

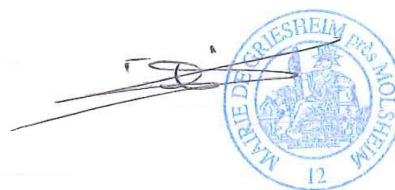
# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31/08/2018.

M. Christophe FRIEDRICH, le Maire



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 14406	Page : A-2/12
0	28/04/2017	PADD	OTE - Céline BARUTHIO			
EC						

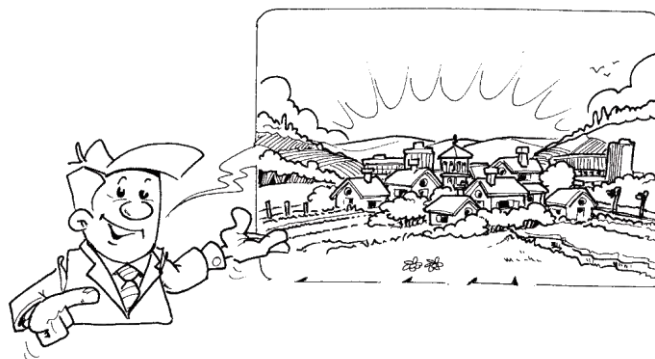
## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

**Document politique**, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?

La rédaction de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, en vigueur, prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

- définit les orientations générales des politiques
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de paysage,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales concernant
  - l'habitat,
  - les transports et les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

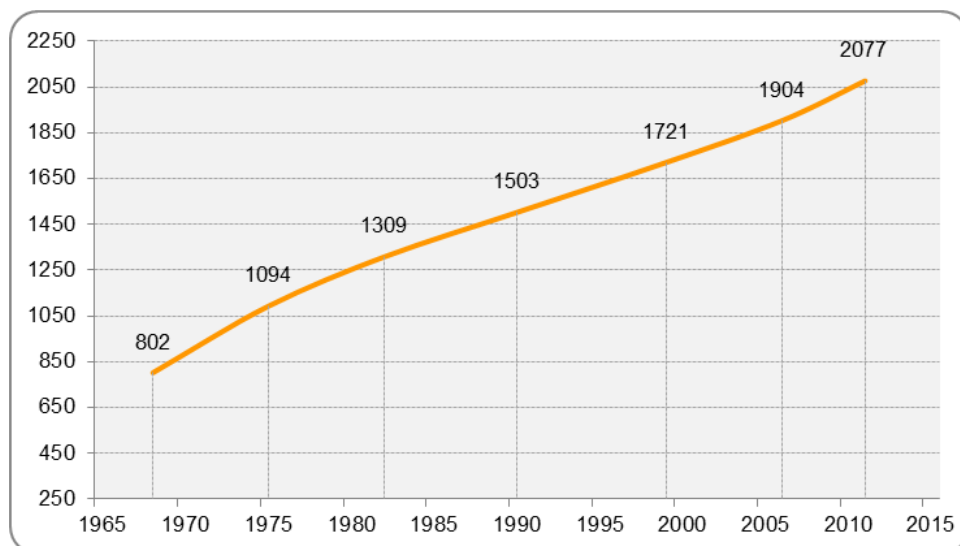
Les objectifs de développement retenus par les élus de Griesheim-près-Molsheim s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon axes suivants :

- A Maîtriser le développement urbain**
- B Prendre en compte les enjeux environnementaux et valoriser le paysage**
- C Améliorer le fonctionnement du territoire et renforcer son attractivité**

## A Maîtriser le développement urbain et permettre l'accueil de nouveaux habitants

La commune de Griesheim-Près-Molsheim bénéficie d'une forte attractivité et attire de nombreux nouveaux habitants.

Commune-membre de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim, elle est considérée comme un village dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges.



Le potentiel de densification et de renouvellement urbain reste très important au sein du bâti existant et la commune souhaite maîtriser cette croissance démographique potentielle.

Le développement urbain de la commune de Griesheim-près-Molsheim est, par ailleurs, fortement contraint par :

- la zone inondable du Rosenmeer,
- le périmètre de protection stricte du grand hamster sur l'ensemble du territoire communal,
- un ban communal compact et déjà en grande partie urbanisé,
- un espace « tampon » très marqué entre la zone d'activités et la zone urbaine.

## **Orientation 1. MAITRISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION**

---

La densification du tissu existant est donc nécessaire pour permettre le développement de la commune.

La politique de développement urbain s'oriente sur l'encouragement au renouvellement urbain et à la réhabilitation du bâti existant.

Les extensions envisagées par la commune se limitent aux opérations en cours d'instruction (dossiers de dérogation par rapport à la zone de Protection Stricte du Grand Hamster).

La maîtrise de ce renouvellement urbain est essentielle pour empêcher une surdensification pouvant porter atteinte à la qualité de vie des habitants et entraîner des dysfonctionnements sur le territoire.

La préservation du caractère du territoire et la qualité de vie de ses habitants sont, en effet, conditionnés par la maîtrise de cette densification.

La commune souhaite ainsi :

- Maîtriser le rythme de création de logements nouveaux à environ 200 à l'horizon 2030. Cet objectif doit permettre de répondre aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants sur la commune ;
- Concilier urbanisation et dimensionnement suffisant des réseaux ;
- Maîtriser le développement urbain dans le centre ancien dans lequel le potentiel de réhabilitation du bâti est fort ;
- Permettre l'accès à toutes les parcelles pour faciliter le comblement des dents creuses ;
- Réutiliser et valoriser le site de l'ancienne salle communale.

## **Orientation 2. MAINTENIR LA QUALITE DE VIE ET LE CARACTERE ARCHITECTURAL ET URBAIN DE LA COMMUNE**

---



- Préserver et mettre en valeur la morphologie traditionnelle du centre ancien ;
- Privilégier la réhabilitation des bâtiments existants, notamment dans le centre ancien, tout en respectant les formes urbaines et architecturales existantes ;
- Encourager l'utilisation du bâti existant et la réhabilitation des nombreuses dépendances, pour densifier le tissu existant ;
- Encadrer les évolutions du bâti traditionnel sans porter atteinte à ses spécificités et à sa qualité architecturale.

## **Orientation 3. FAVORISER L'INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE TISSU EXISTANT**

---



- Permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur intégration dans le tissu bâti existant ;
- Respecter la topographie naturelle du site et favoriser l'insertion des constructions dans la pente.

## **Orientation 4. LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET LE MITAGE TERRITORIAL**

---

- Privilégier le développement au sein de l'urbanisation actuelle en favorisant la notion de centralité du village ;
- Limiter les extensions en-dehors de l'enveloppe urbaine identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges à moins de 3 hectares ;
- S'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins.

## **B Prendre en compte les enjeux environnementaux et valoriser le paysage**

---

### **Orientation 1.      PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS**

---

- Préserver de l'urbanisation et mettre en valeur le secteur Est de la commune, qui participe à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité ;
- Mettre en valeur les espaces de jardins et de vergers, en limite de l'espace bâti, mais aussi au sein de celui-ci ;
- Mettre en valeur les berges du Rosenmeer, notamment par des aménagements paysagers dans le tissu bâti.

### **Orientation 2.      PRÉSERVER ET VALORISER LE PAYSAGE**

---

- Encourager l'intégration des constructions dans le paysage ;
- Préserver les lignes de crête de constructions supplémentaires ;
- Limiter les constructions dans les espaces ouverts, pour limiter l'impact paysager ;
- Encourager l'intégration des constructions existantes présentant un fort impact paysager ;
- Veiller à la qualité des entrées du village, qui est déterminante pour l'image de la commune ;
- Mettre en valeur les berges du Rosenmeer, par la création d'une continuité de circulation douce le long du cours d'eau ;
- Préserver les espaces de jardins en fond de parcelles, pour maintenir un cadre de vie de qualité.

## Orientation 3. PRESERVER VOIRE DEVELOPPER LA BIODIVERSITE



- Garantir le bon fonctionnement écologique du territoire ;
- Maintenir les espaces de vergers, les espaces boisés, les haies et les ripisylves du Rosenmeer ;
- Développer les continuités vertes et bleues sur le territoire communal en particulier en zone bâtie ;
- Maintenir des espaces de jardins à l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole et naturelle ;
- Respecter les dispositions de l'accord sur la préservation du Grand Hamster.

## Orientation 4. LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES DES BIENS ET DES PERSONNES

- Assurer la protection des habitants et des constructions contre les risques naturels, notamment l'inondation ;
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces agricoles et naturelles ;
- Favoriser le maintien des surfaces en herbe pour limiter le ruissellement ;
- Adapter les cultures dans la zone inondable.

## Orientation 5. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

- Promouvoir un urbanisme durable (constructions sobres en énergie et respectueuses de l'environnement, ...) ;
- Favoriser l'éclairage public économe et la gestion des eaux de ruissellement ;
- Permettre l'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant ;
- Encourager l'implantation de constructions bioclimatiques ;
- Encourager la mutualisation des équipements de production de chaleur et de production d'énergie renouvelable notamment dans le cadre d'opération d'aménagement.

## **C Améliorer le fonctionnement du territoire et renforcer son attractivité**

---

### **Orientation 1. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA LISIBILITE DU RESEAU VIAIRE**

---



- Développer le maillage de cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables) au sein du tissu urbain.

### **Orientation 2. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN STATIONNEMENT SUR LA PARCELLE**

---

- Optimiser la gestion du stationnement privatif ;
- Intégrer l'enjeu du stationnement aux opérations de construction et d'aménagement et à la réflexion du renouvellement urbain.

## Orientation 3. DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Soutenir les commerces et les services de proximité existants et renforcer le tissu économique local ;
- Favoriser le développement de commerces et services de proximité dans la partie agglomérée, dans la mesure où ils n'induisent pas une aggravation des problèmes de stationnement et de circulation ;
- Pérenniser les activités économiques présentes sur le territoire et leur assurer des possibilités de développement ;
- Permettre le développement des entreprises existantes aussi bien dans le village que dans la zone d'activités ;
- Encourager l'installation de nouvelles entreprises ;
- Maintenir et favoriser la mixité des fonctions et la diversité des activités économiques ;
- Permettre la mixité fonctionnelle entre habitat et activités commerciales, artisanales ou de services, en garantissant leur bonne cohabitation ;
- Permettre l'implantation d'équipements pour les personnes âgées.

## Orientation 4. PRESERVER LES MILIEUX AGRICOLES, PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET VALORISER LES RESSOURCES DE LA COMMUNE



- Assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles supplémentaires en limitant les secteurs d'extensions urbaines ;
- Anticiper les évolutions/ transformations potentielles des structures agricoles.

## **Orientation 5. MAINTENIR ET VALORISER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS**

---



- Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants ;
- Soutenir le tissu associatif local ;
- Accompagner le développement de la nouvelle salle communale d'une valorisation de l'ancienne salle communale.

## **Orientation 6. RENFORCER LA DIVERSITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS**

---



- Adapter le parc de logements aux évolutions démographiques (vieillesse de la population, desserrement des ménages) ;
- Proposer une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter ;
- Renforcer l'offre locative ;
- Encourager la diversification des tailles de logements ;
- Permettre la réhabilitation du bâti ancien tout en respectant les typologies existantes et en veillant à ne pas amplifier les problèmes de stationnement.

## **Orientation 7. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---



- Assurer le développement des connexions à haut débit ;
- Encourager la mise en place du très haut-débit.