

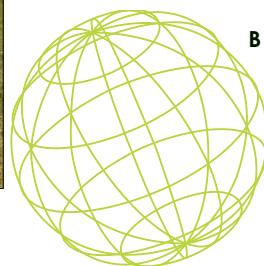
Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales

département des Vosges

Révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'ELOYES

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Dossier de PLU approuvé
le 24 septembre 2024*



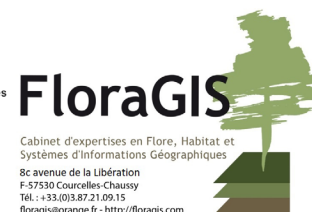
Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com



Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
8c avenue de la Libération
F-57530 Courcelles-Chaussey
Tél. : +33 (0)3 87 21 09 15
floragis@orange.fr - <http://floragis.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 des secteurs de la Borne Martin et des Tisserands

OAP 1 : Secteur des Tisserands;

L'existant à maintenir pour le secteur des Tisserands;

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation

OAP 2 : Secteur de la Borne Martin;

L'existant à maintenir pour le secteur de la Borne Martin;

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.

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 ;

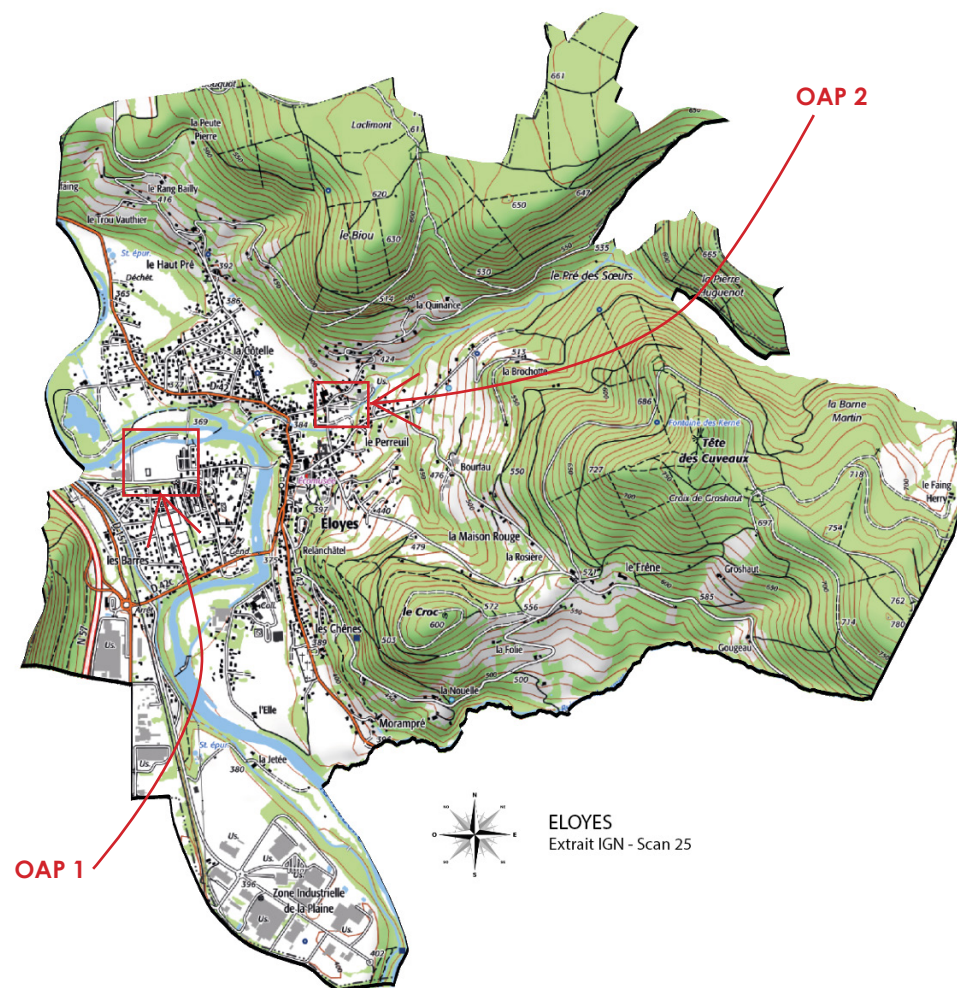
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

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 Eloyes sont définies selon l'article R-151-6 du code de l'urbanisme.

La situation des OAP d' Eloyes 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”.

L'OAP comporte 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, l'OAP comporte des principes d'aménagement.

Le projet à réaliser dans cette OAP devra être compatible avec les principes du schéma d'aménagement et devra être conforme 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 :
Poursuivre la maîtrise et l'organisation durable de l'urbanisation pour repenser la ville sur elle-même.



orientation 2 :
Offrir de bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg

1 / Préambule

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles



orientation 3 :

Sauvegarder le patrimoine tout en encourageant la transition écologique.



orientation 4 :

Conforter la dynamique économique locale en offrant des conditions adaptées pour pérenniser l'existant et assoir la diversification du tissu économique local.

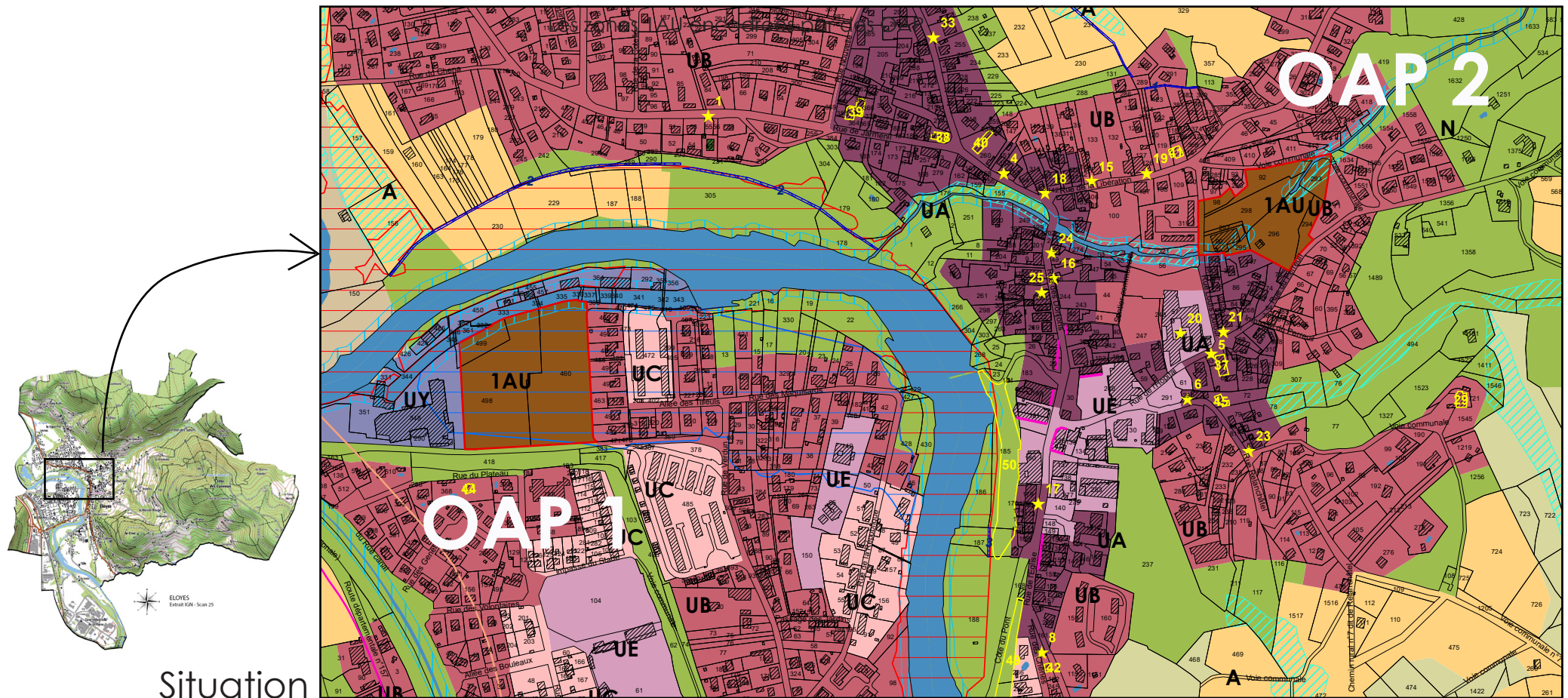


orientation 5 :

Préserver les paysages dans leur rôle de valorisation et d'image positive et attractive du territoire communal.

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation

Zonage du PLU



L'existant à maintenir pour le secteur des Tisserands

Etat initial

- zone de friche
- rive de la Moselle
- accès en amont
- partie aval inondable
- terrain plat en contrebas de l'accès

Les points d'appui

- les vues lointaines
- les accès laissés libres
- orientation Sud possible
- les secteur «sous le pont» originellement cité ouvrière, avec une architecture forte et systématique

La programmation urbaine

- prise en compte de l'inondabilité du site
- construction de formes d'habitat sur pilotis
- habitat individuel dense, accolé et petits collectifs
- vacuité permettant une liberté d'implantation
- Perméabilité des sols au maximum
- liaisons piétonnes à assurer
- espaces collectifs dans les secteurs les plus contraignants?



2 / L'orientation d'aménagement et de programmation

OAP 1 "Les Tisserands"

Principe d'organisation urbaine Rapport de COMPATIBILITE



Échelle 1 : 2 000

0 50 m

L'existant à maintenir pour le secteur de la Borne Martin

Etat initial

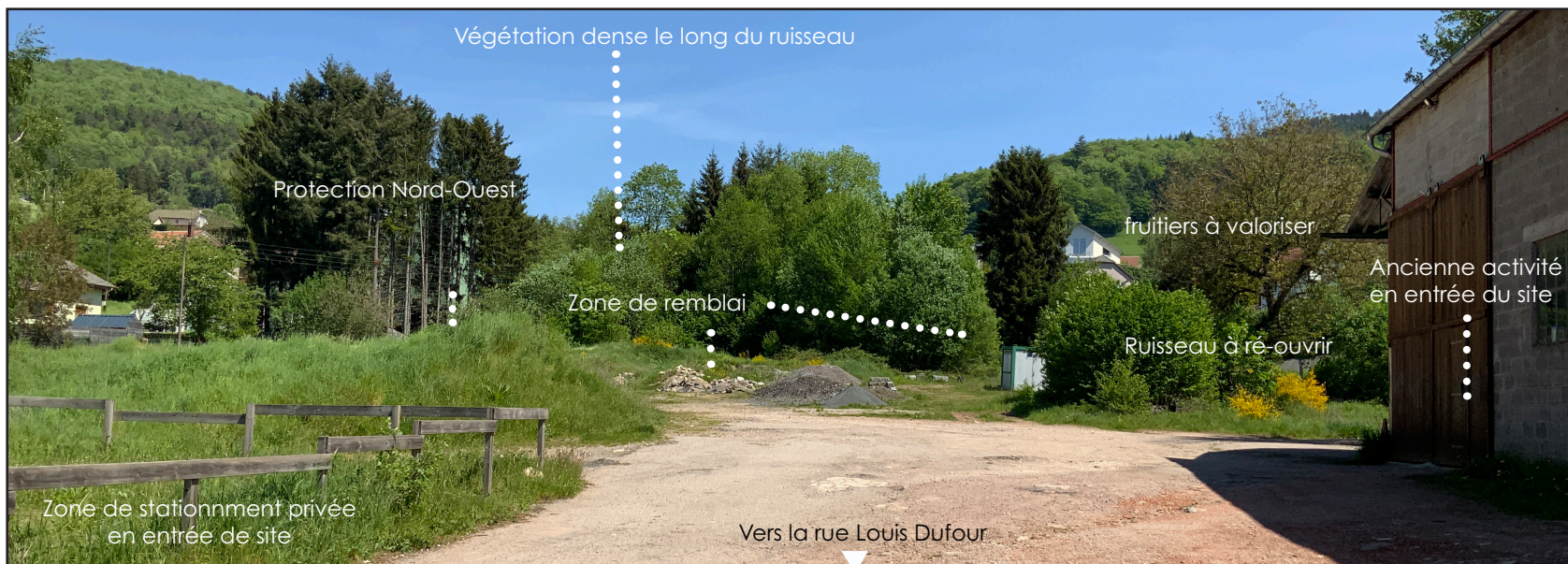
- zone de friche
- ruisseau canalisé
- pente variable - remblais
- accès confidentiel.

Les points d'appui

- ruisseau de la Borne Martin
- végétation de berge (ripisylve)
- orientation Sud accessible

La programmation urbaine

- réouverture du ruisseau
- habitat individuel dense et possibilité de petit collectif sur la rue Louis Dufour
- accès multiples (Rues Dufour, du Pereuil et voie communale)
- liaison piétonne entre les rues du Pereuil et du Moulin



2 / L'orientation d'aménagement et de programmation

OAP 2 : "La Borne Martin"

Principe d'organisation urbaine
Rapport de COMPATIBILITE

-  Périmètre de l'OAP : qualifier les limites avec des réponses inspirées de la nature
-  Maintenir des points de vue vers le ruisseau
-  Réouvrir le lit du ruisseau de la Borne Martin
-  Préserver des rives naturelles au ruisseau
-  Accès au site
-  Densifier le site avec du bâti aux gabarits similaires à ceux présents aux alentours
-  Réaliser une liaison piétonne publique
-  Maintenir les arbres remarquables, pour le cadre de vie des humains et des non-humains
-  Préserver un caractère rural au site
-  Végétaliser les espaces extérieurs.
Rendre les sols perméables

Échelle 1 : 2 000

0 50 m

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un urbanisme sobre et résilient vis-à-vis du changement climatique



Un quartier à la campagne, qui retisse un lien avec la nature productive. Eco-hameau (Espagne)



Un urbanisme structuré par le végétal. Exemple de la cité jardin du Chemin Vert à Reims (51)

Compléter et phaser l'urbanisation du tissu bâti d'Eloyes :

Les constructions, par leur implantation, leur volumétrie, leur architecture (cf règlement du PLU), sont de nature à prolonger ou réinterpréter les typologies locales. Situé au centre du village, les nouvelles constructions s'implanteront en résonance avec celles existantes, et en "calage" pour finir le site construit par rapport aux espaces ouverts. Cette urbanisation s'opérera en phases successives :

La zone AU de la Borne Martin (OAP2) ne pourra être construite que lorsque la zone des Tisserands (OAP1) sera remplie à 80%. En outre, avant toute ouverture à l'urbanisation, une vigilance devra être apportée sur la qualité des sols (risques de pollution potentielle des sols), et tout particulièrement en cas de projets visant à accueillir de l'habitat.

Les gabarits ne doivent pas excéder RDC+ 2 niveaux + comble y compris pour les petits collectifs.

Les constructions du secteur des tisserands, sur pilotis, ne dépasseront pas 2 niveaux + comble. Le RDC n'est pas autorisé. Le niveau habitable doit être au minimum à +0,80 cm/terrain naturel.

Un urbanisme résilient :

L'urbanisme des deux secteurs d'OAP apportera une réponse concrète d'espaces résilients face au changement climatique (forte proportion des espaces végétalisés, surfaces perméables réduites au minimum, réflexion systématique pour l'utilisation de matériaux bas carbone et de faible empreinte écologique) et dans un objectif de fabriquer des espaces paysagers écosystémiques, qui permettant notamment le développement et l'accueil de la faune et de la flore. Dans cet esprit, les aménagements des deux secteurs d'OAP intégreront une réflexion globale sur les fonctionnalités écologiques, basées sur des solutions frugales et durables.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une architecture insérée dans son environnement et bioclimatique



Exemple d'architecture bioclimatique inspirée de l'architecture traditionnelle et parfaitement insérée dans l'environnement, grâce à l'utilisation de matériaux issus des ressources locales : la pierre et le bois (Soultzeren - 68)



Exemple de mises en oeuvre et de systèmes visant la performance énergétique et la réduction des émissions de carbone : étanchéité à l'air, test d'étanchéité à l'air et construction bois isolée en bottes de paille (Gerbépaille - Le Toit Vosgien à Gerbépail).

Une architecture qui s'insère dans le site en tirant parti du paysage local

La proximité des cours d'eau, l'intégration de ces secteurs dans une logique de trame verte et bleue sont à prendre en compte dans la conception paysagère du site. Ces sensibilités méritent que les constructions présentent le plus faible impact possible sur leur environnement et que l'écosystème de la faune et de la flore locale soit le moins perturbées possibles. Pour concilier nouvelle construction et faible impact, il s'agit de mettre en oeuvre un bâti qualitatif, durable et performant (matériaux bruts et biosourcés - le bois; matériaux durables non peints : la terre crue ou cuite et des isolants naturels qui ne souilleront pas le site sur leur durée de vie et leur déconstruction ultérieure).

Développer un bâti qualitatif, durable, performant et éventuellement, producteur d'énergies renouvelables :

Les constructions doivent être performantes à différents niveaux : implantation bioclimatique des habitations (bâtiments compacts orientés vers le Sud-Ouest et tirant parti des qualités du site), optimisation de la lumière et les apports solaires ; isolation contre le froid et contre les canicules, minimisation des surfaces construites et optimisation de l'utilisation des matériaux...A noter qu'il convient tout d'abord de réaliser un bâti qui nécessitera peu d'énergie pour se chauffer et s'éclairer, avant de chercher lui-même à produire de l'énergie.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Paysager le cadre de vie, structurer par le végétal pour répondre aux contraintes (inondabilité)

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

Les deux quartiers ne doivent pas supprimer le caractère du site sur lequel ils viennent s'implanter. La nature, un peu sauvage, qualifie les sites et peut parfaitement s'intégrer au projet, au profit du paysage, au profit de la biodiversité. L'identité des espaces publics ne doit pas artificialiser à outrance les nouveaux quartiers : au contraire, les surfaces perméables seront réduites au strict minimum.

Il est possible, grâce aux matériaux, et au respect du végétal, "déjà là" de maintenir cette identité. Des exemples ci-contre montrent des aménagements fonctionnels pour la gestion des eaux pluviales réalisés en pied de constructions et permettant d'intimiser des espaces privatifs, sans recourir à des clôtures.

Une diversité végétale pour favoriser la rétention et l'absorption des eaux

La gestion des eaux pluviales à la parcelle et le stockage potentiel des eaux de crues passe par l'intégration de systèmes plus naturels que les caniveaux en béton et les puits perdus enterrés. Le nivellement du terrain doit permettre des zones de rétention naturelles qui contribueront à la diversité des ambiances paysagères tout en favorisant la biodiversité par la création de milieux spécifiques.

La végétalisation de ces surfaces de stockage permettra, en plus de l'aspect esthétique, de conserver la capacité d'infiltration du sol grâce aux rhizomes et racines. Elle favorisera le développement d'une faune et d'une flore propices à la dépollution. Laisser s'exprimer la végétation spontanée est tout indiqué. Lorsqu'il est nécessaire pour des raisons techniques de végétaliser rapidement les parcelles, il faut penser à laisser certaines zones à nu pour permettre la colonisation spontanée. La noue devient à elle seule une réserve pour la flore et donc la faune locale.



Exemple d'aménagement paysager en pied de construction (Lille)



Exemple de cheminement piéton (Fribourg)

La végétalisation doit être diversifiée (différentes strates) : un gazon ou une végétation de prairie adaptée aux milieux plus humides donne un résultat vert et facile d'entretien (simple tonte ou fauchage) qui peut être complété par des plantes hélophytes supportant les conditions d'humidité qui seront celles de la noue (choisir des espèces résistantes à l'inondation temporaire mais aussi à la sécheresse). Ces deux premières strates peuvent être complétées par la plantation d'arbres ou arbustes supportant les milieux humides. Ils participeront à l'évacuation des eaux. Les saules et les cornouillers notamment sont tout indiqués pour cet usage.

La mixité fonctionnelle et sociale

Vers des typologies d'habitats mixtes



Exemple de volumétrie de constructions au village à Eloyes



Exemple d'implantations accolées de constructions (Bât'innovant - Studio 1984 Arch. Preusdorf 67)

Réinterpréter la typologie du bâti du village :

L'habitat traditionnel est composé de maisons d'habitation, présentant un volume très simple. S'inspirer des dispositions environnantes pour organiser le quartier suppose de composer les emprises au sol des nouvelles constructions les unes à la suite des autres, le long de l'espace commun. Le faitage, parallèle à l'espace commun, est une donnée importante à mettre en place pour la structure des quartiers. De part et d'autre du ruisseau de la Borne Martin, les constructions, individuelles pourront se rapprocher les unes des autres pour signifier une "enfilade". Le long de la rue Christian Kiener l'alignement des façades sur rue et le développement de gabarits plus importants que sur l'arrière (bâti accolé, petits collectifs) rappellera et s'intégrera davantage dans la mixité du quartier « sous le Pont ».

Quelques constructions accolées, ou des maisons "bi-familles" :

L'habitat mixte doit trouver sa place dans les nouveaux secteurs d'urbanisation : des combles aménagés, un étage supplémentaire, des annexes, un garage peuvent faire office de volumes partagés. Pour garantir une forte qualité résidentielle, les nouvelles constructions doivent combler les manques en termes de besoins en petits logements et en logements accessibles pour "séniors". 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. Elle est possible si les typologies sont aptes à proposer des locaux professionnels.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Préserver les trames vertes et bleues, le cortège végétal des cours d'eau pour atténuer les risques

Des constructions respectant les trames vertes et bleues sur les deux secteurs d'OAP et des constructions adaptées à l'inondabilité des lieux dans le secteur des Tisserands

Les principes fondamentaux de protection des biens et des personnes devront faire partie intégrante de la conception du nouveau quartier. Les implantations, les volumes et les hauteurs des surfaces habitables des constructions permettant de régler les principes de limitation des risques doivent être adaptés aux aléas au même titre que les espaces et les éléments de paysage doivent préserver les trames vertes et bleues des sites.

Sur le secteur des Tisserands, l'architecture respectera la mise en œuvre des dispositions compatibles avec la libre circulation des eaux (remblais interdits) jusqu'à une cote de 80 cm au-dessus du niveau du terrain naturel du quartier.

Le réseau hydrographique, les réseaux hydrauliques, les arbres rivulaires, les bosquets et les haies qui contribuent à la constitution des trames vertes et trames bleues seront préservés. Les constructions veillent à prendre en compte cet environnement paysager pour définir leur implantation et traitent avec soin leurs abords en particulier les éléments tels que déblais-remblais, murs de soutènement, clôtures construites, les plantations mal adaptées au sol et au climat, les mobiliers qui banalisent l'espace. Sur le secteur des Tisserands, si ces éléments fond obstruction à la libre circulation des eaux, ils ne peuvent être installés.



Constructions accolées sur pilotis, avec une cour commune et zone de stationnement entre pilotis



Construction surélevée : niveaux de plancher et de la terrasse adaptés à la cote des hautes eaux



Construction surélevée dans les arbres (Chantraine - Haha architecte)



Gruissan (Aude) : exemple d'un quartier entier réalisé en bord de mer, où la marée s'avance entre les constructions

Exemple de maisons sur pilotis, plus ou moins hautes selon que la plate forme sert d'abri au stationnement ou non

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



Donner l'exemple de stationnements perméables pour l'aménagement des stationnements

Le stationnement est intégré au quartier sur des plates-bandes publiques végétalisées, permettant d'alterner stationnement et préservation ou replantation d'arbres. Le stationnement planté aura valeur d'exemple pour ne pas dénaturer les qualités du site. La gestion des eaux pluviales par l'infiltration naturelle est privilégiée pour ses 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 revêtement de sols peuvent être en mélanges terre-pierre, en éco-dalles, en evergreen, en pavés ajourés...la seule contrainte étant de grader une structure de sol circulaire

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 principes d'organisation urbaine des deux quartiers établissent des liaisons douces pour que les cheminements piétons soient maintenus ou relient ceux qui existent et encouragent la marche à pied.

Les stationnements publics à établir en plus des stationnement réglementaires sur les parcelles privées, sont à mettre en place afin d'encourager le stationnement mutualisé au coeur des quartiers et encourager le co-voiturage.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Esprit de nature et de rencontre pour des voies et réseaux de desserte

Desservir les deux sites à l'aide de voiries mixtes et ou le principe de "cour commune"

L'aménagement de la voirie n'a pas besoin d'être surdimensionné : une chaussée de circulation de 5 m de large, 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 et répondra aux objectifs de sobriété, nécessaires à mettre en œuvre.

Également (et surtout pour le secteur de la Borne Martin), la desserte des parcelles peut se faire à partir de d'espaces partagés (la cour commune). 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.

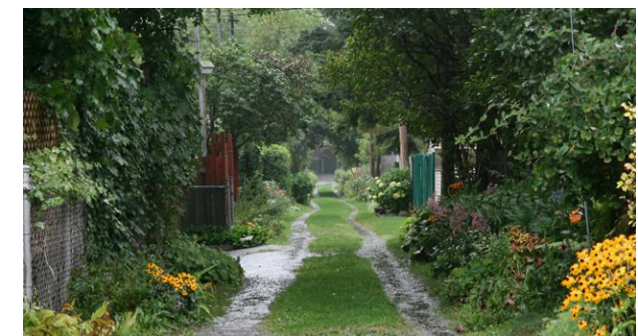
Mailler les réseaux pour un bon fonctionnement urbain :

L'accroche du lotissement sur la rue Christian Kiener assure une bonne greffe du quartier au maillage de voies du village. Un bouclage depuis cette rue est possible : elle évite la desserte du nouveau quartier en impasse.

De plus, la création de continuités piétonnes avec les sentiers environnants et notamment vers l'allée des Tilleuls, puis la passerelle sur la Moselle, sera possible depuis l'extension du lotissement. Ces cheminements, au sein de l'urbanisation pourront être l'occasion de développer des corridors écologiques et des espaces publics plantés. Ils permettront aux modes doux de trouver une place privilégiée.

Connecter les nouvelles constructions aux réseaux de cheminement doux

La convivialité d'un quartier se mesure avec le nombre de points de liaisons entre espaces publics et espaces privés. La mise en place, dans le cadre des aménagements, de connexions, de portillons, etc...des parcelles privées aux cheminements ou aux espaces publics (aires de jeux) favorisera les rencontres et la possibilité, pour le quartier d'avoir une "vie" plus développée.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eloyes Département des Vosges



Bureau d'études **éolis**
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com



Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
8C avenue de la Libération
F-57330 Courmoulin-Charney
Tel. : +33 (0)3 87 21 09 15
floragis@orange.fr - <http://floragis.com>



Orientation d'aménagement et de programmation des renouvellements urbains des bourgs et des nouveaux quartiers : Pour des espaces publics perméables, plus végétals et résilients.