

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Guemar



**2a. Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du

Le Maire



Novembre 2015

SOMMAIRE

Préambule - le P.A.D.D. : l'expression d'une ambition majeure.....	3
1. Axe 1 - Promouvoir un développement urbain maîtrisé et de qualité et répondant aux différents besoins de la population	5
1.1 Consolider la démographie locale par une offre plus équilibrée entre les différentes formes d'habitat	5
1.2 Contenir le développement du bâti à l'intérieur et en limite immédiate de l'enveloppe urbaine	5
1.3 Organiser le développement urbain au Nord de l'agglomération.....	6
1.4 Développer les équipements et services destinés à la population	7
2. Axe 2 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, naturel et paysager	9
2.1 Conserver l'unité urbaine et architecturale du centre historique.....	9
2.2 Vers une approche dynamique du patrimoine bâti.....	9
2.3 Conforter la qualité des entrées d'agglomération et de la façade patrimoniale ...	10
2.4 Protéger les grands ensembles naturels et consolider la trame des continuités écologiques	10
2.5 Respecter l'unité et l'équilibre du grand paysage.....	11
3. Axe 3 – Soutenir l'activité économique et répondre aux enjeux de développement du territoire	13
3.1 Assurer les conditions nécessaires au maintien et à l'évolution de l'activité agricole.	13
3.2 Favoriser de manière ciblée le déploiement de l'activité économique	13
3.3 Inscrire les grands projets d'infrastructure de transports	14
4. Axe 4 – Economiser les ressources naturelles et l'énergie et prévenir les risques et contraintes	15
4.1 Préserver la ressource en eau	15
4.2 Vers une limitation de la consommation d'espace	15
4.3 Réduire le niveau de contraintes et nuisances dans l'agglomération	16
4.4 Encourager l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments	17

Préambule - le P.A.D.D. : l'expression d'une ambition majeure

L'article L.123-1.3 précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Le projet d'aménagement et de développement durables 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.
- Le projet d'aménagement et de développement durables 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.
- Il 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.

Ainsi, avec l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, renforcée par les lois Grenelle, **l'environnement et le développement durable sont désormais placés au cœur de la démarche de tout document d'urbanisme.**

Pour GUEMAR, la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'occasion d'inscrire l'ensemble de son action, dans un cadre global cohérent, d'entreprendre une réflexion sur son territoire incluant les espaces agricoles, les milieux naturels et les espaces urbains et à urbaniser.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de commune, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Il s'agit également à travers le P.A.D.D. de répondre aux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale Montagne-Vignoble-Ried portant sur le territoire communal.

Une situation stratégique au cœur de l'Alsace Centrale, une vie associative dynamique, un tissu économique étoffé combiné à des richesses naturelles, paysagères et patrimoniales exceptionnelles sont autant d'éléments qui fondent la particularité de GUEMAR.

Ainsi pour consolider et renforcer ces atouts au service de la population et de l'ensemble des composantes de la commune, l'ambition majeure qui guide l'élaboration du P.L.U. est la suivante :

Affirmer GUEMAR en tant que cité historique de caractère associée à l'amélioration du cadre de vie.

En obéissant à ce fil conducteur général, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 4 axes principaux, mettant en œuvre chacun un certain nombre d'orientations d'aménagement, s'appuyant elles-mêmes sur des mesures et actions concrètes.

- ➡ **Axe 1 - Promouvoir un développement urbain maîtrisé et de qualité et répondant aux différents besoins de la population**
- ➡ **Axe 2 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, naturel et paysager**
- ➡ **Axe 3 – Soutenir l'activité économique et répondre aux enjeux de développement du territoire**
- ➡ **Axe 4 – Economiser les ressources naturelles et l'énergie et prévenir les risques et contraintes**

Ces axes et les orientations qui en découlent sont évidemment interdépendants et se confortent mutuellement. L'abandon de l'une ou l'autre orientation remettrait en cause l'équilibre d'ensemble du projet et compromettrait la réussite des objectifs visés par les autres orientations.

Il est évident que ce cadre global, pour s'inscrire de façon dynamique dans la durée, pour s'adapter aux transformations des conditions socio-économiques et environnementales, ne doit pas être complètement figé et doit pouvoir conserver une marge d'évolution.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'est pas établi selon un programme strict de mise en œuvre sur la base d'un phasage précis. Il n'est pas fixé de délai de réalisation ni d'ordre de priorité dans la mise en œuvre des orientations. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable servira de base à l'établissement du zonage et du règlement qui constituent les autres pièces majeures du P.L.U.

Enfin, le P.A.D.D. vise à bien articuler et positionner la commune au cœur des différentes échelles de territoire à l'intérieur desquelles elle se place :

- le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé ;
- l'aire du SCOT Montagne-Vignoble-Ried ;
- et plus largement l'Alsace Centrale.

1. Axe 1 - Promouvoir un développement urbain maîtrisé et de qualité et répondant aux différents besoins de la population

Orientations

1.1 Consolider la démographie locale par une offre plus équilibrée entre les différentes formes d'habitat

La commune, compte tenu de sa situation (emploi, économie, transports) est largement en capacité de poursuivre une croissance raisonnable, la conduisant d'ici à 20 ans à un niveau de population de l'ordre de 1600 habitants. Cette croissance permet à la commune d'assurer sa vitalité et de garantir le maintien des équipements sur le long terme et suppose la création de 140 à 150 logements

Pour ce faire, il convient, pour répondre aux attentes des populations actuelles et futures, de :

- Favoriser la réalisation de logements adaptés aux jeunes ménages, afin de proposer un itinéraire résidentiel aux habitants (petits collectifs, habitat individuel groupé) ;
- Créer une part de logements aidés correspondant à la demande locale ;
- Anticiper les besoins des personnes âgées.

1.2 Contenir le développement du bâti à l'intérieur et en limite immédiate de l'enveloppe urbaine

L'économie de la consommation d'espace exige d'agir en priorité en faveur de :

- La réhabilitation et la réutilisation des logements vacants présents dans le centre ancien. Outre, la création d'habitat dans le tissu existant ne demandant pas la réalisation de nouveaux réseaux, une telle option participe à la valorisation du patrimoine urbain.
- La mise en œuvre d'une opération d'ensemble qui optimise le potentiel de terrains situés entre la Route d'Illhausern, la rue du Haut-Koenigsbourg et la rue Riedmatt. Une telle orientation offre l'opportunité de développer et d'étendre le centre à un espace interstitiel, bénéficiant de la proximité des équipements scolaires et des commerces de l'entrée du village, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur.

- Le site de l'ancien hôtel Brickert pourra accueillir une opération du type habitat senior, adaptée à des personnes âgées autonomes, ou tout autre projet d'habitat et de renouvellement urbain. En cas de contraintes techniques trop fortes sur ce site, une affectation autre pourra être recherchée.

En complément, l'extension du tissu bâti pourra s'effectuer de manière réfléchie et maîtrisée au Nord de l'agglomération dans le cadre d'une ou plusieurs opérations concertées (voir orientation suivante).

Dans cette perspective, le secteur résidentiel de Ribeaupillé Gare n'est pas appelé à se développer compte tenu :

- de sa situation excentrée par rapport au bourg ;
- des problèmes de sécurité d'accès aux parcelles situées le long de la RD 106 ;
- de l'insuffisance des équipements ;
- de l'absence de desserte incendie.

En conséquence, seules des adaptations et des extensions mesurées des constructions présentes y seront admises.

1.3 Organiser le développement urbain au Nord de l'agglomération

Les différentes contraintes qui affectent le territoire communal conduisent à privilégier ces terrains dont l'urbanisation devra tenir compte :

- De la proximité de la station d'épuration exigeant la mise en place de distances de recul minimal ;
- De la nécessité de créer un nouveau front d'agglomération homogène et structuré opérant une transition harmonieuse avec l'espace agricole ;
- De l'obligation de mettre en œuvre un projet à haute qualité paysagère et urbaine, établi dans un souci d'articulation satisfaisante avec le tissu bâti contigu ;
- De la prescription édictée par le SCOT concernant la production minimale de logements à l'hectare.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation garantiront la cohérence des opérations et le respect de ces principes.

1.4 Développer les équipements et services destinés à la population

Le renforcement et l'adaptation constante du niveau d'équipements demeurent une priorité de la commune dans la mesure où il s'agit là d'un élément fondamental du cadre de vie. A ce titre, il convient :

- De conforter, notamment dans un cadre intercommunal, le pôle d'équipements sportifs et de loisirs existant, avec la réalisation d'une salle omnisport ;
- D'assurer en partenariat avec les acteurs concernés l'aménagement d'un trait d'union cyclable et piétonnier sécurisé entre l'agglomération et le secteur de Ribeauvillé-Gare ;
- De créer les conditions facilitant l'implantation de commerces, jouant à la fois un rôle économique, d'animation et de service à la population ;
- De poursuivre la politique de valorisation des espaces publics en lien avec le développement des circulations douces à l'intérieur des zones urbaines actuelles et futures ;
- De contribuer, avec les partenaires concernés, à assurer un meilleur accès aux communications numériques (téléphonie, fibre optique) qui offrent une multitude de connaissances, d'informations et de services en réduisant les déplacements et les circulations motorisées. Cet objectif participe à l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

2. Axe 2 – Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, naturel et paysager

Orientations

2.1 Conserver l'unité urbaine et architecturale du centre historique

Le document d'urbanisme doit s'attacher à :

- Préserver les édifices et éléments les plus remarquables du patrimoine bâti ;
- Edicter des règles portant sur l'aspect extérieur, la volumétrie des constructions respectant l'harmonie d'origine ;
- Favoriser la réhabilitation des logements vacants, des granges, des bâtiments agricoles en adoptant des règles adéquates ;
- Maintenir les jardins, les espaces libres publics ou privés compris au sein des remparts ;
- Conserver l'ordonnement et l'organisation urbaine du tissu ancien et le lien entre le bâti et l'espace public par le biais des règles de prospect.

2.2 Vers une approche dynamique du patrimoine bâti

Pour que ce patrimoine soit pérennisé, il doit rester vivant et conserver ces multiples fonctions (habitat, services, activités). A ce titre, il doit pouvoir évoluer et être transformé notamment par l'adoption de dispositifs d'isolation favorisant la performance énergétique des bâtiments en cas de création de logements. Le cadre réglementaire du P.L.U. doit également être élaboré de manière à concilier le caractère architectural avec la mise en place des énergies renouvelables.

Le souci du patrimoine ne peut se limiter au centre ancien mais doit également englober les quartiers en devenir qui doivent faire preuve d'une véritable qualité urbaine et architecturale dans leur contribution à la constitution du patrimoine futur de la commune.

2.3 Conforter la qualité des entrées d'agglomération et de la façade patrimoniale

- Les seuils de l'agglomération de GUEMAR doivent faire l'objet d'un traitement paysager et urbain adapté et correspondant notamment à l'identité de GUEMAR en tant que commune "Porte du Ried".
- Au contact direct de la Fecht, ouverte sur un vaste espace agricole, la cohérence et l'équilibre de la façade patrimoniale devront être garantis par le P.L.U.

2.4 Protéger les grands ensembles naturels et consolider la trame des continuités écologiques

A travers un classement et une réglementation appropriées, le P.L.U. se doit d'assurer la protection :

- D'une part des massifs forestiers qui constituent des vastes réservoirs naturels identifiés au titre du projet NATURA 2000 ;
- D'autre part reliant entre eux ces forêts alluviales, du complexe hydrographique très développé associé à différents milieux et qu'accompagne une végétation dense, support aux échanges et flux biologiques.

En complément, à ces entités qui structurent le territoire, des éléments de diversification plus ponctuels tels que bosquets, arbres isolés, vergers, prairies naturelles héritage du paysage de ried contribuant également à la richesse écologique du territoire pourront également être repérés et faire l'objet d'une protection.

En complément, la commune veillera :

- A éviter tout aménagement qui fragmente les espaces naturels et qui favorise les circulations motorisées ;
- A favoriser une gestion des massifs forestiers qui respecte ces milieux naturels en tant que milieux de vie et de richesses biologiques.

Dans ces conditions, le P.L.U. assure, à son niveau, le fonctionnement écologique du territoire et met en œuvre à l'échelle communale les principes de la trame verte et bleue régionale.

2.5 Respecter l'unité et l'équilibre du grand paysage

Le paysage participe à l'attractivité touristique et économique du territoire, constitue une composante de l'espace vécu de la population locale et porte en lui une dimension culturelle.

A cet égard, les mesures suivantes s'imposent :

- Conservation du caractère inconstructible de la séquence rurale et naturelle entre les villages de GUEMAR et d'Ilhæusern qui tient lieu de passage entre la plaine limoneuse et le Ried ;
- Mise en place et maintien de limites nettes et structurées de l'agglomération (voir également orientations 1.3 et 2.3)
- Eviter toute forme de mitage de l'espace agricole étant donné la très forte sensibilité du paysage ouvert de plaine en :
 - limitant l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation à un secteur limité spatialement, dont l'impact est faible ;
 - redonnant aux constructions agricoles un rôle positif d'animation du paysage, valorisant l'image de l'exploitation, par un effort particulier portant sur l'insertion et l'architecture des bâtiments, la mise en place d'un programme de plantations champêtres.
- Traitement paysager de la RD 106 à l'Ouest de la RN 83 en tant qu'axe majeur de pénétration de la plaine au piémont par la réalisation d'aménagements destinés à conforter sa monumentalité : plantations, renforcement des cortèges végétaux du Muehlbach et Strengbach, maintien de l'inconstructibilité des terrains, aménagement d'une piste cyclable à double sens en site propre....

3. Axe 3 – Soutenir l'activité économique et répondre aux enjeux de développement du territoire

Orientations

3.1 Assurer les conditions nécessaires au maintien et à l'évolution de l'activité agricole.

L'agriculture demeure une activité qui a façonné le territoire de GUEMAR et a contribué à la notoriété et au développement de la commune. Par conséquent, il appartient au P.L.U. de :

- confirmer la vocation agricole de l'ensemble des espaces ouverts, à l'exception des surfaces inscrites pour le développement urbain ;
- conserver le potentiel agronomique et économique des terres agricoles, ressource naturelle non renouvelable, en les maintenant à l'écart de toute forme de spéculation et fragmentation

3.2 Favoriser de manière ciblée le déploiement de l'activité économique

Compte tenu de sa situation attractive et stratégique, il appartient à la commune de contribuer au développement économique de niveau local mais aussi dans un cadre intercommunal. Il convient donc de cibler le développement économique selon différents sites à vocation complémentaire et de préparer les conditions d'accueil de nouvelles activités de la manière suivante :

- Permettre, voire encourager, l'installation d'activités économiques au sein même du tissu bâti existant dès lors qu'il n'y a pas incompatibilité avec le voisinage de maisons d'habitation ;
- Autoriser l'extension de l'entreprise implantée à l'extrémité Est de l'agglomération correspondant à un acteur économique important du secteur en termes d'emplois et de ressources ;
- Poursuivre le développement du site au Nord de l'agglomération destiné à l'accueil d'entreprises artisanales et en lien avec l'agriculture ;
- Maintenir le site économique de Ribeuwillé-Gare en le réinvestissant dans le cadre d'un projet de requalification portant sur le traitement et la hiérarchisation des voies, les abords des bâtiments, les liaisons piétonnes..., notamment en lien avec la perspective d'une remise en service de la gare SNCF ;

- Confirmer la vocation de site économique stratégique des terrains correspondant à la 5^{ème} tranche du Syndicat Intercommunal de la Zone d'Activités du Muehlbach devant être mis en œuvre :
 - dans un cadre communautaire ;
 - sur la base d'un projet d'une grande ambition architecturale et paysagère.

En dernier lieu, GUEMAR se doit de tirer parti de sa situation et de la richesse de son territoire en vue de développer l'activité touristique, susceptible de générer des retombées économiques.

3.3 Inscrire les grands projets d'infrastructure de transports

De par sa position au centre de la Plaine d'Alsace, le territoire de GUEMAR est concerné par deux grands projets dont la faisabilité doit être garantie par le P.L.U. :

- Définition d'un couloir inconstructible entre la voie ferrée et l'actuelle RN 83 afin de permettre l'aménagement futur de l'axe routier Nord-Sud alsacien établissant la continuité autoroutière régionale ;
- Matérialisation des emprises nécessaires à la réalisation d'une 3^{ème} et d'une 4^{ème} voie de part et d'autre de l'actuel axe ferroviaire.

4. Axe 4 – Economiser les ressources naturelles et l'énergie et prévenir les risques et contraintes

Orientations

4.1 Préserver la ressource en eau

La nappe phréatique de la Plaine d'Alsace représente une richesse inestimable d'une grande vulnérabilité qui exige :

- La protection de la ressource contre toute forme de dégradation sur l'ensemble du territoire communal en situation d'alimentation directe des eaux souterraines et la prise en compte des périmètres de captage ;
- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les riverains dont la construction se situe en secteur raccordable ;
- La mise en œuvre d'une gestion adaptée des eaux pluviales dans les secteurs d'urbanisation future ;
- D'apporter des améliorations au réseau d'assainissement et de contrôler le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Par ailleurs, l'équilibre hydrologique global des bassins-versants de l'Ill et de la Fecht requiert :

- La prise en compte en termes de zonage et de règlement des contraintes issues des Plans de Prévention des Risques Inondation donnant lieu à l'interdiction de toute construction et remblaiement dans les périmètres de crues centennales.

4.2 Vers une limitation de la consommation d'espace

C'est dans une logique d'économie du foncier que la commune inscrit le P.L.U. qui vise à concilier l'ambition de développement démographique et économique avec la préservation des espaces agricoles et naturels.

Dans le droit fil du SCOT Montagne-Vignoble-Ried, les surfaces mobilisables par le P.L.U. se limitent à celles nécessaires à l'objectif de population (voir orientation 1.3) et à la production de logements qui en découle, soit 5,2 ha, dont 4,1 ha en extension au-delà de l'enveloppe villageoise et 1,1 ha correspondant à un îlot à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

En ce qui concerne le développement économique, les terrains programmés pour permettre aux activités économiques existantes de se développer, au-delà des sites actuels, à savoir la 5^{ème} tranche de la Zone d'Activités du Muehlbach et l'extension éventuelle de l'entreprise située à l'Est du village, représentent un total de l'ordre 7,7 ha.

Ainsi, le P.L.U., même s'il ouvre à l'urbanisation à long terme de nouveaux espaces, modère sa consommation foncière, notamment par rapport au P.O.S. approuvé. Par ailleurs, le P.L.U. vise à l'intensification de l'utilisation de cette ressource, notamment par le biais des orientations d'aménagement et de programmation imposant un nombre minimal de logements à l'ha. S'agissant du développement économique, cette intensification pourra s'exprimer à travers un nombre d'emplois minimum à l'ha au sein du site du Muehlbach.

Dans ces conditions, le P.L.U. confirme la vocation agricole de la quasi-totalité des espaces ouverts et garantit la protection des sols, ressource non renouvelable, en les maintenant à l'écart de toute forme de spéculation et de fragmentation.

4.3 Réduire le niveau de contraintes et nuisances dans l'agglomération

Par rapport aux nuisances liées au trafic sur la RN 83, la Commune veillera à la mise en place des dispositifs antibruit performants en partenariat avec les services de l'Etat. Par ailleurs, le P.L.U. vise à ne pas étendre les zones urbanisables le long de cet axe pour ne pas exposer de nouveaux riverains.

S'agissant de la circulation de poids-lourds en traversée de village qui concerne également les autres communes situées sur la RD 106 et la RD 10, une solution de report de ce flux vers la RN 83 et la RD 424, qui contournent les agglomérations, est à étudier en partenariat avec les acteurs et collectivités intéressés.

4.4 Encourager l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments

Dans ce domaine le P.L.U. :

- Edicte des prescriptions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques ou tout autre dispositif ou d'efficacité énergétique du même type ;
- Propose des règles permettant une évolution progressive vers des formes d'habitat plus denses, plus compactes et plus efficaces en termes énergétiques au sein du tissu pavillonnaire ancien ;
- Recommande la systématisation des constructions à basse consommation d'énergie et l'emploi de matériaux à haute qualité environnementale.

A son niveau, sur la base d'un diagnostic, la commune poursuivra le plan de rénovation énergétique des bâtiments publics actuellement engagé.

Enfin, une réflexion visant à limiter l'éclairage public nocturne, mesure de sobriété énergétique, est envisagée.

