

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

GUEBERSCHWIHR



4 Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2-AU

Modification approuvée par délibération du
Conseil Municipal du 9 mars 2020 :

Le Maire



2020

Sommaire

1.	Le rappel des textes	2
2.	Rappel des orientations du PLU approuvé	3
3.	Le détail des orientations et le passage en phase opérationnelle	4

1. Le rappel des textes

Article L151-6 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'urbanisme

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 la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 du Code de l'urbanisme

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.

Article R151-7 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

2. Rappel des orientations du PLU approuvé

LA ZONE 2-AU

Au P.L.U. figure un ensemble de terrains classés zone 2-AU vers lesquels va s'orienter le développement urbain à moyen et à long terme du village.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée au renforcement des réseaux et équipements qui les bordent et à la mobilisation des terres viticoles qui s'y trouvent.

Les conditions d'aménagement propres à la zone seront précisées en fonction des besoins au moment de leur ouverture à l'urbanisation par une procédure d'urbanisme.

Cette zone a été retenue du fait de sa localisation à l'intérieur du tissu urbanisé du village. Les réseaux sont proches (rue Neuve notamment), un bouclage de voirie est facilement envisageable.

La zone devra prendre en compte les besoins de la commune en matière de stationnement et de cheminements piétons : il est prévu de réserver un espace à l'intérieur de ce périmètre pour du stationnement public pour au moins 10 places.

Tout aménagement devra respecter un recul suffisant par rapport au mur d'enceinte du village pour permettre de matérialiser un cheminement piétonnier et une mise en valeur collective du rempart, dans le cadre des circuits de découverte du patrimoine du village.

3. Le détail des orientations et le passage en phase opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation doit respecter les prescriptions suivantes :

- Mettre en place un cheminement piéton au pied des vestiges du mur d'enceinte protégé,
- Créer en 1 ou plusieurs sites 10 places de stationnement minimum pour les visiteurs du village (places publiques),
- Assurer la construction d'au moins 13 logements sur le périmètre des 62 ares du secteur 1-AUa afin de respecter les conditions de densité de 20 logements par hectare,
- Assurer la mixité de l'offre en logement avec un maximum de 20% de maisons individuelles,
- Assurer la mise en place d'un espace vert tampon entre le cheminement piéton longeant le rempart et constructions nouvelles.

Préconisations :

- Compléter la signalétique permettant la mise en valeur collective du rempart, dans le cadre des circuits de découverte du patrimoine du village,

Schéma illustratif de l'aménagement du secteur 1-AUa

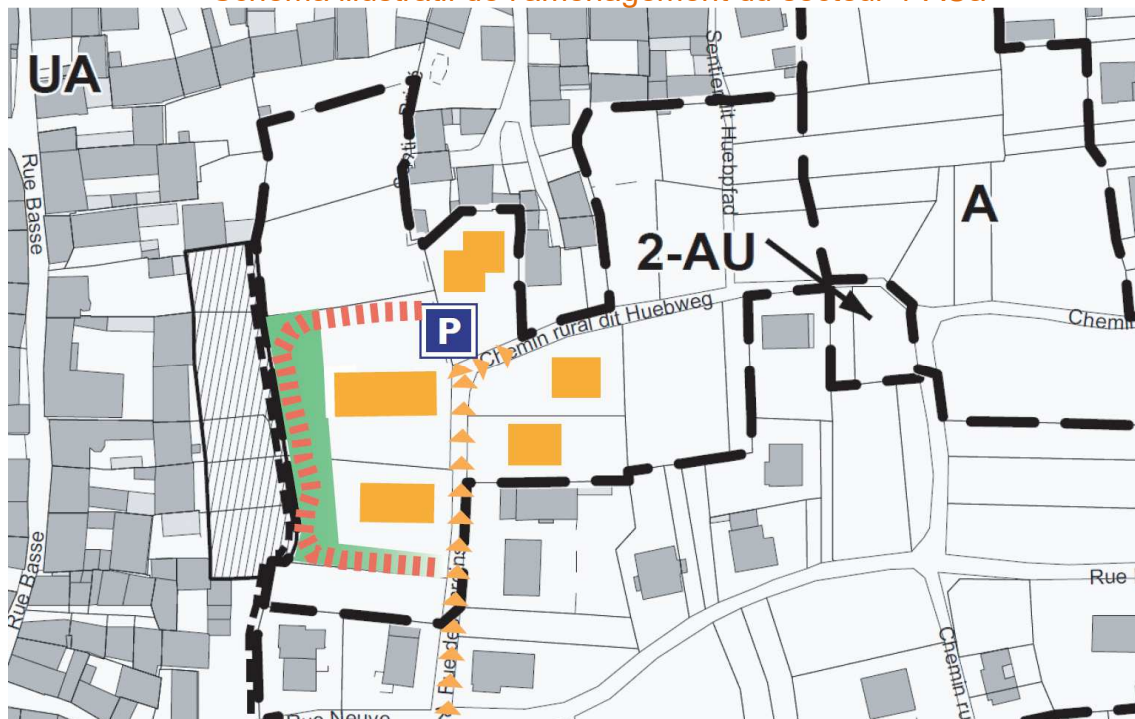
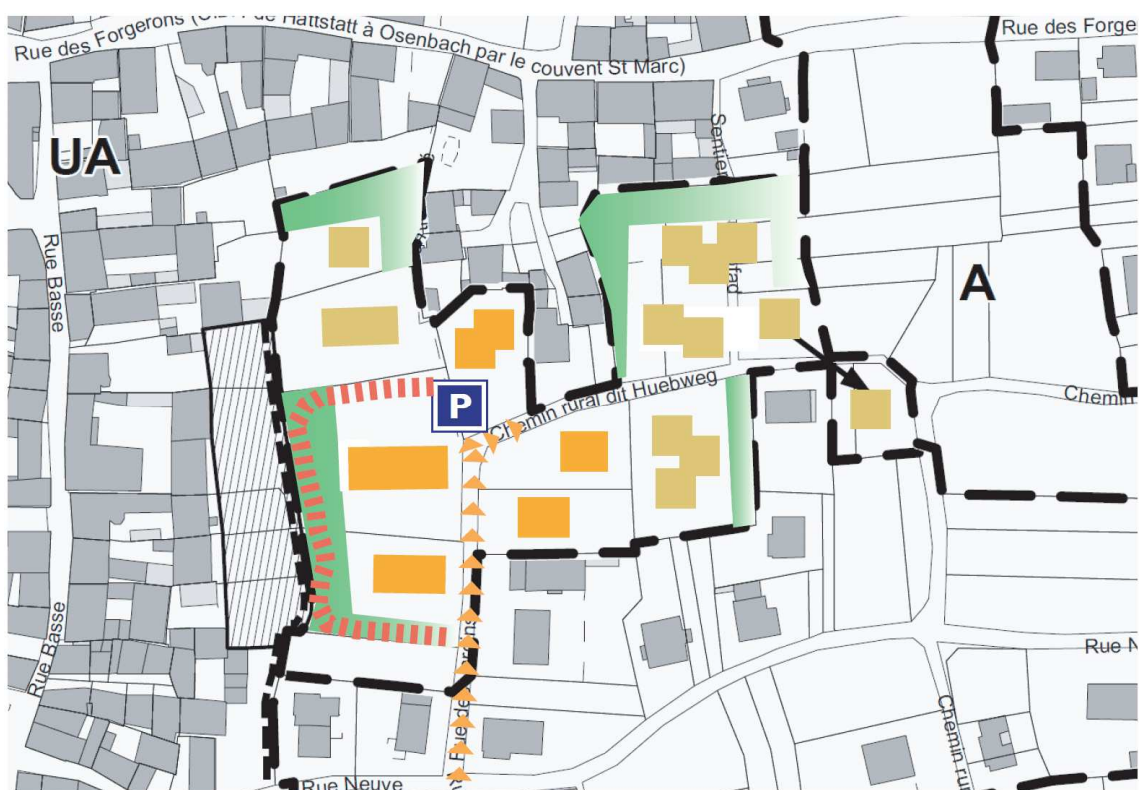
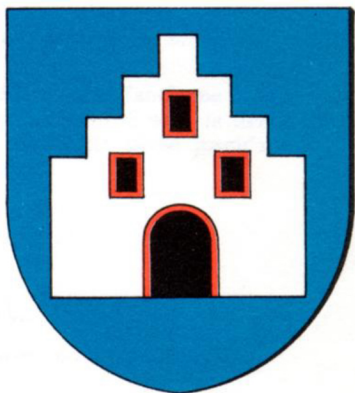


Schéma envisageable de l'aménagement global en phase finale



PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



Guebenschwihr

3.d - Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 13/02/2017



Le Maire



FEVRIER 2017

Préambule	1
Actions en faveur de l'urbanisation qualitative	3
1 La sous-zone UB1.....	4
2 La sous-zone UB2.....	9
3 La zone 2-AU.....	11
4 La zone de locaux viticoles.....	12

Préambule

Article L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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 la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-6 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Actions en faveur de l'urbanisation qualitative

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Elles s'étendent aux projets agricoles et viticoles.

Les choix retenus pour atteindre ces objectifs concernent la totalité des espaces bâtis ou à bâtir de la commune, **mais se focalisent plus particulièrement** :

1. **sur un quartier en frange sud de l'agglomération, le long de la rue de Pfaffenheim, par reconversion partielle d'une ancienne friche horticole,**
2. **sur une parcelle occupée par une habitation isolée nécessitant de nouvelles conditions d'aménagement et d'intégration dans le site,**
3. **sur le potentiel d'urbanisation future imbriqué entre les zones urbaines existantes,**
4. **sur un secteur identifié dans la zone agricole destiné à recevoir un ensemble de hangars viticoles pour les besoins des vignerons.**

1 La sous-zone UB1

Le secteur sud de Gueberschwihr comporte un ensemble de terrains autrefois classés en zone agricole spécialisée et qui jusqu'à un passé récent comprenait des serres horticoles aujourd'hui en grande partie démantelées.

Les terrains de cet ancien secteur NC font l'objet d'une réflexion d'ensemble devant permettre de diversifier l'offre en logement du village, en particulier pour combler le déficit en logements collectifs.

Du fait de sa bonne articulation avec le réseau viaire existant et de sa localisation privilégiée en dent creuse du faubourg, ce terrain peut être mobilisé dans les délais les meilleurs. Le foncier y est mobilisable immédiatement du fait de la disparition de l'activité horticole.

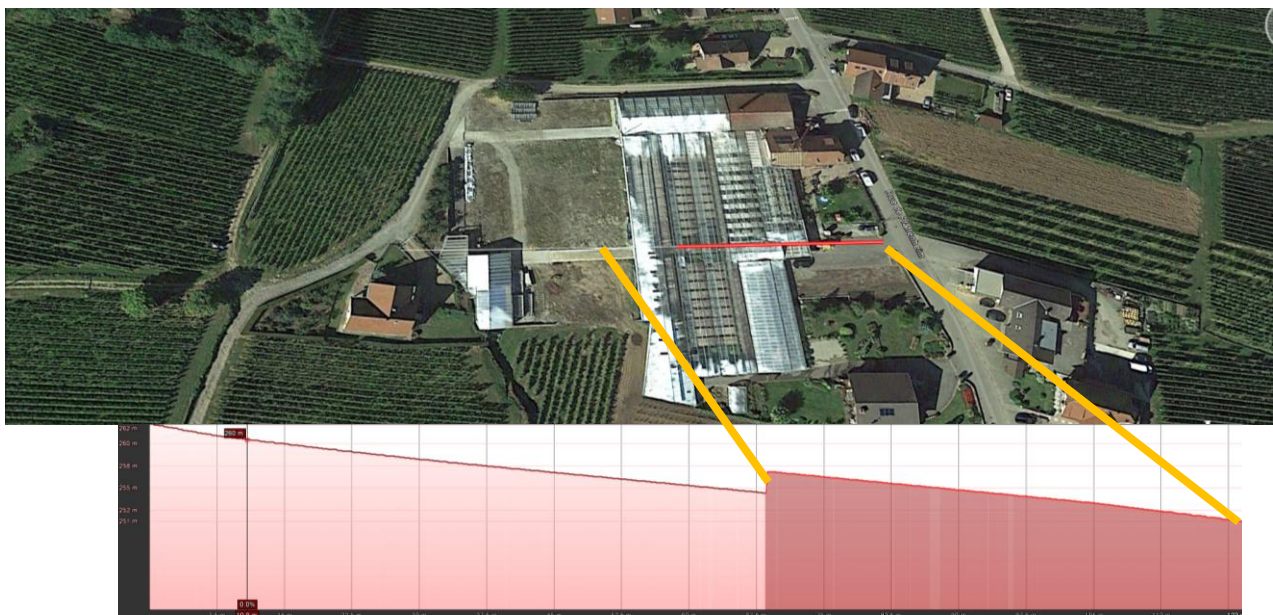
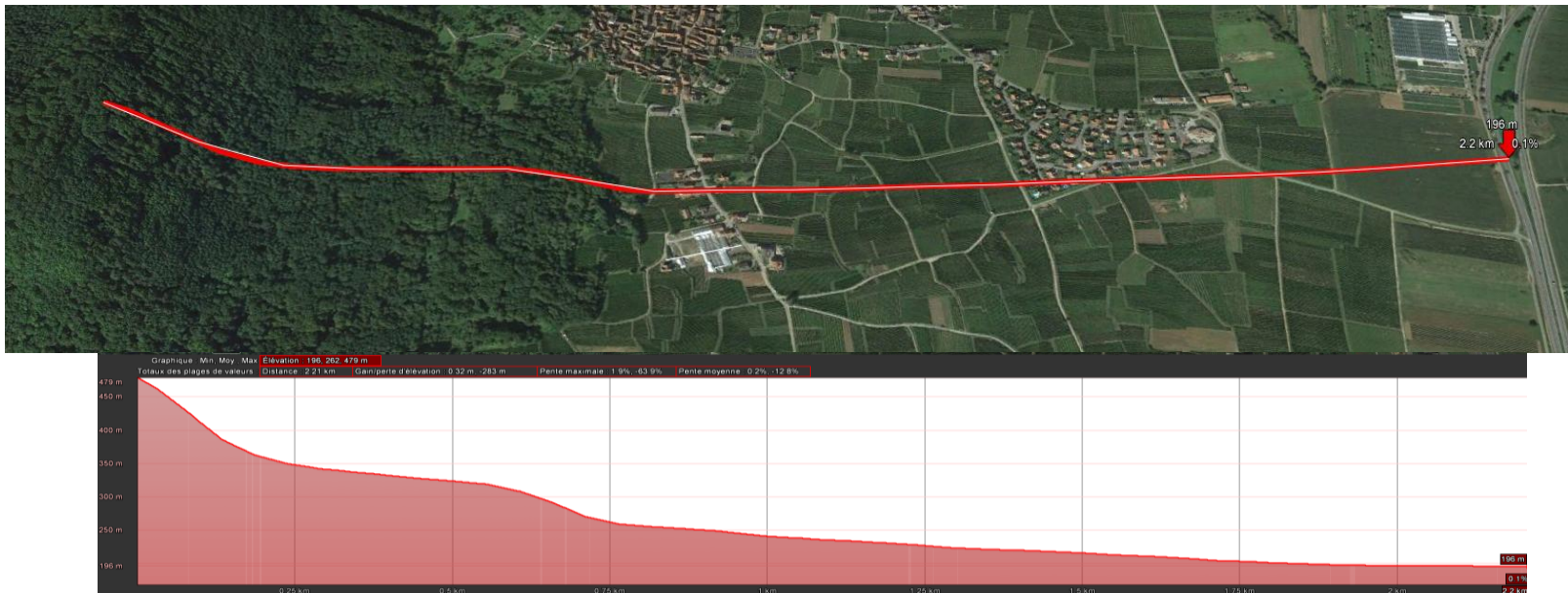
Environnement de la zone et potentiel d'aménagement

Le site de la friche horticole est localisé à l'extrémité de l'agglomération de Gueberschwihr en direction de Pfaffenheim, le long de la rue de Pfaffenheim. Jusqu'en 2014 il était couvert de serres (aujourd'hui en partie détruites). Il comprend également quelques maisons d'habitation.

L'environnement immédiat est partagé entre résidences et parcelles de vigne en alternance. Les terrains aux abords immédiats de l'axe de la rue de Pfaffenheim sont constructibles mais en partie retenus pour l'exploitation du vignoble. A l'amont du site, l'arrière-plan comporte des parcelles boisées qui occupent les pentes en contre-bas des falaises gréseuses.



COUPE A TRAVERS LE SITE



Différence d'altitude : environ 7m

Schéma des voies

Le bouclage principal de la zone devra permettre de limiter le nombre d'accès sur la voie de desserte (Rue de Pfaffenheim). Un fonctionnement en cour urbaine ou un bouclage simple semblent les plus appropriés pour réduire le linéaire de la voirie. Au nord de la sous-zone, le chemin rural existant permettra de desservir une maison existante sur les hauteurs et pourra servir d'accès piéton au site. Un seul accès sur la rue de Pfaffenheim.

Les densités

Pour répondre aux besoins, il est nécessaire de proposer dans cette zone une densité minimale de **30 logements à l'hectare**. La sous-zone étant en partie occupée par des habitations existantes, il semble cohérent d'y imposer la construction **d'au moins 24 logements**. Pour répondre aux besoins de la diversification de l'habitat, il est nécessaire d'y prévoir **des logements collectifs**.

L'organisation du site

Typologie d'habitat	Répartition
Logements en immeubles collectifs majoritaires	Répartis en plusieurs immeubles
Densité	Au moins 24 nouveaux logements sur l'ensemble du site de la sous-zone UB1.
Hauteurs	Ne pas dépasser les hauteurs du bâti avoisinant afin de ne pas créer un impact trop fort en particulier depuis la RD83. La maison d'habitation située en amont du site fait environ 7 mètres au faîtage. La maison d'habitation la plus haute située en face du site sur la rue de Pfaffenheim mesure 10 mètres de hauteur côté rue et environ 13 m côté plaine. Le règlement plafonne les hauteurs à 12 mètres au point le plus haut .
Architecture	En cas de toits en pente, les couvertures des habitations seront en tuiles. Compte tenu de la localisation du secteur, fort visible dans le paysage depuis la plaine, il convient de prévoir une intégration du projet en termes de couleur et de hauteur. C'est pourquoi l'UDAP68 préconise des tuiles de couleur rouge nuancé à brun. Les toits des annexes pourront être à faible pente. Possibilité d'une végétalisation des toits plats ou à faible pente.
Espaces verts	20% au moins de la surface totale de la sous-zone UB1 devra être traitée en espaces verts. Ces espaces verts doivent permettre d'assurer la végétalisation entre immeubles et des plantations sont à prévoir pour masquer les aires de stationnement.
Voiries, accès et stationnements	Un seul accès carrossable sera autorisé pour l'ensemble UB1 sur la rue de Pfaffenheim. Les aires de stationnement devront permettre de respecter les normes de 2 places par logement, sauf pour les logements aidés pour lesquels une seule place sera exigée. S'y ajoutent les stationnements pour les cycles qui pourront être intégrés dans les immeubles (environ 1m ² par logement).

ARCHIVE :



Le site tel qu'il était occupé en 1993 alors que toutes les serres horticoles étaient construites et en fonction (photo ADAUHR).

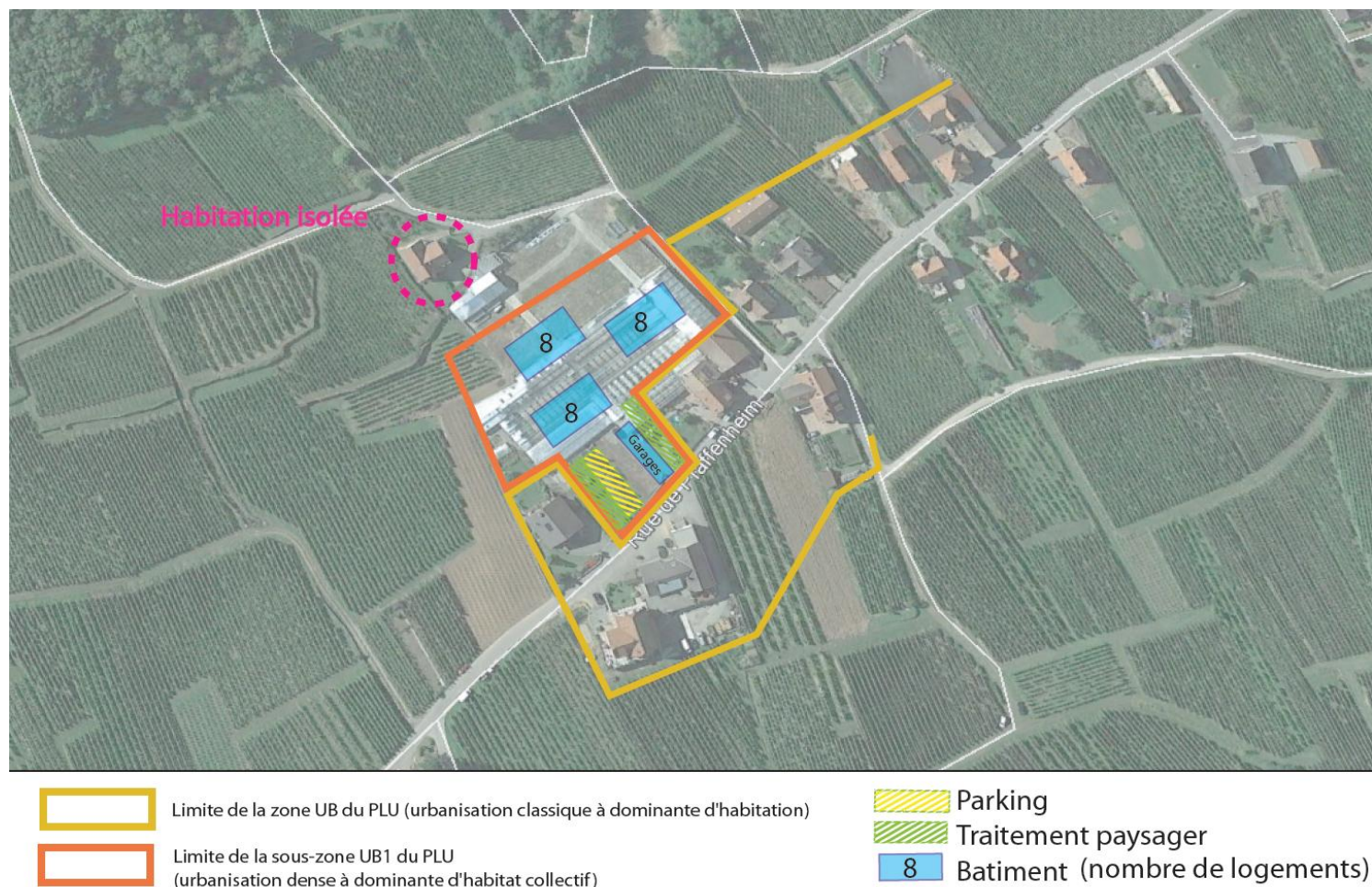
Exemple d'aménagement possible :

Dans cette configuration, les bâtiments sont reculés de la rue de Pfaffenheim, la partie avant pouvant être consacrée à l'accès au site, aux stationnements et garages éventuels.

Les constructions devront bénéficier d'une intégration paysagère suffisante pour limiter leur impact visuel depuis les vues lointaines, en particulier depuis la plaine : hauteurs, coloris des façades, etc....

On choisira de préférence des teintes s'apparentant à la dominante du village ancien et/ou des teintes permettant de dissimuler les volumes bâtis dans l'environnement naturel de l'arrière-plan boisé.

La localisation des constructions n'est pas figée, on privilégiera cependant le fractionnement en plusieurs volumes.



2 La sous-zone UB2

Cette sous-zone circonscrit une unité foncière occupée depuis plus de 30 ans par un immeuble édifié en plusieurs étapes mais n'ayant à ce jour plus d'autorisation de construire.

Invendable en l'état, le bien et ses abords se dégradent peu à peu (photo 2014).



Images d'archive ADAUHR 1993 : l'immeuble et ses dépendances vus depuis la plaine, et depuis l'entrée nord

Afin d'améliorer cette situation et d'éviter que sur le long terme le bâtiment ne se dégrade par manque d'entretien, la collectivité propose de fixer des règles du jeu claires et précises pour l'évolution du site.

L'immeuble étant situé à l'amont du village et isolé du reste de l'agglomération, il est important d'en encadrer l'évolution, car il est particulièrement visible depuis plusieurs points de vue en approche du village médiéval.

Les points de contrôle identifiés sont les suivants :

- **limitation des occupations et utilisations du sol (habitat, bureaux et hébergement à l'exclusion de toute autre destination),**
- **limitation de l'emprise au sol par fixation d'un périmètre constructible calqué au plus près de l'existant,**
- **fixation d'un encadrement volumétrique calqué sur l'existant (hauteur totale, pente de toiture),**
- **interdiction des dépôts et stockages car ils créent un impact visuel négatif,**
- **fixation de normes de stationnement adaptées au site,**
- **interdire les constructions détachées du volume principal.**

3 La zone 2-AU

Au P.L.U. figure un ensemble de terrains classés zone 2-AU vers lesquels va s'orienter le développement urbain à moyen et à long terme du village.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée au renforcement des réseaux et équipements qui les bordent et à la mobilisation des terres viticoles qui s'y trouvent.

Les conditions d'aménagement propres à la zone seront précisées en fonction des besoins au moment de leur ouverture à l'urbanisation par une procédure d'urbanisme.

Cette zone a été retenue du fait de sa localisation à l'intérieur du tissu urbanisé du village. Les réseaux sont proches (rue Neuve notamment), un bouclage de voirie est facilement envisageable.

La zone devra prendre en compte les besoins de la commune en matière de stationnement et de cheminements piétons : il est prévu de réserver un espace à l'intérieur de ce périmètre pour du stationnement public pour au moins 10 places.

Tout aménagement devra respecter un recul suffisant par rapport au mur d'enceinte du village pour permettre de matérialiser un cheminement piétonnier et une mise en valeur collective du rempart, dans le cadre des circuits de découverte du patrimoine du village.

4 La zone de locaux viticoles

Rappel des objectifs :

- Mise en commun de locaux techniques et de stockage pour les besoins des vignerons
- Mutualisation d'une aire de lavage et de remplissage pour les matériels de traitement de la vigne
- Réduction des nuisances liées au déplacement des engins de traitement de la vigne,
- Innovation technique et architecturale par un regroupement des constructions en un site unique
- Prise en compte des composantes de l'environnement proche
- Prise en compte de la sensibilité paysagère du site
- Amélioration des conditions de travail
- Amélioration des process liés à la culture et à l'exploitation de la vigne
- Libération de locaux intra-muros pour d'autres usages
- Réduction des coûts grâce à une gestion collective
- Limitation des usages dans ce secteur, ce qui encourage le maintien dans le village de l'habitation du vigneron et de son lieu de commercialisation.

La localisation du site repose sur un diagnostic agricole qui a mis en évidence certains besoins de la profession.

Les parcelles retenues sont de faible valeur agronomique, en particulier pour la viticulture.

Les vergers et éléments végétaux les plus remarquables identifiés devront être maintenus ou reconstitués à l'intérieur de la zone ou à proximité.

La richesse biologique mise en évidence sur certaines parcelles, en particulier au sud du site sera maintenue ou renforcée.

Le corridor écologique du Fallbach **doit être maintenu**, entretenu ou renforcé à proximité de la zone à aménager, afin de respecter la trame écologique qui accompagne le fossé.

Le projet peut permettre d'innover sur le plan de l'économie foncière, du développement durable en milieu rural, sur le plan urbain et architectural et servir d'exemple pour d'autres projets au service de la profession agricole.

