



PLU

- Révision du POS en PLU -

Commune de

ERNOLSHEIM-LES-SAVERNE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26/06/2020,



A Ernolsheim-les-Saverne,

Le Maire,
Alfred INGWEILER

Ernolsheim-lès-Saverne

Département du Bas-Rhin



Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Dossier de PLU approuvé par le conseil municipal
de Ernolsheim-lès-Saverne en date du 26 juin 2020*



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Architecte - Urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 Gérardmer
06 78 21 20 19 - icietla.at@gmail.com



Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
12 rue du maréchal Luchet
F-57530 Couvelles-Chauxy
Tél. : +33 (0)3 87 21 09 15
Rorag@orange.fr - http://rorag.com

Sommaire

1 / Préambule :

*Les orientations d'aménagement et de programmation
Cadre légal*

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation de l'extension du lotissement WOLFSTAL

L'existant à maintenir pour l'extension du lotissement ;
Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
La mixité fonctionnelle et sociale ;
La qualité environnementale et la prévention des risques ;
Les besoins en matière de stationnement ;
La desserte par les transports en commun ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

3 / Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur du cimetière

L'état initial et les points d'appui ;
Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
La mixité fonctionnelle et sociale ;
La qualité environnementale et la prévention des risques ;
Les besoins en matière de stationnement ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

1 / Préambule

Les OAP - Cadre légal

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont données en application des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

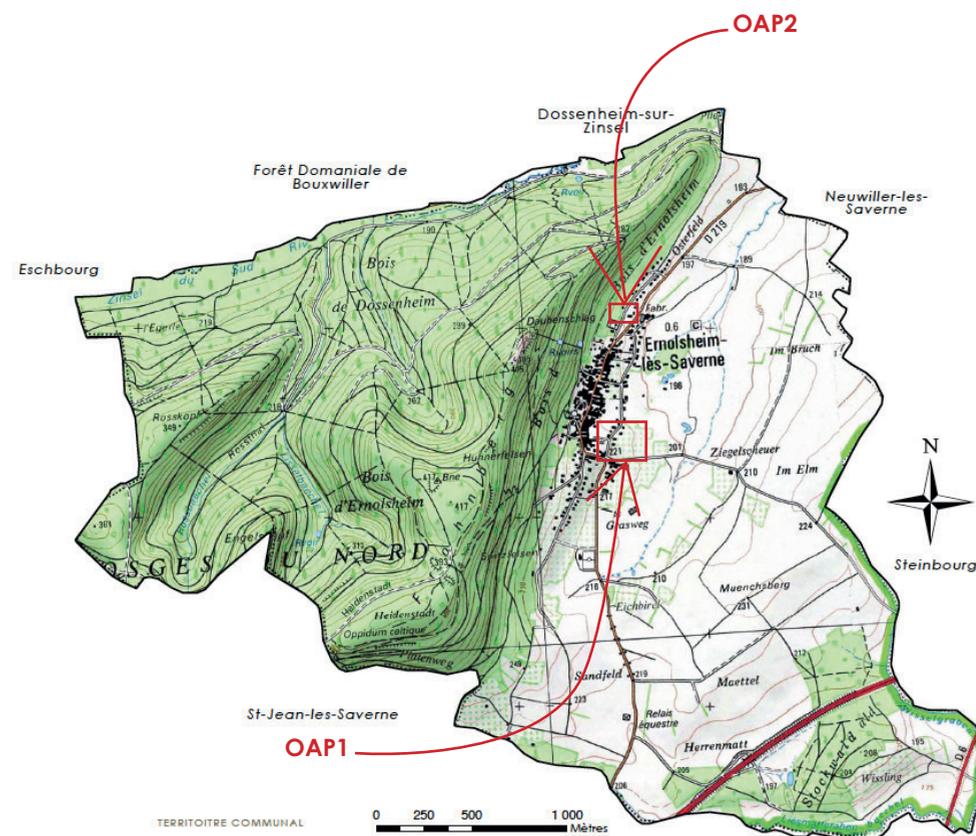
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Ernolsheim-lès-Saverne sont définies selon l'article R-151-6 du code de l'urbanisme.

Les situations des OAP de Ernolsheim-lès-Saverne sont les suivantes :



1 / Préambule

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles doivent répondre aux objectifs du PADD.

L'article R.151-6, précise les attendus de ces OAP :

"Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10".

Les deux OAP comportent chacune un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

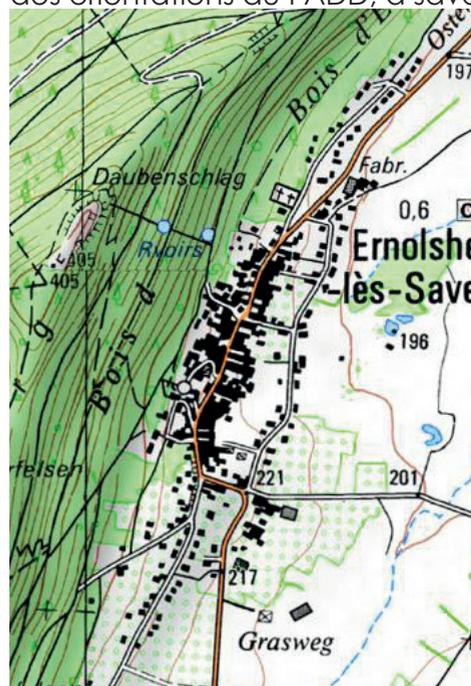
Elles visent ainsi à insuffler une dynamique de projet et une vision prospective au plan local d'urbanisme.

En tant qu'outil de production de la forme urbaine souhaitée pour le développement communal, les OAP comportent des principes d'aménagement.

Le projet à réaliser dans ces OAP devra être compatible avec les principes de leur schéma d'aménagement et devra être con-

forme avec les règles exposées dans le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation orientent le développement urbain dans une dynamique globale qui découle des orientations du PADD, à savoir :



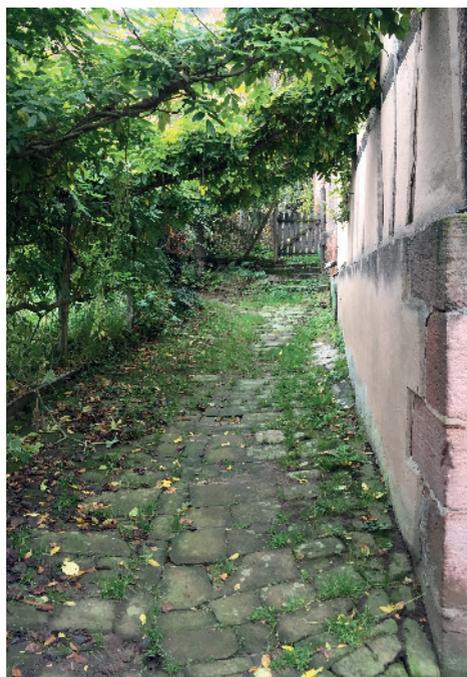
orientation 1 :
**Conserver le village dans son
enveloppe urbaine actuelle**



orientation 2 :
**Répondre à l'ambition communale
en préservant le cadre de vie**

1 / Préambule

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles



orientation 3 :
Favoriser une pratique douce du territoire communal



orientation 4 :
Préserver la qualité patrimoniale du village



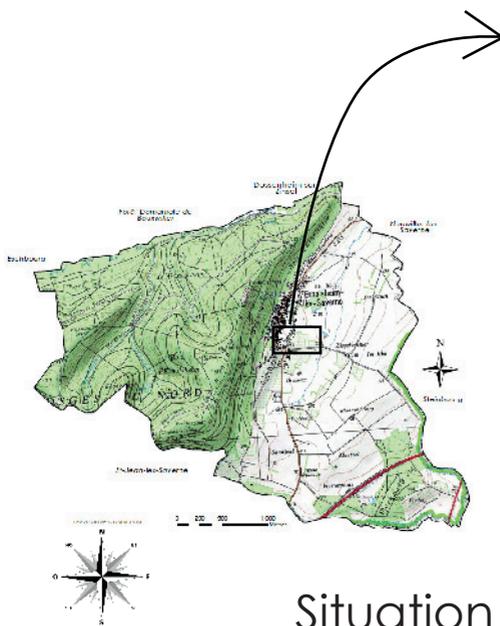
orientation 5 :
Préserver la qualité environnementale du territoire et ses paysages



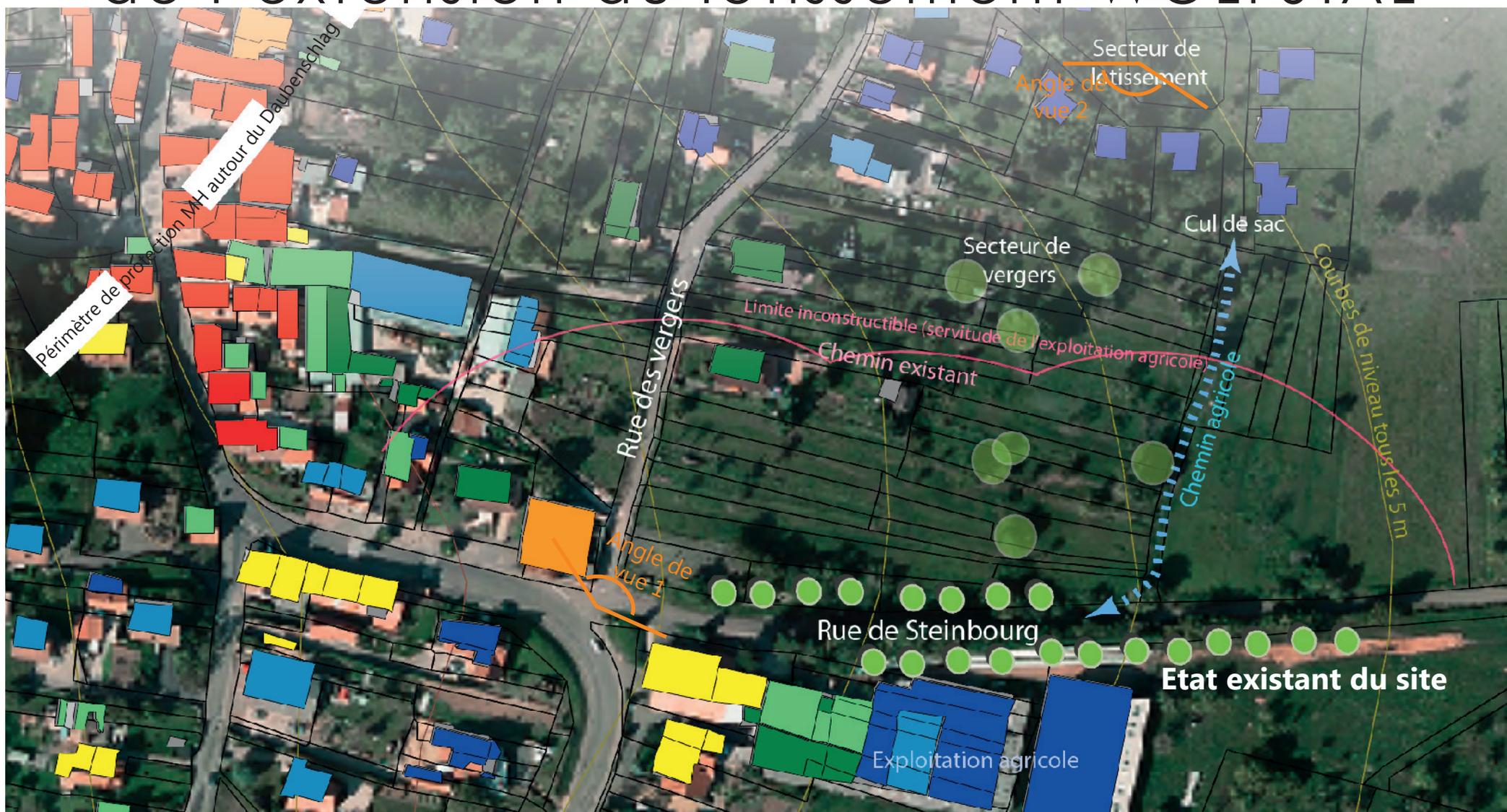
orientation 6 :
Assurer le maintien des activités économiques et agricoles

2 / L'orientations d'aménagement et de programmation de l'extension du lotissement WOLFSTAL

Extrait du cadastre et de la vue aérienne



2 / L'orientation d'aménagement et de programmation de l'extension du lotissement WOLFSTAL



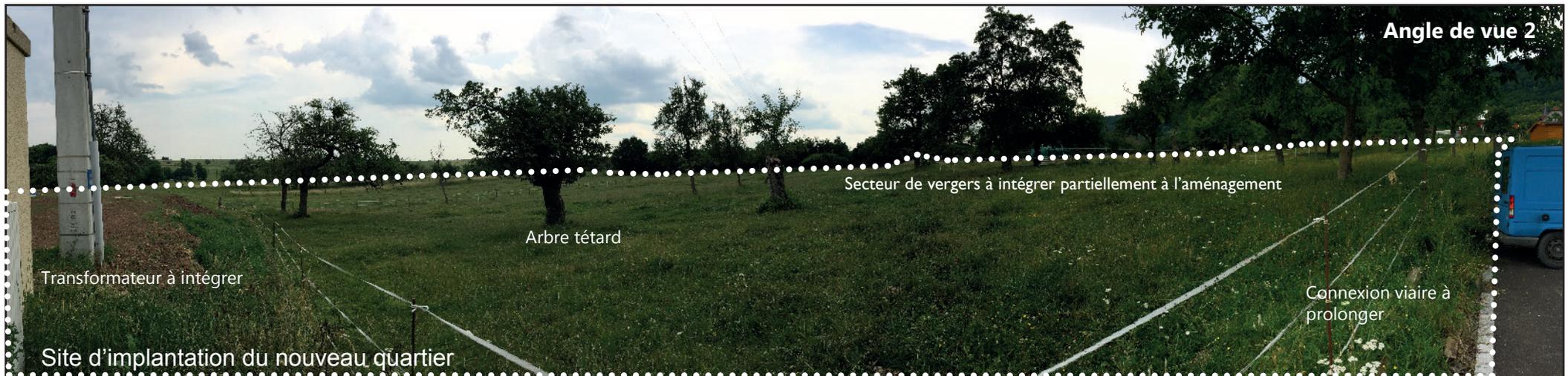
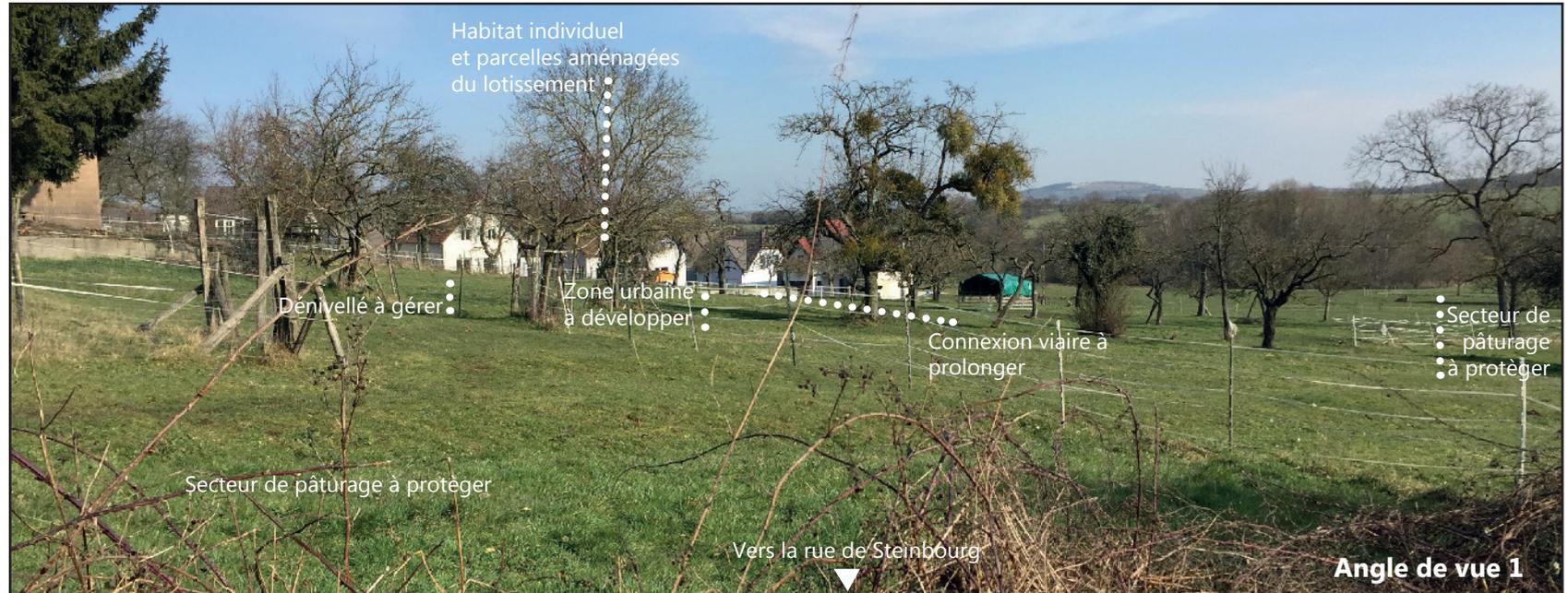
L'existant à maintenir pour l'extension du lotissement

Etat initial

- zone de pâturage
- vergers
- vue lointaine
- relief peu contraignant.

Les points d'appui

- perspective dégagée
- orientation Sud
- connection viaire
- liaison piétonne vers la rue des Vergers
- végétation, vergers et caractère champêtre
- liaison viaire vers la rue de Steinbourg.



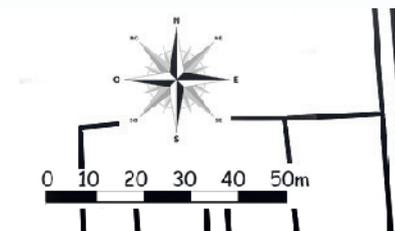
2 / L'orientation d'aménagement et de programmation

Extension du lotissement WOLFSTAL

Principe d'organisation urbaine Rapport de COMPATIBILITE

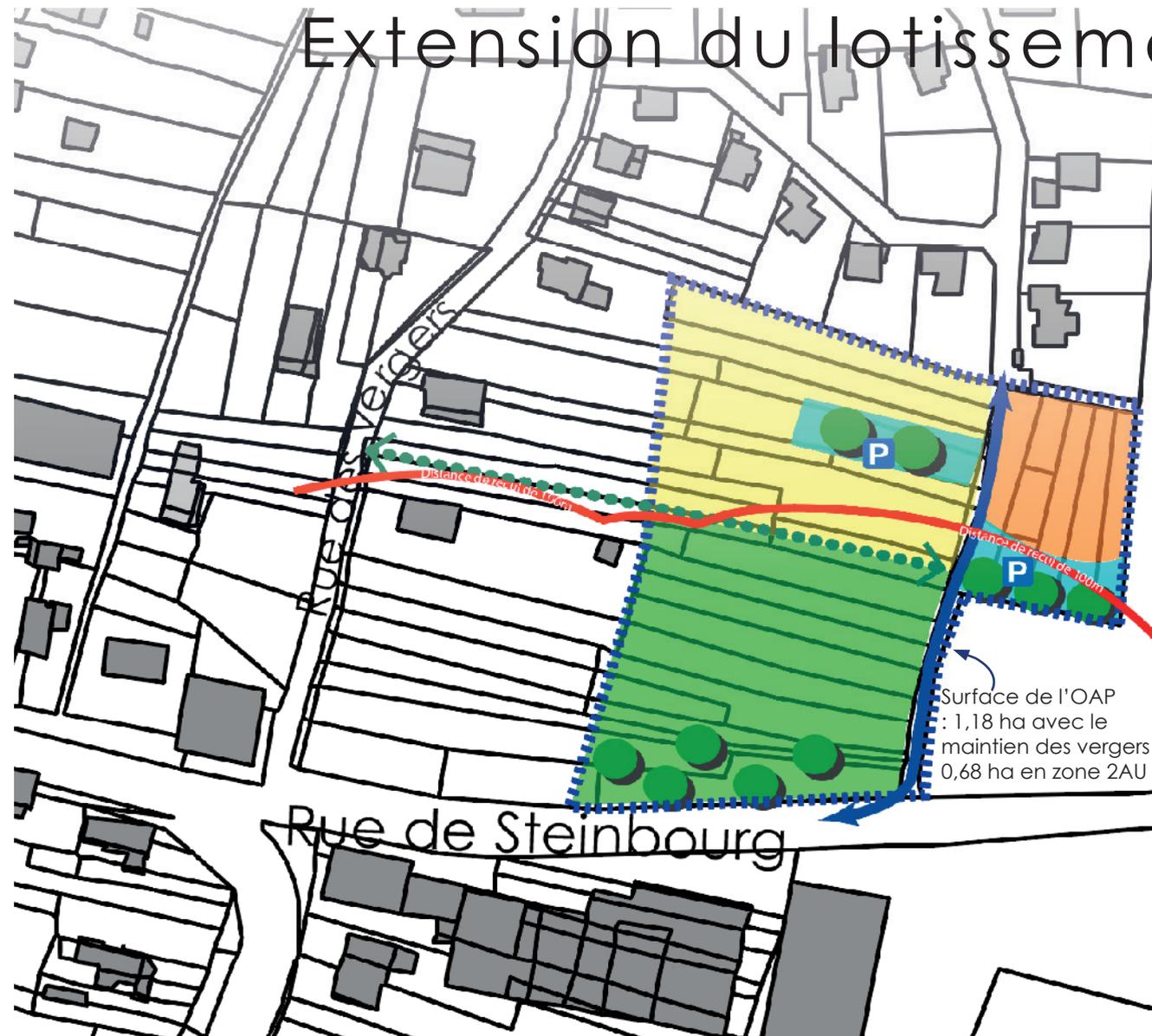
La programmation urbaine

- principe de cour commune
- habitat individuel dense (env. 16 logements)
- frange végétale le long de la rue de Steinbourg
- vergers en frange de pâturage.



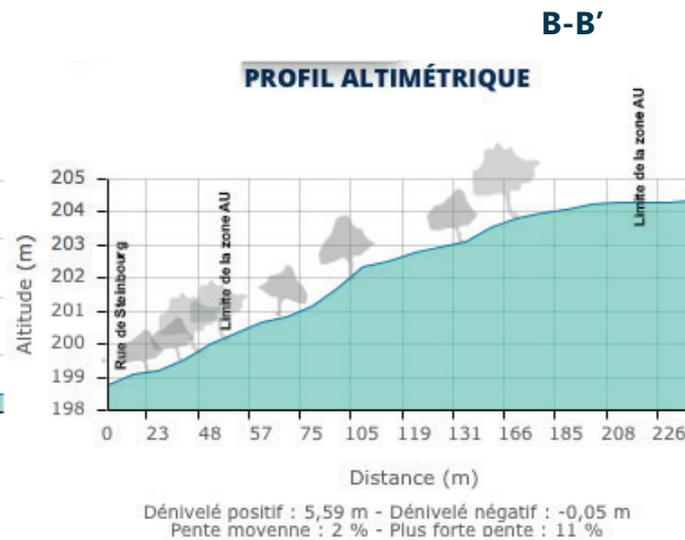
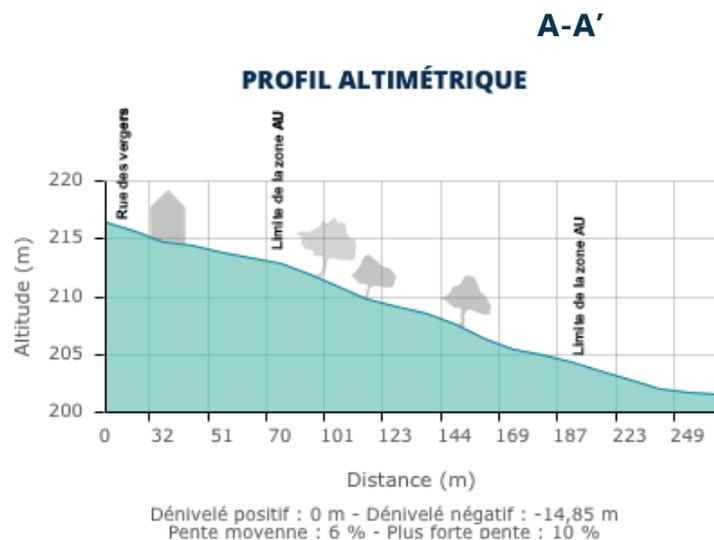
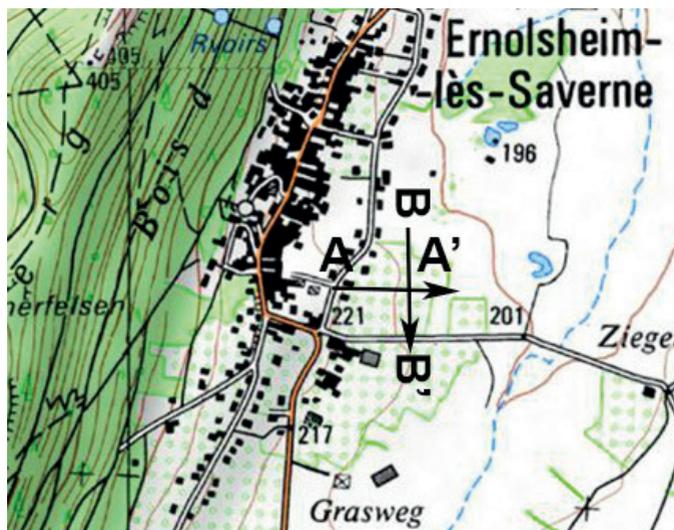
Légende

- ▬▬▬▬▬ Périmètre de l'OAP
- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat groupé
- Espace public/ cour partagée
- P Places de stationnement partagé
- Limite de zone inconstructible
- ↔ Voie de liaison
- Maintien des vergers
- Liaison piétonne



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion du quartier dans la pente et dans le verger



Tirer parti de la pente :

Le site présente une pente régulière d'environ 4% dans le sens Est-Ouest et une pente irrégulière dans le sens Nord-Sud. Dans le village, les constructions se sont implantées dans la pente, en présentant, le plus souvent, leur pignon face à la vallée. Il convient de regarder cette organisation pour proposer des implantations de constructions fidèles à cette tradition, qui ménagent les terrassements, et limite les déblais et remblais de terrain.

Insérer les construction dans le verger :

Les vergers créent une intégration douce du village dans son site. Ces fruitiers sont très présents sur le terrain. Sans le détruire, les constructions devront trouver des astuces d'insertion au sein des plantations.

Cette alternance de nouvelles constructions et de maintien d'arbres fruitiers assurera l'intégration urbaine de l'extension du lotissement, mais apportera aussi, aux nouveaux habitants, un cadre paysager de qualité.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Structurer l'extension du lotissement à partir de l'existant

Préserver l'identité de Ernolsheim-lès-Saverne

L'organisation urbaine de Ernolsheim-lès-Saverne s'est constituée autour de "cours communes" dans le sens perpendiculaire à l'axe de la rue Principale.

L'organisation proposée pour l'aménagement de l'extension du lotissement consiste à réinterpréter cette structure.

L'axe du lotissement est prolongé sur le chemin rural. Il devient la colonne vertébrale du quartier à l'image de la rue principale du village. A partir de cet axe, et sans créer de voie de desserte, deux petites cours ou placettes, seront créées pour desservir les nouvelles constructions.

Ces cours maintiendront l'un ou l'autre fruitier, ou recréeront un petit verger, sous lequel, quelques places de stationnement seront aménagées en partage pour les futures habitations voisines.

Créer des espaces publics en cohérence avec le caractère rural des lieux :

L'extension du lotissement ne doit pas supprimer le caractère du site sur lequel il vient s'implanter. La nature, un peu sauvage, qualifie le site et peut parfaitement s'intégrer au projet, au profit du paysage, au profit de la biodiversité!

L'identité des espaces publics, de ces cours communes, ne doit pas artificialiser le nouveau quartier.

Il est possible, grâce aux matériaux, et au respect du "déjà là" de maintenir cette identité rurale. Des exemples ci-contre montrent des aménagements fonctionnels réalisés en toute simplicité et dans l'esprit du cadre rural.



La mixité fonctionnelle et sociale

Un habitat mixte



Réinterpréter la typologie du bâti vernaculaire du village :

L'habitat traditionnel est composé de maisons d'habitation, présentant leur pignon sur rue et de plusieurs corps de bâtiments, sur l'arrière, servant de grange et de diverses fonctions agricoles. S'inspirer de cette disposition pour organiser le lotissement suppose de composer les emprises au sol des nouvelles constructions les unes derrière les autres, le long de la cour commune, qui organise un stationnement public. Le faitage, parallèle à la cour commune, est une donnée importante à mettre en place pour la structure de ce quartier. Autour de la cour Ouest, les constructions, individuelles pourront se rapprocher les unes des autres pour signifier une "enfilade".

Quelques constructions accolées, au Nord de la cour Sud:

L'habitat accolé doit trouver sa place sur le site : des annexes, un garage peuvent faire office de volume joint. Il s'agit d'économiser l'espace foncier occupé, mais il s'agit aussi de répondre à une demande d'installation à l'intention de ménages plus modestes, afin de réaliser une mixité sociale du quartier.

La mixité fonctionnelle sera plus difficile à assurer, mais possible : les typologies proposées sont aptes à proposer des locaux d'activités.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Profiter de l'environnement des vergers et se reculer de l'exploitation agricole

Un site de vergers, une qualité pour la biodiversité à maintenir

L'aménagement partiel de la surface entre la rue de Steinbourg et le lotissement permet de préserver une bande totalement vierge de vergers. L'insertion paysagère du nouveau quartier se fera au travers du filtre des fruitiers, depuis la rue des vergers comme depuis la rue de Steinbourg. Cette transition douce est également propice à la faune et à la flore : les talus le long de la rue de Steinbourg maintiennent leurs haies touffues, véritables refuges aux petits animaux, les prés vergers sont un habitat et un "garde-manger" pour les oiseaux et les insectes.

Le recul de 100 m entre l'exploitation agricole et les habitations à maintenir

La distance de recul entre l'exploitation agricole et la limite de l'extension urbaine est maintenue à 100 m. Dans cette zone inconstructible, seul, l'accès à la rue de Steinbourg sera aménagé.

Avec la bande circulée il convient d'accompagner la voie d'un fossé, constituant une noue qui permettra d'amener les ruissellements d'eaux pluviales dans le fossé de la rue de Steinbourg.

L'eau de ruissellement infiltrée pour limiter l'engorgement des réseaux :

La gestion des eaux pluviales par l'infiltration naturelle doit être privilégiée car elle comporte plusieurs avantages environnementaux, sociétaux et même économiques : réduction des risques d'inondations et de pollutions, recharge des nappes phréatiques et masses d'eaux, réintroduction de la biodiversité dans les sols, réalisation de l'économie de réseaux d'évacuation, coûteux en installation et entretien. Les revêtements de sols peuvent être en herbe, en stabilisé, en éco-dalles, en evergreen, en pavés ajourés...selon l'usage que l'on aura du lieu.

Ainsi, les espaces publics comme les espaces privés valorisent la nature et les matériaux locaux pour un environnement plus perméable!



Exemple de noues fonctionnelles et paysagères, de surfaces perméables et de voiries limitées au strict minimum (trottoirs en herbe)

Les besoins en matière de stationnement et la desserte par les transports en commun

Faciliter le stationnement mutualisé et permettre le co-voiturage



Exemples de surfaces de revêtements perméables pour les espaces



de stationnement (qu'ils soient mutualisés sur les cours communes ou sur les espaces privés)

Donner l'exemple de stationnements perméables pour l'aménagement des stationnements mutualisés sur les cours communes

Le stationnement est intégré au quartier au niveau des cours communes, sur des plates-bandes publiques végétalisées, permettant d'alterner stationnement (avec possibilité de mise en place de carports) et préservation ou replantation d'arbres fruitiers. Ces deux petites places, avec du stationnement et plantées, auront valeur d'exemple pour ne pas dénaturer les qualités du site.

Apporter un environnement paysager au stationnement des parcelles privées : Des places de stationnement dédiées à chaque projet doivent être assurées sur la parcelle à raison de deux places de stationnement par logement. Ces espaces extérieurs participent au paysage du village et à l'environnement de ses habitants. Pour préserver l'aspect rural et le lien avec la nature, les espaces de stationnements neufs présentent des revêtements perméables, végétaux ou minéraux. Ils contribuent ainsi, également, à une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

Accompagner et encourager les différents modes de mobilité : Les cheminements maintenus encouragent la marche. Quant-au stationnement mutualisé au coeur du quartier, il encourage le co-voiturage.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Esprit de nature et de rencontre pour des voies et réseaux de quartier rural

Desservir les deux cours communes à l'aide d'une voirie mixte

L'aménagement de la voirie n'a pas besoin d'être surdimensionné : une chaussée de circulation où deux véhicules légers peuvent tout juste se croiser, conçu en espace partagé avec les piétons, sera plus adaptée à la faible circulation, qu'une voirie trop large où les automobilistes auraient envie de rouler vite. Cette voie de desserte "minimaliste" préservera la tranquillité du quartier.

Deux cours communes pour desservir les parcelles :

La desserte directe des parcelles se fera à partir de l'espace partagé des cours communes. Il s'agit de créer un espace plus favorable à la rencontre : espace mutualisé pour se stationner, pour regrouper les boîtes aux lettres, le "chacun chez soi" du lotissement est remis en cause pour créer davantage de sens collectif au quartier.

Mailler les réseaux pour un bon fonctionnement urbain :

L'accroche du lotissement sur la rue de Steinbourg assure une bonne greffe du quartier au maillage de voies du village. Un bouclage de la rue de Steinbourg vers le village par la rue des vergers est désormais possible : la voie en impasse est supprimée.

De plus, la création de continuités piétonnes avec les sentiers environnants et notamment le chemin des écoliers, sera possible depuis l'extension du lotissement. Ces cheminements en pleine nature prolongent, au sein de l'urbanisation, des corridors écologiques et des espaces publics plantés.

Les sentiers du village sont prolongés et les modes doux trouvent une place privilégiée.



3 / L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du cimetière

Extrait du cadastre et de la vue aérienne



3 / L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du cimetière



Etat initial

- Châtaigneraie
- Proximité du cimetière
- Vue dégagée vers l'Est
- Relief conséquent (8m de dénivelé sur une profondeur de 50 m)
- Masque solaire Ouest (relief et forêt)
- Le rapport au patrimoine : le mur et la rampe du cimetière
- Terrain inscrit dans le périmètre MH du Daubenschlag
- Site sensible

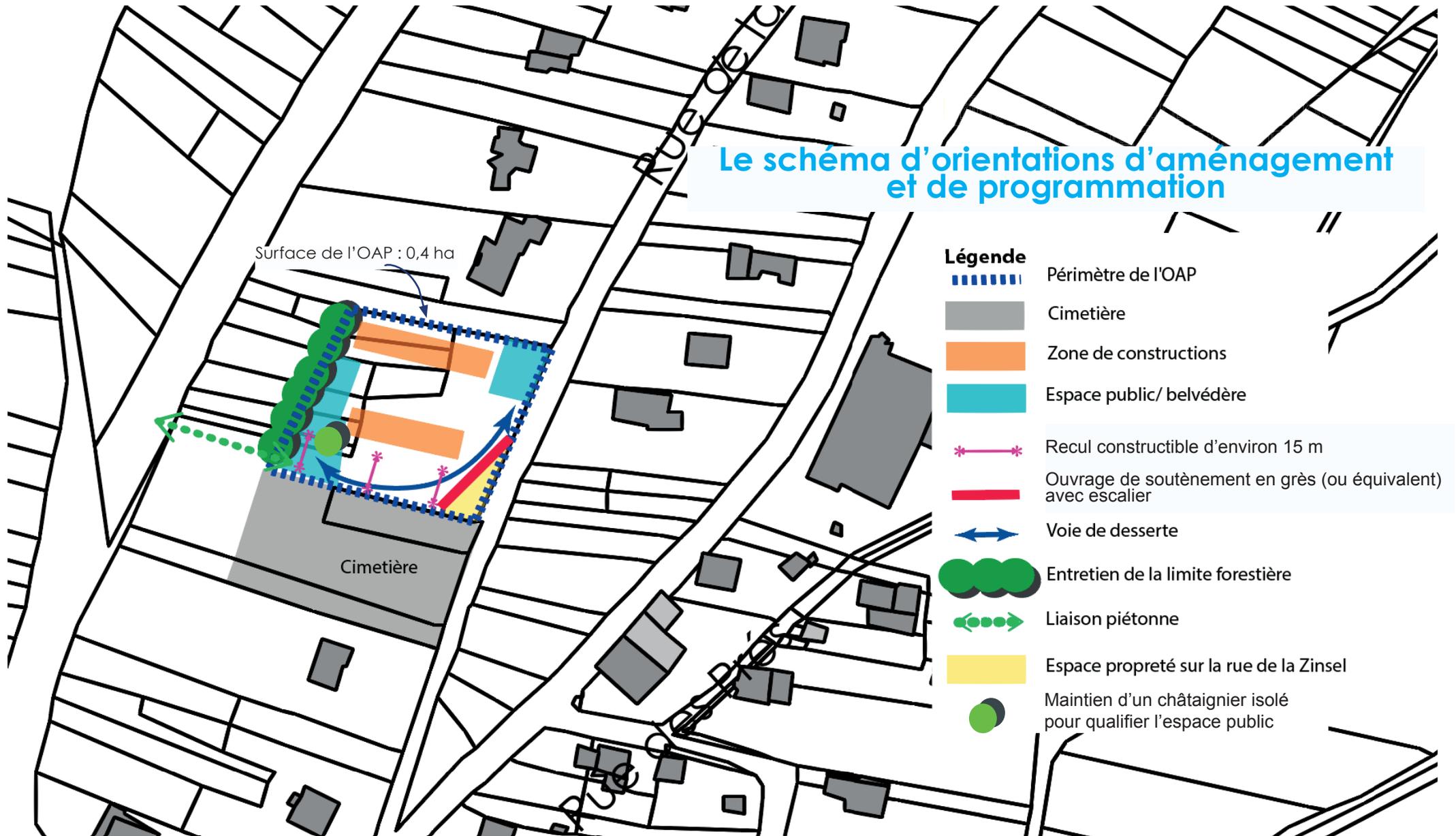
Les points d'appui

- Environnement forestier
- Orientation et vue Est
- Accès existant
- Recul par rapport au cimetière
- Site sensible engageant une réalisation de qualité
- Dénivelé - à terrasser avec des murs de grès (ou équivalent), comme celui du cimetière-
- Maintien d'un beau châtaignier pour donner au quartier, le nom du lotissement des châtaigniers
- Maintien de la zone de propreté



Etat existant du site

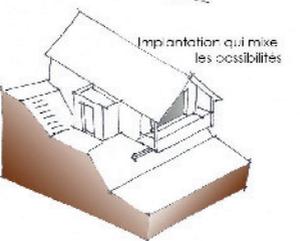
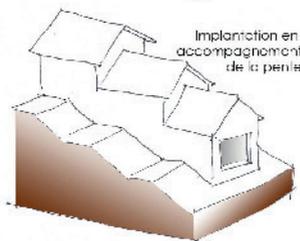
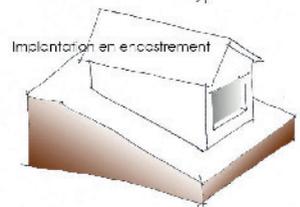
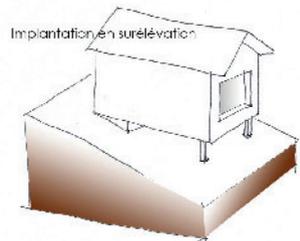
3 / L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du cimetière



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La mixité fonctionnelle et sociale

Implantation dans la pente



Profiter de l'effet "Belvédère" :

Le site, installé en piémont, présente une pente régulière d'environ 4% dans le sens Est-Ouest et s'ouvre largement vers l'Est.

L'accès existant peut être maintenu pour desservir les zones constructibles par le Sud, et permettre ainsi, un recul constructible par rapport au cimetière. La partie haute de l'accès peut-être aménagée en espace public de retournement et de stationnement, pour desservir les constructions par la partie haute du terrain, mais également, pour favoriser un aménagement qualitatif qui valorise l'effet "belvédère".

Pour un cadre de vie attrayant pour les futurs habitants, on y trouvera un espace paysager, abrité par les frondaisons des châtaigniers, avec un banc ou une table de pique nique.

Insérer les constructions dans la pente :

4% n'est pas une pente excessive, cependant, pour y réaliser 6 constructions environ, il convient d'aménager les parcelles en terrasses et de faire en sorte que les terrains attenants aux constructions constituent des terrasses aménagées, individualisant les terrasses privées, accompagnées de plantations basses (graminées, massifs fleuris,...).

A l'exemple de la rampe du cimetière, ces terrasses s'intégreront davantage si elles sont réalisées avec l'aide de soutènements réalisés en matériaux locaux : murs en blocs de grès (ou équivalent).

La mixité fonctionnelle :

La mixité fonctionnelle est envisagée pour compléter le site en termes de services : l'espace propreté est maintenu. Son intégration en contrebas du mur maintenant l'accès et la desserte du lotissement l'isole des constructions, tout en réalisant un lien entre la rue de la Zinsel et l'accès haut du site : un escalier piéton est à envisager dans cet ouvrage, et sa continuité permettra de rejoindre le sentier forestier à l'Ouest de la parcelle.



Chaliers (15) : Espace de retournement en belvédère



Faïtières parallèles aux courbes de niveaux, les constructions peuvent développer des terrasses dans la continuité des murs pignon



Faïtières perpendiculaires aux courbes de niveaux, les aménagements peuvent développer des terrasses dans la continuité des murs gouttereaux (ex. à Miribel-Lanchâtre)

La qualité environnementale, la prévention des risques, et les besoins en matière de stationnement

Un recul par rapport au cimetière et par rapport à la lisière forestière :

Les contraintes du site ne doivent pas être minimisées : le terrain devra être déboisé pour créer une nouvelle lisière en bordure de l'urbanisation (cf : entretien de la lisière forestière : recul d'environ 15 m de toute construction). Ce recul doit assurer la protection des biens et des personnes. Egalement, un recul par rapport au mur du cimetière doit être maintenu. D'une part pour garantir l'ensoleillement des parcelles et d'autre part pour assurer un maintien sanitaire d'environ 15 m.

La châtaigneraie : patrimoine indéniable à valoriser :

Même si une partie de la parcelle sera déboisée pour laisser place à l'urbanisation, la partie haute de la parcelle doit être mise en valeur. La châtaigneraie offrira sa lisière comme écrin au nouveau lotissement.

Décalée de la lisière, un châtaignier isolé peut avantageusement être préservé pour fabriquer toute la qualité d'un espace public qui s'ouvre au paysage comme un belvédère.

Le stationnement :

A l'image de Chaliers (ci-contre) et de Bazoilles-sur-Meuse, ci dessus, le stationnement public sera envisagé sur des espaces dédiés, en partie basse et en partie haute, sur des espaces aménagés et valorisant le site. L'accès carrossable particulier aux constructions n'est pas l'organisation la plus adaptée pour tirer parti du site : mieux vaut privilégier l'orientation Sud des constructions et des parcelles pour minimiser l'emprise d'accès aux garages et laisser l'organisation du stationnement en "regroupement" extérieur. On pourra par exemple, prolonger les espaces publics avec le stationnement des parcelles privées (car-port ou garages fermés).



Espace public intégré dans la pente du terrain avec accès piéton à la partie haute des aménagements (ex. à Bazoilles sur Meuse)



Espace public en belvédère magnifiant la vue (ex. à Chaliers-15). Un arbre isolé, planté en contrebas, fabriquera un repère à terme.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès en impasse prolongeable à terme

L'aménagement de la voirie se termine par une zone de retournement confidentielle. Celle-ci est d'ailleurs autant prévue pour les piétons que pour les véhicules. Les espaces de stationnement en bas du quartier permettent de limiter l'accès à la partie haute du site. Les services (containers, boîtes aux lettres, etc...) peuvent être mis en place en bas du quartier, au niveau de la zone de stationnement ou de l'espace de propreté.

Un quartier traversé par un cheminement piéton

Le cheminement piéton emprunte un escalier depuis la rue de la Zinsel, traverse l'espace public belvédère et se prolonge dans la chataîgneraie pour rejoindre le sentier forestier Ouest.

La desserte est prévue pour constituer une voirie mixte, pour favoriser la rencontre : espace mutualisé, pour circuler à pied ou en voiture, pour se stationner, pour se poser et regarder le paysage, les réseaux du lotissement visent à créer un sens collectif au quartier (à l'image de la photo ci-contre).

L'accès aux parcelles pour les voitures :

L'emprise de la desserte des parcelles, pour la voiture, doit être limitée. L'aménagement du quartier favorise le bien être des personnes avant celui des véhicules. Il est préférable de réserver l'espace pour le jardin plutôt que pour l'aménagement de l'accès à la voiture (qui nécessite une emprise conséquente). Ainsi, le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation définit une implantation des constructions qui favorise l'insertion dans la pente, l'orientation vers le Sud et l'économie des réseaux. Le découpage des parcelles s'organisera pour favoriser ces atouts d'habitabilité.



Garages groupés en bas du terrain, les aménagements favorisent les espaces partagés plutôt que les accès circulés pour ranger les voitures sous le même toit que le logement (ex. à Lovagny - 74)



Exemple d'accès au garage minimaliste qui s'adapte à la configuration du terrain (Schwarzenberg - A)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ernolsheim-lès-Saverne

Département du Bas-Rhin

Éolis Urbanisme
Aménagement du territoire
Cartographie SIC
115, rue d'Alsace 68100 Saint-Dié des Vosges
03 20 58 07 56 eo.lis@cdes.com

ici & là
Architecte - Urbaniste
8 Impasse des Hauts-Fagnes
68460 Grandmer
06 78 21 20 19 icida.at@gnia.com

FloraGIS
Cabinet d'Expertise en Plan, Habitat et
Qualité d'Environnement d'Ernolsheim
18 rue Amélie-Hallé
68100 Ernolsheim-lès-Saverne
03 20 58 07 56
flora@gnia.com

