



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**GRESSWILLER**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elaboration POS le : 06/06/1988  
Elaboration du PLU le : 30/03/2010

### MODIFICATION N°1 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 20 septembre 2021

A Gresswiller,  
Le 20 septembre 2021

Le Maire,  
Pierre THIELEN



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

67210 OBERNAI



**Les articles L.123-1 et L 123-5 du Code de l'Urbanisme (modifiés loi n°2003-699 du 03/07/2003) précisent :**

**Art. L.123-1 (3<sup>ème</sup> alinéa) ;**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**Art. L.123-5 ;**

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

## I. Principes généraux

Au P.L.U. figurent 5 ensembles de terrains classés en secteurs IAUE, IAUB, IAUA et IIAUA qui vont capter l'essentiel du développement urbain à moyen et long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs pourra s'effectuer dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'opérations d'ensemble. S'agissant du secteur IIAUA, une modification du P.L.U. sera rendue nécessaire. De la réussite de ces opérations dépend la qualité du cadre urbain futur de GRESSWILLER. C'est pourquoi, l'aménagement de ces ensembles de terrains devra respecter, au-delà du règlement, les principes généraux et particuliers définis ci-après.

### ➤ Principe de cohérence

Par la mise en œuvre des secteurs IAUE, IAUB, IAUA et IIAUA à terme, le P.L.U. vise non pas la réalisation d'opérations isolées déconnectées de leur environnement urbain, mais l'aménagement de véritables parties de village sous la forme de nouveaux quartiers qui s'articulent le mieux possible au tissu existant en s'appuyant, notamment, sur la continuité de la trame viaire. Ces espaces devront se structurer autour des espaces publics assurant un maillage et des connexions avec le tissu urbain contigu de manière à éviter les opérations enclavées et fermées sur elles-mêmes avec impasse. Si l'aménagement d'impasse secondaire peut être admis compte tenu de la configuration particulière de l'un ou l'autre

secteur, il ne doit pas en constituer l'élément principal autour duquel s'organise l'urbanisation.

Pour garantir un aménagement cohérent, sur la totalité des secteurs, l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble présentant des superficies minimales définies au règlement, dans le respect des schémas d'aménagement présentés plus loin. Même si l'urbanisation pourra s'opérer en plusieurs phases, il s'agit d'éviter un urbanisme chaotique mené sous la forme d'opérations disjointes.

### ➤ Principe de diversité

En ce qui concerne, les secteurs IAUA et IAUB, afin de garantir la vitalité démographique de la commune et répondre à l'évolution de la demande en logements, à l'échelle globale du secteur concerné, une part du nouveau tissu urbain créé devra être affectée à de l'habitat collectif ou de l'habitat individuel groupé désigné aussi sous le terme d'habitat intermédiaire, source d'urbanité.

Le parcellaire, en évitant un découpage uniforme et régulier, doit favoriser la diversité des implantations laissant une certaine souplesse et une place aux évolutions ultérieures.

### ➤ **Principe de qualité urbaine et environnementale**

Parce qu'habiter ce n'est pas seulement se loger mais aussi vivre et entretenir des relations avec son environnement, ses voisins, accéder à des équipements, des services et des commerces, chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de GRESSWILLER qui participe à la bonne intégration des nouveaux habitants.

Une attention particulière devra être apportée au traitement de la voirie. Pour que les nouvelles voies jouent un rôle structurant dans le paysage urbain en tant qu'espace public à part entière, les voies, selon les cas et selon leur importance seront accompagnées de plantations d'alignement. On évitera dans la mesure du possible, les tracés rectilignes qui favorisent la prise de vitesse des véhicules. En prolongement du P.L.U., la mise en place de "zones 30" contribuera à une circulation apaisée compatible avec une vie de quartiers et dissuade les circulations de transit.

En ce qui concerne la forme urbaine, il conviendra d'une manière générale d'éviter l'uniformité et la monotonie en favorisant la diversité des modes d'implantation, des types de construction, des couleurs... Toutefois, afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs : aspect des clôtures....

A l'échelle de chaque quartier devra être aménagé un espace public (aire de jeux ou de repos) dont la localisation devra être étudiée avec soin.

- Etant donné les contraintes hydrauliques qui s'appliquent au territoire de GRESSWILLER, la gestion des eaux pluviales devra être prise en compte notamment par la réduction de l'imperméabilisation des surfaces, le stockage et l'infiltration à la parcelle et l'aménagement de bassin de rétention combiné, selon les cas, avec la réalisation d'un espace vert public. Dans tous les cas, la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins ou d'autres usages devra être recherchée. Le développement de la biodiversité devra être recherché par la gestion différenciée des espaces verts publics et la mise en place de dispositifs favorisant le développement de la faune, notamment par l'utilisation de clôtures perméables aux déplacements d'espèces à faible rayon d'action comme le Hérisson et les insectes marcheurs.



## 2. Principes de composition spécifiques

### 2.1. Secteurs IAUb et IAUE Ouest (4,5 ha)

Il s'agit de mettre en œuvre un projet urbain dont la vitrine et le point d'appui structurant sera l'équipement sportif et culturel reposant sur les conditions d'aménagement suivantes :

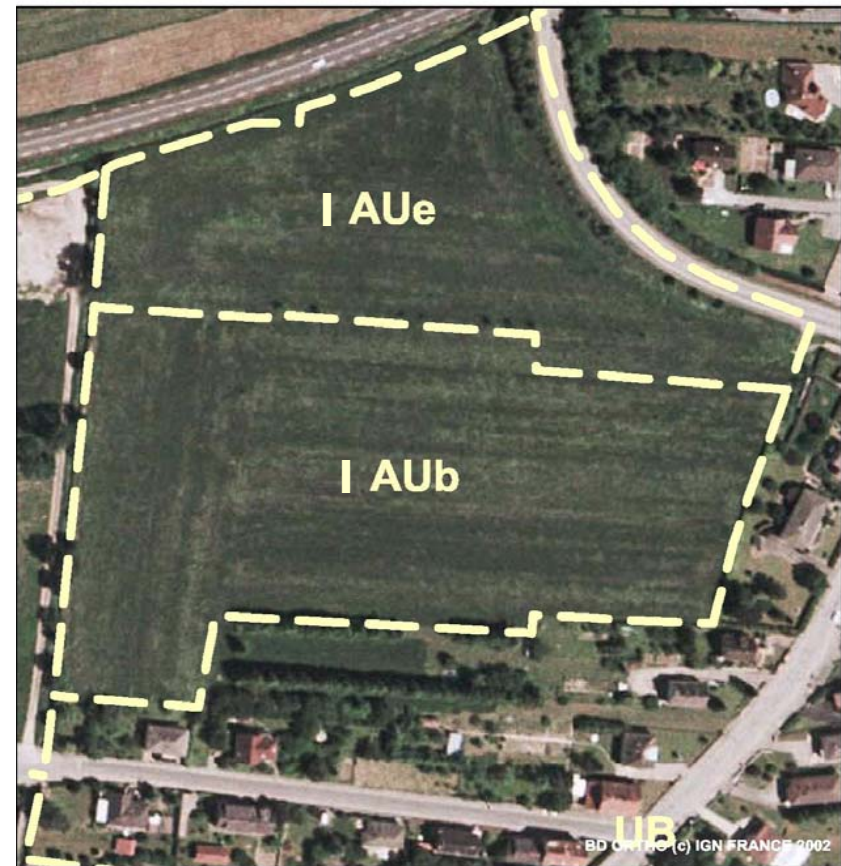
- Constituer un front urbain pouvant tirer avantage de son exposition à la voie ;
- Exprimer une volumétrie claire dans l'implantation, la hauteur et le caractère des constructions ;
- Réserver une zone verte le long de la RD 1420 affectée à des aménagements paysagers ;
- Limiter l'exposition au bruit généré par le trafic routier pour les quartiers résidentiels par le dispositif urbain adopté le long de la voie (espace tampon, constructions à usage d'activité formant écran, plantations....).

Une trame viaire comprenant un rond-point, une voie de desserte principale, une piste cyclable et des cheminements piétons desservira l'ensemble du secteur concerné, relié ainsi de façon cohérente au tissu urbain existant, en prolongeant la voirie et les infrastructures en place.

Dans ces conditions, en exploitant de façon rationnelle un ensemble de terrains, occupant un espace interstitiel au sein de l'enveloppe urbaine, ce projet urbain s'inscrit dans le droit fil des objectifs du P.A.D.D.

Par ailleurs, afin de réduire les flux dans la traversée du village, la possibilité d'aménager une jonction à la RD 1420 à l'Ouest du site devra être étudiée.

En ce qui concerne les terrains situés le long de la RD 1420, l'obligation de recul au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme est levée compte tenu de l'étude annexée au dossier de PLU d'où sont tirées les présentes orientations d'aménagement.





## 2.2. Secteur IAUa central

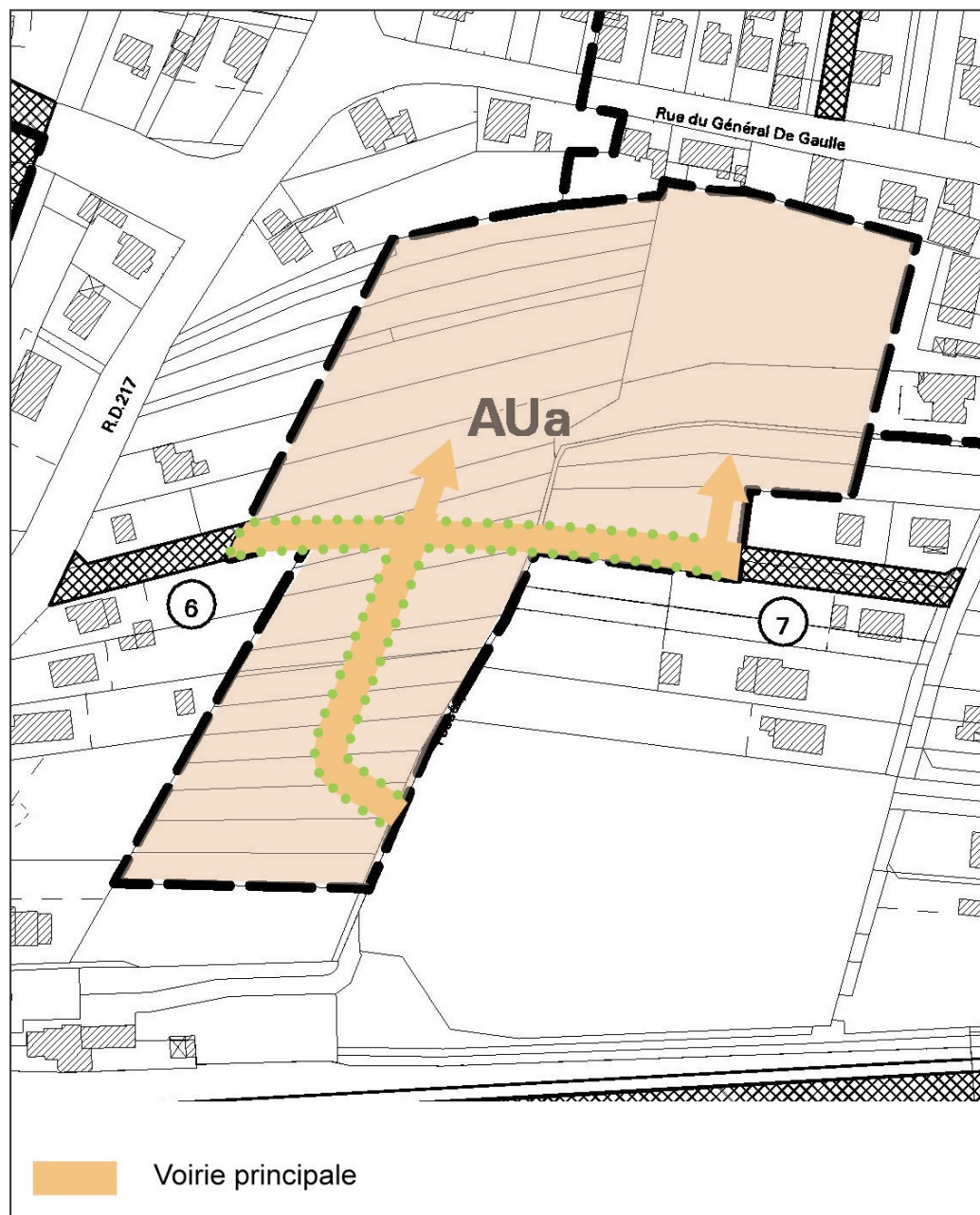
Cet ensemble de terrains, (2,3 ha) bénéficie d'une situation très intéressante en raison de la proximité du centre-village, des commerces, de la gare dont la desserte va être renforcée et des possibilités de maillage par la rue du Maréchal Leclerc, la rue du Docteur Schweitzer et la rue de la Gare. Le potentiel rare de ces terrains en cœur d'îlot est également renforcé par l'absence de contraintes. Ce site offre toutes les conditions d'une greffe harmonieuse des futures opérations au tissu bâti existant dans le cadre d'un développement à moyen et long terme de l'agglomération à vocation dominante d'habitat, respectant les quelques principes suivants :

- Relier la rue du Maréchal Leclerc à la rue du Docteur Schweitzer par une voie conservant des perspectives sur le clocher de l'église ;
- Assurer un bouclage par la rue de la Gare relié à l'emplacement réservé n° 7 ;
- La voirie devra être aménagée de manière à offrir des conditions de sécurité suffisantes aux circulations piétonnes et cyclables ;
- Mise en place facultative de plantations d'alignement à base de feuillus d'ornement à moyen développement le long de la voie de desserte principale

L'opportunité de la réalisation d'un espace public à l'échelle de l'ensemble du quartier devra être examinée. Par ailleurs, la mise en place d'un sens unique devra être étudiée pour ne pas surcharger la rue Albert Schweitzer.



## Schéma de principe d'organisation



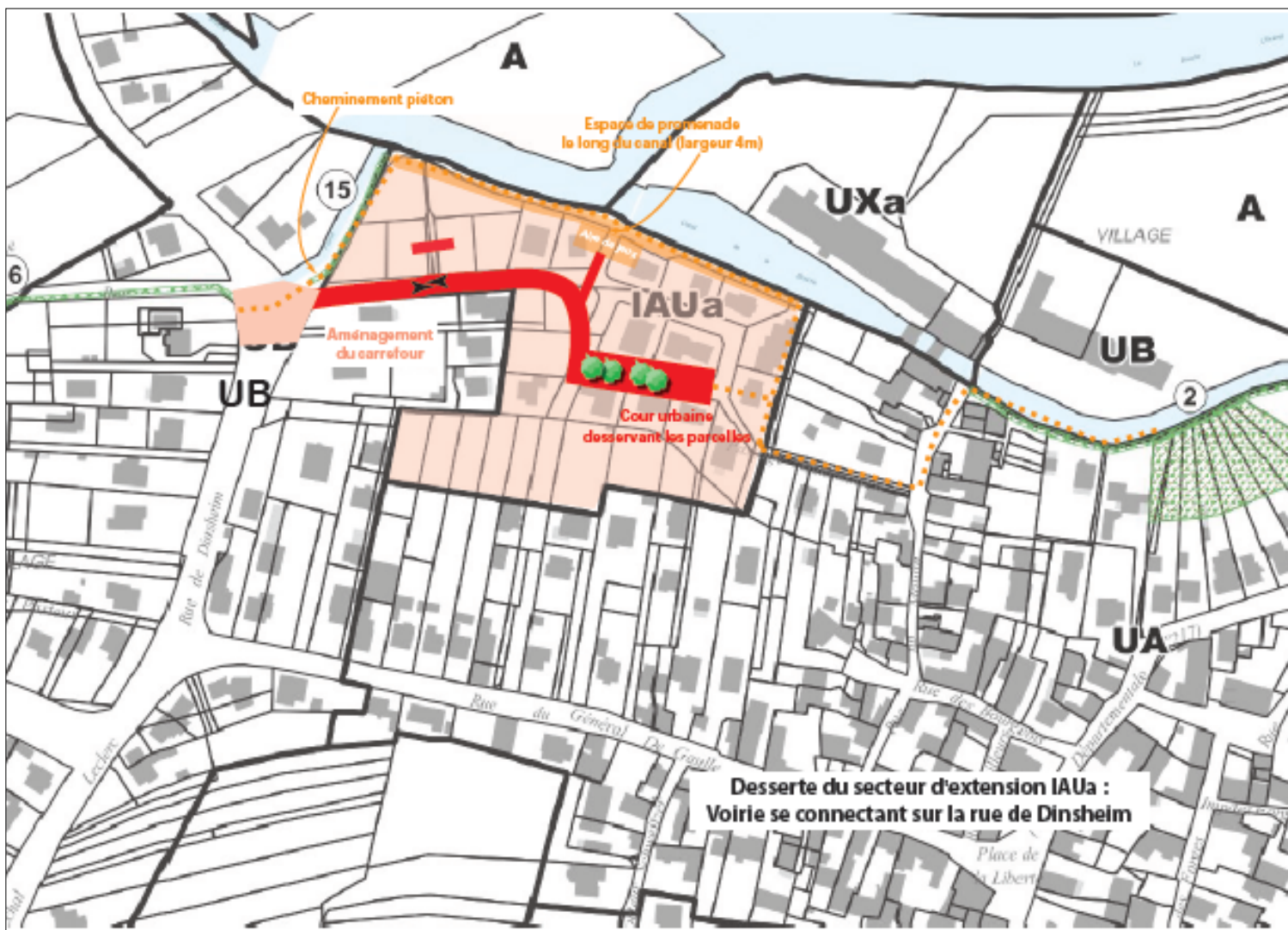
## 2.2. Secteur IAUa Canal de la Bruche

D'une superficie d'environ 1,9 ha ce secteur présente une configuration complexe mais dispose de plusieurs atouts du fait, de la proximité du centre-village, des commerces et équipements et de la présence du Canal de la Bruche qui constitue une ligne de force structurante. La desserte s'effectue par des accès motorisés reliant le secteur à la rue de Dinsheim et à la rue du Général de Gaulle et par un cheminement piétonnier raccordé à la rue du Moulin. La réussite de l'aménagement de ce secteur et de son insertion dans le tissu bâti doit s'appuyer sur les éléments suivants :

- Mise en place d'une voirie principale pouvant être accompagnée de plantations d'alignement assurant un bouclage entre la Rue du Général de Gaulle et la Rue de Dinsheim ;
- Sécurisation de la sortie rue du général de Gaulle ;
- Mise en valeur du Canal la Bruche par le biais d'un cheminement piétonnier - espace promenade qui se prolonge à l'Ouest et à l'Est pour constituer un chemin de ronde autour du village, pouvant être utilisé, notamment, dans le cas présent par les enfants se rendant à l'école ;
- Réalisation d'un espace public sous forme d'une aire de jeux adossée au Canal de la Bruche et ouvrir paysagèrement le secteur sur la voie d'eau et les établissements Couleaux;
- Aménagement d'une cour urbaine desservant les parcelles au centre du secteur ;
- La situation proche du centre village facilement accessible à pied milite en faveur d'un développement de la diversité de l'habitat, sous la forme de petits collectifs, habitat intermédiaire ou habitat pour personnes âgées ;
- Réalisation d'un cheminement piétonnier rejoignant la rue du Moulin.

Préalablement à toute opération, une étude géotechnique et hydrologique devra être menée afin de s'assurer de la stabilité des terrains, partiellement couverts par des étangs qui ont été remblayés, et de la faisabilité de tout projet d'aménagement.





Dans une perspective de développement à plus long terme, ce secteur pourra s'articuler par un franchissement du Canal de la Bruche sur un aménagement des terrains en rive gauche de la voie d'eau profitant ainsi de la desserte de la rue Jacques Couleaux tout en s'appuyant sur la limite physique de l'enveloppe urbaine que constitue la rivière Bruche. Cette évolution que le présent P.L.U. prend déjà en compte pourra être mise en oeuvre par voie de révision simplifiée, sur la base d'un projet, portant notamment sur un reclassement des terrains figurant actuellement en zone A.

Ce développement ne pourra intervenir que si les études en cours concernant le risque d'inondation de la Bruche confirment, après avis des services compétents, l'absence de contraintes majeures sur les terrains considérés.

#### **2.4. Secteurs IAUa rue des Acacias, secteur IIAUa rue des Vosges et secteur IAUC rue du Muguet**

L'ensemble de ce périmètre couvre une superficie d'environ 4,9 ha, 4 ha zone pour le secteur IIAUa, 0,4 ha pour le secteur IAUa et 0,5 ha pour le secteur IAUC. Concernant le secteur IIAUa, il s'agit d'un potentiel qui pourra être ouvert à l'urbanisation par voie de modification du P.L.U. dans le cadre d'un développement à long terme du village, après remplissage des autres secteurs. Quoi qu'il en soit, le présent dossier de P.L.U. édicte plusieurs orientations dont il devra être tenu compte dans l'aménagement de la zone :

- La présence du ruisseau constitue un atout à valoriser sous forme d'une coulée verte associée à la voirie formant ainsi l'axe structurant

majeur de l'ensemble du périmètre. Cet atout majeur devra être valorisé par la mise en place de plantations (Aulnes, Saules, plantes ornementales des zones humides...) et d'un cheminement piétonnier. En aucun cas le ruisseau ne pourra être couvert.

- La voirie principale devra être soulignée par une plantation d'alignement marquant ainsi une hiérarchie nette par rapport à la voirie secondaire. Les voies seront aménagées de manière à favoriser une circulation ralentie où tous les usagers ont leur place.
- Compte tenu de la taille de la zone, la réalisation d'un espace public occupant son centre de gravité est programmée, conjointement avec un bassin de rétention des eaux pluviales qui pourra solutionner les problèmes hydrauliques auxquels la commune est confrontée. Il s'agit de faire une place à l'eau en milieu urbain en réalisant un ouvrage, faisant l'objet d'un traitement paysager, destiné à collecter tout ou partie des eaux pluviales produites à l'échelle du futur quartier ainsi que le trop plein du ruisseau en période de crue.
- Un soin particulier devra être apporté à la future façade villageoise en limite Sud et Est de la zone. Celle-ci devra être structurée de façon homogène de manière à créer une nouvelle ligne de force positive dans le paysage (orientation des constructions, bande végétalisée ou jardins opérant une transition avec l'espace agricole).
- S'agissant du secteur IAUC rue du Muguet, il conviendra de veiller au maintien de l'accès au cheminement existant en zone agricole.

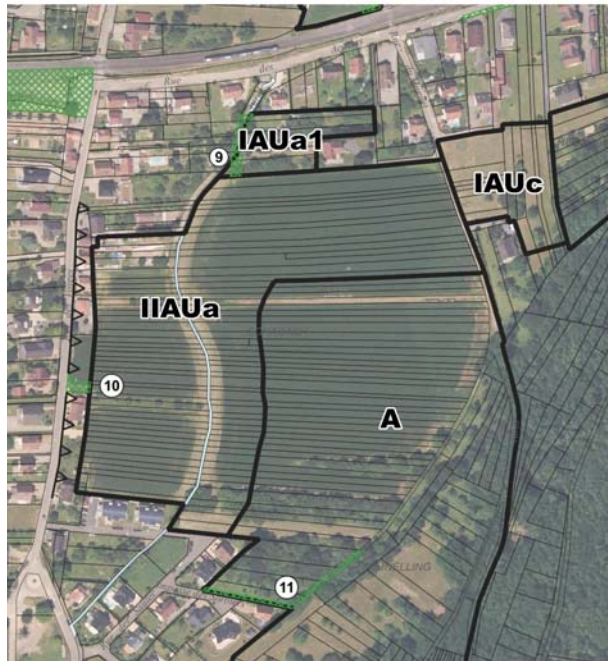
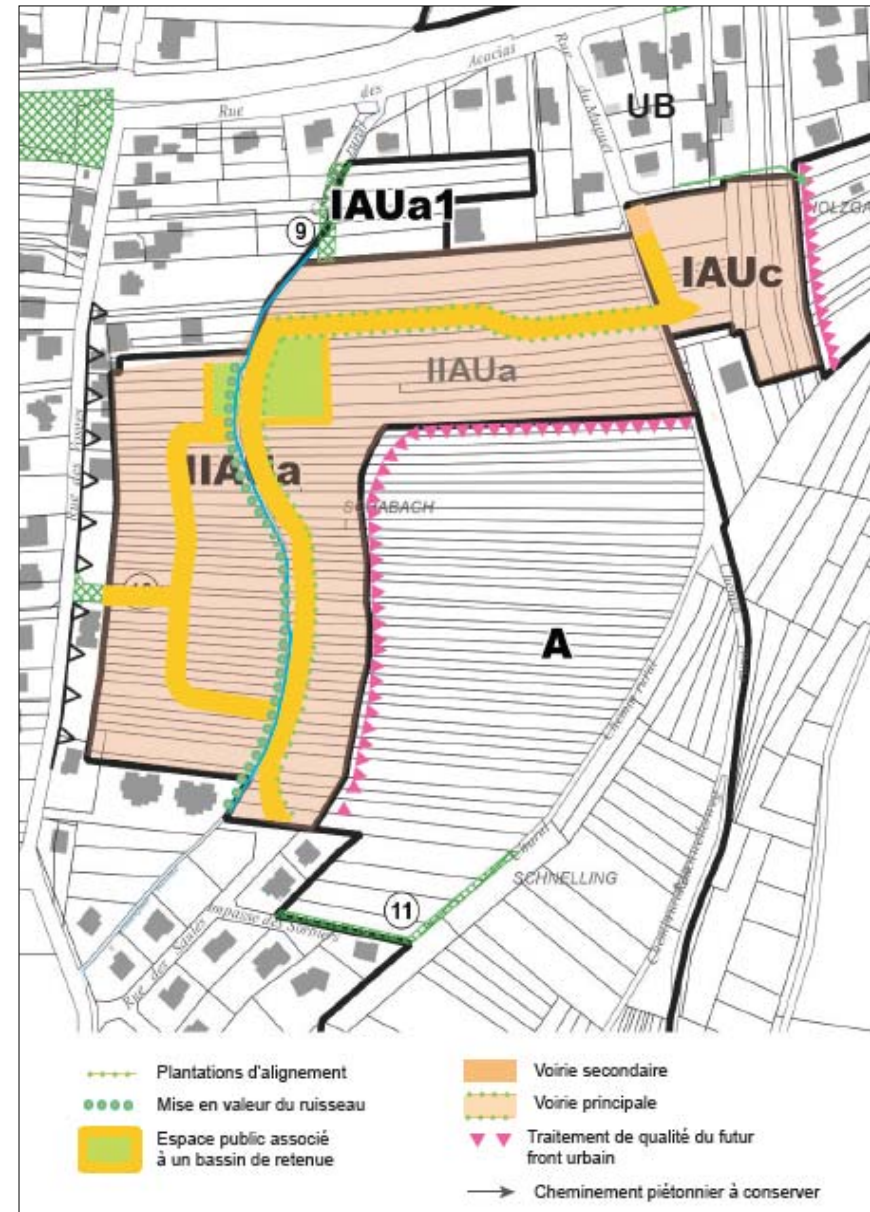


Schéma de principe d'organisation



## Secteur IAUe rue Gutenberg

Ce secteur, d'une superficie d'environ 4,4 ha, représente la deuxième phase de la zone d'activités communale que le présent document d'urbanisme ouvre à l'urbanisation, notamment pour répondre aux besoins de développement d'entreprises déjà présentes dont la pérennité de l'activité dépend de cette perspective d'évolution. Ces terrains qui se distribuent au Sud de la rue Gutenberg occupent une situation sensible au plan paysager et environnemental exigeant le respect des principes d'aménagement suivants :

- Prise en compte des contraintes liées à la présence du périmètre de protection rapproché du captage AEP en excluant toute occupation et utilisation du sol de nature altérer la qualité des eaux souterraines ;
- Interdiction du comblement des fossés et des constructions et aménagements de nature à faire barrage aux flux hydrauliques Nord-Sud et à perturber gravement le fonctionnement hydrologique du secteur ;
- Limitation de l'imperméabilisation des sols et prise en compte du ruissellement et de l'évacuation des eaux pluviales ;
- Traitement paysager de la façade Sud garantissant une bonne insertion dans le site et le paysage du secteur tenant compte des perspectives depuis la RD 217 et depuis le train ;



- Inscription d'une zone non aedificandi dans le but de créer une zone tampon exclusivement végétale de 40 mètres de large vis à vis du secteur UBc contigu. Cette zone devra être conçue de façon à remplir des fonctions paysagères et biologiques de manière à favoriser la biodiversité. Elle pourra également, si nécessaire, assurer un rôle hydraulique par stockage et infiltration des eaux de ruissellement.