



ISABELLE MALLET
ARCHITECTURE
VILLE & PAYSAGE
50 ROUTE DE ROUFFACH
68000 COLMAR
Mob : 06 82 83 43 22
Fixe : 03 89 41 34 85
I.MALLET@CALIXO.NET

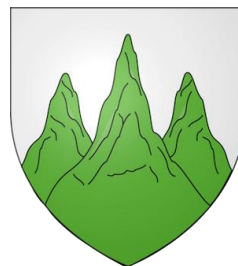
MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNE DE MITTELBERGHEIM

12 rue Principale

67 140 MITTELBERGHEIM

Tél. : 03 88 08 92 29



Créateurs de Lieux et de Liens

COMMUNE DE MITTELBERGHEIM

Aménagement de la zone IAUE ZA Sud de Mittelbergheim

PERMIS D'AMÉNAGER

■ Notice de présentation (PA2)

<u>Signature du maître d'ouvrage</u>	<u>Signature de l'architecte</u> 
--------------------------------------	---

INDICE	DATE	REALISE PAR	OBJET DE LA MODIFICATION	PHASE
01	23.06.2025	M.I.	Version initiale	PA
ECHELLE		VERIFIE PAR	NOM DU FICHIER	N° PIECE
		I.M.	67-295-23-01-N03-I01-PA2-NOTICE.DOCX	PA03
CARDOMAX – ZA CIRSUD – Allée Pierre Gilles de Gennes – 67 600 SELESTAT SARL au capital social de 10 000 € SIRET : 851 106 203 00025				

SOMMAIRE

1	SITUATION ET DESCRIPTION GENERALE DU PROJET	3
2	SITUATION ET CONTEXTE	3
3	ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS - SENSIBILITE PAYSAGERE	5
4	CONTRAINTES EN TOUT GENRE.....	7
5	PROJET ET ORIENTATIONS PAYSAGERES – INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES.....	7
6	PROGRAMMATION	9
7	PROJET ET INTENTIONS DU PERMIS D’AMENAGER	11
8	EN CONCLUSION	11

1 Situation et description générale du projet

La commune de Mittelbergheim se situe dans la Collectivité Européenne d'Alsace, dans la circonscription départementale du Bas-Rhin, dans la Communauté de Communes de Barr.

Elle possède au sud de son ban des terrains d'une superficie de 1,72 ha. Ce secteur, dit « ancien terrain de foot » et contigu à la RD 62, est classé IAUe au PLUi de la Com-Com du Pays de Barr (approuvé en Décembre 2019). Sa classification lui permet d'être urbanisable sous conditions.

Consciente de la situation environnementale de ce secteur et résolue à en faire une extension urbaine raisonnée, la Commune souhaite entreprendre des aménagements publics répondant à la fois aux enjeux de la collectivité sur de nouveaux équipements nécessaires à son économie et à ses concitoyens et aussi à son désir de proposer une qualité paysagère à hauteur d'un des plus beaux territoires d'Alsace.



2 Situation et contexte

L'accès au secteur se fait à partir du carrefour situé entre la RD62 en direction de Andlau et de la RD 362 dite rue de la Montagne et montant vers le village. Réaménagé en rond-point en 2022, ce carrefour distribue au Sud un chemin rural existant et bordant la limite Ouest du secteur concerné.

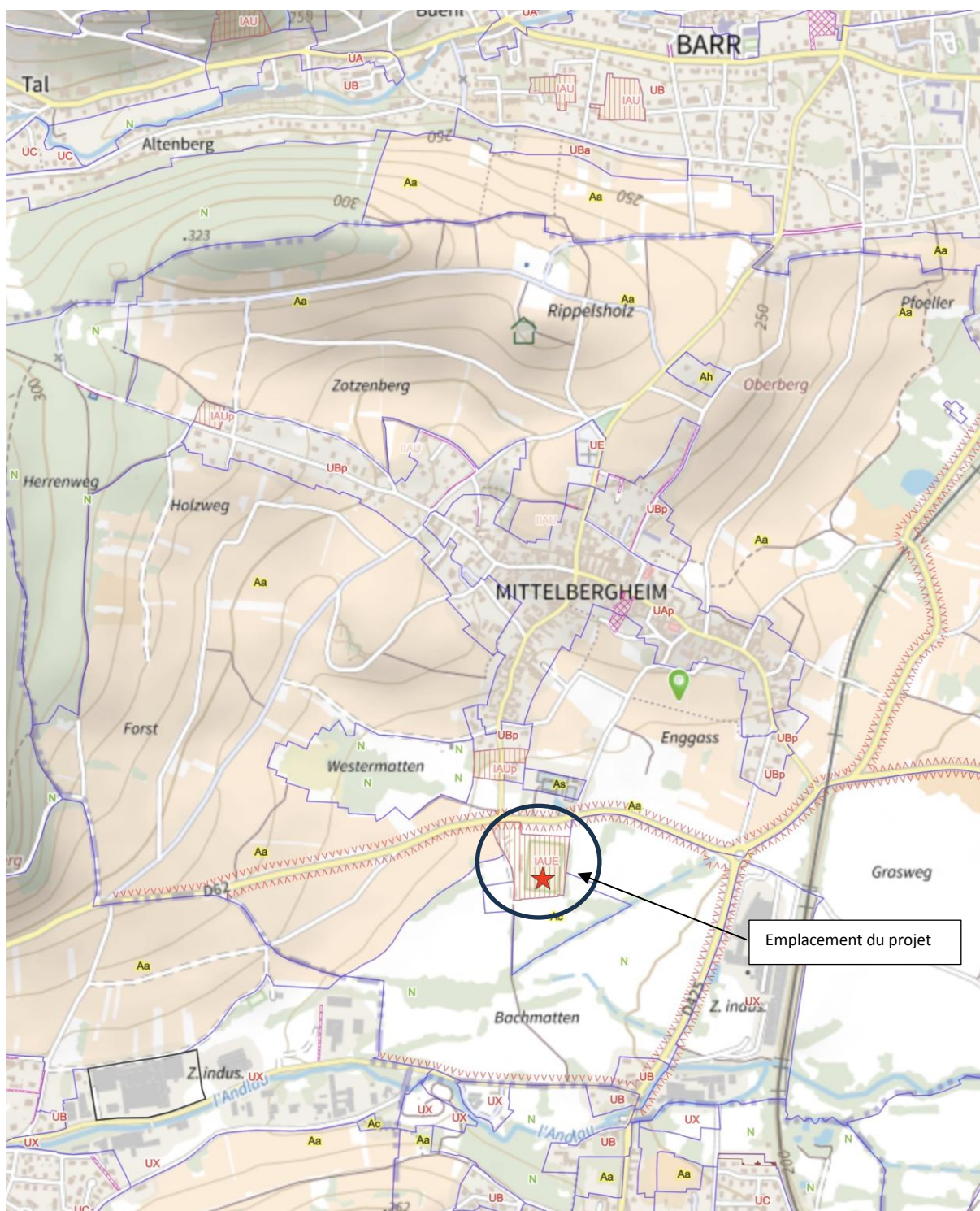
Cette portion de la RD62, entre la rue de la Montagne et le Steinweg, voie montant aussi au village, a fait l'objet d'un réaménagement de sécurité avec mise en place de plateaux surélevés, arrêts de bus et trottoirs.

Au sud de la RD62, point bas du village, longe un fossé où coule un ruisseau, en eau toute l'année et réceptacle des trop pleins du bassin versant.

Ce fossé introduit une série d'ouvrages existants de stockage des eaux pluviales (fossé descendant vers le sud le long du chemin rural, bassin d'orage à l'Ouest du chemin rural ...) et démontre une nécessité de drainage des lieux.

La déclivité du terrain, du Nord vers le Sud est d'environ 3m et bute au sud sur un talus artificiel le séparant d'une aire de lavage existante pour les viticulteurs.

Une bonne partie du secteur correspond à un ancien terrain de foot dont les remblais artificiels s'avèrent côté Est fragilisés (cf étude de sol). Un ancien club house, peu qualitatif, n'est plus utilisé, mais jouxte un ensemble d'armoires techniques propre à l'antenne de téléphonie installée à l'Ouest du chemin et hors secteur.



Extrait PLUi MITTELBERGHEIM et secteur IAUE



Accès au secteur par le rond-point (RD 62)



vue du secteur (RD 62)



Vers la rue de la montagne



Vers le chemin du Steinweg

3 Etat initial du terrain et de ses abords - Sensibilité paysagère

Même si le terrain a été en grande partie artificialisé par le terrain de foot, le club house, le chemin rural carrossable et les poses successives de réseaux, les « accidents de terrain » comme les fossés, ruisseau et talus qui encadrent le secteur, se sont festonnés à terme d'une végétalisation d'essences locales et variées.

Le terrain a également été remblayé sur sa partie Est d'environ 1.50mètres dans les années 1980 pour la création du club house et du terrain de foot.

Le terrain ne possède pas d'arbre remarquable. La particularité paysagère, et donc sa richesse, réside plutôt dans son appartenance à une unité paysagère, de type fin de relief, douce plaine au pied des collines viticoles tirées au cordeau.

Au Nord, la vue donne sur le village de Mittelbergheim, cité comme un des plus beaux villages de France, et sur les flancs sud de ses collines marno-calcaires, propices aux grands crus (Zotzenberg). Vers l'Ouest, la vallée d'Andlau et ses contreforts forestiers résineux. Vers le Sud et l'Est, de hauts bosquets, longeant les eaux d'écoulement, ferment le paysage lointain.



Paysage lointain vers Andlau



4 Contraintes en tout genre

Les dispositions réglementaires sur ce secteur classé IAUe sont clairement énoncées dans les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi. D'une part, ce secteur est destiné uniquement à « *accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif* » §2 et ce, dans le cadre d'une « *opération d'aménagement d'ensemble* » §3. Par ailleurs, doivent être prises des « *mesures environnementales et paysagères* » §4 : La desserte se fera par la voie existante, une frange végétalisée est imposée et les constructions y seront « *traitées avec précaution* ».

→ Une solide étude de faisabilité préfigurant les orientations du plan de composition et le montage d'un dossier de Permis d'Aménager permettront de répondre à ce cadrage réglementaire.

Le travail fastidieux mais toujours nécessaire de synthèse des plans de récolement des réseaux montre un maillage existant mais peu ordonné de réseaux et ouvrages divers sur le terrain et ses abords et une problématique de la gestion des eaux de drainage, dont il va falloir tenir compte.

→ Un plan des réseaux projetés, la volonté d'une gestion alternative des eaux pluviales, la mise en route d'une étude sur les zones humides et la constitution d'un dossier Loi sur l'Eau donneront un cadre technique rigoureux.

L'existence d'équipements obsolètes (club-house à supprimer) et la volonté communale d'aménager une zone à la fois au service de ses habitants (aire de jeu, maison des associations, atelier communal,...), de ses viticulteurs (accès à l'aire de lavage, futures aires de stockage coopératives, trafic agricole,...), au service de la ComCom (aire de camping-car,...) mais aussi en faveur d'un développement touristique (Point Information Tourisme, parking et aire de pique-nique,...), tout en limitant impact paysager et budget, peut relever d'une mission impossible !

→ Pour dépasser la contradiction apparente entre préservation du paysage et développement, il nous faut utiliser le paysage comme outil de projet. Accepter une urbanisation bénéfique économiquement et socialement mais limitée et encadrée.

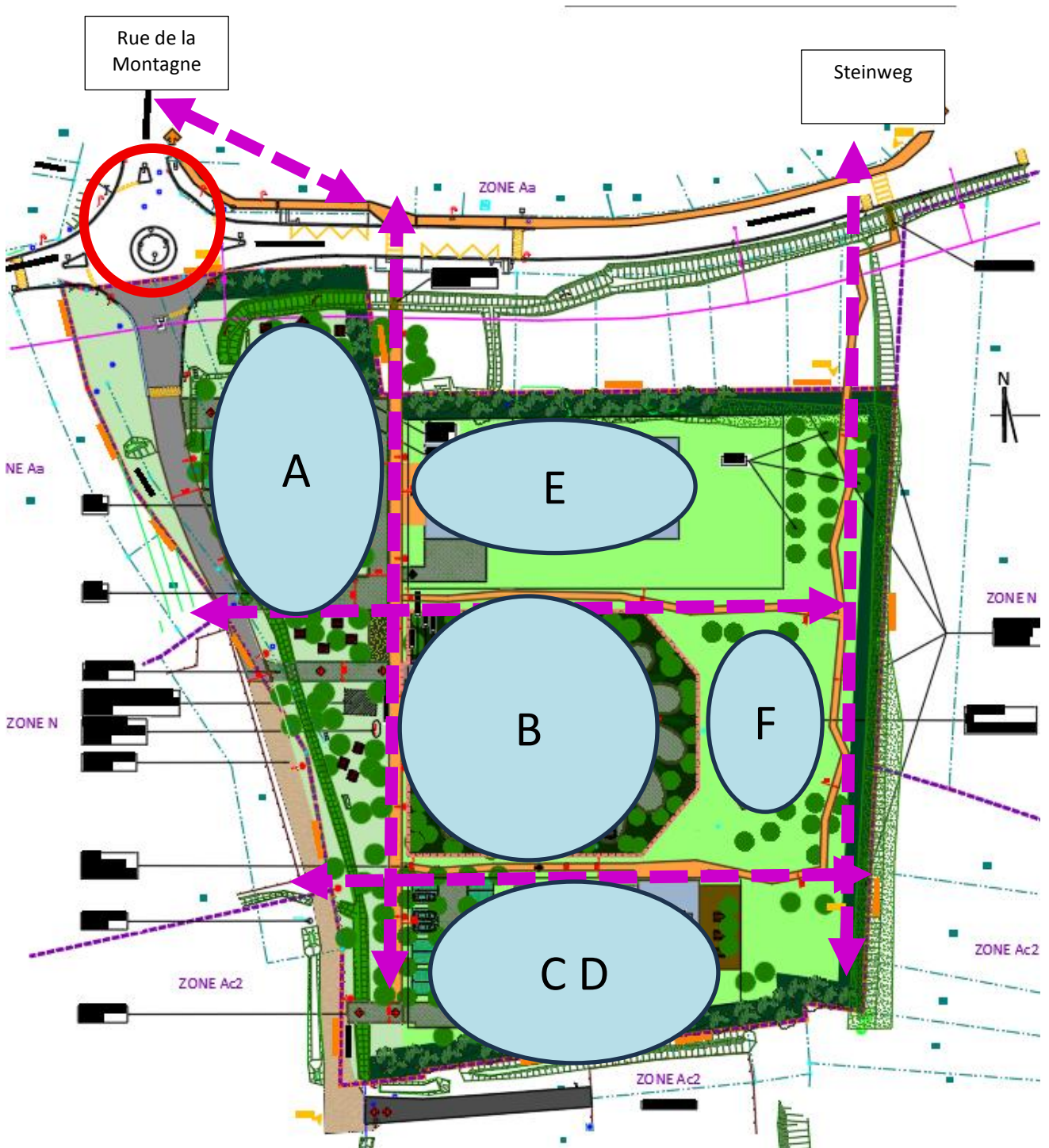
5 Projet et orientations paysagères – Insertion dans son environnement et prise en compte des paysages

Le paysage est un formidable **porteur d'identité collective**, il fonctionne comme label pour valoriser la viticulture, comme garant d'un cadre de vie paisible et comme carte postale d'un lieu idéal pour les vacances.

Notre démarche invite à concevoir l'aménagement du secteur en mettant le paysage au cœur du processus de projet : en nous appuyant sur les fines traces que laisse le *genius loci*, nous proposons de ne pas chercher à cacher une extension urbaine ni à générer un paysage fonctionnel mais banalisé mais de **créer un nouveau paysage fort** qui pourra être investi non seulement physiquement mais aussi socialement.

Le plan de composition sur ce secteur propose d'organiser une véritable « **colonne vertébrale** » Nord-Sud, clairement dissociée de la voirie et **charpentant le paysage**. Il organise ainsi les différentes fonctions et le phasage des opérations.

Cette colonne, accessible uniquement aux **mobilités douces**, est axée sur l'actuelle passerelle existante, qui pourra être remplacée, mais dont l'emplacement est pleinement justifié par les arrêts de bus et surtout par sa **liaison avec le cœur de Mittelbergheim via la rue de la Montagne**.



Nous mettons ainsi en avant un axe à usage convivial et sécurisé que nous nous proposons d'appeler *chemin du Weingarten*.

Les **accès motorisés** sont reportés en limite Ouest (tel que demandé par le règlement d'urbanisme). Ils utilisent ainsi une **branche déjà matérialisée** à partir du rond-point et le tracé du chemin rural existant, à reprendre certes à la marge (trafic agricole) mais sans être obligé de créer de nouvelles surfaces d'imperméabilisation des sols. Cette rue (lui donner un nom ?) va distribuer en « peigne » les différents composants du programme et maintenir un accès à l'aire de lavage existant ou aux éventuelles aires de stockage coopératifs (hors secteur).

Le chemin du Weingarten, notre axe principal non motorisé, s'accompagne d'un **chemin « miroir »**, qui **dédoublent la liaison avec le cœur du village**. La traversée du ruisseau par une 2ème passerelle légère à créer puis le passage piétons déjà situé sur chaussée surélevée, permet de rejoindre le chemin dit du Steinweg, pendant Est de la rue de la Montagne. Ainsi, **deux itinéraires** sont possibles pour une **liaison forte avec le centre historique** (les touristes *montent* au centre, les enfants *descendent* au parc et *vice-versa*...)

Le maillage entre ces 2 liaisons avec le village, va dessiner un **découpage parcellaire en « tiroirs »** orientés Est-Ouest. Le premier de ces cheminements Est-Ouest longe le ruisseau dans un sentier « découverte » ou une future Voie Partagée (projet Com-Com à long terme ?). Cette frange, même si elle est hors de notre secteur, est un des premiers éléments perçus, son traitement qualitatif est essentiel.

Ainsi, le nouveau chemin du Weingarten délimite clairement les parties publiques non contrôlées (voirie, accès véhicules, parking, aire de repos ...), des parties publiques « privatisables » demandant clôtures et portails.

Entre voirie d'accès et cheminement piétons, est un « entre-deux », dont la plus grande largeur accueille un **parking-aire de repos (A)**. Il est accessible immédiatement de la RD62 via le rond-point, mais en retrait derrière un fossé existant volontairement maintenu et un nouveau **cadre végétal** accueillant des tables de pique-nique. Un Point Information Touristique, une borne électrique pour vélos, un point d'eau potable, des toilettes publiques, peuvent compléter l'ensemble.

Cet entre-deux se poursuit vers le Sud, servant de lien entre la rue et les équipements à desservir. Ces espaces libres **préservent les fossés existants** et leurs végétalisation spontanée et peuvent faire l'objet d'autres usages légers (bancs, tables, hôtel à insectes, maisons à oiseaux ...). Il est traité comme un « espace tampon » en cours de re-végétalisation naturelle, avec des plantations à hauteur étagée, haute-tiges pas forcément plantées de manière alignée, haies vives, vivaces, graminées et plantes tapissantes.

L'organisation en « tiroirs parcellaires » distribués le long du cheminement piétons permet, outre une optimisation des réseaux de viabilisation, une liberté dans la succession et le rythme des constructions.

6 Programmation

La répartition des possibles équipements collectifs a fait l'objet d'une **discussion collaborative** avec les membres du Comité de Pilotage communal.

La **répartition proposée** obéit à la fois à une logique fonctionnelle mais aussi à des différences de calendriers entre les projets :

- Le projet de construction d'une **aire pour camping-car (B)** est « mûr » pour être lancé à court terme, mais pour des raisons de confort visuel et acoustique pour ses futurs usagers, nous positionnons cette aire éloignée à la fois du trafic routier de la RD62 et du trafic agricole de l'aire de lavage. Son dessin organique, telle une tige alimentant des feuilles bien espacées, distribue les espaces de stationnement en sens unique. Ses nombreuses plantations visent à éviter tout effet de parking minéralisé ; une aire de vidange est prévue à son entrée, à proximité d'une ligne de réseaux. C'est une aire à clôturer de manière légère (charmilles, ganivelles), avec une future aire de jeux pas loin. Là est mis en pratique le principe de sols perméables permettant la percolation de l'ensemble des eaux pluviales. Toutes les places sont prévues surfacées avec dalles à joints engazonnés, seule la petite voirie de distribution est en enrobé pour éviter poussières et orniérages. L'aire de camping-car sera gérée par la Communauté de Communes du Pays de Barr.
- L'**atelier communal (C)** est positionné à proximité de l'aire de lavage, son entrée se fait par son flanc Sud en vis à vis de celle-ci, et son accès, contrôlé, donne sur une cour et des espaces couverts.
- La **Maison des Associations (D)** qui lui est contigüe pour des raisons de contrôle et de surfaces communes, est par contre accessible par son flanc Nord, et son chemin d'accès se poursuit en direction de l'aire de jeux. Une belle terrasse peut se déployer devant une grande façade qu'on imagine volontiers bien vitrée, son orientation Est limitant toute surchauffe. Les livraisons ponctuelles (traiteur ...) sont contrôlées par l'agent communal via l'accès de l'atelier communal.

- Un 2^{ème} parking, plus proche et dont on peut rendre contrôlable l'accès, est plutôt fléché à l'usage de la maison des associations ;
- La Commune a exprimé sa volonté de garder à disposition **une parcelle pour une destination à intérêt collectif (E)** (résidence pour 3^{ème} âge ? Périscolaire ? lieu de présentation des produits locaux ?). Sa destination intercommunale, un accès facile à l'actuel arrêt de bus, la proximité immédiate avec le village et une volonté de donner à voir cet équipement collectif ont incité à positionner son assiette à proximité immédiate de la RD 62. Il nous paraît primordial de souligner la polyvalence de la destination de cet emplacement. En attendant la concrétisation d'un projet, ce site restera ouvert à d'autres usages (jachère fleurie pour les pollinisateurs, stands pour marchés éphémères d'été, spectacles en extérieur, parking exceptionnel ...)
- L'**aire de jeux (F)** est à équidistance de tous ces équipements. Il devient un vrai repère, accessible par les différents chemins piétons. Suffisamment éloigné des trafics routiers, on y est en sécurité. Espace non surbâti, il ne sollicite pas un sol remblayé qui, en particulier en bordure Est de l'ancien terrain de foot, est fragilisé.



7 Projet et Intentions du Permis d'Aménager

Le Permis d'Aménager, suite logique de cette étude, devra exprimer, dans ses documents graphiques et règlement, ses points forts. Aussi, il est proposé de renforcer, au-delà des règles d'urbanisme en vigueur dans le PLUi, les points importants suivants :

- **La proposition paysagère** globale avec les points principaux et premiers à planter se présente telle une ossature verte. Les cheminements doux, les zones de stationnement, de pique-nique, le long des clôtures, les séparateurs visuels, des végétalisations spontanées (fossés, talus), sont autant d'occasions de construire des séquences paysagères. Mais elle s'appuiera aussi sur l'intégration paysagère et la végétalisation sur chaque lot avec des arbres et de haies d'essences locales comme habitats naturels pour une faune locale et favorables aux pollinisateurs et des zones de type prairie, le principe étant d'être d'un entretien soit minimum soit au contraire attribuable à des associations d'usagers jardiniers (verger, potager ...). Les espèces de végétations et les types de clôtures seront réglementairement définis. Par exemple, les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, seront en bois, renforcés par des éléments métalliques intégrés si nécessaire et devront permettre le passage de la petite faune.

Chaque projet devra s'insérer dans cette trame paysagère et ainsi l'enrichir.

En encadrement de la zone, est prévue une **frange végétale périphérique** multi-strates de 5 m de profondeur minimum, comme demandé dans l'OAP.

- **La limitation de l'imperméabilisation des sols.** Pour le respect de l'environnement, les revêtements proposés devront permettre soit une percolation effective des eaux de ruissellement, soit être accompagnés de noues ou fossés en complément des existants. Les eaux de pluie en provenance des futures toitures devront être stockées en cuve en vue d'un usage ultérieur. Toutes ces techniques doivent permettre une gestion alternative de l'eau, économe et écologiquement vertueuse.

- **La volumétrie des constructions** et les matériaux utilisés devront s'inspirer des archétypes volumétriques des granges et hangars agricoles en bois, réinterprétés avec une esthétique et une technique contemporaine. Promouvoir la durabilité et l'innovation architecturale en privilégiant l'usage de matériaux à faible impact environnemental comme le bois, la paille, la terre, sans s'interdire les techniques innovantes du verre ou de l'acier si leur usage est mesuré et justifié.

- **L'installation de panneaux photovoltaïques** sera autorisée sur les toitures, permettant ainsi de générer une grande partie des énergies nécessaires. Ils devront toutefois être intégrés à la composition d'ensemble du projet et traités comme des éléments architecturaux à part entière et non comme éléments rapportés. De manière générale, l'intégration harmonieuse de l'ensemble **des équipements énergétiques** doit être recherchée de manière à ne pas dégrader la valeur architecturale du bâtiment.

8 En conclusion

Au-delà des documents constituant le Permis d'Aménager (graphique et règlement) qui vont suivre cette première approche et qui devront traduire les intentions d'aménagement de la Commune de Mittelbergheim, il s'agit de faire prendre conscience de l'impact d'une extension urbaine sur un site paysager qui mérite respect. Le positionnement du secteur concerné par rapport au centre du village incite à renforcer les liaisons transversales à la RD62 et à s'appuyer sur celles-ci pour proposer une trame paysagère forte et riche de diversités d'ambiance. Les nécessaires premiers aménagements de voirie, de cheminements, de réseaux et de plantations conforteront cette ossature. Les projets d'équipements pourront alors prendre naturellement leur place dans cette trame et enrichiront en retour ce secteur.