

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**ERNOLSHEIM-BRUCHE**

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

Elaboration POS le 12/12/1983  
Révision n°1 POS le 06/12/2001  
Modification n°1 POS le 22/09/2005  
Modification simplifiée n°1 le 29/06/2015  
RNU le 27/03/2017

Atelier [inSitu] – IupS – Egis France



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

### **REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU**

#### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 15 octobre 2018.

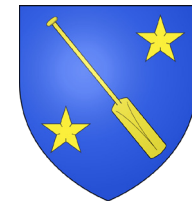
A Ernolsheim-Bruche,  
le 15 octobre 2018



Le Maire,  
Martin PACOU

R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de  
**ERNOLSHEIM-BRUCHE**



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4a. Règlement écrit
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLU

Dossier vu pour être  
annexé à la délibération  
du Conseil municipal du  
15 | 10 | 2018

Le Maire



## Table des matières

	Préambule	5
	Rappel des principaux textes réglementaires	7
	<b>Présentation Générale</b>	<b>9</b>
<b>I</b>	<b>SECTEUR n°1 : Le site "Hardt"</b>	<b>11</b>
I. 1	Orientation d'aménagement	11
I. 2	Programmation	13
<b>II</b>	<b>SECTEUR n°2 : Le site "Lohr"</b>	<b>15</b>
II. 1	Orientation d'aménagement	15
II. 2	Programmation	17



# Préambule

---

Le présent dossier regroupe dans un même cahier l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.



## Rappel des principaux textes réglementaires

---

### **Article L.151-6 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.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17."*

**... et...**

### **Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :**

*"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 échancier 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 la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.*

*[...]"*



# Présentation Générale

La commune se fixe un objectif d'une croissance d'environ 10 % d'ici 2030, pour atteindre une population d'**environ 2.000 habitants...**

Sa position actuelle au sein de la communauté de communes de Molsheim-Mutzig (CCMM) et sa position dans l'armature urbaine du SCoT de la Bruche font qu'Ernolsheim-Bruche doit participer de façon active à la croissance du territoire. Pour atteindre son objectif, il conviendra de réaliser environ **250 logements** d'ici 2030...

Parallèlement, la commune souhaite limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros.

Pour atteindre son objectif, la commune mise essentiellement sur son potentiel intramuros. Pour ce faire la commune d'Ernolsheim-Bruche dispose de **3,5 hectares** urbanisables, qui compléteront l'enveloppe urbaine du village. Le site est localisé dans un secteur qui ne présente pas d'enjeux environnementaux remarquables, à l'écart du futur contournement routier de l'agglomération strasbourgeoise et sans risque d'inondation (aucun aléa inondation sur l'ensemble de la zone).

Ainsi le développement d'Ernolsheim-Bruche est concentré sur 1 zone "AU" :

- la zone **IAU**, en entrée Sud-Ouest, le long de la RD93 en direction de Molsheim sur du **foncier communal**.

D'une manière générale, et afin d'atteindre son objectif démographique, la commune d'Ernolsheim-Bruche souhaite continuer à diversifier son offre de logements sur l'ensemble des secteurs devant être urbanisés et travailler sur des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire et collectif.



**Secteur à urbaniser faisant l'objet d'une OAP**



# I SECTEUR n°1 : Le site "Hardt"

## I. 1 Orientation d'aménagement

*Un site en entrée de village Ouest, sur l'axe routier de la RD 93, qui doit permettre de réaménager l'entrée d'agglomération d'Ernolsheim-Bruche.*

*Zone : env. 3,5 ha*

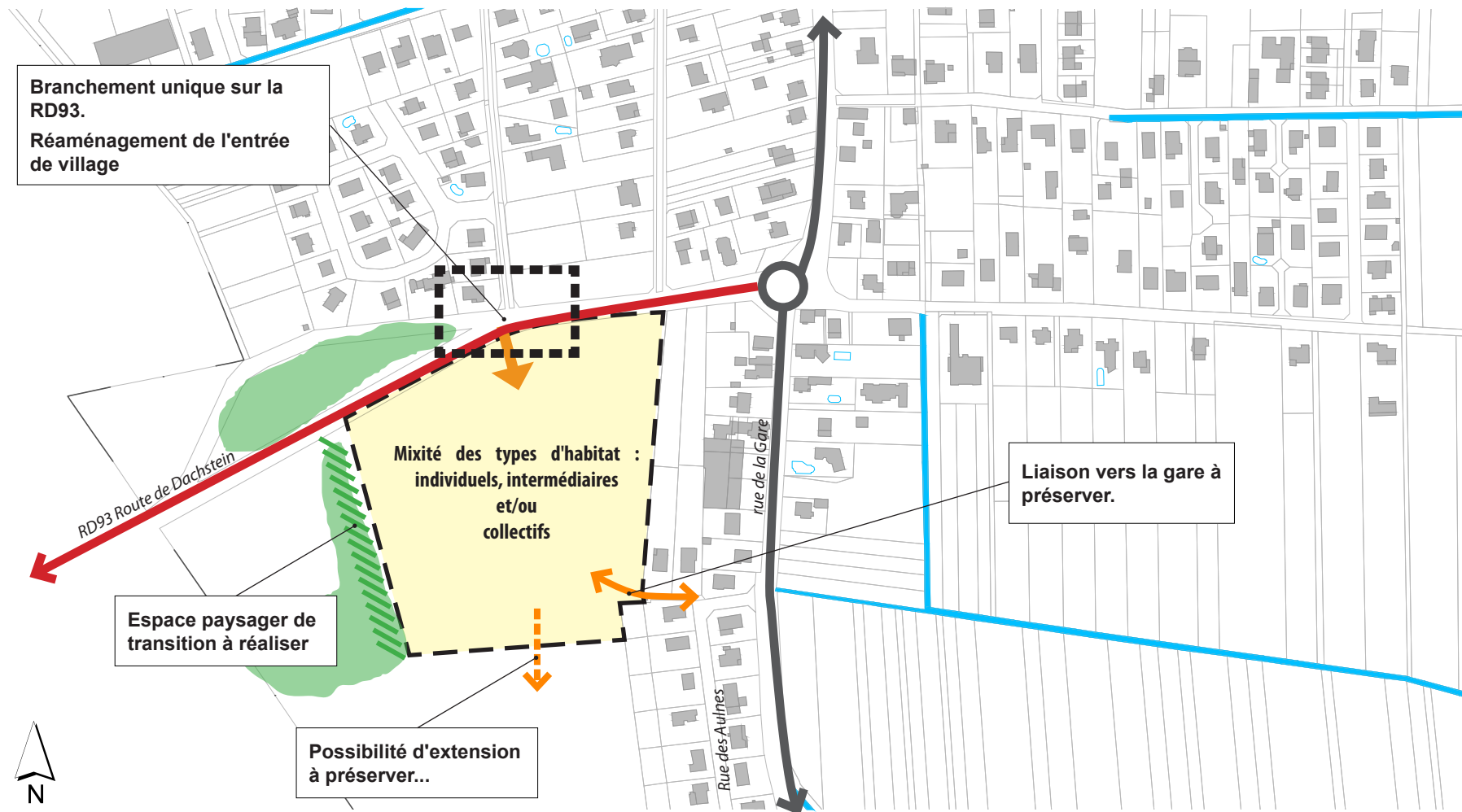
*Réaménagement de l'entrée de village.*

*Maîtrise foncière communale.*



Un site au Sud-Est du village

## Principes d'aménagement



## I. 2 Programmation

---

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Créer un quartier d'habitat, dans la continuité des habitations existantes à l'Est, le long de la rue de la Gare.
- **Réaménager l'entrée Ouest** d'Ernolsheim-Bruche, depuis Molsheim/Dachstein. En effet, l'aménagement nouveau doit permettre d'améliorer l'entrée de village Ouest du village.
- Organiser un **aménagement paysager**, à l'angle Nord-Ouest du site, marquant l'entrée de village.
- Soigner les façades des constructions en entrée de village et particulièrement au niveau de la frange Ouest du site.
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la RD93.
- **Un accès unique sur la RD93 sera autorisé**, pour l'ensemble de l'opération, afin que la circulation routière arrive sur le nouveau carrefour en entrée d'agglomération.
- **Aucune liaison directe, sur la RD 93, ne sera autorisée depuis les parcelles privatives.**
- Un espace vert public, d'une emprise minimum de 10 mètres sera à prévoir en limite Ouest. Il pourra servir de lieu d'agrément et devra proposer une transition visuelle entre les parcelles urbanisées et l'espace naturel et agricole.
- Un ou plusieurs accès seront à prévoir, afin de poursuivre éventuellement l'urbanisation vers le Sud.
- Une continuité de la voirie devra permettre de relier le nouveau quartier à la rue des Aulnes et la rue de la Gare, à l'angle Sud-Est.
- Par leur gabarit et une organisation en bouclage ou en impasse, les voiries secondaires seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de «cour urbaine».
- Les stationnements seront aménagés :
  - sur parcelles privées,
  - en "poches" de stationnement, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- La **part d'habitat pavillonnaire** (maisons individuelles non accolées) ne devra pas dépasser **30%** du nombre de logements construits dans le secteur.
- Une densité minimale de **35** logements par hectare est à respecter<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

---

### Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction.

L'urbanisation satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Le terrain issu de l'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

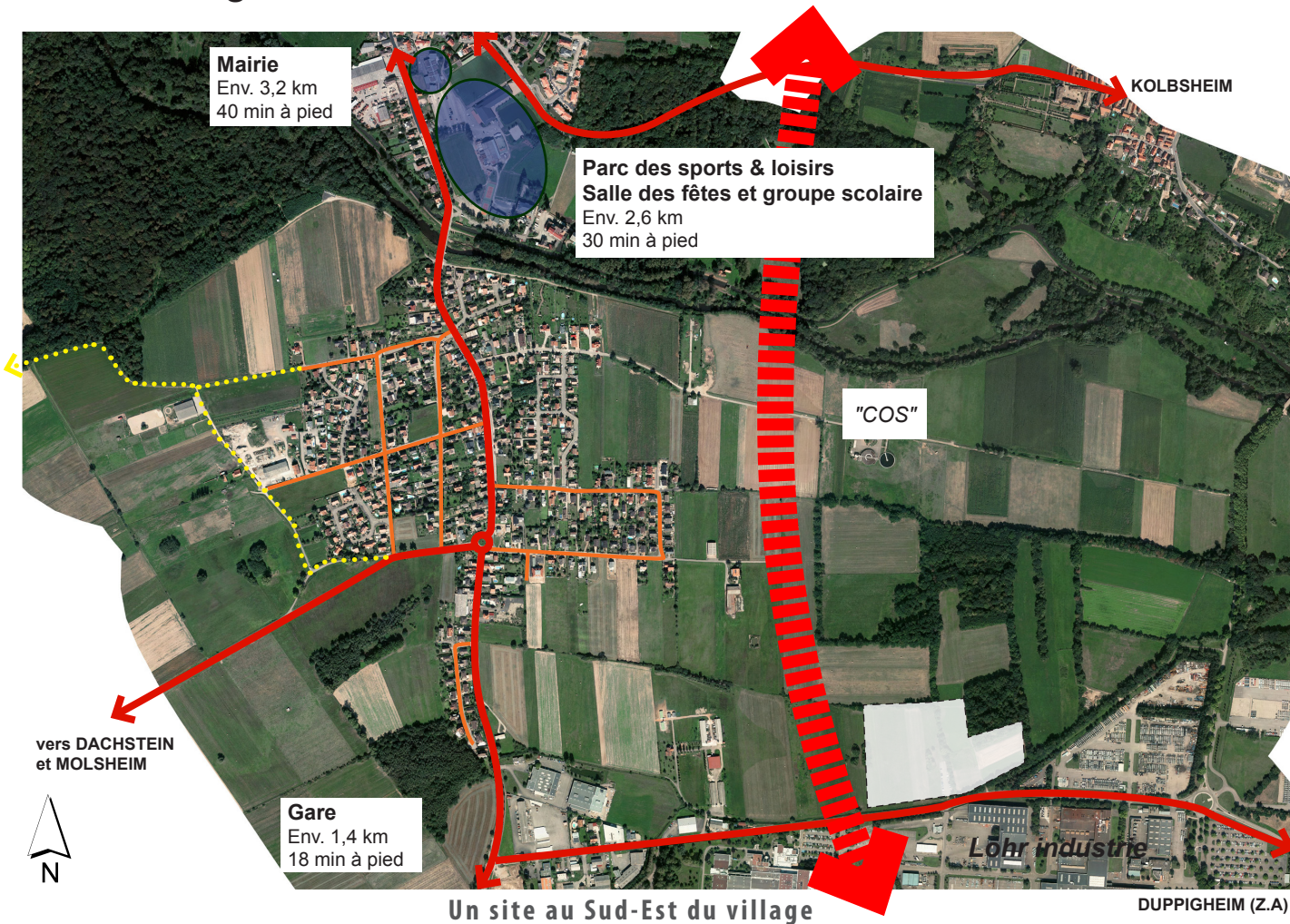
## II SECTEUR n°2 : Le site "Lohr"

### II. 1 Orientation d'aménagement

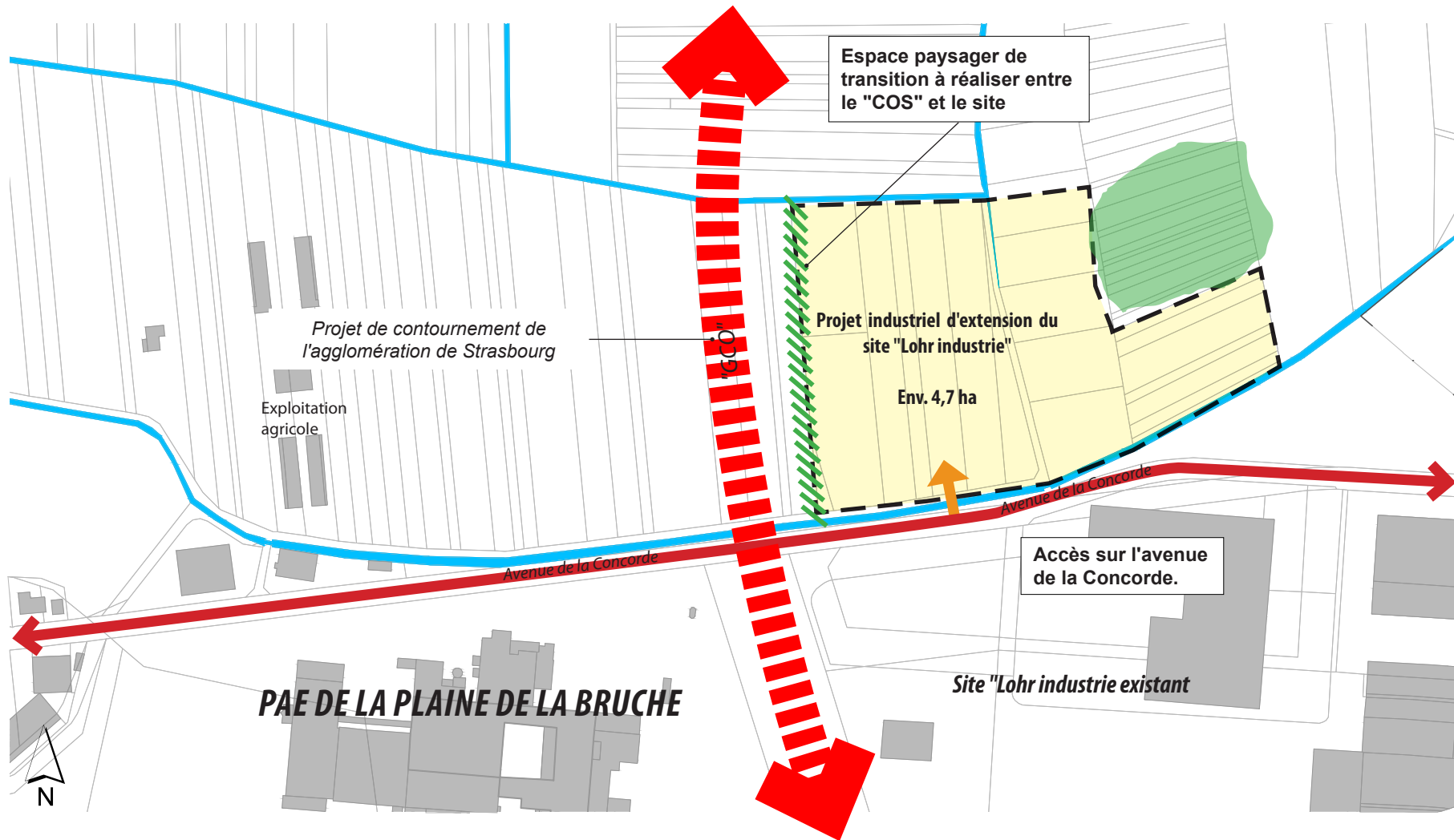
**Une extension du site de l'entreprise "Lohr Industrie" au Nord de du PAE de la Plaine de la Bruche.**

**Zone : env. 4,7 ha**

**Maîtrise foncière : entreprise "Lohr industrie", en totalité**



## Principes d'aménagement



## II. 2 Programmation

---

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Aménager avec soin la limite sur l'espace public de l'avenue de la Concorde, pour maintenir un aspect qualitatif depuis de route.
- **Préserver le milieu naturel environnant le site.**
- Prendre en compte, dans l'aménagement du site, la **compensation des destructions de boisement existant sur le site** pour les intégrer dans un aménagement industriel de qualité.
- Soigner les façades des constructions qui seront amenées à être vues en tout point du secteur.
- **Plusieurs accès directs, sur l'avenue de la concorde, seront autorisés**, afin de permettre de séparer les usages des différentes zones de projet de de réduire la vitesse sur l'avenue par la création d'intersections nouvelles.
- **Un espace vert de "transition", côté Ouest**, entre la future infrastructure du contournement Ouest de l'Agglomération Strasbourgeoise (COS) et le site Lohr, sera à prévoir. Il devra remplir le double objectif d'un traitement paysager qualitatif et de limiter les nuisances pour les usagers du site.
- Le stationnement sera aménagé :
  - sur terrain privé,
  - en quantité suffisante, pour éviter tout débordement sur l'avenue de la Concorde.

**Note : il convient de préciser que la zone est située en zone potentiellement inondable et est à ce titre exposée à un risque inondation. De fait, l'aménagement du site devra être réalisé dans le respect de prescriptions spécifiques, pour éviter, réduire ou compenser le risque.**

**A ce titre des précautions spécifiques devront être prises lors de l'aménagement de ce secteur en fonction de la nature réelle des projets et en relation avec les services compétents.**