

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approuvé*

## Gundolsheim



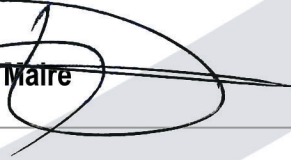
### 2b. Orientations d'aménagement et de programmation

REVISION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal  
du 15 octobre 2018



Le Maire



Octobre 2018

## Préambule

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précisent :

### 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.*

L'article 152-1 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule :

*L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 3 secteurs à enjeux, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

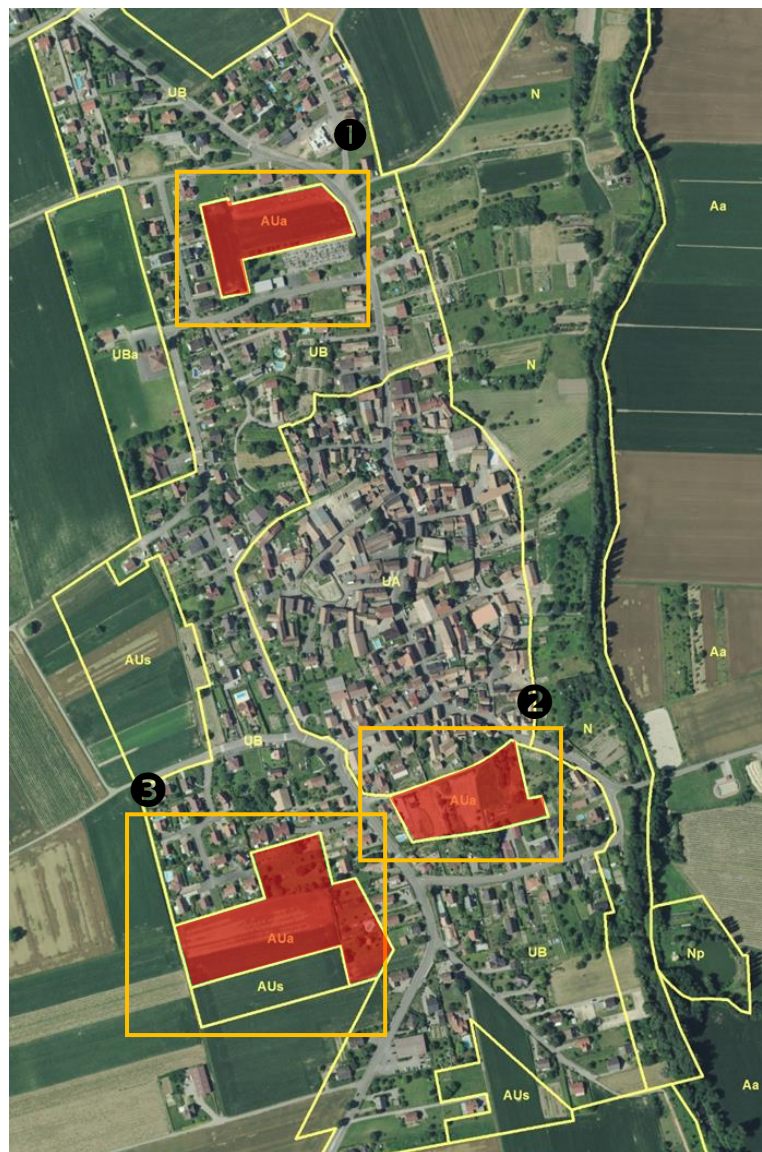
Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Toutefois, le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de **prescriptions** qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des **préconisations** qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

## Localisation des secteurs à projet



- |   |                         |
|---|-------------------------|
| ① | Secteur Rue de Rouffach |
| ② | Secteur Dorfgraben      |
| ③ | Secteur rue de Merxheim |

## **1 Principes généraux**

### **1.1. Principe de qualité de l'insertion paysagère**

Toute opération à venir devra réussir son inscription dans le paysage en prenant en compte les caractéristiques du site et en contribuant à le mettre en valeur. La qualité de l'insertion des projets peut s'appuyer sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues,...

### **1.2. Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire**

Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec la zone urbaine contiguë. Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité de la trame viaire permettant la création d'itinéraires nouveaux intégrés à la trame globale et au maillage des cheminements piétons et cycles.

En parallèle, la mise en place de "zones 30" ou "zone de rencontre" contribue à une circulation apaisée compatible avec une vie de village et dissuadant les circulations de transit.

### **1.3. Principe de qualité urbaine et architecturale**

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de GUNDOLSHEIM. Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs entre constructions portant, notamment, sur l'aspect des clôtures et l'orientation des toitures. Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface entre ces secteurs et l'espace naturel ou agricole nécessitant, selon les cas, l'aménagement d'un front végétalisé ou l'entretien d'une lisière préexistante, une logique d'organisation et d'orientation des constructions.

Le recul des constructions par rapport à la voie ne devra pas être recherché de façon systématique. Pour créer une forme urbaine structurante, les constructions pourront adopter une position avancée proche de la voie pour que celle-ci devienne une véritable rue.

### **1.4. Principe de qualité de l'espace public**

Même modeste, se limitant selon les secteurs à la voirie, à des aires de stationnement ou à une placette, l'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations.

### **1.5. Principe d'une production minimale de constructions**

Pour assurer à la fois une offre en habitat attractive et équilibrée et optimiser le gisement foncier, chaque opération devra respecter une production minimale de logements. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier densité et qualité urbaine.

### **1.6. Principe de qualité environnementale et de développement durable**

Au-delà du P.L.U., les préconisations ci après peuvent être reprises dans un cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
- Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Mise en place de composteurs.

- Installation de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Etudier la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- Plantations destinées, notamment, à la constitution de haies privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.
- Utilisation de matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....

## 2 Principes d'aménagement particuliers

### ① Secteur AUa Rue de Rouffach

#### Situation

Ce secteur, d'une superficie de près de 1 ha, correspond à une enclave agricole au sein du tissu bâti bénéficiant d'un potentiel fort en termes de développement urbain. Les terrains de topographie plane sont ouverts sur la rue principale et la rue du Ballon.

Ils bénéficient d'une situation proche des équipements sportifs et de loisirs, de l'école et du centre-village. L'environnement immédiat est constitué par le centre de secours, l'atelier municipal, le cimetière et un tissu résidentiel.

La contrainte principale est constituée par la servitude monument historique qui englobe l'ensemble du périmètre. L'occupation des sols est dominée par la céréaliculture intensive (le maïs au moment de la visite des lieux) avec pour seul élément de diversification biologique un alignement de fruitiers basses tiges le long de la limite Sud.





*L'accès au secteur par la rue du Ballon.*



*Vue de l'intérieur du site*



*L'accès au secteur depuis la rue de Rouffach*



## Principes d'aménagement

### ➤ Organisation et desserte

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte interne du secteur par un bouclage complet reliant la Route de Merxheim à la rue du Ballon.
- Garantir la sécurité du raccordement sur la Route de Rouffach par un aménagement adapté sous forme d'un carrefour.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Aménager le secteur dans le cadre d'une seule opération ou par le biais de deux opérations maximum selon périmètre figurant au schéma ci-après.

#### **Préconisation**

- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.

### ➤ Production de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 20 logements/ha.
- Proposer au moins 20 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

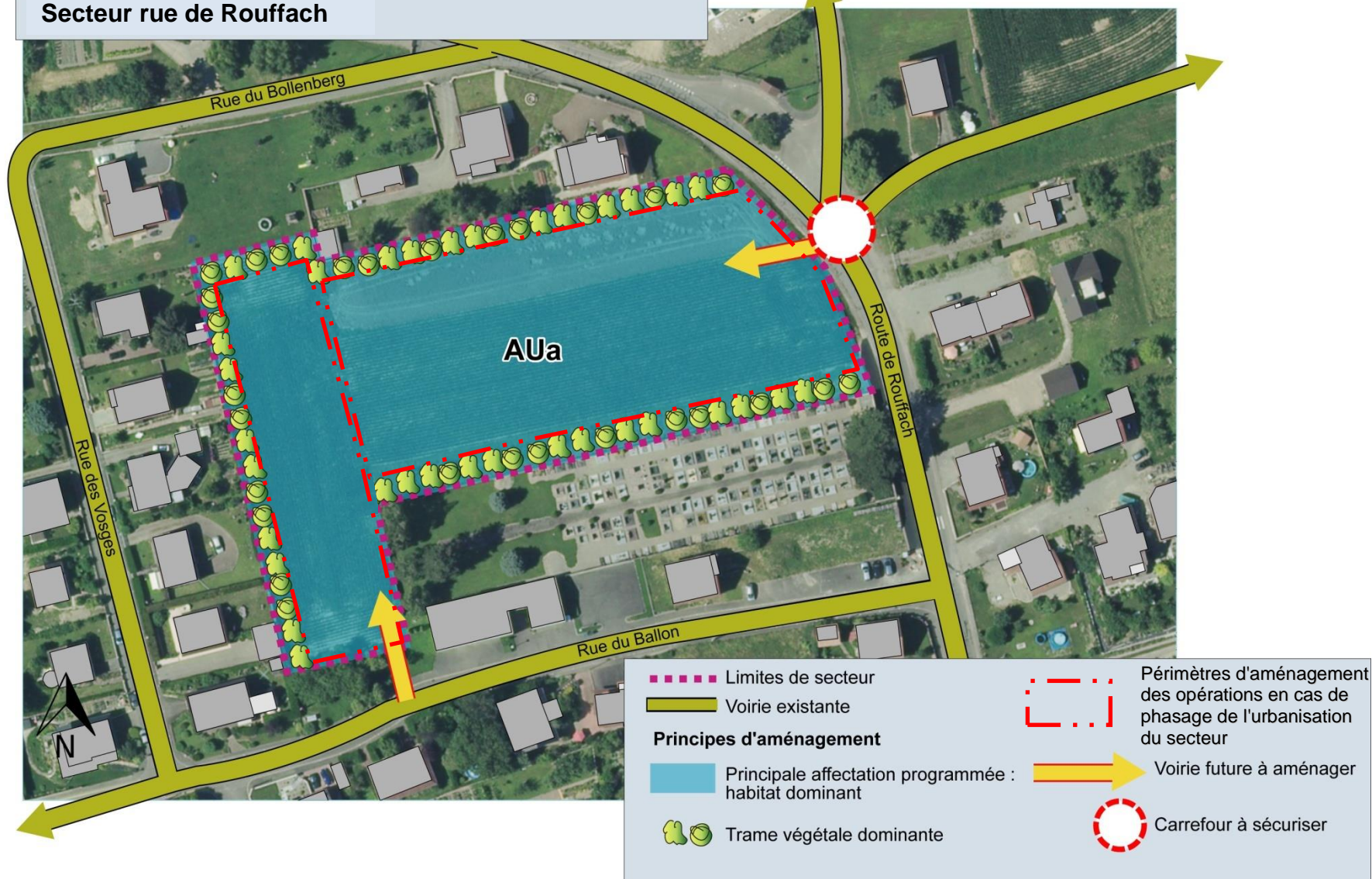
#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers.
- Assurer une transition avec les maisons d'habitations voisines par une trame végétalisée : jardins, potagers, espaces verts, espaces plantés.

#### **Préconisation**

- Prévoir des aménagements paysagers ou des plantations d'alignement le long de la voirie interne.

**GUNDOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
**Secteur rue de Rouffach**



## ② Secteur AUa Dorfgraben

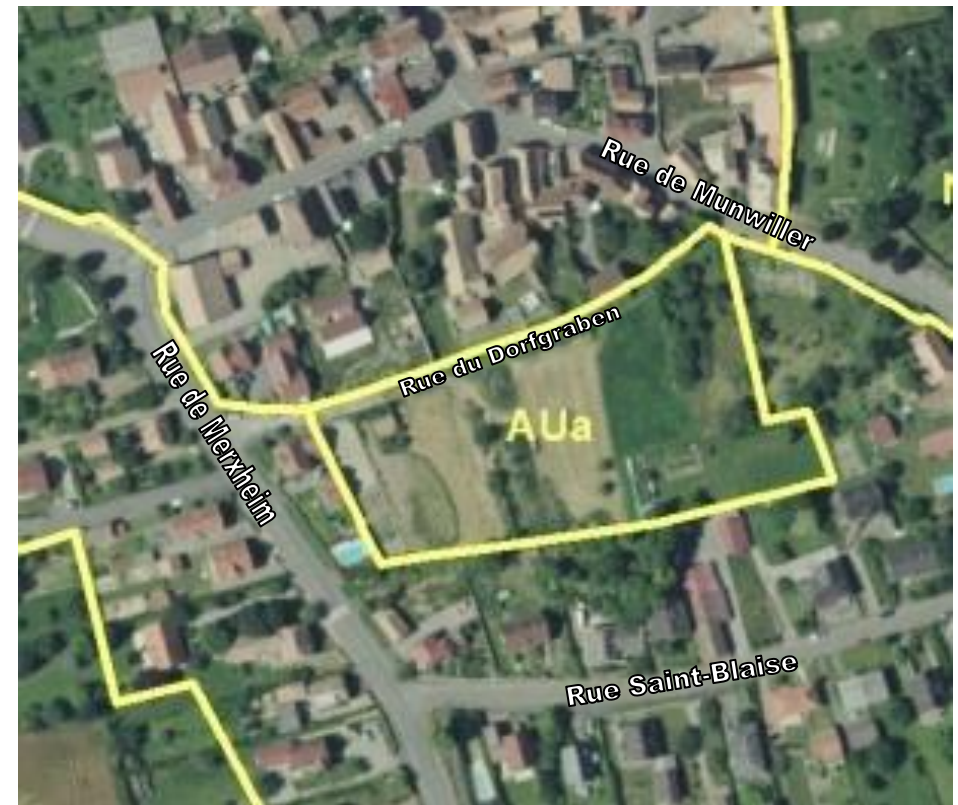
### Situation

Il s'agit d'un îlot, d'une superficie de 0,9 ha, correspondant également à une enclave agricole qui profite d'une situation favorable en raison de la proximité du centre-village. Le voisinage de la coulée verte le long de la Lauch représente également un atout pour ce secteur.

Ces terrains, de topographie plane, surmontent par un talus la rue du Dorfgraben, actuellement sous forme d'un chemin, qui traverse le site le long de la limite Nord, reliant la rue de Merxheim à la rue de Munwiller.

Cet îlot s'adosse, par une mur-clôture, au centre ancien du village constitué ici par des bâtiments agricoles et des vieilles granges. L'occupation des sols, relativement diversifiée, se résume à des jardins en fond de parcelle, des parcelles de culture, des prés, un massif arbustif et des vieux fruitiers.

Au sein d'un environnement dominé par l'habitat, cet espace interstitiel ne subit pas de contraintes majeures à l'exception de la servitude monument historique.





*L'entrée Ouest du secteur par la rue du Dorfgraben*



*Perspectives depuis l'intérieur du site sur le centre ancien*



*Une végétation clairsemée*



*La sortie rue de Munwiller*

## Principes d'aménagement

### ➤ Organisation et desserte

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte par un renforcement de la rue du Dorfgraben, reliant la rue de Merxheim à la rue de Munwiller, sur laquelle se greffe un bouclage interne.
- Eviter toute desserte principale sous forme d'impasse.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Garantir la sécurité de la sortie sur la rue de Munwiller.
- Tenir compte de la topographie spécifique du secteur et du talus le long de la rue du Dorfgraben.

#### **Préconisation**

- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.

### ➤ Production de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 20 logements/ha.
- Proposer au moins 20 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.
- Mise en œuvre de l'urbanisation du secteur dans le cadre d'une opération unique ou par tranche d'une superficie minimale de 30 ares (ce seuil ne s'applique pas en cas d'un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement).

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Préserver le mur-clôture en limite Nord du site.

#### **Préconisation**

- Conserver une part minimale de la trame arborée préexistante.
- Prévoir des aménagements paysagers ou des plantations d'alignement le long de la voirie interne.
- Assurer une zone tampon en périphérie par une trame végétalisée : jardins, potagers, espaces verts, espaces plantés.

**GUNDOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
**Secteur Dorfgraben**



- - - Limites de secteur
- Voirie existante

**Principes d'aménagement**

- Principale affectation programmée : habitat dominant
- Mur-clôture à restaurer et à préserver
- Trame végétale dominante
- ➔ Voirie future et bouclage interne à aménager
- ⊙ Carrefour à sécuriser