

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°4*  
**Enquête publique**

**Erstein**



## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Avril 2025

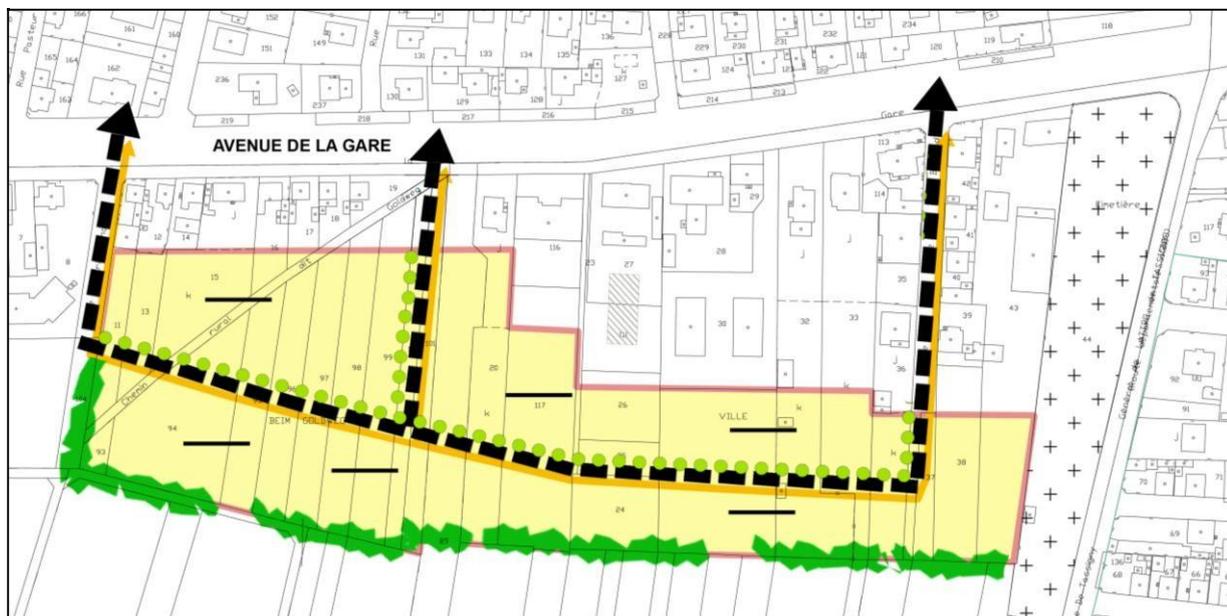


# Sommaire

<b>I. SITE 1 : AVENUE DE LA GARE</b> .....	<b>2</b>
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS.....	2
1. UNE DESSERTE VIAIRE CLAIRE ET HIERARCHISEE.....	2
2. UNE MIXITE D'HABITAT .....	3
3. LA RECHERCHE D'UNE CERTAINE DENSITE .....	3
4. UN TRAITEMENT PAYSAGER AUTOUR ET DANS LA ZONE.....	3
5. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	4
<b>2. SITE 3 : SECTEUR DE LA Z.A.C. EUROPE</b> .....	<b>5</b>
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS.....	5
1. UNE DESSERTE DEPUIS L'AVENUE DE LA GARE.....	5
2. UNE MIXITE D'HABITAT .....	6
3. LA RECHERCHE D'UNE CERTAINE DENSITE .....	6
4. UN TRAITEMENT PAYSAGER AUTOUR ET DANS LA ZONE.....	6
5. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	6

## I. SITE I : AVENUE DE LA GARE

Le secteur est situé au sud de l'Avenue de la Gare menant au centre-ville d'Erstein depuis l'entrée Ouest de la ville, au lieu-dit « Beim Golweg' ».



-  Périètre concerné
-  Voiries de desserte principale
-  Cheminements piétons et cycles
-  Ecran végétal en périphérie de quartier
-  Structuration paysagère des voies de circulation
-  Orientation principale des façades : exposition sud

### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

La zone d'urbanisation future devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :

#### 1. Une desserte viaire claire et hiérarchisée

Une desserte viaire claire :

- créer une liaison automobile, une boucle sur l'Avenue de la Gare, reliant les voiries existantes de la rue Henri Dunand à la rue de Benfeld,
- créer une liaison piétonne le long des voies reliant le site à l'Avenue de la Gare.
- créer des liaisons douces sécurisées pour les usagers du futur quartier et un bouclage piéton sécurisé vers l'avenue de la gare.

**Afin de diminuer la présence de la voiture sur le quartier, les différentes voies et espaces communs devront être dimensionnés et aménagés conformément à leur usage afin de présenter une hiérarchisation claire et structurante : réduction de la taille de la chaussée, diminution de la vitesse, revêtements moins bruyants, etc.**

**L'objectif est de créer un espace public apaisé et sécurisé qui facilite les modes de déplacements variés des usagers (vélo, marche). Des liaisons douces (piétons et cycles) devront être réalisées, permettant une circulation sécurisée des usagers sur le futur quartier, ainsi que vers les quartiers environnants.**

## **2. Une mixité d'habitat**

**Les programmes de logements devront être harmonieusement distribués entre les différents types d'habitats, individuel, intermédiaire et collectif.**

**Cette mixité des typologies d'habitat pourra s'accompagner d'une mixité de fonctions mêlant habitat, bureaux et services.**

**Enfin, 25 % de logements intermédiaires et 20 % de logements **aidés locatifs sociaux** devront être créés sur ce futur quartier.**

## **3. La recherche d'une certaine densité**

**Le projet devra veiller à valoriser le foncier. C'est la raison pour laquelle une densité de 25 logements à l'hectare devra être recherchée.**

## **4. Un traitement paysager autour et dans la zone**

**Compte tenu de sa localisation en limite sud-ouest de l'enveloppe bâtie, le site représente une des futures limites d'urbanisation de la commune et apparaît ainsi comme particulièrement sensible.**

**Ainsi, les limites extérieures de la zone devront faire l'objet d'un traitement paysager, qui se traduira :**

- Par l'aménagement d'un écran végétal en périphérie sud du site, en lien avec l'espace agricole environnant
- par une structuration paysagère des voies de circulation (prévoyant en particulier des plantations arborées et/ou arbustives)
- par la mise en œuvre de reculs paysagers pour les limites de zone à proximité immédiate des constructions existantes

**L'aménagement de la zone veillera autant que possible à **conserver les vergers présents sur le site** et à tirer parti de cette végétation existante.**

**Celle-ci pourra être le support d'une trame végétale qui assurera la structure du quartier et jouera plusieurs rôles : espace vert et espace de transition structurant le paysage, cadre de vie des futurs habitants, accueil de cheminements piétons et cycles, gestion des eaux pluviales...**

## **5. Un projet de développement durable**

### **1.1.1. Les gisements d'économie d'énergie**

La conception de la zone devra garantir une **consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable** :

- L'orientation des parcelles devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment. Les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie et par voie de conséquence la consommation de matières premières (Très Hautes Performances Energétiques, ...).
- A ce titre, les constructions devront être orientées de façon à profiter au maximum d'une exposition au sud. Eviter les masques solaires.
- Concernant la conception et le fonctionnement des espaces publics, l'aménagement devra prévoir la réduction des surfaces imperméabilisées, la gestion raisonnée des eaux pluviales, ainsi que la plantation d'une gamme végétale adaptée (respect des essences présentes).

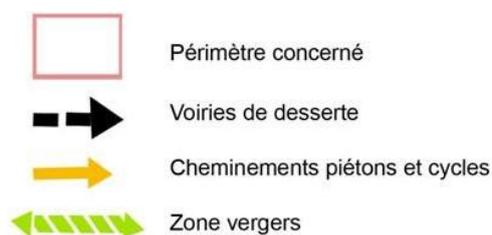
### **1.1.2. La gestion de l'eau**

**La zone devra être aménagée en intégrant dans sa conception la valorisation de l'eau et du milieu naturel (préservation et valorisation des points bas pour la gestion des eaux pluviales, récupération des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméabilisées...) :**

- La gestion de l'eau et le traitement des eaux de ruissellement par des dispositifs adaptés est à prévoir
- De plus des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux
- Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limitées

## 2. **SITE 3** : SECTEUR DE LA Z.A.C. EUROPE

Il s'agit d'un site situé en limite nord-ouest de l'enveloppe bâtie d'Erstein, au nord de l'Avenue de la Gare, en entrée de ville depuis la RD 1083.



### **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS**

La zone d'urbanisation devra respecter les principes d'aménagements suivants :

#### **1. Une desserte depuis l'Avenue de la Gare**

La desserte du site se fera depuis l'Avenue de la Gare par la création d'un seul accès dans la partie Est du site.

La desserte viaire s'organisera de la façon suivante :

- une voirie de desserte au cœur de la ZAC qui reprendra le tracé de la voirie existante sur la première tranche de la ZAC et qui desservira la ZAC d'Est en Ouest une voirie de desserte au nord de l'opération
- un maillage de voiries entre ces deux voies permettant la desserte des ilots et l'accès vers l'est du site, permettant à terme de rejoindre la Rue Victor Schoelcher.

## **2. Une mixité d'habitat**

Les programmes de logements devront être harmonieusement distribués entre les différents types d'habitats, individuel, intermédiaire et collectif.

Cette mixité des typologies d'habitat pourra s'accompagner d'une mixité de fonctions mêlant habitat, bureaux et services.

Enfin, 25 % de logements intermédiaires et 20 % de logements **aidés locatifs sociaux** devront être créés sur ce futur quartier.

## **3. La recherche d'une certaine densité**

Le projet devra veiller à valoriser le foncier. C'est la raison pour laquelle une densité de 25 logements à l'hectare devra être recherchée.

## **4. Un traitement paysager autour et dans la zone**

L'objectif est de créer un quartier de qualité basé sur un véritable projet paysager.

C'est la raison pour laquelle le projet d'aménagement devra s'appuyer sur une ossature verte interne, espace de vergers, au cœur des îlots d'habitat.

## **5. Un projet de développement durable**

### **2.1.1. Les gisements d'économie d'énergie**

La conception de la zone devra garantir une **consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable** :

- L'orientation des parcelles devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment. Les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie et par voie de conséquence la consommation de matières premières (Très Hautes Performances Energétiques, ...).
- Concernant la conception et le fonctionnement des espaces publics, l'aménagement devra prévoir la réduction des surfaces imperméabilisées, la gestion raisonnée des eaux pluviales, la plantation d'une gamme végétale adaptée (respect des essences présentes).

### **La gestion de l'eau**

La zone devra être aménagée en intégrant dans sa conception la valorisation de l'eau et du milieu naturel (préservation et valorisation des points bas pour la gestion des eaux pluviales, récupération des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméabilisées...) :

- La gestion de l'eau et le traitement des eaux de ruissellement par des dispositifs adaptés est à prévoir
- De plus des dispositifs permettant la collecte, la rétention et/ou l'infiltration des eaux de pluies pour l'ensemble du secteur sont à prévoir afin de ne pas saturer les réseaux et équipements communaux
- Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de limiter le volume des eaux de ruissellement, les surfaces imperméabilisées devront être limit

