

Centre-village d'Ottmarsheim

Propositions d'évolutions du site du stade



Plan guide : Logements,
espaces publics, nature
en ville, mobilités
douces et cohésion
urbaine

Sommaire

■ AVANT-PROPOS	
Objectifs de la mission et situation urbaine	3
■ DIAGNOSTIC DU SITE	4
• Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050	5
• Niveau de la demande en commerces et services	13
• Enjeux d'insertion urbaine du projet (projets urbains voisins, servitudes et réglementation d'urbanisme, stationnement, tissu bâti environnant, paysage, accès)	17
■ PRINCIPES D'AMEGAGEMENT, VARIANTES ET PLAN GUIDE D'AMENAGEMENT	23
• Mise en place des invariants et des principales orientations du projet	24
• Esquisses et scénarios	26
• Plan guide	28

GLOSSAIRE

INSEE	Institut N ational de la S tatistique et des E tudes E conomiques
m2A	M ulhouse A lsace A gglomération
MH	M onuments H istoriques
PLH	P lan L ocal de l' H abitat
PDM	P lan D e M obilité
PL	P oids L ourd
RD	R oute D épartementale
SCOT	S chémas de C ohérence T erritoriale
SIG	S ystème d' I nformation G éographique
TC	T ransports C ollectifs
TVB	T rame V erte et B leue
VRD	V oirie et R éseaux D ivers

● OBJECTIFS DU PLAN-GUIDE

Mener une réflexion pour une stratégie à long terme, prenant en compte les enjeux urbains et environnementaux que rencontre le centre de la commune.



Se doter d'un plan-guide sur le devenir du site du stade, dans la perspective d'un déplacement de ce dernier

Une feuille de route des aménagements et actions à entreprendre en matière de :

- Expression des besoins au regard des enjeux démographiques, de commerces, du besoin en logements, d'équipements...
- Diagnostic du site en lien avec les usages actuels et à envisager
- Formulation d'une ébauche d'orientations d'aménagement avec des propositions d'esquisses et de programmation.

Sauf mention contraire, prises de vues Afut-Sud Alsace

Avant-propos

Objectifs de la mission et situation urbaine

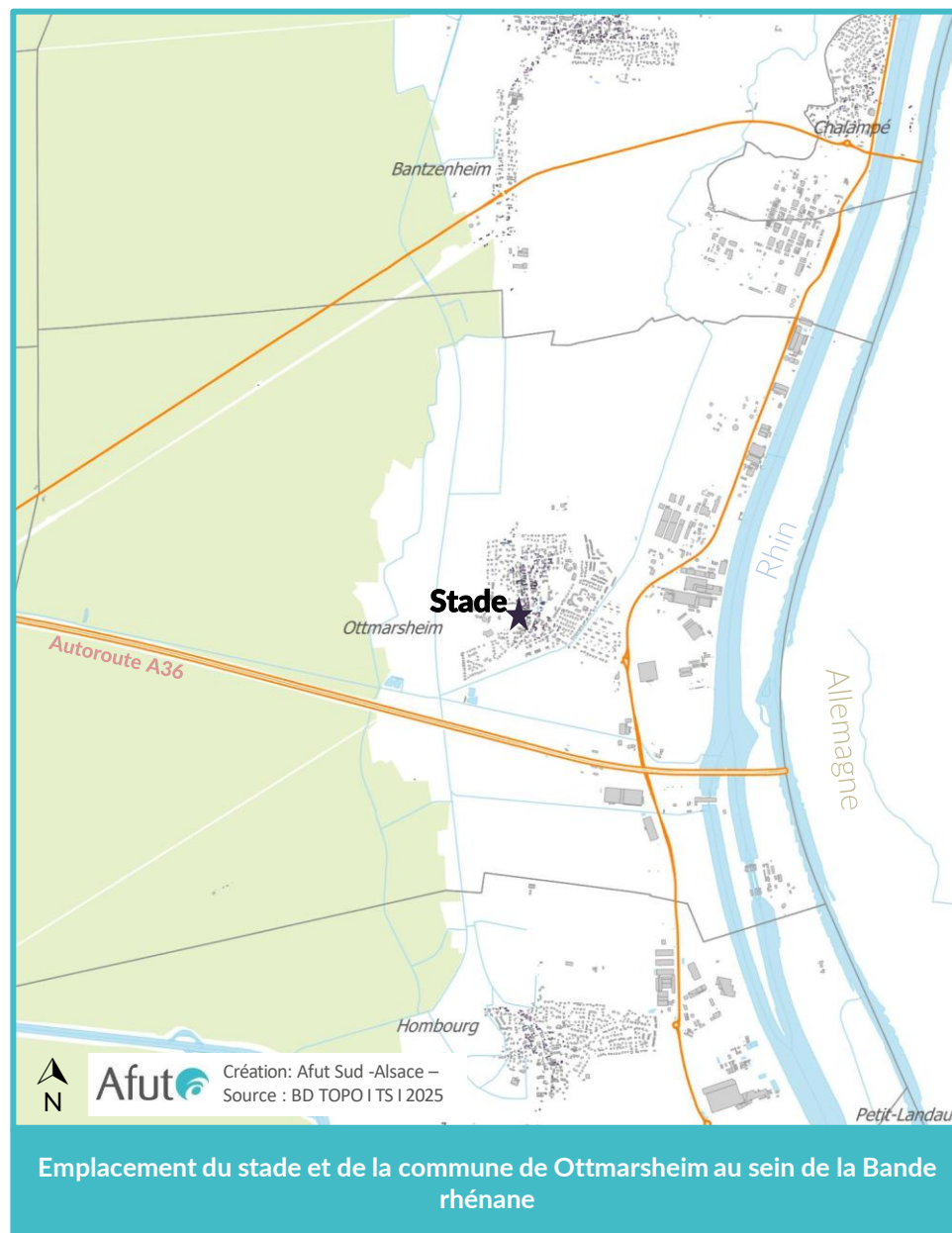
La commune d'Ottmarsheim a engagé une réflexion sur une réutilisation de l'emprise foncière de son stade, relocalisé à un autre endroit sur le ban communal. Il s'agit d'un emplacement stratégique en pleine enveloppe urbaine, dans un espace frontalier et à deux pas de la célèbre collégiale.

Les orientations présentées dans le cadre de ce document imaginent un **projet de construction et de renforcement du centre-village avec trois dimensions : le développement du bâti résidentiel, un ensemble de commerces et de services et un travail sur les espaces publics**. Le site de projet est celui du stade. Il fait près de 2,5 hectares et se trouve à la charnière entre le cœur historique de la commune, un ensemble de lotissements construits dans la seconde moitié du XXe siècle et une série d'équipements. Au regard des enjeux d'aménagement liés à la Loi Climat et résilience, le fait que le site soit entièrement inclus dans la zone urbaine et déjà urbanisé, constitue une véritable opportunité d'urbanisation.

Les enjeux de développement locaux sont en marge de dynamiques qui dépassent l'échelle de la commune frontalière et s'inscrivent dans des dynamiques inter-partenaires avec l'Etat et m2a. Il s'agit d'investiguer en matière d'habitat (futur PLH de l'agglomération mulhousienne), de transport en commun (futur PDM), des effectifs scolaires et de consommation foncière (en lien avec le futur PLUI).

La réflexion engagée porte sur :

- L'insertion optimale de l'ensemble bâti dans le tissu villageois existant (paysage, accès, circulation, architecture intégrée...),
- L'offre en logement proposée et quelle réponse apporter (nombre de logements, typologie...),
- Les composantes du projet en termes d'aménagements urbains,
- Le niveau de la demande de commerces et de services.





L'arrière du bâtiment des tribunes du stade
vue depuis la rue de la Piscine

DIAGNOSTIC DU SITE

Profil de population et hypothèses de besoins en logements à horizon 2050

Niveau de la demande en commerces et services

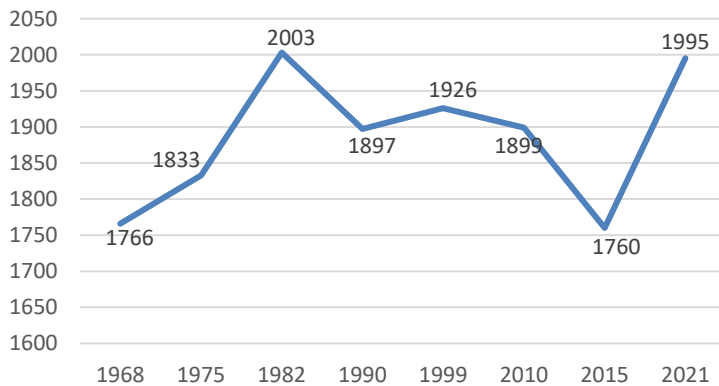
Enjeux d'insertion urbaine du projet (projets urbains voisins, servitudes et réglementation d'urbanisme, stationnement, tissu bâti environnant, paysage, accès)

Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050

Un pic démographique récent

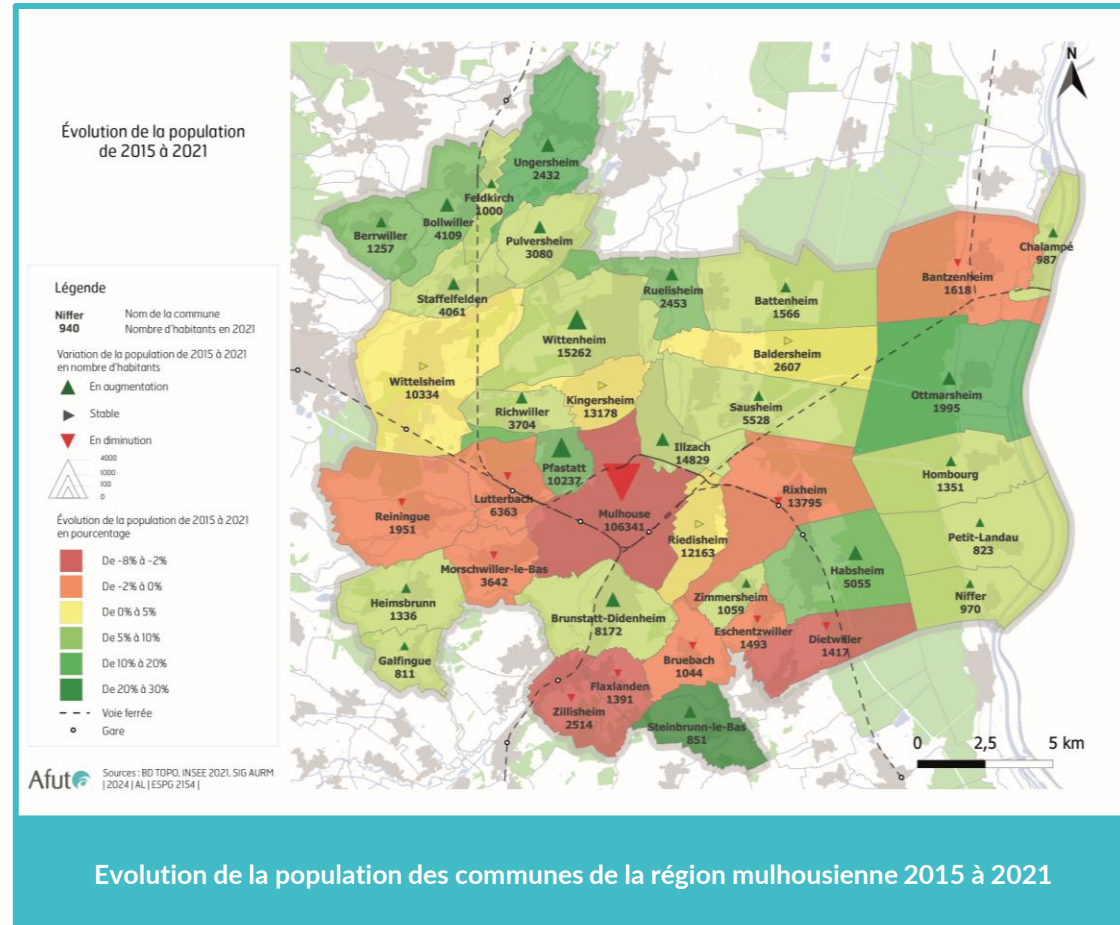
La commune se distingue par un dynamisme démographique à l'échelle de M2a, récent. Celui-ci est notamment lié à une politique volontariste de réalisation de lotissements communaux ayant engendré une hausse de population à contre-courant de la baisse observée depuis les années 1980.

Evolution de la population à Ottmarsheim



Source : RP INSEE, 2021

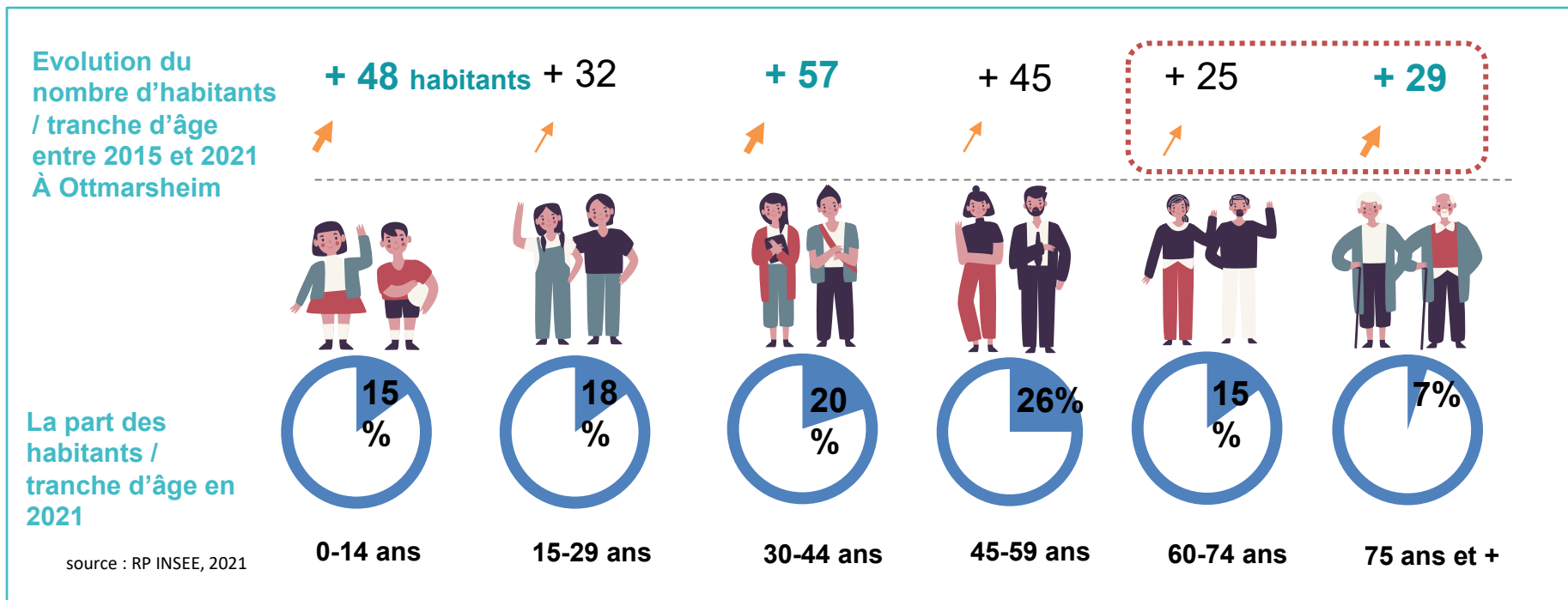
1 995 habitants en 2021
(+10% entre 2015 et 2021)



Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050

Population par grandes tranches d'âge : de plus en plus de seniors et d'enfants sur le territoire

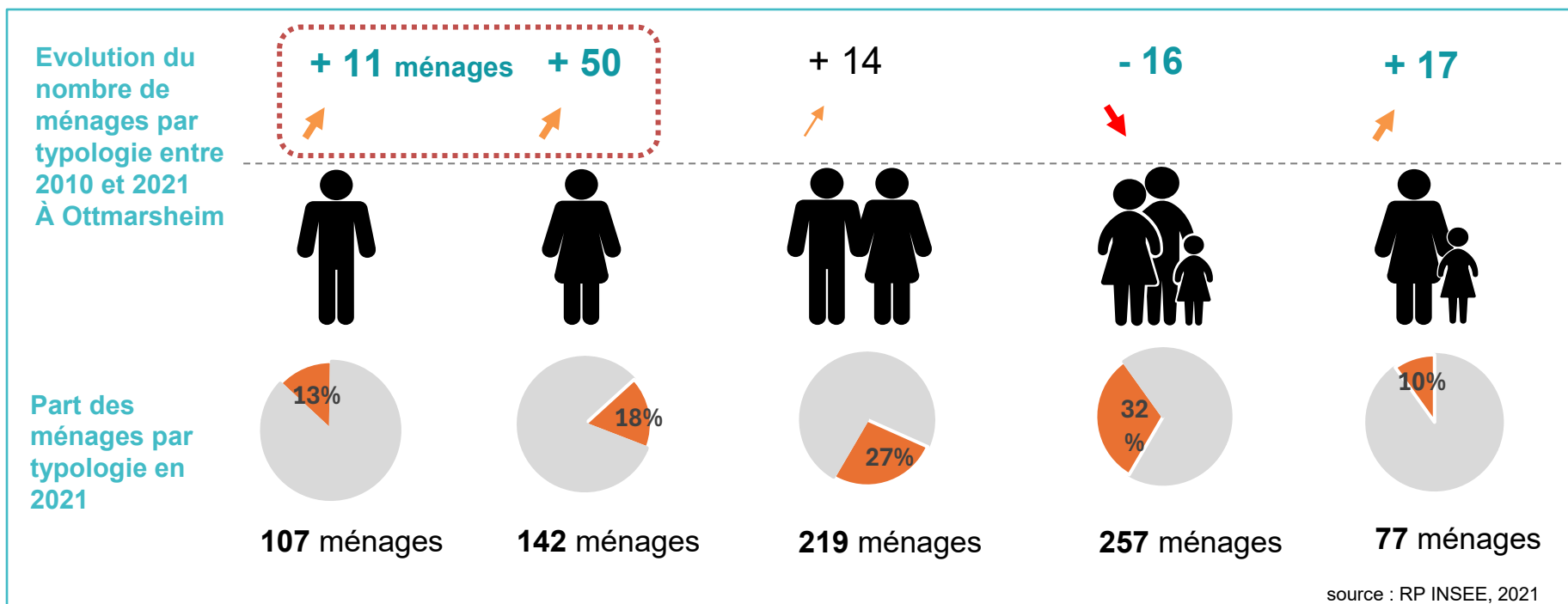
Sur l'évolution de la population par grandes tranches d'âge, il est à signaler une hausse générale des différentes catégories avec notamment plus en plus de seniors sur le territoire (plus de 75 ans), mais aussi et c'est l'originalité, davantage d'enfants en bas âge et de trentenaires.



Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050

Croissance des ménages et notamment des personnes seules et des familles monoparentales, baisse des couples avec enfants

Sur la croissance des différentes catégories de ménages et notamment des personnes seules et des familles monoparentales, il est à constater une baisse des ménages avec deux parents, contrairement aux familles monoparentales qui sont en hausse. On note par ailleurs une forte hausse du nombre de personnes vivant seules, du fait des décohabitations, du veuvage, des retards dans la mise en couple et du célibat, laissant présupposer une sous-occupation de certains logements.

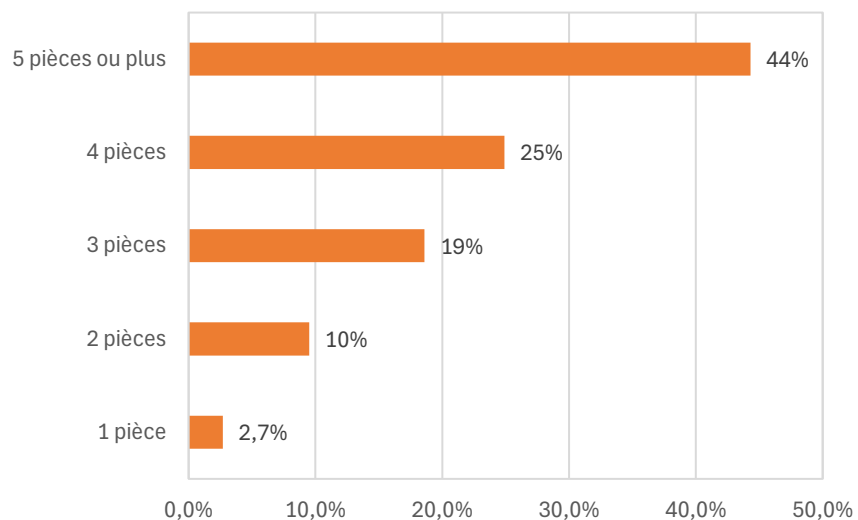


Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050

Un parc dominé par les grands logements

- Une part élevée de grands logements individuels compte tenu de la proportion de maisons dans la commune (en hausse chaque année).
- Des grandes maisons non adaptées à tous les profils : les familles monoparentales, les couples n'ayant plus d'enfants ou encore les personnes vivant seules (séparation, veuvage)

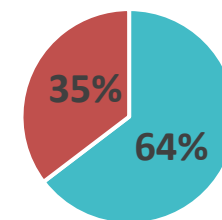
Nombre de pièces dans le parc de résidences principales en 2021 à Ottmarsheim



607 maisons individuelles



339 logements en collectif



■ Maisons ■ Appartements

source : RP INSEE, 2021

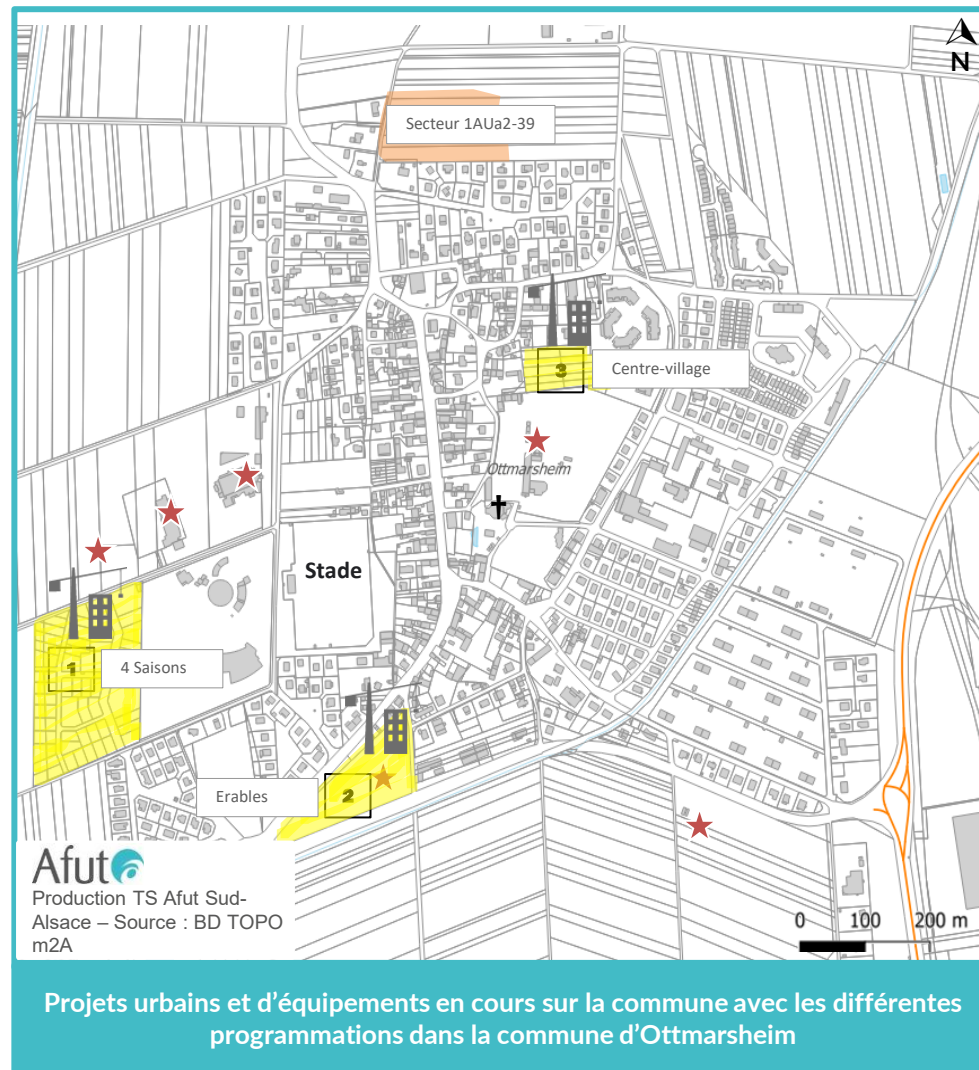
Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050

Projets résidentiels en cours sur la commune

1. Lancé en 2019 le projet « **Quartier 4 Saisons** » présente une surface de plancher prévisionnelle de 16 000 m² avec 42 maisons individuelles et accolées, 12 logements d'habitat groupé, 21 logements d'habitat intermédiaire et 14 en collectif. **Densité de 23 logements à l'hectare.**
2. Le projet en entrée de ville « **Les Erables** » se compose de 14 parcelles constructibles (terrains viabilisés de 4,5 à 8,3 ares, soit 20 000 €/are). Une résidence de 25 appartements en locatif seniors (résidence autonomie) et 18 en accession (l'Othentik avec des prix avoisinant les 3 200 €/m²). **Densité de 40 logements/ha.**
3. Le troisième projet « **Centre village** » approuvé par le conseil municipal en 2023, sur un terrain situé au Nord de l'enceinte du prieuré prévoit encore 50 logements dans un environnement à fort enjeux patrimonial sur un terrain d'assiette de 0,77 hectare.

→ 95 logements ont été construits sur les 147 prévus dans ces trois opérations entre 2021 et fin 2024.

- En outre, le rapport de présentation du PLU de 2019 présente encore un **secteur 1AUa2-39** d'extension urbaine au Nord de la commune. De 1,4 hectare de terrain, il est sous maîtrise foncière municipale à hauteur de 88,4%. Au regard des objectifs du SCOT pour la commune d'une densité prévue de 30 logements/hectares, il pourrait accueillir 42 logements.



1. Le quartier écoresponsable des « 4 Saisons » du CM-CIC aménagement -89 logements, de l'agence K&+,
 2. « Les Erables » de Habitat de Haute Alsace (HHA) - de 57 logements.
 3. Le « Centre village » - d'une cinquantaine de logements.
- ★ Equipement prévu.

Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050

Interprétation des dynamiques démographiques et hypothèses

Cette partie se base sur des extraits du *Rapport de présentation* du PLU communal datant de 2019. Il s'agit d'analyser des besoins en logement et foncier au regard de scénarios d'évolution de population (scénario 1 : augmentation faible, scénario 3 : augmentation forte).

Le PLU d'Ottmarsheim précise ainsi que pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il s'agit d'additionner les besoins en nouveaux habitants avec les besoins pour la population locale actuelle et d'y retrancher les logements vacants remobilisables.

La commune a pour objectif d'atteindre un taux de vacance de 8 % d'ici à 2036. Ce qui correspond alors à la **remobilisation de 19 logements**. Le document d'urbanisme se fixe un objectif de 2,1 personnes par ménage et reprend la cible de 30 logements/hectares du Scot de la région mulhousienne.

D'après le Rapport de présentation du PLU communal datant de 2019, **le scénario 2 a été retenu**, il consiste à loger 420 habitants d'ici 2036, en réalisant 270 logements par rapport à 2014 (dont 200 pour des nouveaux habitants et 89 logements pour accompagner le desserrement des ménages communal). Ce scénario est en adéquation avec les fonctions urbaines et les équipements de la commune.

Extrait du PLU – tableau de calcul du nombre total de logements à créer à Ottmarsheim

	POPULATION			LOGEMENT			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
Scénario 1	0,53%	2 000	220	105	89	-19	174
Scénario 2	0,97%	2 200	420	200	89	-19	270
Scénario 3	1,56%	2 500	720	343	89	-19	412
				2,1 personnes par ménage			

source : Pluthèque 2019 justificatif

Extrait du PLU – tableau de calcul des besoins en foncier en hectares

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER			
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets	Potentiel en densification	Besoins en extension	Extension viabilisée
Scénario 1	0,53%	174	5,8	-1,1	4,7	5,4
Scénario 2	0,97%	270	9,0	-1,1	7,9	9,1
Scénario 3	1,56%	412	13,7	-1,1	12,6	14,5
		2,1 pers/ménage	30 log/ha	Besoins nets sans viabilités		15%

source : Pluthèque 2019 justificatif

Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050

Démographie, interprétation des dynamiques et hypothèses

→ Différentes données récoltées dans le cadre de la mission pour estimer le besoin en logements :

- le taux de variation annuelle de la population indiqué dans le PLU,
- la taille moyenne des ménages,
- le nombre de résidences principales
- Le nombre de logements vacants.

→ Le taux de vacance indique un possible déséquilibre entre l'offre et la demande, nécessitant une meilleure adéquation des logements aux besoins des habitants. Le fait qu'il soit aussi élevé en 2021 ne signifie pas pour autant qu'il s'agisse d'une vacance structurelle importante. Cela nécessiterait d'être reconsidéré à l'aune d'un futur millésime de données Lovac.

Evolution de la population à Ottmarsheim et de l'occupation des logements (1968-2021)

Année	1968	1982	1990	1999	2010	2014	2021
Population	1768	2003	1897	1926	1899	1780	1995
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,80	2,90	3,13	2,70	2,47	2,30	2,28
Nombre de résidences principales	458	672	604	639	745	759	816

source : RP INSEE, Pluthèque 2019 justificatif, LOVAC 2024

Nombre de logements vacants à deux ans en 2024 : 35

Scénario 1 démographique d'Ottmarsheim (tendance prolongée PLU 2019)

SCENARIO 2 PLU 2019	2036	2040	2050
Population	2200	2287	2518
Taille moyenne des ménages	2,13	2,12	2,11
Logements nécessaires	1048	1079	1194
Logements supplémentaires à produire	232	263	378

Taux de variation annuel PLU 2019
0,97%

Scénario 2 (maintien de la population)

SCENARIO MAINTIEN DE LA POPULATION	2036	2040	2050
Population	1995	1995	1995
Taille moyenne des ménages	2,13	2,12	2,11
Logements nécessaires	937	941	945
Logements supplémentaires à produire	121	125	129

→ Pour les années 2040 et 2050, il s'agit d'une projection de population par prolongement de tendance, ce qui est toutefois assez optimiste au regard des perspectives démographiques nationales.

Profil de population et hypothèses de besoin en logements à horizon 2050

Estimation des besoins en logements pour la commune, méthodologie et hypothèses

→ Il s'agissait de repartir du **scénario 2 du PLU**, avec 420 habitants supplémentaires d'ici 2036 en réalisant 270 logements par rapport à 2014, soit 232 logements à objectif démographique constant pour 2036, au regard de la population effectivement atteinte en 2021 et du desserrement des ménages.

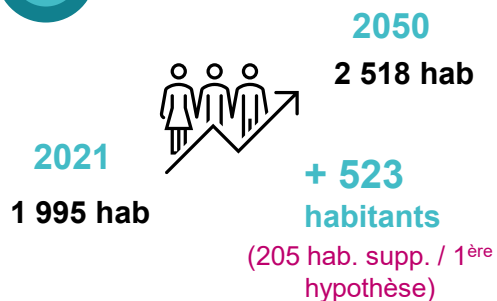
→ Par la suite, il est question de soustraire aux besoins estimés les logements déjà récemment construits dans les trois opérations d'urbanisme mentionnées page 10, ainsi que les constructions accordées ou prévues (dont celles prévues en secteur 1AUa2-39), mais dont les autorisations d'urbanisme ne sont pas à ce jour déposées. → Est aussi retranchée la cible de logements vacants à remettre sur le marché fixée à 29, soit les 19 prévus au PLU et une dizaine liée à la libération de l'ancienne gendarmerie.

BILAN → La nécessité de nouvelles opérations d'urbanisme sur la commune apparaît pour la prochaine décennie. Ce besoin pourrait toutefois être modéré par la libération de davantage de logements vacants et un tassement démographique plus prononcé.

Projection des données de l'habitat et de la population à Ottmarsheim (par rapport à 2021), autour de deux scénarios de maintien et de hausse de la population

	SCENARIO MAINTIEN DE LA POPULATION (1995 hab jusqu'à 2050)	SCENARIO 2 PLU 2019 (2200 hab en 2036)	SCENARIO 2 PLU 2019 (2287 hab en 2040)	SCENARIO 2 PLU 2019 (2518 hab en 2050)
Besoin en logements supplémentaires à produire	125	232	263	378
Logements vacants à remettre sur le marché	29	29	29	29
Nombre de logements construits ou en chantier depuis 2021	95	95	95	95
Nombre de logements accordés ou encore programmés à ce jour (2025)	94	94	94	94
Logements restants à construire hors opérations	-93	14	45	160
	source : RP INSEE, Pluthèque 2019 justificatif			

1 Objectif démographique



dont :

Sur la base d'un passage à 2,11 personnes en moyenne par ménage

129 logements pour maintenir la population existante + **249 logements** pour l'accueil de nouveaux habitants

2 Besoin en logements



+ 378 logements pour 2050
(232 log. supp. / 1^{ère} hypothèse)
par construction neuve et transformation de l'existant

Données économiques et niveau de la demande en commerces et services

Analyse comparative de l'offre commerciale

Comparatif du nombre de commerces par secteur d'activités pour des communes de m2A et d'autres de la Bande rhénane

	Alimentaire	Automobile Motocycle	Culture loisir et sport	Divers	Equipement de la maison	Equipement de la personne	Grande distribution	Hôtellerie, restauration , bar	Santé, beauté, hygiène	Total général	Nombre d'habitants en 2022
Autres communes Bande-Rhénane											
PETIT LANDAU	1	3		2					3	9	820
NIFFER				2	1			1	6	10	977
CHALAMPE	1	4		8	1		1	2	4	21	996
HOMBOURG	1	4		12				2	4	23	1354
BATTENHEIM	6	4		8				1	4	23	1552
BANTZENHEIM	4	1		9		1		2	7	24	1624
REININGUE	5	5		9	2			6	6	33	1923
OTTMARSHEIM	7	3	1	17	3	1		6	6	44	2025
Communes d'une population équivalente dans m2A											
UNGERSHEIM	3	16	2	8	2	3		5	7	46	2440
RUELISHEIM	3	6		18	5			5	7	44	2486
ZILLISHEIM	1	2		13	2	1	2	5	9	35	2509

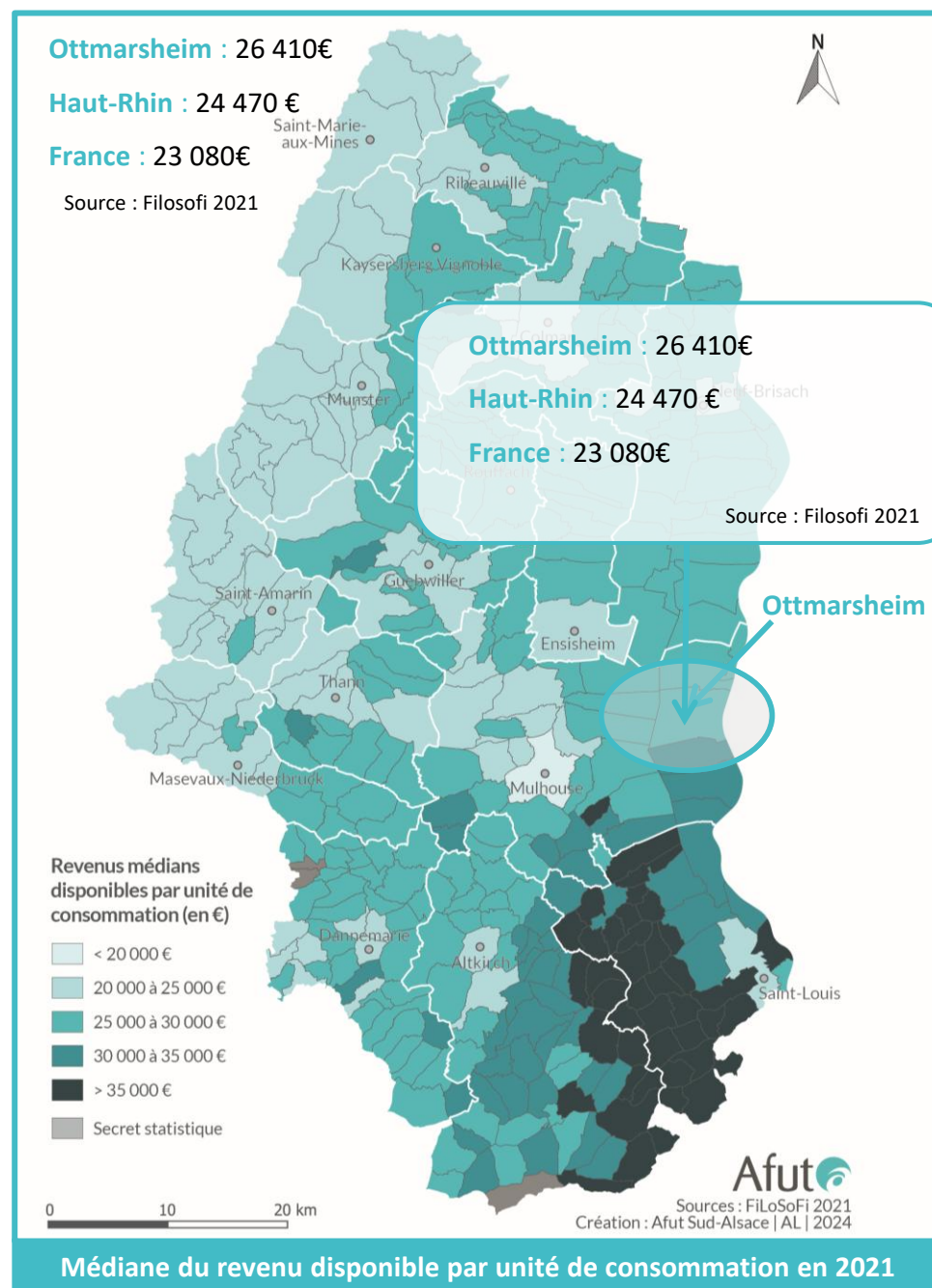
Source INSEE + Sirene 2019 – Observatoire du Commerce de m2A – Afut-Sud-Alsace

- Ottmarsheim jouit d'une offre variée, non négligeable compte-tenu de sa population et pour la Bande-rhénane (notamment pour la restauration).
- La commune ne dispose toutefois pas de commerce de bouche ou de producteur contrairement à certaines de ses voisines ou équivalentes.
- Les chiffres de 2019 montrent qu'en comparaison avec d'autres communes de m2A d'une population à peu près équivalente (à 500 habitants près), Ottmarsheim se situe dans une fourchette haute en matière de nombre de commerces et de diversité de l'offre, même par rapport à des communes plus peuplées.
- Depuis toutefois, deux boulangeries, la quincaillerie et un salon de thé ont fermé.

Données économiques et niveau de la demande en commerces et services

Aspects sociaux-économiques

- Secteurs d'activité dominants :
 - Présence importante de l'industrie et de l'artisanat.
 - Peu de commerces de proximité diversifiés, entraînant une dépendance aux pôles commerciaux des communes voisines et à l'espace transfrontalier.
- Taux d'emploi : Source : Insee, RP2021.
 - Niveau relativement en légère baisse ces dernières années.
 - Taux de chômage de 12% (en 2021) égal à la moyenne nationale.
 - Le revenu médian communal est plus élevé que celui du Haut-Rhin et de la France dans son ensemble.
- Offre commerciale :
 - Présence de commerces essentiels (supermarché, pharmacie, tabac).
 - Manque de certains commerces (boulangerie...) et de la vacance dans le cœur de la commune.



Données économiques et niveau de la demande en commerces et services

L'offre commerciale au centre de la commune

La vacance des deux boulangeries, du salon de thé et de l'ancien magasin de quincaillerie, concentrée, en plein centre, est très visible. Il n'y a plus d'autre commerce de bouche spécialisé comme la boucherie ayant fermé avant 2010. La tenue d'évènements ponctuels et plus réguliers pourrait être envisagée pour attirer des publics extérieurs à la commune et bénéficier aux commerçants. Ottmarsheim ne dispose pas d'une telle offre (en alimentaire notamment), potentiellement profitable aux commerces alentours.



Un ancien magasin de quincaillerie, bricolage et d'électroménager à l'angle de la rue du Stade et du Gal de Gaulle, vacant également depuis plusieurs années.



Une des deux boulangeries vacantes début 2025. Bien situé à proximité de la mairie et de l'abbatiale, le commerce n'est toutefois pas accessible aux personnes à mobilité réduite.



Légende :
Commerce en activité
Commerce vacant

Pharmacie
Boulangerie

Données économiques et niveau de la demande en commerces et services

De nombreux équipements et quelques besoins

Le niveau d'équipement de la commune est d'ores et déjà très important. Entre les années 1960 et 1980 la commune a connu la construction d'un stade de football, ainsi qu'une piscine (gérée par m2A). Citons également une salle polyvalente multifonction (avec locaux associatifs) adossée à une petite plaine sportive comprenant notamment un city stade et des tennis. Plus récemment, une maison de la santé est venue compléter ces différents services, alors qu'une résidence autonomie est prévue. Le « pôle de sécurité » comprend caserne de pompiers et police municipale. Il y est prévu une nouvelle gendarmerie à l'horizon 2027, en remplacement de l'actuelle.

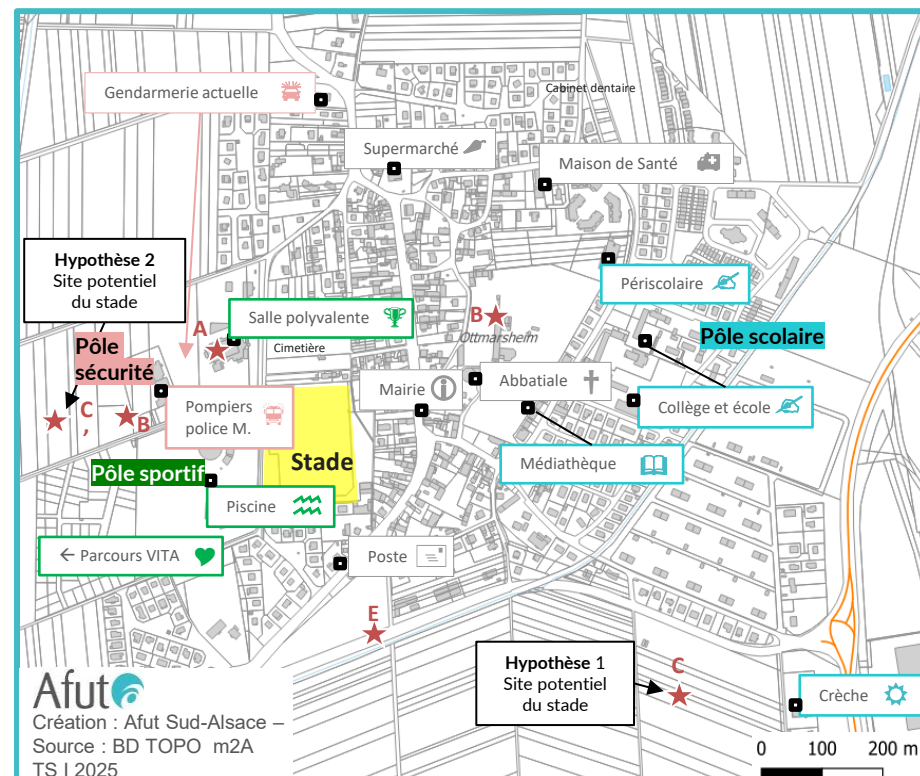
Enfin, la commune comprend un pôle éducatif très complet, avec un collège, une école primaire et maternelle, une médiathèque et un périscolaire. Dans un contexte régional de tassement démographique, ces éléments participent néanmoins à l'attractivité résidentielle de la commune, notamment pour les ménages monoparentaux avec enfants. Sur le sujet de l'évolution des besoins, l'afut-Sud-Alsace a réalisé en 2024-2025 une *Etude des effectifs scolaires dans la bande rhénane*, pour une approche des besoins scolaires et périscolaires. À l'horizon 2032, la plupart des communes pourraient être touchées par une diminution des effectifs scolaires à l'exception locale d'Ottmarsheim, sur la base de prévisions d'augmentation de population basées sur les autorisations d'urbanisme programmées (cf. partie 1).

➔ Entre 2023 et 2032 sont ainsi potentiellement prévus :

➔ Cf. *Etude des effectifs scolaires dans la bande rhénane*

+26 élèves en maternelle
(+42% des effectifs)

+30 élèves en élémentaire
(+23% des effectifs)



Le stade, un emplacement en plein dans l'enveloppe urbaine, au cœur de nombreux équipements organisés en pôles

★ Futurs équipements ou équipements amenés à évoluer dans les prochaines années

- A : Rénovation de la salle polyvalente et de l'espace multisport extérieur (tennis...),
- B : La nouvelle gendarmerie en projet,
- C et C' : Sites possibles pour le futur stade,
- D : Maison d'enfants dans le prieuré,
- E : Résidence autonomie.

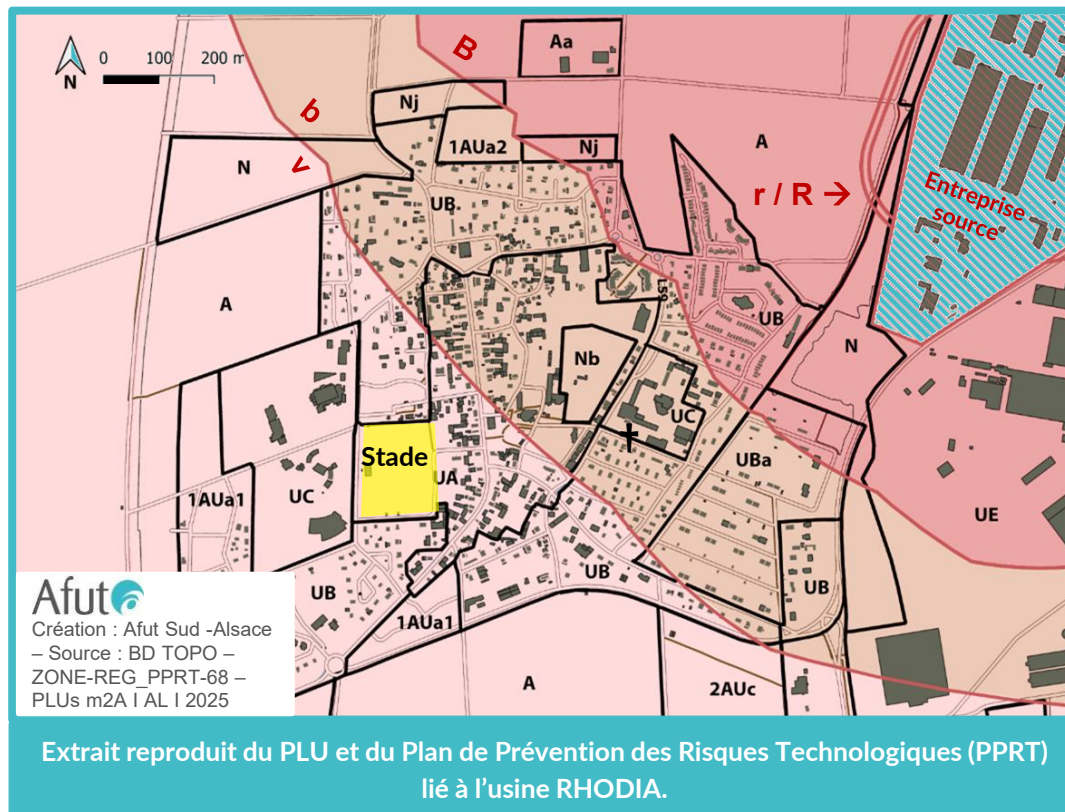
Enjeux d'insertion urbaine du projet

Objectif de densité moyenne nette minimale du SCOT

Le SCOT définit pour la commune (en dehors des secteurs du PPRT R, r, B et b) un objectif de 30 logements/hectares. Cette densité moyenne nette minimale est à atteindre à l'échelle communale sur l'ensemble de la production de logements neufs (densification et extension) et non à atteindre à l'échelle de l'opération résidentielle en elle-même.

Analyse du PPRT

La partie résidentielle de la commune est entièrement couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux installations industrielles classées pour la protection de l'environnement du port. Le stade se trouve dans la zone « v » sans obligation de réalisation. Notons qu'il est recommandé de mettre en place un local de confinement, par logement, devant être identifié comme tel. En outre, il est conseillé que les bâtiments collectifs d'habitation disposent d'un sas d'entrée.

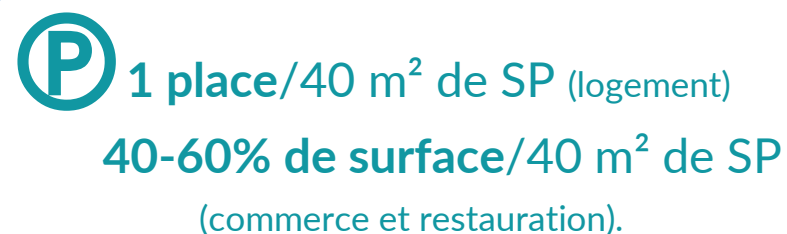
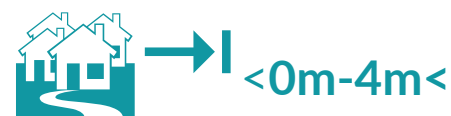


- Zone du PLU
- Zonage PPRT :**
- Zone « v » de recommandations
- Zone « b » nouvelles constructions possibles moyennant des prescriptions mineures
- Zone « B, r et R » nouvelles constructions possibles moyennant des prescriptions d'usage ou de protection ou interdites

Enjeux d'insertion urbaine du projet

Règles importantes en zone UA du PLU

- Les **activités commerciales et artisanales** doivent se limiter à 800 m² de surface de vente par établissement.
- La **hauteur maximale** autorisée est fixée à 12 mètres au faitage (trois étages au maximum). Les toitures (en rouge nuancé) du corps principal d'habitation doivent être de plus de 40° (annexes exceptées).
- Les façades doivent se situer à l'**alignement** de fait des constructions existantes (sinon entre 0 et 4 mètres).
- Hors voies et stationnement, les **espaces libres** doivent comporter des espaces verts à **raison de 20%** au moins de la superficie du terrain (hors stationnement végétalisé -règles spécifiques).
- Une place de **stationnement** est nécessaire par tranche de 40 m² de surface de plancher pour le logement, quand elle est de 40 à 60% (commerce et restauration). Les aires de parking doivent être réalisées sur la même entité foncière, ce qui peut exclure la mutualisation.



Enjeux d'insertion urbaine du projet

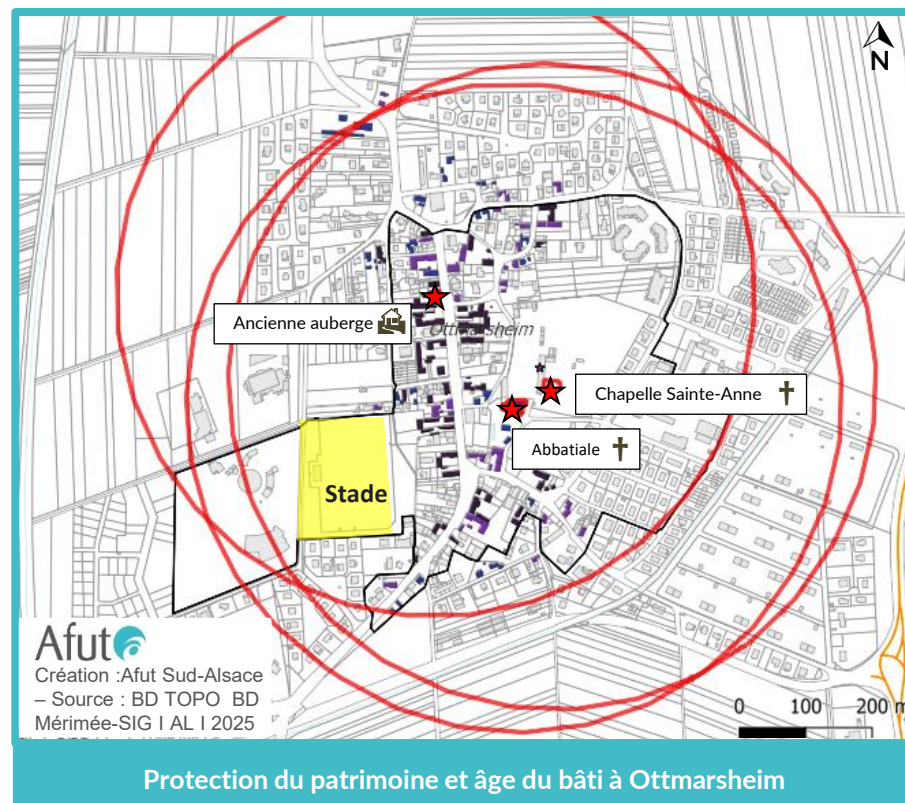
Un enjeu patrimonial fort

Ottmarsheim se distingue par la **présence de trois édifices protégés**, l'abbatiale (classée MH), la chapelle Sainte-Anne du prieuré Saint-Bernard et une maison à colombages du XVII^e siècle (inscrits MH). Un effort de composition urbaine et architecturale est à attendre.

Les formes du bâti ancien dans un « village-rue »

Le bâti est compact sans mitoyenneté, avec de nombreuses maisons anciennes aux **faîtages de logis généralement perpendiculairement** à la voirie, depuis laquelle sont visibles les pignons (aux croupes rares et sans auvents). Quelques constructions regroupées se situent, à l'inverse, parallèlement à la chaussée et présentent un mur gouttereau.

Il existe toutefois **une variété de typologies**. Plusieurs corps de fermes présentent des granges dans le prolongement longitudinal du bâti (forme en « I »), parfois en redans (forme en « L ») ou rarement en fer à cheval (en « U »). Les cours sont ouvertes et visibles depuis la rue, sans murs occultants. Les constructions sont dans l'ensemble alignées les unes aux autres (en retrait ou en limite d'espace public). La partie Sud de la rue du Général Leclerc présente des profils d'implantation plus irréguliers.



- Servitude de protection AC1 des Monuments Historiques de 500 mètres de rayon
- Proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA), proposé en 2018
- Monuments Historiques
- Bâti d'avant 1850, de 1850 à 1918 et de 1918 à 1944



L'abbatiale ottonienne, édifice classé MH, dans son écrin urbain

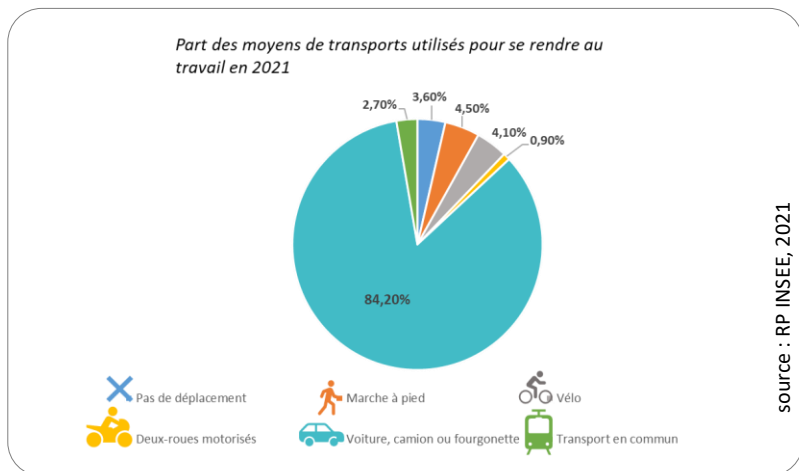


Rue du Cimetière, une rénovation complète d'une grange qui préserve l'esprit typologique des maisons alentours

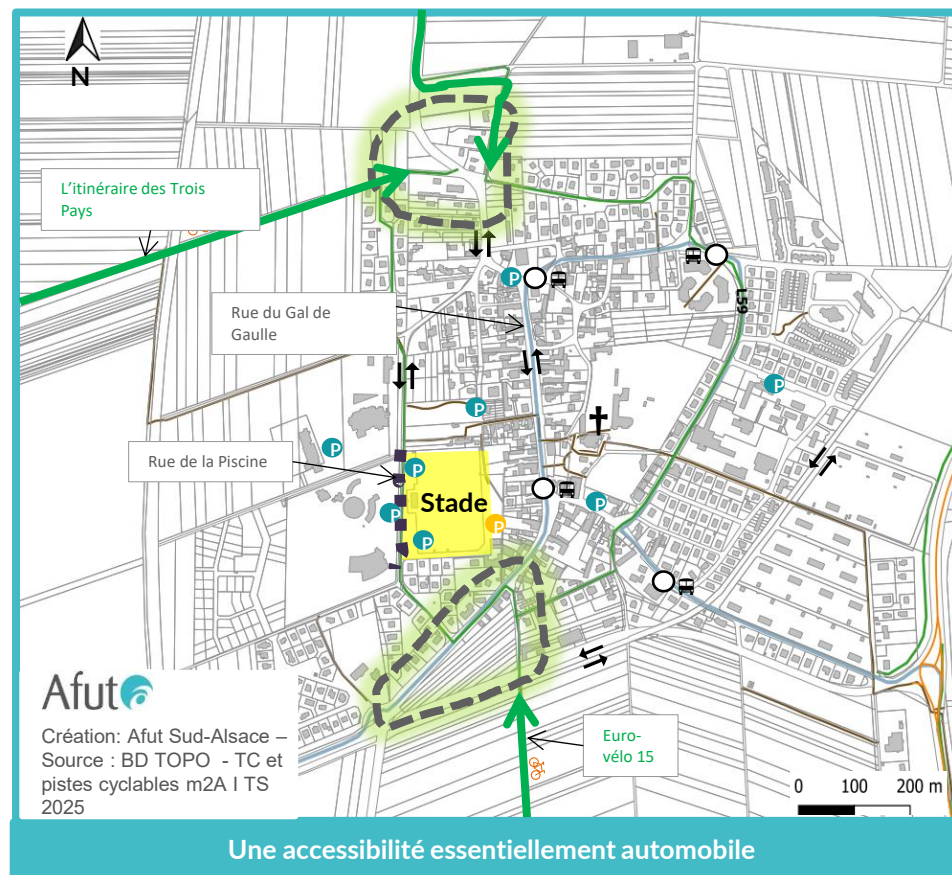
Enjeux d'insertion urbaine du projet

Mobilités

La commune est marquée par un usage prépondérant de l'automobile pouvant s'expliquer par la très bonne desserte routière locale (notamment via l'A36 mettant le centre de Mulhouse à 20 minutes).



Sur la partie Ouest du stade, la présence d'une aire de stationnement pour poids lourds interroge à proximité d'un site amené à évoluer. En matière de mobilités douces, Ottmarsheim se situe **au carrefour de l'Eurovélo 15** longeant le Rhin (Nord-Sud) et de **l'itinéraire des Trois Pays** (Ouest-Est) permettant de joindre le cœur de l'agglomération. Il n'y a tout de fois pas de piste/bande cyclable au sein de la commune. Le sujet d'améliorer le trajet des mobilités douces est identifié au SCOT. **Deux secteurs d'entrée de ville** contribuent particulièrement à la discontinuité des itinéraires cyclables étant donné leur sinuosité et l'insertion dans le trafic. L'absence de continuité d'itinéraire est aussi de mise pour les trajets piétons, notamment le long du terrain étudié, rue de la Piscine.



- Itinéraire ligne de bus
- Sentier
- Itinéraire cyclable sur route
- Piste cyclable séparée de la circulation
- Entrée de ville, trafic fort et discontinuité des itinéraires cyclables
- Discontinuité des cheminements piétons
- Parking VL et PL
- PL
- Arrêt de bus
- Voirie primaire

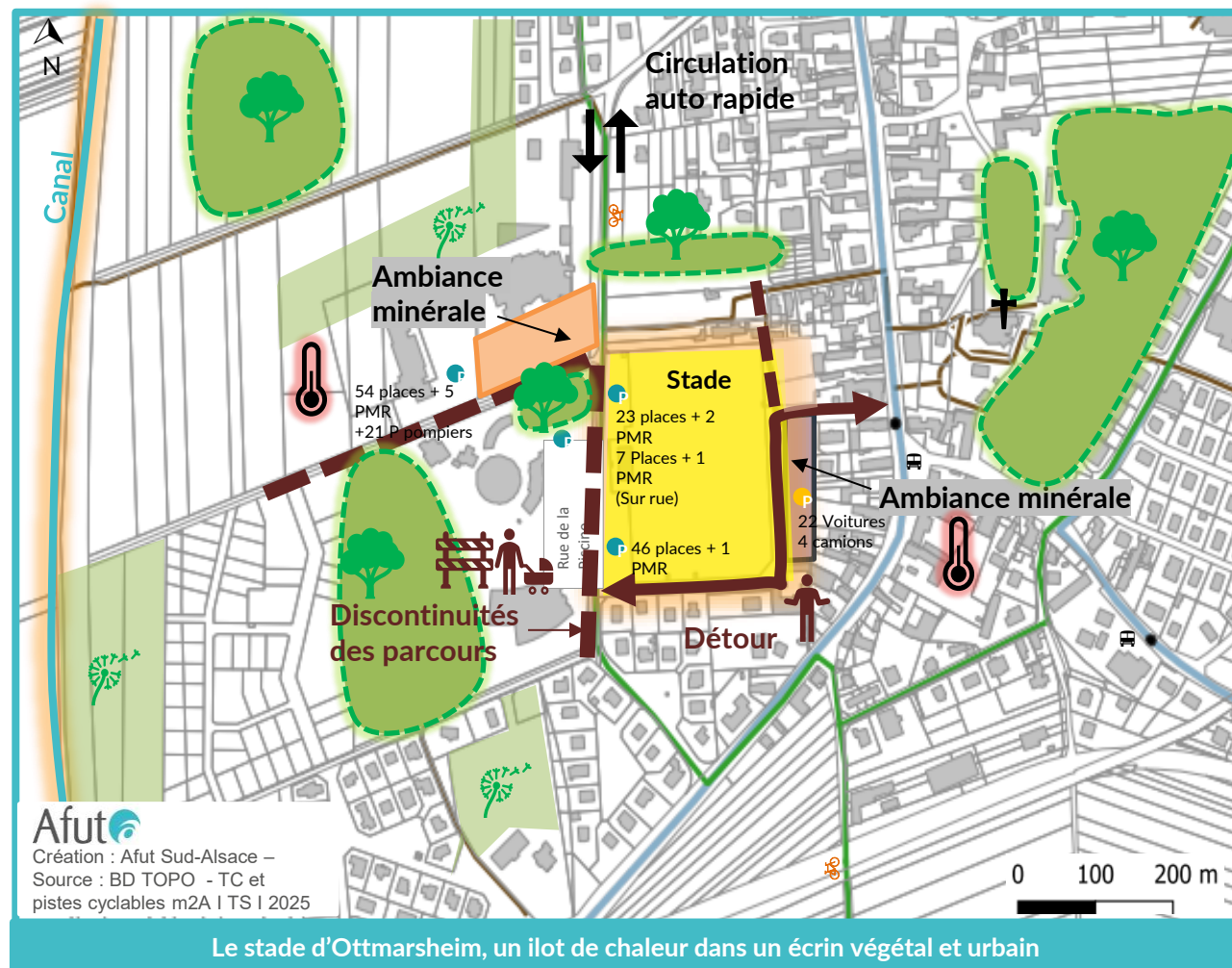
Enjeux d'insertion urbaine du projet

Une importante offre en stationnement liée aux équipements sportifs

Le site actuel du stade se situe entre deux axes Nord-Sud parallèles de la commune, l'un historique a fait l'objet d'un traitement qualitatif (pavage de granit et alignement d'arbres), l'autre est d'un caractère plus routier. En matière de stationnement, il est à noter la présence de diverses poches de parking existantes à proximité (80 places directement attenantes, dont 9 sur de l'espace public, dont 4 PMR). Cette offre est ponctuellement saturée notamment en été à cause de la piscine.

Un espace minéral dans un écrin urbain et paysager

Le terrain est un espace clos. Positionné entre la piscine, la salle des fêtes et le cœur de la commune, il agit comme un élément à contourner, notamment par la rue du Stade. Divers sentiers traversant la commune entre la salle polyvalente, la mairie et le pôle éducatif, ainsi que la rue de la piscine, ne sont pas facilement praticables par des vélos/piétons du fait de la présence d'obstacles, ou de discontinuités de trottoirs.



- Parking VL et
- PL
- Arrêt de bus
- Voirie primaire
- Espace végétal arboré ou pelouse
- Discontinuité des cheminements piétons
- Itinéraire ligne de bus
- Sentier
- Itinéraire cyclable

Enjeux d'insertion urbaine du projet

Perception du site et de son environnement proche – reportage photographique des espaces publics et axes de déplacement



1. Le parking le long de la rue de la Piscine constitue un espace de piètre qualité pour les déplacements piétons, avec des trottoirs de faibles emprises et discontinus. Il jouxte un axe de passage rectiligne et large.



2. Pour les tribunes, la présence des vestiaires et de l'infirmierie dans une cave uniquement accessible par un escalier raide rend ce bâtiment obsolète. Le bardage métallique a un fort impact visuel dans le paysage urbain résidentiel.



3. Cheminement piétonnier entre la rue du Stade et des Serruriers, en direction du supermarché : il est sans revêtement de sol autre que de la pelouse



4. Vue de la rue du Stade en direction de la rue du Général de Gaulle et de la ligne de bus. La largeur des trottoirs est variable et parfois encombrée d'automobiles. Le traitement de surface est peu qualitatif en comparaison avec la rue principale de la commune.



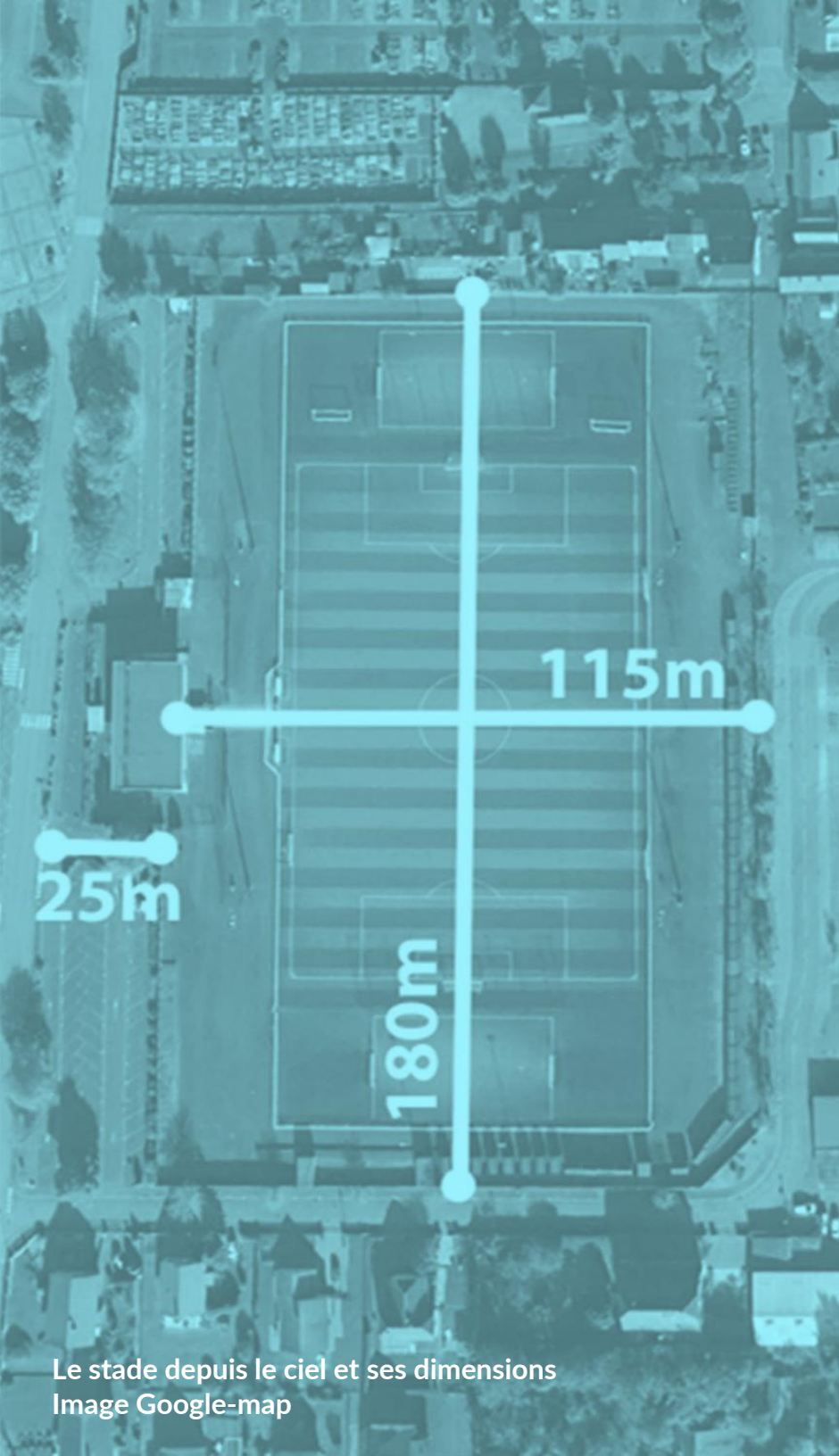
5. La salle polyvalente et son esplanade servant ponctuellement à l'accueil de manifestations comme le marché aux puces. L'espace est très minéral et constitue un îlot de chaleur en été.



6. Rue du Stade, l'espace dominé par le stationnement de camions. La plupart des constructions avoisinantes n'est pas adressée à l'axe sauf au Sud.



7. Entrée de la piscine depuis la rue éponyme. L'espace est dominé par l'usage de l'automobile. Les places de parking sont végétalisées. L'équipement constitue un élément très attractif pour la commune. Il n'est pas desservi par le bus.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET VARIANTES ET PLAN GUIDE D'AMENAGEMENT

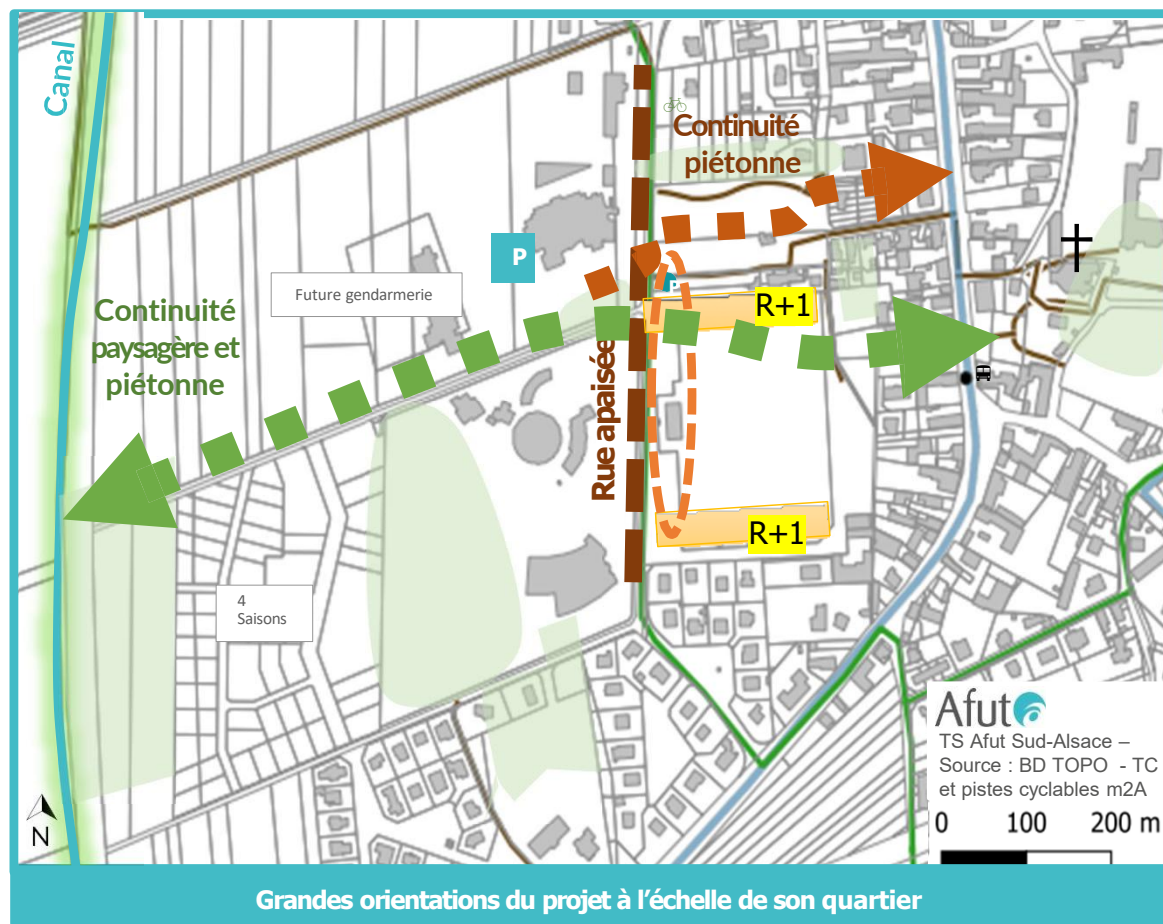
Mise en place des invariants et des orientations du projet
Esquisses et scénarios de travail
Plan guide de synthèse des options d'aménagement du site

Mise en place des invariants et des principales orientations du projet

Les grandes orientations de projet

Le site de 2,3 hectares pourrait comporter une répartition équilibrée entre maisons individuelles, habitat intermédiaire et logements collectifs, ainsi qu'un commerce sur la rue de la piscine. Le projet pourrait s'intégrer au sein d'une trame paysagère et piétonnière, allant du canal au cœur de la commune. Le cheminement pouvant soit : traverser le site, soit remobiliser un itinéraire existant.

En matière de formes urbaines, il s'agirait de réaliser des constructions au contact des habitations existantes, d'une hauteur maximale de deux niveaux. Ailleurs, des immeubles plus hauts, comportant au maximum 4 niveaux, pourraient être construits. Le dernier niveau pourrait être en comble sous toiture à deux pans, dans un esprit d'intégration harmonieuse dans l'environnement urbain patrimonial. Tout en respectant l'objectif de 20 % d'espaces verts, les constructions présenteraient un aspect resserré, comme au centre de la commune.



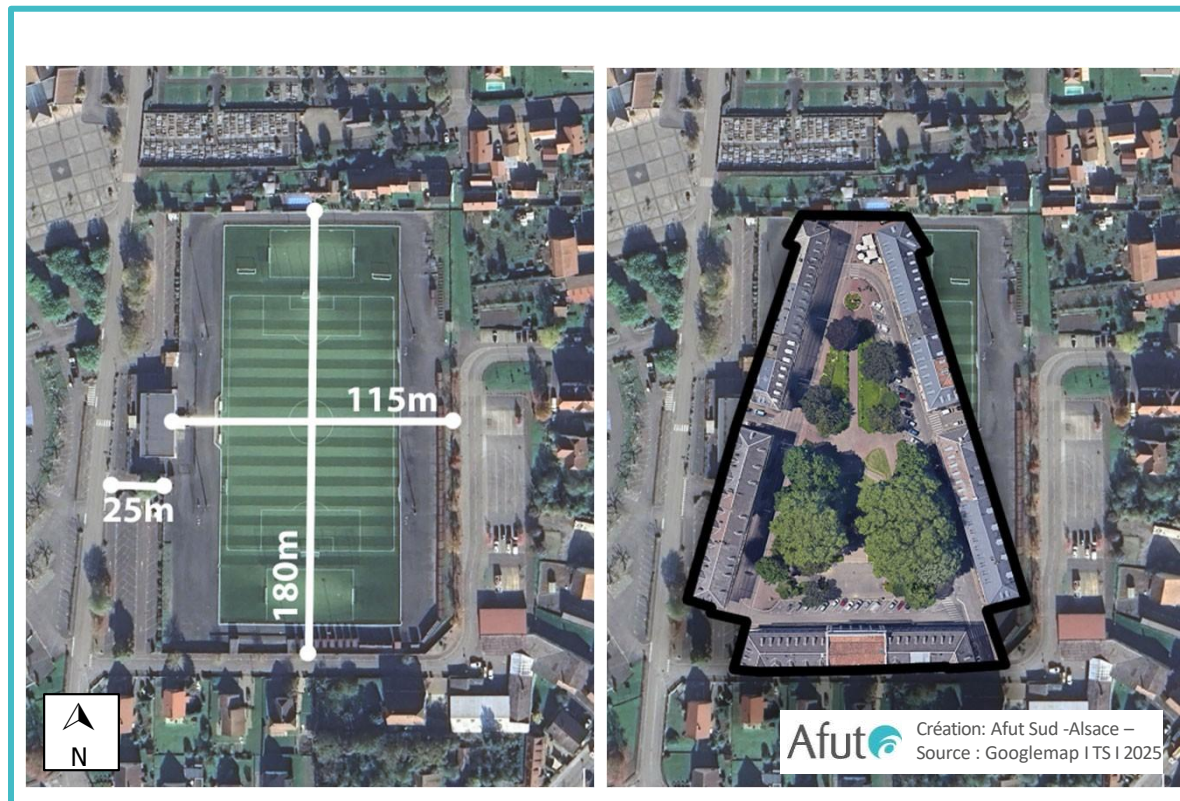
- Ligne de bus
- Sentier
- Itinéraire vélo
- Continuité paysagère et/ou piétonne à améliorer ou à constituer
- Tronçon routier à apaiser, trottoirs à améliorer
- Secteur de limitation de la hauteur à proximité du voisinage bâti
- R+1
- Façade urbaine à travailler et emplacement possible pour un ou deux commerces
- Espace de prairie
- P
- Poche de stationnement public à développer en compensation du déclassement de celles du stade

Mise en place des invariants et des principales orientations du projet

Détermination des invariants

Au regard des besoins estimés en habitat à moyen long terme de la commune, il est attendu autour de 75 logements. Le site pourrait surtout convenir au développement de **petites typologies de logements, comme les T2 et surtout des T3** (dont le développement pourrait être intéressant au regard des besoins préalablement identifiés). Dans une moindre mesure, il est possible d'imaginer sur site quelques maisons et/ou T4/T5, ainsi que quelques studios. À raison d'environ **60 logements** pour 2 hectares, la densité serait d'environ **30 log/ha + 1 ou 2 commerces** (30 logements/ha étant la densité moyenne nette minimale à atteindre à l'échelle communale d'après le SCOT, entre des opérations comme les 4 saisons de 23 log/ha et les érables de 40 log/ha).

Le **stationnement** pourrait être mutualisé pour les immeubles. Le besoin estimé à **2 places par logement, sauf pour les T1 à une place, soit 100-110 places** privées de parking. La surface moyenne pour un T1 est de 32 m² (1 personne), un T2 de 45 m² (1 à 3 personnes), un T3 de 65 m² (2 à 4 personnes), un T4 de 80 m² (3 personnes et plus) et un T5 de 95 m² (idem).



Comparaison du site du stade d'Ottmarsheim avec un espace public de dimensions similaire, le square de la Bourse à Mulhouse à la même échelle

La superficie du stade (partie close) est de 2,10 hectares, et de 2,42 hectares, avec l'espace de stationnement à l'Ouest et le bâtiment des gradins. L'emprise foncière est comparable à celles des plus grandes places mulhousiennes.

Esquisses et scénarios de travail

Afut Création: Afut Sud -Alsace –
Source : GoogleMap | TS | 2025



R+2
 R+1
 Limite de hauteur en proximité de voisinage
 Limite de l'espace privatif

Scénario 1 des « petits îlots »

- 4 T5 / 10 T4 / 24 T3 / 22 T2
- **Total de 61 logements**

Bilan:

- Le parking de la rue du stade est non bâti.
- Une bande arborée avec noue au nord.
- L'implantation des maisons permet une grande porosité visuelle, à moins de clôtures hautes.
- Les « pignons sur rues » rappellent les implantations traditionnelles des fermes.
- Des stationnements au plus proche.

Afut Création: Afut Sud -Alsace –
Source : GoogleMap | TS | 2025



R+2
 R+1
 Limite de hauteur en proximité de voisinage
 Limite de l'espace privatif

Scénario 2 des « maisons en bandes »

- 5 T5 / 8 T4 / 22 T3 / 23 T2 et 3 T1
- **Total de 62 logements**

- Nombreux T3 au « caractère de maisons ».
- Desserte de certaines habitations par des voies peu passantes (zones de rencontre).
- Typologies presque toutes traversantes (sauf T1).
- Possibilité de larges jardins individualisés à proximité immédiate des habitations (sauf pour les T1).

Afut Création: Afut Sud -Alsace –
Source : GoogleMap | TS | 2025



R+2
 R+1
 Limite de hauteur en proximité de voisinage
 Limite de l'espace privatif

Scénario 3 du « grand cœur vert »

- 4 T5 / 8 T4 / 23 T3 / 22 T2 et 6 T1
- **Total de 65 logements**

- Possibilités de jardins individualisés (sauf pour les T1)
- Un grand cœur vert préservé ne demandant pas d'entretien à la mairie (sauf cheminement central).
- Possibilité de faire une placette
- Ce projet limite drastiquement les vis-à-vis.
- Gestion des stationnements sur les pourtours (limite les coûts des VRD).
- Typologies traversantes (sauf T1).

Esquisses et scénarios de travail

Scénario 1 des « petits ilots »

Les points à considérer

- Les constructions sont rapprochées ce qui nécessite d'être vigilant aux vis-à-vis.
- Les immeubles en plot donnent lieu à des typologies de logements non traversants.
- Les immeubles plots peuvent avoir un aspect plus massif, de ville générique et limitent la possibilité de jardins individuels, aux abords immédiats.
- Environ 120 places de stationnement.

Scénario 2 des « maisons en bandes »

- Peu d'espaces communs sur ce projet.
- Pas de stationnement au pied de toutes les maisons au risque de limiter les jardins.
- Pour assurer les continuités végétales imposer des servitudes d'inconstructibilité.
- Caractère rationnel de l'implantation du bâti, pouvant être perçu comme un peu monotone.
- Environ 110 places de stationnement

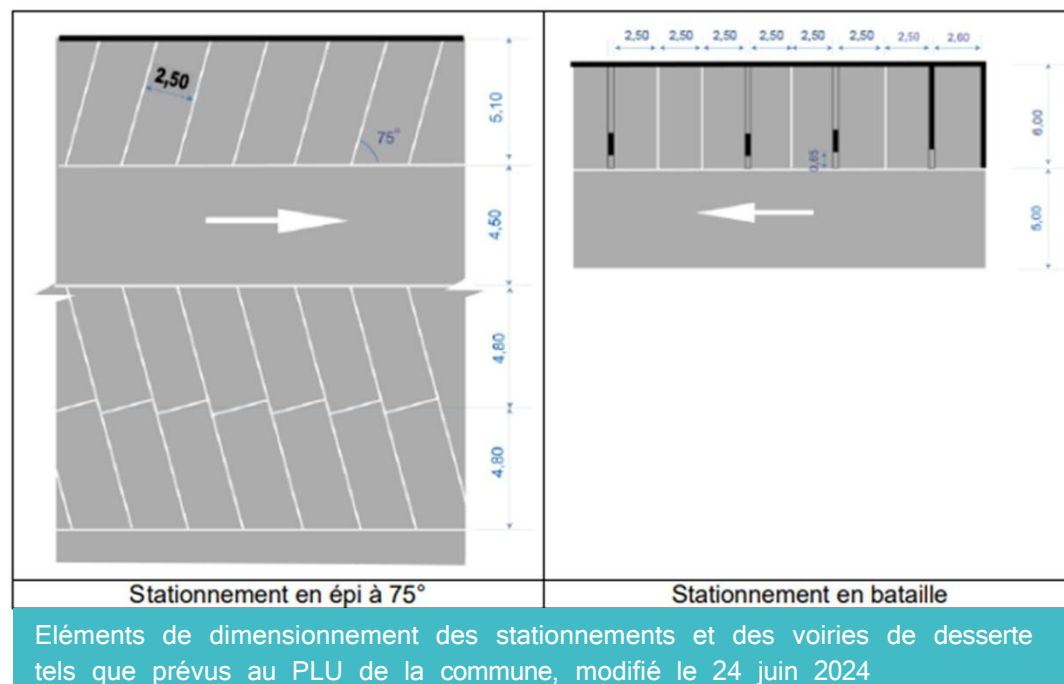
Scénario 3 du « grand cœur vert »

- Les poches de stationnement en pourtour donnent à voir beaucoup de véhicules depuis la rue ce qui peut être inesthétique, mais peut être compensé par des haies.
- Pour respecter les objectifs de densité du Scot de 30 logements/ha, il est nécessaire de limiter le nombre de T3 de plain-pied.
- Imposer des règles encadrant la constructibilité en cœur d'îlot.
- Environ 130 places de stationnement.

Bilan comparé des échanges réalisés à la suite de la présentation des scénarios

Pour le travail final, il s'agissait de porter le nombre de places de stationnement sur le site à 2 par logement. Le plan guide final consiste en une synthèse des scénarios 1 des « petits ilots » et 3 du « grand cœur vert ». Il s'agit ainsi d'organiser un plan de masse introverti avec des jardins tournés vers l'intérieur de l'ensemble urbain et une division en différents lots. Une bande végétale pourrait également être préservée de la construction au nord du secteur.

L'idée de longs alignements de façades de la deuxième option n'a pas été retenue. La typologie de T1 n'est pas non plus maintenue et une hausse de la proportion de T3 est envisagée. Une meilleure optimisation du foncier est aussi envisagée. L'idée de bâtir partiellement le terrain du parking à l'Est du stade n'est pas retenue conformément au premier scénario.



Plan guide

Programmation et plan des masses

- 20T2/34T3/14T4
- Soit 68 logements collectifs et d'environ 140 places dans les poches de stationnements.
- 8 maisons (T5 ou plus) avec stationnements individuels.
- NB : les parkings publics sont en sus.

TOTAL : 76 logements pour 2,3 hectares soit une densité de 33 logements à l'hectare

Surface des T2	Surface des T3	Surface des T4	Surface des T5	Surface totale
920	2040	1022	704	4686

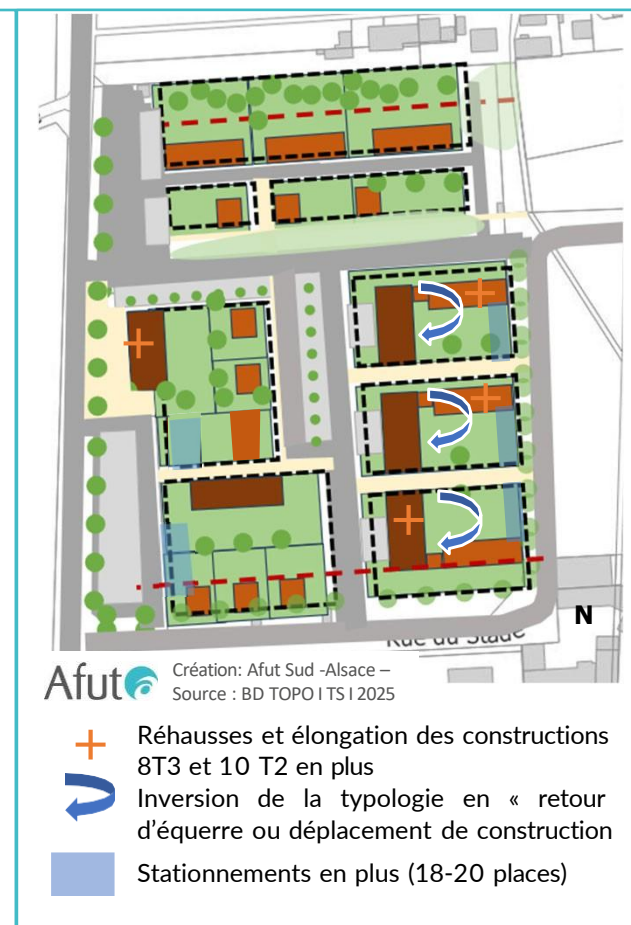
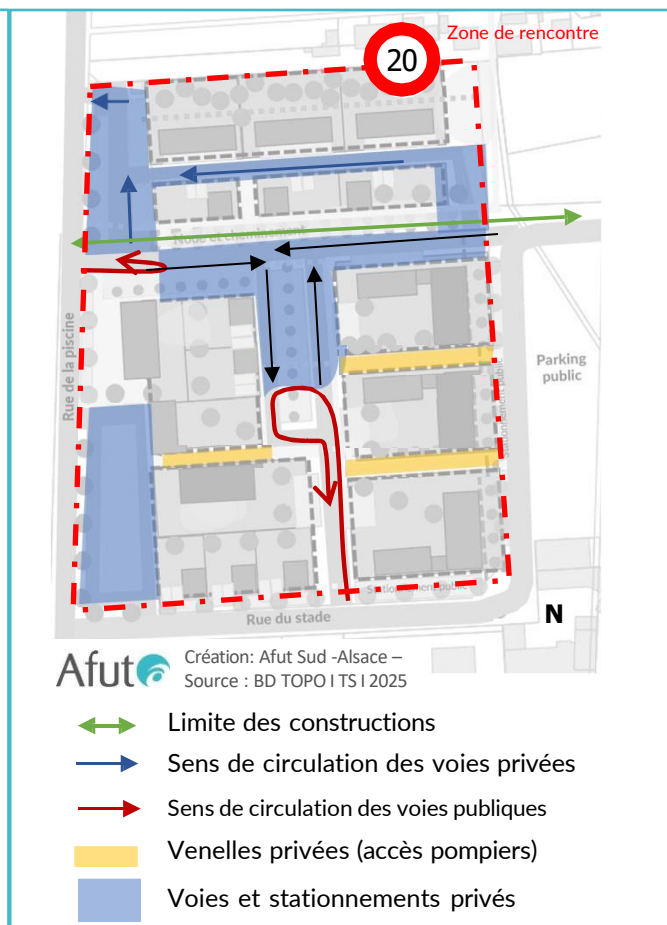
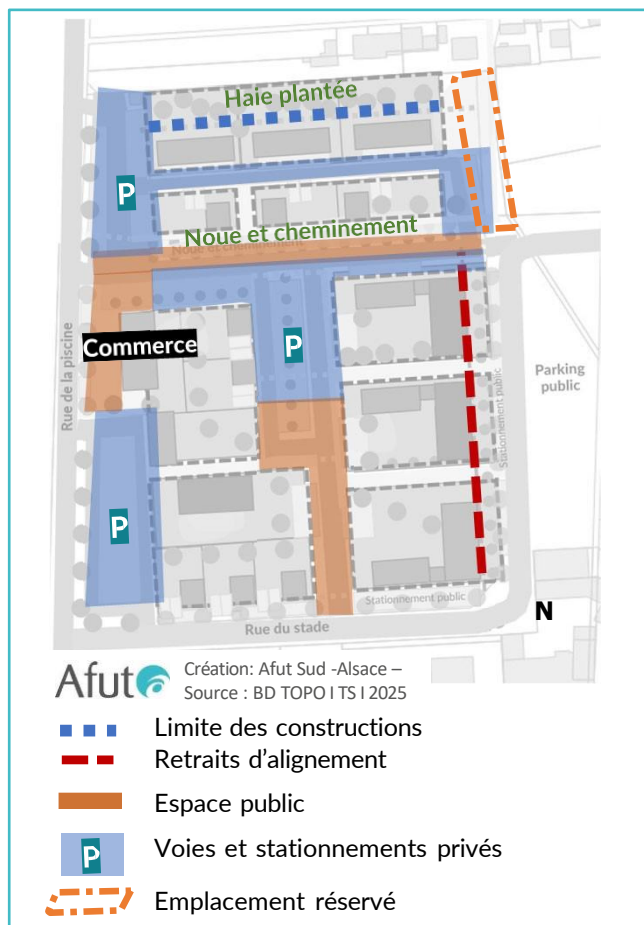
Tableau des surfaces en m2

- 4T3 - 6T** Programmation du bâtiment
- 32** Poches de parkings privées et nombre de places
- Emprises des stationnements perméables
- 12 stationnements/commerce
- Construction en R+2
- Constructions en R+1
- Délimitation des ilots
- Limite des constructions
- Retraits d'alignement
- Cheminements piétons Local
- poubelles en dépôt



Stade d'Ottmarsheim, proposition de plan-masse et de programme

Plan guide



Composition urbaine et domanialités

Le projet s'organise autour de petits ilots et d'équipements communs en copropriété. Des jeux de décalages des masses bâties permet de briser la monotonie. Le projet comporte, peu de domanialités publiques (parvis devant le commerce qui reprend l'emplacement de l'ancien stade). Le commerce de plein pied reprend l'emplacement des gradins.

Cheminement et circulations

L'organisation des rues en sens unique vise à éviter une circulation trop importante en zone de rencontre et en tête bêche pour ralentir les flux et empêcher le transit dans le quartier. Les différentes poches de stationnement sont réservées aux résidents. L'accès des modes doux se fait sur des venelles privées accessibles aux pompiers.

Variante

Avec une emprise au sol presque similaire, mais des réhausses d'étages le nombre de logements pourrait augmenter facilement jusqu'à 86 Il est aussi nécessaire de procéder à des inversions de typologies pour ouvrir davantage le quartier sur la rue du stade. Cela rajoute des besoins de parkings et modifie certains alignements pour respecter le principe de limitation de hauteurs aux abords.

Plan guide

Références sur l'aspect architectural et l'ambiance urbaine

Le choix d'une densification douce de ce secteur, proche des objectifs généraux du Scot, présente plusieurs avantages, dont ceux de correspondre aux perspectives démographiques et de ne pas faire peser de besoins nouveaux en équipements, notamment scolaires. La maîtrise foncière du terrain par la commune est également un aspect déterminant à la mise en œuvre d'une telle démarche. Cette solution permet d'organiser plusieurs poches de stationnement privatives en surface et d'éviter de recourir aux parkings souterrains (pour limiter les coûts et maximiser les espaces en pleine terre). Cela permet aussi de proposer un cadre de vie de cité-jardin, en assurant une transition entre le cœur ancien de la commune et les lotissements.

L'enjeu patrimonial est prégnant, une concertation avec les ABF devra être menée. D'ores et déjà, il s'agit de considérer des formes de construction et une matérialité qui permettent de se fondre en douceur dans le site.

La typologie des ensembles en « L » ou en « retour d'équerre » rappelle les corps de ferme anciens. Elle permet aussi de constituer de petits ensembles d'une quinzaine de logements qui seraient propices au développement d'une offre en logements aidés. Les petites typologies de T2 et T3 qui y sont contenues permettent d'imaginer des logements seniors ou jeunes actifs par exemple. Pour les autres logements en T4-T5 (ou plus) en individuel ou en habitats intermédiaires, il s'agit de privilégier un accès individualisé et des espaces extérieurs privatifs pour chaque unité.



De petits immeubles intermédiaires ici à l'écoquartier Vauban à Freiburg en Allemagne, ces typologies intermédiaires en R+2 permettent de proposer des jardins individuels à des résidents vivant en appartement



Pieds d'immeubles de l'écoquartier de Reichstett (67)

limiter la hauteur des clôtures et dégager des bandes de végétation en front de rue, participent à l'ambiance de la rue



Un nouveau lotissement en secteur MH à Matzenheim (67)

Sans complètement grimer l'ancien (vastes ouvertures, loggia...), les formes de toits et leurs lucarnes, ainsi que les teintes des façades et des tuiles évoquent sobrement leur environnement bâti proche.



Eviter un paysage banalisé

Photo prise quelque part en Alsace, un aspect architectural qui tend à ce généraliser et dont les teintes saturées (blanches et grises) risqueraient de dénoter dans un environnement patrimonial,

Plan guide

Références sur les questions paysagères et sur l'infiltration des eaux de pluies

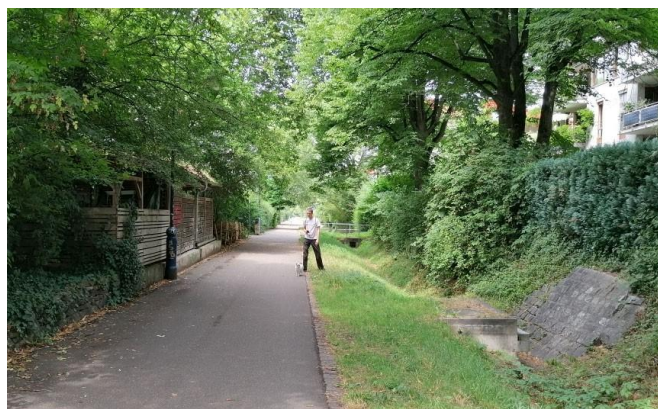
Le choix d'une densité maîtrisée vise à favoriser la présence de pleine terre (au-delà des exigences du PLU de 20 % par assiette foncière de projet) et par conséquent favoriser l'infiltration de l'eau de pluie.

Cet aspect peut être également renforcé par la présence de noues et de stationnements en matériaux infiltrants et d'arbres de pluie, par exemple. La conception de « jardins de devant », avec un recul des constructions par rapport à l'alignement, pourrait, en outre, apporter un cadre végétal intéressant aux rues, sans reporter l'entretien de cet écrin végétal à la commune.

Les espaces de circulation et de stationnement privés peuvent être fermés à la circulation extérieure pour éviter le phénomène des voitures ventouses.

Le parti pris de cette proposition repose en outre sur la création de plusieurs cheminements afin de garantir la porosité d'un site entre le centre et les équipements de la commune, à rebours des logiques de sites introvertis actuels. L'un d'eux traverse le site parallèlement à une voie et pourrait échoir au domaine public. Pour le reste, il peut surtout s'agir de venelles privées sans circulation.

Point de vigilance : la réalisation de poches de stationnement déportées des unités foncières nécessite un dépôt d'autorisation d'urbanisme unique pour correspondre aux attentes du PLU, cf. page 19.



Les noues paysagères et les voiries apaisées de l'écoquartier Vauban à Freiburg en Allemagne

Dans ce cas de figure, les promenades arborées le long des noues et des espaces plantés offrent après vingt ans une véritable qualité à rebours de logiques d'ilots de chaleur. L'absence de trottoirs, de marquages aux sols divers, traduit une approche dite de « rues nues ».

La généralisation des zones de rencontre permet des économies en termes de bordures et favorise la cohabitation des rues.



Améliorer l'infiltration des eaux de pluie, l'exemple de la rue des Mineurs à Pfstadt, Il s'agit d'un travail réalisé avec le Sivom, montre des entrées de stationnement et des espaces verts en creux permettant de stocker l'eau de pluie avant infiltration.



CONTACT

Tristan SIEBERT

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar

68200 MULHOUSE

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC

Conception et rédaction

Tristan Siebert

03 69 77 60 73

tristan.siebert@afut-sudalsace.org

Assistance : Angela LAZIC

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et référence exacte.

Crédits photos AFUT sauf mention contraire