

GUNSBACH

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du

A Gunsbach
Le

Le Maire

Table des matières

Articles L.151-6 et L.151-7 du CU.....	5
Introduction	5
OAP « Frange urbaine Est »	6
OAP « Zone Um »	11

Articles L.151-6 et L.151-7 du CU

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que :

« 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. »

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise les éléments suivants :

« 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 ville 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 prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées ci-après ont donc été réalisées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Gunsbach.

Elles précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur un secteur d'urbanisation future sur la commune et un secteur en réhabilitation :

OAP « frange urbaine Est »

OAP « zone Um »

Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies ci-après.

OAP « Frange urbaine Est »

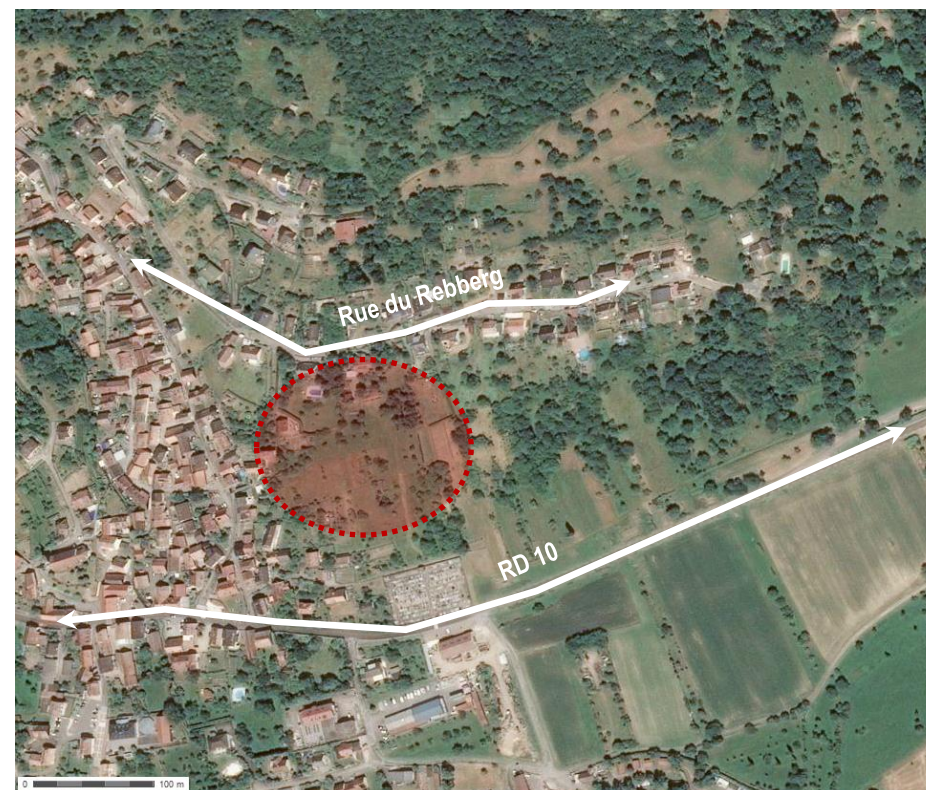
Situation

Situé à l'Est du centre ancien et entre la RD 10 au Sud et la rue du Rebberg au Nord, le site faisant l'objet de la présente OAP représente une superficie de 2,4 ha. Il constitue un secteur d'extension à vocation dominante résidentielle.

L'urbanisation de ce site permettra d'atteindre l'objectif de démographique fixé à l'horizon 2030 sur la commune.

Le secteur de projet se situe donc au contact de l'espace bâti existant et plus précisément au contact du centre ancien du village et de secteurs d'extension (rue du Rebberg et rue des Jardins). L'urbanisation de ce site répond au principe de continuité urbaine.

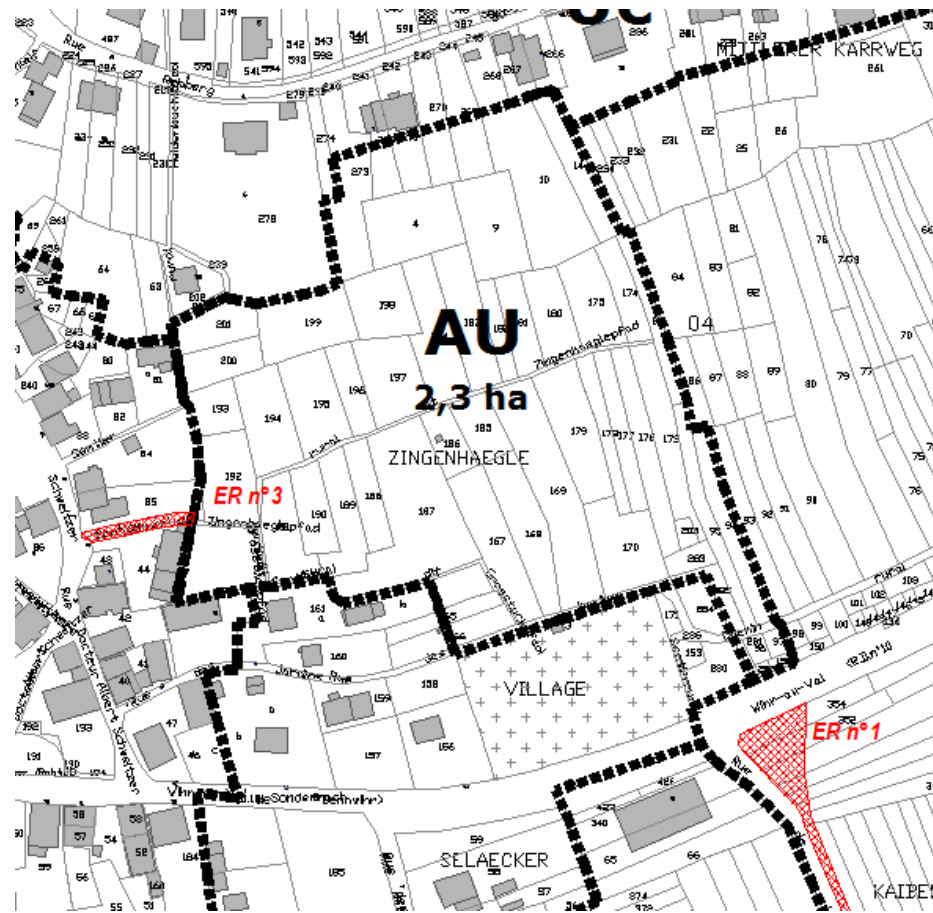
Localisation du site de projet sur photographie aérienne



Zonage du PLU

Le site faisant l'objet de la présente OAP correspond à une zone AUa du PLU. L'objectif est d'ouvrir cette zone à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Cette zone AUa se situe au contact des zones Ua (centre ancien du village), Ub et Uc (extensions urbaines plus récentes), et Aa (préservation des terres agricoles)



Extrait du plan de zonage

Objectifs et orientations

Aménagement et urbanisme

D'une manière globale, la composition urbaine du site devra prendre en compte la pente croissante orientée Sud-Nord pour garantir une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage.

Conformément aux orientations du SCoT Colmar Rhin Vosges, la densité résidentielle moyenne à respecter sur le site est de 20 logements/ha au minimum.

Les gabarits des constructions devront garantir une bonne intégration urbaine et paysagère de l'opération au sein de son environnement urbain et naturel. L'orientation prioritaire des façades principaux devra être perpendiculaire à la pente.

Les bâtiments économes en énergie devront être privilégiés (isolation performante, bâtiment à énergie positive...).

Synthèse des orientations :

- Respecter une densité résidentielle moyenne de 20 logements/ha
- Etre attentif à l'intégration du bâti en fonction de la topographie, avec un façage perpendiculaire à la pente
- Limiter les gabarits des constructions
- Privilégier les bâtiments économes en énergies

Logement

Le projet doit répondre à un double objectif : permettre des formes urbaines offrant plus de densité, pour limiter la consommation foncière, tout en respectant le caractère rural du village grâce à des formes et gabarits adaptés.

Le projet devra favoriser une offre d'habitat diversifiée, notamment composée de logements individuels et intermédiaires (maisons jumelées, en bande, petits collectifs...).

La part de l'habitat intermédiaire pourrait représenter au moins 15% de l'offre de logement sur le secteur.

Synthèse des orientations :

- Favoriser la diversification des formes d'habitat et des tailles des logements
- Encourager la production de 15% de logements intermédiaires

Mobilité

L'objectif global consiste à créer un maillage viaire cohérent et complet à l'échelle de la zone et permettant des connexions avec la trame existante.

La desserte principale du site devra s'appuyer sur un accès principal au Sud via la RD 10. Un autre accès sera créé à l'Ouest via le sentier rural donnant sur la rue Albert Schweitzer dans le cadre d'un élargissement à 4 mètres de cette voie. Il s'agira d'une voie carrossable pour des véhicules de secours mais pas d'une voie ouverte à la circulation automobile.

La connexion créée avec la RD 10 devra permettre un accès sécurisé à la zone.

Des liaisons douces (piste cyclable, cheminement piétonnier) devront être créées au sein de la zone. Elles permettront des connexions avec le maillage viaire existant (par exemple, sentier de Heidenbuehlpfad vers la rue du Rebberg au Nord et la rue Albert Schweitzer à l'Ouest, et chemin Grosstuck au Sud reliant la rue des Jardins).

Un accès vers l'Est devra être conservé en vue d'un éventuel prolongement du lotissement.

Enfin, l'aménagement de la zone devra laisser des possibilités d'accès aux engins agricoles vers les espaces agricoles situés en périphérie

Synthèse des orientations :

- Réaliser un bouclage viaire s'appuyant sur deux accès : RD 10 et sentier rural élargi
- Créer un accès sécurisé sur la RD 10
- Créer des liaisons douces et s'appuyer sur les sentiers ruraux existants

Environnement et paysage

Situé en frange urbaine et en entrée de village et dans un secteur en pente, le site est particulièrement exposé visuellement. Les orientations visent donc un aménagement harmonieux et qualitatif de la zone assurant une intégration paysagère satisfaisante.

Le projet d'aménagement devra garantir le maintien et/ou la création d'espaces verts au sein de la zone. Ceux-ci ont notamment pour but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

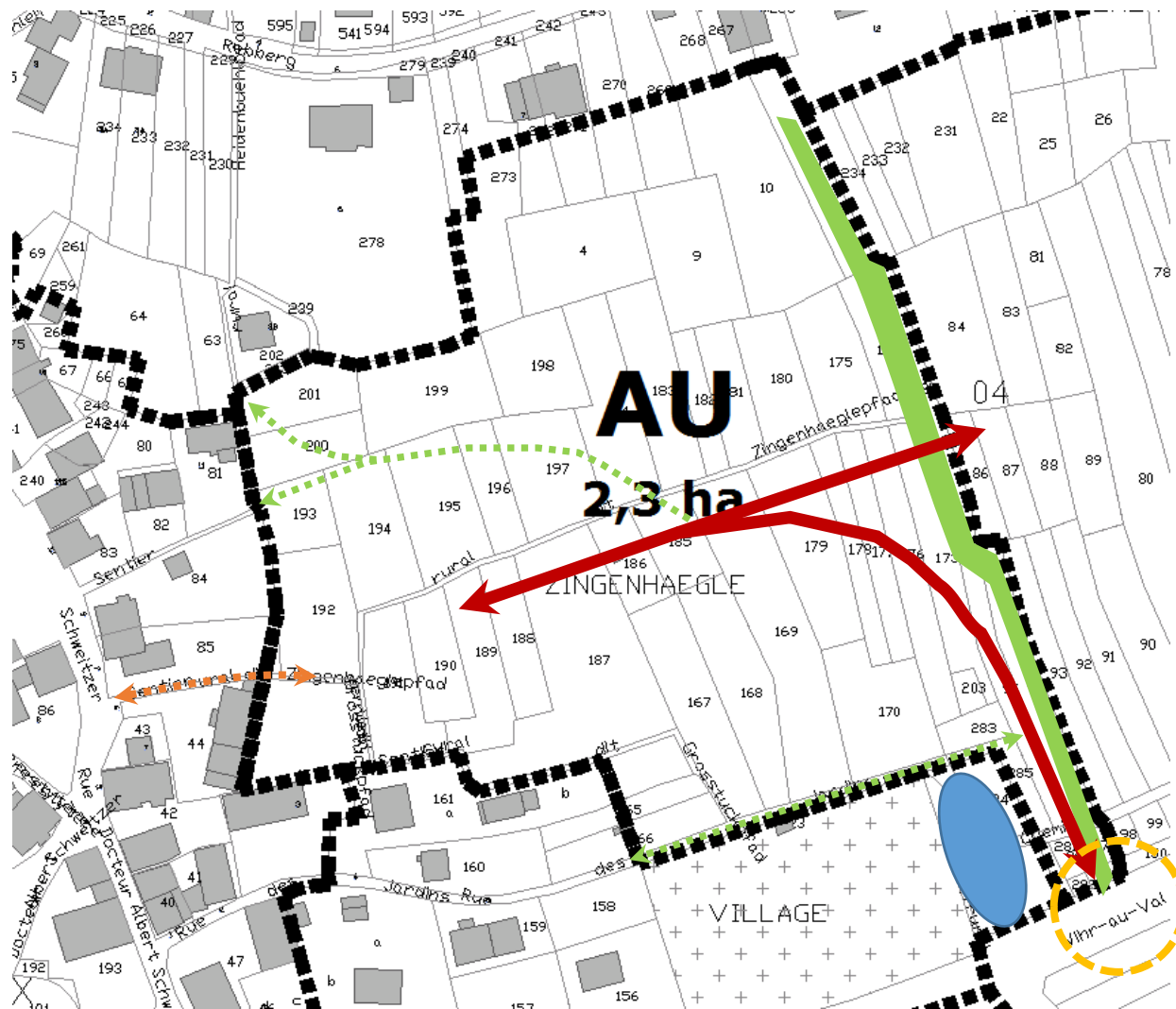
La frange urbaine Est devra présenter un traitement végétalisé qualitatif composé notamment d'essences locales.







La gestion des eaux pluviales devra être intégrée dans les aménagements afin de limiter le risque de ruissellement.

Synthèse des orientations :

- Maintenir et/ou créer des espaces verts au sein du site
- Assurer un traitement végétalisé qualitatif de la frange urbaine Est
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements

Schéma d'orientations



-  Principe de desserte routière de la zone
-  Accès sécurisé sur la RD 10
-  Principe de liaisons douces
-  Secteur d'extension du cimetière
-  Traitement végétalisé de la frange Est
-  Liaison piétonne et issue de secours de la zone AU

OAP « Zone Um »

Situation

Le secteur Um correspond aux anciens bâtiments industriels du Muehlele, qui ont fait l'objet d'un projet de réhabilitation en logements. Situé en entrée de village, le long de la RD, ce secteur est particulièrement sensible.

Objectifs et orientations

Le potentiel de développement du site est globalement limité par le PLU. Mais un travail reste à mener au niveau des espaces extérieurs et sur les logements existants.

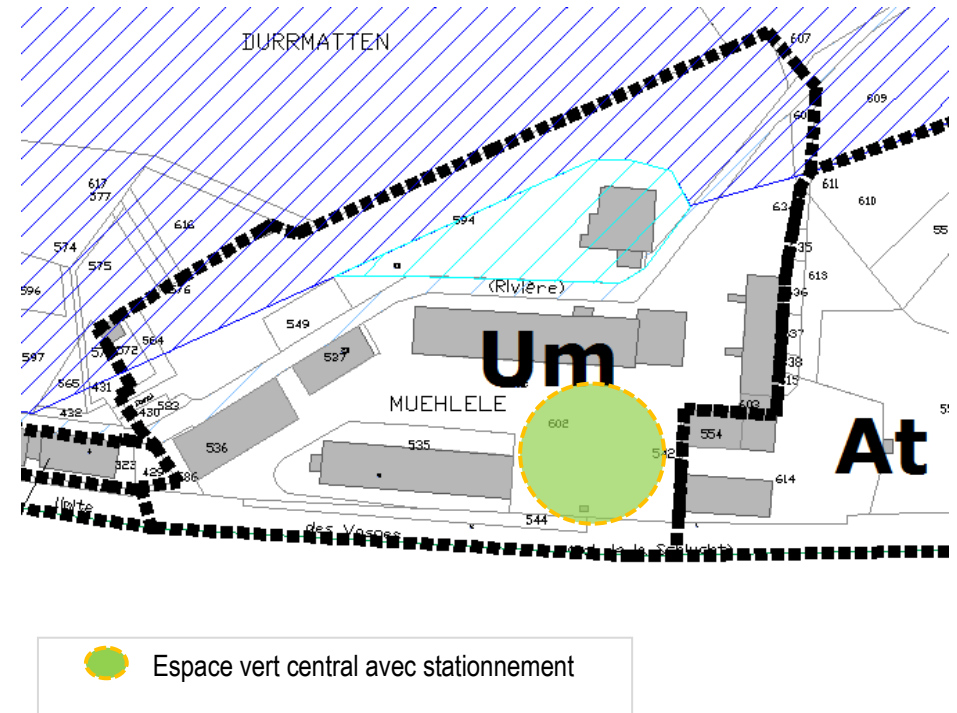
D'aspect relativement austère, le site aurait dû être mis en valeur comme le prévoyait le permis d'aménager. Il convient de remédier à cet oubli par la création d'un espace vert central à vocation paysagère et stationnement.

Il conviendra également d'améliorer la gestion des ordures ménagères tant en matière de stockage sur site que pour le ramassage, qui devra être sécurisé.

Enfin, s'il faut saluer la réhabilitation de tels bâtiments, qui auraient pu constituer des friches dans le paysage de la vallée, il convient néanmoins de favoriser une rénovation plus qualitative des bâtiments, pour proposer des logements plus attractifs.

Synthèse des orientations :

- Créer un espace central dédié aux espaces verts et au stationnement
- Favoriser une rénovation qualitative des bâtiments existants
- Mettre aux normes sanitaires la gestion des poubelles et leur ramassage





TOPOS

U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE

