



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GEUDERTHEIM

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLU	09/09/2004
Révision simplifiée n°1 et 2	27/06/2008
Modification n°1	26/02/2010
Modification n°2	30/08/2013
Modification n°3	28/02/2020
Modification simplifiée n°1	11/12/2020

REVISION N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé
A la délibération du 22 mars 2024,



A Geudertheim

Le Maire,
Pierre GROSS



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique



Plan local d'urbanisme

Commune de Geudertheim

Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 mars 2024

Le Maire :





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I : INTRODUCTION	4
TITRE II : OAP SECTORIELLES	5
OAP sectorielle n°1 : Secteur 1AU - RD.47	6
OAP sectorielle n°2 : Secteur 1AU - rue Kurtzenhouse	9
OAP sectorielle n°3 : Secteur 1AUx	12
TITRE III : OAP THEMATIQUES	14
Carte de synthèse des enjeux locaux liés à la TVB	15
OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue	16



TITRE I : INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

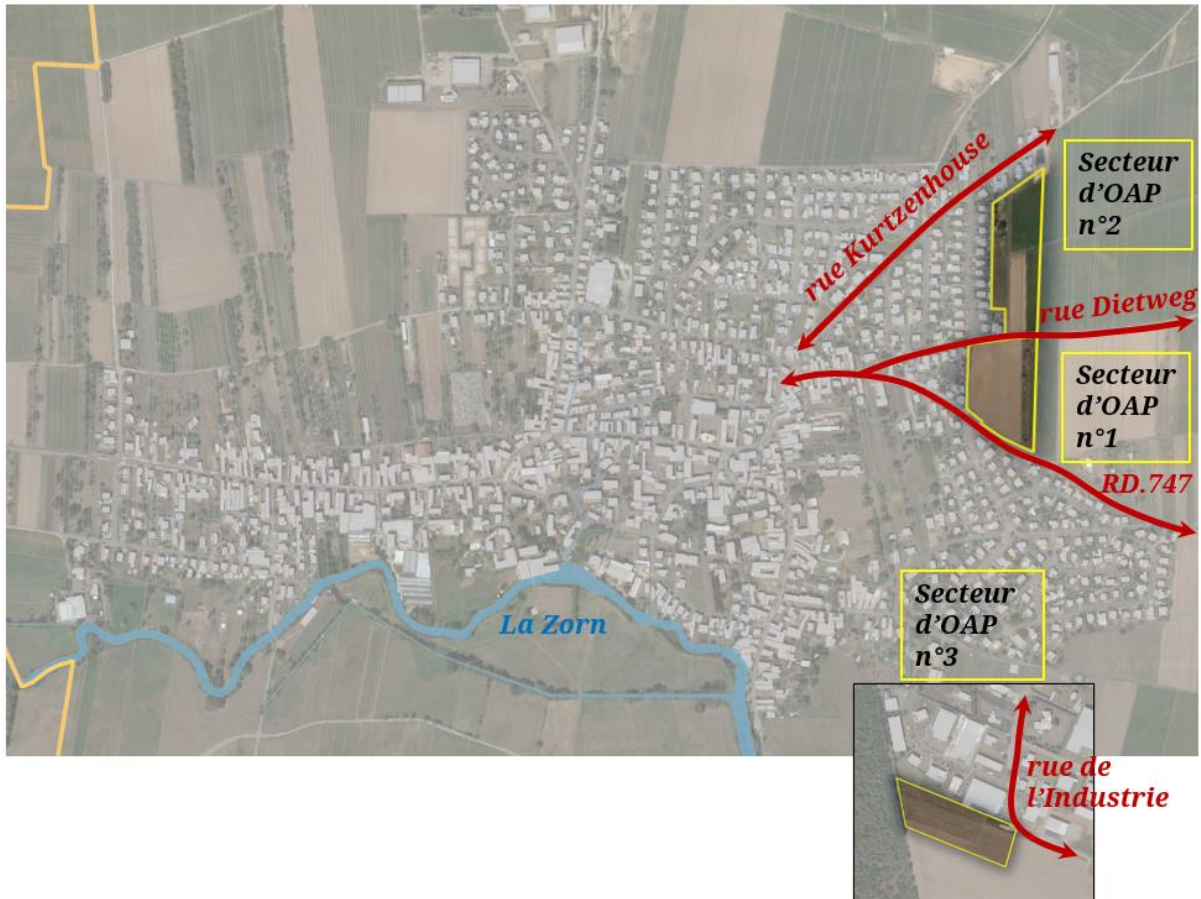
- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les zones d'urbanisation future délimitées dans la commune.

Les futurs projets d'aménagement devront être **compatibles** avec les éléments décrits pages suivantes (orientations et schéma d'aménagement). Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés à respecter strictement.

TITRE II : OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.



Localisation générale des secteurs d'OAP

OAP sectorielle n°1 : Secteur 1AU - RD.747

1- Description

Le secteur 1AU est destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Il est localisé à l'est du village, entre la rue Dietweg et la RD747.

Le site est majoritairement occupé par de la grande culture mais un quart de sa surface correspond à un vaste verger formant une transition paysagère avec l'espace agricole. Il est encadré par du bâti pavillonnaire et des espaces agricoles.

La superficie du secteur est de 1,67 ha.



Localisation du secteur d'OAP n°1



2- Orientations

Habitat

- Respecter une densité d'au moins **25 logements/ha**. Le site devra accueillir **entre 43 et 50 nouveaux logements**.
- Réaliser un **programme de logements diversifié** en termes de typologie et de taille de logement.
- Réaliser un minimum de **5% de logements aidés** sur l'ensemble de la zone.
- Implanter en priorité des petits collectifs ou de l'habitat intermédiaire en frange est de la zone.

Aménagement

- Les aménagements devront tenir compte de la pente et des problématiques de ruissellement. Les terrains seront clôturés et ne devront pas comporter d'ouvertures sur la frange est de la zone 1AU.
- Aménager au moins un **espace de vie** au sein de la zone (exemples : placette, aire de jeux, parc...). *(La position l'espace de vie sur le schéma d'OAP est indicative)*
- Privilégier une **orientation bioclimatique des constructions** pour une meilleure intégration du bâti sur la zone et pour optimiser l'apport de lumière et de chaleur dans les habitations notamment pour l'hiver.
- Mener une **réflexion qualitative sur l'alignement des constructions** le long des voies internes au secteur.

Déplacements

- Planifier et assurer une bonne connexion entre les 2 secteurs d'OAP.
- **Prévoir un accès routier unique sur la RD.747**, au niveau du rond-point.
- Réaliser un bouclage avec accès sur la rue Dietweg. *(La position de l'accès à la rue Dietweg sur le schéma d'OAP est indicative)*
- Prévoir **des mobilités douces** internes au site et assurer leur connexion avec la piste cyclable le long de la RD.747.
- Concevoir le système viaire de la zone de façon à casser la vitesse de circulation.

Environnement

- **Conserver un écran paysager en limite Est du site d'une dizaine de mètres de large**. Les arbres existants seront de préférence conservés.
- **L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales** notamment par la limitation des surfaces imperméabilisées. L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sera favorisée par exemple à travers le maintien d'espaces en pleine terre, la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, la limitation des surfaces imperméables des rues et cheminements, des zones de stationnement, etc.




Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2027.
- La réflexion doit porter sur un aménagement d'ensemble de la zone.

3- Schéma d'aménagement



Légende :

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Accès principal au site
-  Accès secondaire au site
-  Localisation de la piste cyclable
-  Ecran paysager à conserver
-  Amorce de voie à prévoir
-  Bouclage routier
-  Liaison douce
-  Espace de vie à créer
-  Zone privilégiée pour l'implantation de petits collectifs ou de maisons jumelées

OAP sectorielle n°2 : Secteur 1AU - rue Kurtzenhouse

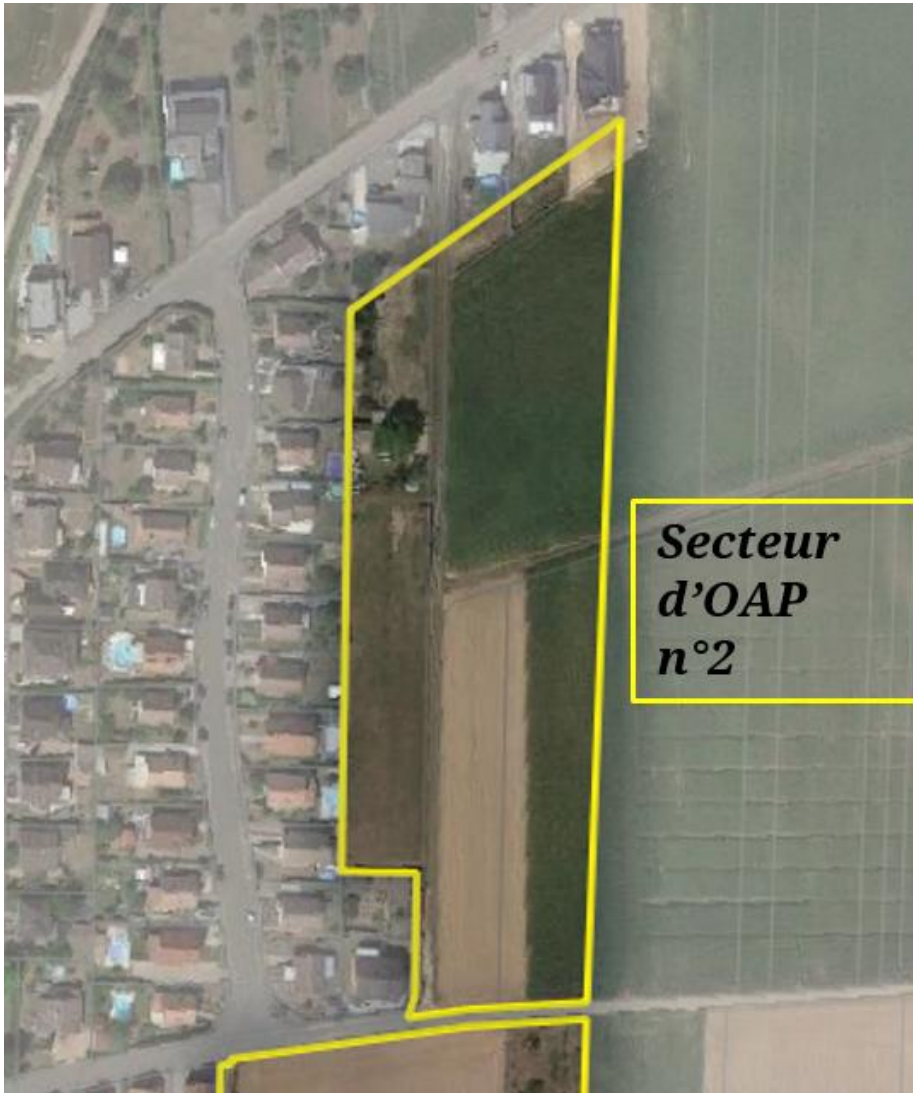
1- Description

Le secteur 1AU est destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Il est localisé à l'est du village, entre la rue Kurtzenhouse et la rue Dietweg.

Le site est essentiellement occupé par de la grande culture. Il est encadré par du bâti pavillonnaire et des espaces agricoles.

La superficie du secteur 1AU est de 1,76 ha.



Localisation du secteur d'OAP n°2



2- Orientations

Habitat

- Respecter une densité d'au moins **25 logements/ha**. Le site devra accueillir **entre 45 et 50 nouveaux logements**.
- Réaliser un **programme de logements diversifié** en termes de typologie et de taille de logement.
- Réaliser un minimum de **5% de logements aidés** sur l'ensemble de la zone.

Aménagement

- Les aménagements devront tenir compte de la pente et des problématiques de ruissellement. Les terrains ne devront pas comporter d'ouvertures sur la façade est de la zone 1AU.
- Privilégier une **orientation bioclimatique des constructions** pour une meilleure intégration du bâti sur la zone et pour optimiser l'apport de lumière et de chaleur dans les habitations notamment pour l'hiver.
- Mener une **réflexion qualitative sur l'alignement des constructions** le long des voies internes au secteur.

Déplacements

- Mener une réflexion globale sur les connexions entre les 2 secteurs d'OAP.
- Réaliser un bouclage avec accès sur la rue Dietweg et la rue Kurtzenhouse. *(La position de l'accès à la rue Dietweg sur le schéma d'OAP est indicative)*
- Prévoir **des mobilités douces** internes au site, pouvant être en site propre ou intégrées à la voirie.
- Concevoir le système viaire de la zone de façon à casser la vitesse de circulation.

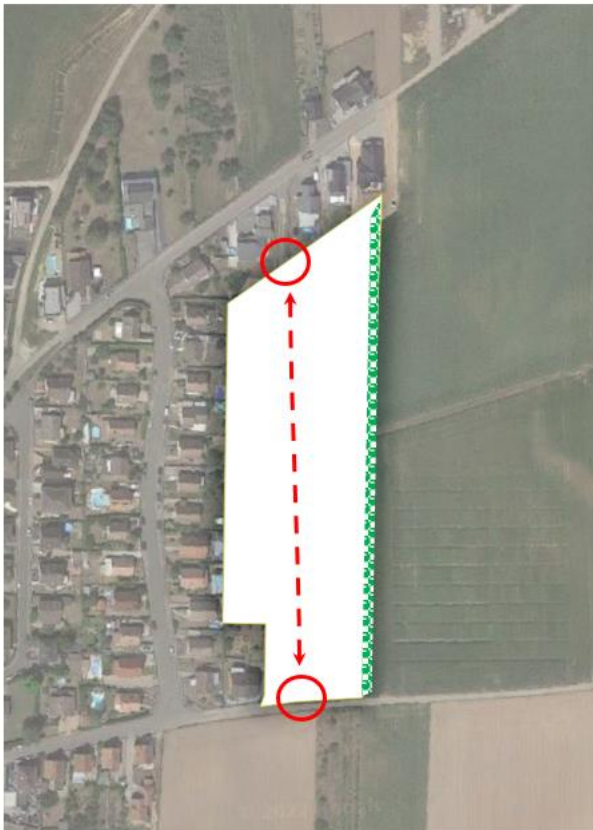
Environnement

- **Réaliser une transition paysagère d'une largeur d'au moins 6 mètres, en limite Est du site**, vis-à-vis des espaces agricoles, composée d'une haie diversifiée.
- **L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales** notamment par la limitation des surfaces imperméabilisées. L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sera favorisée par exemple à travers le maintien d'espaces en pleine terre, la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, la limitation des surfaces imperméables des rues et cheminements, des zones de stationnement, etc.





Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2032.
- La réflexion doit porter sur un aménagement d'ensemble de la zone.

3- Schéma d'aménagement



Légende :

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Accès principal au site
-  Transition paysagère à réaliser
-  Bouclage routier

OAP sectorielle n°3 : Secteur 1AUx

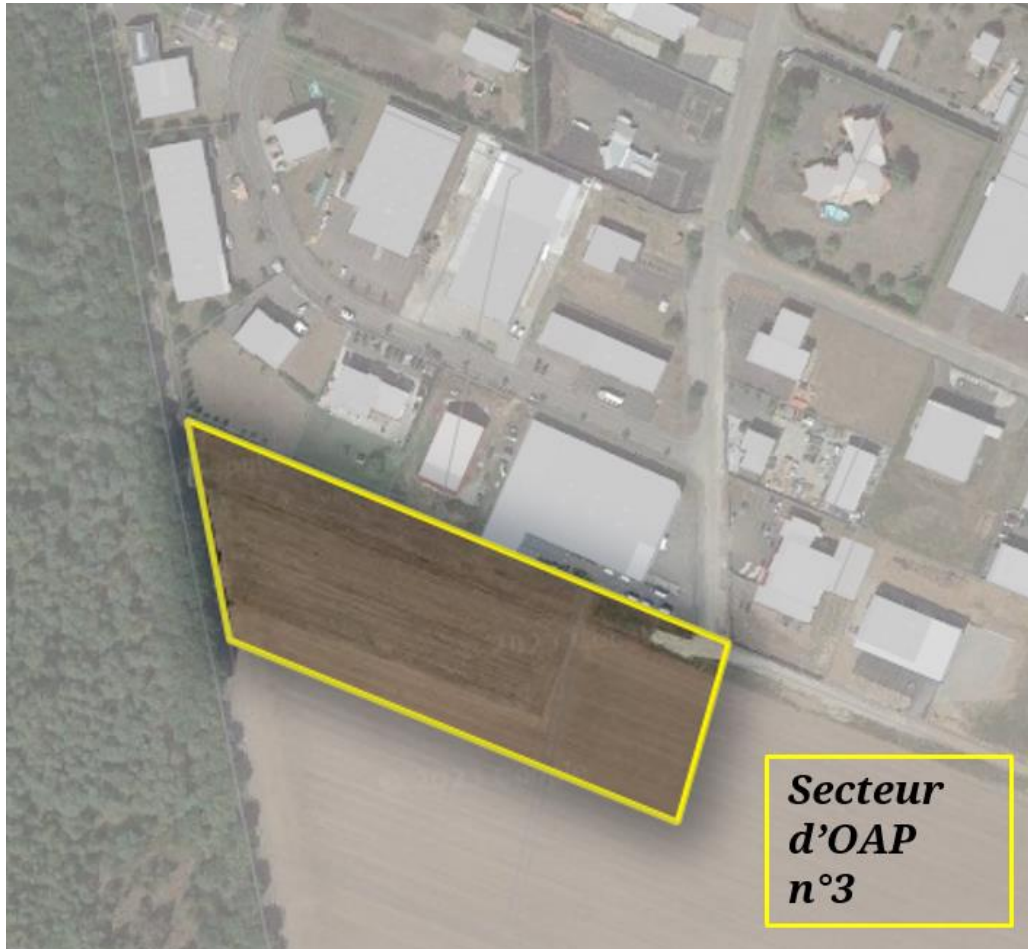
1- Description

Le secteur 1AUx est destiné à accueillir, à court ou moyen terme, des activités économiques, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Il est localisé dans le prolongement de la zone d'activité au sud du village, dans le prolongement de la rue de l'industrie.

Le site est essentiellement occupé par de la grande culture.

La superficie du secteur 1AUx est de 1,5 ha.



Localisation du secteur d'OAP n°3



2- Orientations

Déplacements

- Prévoir un accès unique depuis la rue de l'Industrie.

Environnement

- **L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales** notamment par la limitation des surfaces imperméabilisées. L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sera favorisée par exemple à travers le maintien d'espaces en pleine terre, la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, la limitation des surfaces imperméables des rues et cheminements, des zones de stationnement, etc.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- La réflexion doit porter sur un aménagement d'ensemble de la zone.





TITRE III : OAP THEMATIQUES

Les OAP thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Elles déclinent des objectifs généraux d'aménagement qui vont encadrer la production de bâtiments agricoles.

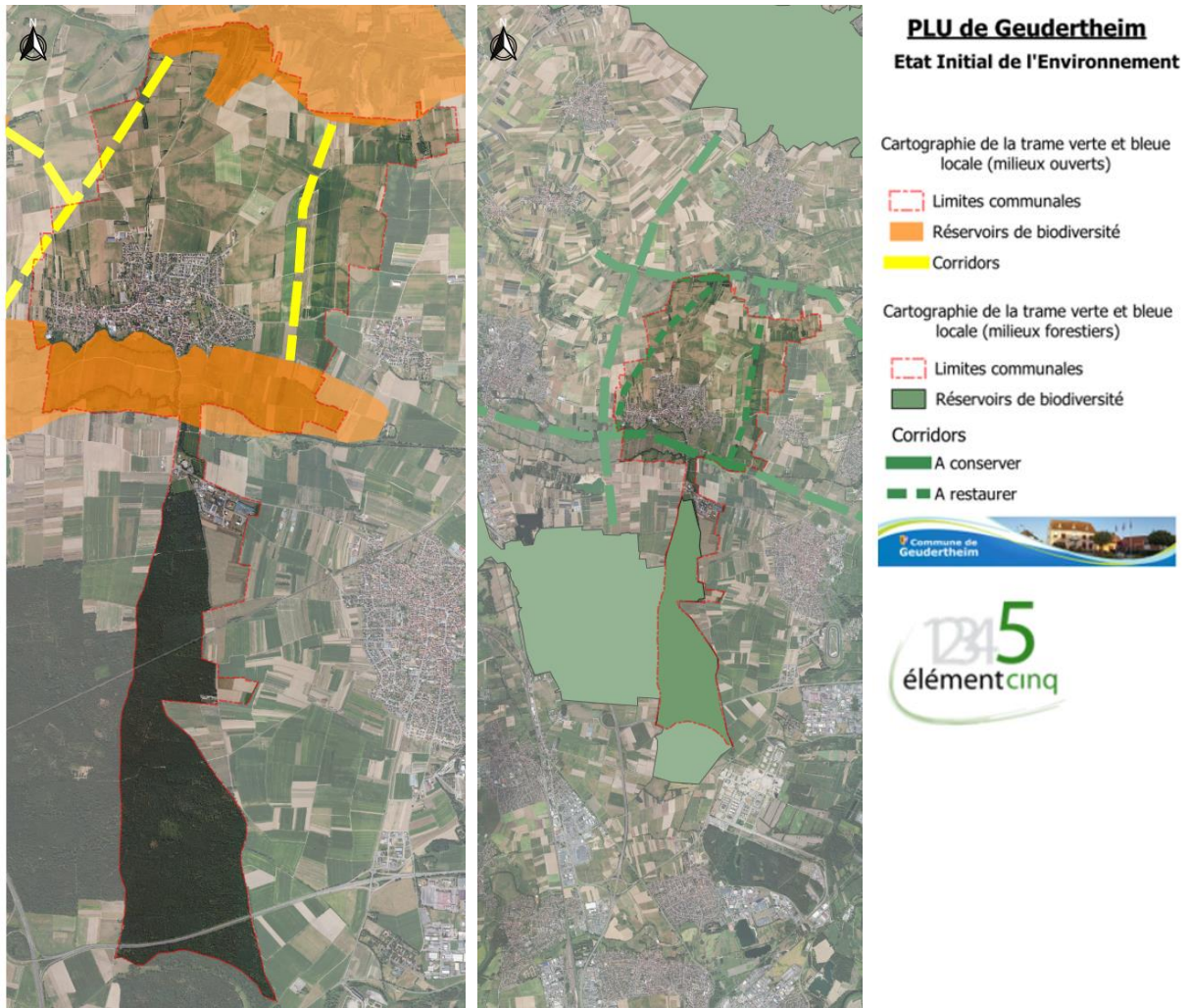
Afin de mieux comprendre la présente OAP et d'en faciliter la lecture et la compréhension, le dossier est organisé de la manière suivante :

- Les éléments d'orientation et de programmation sont dans un encadré rouge.
- Les éléments relevant plus du conseil et de la pédagogie sont dans un encadré vert.
- Les éléments d'illustration sont dans un encadré en orange.

De plus, sur certaines illustrations figurent les pictogrammes suivants :

-  signifie que l'aménagement correspond aux objectifs de qualité recherchés par la commune.
-  signifie que l'aménagement est à éviter, car il risquerait de dégrader le paysage.

Carte de synthèse des enjeux locaux liés à la TVB





OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue

La présente OAP traite de la préservation d'un ensemble d'éléments, participant à la trame verte et bleue locale, qui font l'identité de la commune. Ils forment le support de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de guider le pétitionnaire vers un projet le plus qualitatif, garantissant le maintien ou le développement des continuités écologiques du territoire et sa diversité paysagère.

Le code couleur est le suivant :

= **orientation opposable**

= **recommandation**



1- La nature en ville

Imperméabilisation des sols

Pour assurer un retour des eaux pluviales directement au milieu récepteur et limiter les écoulements de surface, les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés :

La plantation d'espèces exotiques envahissantes sera proscrite.

Avoir recours à des espèces locales et rustiques, adaptées au climat local.

Diversifier les espèces et essences utilisées : Il s'agit de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches, notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques.

Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : Espèces riches en pollen et en nectar, certaines sont des plantes hôtes, d'autres encore ont une période de floraison tardive...

Mettre en place une gestion durable des espaces verts : ne pas recourir aux produits phytosanitaires, fauche tardive ou absence de fauche des bords de routes...

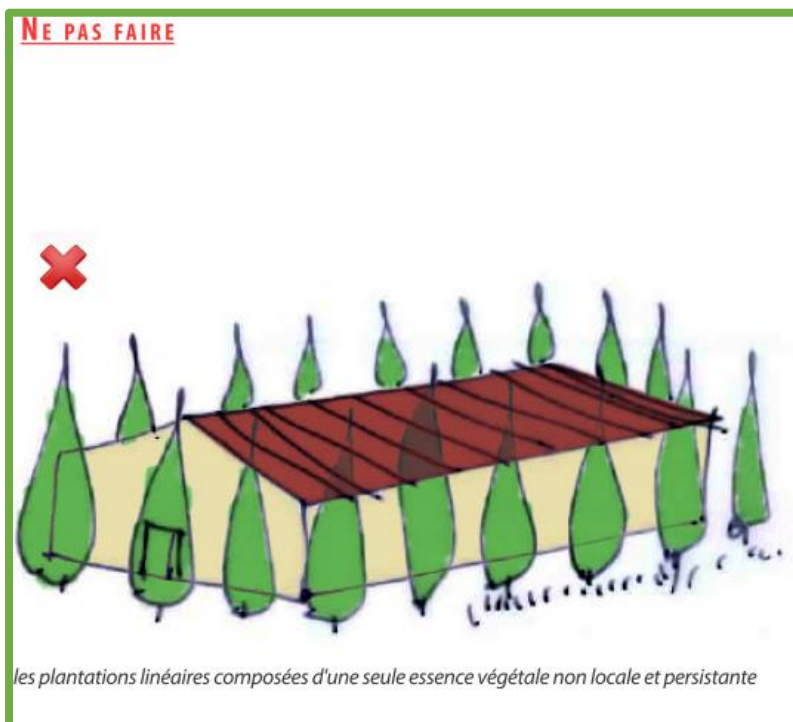
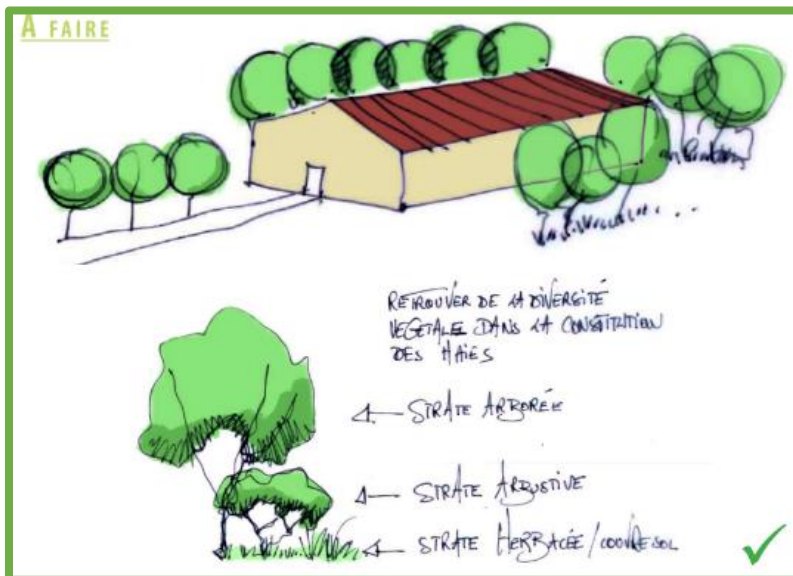
Pollution lumineuse

Afin entre autres de limiter les nuisances envers les espèces nocturnes, les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.

2- Insertion des bâtiments dans le grand paysage

Organisation des plantations

Pour toute nouvelle construction de bâtiment agricole, la plantation de plusieurs essences (arbres et/ou arbustes appartenant à une haie), majoritairement feuillues, est exigée par projet. Des haies diversifiées et à étage doivent être plantées.



Les différents types de haies :

-La haie taillée mono spécifique ou mixte, taillée de manière stricte sur les 3 faces deux ou trois fois par an.

-La haie libre associe des arbustes caducs et/ou persistants champêtres à floraison et fructification échelonnées. Elle nécessite une taille plus ou moins sévère après la floraison de chaque espèce ou l'hiver.

L'utilisation de la haie taillée n'est indiquée que très localement : à proximité immédiate des constructions, des zones de stockage... En bordure de terrain, la haie libre la remplace avantageusement.



Intégration du bâti agricole dans les ceintures de vergers et bois



Les haies, composées de végétaux de hauteur variée, permettent de créer un premier plan qui adoucit la volumétrie importante d'un bâtiment agricole



3- Protection et mise en valeur de la qualité écologique du territoire

Préserver les réservoirs de biodiversité

Maintenir les réservoirs de biodiversité : Il conviendra de les préserver des zones d'extensions urbaines et d'y autoriser des occupations du sol adaptées au enjeux environnementaux.

Préserver le caractère du plateau de Geudertheim, constitué de prairies et de culture en étage structurée par les éléments boisés.

Améliorer les continuités écologiques et de la biodiversité locale

Favoriser le développement de plantations au niveau des corridors écologiques Nord/Sud situés de part et d'autre de la zone urbaine : En cas de remembrement, ou de compensations diverses entraînant la plantation d'arbres ou de haies, ils devront être implantés prioritairement dans les corridors écologiques Nord/Sud, qui sont à renforcer.

Protéger et encourager la restauration des ripisylves : Les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce type de milieux doivent être privilégiées.

Favoriser la protection et les projets de création/restauration de vergers et autres plantations au niveau des franges urbaines : choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.

Les clôtures agricoles devront permettre le passage de la petite faune.



VB Process – Une société de la marque Territoire +
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr