	3,88	4,2	0,28
Wangen	6,79	7,0	0,25
Total	46,45	47,85	1,26

Réalisation : ADEUS

➔ La densification a produit 35 % de l'ensemble des nouveaux bâtiments (126 / 363)

➔ En termes d'emprise foncière au sol, la densification a consommé 15 % des surfaces (1,26 ha / 8,45 ha)

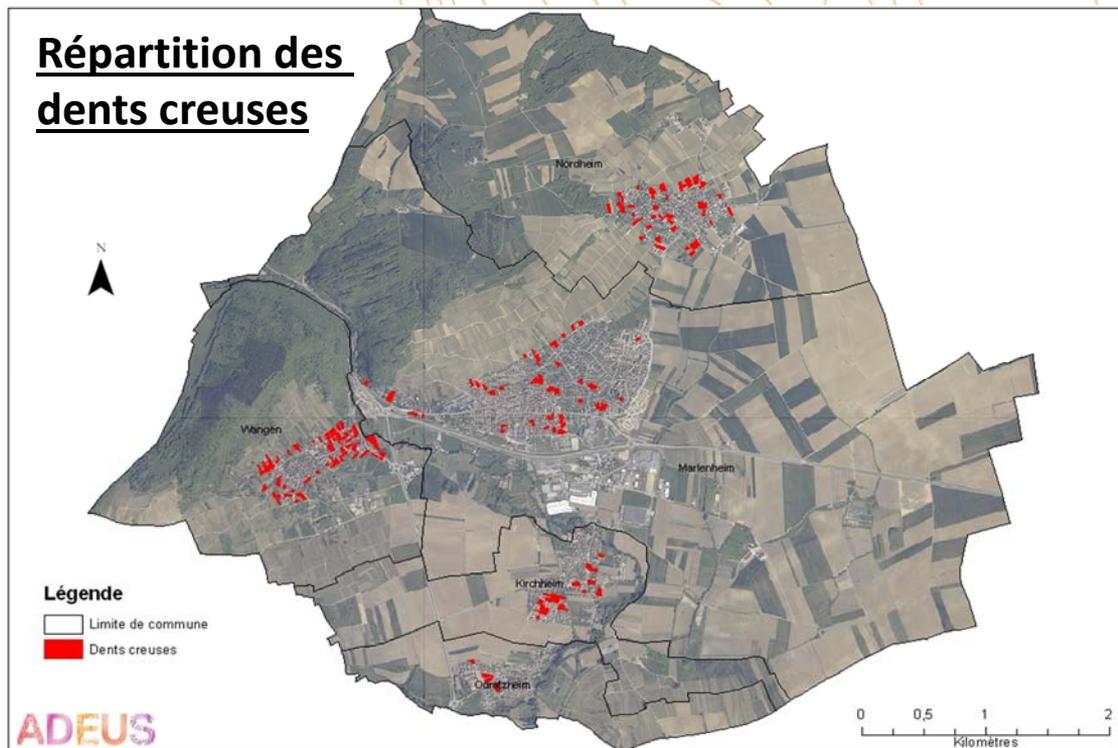
Des constructions en densification qui consomment moins d'espace qu'en extension

○ Foncier en densification : état des lieux

Surfaces disponibles dans les dents creuses en 2014

Commune	Surface
KIRCHHEIM	2,36
MARLENHEIM	4,28
NORDHEIM	3,96
ODRATZHEIM	0,59
WANGEN	5,46
Total	16,65

Réalisation : ADEUS



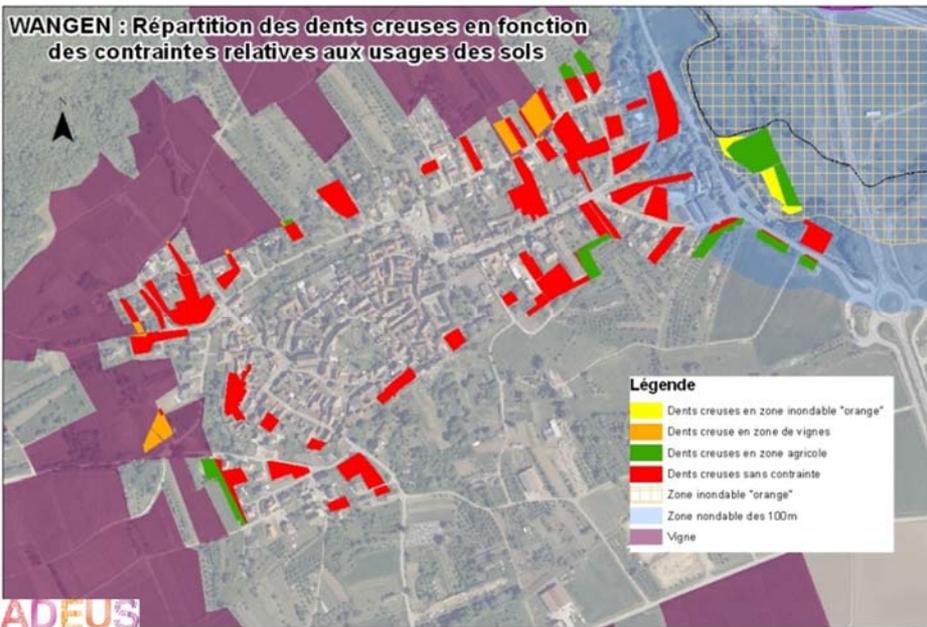
Source : CG67

- un potentiel de près de 17 hectares
- un réel potentiel mais inégalement réparti

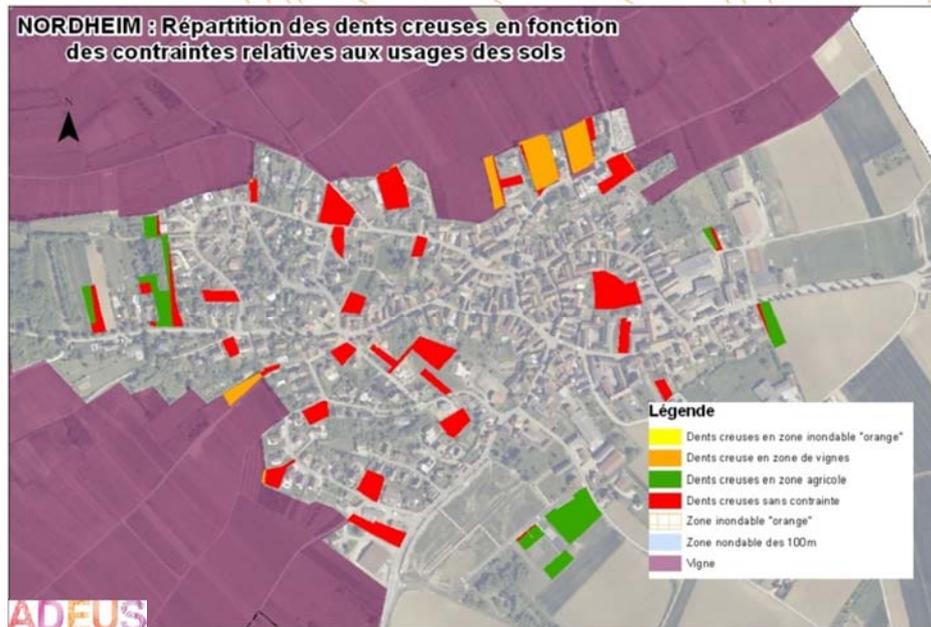
Toutefois, toutes les dents creuses ne peuvent être valorisées de la même manière. Il existe des freins et des contraintes à leur urbanisation.

📍 Foncier en densification

Contraintes relatives aux usages des sols



Source : BDPOS/PLU

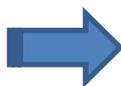


Source : BDPOS/PLU

Ventilation en fonction de l'usage des sols (ha)

Agricole	Vigne	Non agricole inondable zone orange	Total
0,33	0,00	0,00	0,33
0,00	0,22	0,00	0,22
0,90	0,67	0,00	1,57
0,09	0,00	0,00	0,09
0,91	0,36	0,15	1,42
2,23	1,26	0,15	3,63

Source : ADEUS



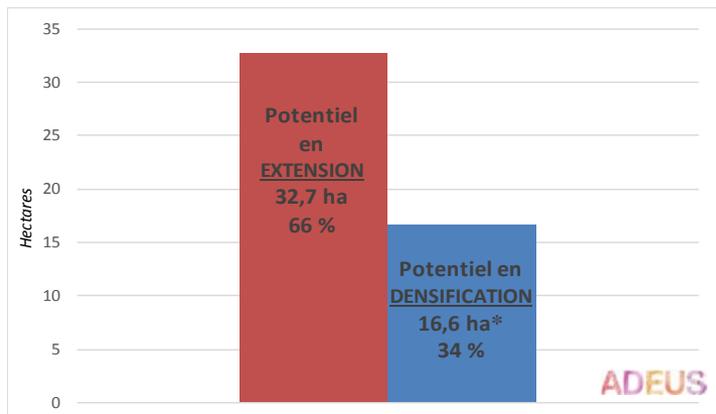
Plus de 3 ha classés en zone « U »
mais dont **l'usage est agricole**



○ Bilan du potentiel foncier en densification et en extension

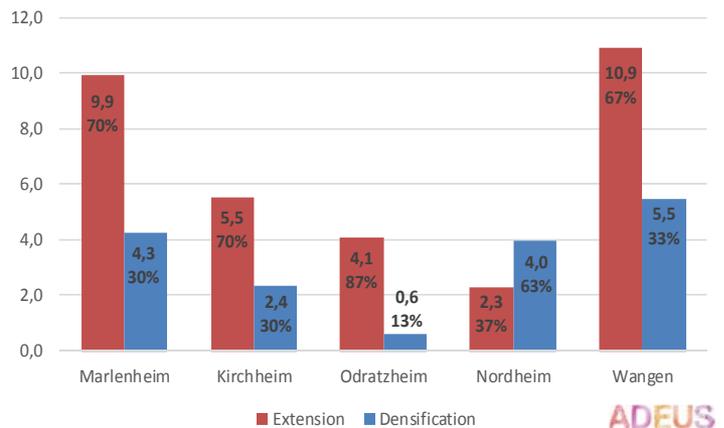
A l'échelle du territoire des 5 communes :

➔ Une répartition du potentiel foncier en faveur des extensions



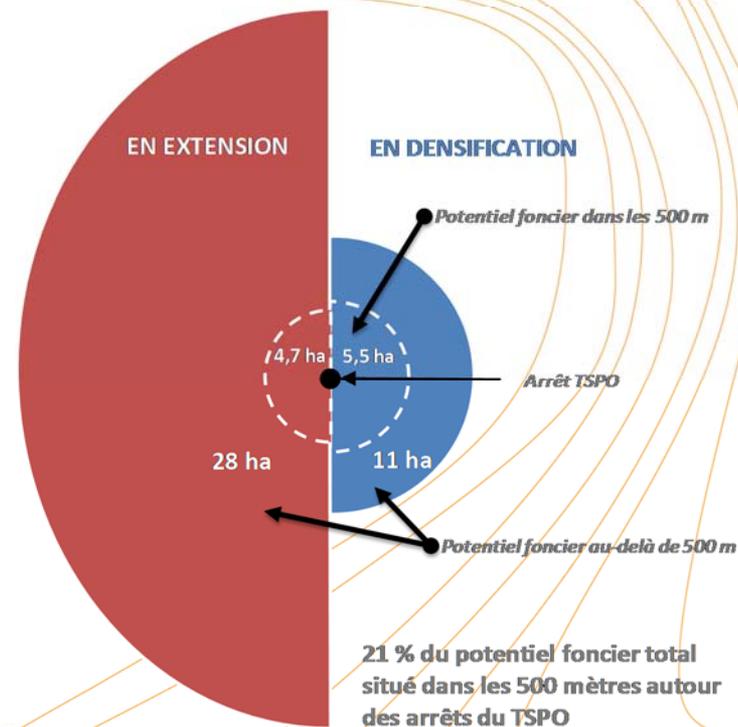
* On éte considérées toutes les parcelles, ou groupe de parcelles contiguës en zone « U », non bâties de 3 ares et plus

➔ avec des disparités entre communes



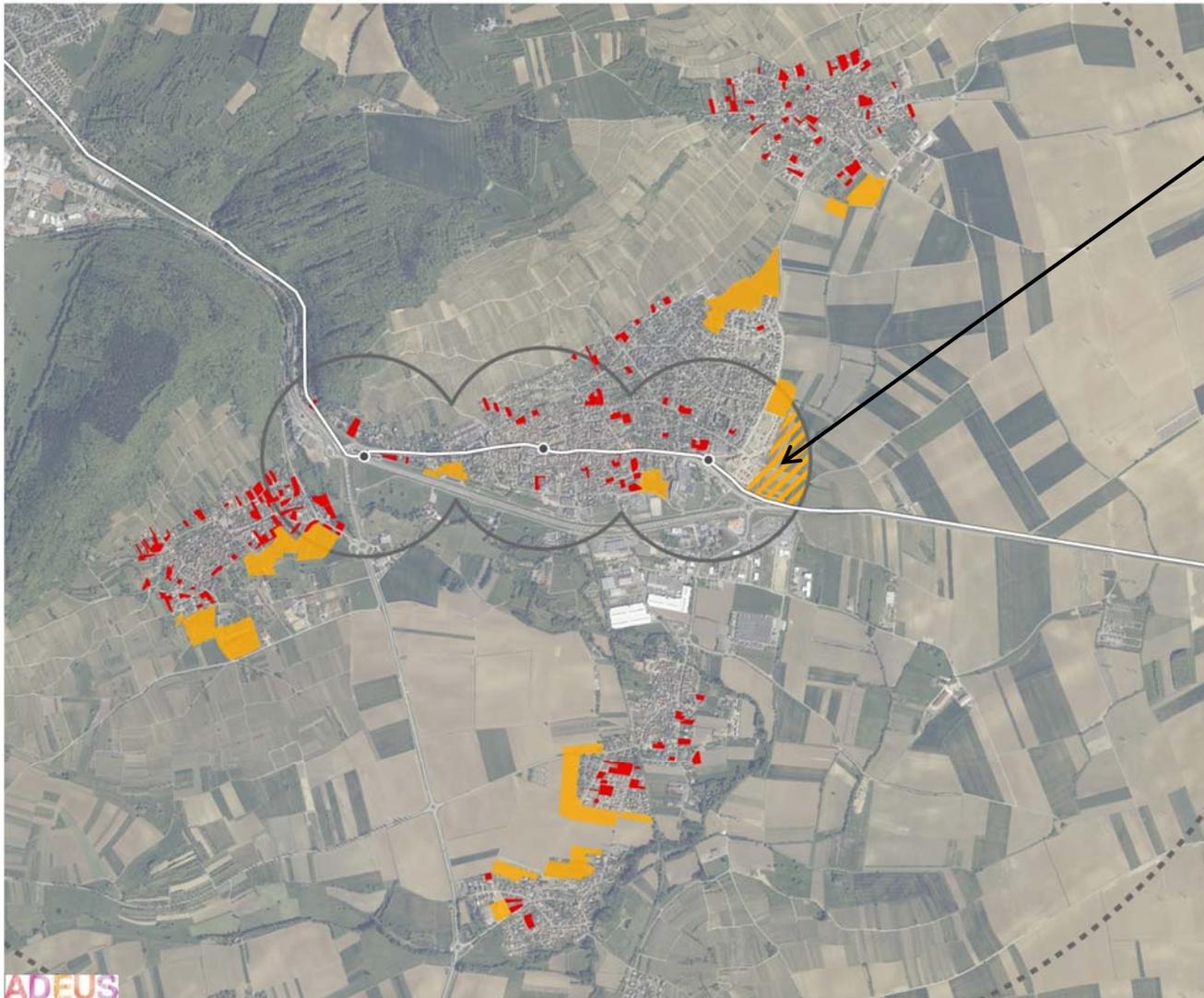
Suivant l'éloignement aux arrêts du TSPO :

➔ Une répartition du potentiel « équilibré » dans la zone des 500 m



Réalisation : ADEUS

📍 Bilan du potentiel foncier en densification et en extension



Identification de **8 ha** à moins de 500 m du TSPO (Marlenheim), non inscrits au document d'urbanisme

Espace dépourvu de contraintes majeures



Potentiel gisement foncier futur en extension

- foncier urbanisable en densification
- foncier urbanisable en extension
- ▨ zone d'extension potentielle
- périmètre des 500m / station
- ⋯ périmètre des 3km / station



Source : BDPOS/PLU

Les 3 scénarios ont été explorés :

⦿ Scénario « **Fil de l'eau** »

basé sur les pratiques actuelles issues des POS/PLU en vigueur, documents de planification axés sur les extensions urbaines

⦿ Scénario « **SCOTERS** »

basé sur les orientations du SCOTERS, selon les préconisations à minima du document cadre, lequel préconise une urbanisation à 50 % en extension et 50 % en renouvellement

⦿ Scénario « **Intensification** »

basé sur l'esprit de la loi ALUR selon laquelle il convient d'exploiter, en priorité, des capacités de renouvellement des tissus existants



Scénario « Fil de l'eau »

- Description du scénario
- Aspect qualitatif
- Aspect quantitatif



Scénario « Fil de l'eau »

Construction du scénario

⦿ Un cadrage sur la base des documents d'urbanisme locaux, en vigueur (ou sur le point de l'être)

- Un POS ancien et 4 PLU **dont un seul fait référence au TSPO** (Marlenheim).
A l'exception de Marlenheim, les documents d'urbanisme locaux ont été approuvés avant l'entrée en vigueur du SCOTERS, faisant l'objet de modifications mais non de révision.
Rappel : la commune de Wangen est en cours d'élaboration de son PLU.
- Un modèle de développement urbain **majoritairement basé sur les extensions foncières** (un potentiel foncier en extension double de celui en densification)
- Un modèle de développement visant en priorité à offrir de la maison individuelle dans les villages, se traduisant par **des densités inférieures aux préconisations du SCOTERS** (entre 10 et 20 log/ha contre un échelle de 30 à 40 log/ha dans le SCoT)

Scénario « Fil de l'eau » / aspect qualitatif

🎯 Les formes urbaines produites dans ce scénario

- Essentiellement
 - **maison individuelle « conventionnelle »**
densité 15 log/ha
 - **petit collectif**
densité de 30 à 40 log/ha
- **Très peu de logements intermédiaires**



Photos ADEUS



Scénario « Fil de l'eau »

⊙ Postulat des calculs

- Pas de notion de zone prioritaire de développement ^{**} (définie par le SCOTERS)
- Potentiel dans les villages :
 - en extension : selon les POS/PLU / de 10 à 20 log/ha
 - en densification : selon l'observation sur le territoire : 22 log/ha
- Potentiel dans le bourg centre : 35 log / ha

⊙ 1^{ers} résultats* du scénario « Fil de l'eau »

Volume de logements produits : **870 logements**

Répartition foncière : **45 % en densification**

Répartition géographique : **30 % des logements neufs** à moins de 500 m d'un arrêt TSPO

Nouveaux habitants : **33 % de nouveaux habitants**, dont près de 615 (env 30 %) habitent à moins de 500 m d'un arrêt TSPO

* Hors mutations

** Bourg-centre + communes bien desservies

Un objectif de production de logements préconisé par le SCOT qui peine à être atteint alors que le foncier serait intégralement consommé en ignorant le TSPO

Scénario « Fil de l'eau »

○ Risques et opportunités du scénario

Avantages

- continuité par rapport aux pratiques actuelles (pas de rupture)
- facilité de mobilisation du foncier (car urbanisation en extension)
- absorption des nouvelles populations (car évolution démographique faible)
- peu d'équipements publics à réaliser par les communes

Inconvénients

- pas d'optimisation du foncier (forme de « gaspillage » foncier)
- pas d'optimisation du TSPO (usagers insuffisants).
Engorgement des routes et émissions de CO2 par ailleurs.
- pas de rôle significatif dans la construction métropolitaine
- pas de vie dans la proximité (car masse critique non atteinte)
- banalisation des paysages (standardisation du bâti)
- besoins en logements non satisfaits (par manque de diversité).
- vieillissement accentué de la population (crise immobilière et mono-produit = accession limitée à des catégories de ménages, plus âgées et plus aisées).

Limites du scénario

- Une certaine incompatibilité avec l'esprit et les dispositions du SCOTERS

Scénario avec comme cadre les orientations du « SCOTERS »

- Description du scénario
- Aspect qualitatif
- Aspect quantitatif



Scénario « SCOTERS »

Construction du scénario

- ⊙ **Application de « l'esprit » et des objectifs du SCOTERS** (sur une période de 10 ans)
 - Construire 4 000 logements/an, dont 1 300 dans les intercommunalités autres que la CUS. **Soit environ 100 logements annuels** dans la C.C. des Portes du Vignoble.
 - A implanter aux **3/4 dans des zones prioritaires de développement** (*Marlenheim et Wangen, dont la partie basse répond au critère « bien desservie »*).
Et le 1/4 restant dans les villages (*dont Odratzheim, Kirchheim, Nordheim et la partie haute de Wangen + les 5 autres communes de la C.C., hors périmètre d'étude*)
 - Objectif d'économie du foncier : densité moyenne ciblée de **30 à 40 log/ha**
 - Objectifs d'économie du foncier et de répartition spatiale : en priorité dans le tissu existant. **50 % maximum des nouveaux logements par extensions foncières.**
 - Objectif de diversification de l'habitat : **au moins 25 % de logements intermédiaires**

Scénario « Scoters » / aspect qualitatif

Les formes urbaines produites dans ce scénario

- Une densité minimale de 25 log/ha
- Un taux de logements intermédiaires de 25 % minimum
- Une diversité de type de logements :
 - maison individuelle conventionnelle ou non densité de 25 log/ha
 - intermédiaire densité 30 à 50 log/ha
 - petit collectif densité 30 à 40 log/ha



Photos ADEUS

Scénario « SCOTERS »

⊙ Postulat des calculs

- Zone prioritaire de développement : Marlenheim + partie basse de Wangen
(3 ha, soit 21 % du foncier disponible en extension dans son POS)
- Application d'une densité moyenne de 35 log/ha
- Analyser le potentiel foncier inscrit dans les POS/PLU au regard des objectifs du SCOTERS (= *pas de suppression de zones ou de limitation des villages*).

⊙ 1^{ers} résultats* du scénario « SCOTERS »

Volume de logements produits : **1 254 logements**

Répartition foncière : **39 % en densification**

Répartition géographique : **¼ des logements neufs** à moins de 500 m d'un arrêt TSPO

Nouveaux habitants : **47 % de nouveaux habitants**, dont ¼ habitent à moins de 500 m d'un arrêt TSPO

* Hors mutations

Montée en charge du bassin de vie avec une logique de rabattement sur le TSPO

Scénario « SCOTERS »

⊙ Risques et opportunités du scénario

Avantages / Inconvénients

- optimisation timide du foncier
- optimisation du TSPO incertaine
- rôle tenu dans la construction métropolitaine (bourg centre)
- vie dans la proximité incertaine (car masse critique pas sûre d'être atteinte)
- besoins en logements en partie satisfaits
- forme de continuité par rapport aux pratiques actuelles
- diversité du foncier mobilisé. Equilibre extension / renouvellement
- réseau modes actifs performant. Offre d'une réelle alternative à la voiture.

Limites du scénario

- Gestion des objectifs du SCOTERS à l'échelle de l'ensemble des intercommunalités autres que la CUS = importantes marges de manœuvre.
- Une dynamique de construction et des politiques d'incitation fiscale qui recentrent la création de logements neufs sur la CUS depuis 2011.

Scénario « Intensification »

- Description du scénario
- Aspect qualitatif
- Aspect quantitatif



Scénario « Intensification »

Construction du scénario

- ⦿ **Privilégier les logiques de proximité en optimisant (*entre autre*) la desserte du territoire par le TSPO**
 - Privilégier l'installation de **nouveaux habitants** dans ce bassin de vie en leur offrant une alternative à la voiture pour **accéder à la métropole**.
 - Privilégier un modèle de développement urbain **plus compact**, qui prenne en compte **les périmètres d'attractivité du TSPO** (500 m / 3k m) *mais aussi la proximité aux commerces, services et équipements de cœur de village et de centre-ville.*
 - Tenir compte, plus finement, **du contexte et du tissu urbain** dans lequel les nouveaux logements s'insèrent.

Scénario « Intensification » / aspect qualitatif

Les formes urbaines produites dans ce scénario

- Une densité minimale de 35 log/ha
- Une majorité de logements intermédiaires
- Pas de maisons conventionnelles (isolées)
- Une diversité de type de logements :
 - maison individuelle dense
densité de 35 log/ha
 - logement intermédiaire
densité 35 à 55 log/ha
 - petit collectif
densité 40 à 55 log/ha



Photo ADEUS



Photo CETE Ouest



Photo CERTU



Photos ADEUS



Scénario « Intensification » : densités mises en oeuvre

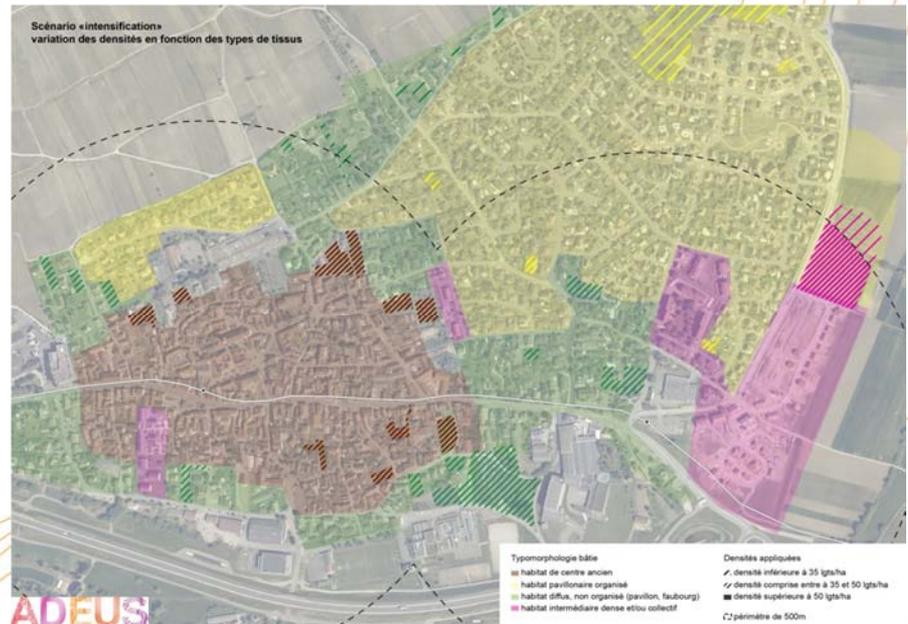
2 critères font varier la densité

- **La distance à la station**
 - Densité + forte dans les 500 m
 - Densité - forte entre 500 m et 3 km
 - Densité encore moins forte au-delà du bassin rapproché (communes mal desservies)

- **Le tissu d'insertion**
 - Densité + forte dans le tissu ancien et de collectifs
 - Densité - forte dans ou à proximité des tissus pavillonnaires et diffus

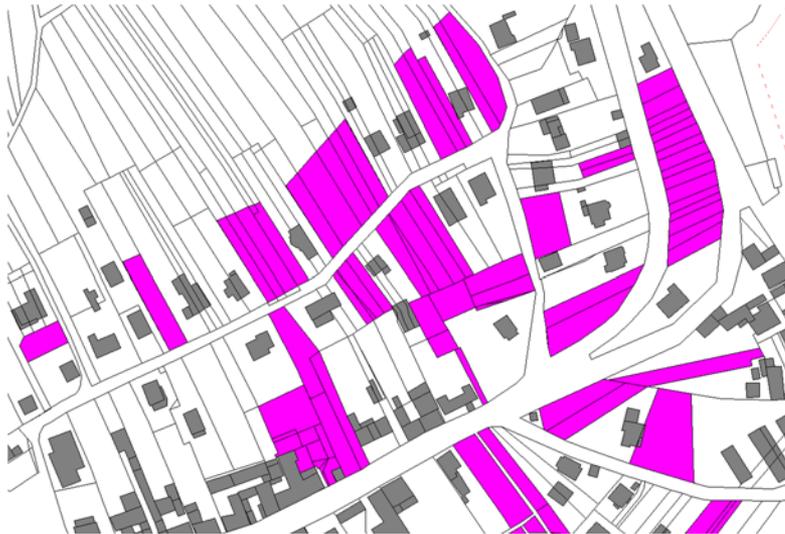
Types de tissus / Densités	Co de couleur	Densité actuelle constatée	Densité préconisée dans les 500 m	Densité préconisée dans les 3 km	Densité préconisée au-delà du bassin rapproché
Centre ancien		40 à 45 logts / ha	55 logts / ha	50 logts / ha	40 à 45 logts / ha
Ensemble d'immeubles collectifs / intermédiaires		30 à 40 logts / ha	55 logts / ha	45 logts / ha	30 logts / ha
Pavillonnaire		15 logts / ha	40 logts / ha	35 logts / ha	25 logts / ha
Tissu diffus		7 logts / ha	40 logts / ha	35 logts / ha	25 logts / ha

Réalisation ADEUS (calcul densité : source DGI/Majic)



- Le scénario « Intensification » privilégie l'urbanisation des dents creuses : une opportunité pour sortir du modèle de production standardisée (parcelles + bâti)

En densification (dents creuses) : des parcelles atypiques qui tendent à favoriser des constructions « sur mesure »



Réalisation ADEUS

Les parcelles en dents creuses (en rose) : des parcelles atypiques (extrait du plan de Wangen)

En extension : des parcelles normalisées faites pour produire des constructions standardisées



Réalisation ADEUS

Le parcellaire et le bâti des lotissements pavillonnaires : un modèle standardisé (extrait du plan de Marlenheim)



Scénario « Intensification »

⊙ Postulat des calculs

- Densification forte à moins de 500 m d'un arrêt TSPO : de 40 à 55 log/ha à proximité des arrêts TSPO, selon le type de tissu urbain
- Application d'un seuil minimal de densité de 35 log/ha dans les communes à moins de 3 km d'un arrêt TSPO
- Moduler ces densités théoriques selon les tissus urbains où les nouvelles opérations s'insèrent

⊙ 1^{ers} résultats* du scénario « intensification »

Volume de logements produits : **1 488 logements**

Répartition foncière : **40 % en densification**

Répartition géographique : **27 % des logements neufs** à moins de 500 m d'un arrêt TSPO

Nouveaux habitants : **57 % de nouveaux habitants**, dont plus du quart habitent à moins de 500 m d'un arrêt TSPO.

* Hors mutations

Un bassin de vie plus intense + Marlenheim, pôle relais s'inscrivant dans le fonctionnement métropolitain grâce au TSPO

Scénario « Intensification »

⊙ Risques et opportunités du scénario

Avantages

- optimisation du foncier
- optimisation du TSPO (rabattement + masse critique d'utilisateurs)
- rôle dans la construction métropolitaine (Marlenheim pôle relais)
- vie possible dans la proximité (car masse critique atteinte)
- revitalisation des centres anciens (car urbanisation des dents creuses)
- meilleure intégration paysagère (habitat intermédiaire, « sur mesure », moindre standardisation du bâti)
- besoins en logements diversifiés mieux satisfaits
- maintien d'une diversité de population

Inconvénients

- rupture par rapport aux pratiques actuelles (filrière «foncier», filière «construction»,...)
- difficulté de mobilisation du foncier (car part importante de l'urbanisation en renouvellement)
- difficulté à absorber les nouvelles populations (car évolution démographique importante)
- équipements publics à la charge des communes et coûts induits

Limites du scénario

- question de gouvernance pour un fonctionnement métropolitain
- nécessité d'une planification renforcée et d'une ingénierie territoriale à l'échelle du bassin de vie
- politique globale de transport pour la gestion du stationnement et le rabattement

Récapitulatif des 3 scénarios et synthèse des résultats



Formes urbaines et densités en fonction des scénarios

scénario « Fil de l'eau »

scénario « SCOTERS »

scénario « Intensification »

-  habitat individuel standard
-  habitat individuel groupé
-  habitat intermédiaire
-  habitat collectif

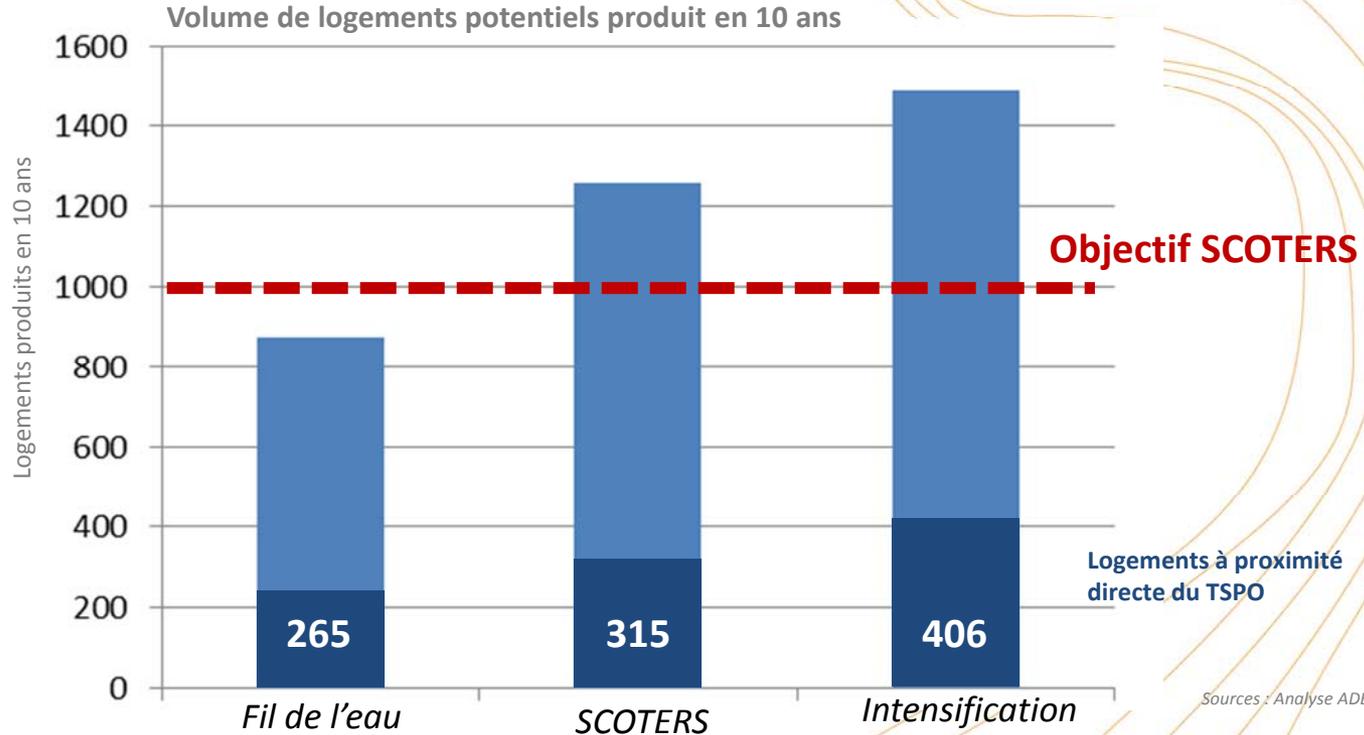


* Sources : « Habitat et formes urbaines » FNAU 2006, « Pour un habitat dense individualisé » CERTU 2009, expertise ADEUS

Photos IURIF, CETE Ouest, CERTU, ADEUS

Analyse comparée des résultats

Produire 1 000 logements en 10 ans : objectif atteint dans les 3 scénarios...

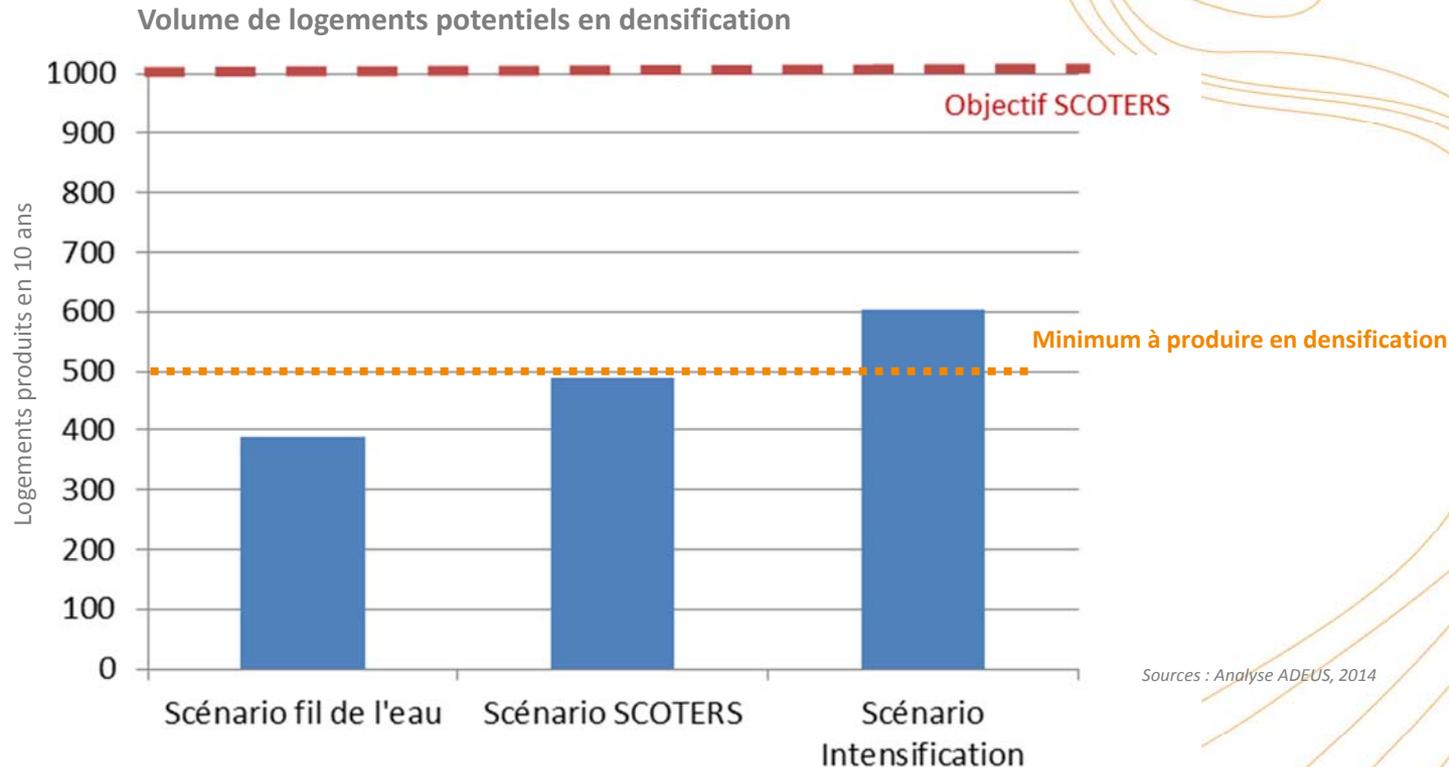


mais...

- un scénario « *Fil de l'eau* » qui peine à atteindre l'objectif sur le bassin rapproché
- un scénario « *Intensification* » 1,5 fois supérieur à l'objectif du SCOTERS

Analyse comparée des résultats

Privilégier le développement par densification : jouable, sauf dans « Fil de l'eau »



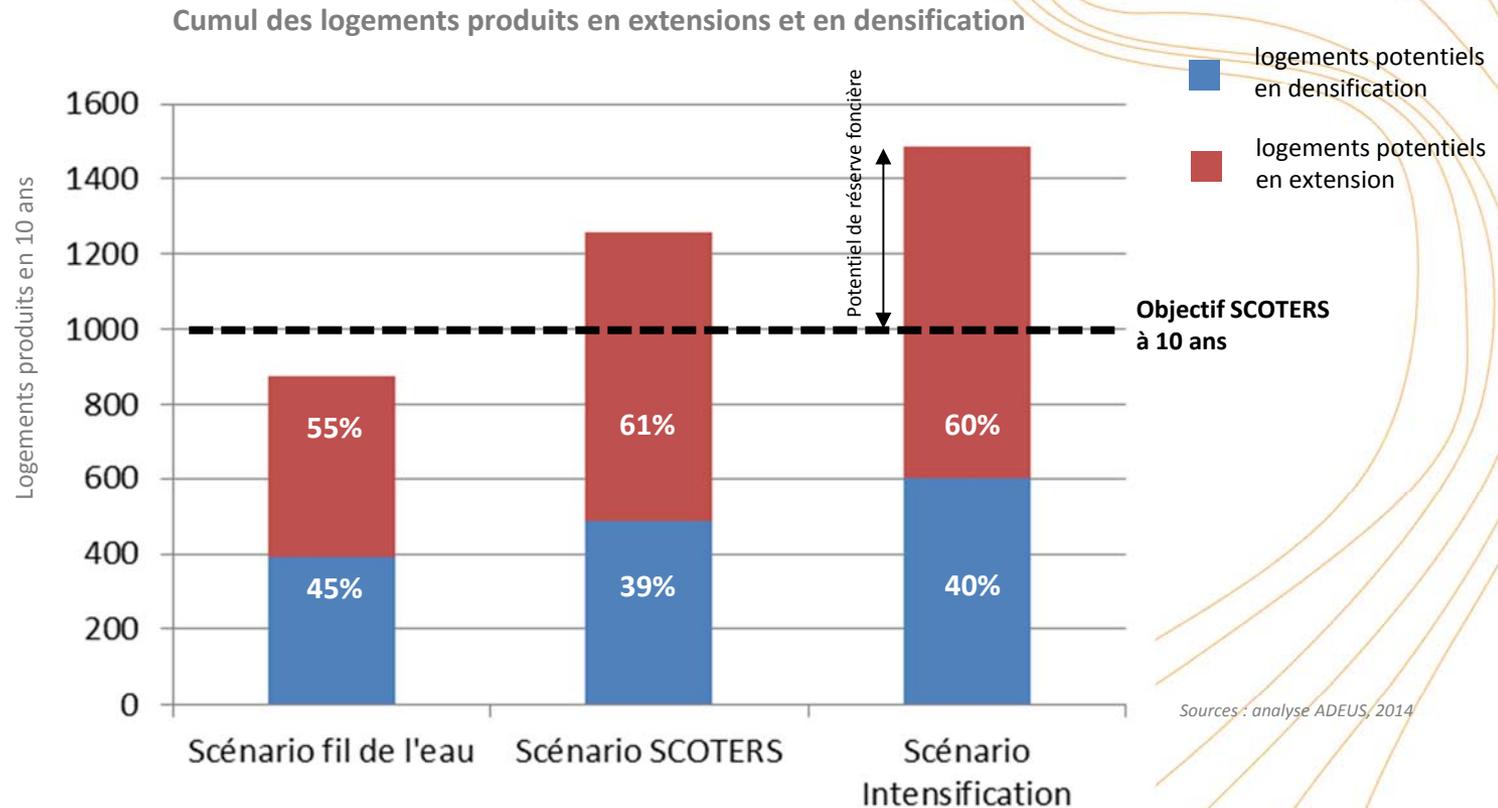
Les scénarios « SCOTERS » et « Intensification » permettraient d'atteindre les 50 % de logements en densification. Mais pas le scénario « Fil de l'eau ».

2 nuances toutefois :

- positive : les mutations ne sont pas intégrées, la C.C. compte 5 communes de plus, non prises en compte
- bémol : dans la théorie où toutes les dents creuses seraient mobilisables

Analyse comparée des résultats

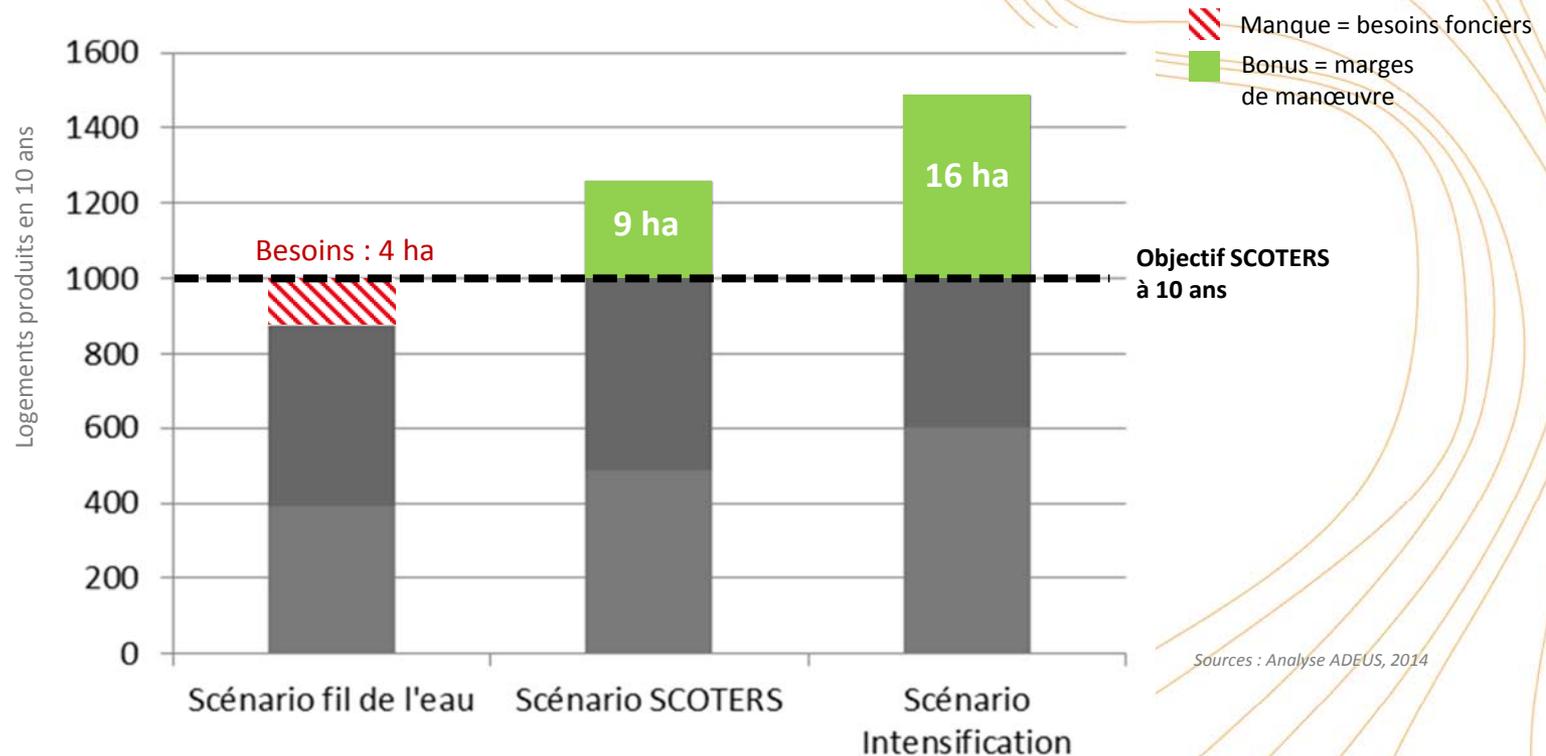
Quelles marges de manœuvre ?



- Aucune marge de manœuvre dans le scénario « *Fil de l'eau* »
- Peu de marges de manœuvre dans le scénario « *SCOTERS* »
- Davantage de potentiel dans le scénario « *Intensification* »

Analyse comparée des résultats

Des marges de manœuvre contrastées (par rapport aux objectifs du SCOTERS)



- pour ménager des réserves foncières pour le SCOTERS au-delà de 2030 ?
- pour renforcer la position de Marlenheim et son bassin de vie dans l'armature du SCOTERS ?
- pour inscrire Marlenheim comme relais d'un fonctionnement métropolitain ?

Synthèse

■ Logements potentiels en densification (hors mutations)

■ Logements potentiels en extension

⋄ Logements à moins de 500 m d'un arrêt TSPO

Marges de manœuvres

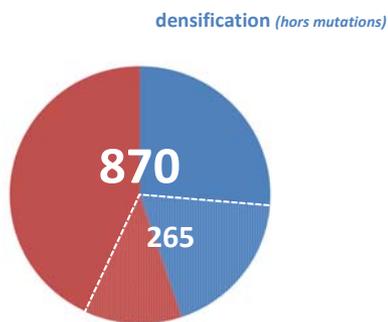
Logements

Population nouvelle

Voitures supplémentaires

Fil de l'eau

Aucun potentiel* : -4 ha



+500 habitants



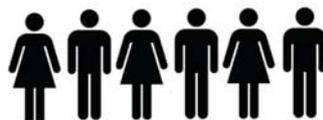
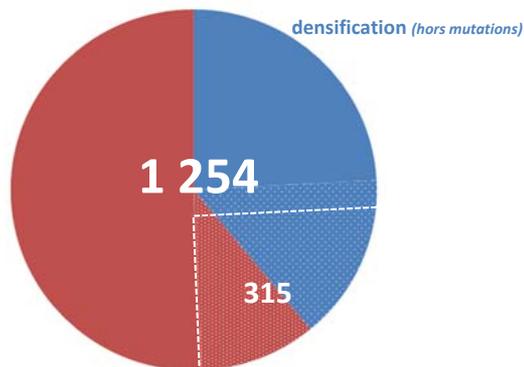
+ 2 043 hab. (+33 %)



+ 1 244 voitures**

SCOTERS

Potentiel* : 9 ha



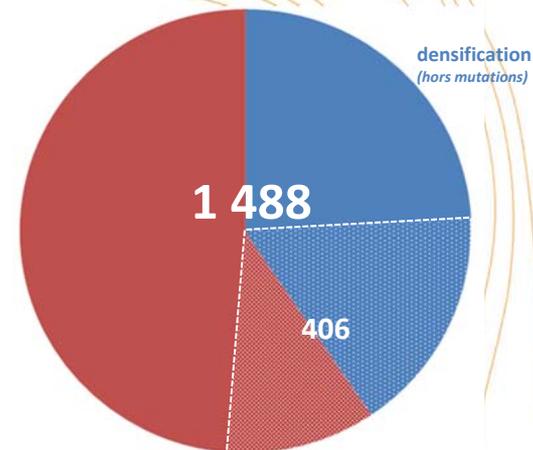
+ 2 964 hab. (+47 %)



+ 1 810 voitures**

Intensification

Potentiel* : 16 ha



+ 3 516 hab. (+57 %)

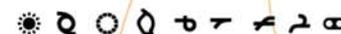


+ 2 145 voitures**

Sources : Analyse ADEUS, 2014. INSEE 2011

* Au regard des documents d'urbanisme en vigueur et des besoins théoriques à 10 ans selon les objectifs du SCOTERS

** par projection du taux de motorisation des ménages en 2011 (avant desserte par TSPO) sur le territoire d'étude



🕒 Conclusion synthétique des 3 scénarios

Le scénario *Fil de l'eau* illustre les pratiques de développement ordinaires qui répondent à une certaine demande sociale, mais ne correspond pas aux réalités d'un marché pour le plus grand nombre : décrochage de plus en plus grand entre le prix de l'accession et le revenu moyen des ménages, raréfaction du foncier à bâtir, promoteurs et bailleurs se recentrant sur la CUS, etc. Par ailleurs, ce scénario reproduit des formes de développement obsolètes allant à l'encontre des préoccupations urbaines et environnementales actuelles.

Le scénario *SCOTERS* s'inscrit dans l'esprit des lois Grenelle, en favorisant une économie des ressources foncières, environnementales et énergétiques, via un modèle urbain plus compact qui tienne compte d'une forme d'équilibre entre villes et villages. Cependant, cet équilibre s'évalue au regard de l'ensemble des intercommunalités, et sur un pas de temps long. En d'autres termes, il repose sur un équilibre politique et suppose que toutes les intercommunalités prennent une responsabilité proportionnelle à leur parc de logements, dans la construction neuve. Or, le marché immobilier repose sur des ressorts financiers, techniques et conjoncturels qui échappent (pour beaucoup) aux volontés des élus. C'est donc un scénario théorique sur le plan technique.

Le scénario *Intensification* est un scénario qui suppose de changer le regard sur la façon dont ce territoire et ses habitants se perçoivent. Il ne s'agit plus d'une forme d'équilibre de développement entre des villages et leur bourg-centre, mais d'une mise en réseau du bassin de vie relié à la métropole strasbourgeoise. Ce changement profond dans la perception et la vocation du territoire ne peut se faire sans le développement de nouvelles instances de gouvernance, appuyées par des outils supra-communaux de planification, de projet urbain et d'ingénierie.

Avantages / Risques des 2 scénarios les plus contrastés

Le tableau ci-dessous évalue les avantages et risques des 2 scénarios extrêmes

Avantages / Risques	Scénarios	
	Fil de l'eau	Intensification
Optimisation du foncier	-	+
Fréquentation du TSPO (nombre d'usagers)	-	+
Rôle du bassin rapproché dans la construction métropolitaine	-	+
Qualité des paysages, qualité architecturale	-	=
Identité de village / "image de ruralité"	+	-
Revitalisation des centres anciens	-	+
Dynamique démographique et sociale	-	+
Vieillessement de la population	-	+
Intégration des nouvelles populations	+	-
Facilité de mobilisation du foncier	+	-
Niveau de services, équipements...	-	+
Cout réseau viaire par logement produit	-	+

Réalisation ADEUS

Point positif

+

Point négatif

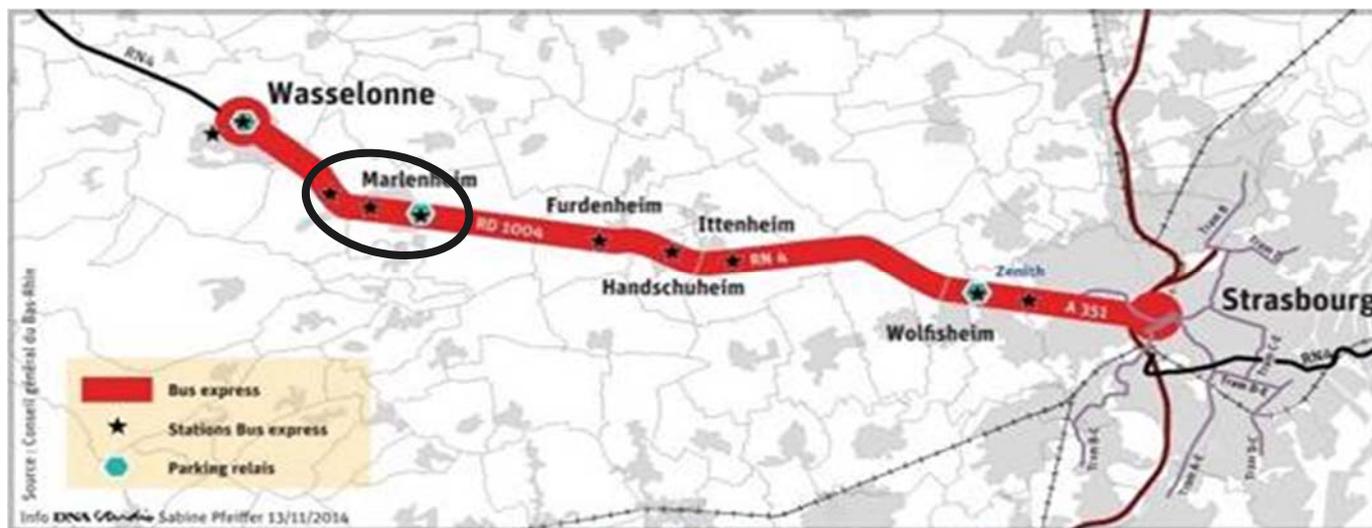
-

Stations TSPO, quel rôle et quel potentiel de centralité ?



Problématique/Objet

- Le TSPO est un levier majeur de transformation du territoire.
- Les stations sont des lieux de convergence des flux, des points de rencontre entre réseau et territoire. Ce sont des vitrines du territoire.
- Une des conditions de réussite de l'insertion d'une ligne de transport collectif structurant telle que le TSPO est liée à la capacité des stations à faire centralité :
 - * à l'échelle de la proximité (500m)
 - * à l'échelle du bassin de vie rapproché (ici, des 5 communes)
- L'objet est de développer une méthode qui permet d'analyser la capacité des stations à faire centralité
 - * Etude de cas : les trois stations de Marlenheim



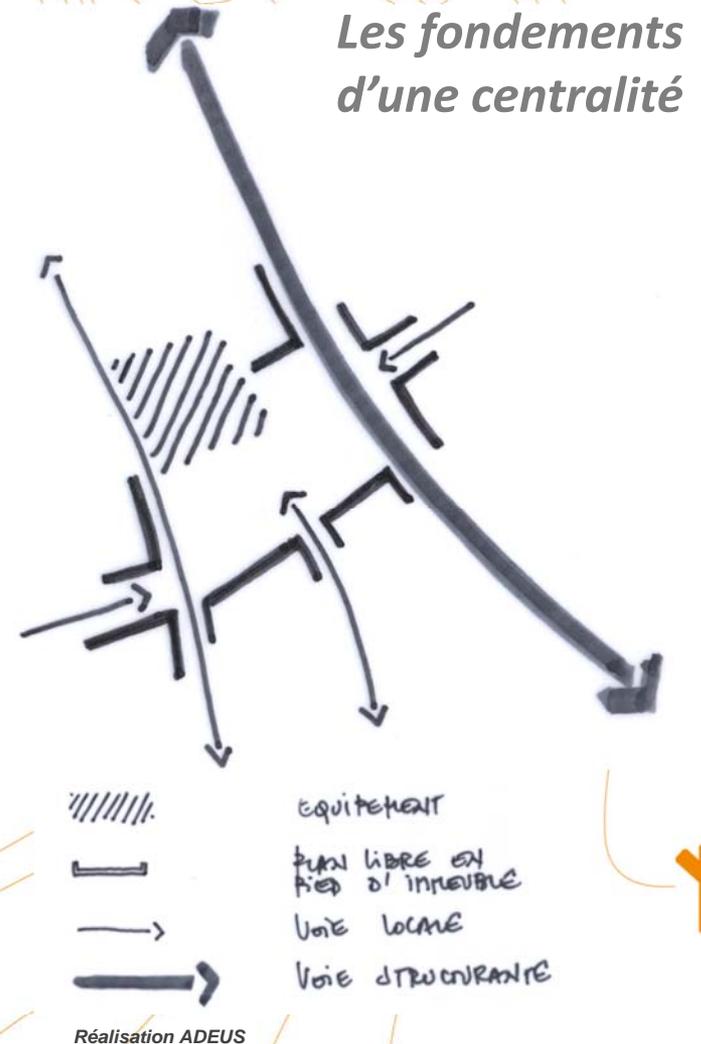
Source DNA

Problématique/Objet

LES PRINCIPES POUR FAIRE CENTRALITÉ

(Extrait des travaux *Emergence de projet et préconisations pour la proximité* ADEUS 2014)

- ⊙ Être sur un passage de flux (transport en commun, voiture particulière, modes actifs...)
- ⊙ Faire converger les voies secondaires vers cette centralité
- ⊙ Favoriser la masse critique, densité et mixité fonctionnelle
- ⊙ Faire en sorte que la centralité soit visible et lisible
- ⊙ Traiter qualitativement l'espace public et l'adapter aux modes actifs
- ⊙ Programmer un équipement (public ou privé)
- ⊙ Adapter le rez-de-chaussée des espaces privés à la vocation de l'espace public
- ⊙ Mettre en place les conditions pour permettre l'implantation des services et commerces en pied d'immeubles



Elément de méthode

⊙ **Analyse du contexte général**

* **Inscription de la station par rapport à son territoire :**

- situation dans la commune,
- caractéristiques géographiques et environnementales,
- inscription dans l'armature urbaine du grand territoire...

⊙ **Analyse de la capacité à faire centralité**

* **A l'échelle de la proximité :**

- Contexte urbain : densité, masse critique, mixité des fonctions, nécessaire à l'implantation des fonctions urbaines, des services privés ou publics et à l'utilisation des déplacements alternatifs à la voiture (modes actifs et TC)
- Modes actifs : existence d'un réseau adapté, continuité, lisibilité, sécurité
- Espaces publics : qualité des aménagements, structuration, organisation. Fondamental pour le développement des déplacements MA, le vivre ensemble, l'implantation des services et commerces de proximité, valoriser l'identité et le cadre de vie des usagers (habitants ou touristes)

* **A l'échelle du bassin de vie rapproché :**

- Articulation de la station aux flux de déplacement : rabattement des modes actifs
- Qualité des espaces de l'intermodalité : stationnement , aire d'attente

⊙ **Identification des enjeux pour faire de la station une centralité**

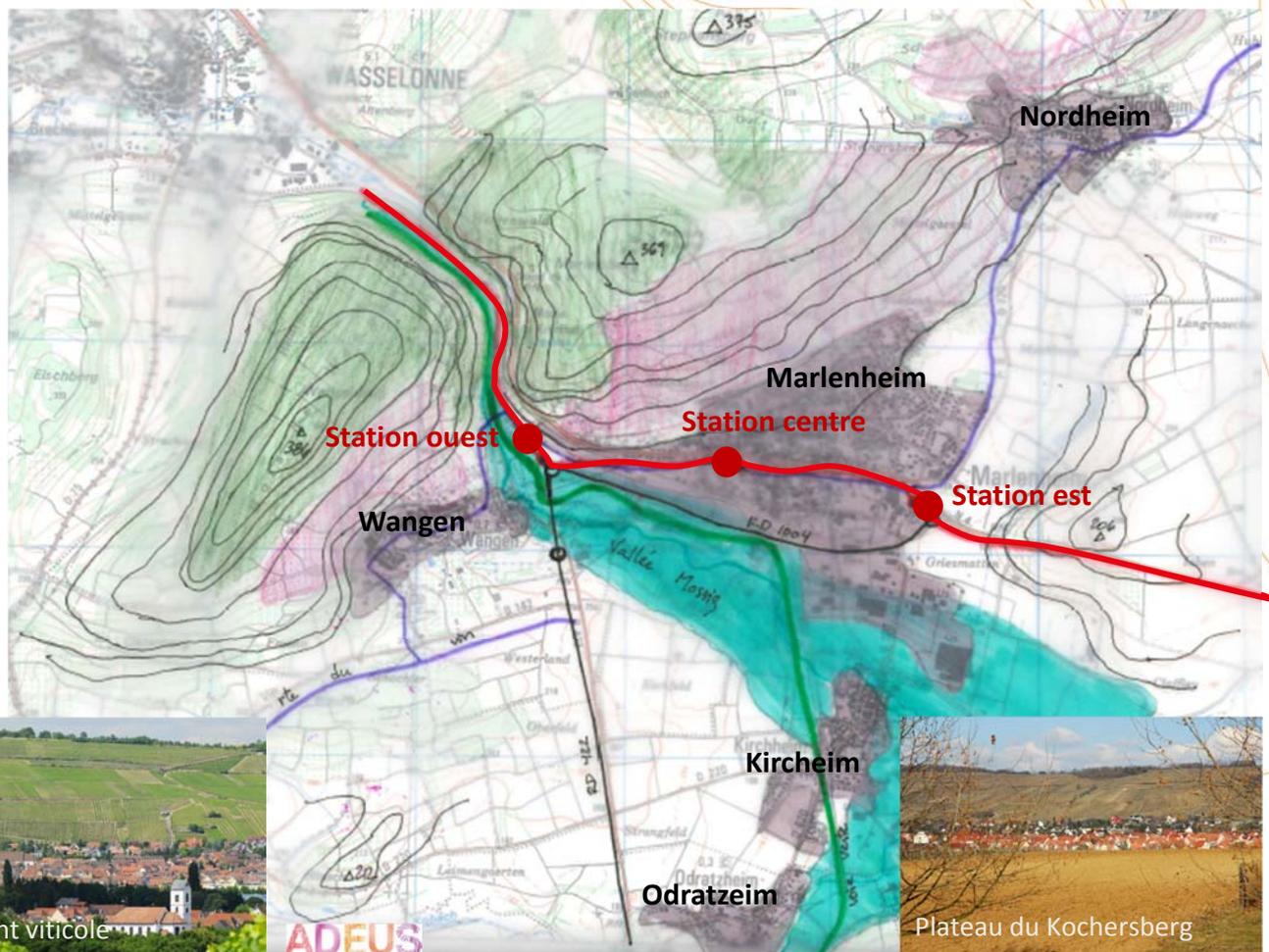
⊙ **Identification de pistes d'actions pour développer la centralité**



Analyse du contexte général

TROIS STATIONS TRES DIFFERENTES, DES SITES STRATEGIQUES

- **Un site très bien connecté** à Strasbourg, pôle métropolitain et régional par ses 3 stations
- **Un site à grande valeur touristique** : « Porte de la route des vins d'Alsace » (site de la Couronne d'or), à l'interface de trois milieux géographiques : Piémont viticole, plateau du Kochersberg, vallée de la Mossig
- **une position centrale à l'articulation de plusieurs réseaux**; RD 1004/RD 422/route principale de Marlenheim, piste cyclable Molsheim-Saverne, piste cyclable Nordheim et route du vin



Vallée de la Mossig



Piémont viticole



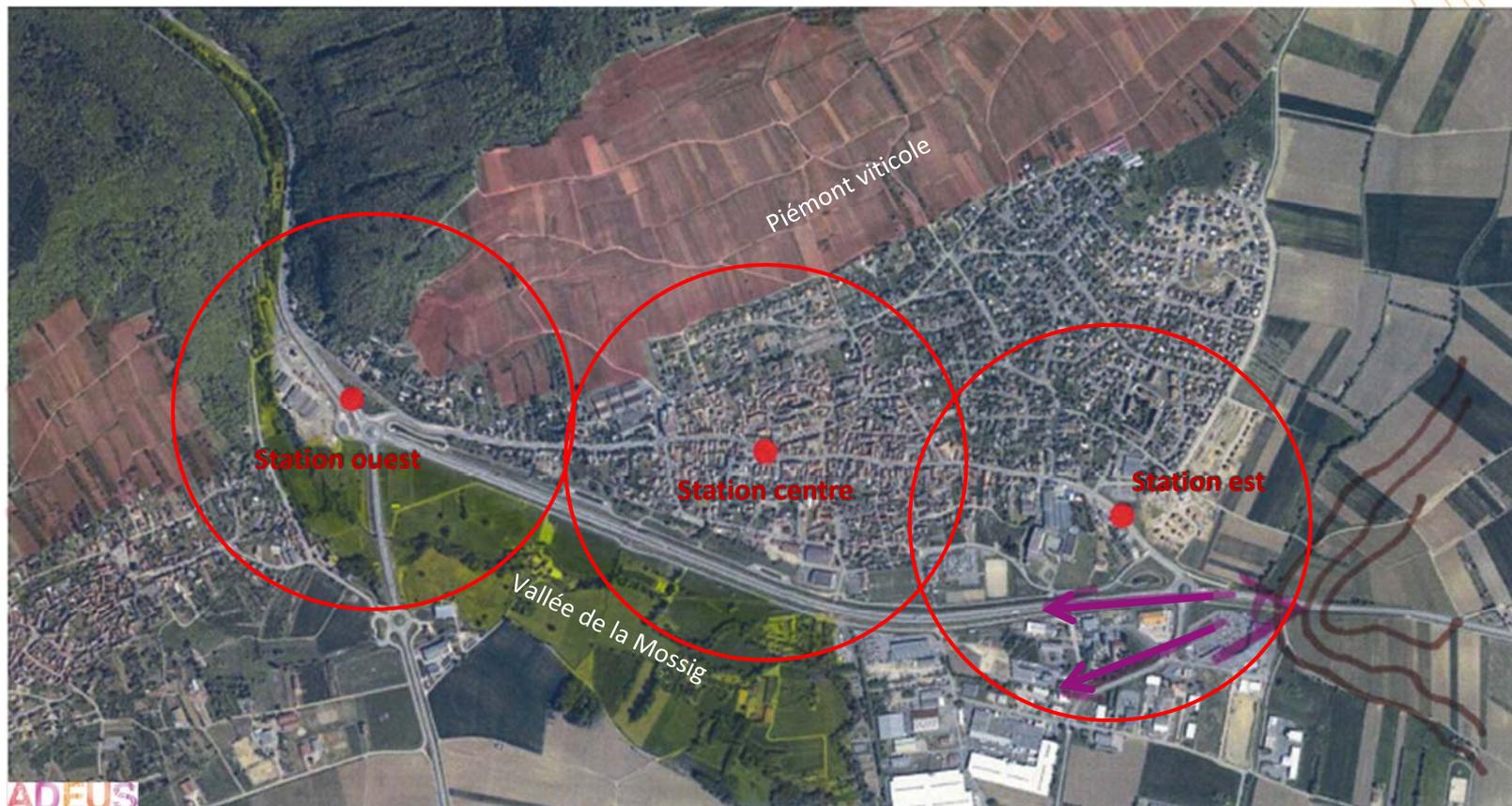
Plateau du Kochersberg

Photos ADEUS

Analyse du contexte général

INSCRIPTION GÉOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES STATIONS

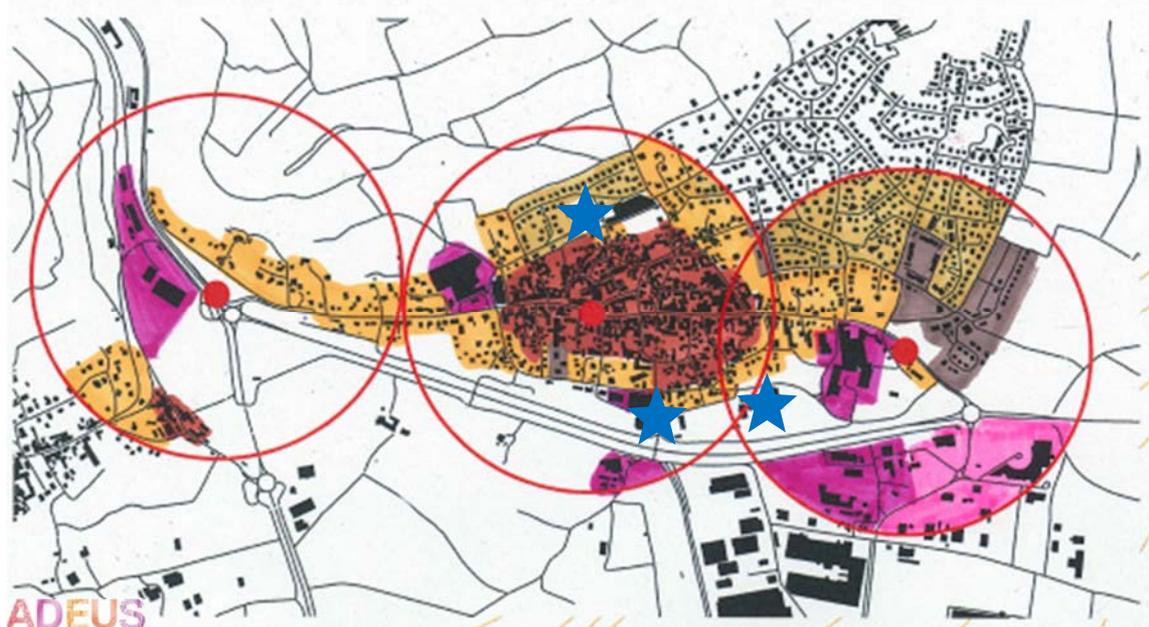
- **Stations ouest** : située en plaine inondable et à l'articulation avec le piémont viticole, ce qui lui confère peu de marge de développement urbain dans le périmètre de proximité de la station. En position d'entrée de ville, avec une géographie au sortir du Kronthal qui renforce son effet de porte.
- **Station est** : positionnée également en entrée de ville, sous un relief qui confère un impact visuel fort à la partie sud-est de Marlenheim et particulièrement vers la vallée de la Mossig, les zones d'activités et commerciales.
- **Station centre** : située en plein cœur de bourg, à l'interface de deux milieux géographiques très contrastés : piémont viticole dominant le bourg et la vallée de la Mossig, le délimitant des communes sud de son bassin de vie rapproché.



CONTEXTE URBAIN à l'échelle de la proximité

Morphologie urbaine, densité, mixité des fonctions, services

- **Station ouest** : peu de potentiel de centralité en termes d'urbanité : isolé du tissu urbain, pas la densité ni la masse critique permettant de développer les conditions de la centralité (absence de services et d'équipements).
- **Station centre** : possède tous les éléments de la centralité : tissu ancien dense présentant une forme de mixité avec fonctions urbaines (mairie, poste, commerces de proximité) et encore un peu d'activité, une implantation en couronne du tissu bâti résidentiel moins dense et des grands équipements, proximité à des espaces de promenade et de loisirs.
- **Station est** : un secteur d'entrée de ville en forte mutation, qui présente un tissu urbain moins structuré, avec la présence de nombreuses ruptures urbaines (RD 1004, stationnements, bassin de rétention, friches). Un potentiel de centralité certain (tissu d'habitat diversifié et développement d'une certaine densité, avec présence de collectifs, nombreux services à proximité avec équipements publics, sportifs et commerciaux, zone d'emplois).



- tissu d'habitat ancien
- tissu d'habitat collectif
- tissu d'habitat pavillonnaire
- tissu d'habitat diffus
- zone commerciale
- secteur d'activités
- ★ équipement public

MODES ACTIFS à l'échelle de la proximité

Réseau existant, continuité du maillage, lisibilité, sécurité

- **Station ouest** : la RD 1004 forme une rupture qui a perturbé l'ensemble des liens entre Marlenheim et Wangen, tant pour les MA que pour la voiture, engendrant des parcours en impasse, ou complexes. Rupture de la route du vin. Le rond-point constitue le seul point de passage et son aménagement est peu favorable aux déplacements MA. Station bien connectée à la piste cyclable structurante et à Wangen (moins vrai la nuit).
- **Station centre** : maillage qui développe une bonne perméabilité du tissu bâti, structuré par un axe central aménagé en zone de rencontre qui favorise les MA, même si la voiture accapare encore beaucoup l'espace. Deux passages sous la RD 1004 qui permettent la connexion avec la piste cyclable.
- **Station est** : maillage de l'espace public moins perméable (plus d'impasses), axes structurants dotés de pistes cyclables, RD 1004 formant une vraie rupture pour les MA et l'accès aux commerces.



Photo ADEUS



ADEUS

Station ouest

Station centre

Station est

- route
- zone de rencontre
- piste cyclable site propre
- chemin rural
- route infranchissable

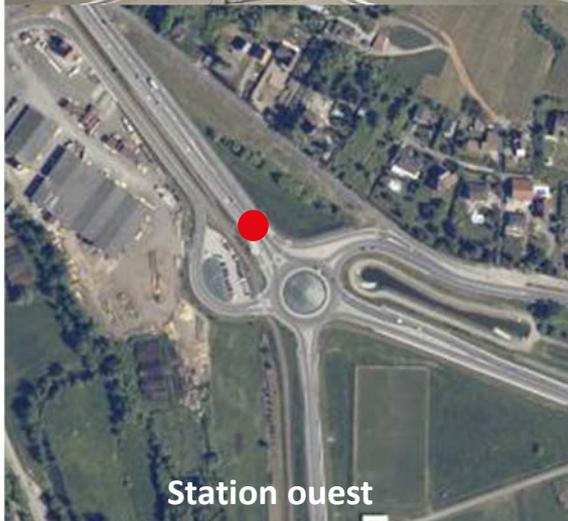


Analyse de la capacité à faire centralité

ESPACES PUBLICS à l'échelle de la proximité

Qualité, structuration, organisation

- **Station ouest** : l'espace public n'a rien d'une centralité urbaine; espaces développés dans une logique routière (ronds-points, bretelles, intégration technique du bassin de rétention,...) qui ne favorisent ni les échanges, ni les modes actifs ni la valorisation de l'identité du territoire.
- **Station centre** : l'espace public fait centralité : station située sur la place centrale du bourg, structurée par des formes urbaines denses, réaménagée dans le cadre du projet d'aménagement de la zone de rencontre afin de valoriser l'attractivité du centre et redonner plus de place aux modes actifs (malgré la présence du stationnement encore important sur la place centrale).
- **Station est** : l'espace public dans lequel est inséré la station ne fait pas centralité : tissu de formes urbaines lâches et non structurées par rapport à l'espace de la station, espace dominé par la voiture avec le parking-relais au sein du tissu bâti, aucune présence de services, aménagement non programmés pour la convivialité et la valorisation de ce nouveau morceau de ville.



Réalisation ADEUS

ARTICULATION STATIONS ET FLUX DE DÉPLACEMENT à l'échelle du bassin de vie rapproché

Rabatement modes actifs

Globalement des stations bien connectées à un réseau de pistes cyclables en site propre ou zone de rencontre. Avec des nuances:

- **Station ouest** : lien difficile entre Marlenheim et Wangen, accès à Wangen peu sécuritaire de nuit, section ouest rue de Gaulle non réaménagée pour les MA, rupture de la route du vin.
- **Station centre** : section ouest rue de Gaulle non réaménagée pour les MA, lisibilité vers la piste cyclable Molsheim/Saverne et vers les itinéraires loisirs peu évidente, utilisation de la piste cyclable peu sécuritaire de nuit.
- **Station est** : lien difficile vers les communes sud et la zone commerciale : rupture de la RD 1004, absence de piste cyclable en site propre vers Kirschheim et Odratzheim.

- zone de rencontre
- piste cyclable site propre
- route principale
- route infranchissable
- route du vin



QUALITÉ DES ESPACES DE L'INTERMODALITÉ

Stationnement voiture/vélo, aire d'attente

Station ouest



Station centre



Station est



- ❖ Des parkings à toutes les stations avec des problèmes d'intégration paysagère et urbaine, sans priorisation en fonction du rôle et de la situation des stations



- ❖ Le stationnement vélo peu traité en milieu urbain, pourtant propice aux MA

Photos ADEUS



- ❖ Des aires d'attente de qualité variable : confort limité, pas d'indication du temps d'attente station ouest, un sentiment de sécurité faible station est, abris sans cohérence d'ensemble

STATIONS DE TSPO, QUEL RÔLE ET QUEL POTENTIEL DE CENTRALITÉ ?

Identification des enjeux et pistes d'actions pour faire centralité

Station ouest

Une vocation de pôle multimodal et une porte d'entrée nature/loisirs

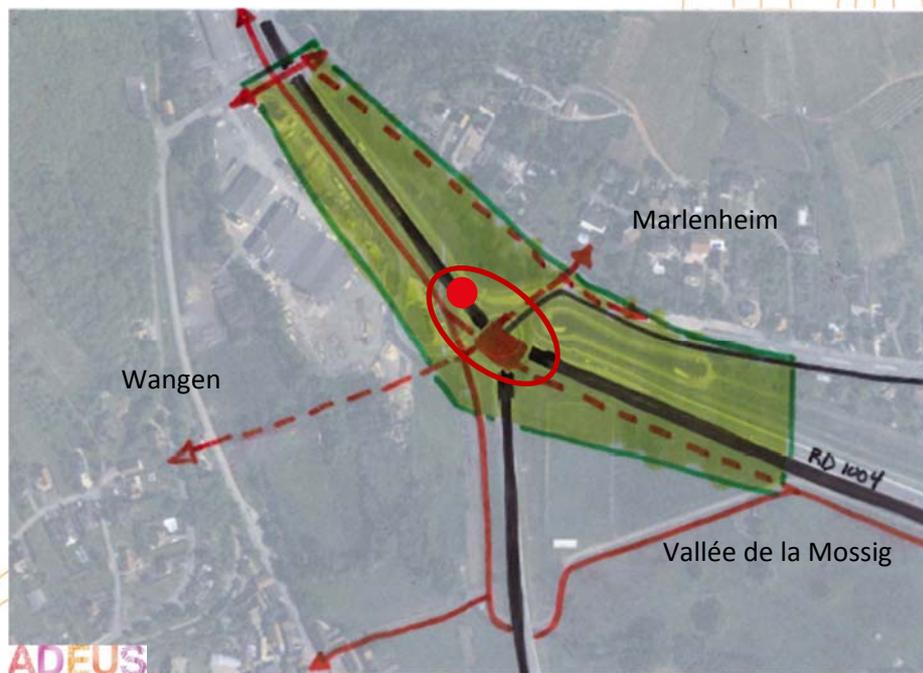
Enjeux :

- Conforter rôle de pôle multimodal (modes actifs compris) de cette station
- Valoriser les espaces publics en marquant l'identité paysagère du site
- Réduire l'effet de rupture de la RD 1004

Pistes d'actions :

- Donner un cadre favorable aux modes actifs de façon à assurer la qualité et la sécurité des déplacements
 - * Transformer le rond-point en carrefour urbain, lieu de distribution majeur des flux, et en particulier les cheminements MA
 - * Développer des perméabilités entre Wangen et Marlenheim et assurer la continuité de la route du vin
- Qualifier la porte d'entrée ouest de Marlenheim en valorisant l'accès nature/loisirs
 - * Aménager l'interface avec la voirie
 - * Planter les abords des cheminements MA
 - * Repenser l'intégration du bassin de rétention
 - * Développer une signalétique et des services (location vélo) en lien avec itinéraires loisirs/touristique
- Qualifier les espaces de l'intermodalité
 - * Développer un parking-relais adapté et traiter son insertion paysagère
 - * Faire de la station un élément repère fort du paysage
 - * Sécuriser les aires d'attente

- station TSPO
- piste cyclable existante
- cheminement MA à créer/valoriser
- entrée de ville à requalifier



Station centre

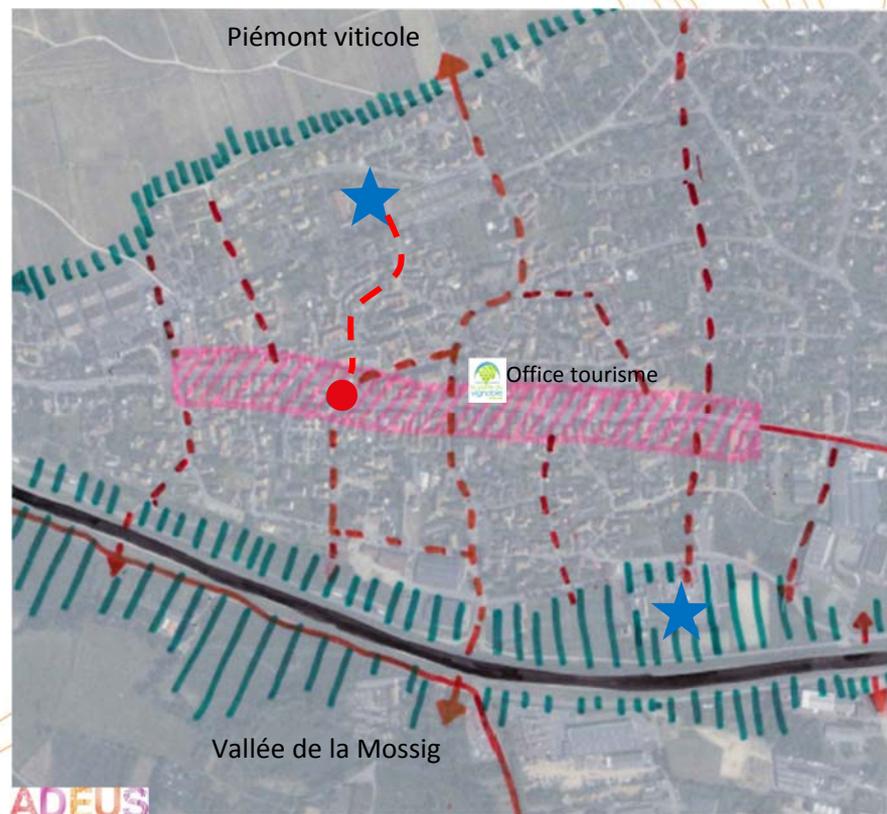
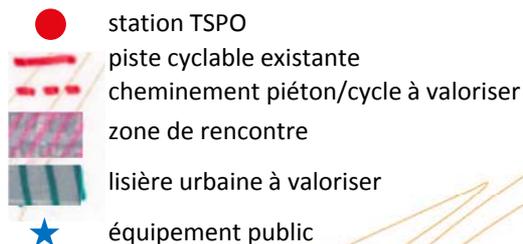
Une centralité vitrine avec une vocation de porte d'entrée touristique

Enjeux :

- Organiser les modes actifs en lien avec la station afin de valoriser la desserte de proximité et l'accès aux espaces de nature et de tourisme
- Révéler et valoriser les paysages du piémont viticole et de la vallée de la Mossig

Pistes d'actions :

- Aménager des parcours privilégiant les MA : trottoirs larges, zone de rencontre, cheminements directs et lisibles
- Préserver les paysages du piémont viticole et valoriser ceux de la vallée de la Mossig
- Valoriser l'accès à ces paysages naturels caractéristiques de l'identité de ce territoire et à l'origine de son attractivité



Station est

Une vocation de nouvelle centralité contemporaine et un seuil à affirmer

Enjeux :

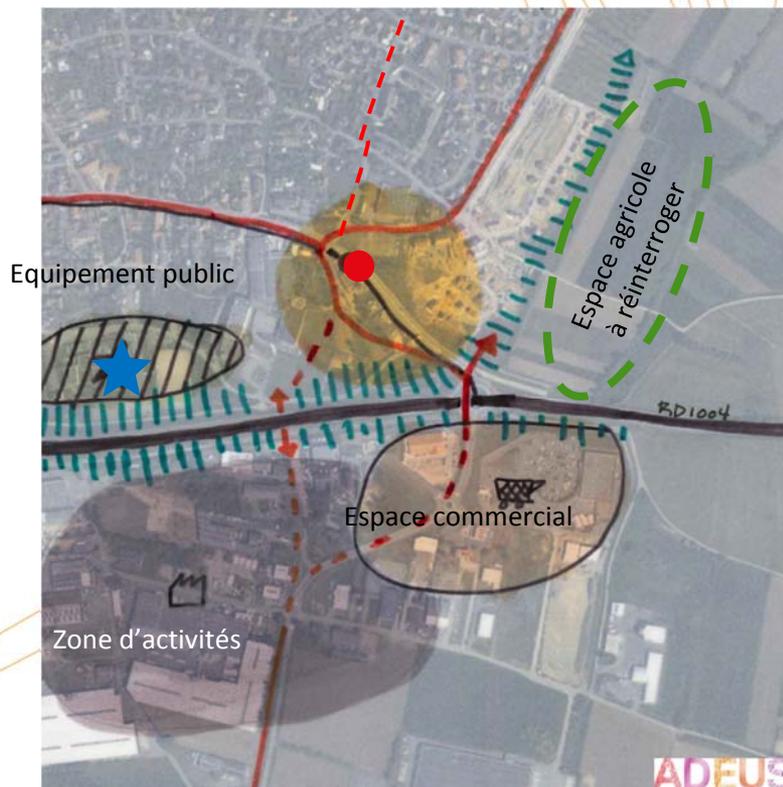
- Conférer une urbanité au lieu
- Recréer du lien entre les enclaves urbaines

Pistes d'actions :

- Faire de la station un espace public structurant
 - Aménager une place publique autour de la station
 - Mettre en place les conditions pour accueillir services et commerces de proximité au droit de la station
 - Traiter les rez-de-chaussée en lien avec l'espace public
- Optimiser le foncier au droit de la station
 - Densifier et structurer l'espace aux abords de la station
 - Privilégier l'implantation d'équipements publics de rayonnement intercommunal
 - Questionner la présence du parking-relais
 - Questionner l'opportunité d'un développement urbain sur l'espace agricole dans le périmètre de proximité station
 - Requalifier et densifier la zone commerciale et le secteur d'activités
- Développer la perméabilité des cheminements piétons/cycles
 - De part et d'autre de la RD 1004
 - Repenser le rond-point à l'entrée de ville comme un carrefour urbain
- Promouvoir des espaces publics de qualité qui articulent les fragments urbains
 - Gérer l'interface RD 1004/tissu bâti en aménageant un espace public intégrant les objets techniques de la voie (bassin rétention, remblai, friche) : lisière urbaine
 - Requalifier les espaces publics de la zone commerciale

- station TSPO
- piste cyclable existante
- cheminement piéton/cycle à créer
- lisière urbaine à valoriser
- centralité à structurer
- équipement public

Nordheim



Kirchheim/Odratzheim

A l'échelle du bassin rapproché

Enjeux :

- Organiser un rabattement vélo efficace et confortable de jour comme de nuit vers les stations
- Réduire l'effet de rupture de la RD 1004

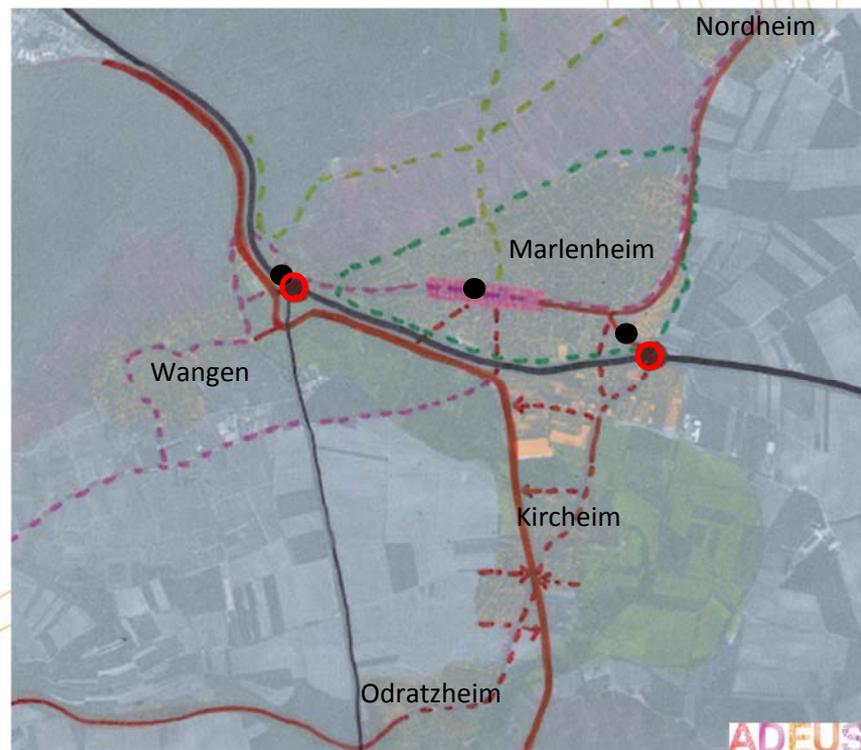
Pistes d'actions :

- Compléter le réseau de pistes cyclables vers les stations TSPO
 - Organiser le rabattement vers la piste cyclable structurante Molsheim/Saverne
 - Développer une piste cyclable sur les voies structurantes en aménageant des zones de rencontre là où l'espace public est réduit (centre village)
 - Multiplier les points de passage sous la RD 1004 et transformer les deux ronds points en carrefour urbain
- Aménager qualitativement le réseau
 - Doter les pistes cyclables d'éclairage
 - Prévoir des stationnements vélos adaptés, en lien avec les pôles de multimodalité, les équipements publics, les commerces
- Articuler les stations avec les itinéraires de loisirs
 - Faire le lien, développer et rendre lisibles les parcours loisirs

- station TSPO
- piste cyclable existante
- - - piste cyclable à créer
- itinéraire promenade
- carrefour à traiter



Extraits internet



Conclusion

- A travers l'aménagement des stations se pose la question de la capacité des communes à se saisir de l'opportunité d'un transport collectif structurant pour penser leur évolution au sein de la métropole.
- Les pistes d'actions pour développer le potentiel de centralité des stations montrent l'importance :
 - * d'avoir une vision d'ensemble qui articule 4 échelles de territoire : le réseau, le bassin de vie rapproché, la proximité, l'arrêt ;
 - * de mettre en œuvre à travers des documents de planification et de programmation une partie des conditions pour faire centralité ;
 - * de développer du projet urbain et de l'ingénierie territoriale.



Photo ADEUS

Synthèse de l'ensemble des travaux

Constats / état des lieux

- Le foncier en renouvellement s'avère être un gisement considérable, sous estimé, voire non pris en compte dans les documents d'urbanisme.
- Le TSPO n'est pas encore considéré comme un élément structurant dans la majorité des documents cadres (4/5). Néanmoins, à souligner : le futur PLU de Marlenheim déroge à ce constat et intègre le TSPO dans son développement urbain à venir
- Une opportunité foncière (8 ha) identifiée à proximité immédiate (500 m) de la station est de Marlenheim.

En terme de méthode

Des résultats parlants, mais perfectibles :

- Nécessité d'intégrer l'apport en logements par mutation urbaine (non pris en compte dans ces travaux).
- Relativiser la capacité d'urbanisation des dents creuses (urbanisation en densification plus complexe que celle en extension).
- Relativiser les résultats, dans la mesure où la commune encore dotée d'un POS (Wangen) est engagée dans une démarche PLU, document à terme plus en phase avec les enjeux TSPO.

Le SCOTERS, un outil dont la souplesse peut générer des incompréhensions

- La notion de « commune bien desservie », source de malentendus entre acteurs.
- Des objectifs en logements non spatialisés (ni à la communauté de communes, ni à la commune), sujet à interprétation.

Enseignements / résultats

- De réelles marges de manœuvre en terme de positionnement du bassin rapproché dans l'armature métropolitaine, avec notamment l'opportunité pour Marlenheim de se positionner en tant que « pôle relais ».
- Importance des aménagements en faveur des modes actifs à l'échelle du bassin rapproché et importance du traitement de l'espace public en faveur des piétons.
- Parallèlement à l'arrivée du TSPO, importance d'une politique globale de stationnement (voiture/vélo).
- Risque de non maîtrise des paysages et de leur banalisation, avec à terme un risque de perte d'attractivité.
- Intérêt de l'habitat intermédiaire, plus à même de répondre à la fois à l'optimisation du foncier (densité), à l'intégration paysagère et à la diversité des besoins en logements.
- Opportunité à considérer le TSPO comme une « porte d'entrée » sur le territoire et pas seulement comme service aux habitants.
- Opportunité à organiser des « services du quotidien » au droit des stations et à programmer des « services à connecter » (équipements intercommunaux) à proximité des stations.



Equipe projet :

Fabienne COMMESSIE (chef de projet), Sylvie BLAISON,
Aline BOUVARD, Fanny CHAILLOUX, Nathalie GRIEBEL,
Pierre-Olivier PECCOZ, Claude SCHERER

PTP 2014 - N° projet : 4.1.1.1

Validation : Yves GENDRON, Directeur général Adjoint

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

