

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Guémar



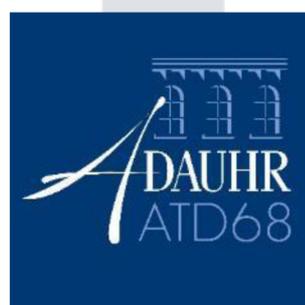
1. Note de présentation

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 23 juillet 2019




Le Maire
Umberto STAMILE

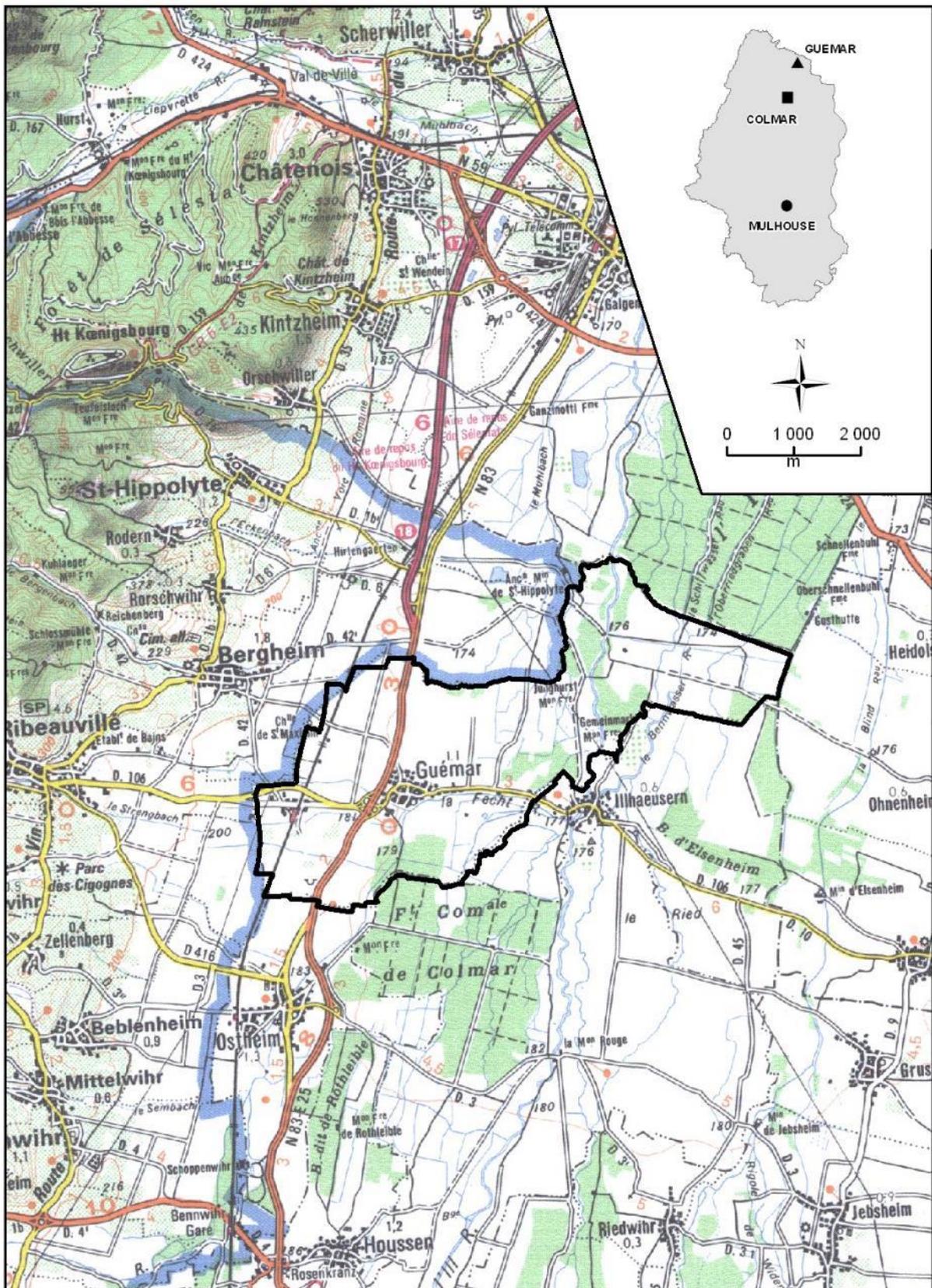


Juillet 2019

SOMMAIRE

1. Contexte de la procédure et cadre juridique	3
2. Objet et contenu de la modification	6
2.1. Réexamen de la situation des emplacements réservés.....	6
2.2. Suppression partielle d'un alignement.....	7
2.3. Rectifications du plan de zonage	8
2.4. Ouverture à l'urbanisation de la zone de 2,6 ha de zone AU au Nord du village ..	10
2.4. Modifications réglementaires.....	15
3. Dispositions modificatives	18
3.1. Liste des emplacements réservés	18
3.2. Plans de zonage	19
3.3. Règlement	24
3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation	24
4. Incidences prévisibles du projet de modification n°1 du P.L.U. sur le site et l'environnement.....	25
4.1. Emplacements réservés.....	25
4.2. Servitude d'alignement.....	25
4.3. Modifications réglementaires.....	25
4.5. Zonage – Création d'un secteur Ae supplémentaire.....	29
4.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation	32
5. Procédure adoptée	32
6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux	33

GUEMAR dans son contexte territorial



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/GH - 09/2012

1. Contexte de la procédure et cadre juridique

La commune de GUEMAR dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2015. La clé de voûte de ce document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, repose sur 4 orientations majeures :

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

Le territoire communal appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Montagne-Vignoble-Ried approuvé le 15 décembre 2010. La révision du SCoT a été approuvée le 6 mars 2019 par le comité syndical. Ce document d'urbanisme de niveau supérieur couvre un territoire de 26 communes, représentant une surface de 34 670 ha pour une population de 35 000 habitants. Le périmètre englobe la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé et la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg.

Les objectifs poursuivis par la révision du SCoT sont les suivants :

- Poursuivre l'ambition de « Ménagement du territoire » affichée dans le SCoT approuvé en 2010 ;
- Doter le territoire Montagne Vignoble et Ried d'un document de planification conforme aux dispositions rendues nécessaires par la loi dite Grenelle 2 dans les délais légaux. Cela passe par :
 - une adaptation en tant que de besoin du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
 - une évolution du Document d'Orientations Générales (DOG) en Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
 - une actualisation des données du rapport de présentation en particulier avec l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers désormais prescrite par le code de l'urbanisme ;
- Affiner, de manière concertée, la stratégie locale en matière de développement commercial ;
- Adapter le SCoT MVR aux enjeux environnementaux : prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et déclinaison des sous trames vertes et bleues, intégration des réflexions locales liées à la prise en compte du changement climatique et de la gestion de l'énergie selon le Plan Climat Energie Territorial du Grand Pays de Colmar ;
- Garantir une adéquation avec les dispositions du SCoT approuvé de Sélestat et de sa région.

En conséquence, par délibération en date du 29 mai 2017, le Conseil Municipal de GUEMAR a précisé que le projet de la commune d'ouvrir 2,6 ha de zone AU dans le cadre d'un lotissement communal, devant être reclassée en secteur à urbaniser, résulte de l'impossibilité d'exploiter les capacités d'accueil existantes au sein de la zone urbanisée compte tenu :

- d'une part de la rétention des terrains par les propriétaires au sein de cette zone, comprenant également les terrains figurant à l'intérieur du secteur AUa situé au cœur de l'agglomération ;
- d'autre part de l'absence en zone UA et en zone UB d'un ensemble de terrains d'un seul tenant d'une surface équivalente permettant la faisabilité de l'opération.

Par ailleurs, en vertu de l'article L 441-4 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis d'aménager d'une superficie supérieure à 25 ares, est soumise à une réflexion en matière d'aménagement devant se traduire sous la forme d'un projet architectural, paysager et environnemental.

Il a donc été décidé de faire appel à un cabinet d'architecture pour la mise au point de ce document. Les éléments clés issus de cette étude sont transcrits en principes d'aménagement destinés à préciser et à compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation initialement réalisées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

Il convient de souligner que le P.L.U. approuvé en 2015 a donné lieu à une évaluation environnementale en raison de la présence de deux sites Natura 2000 au sein du territoire communal.

Toutefois, le présent projet de modification n°1 du P.L.U. de GUEMAR a néanmoins été transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en vue d'un examen au cas par cas du dossier. Par avis en date du 9 avril 2019, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de GUEMAR, il a été considéré que la modification du Plan local d'urbanisme *"n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement."*

Par conséquent, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du plan local d'urbanisme de la commune de GUEMAR.

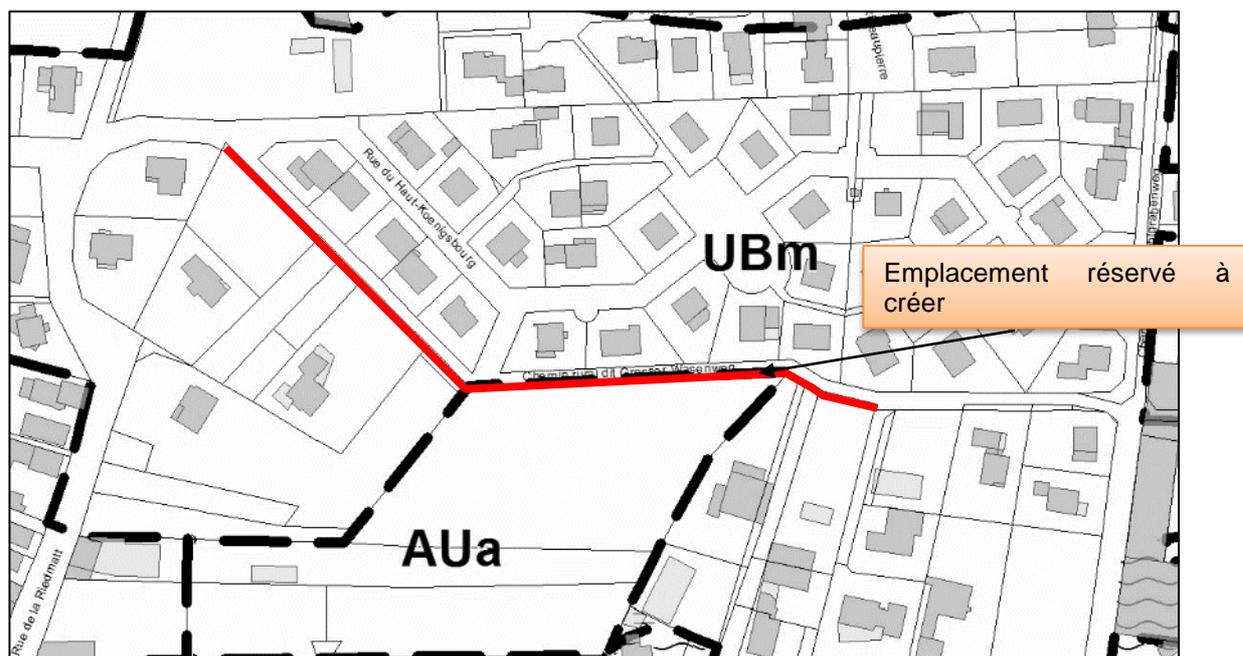
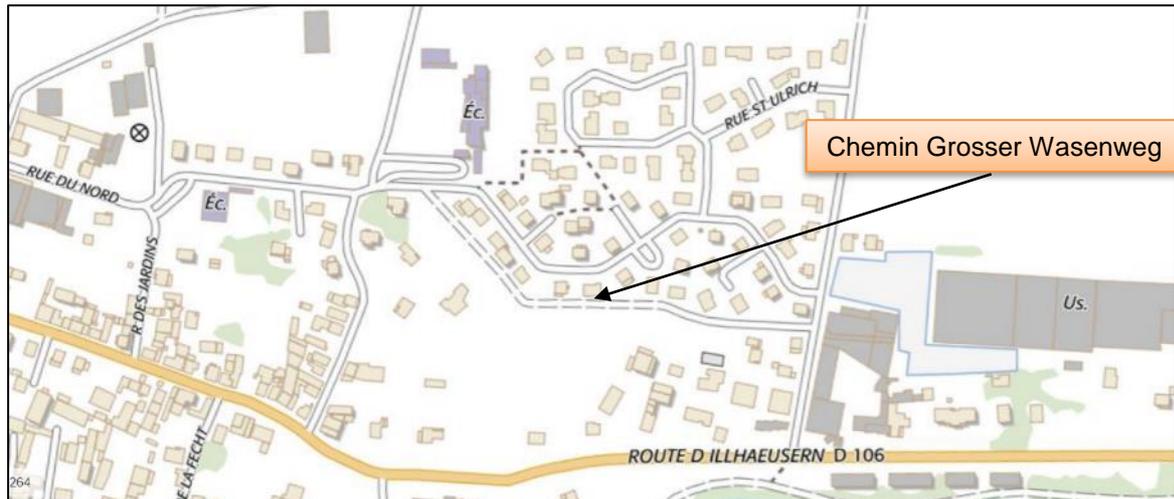
Les différents changements apportés au document d'urbanisme relèvent de la procédure de modification de droit commun avec enquête publique encadrée par les articles L 153-36 et L 153-41 du Code de l'Urbanisme.

2. Objet et contenu de la modification

2.1. Réexamen de la situation des emplacements réservés

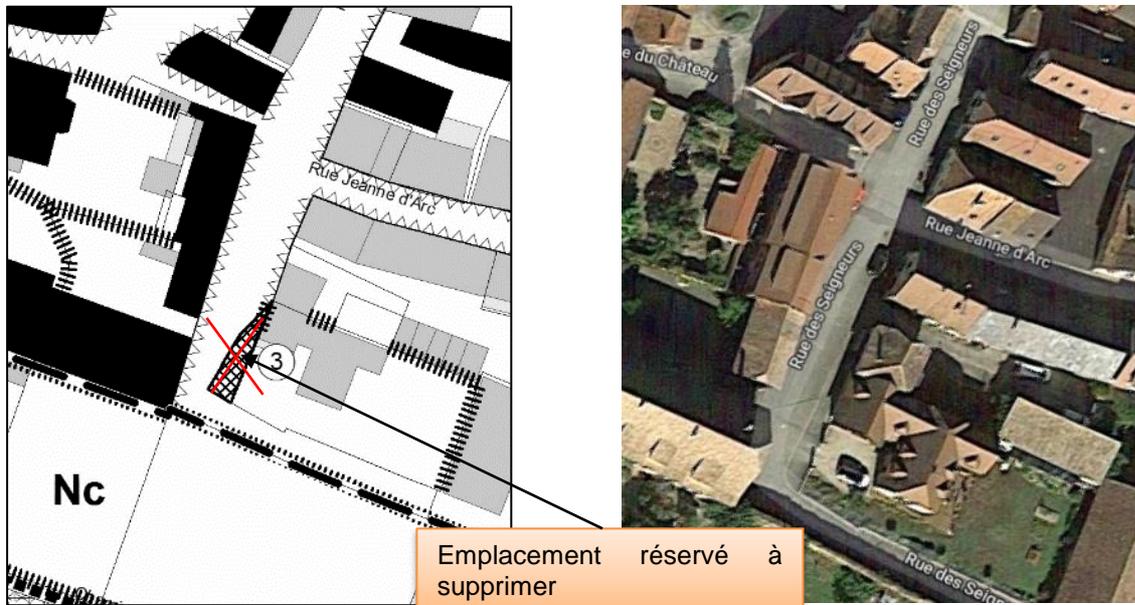
➤ Inscription d'un emplacement réservé supplémentaire

Le chemin du Grosser Wasenweg nécessite d'être élargi afin d'améliorer la circulation inter-quartiers et de desservir dans de bonnes conditions le secteur UBm et le secteur AUa. Par conséquent un emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la commune pour élargissement du chemin de 4 à 8 mètres.



➤ Suppression d'un emplacement réservé

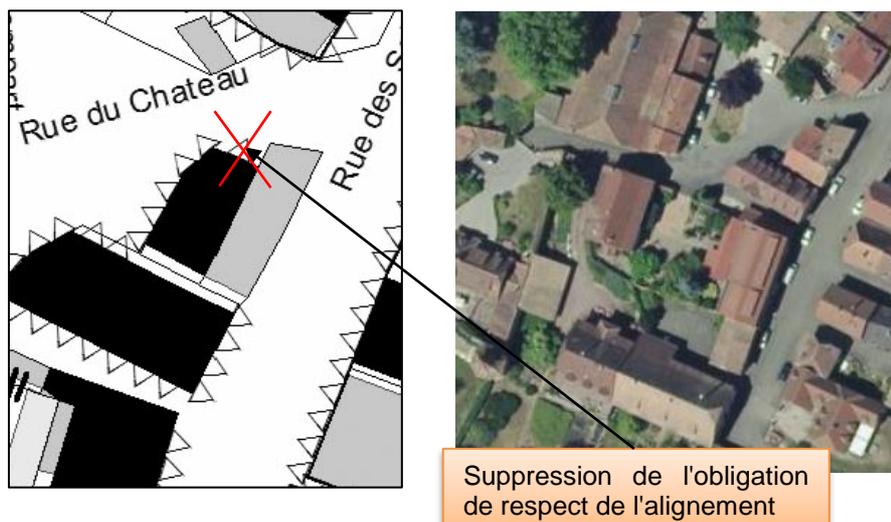
L'emplacement réservé n° 3, inscrit pour élargissement de la rue des Seigneurs, est supprimé suite à son acquisition par la commune.



2.2. Suppression partielle d'un alignement

Le plan de zonage au 1/1000 mentionne un certain nombre d'éléments de paysage urbain à préserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, assortis de prescriptions, destinés à maintenir l'unité urbaine et architecturale du centre ancien.

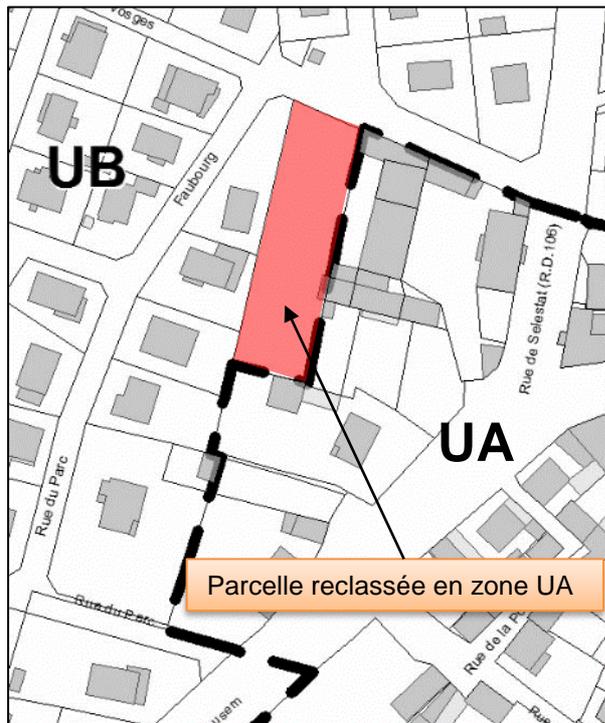
Toutefois, pour donner suite à un projet en cours rue de la Mairie, la disposition réglementaire rendant obligatoire l'implantation à l'alignement architectural pour les constructions principales dans certaines rues du centre ancien, est levée au droit d'une construction. La modification consiste à supprimer ponctuellement le graphisme de l'alignement architectural obligatoire sur le plan de zonage au 1/1000^e. Le bout d'espace public ayant été vendu au propriétaire de la maison, le maintien de l'alignement n'est plus requis.



2.3. Rectifications du plan de zonage

➤ Reclassement d'une parcelle de zone UB en zone UA

Une parcelle d'une superficie de 17,5 ares, située Faubourg des Vosges, est reclassée en zone UA afin d'optimiser le potentiel foncier de l'ensemble de l'unité foncière concernée bénéficiant ainsi d'un classement homogène, notamment en ce qui concerne les obligations de recul.

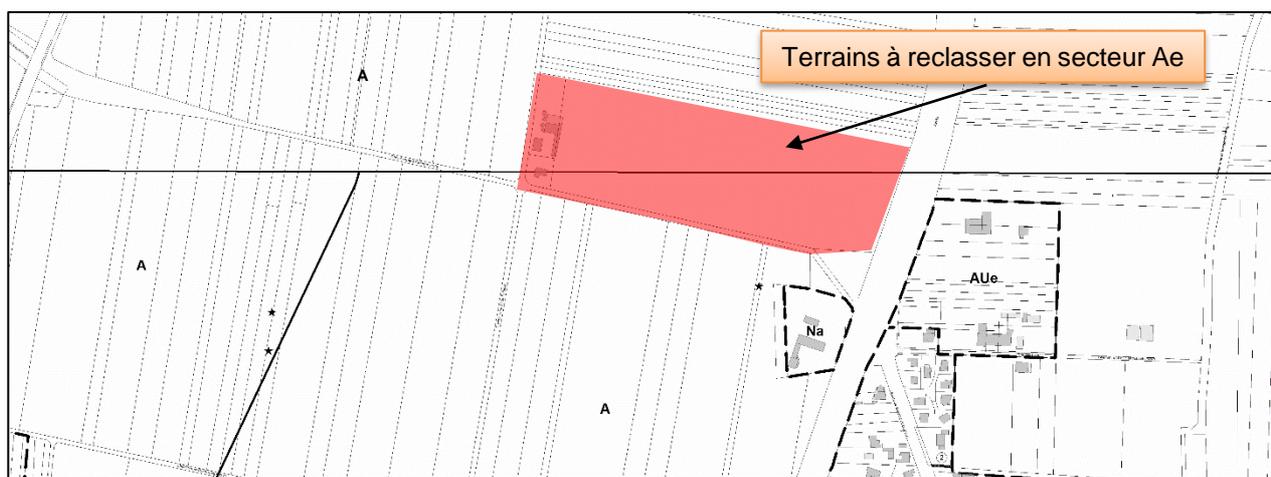


➤ Délimitation d'un secteur Ae supplémentaire

La zone agricole, zone A, est très étendue à Guémar, puisqu'elle couvre 1371 ha, soit plus des $\frac{3}{4}$ de la superficie du territoire communal. Compte tenu des multiples contraintes environnementales (risque d'inondation, sites Natura 2000...) et paysagères qui affectent cet espace, l'ouverture à l'accueil de nouvelles exploitations agricoles a été limitée à un seul secteur **Ae** de taille réduite situé à l'Ouest de la RN 83 dans le document d'origine.

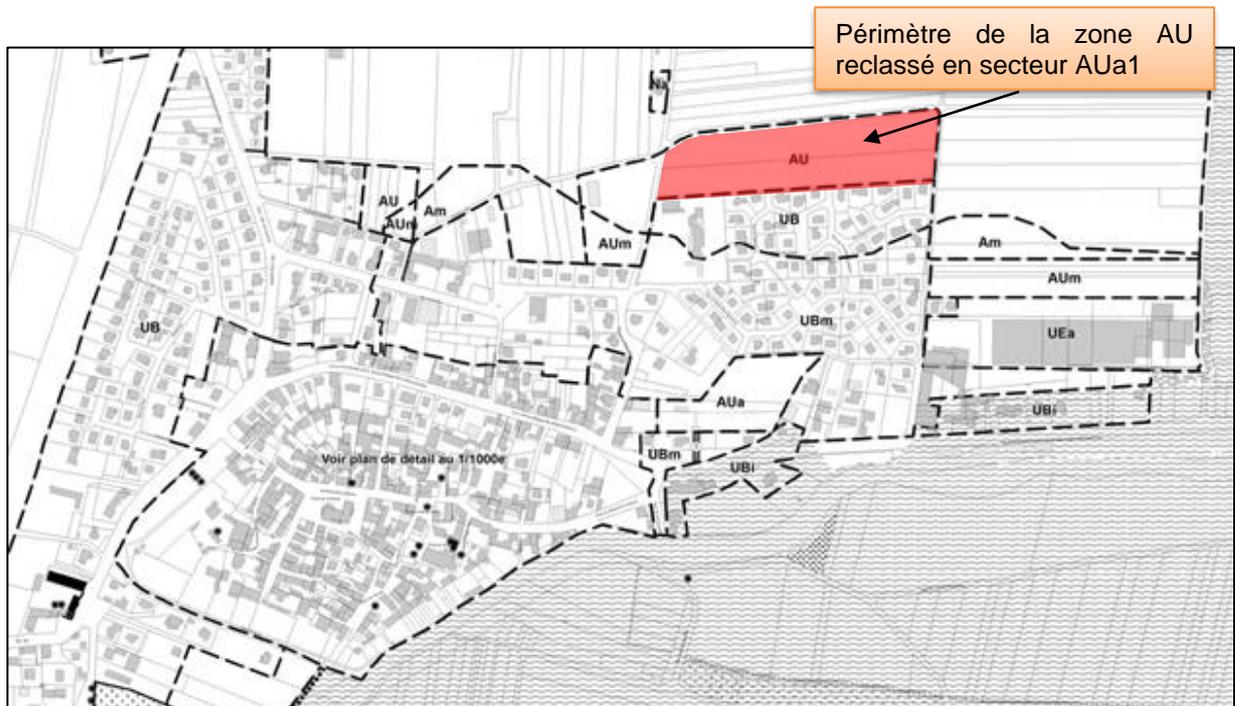
Or, très récemment, une jeune agricultrice a monté un projet d'élevage de poules pondeuses (6000) associé à de la vente directe, dans le cadre d'une exploitation respectant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

Les terrains concernés se situent au Nord de l'agglomération à l'Ouest de la RN 83 au cœur de la plaine agricole ouverte à la grande culture. Les futurs bâtiments viendront s'implanter à distance raisonnable de l'exploitation agricole déjà présente sur le site. Compte tenu des contraintes liées à ce type d'élevage, le projet prévoit des parcours végétalisés avec des arbres fruitiers.



Au plan réglementaire, les terrains considérés figurent en zone **A** autorisant uniquement les extensions des exploitations existantes. Dans le cas présent, comme il s'agit d'un projet d'implantation d'une nouvelle exploitation, il convient de reclasser l'ensemble du périmètre en secteur **Ae** autorisant l'installation de bâtiments agricoles qui ne soient pas liés à une exploitation préexistante.

2.4. Ouverture à l'urbanisation de la zone de 2,6 ha de zone AU au Nord du village



Rappel du contexte

Dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U., la commune a misé sur un développement urbain privilégiant en priorité un ensemble de terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe villageoise, le secteur AUa central au Nord de la rue d'Ilhhausern. Ce secteur présente une situation en tous points favorables faisant le lien entre le centre ancien et les nouveaux quartiers.

Or, il se trouve qu'après 4 ans d'application du P.L.U., la rétention foncière de la part des propriétaires demeure toujours aussi forte, bloquant toute initiative de création de logements. Cette situation risque de se prolonger encore sur une longue période, d'où la nécessité pour la commune d'entrevoir différemment la localisation des terrains destinés à l'accueil d'opérations d'aménagement.

La commune est confrontée depuis plus de 10 ans à une stagnation de sa population, avec une population municipale de 1356 habitants recensée en 2016. Cette situation risque à terme de remettre en cause le maintien des équipements, scolaires notamment, de fragiliser la collectivité dans son ensemble en lui faisant perdre sa vitalité.

Faute de mobilisation du secteur AUa et en l'absence de projet d'opération de densification et de renouvellement urbain au sein des zones urbaines UA, UB, la commune, pour assurer son dynamisme, consolider tout son réseau d'équipements, n'a pas d'autre choix que d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU au Nord du village dans la continuité du lotissement des Trois Châteaux. Ce projet entraîne des changements qui portent à la fois sur le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les terrains en question, qui font l'objet d'un reclassement de zone AU en secteur AUa1, présentent les atouts stratégiques suivants :

- maîtrise du foncier par la commune ;
- proximité immédiate des équipements scolaires ;
- absence de nuisances particulières ;
- situation à l'écart des inondations par débordement ;
- potentiel foncier de 2,6 ha permettant la mise en œuvre d'une opération d'une certaine ampleur ;
- possibilités de desserte et de raccordement de manière cohérente à la trame urbaine existante ;
- absence de contraintes physiques et environnementales particulières ;
- aucune servitude d'utilité publique n'est à mentionner mise à part la servitude T7 d'aérodrome qui s'applique à la totalité du territoire communal et qui ne représente pas un obstacle.



Perspective sur l'actuelle zone AU depuis le coin Nord-Ouest du site

L'objet de la présente modification du P.L.U. consiste donc à :

- ➔ à reclasser les 2,6 ha de terrains figurant en zone AU inconstructible en secteur **AUa1** aménageable sous conditions :
 - opération d'ensemble d'une taille minimale de 0,5 ha ;
 - articulation avec les zones urbaines limitrophes et insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
 - équipements réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur ;
 - respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ➔ à adopter un règlement similaire à celui appliqué au secteur AUa sauf en ce qui concerne l'obligation de respect de toitures en pente à laquelle n'est pas soumis le projet afin de laisser une certaine liberté en termes de formes d'habitat, d'où le classement du périmètre considéré en secteur AUa1 (voir explication au chapitre "modifications réglementaires").
- ➔ adapter le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux éléments clés issus du projet architectural, paysager et environnemental établi conformément à l'article L 441-4 du Code de l'Urbanisme.

Les principes d'aménagement élaborés initialement sont reconduits et confortés.

- ❖ Principe d'articulation au tissu bâti existant et à la trame urbaine ;
- ❖ Principe d'équilibre de l'habitat et de production minimale de logements ;
- ❖ Principe d'insertion au site et au paysage ;
- ❖ Principe de qualité environnementale et de développement durable.

Les OAP s'imposent dans un lien de compatibilité aux futures autorisations d'urbanisme. Elles doivent être traduites dans les projets futurs par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

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.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU par un reclassement en secteur **AUa1** se justifie pleinement, compte tenu des difficultés rencontrées par la Commune pour mobiliser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine.

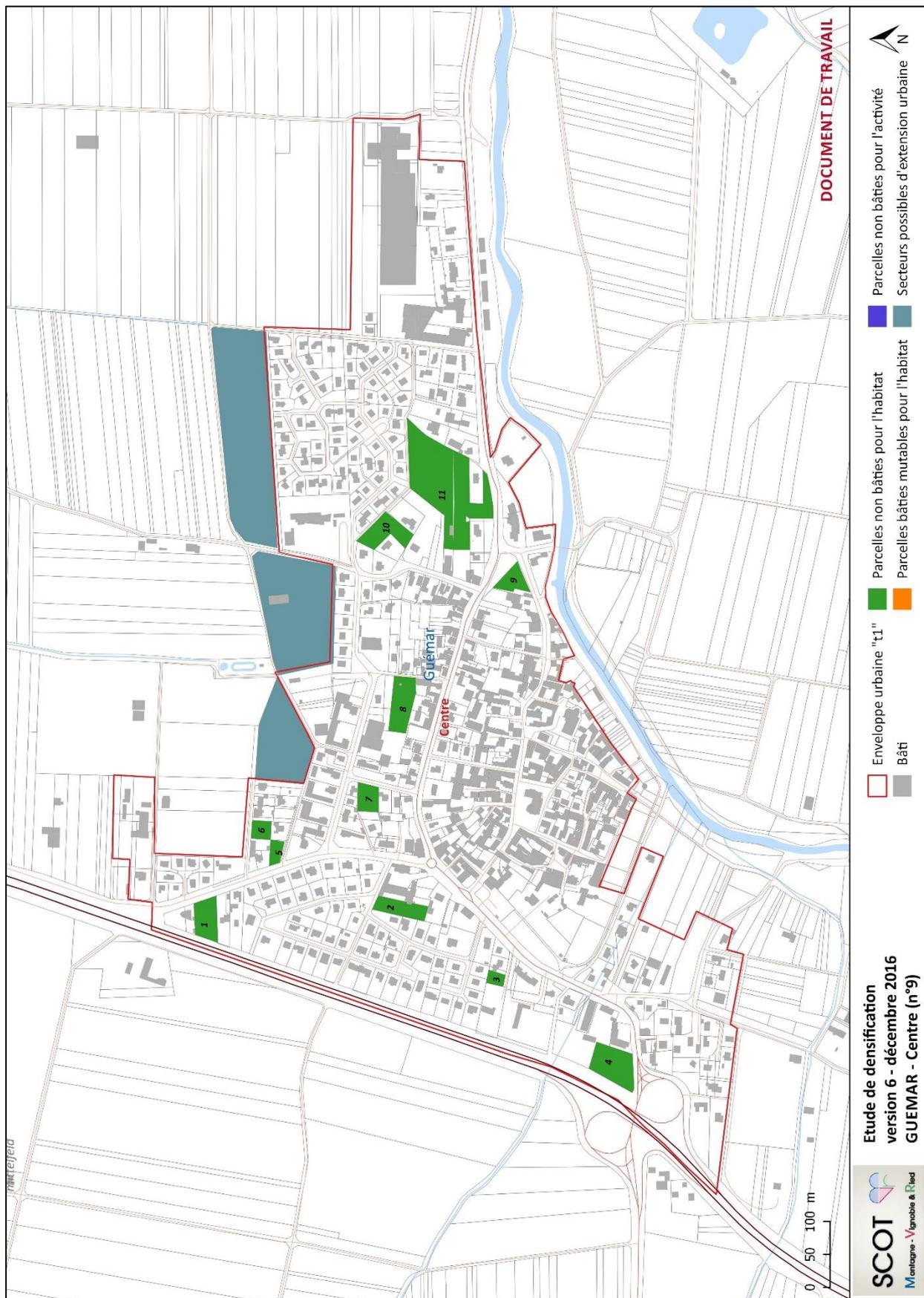
A ce titre, est joint, ci-après, un document de travail réalisé par le SCOT Montagne – Vignoble & Ried, dans le cadre de la révision du SCOT qui recense les parcelles urbanisables identifiées en décembre 2016. Toutefois, ces parcelles présentent des situations bien distinctes à savoir (*source : commune de Guémar*) :

- Parcelle 1 : Construction de 2 maisons individuelles en cours ;
- Parcelle 2 : Projet de construction privée à l'étude, cette parcelle fait l'objet d'une demande de reclassement de zone UB vers UA dans le cadre de la présente modification du PLU ;
- Parcelle 3 : Terrain d'agrément privé ;
- Parcelle 4 : Zone impactée par le projet de modification de l'échangeur de la RN83, projet piloté par la DREAL ;
- Parcelle 5 : Terrain d'agrément privé ;
- Parcelle 6 : Terrain d'agrément privé ;
- Parcelle 7 : Construction de 2 maisons individuelles en cours ;
- Parcelle 8 : Ensemble de jardins familiaux privés sans prévision d'urbanisation ;
- Parcelle 9 : Construction d'une maison individuelle en cours ;
- Parcelle 10 : Construction de 3 maisons individuelles en cours ;
- Parcelle 11 : Secteur identifié AUa dans le PLU, sous maîtrise foncière privée. Un projet d'AFU a été présenté aux propriétaires en 2012. Néanmoins, ceux-ci n'ont pas souhaité urbaniser ces terrains. Depuis l'approbation du PLU en novembre 2015, plusieurs rencontres avec les propriétaires concernés ont eu lieu. Toutefois, les positions n'ont pas évolué et les terrains ne sont toujours pas mobilisables.

Le foncier urbanisable dans l'enveloppe urbaine de référence apparaît ainsi très réduit et n'est pas mobilisable. En outre, il ne permet pas de réaliser les 60 à 65 logements prévus dans le secteur AUa1.

Enfin, la station d'épuration communale possède une capacité de 1 500 équivalents habitants, pour une population actuelle de Guémar de 1 356 habitants. A ce jour, sur les 650 logements de la Commune, seuls environs 520 sont effectivement raccordés au réseau d'assainissement collectif.

La station d'épuration est ainsi en capacité de faire face au traitement des eaux usées générées par l'accroissement de la population engendré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur projeté AUa1.



2.4. Modifications réglementaires

➤ **Article UB 7 : précision de la notion de constructibilité sur limites séparatives en zone UB**

Le P.L.U. a mis en place des règles en termes de morphologie urbaine qui encadrent strictement l'évolution de la zone tout en créant les conditions nécessaires à une certaine diversification de l'habitat. Il s'agit d'éviter que l'opportunité d'utilisation des espaces interstitiels ne se transforme en risque de sur densification avec toutes les conséquences négatives possibles pour les riverains. L'implantation sur limite séparative est admise notamment afin de permettre l'utilisation de petites parcelles, dans des conditions toutefois très strictes :

- la hauteur des constructions au droit de la limite séparative est limitée à 4 mètres ;
- la longueur totale cumulée des constructions sur limite séparative est limitée à 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs. Pour améliorer la compréhension de cette règle, il est rajouté une phrase destinée à expliquer (ce que l'application de la règle prévoit déjà initialement de manière implicite), que dans tous les cas les limites séparatives ne pourront être surbâties sur 3 côtés. L'implantation sur limite séparative ne peut s'effectuer, au total, que sur un seul côté ou sur deux côtés consécutifs, dans les limites de longueur précitées et pas davantage.

Ainsi par exemple, si un bâtiment est déjà existant sur 2 limites séparatives, il ne pourra être édifié un bâtiment supplémentaire sur la 3^{ème} limite parcellaire.

➤ **Article UE 2 : prise en compte des maisons d'habitation existantes**

La zone UE à l'Ouest de la gare (fermée au service des voyageurs) couvre une superficie de l'ordre de 11 ha. Cette zone résulte d'une urbanisation diffuse, mal maîtrisée le long de l'ancienne RD 106 englobant des activités économiques, mais également des habitations.

En conséquence, pour permettre à ces constructions à usage d'habitation présentes d'évoluer de façon raisonnable, afin de répondre aux besoins légitimes des occupants d'amélioration du confort de leurs logements, il est proposé d'autoriser en zone UE les extensions, dans la limite de 30% de l'emprise initiale de la construction, les reconstructions, les annexes et piscines et ce, de manière analogue à ce qui est admis en secteur Na et sous-secteur Nai, se distribuant de part et d'autre de la voie ferrée et dans la partie Est du territoire communal vers Illhausern. La création de nouveau logement est cependant interdite.

En effet, il n'y a pas de raison d'être plus restrictif en zone urbaine UE quant aux possibilités d'évolution de maisons d'habitation **existantes** qu'en zone naturelle. Cette disposition ne concerne qu'un nombre très restreint de constructions et ne va en rien bouleverser la situation de la zone UE.

➤ **Article AU 2 : réexamen des conditions de réalisation des logements de service en secteur AUc**

Le secteur AUc d'une superficie de 5,6 ha, est localisé à l'extrémité Ouest du territoire communal et correspond à la 4^{ème} tranche de la zone d'activité intercommunale du Muehlbach, site économique stratégique à vocation communautaire se partageant entre les communes de Guémar, Bergheim et Ribeauvillé. L'aménagement est conduit par le SIZAM, en charge de la gestion du site.

Pour éviter toute forme de dérive au détriment de la vocation strictement économique des terrains, il est proposé d'adopter une réglementation homogène reprise par les documents d'urbanisme des 3 communes, visant à encadrer de façon plus stricte les conditions de réalisation de logements de service nécessaires au gardiennage des entreprises. Ainsi les logements devront être incorporés aux établissements. Par ailleurs, leur surface de plancher est limitée à **30 %** de la surface de plancher des bâtiments destinés à l'activité (au lieu de 50 % initialement) sans toutefois excéder **80 m²** par logement autorisé (au lieu de 180 m² initialement).

➤ **Article AU 7 : rectification d'une erreur matérielle**

Au paragraphe AU 7.3., il est fait référence aux secteurs NAc et NAe qui doivent être remplacés par les secteurs **AUc** et **AUe**

➤ **Article AU 8 : adaptation de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en secteurs AUa et AUa1**

La règle initiale prévoit une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions, quel qu'en soit l'usage, sur une même propriété. Une telle règle se révèle contraignante dans un contexte de réduction de la taille des parcelles lié, notamment, à une raréfaction et à un renchérissement du coût du foncier. Par conséquent, pour offrir plus de latitude et liberté aux particuliers dans l'utilisation et l'organisation de leur terrain, il est décidé d'assouplir la règle en n'imposant une distance minimale de 4 mètres qu'entre constructions à usage d'habitation. Les marges d'éclaircissement ne se justifient, en effet, que dans le cadre de l'implantation de maisons d'habitation les unes par rapport aux autres. Comme en zone UB, entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'y a pas lieu d'imposer de distance minimale.

Les dispositions de l'article UB 8 sont ainsi étendues à l'article AU 8 pour les secteurs AUa1 et AUa.

➤ **AU 11 : mise en place d'une règle particulière pour le secteur AUa1**

S'appliquent au secteur AUa1, issu du reclassement de 2,6 ha de zone AU, les règles édictées pour le secteur AUa, sauf en ce qui concerne les toitures. En effet, pour le secteur AUa initial figurant à proximité du centre ancien, dans un souci d'harmonie, il avait été jugé nécessaire d'imposer des pentes de toiture de 45 ° minimum. Une telle disposition n'est pas requise en secteur AUa1, du fait de son éloignement du cœur historique du village. En conséquence, pour ce secteur nouvellement créé, les pentes et formes de toitures sont libres, rendant ainsi possible l'accueil d'une diversité de types d'habitat (maisons individuelles, habitat intermédiaire, petits collectifs).

Les nouveaux besoins en termes de développement durable appliqués à la construction avec notamment la mise en œuvre de techniques telles que BBC et HQE et bientôt bâtiments à énergie positive (BEPOS), militent en faveur d'une réduction des contraintes portant sur la forme et la pente des toitures, de manière à offrir les possibilités d'installation de maisons bioclimatiques, de toitures végétalisées, de constructions à forme compacte afin d'éviter les déperditions d'énergie et de promouvoir une meilleure isolation et la performance énergétique des bâtiments.

Au-delà de l'aspect énergétique, l'objectif consiste à permettre davantage de créativité et d'innovation architecturales au service de projets de qualité qui marquent leur époque. Le contraste avec les caractéristiques du centre ancien peut être source de valorisation mutuelle.

Par ailleurs, à l'échelle d'une opération d'ensemble, telle qu'elle sera mise en œuvre en secteur AUa1, il est plus aisé de gérer et d'intégrer dans le site et le paysage urbain les constructions surmontées de toitures-plates, de toitures-terrasses ou de toitures à faible pente que sous formes d'habitations dispersées en zone UB.

➤ **Article 12 : normes de stationnement**

L'adoption de normes minimales de stationnement appliquées, notamment aux constructions à usage d'habitation, en zone UA, UB et secteur AUa, a pour objet de faire réaliser par les constructeurs, sur le terrain de l'opération, les places de stationnement rendues nécessaires par l'occupation des logements programmés. Une telle disposition vise en particulier à éviter l'encombrement de l'espace public, rues, places, par les véhicules.

Dans le cas présent, pour les immeubles collectifs, le règlement du P.L.U. prévoit, quand le nombre de places est calculé en fonction du nombre de logements, qu'il soit rajouté 3 places par tranche de 5 logements en vue de l'accueil des visiteurs (sauf pour la zone UA).

Par exemple, pour un collectif de 10 logements, il est ainsi requis 26 places, 20 au titre des deux places par logements et 6 au titre des besoins liés aux visiteurs. Dans la pratique, et eu égard aux différentes situations auxquelles la commune a été confrontée, une telle disposition ne s'avère pas nécessaire et a pour conséquence de compliquer la réalisation de logements en zone UB, en secteurs AUa et AUa1, et de renchérir le coût des opérations et donc des logements.

Dans un souci d'équilibre, il est donc décidé de supprimer l'obligation de places relatives au stationnement des visiteurs.

3. Dispositions modificatives

La présente procédure de modification du P.L.U. porte sur la liste des emplacements réservés, les plans de zonage au 1/100, 1/25000 et 1/5000, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.1. Liste des emplacements réservés

Cette liste, figurant au plan de zonage, est modifiée compte tenu de la suppression de l'ER n°3 initial qui a été réalisé et son remplacement par un autre ER, portant le même numéro, inscrit en vue de l'aménagement d'une voie empruntant le tracé de l'actuel Grosser Wasenweg et mis au bénéfice de la commune.

Liste des emplacements réservés			
P.L.U. approuvé		P.L.U. modifié	

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation des opérations	Surface approximative en ares	Bénéficiaire
1	Elargissement de la rue de la Porte Haute.	0,1	Commune
2	Elargissement de 3 mètres vers le Nord de la rue des Iris	0,4	Commune
3	Elargissement de la rue des Seigneurs.	0,5	Commune
4	Extension de l'espace vert public.	5,6	Commune
5	Accès au secteur AUA depuis la rue d'Ilhæusern	2,4	Commune
6	Extension du cimetière	20	Commune
7	Création d'équipements et d'installations de sports et de loisirs	45,3	Commune
8	Extension ou création d'équipements et d'installations de sports et de loisirs	35,2	Commune
9	Elargissement de 2 mètres vers l'Est de la rue du Stade	1,5	Commune
10	Elargissement de 2 mètres vers l'Est de la voie reliant la rue du Nord au chemin rural Engelweg	1	Commune
11	Elargissement de 2 mètres vers le Nord de la rue des Eglantiers	0,4	Commune

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation des opérations	Surface approximative en ares	Bénéficiaire
1	Elargissement de la rue de la Porte Haute.	0,1	Commune
2	Elargissement de 3 mètres vers le Nord de la rue des Iris	0,4	Commune
3	Aménagement de voie par élargissement du GROSSER Wasenweg	9,7	Commune
4	Extension de l'espace vert public.	5,6	Commune
5	Accès au secteur AUA depuis la rue d'Ilhæusern	2,4	Commune
6	Extension du cimetière	20	Commune
7	Création d'équipements et d'installations de sports et de loisirs	45,3	Commune
8	Extension ou création d'équipements et d'installations de sports et de loisirs	35,2	Commune
9	Elargissement de 2 mètres vers l'Est de la rue du Stade	1,5	Commune
10	Elargissement de 2 mètres vers l'Est de la voie reliant la rue du Nord au chemin rural Engelweg	1	Commune
11	Elargissement de 2 mètres vers le Nord de la rue des Eglantiers	0,4	Commune

3.2. Plans de zonage

Le plan de zonage du centre ancien au 1/1000 est modifié compte tenu :

- de la suppression de l'emplacement réservé n° 3 ;
- de la réduction ponctuelle de la servitude d'alignement architectural obligatoire ;
- du reclassement d'une parcelle de zone UB en zone UA d'une superficie de 17,5 ares, située Faubourg des Vosges.

Extrait plan de zonage au 1/1000 P.L.U. approuvé



Extrait plan de zonage au 1/1000 P.L.U. modifié



Le plan de zonage du centre ancien au 1/2500 est modifié compte tenu :

- du reclassement de 2,6 ha de zone AU en secteur AUa1 ;
- de l'inscription d'un secteur Ae supplémentaire qui se partage entre les plans au 1/2500 et 1/5000 ;
- de l'inscription d'un emplacement réservé portant le n°3 en vue de l'aménagement d'une voie par élargissement du Grosser Wasenweg.

Extrait plan de zonage au 1/2500 P.L.U. approuvé



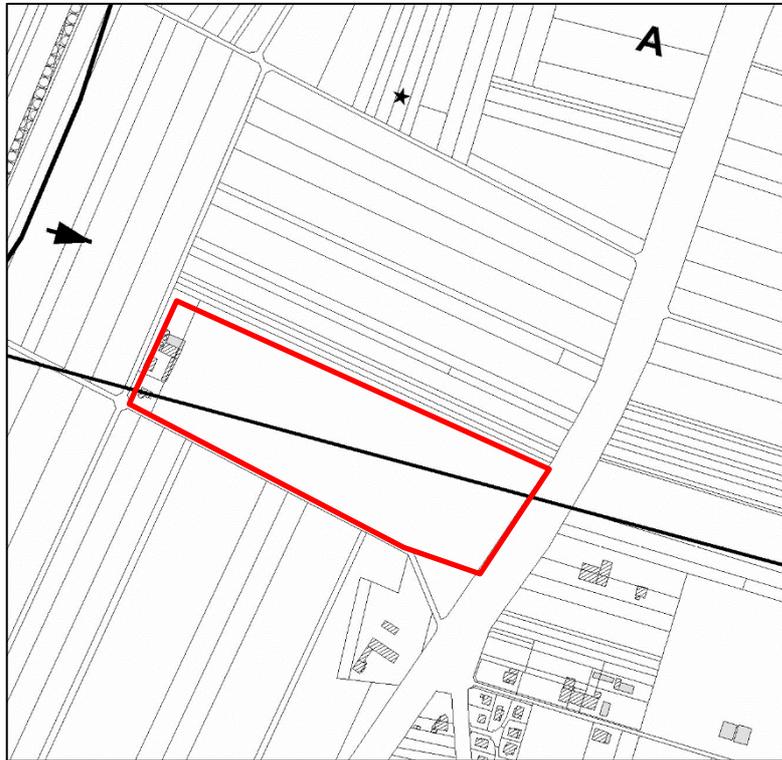
Extrait plan de zonage au 1/2500 P.L.U. modifié



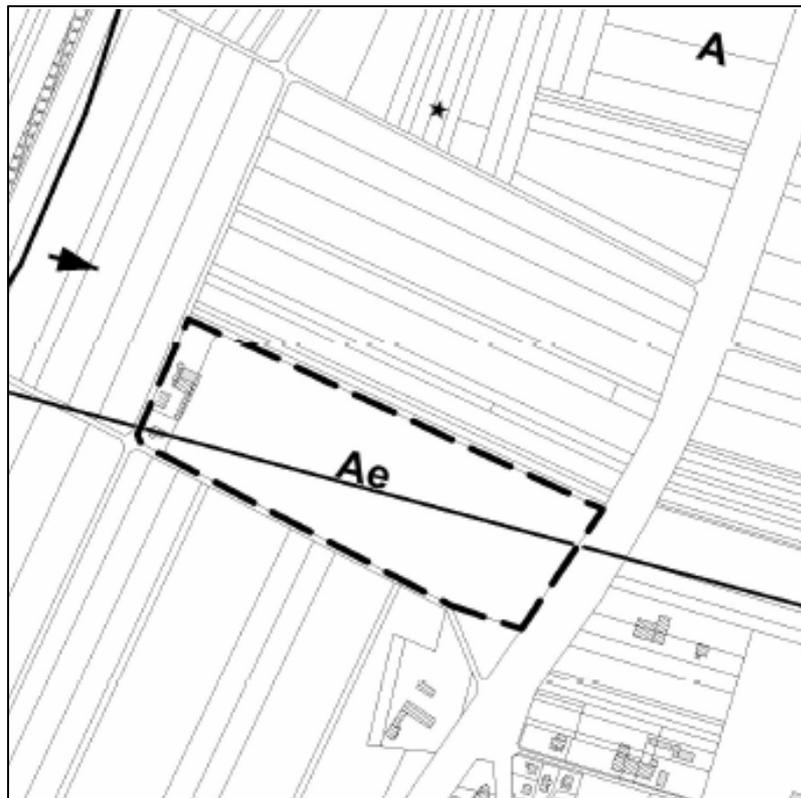
Le plan de zonage du centre ancien au 1/5000 est modifié compte tenu de :

- de l'inscription d'un secteur Ae supplémentaire ;

Extrait plan de zonage au 1/5000 P.L.U. approuvé



Extrait plan de zonage au 1/5000 P.L.U. modifié



3.3. Règlement

Les articles suivants font l'objet de rectifications ou de compléments figurant en **caractères italiques gras** et en ~~caractères barrés~~ dans le règlement modifié joint au présent dossier.

- **UB 7.2. ;**
- **UE 2, UE 9.1., UE 9.2., UE 9.3., UE 9.4. ;**
- **AU 2.4., AU 6, AU 7, AU 8, AU 9, AU 10.1., AU 10.2., AU 11.2., AU 12, AU 13 ;**
- **Normes minimales de stationnement**

3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation établies pour la zone AU Nord sont remaniées pour s'appliquer au secteur AUa1, nouvellement défini, afin de tenir compte du projet architectural, paysager et environnemental élaboré en vertu de l'article L 441-4 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments graphiques et écrits du document d'OAP sont ainsi rectifiés et complétés au document joint au présent dossier de modification du P.L.U. D'une manière générale les principes d'organisation du secteur ne sont pas modifiés sur le fond. Les changements apportés concernent essentiellement le raccordement au lotissement dans la partie centrale sous forme de deux liaisons douces en lieu et place de voies de desserte secondaire ouvertes à la circulation motorisée.

4. Incidences prévisibles du projet de modification n°1 du P.L.U. sur le site et l'environnement.

4.1. Emplacements réservés

La suppression d'un emplacement réservé et son remplacement par un autre ne présente aucune conséquence particulière pour l'environnement.

4.2. Servitude d'alignement

La suppression très ponctuelle de cette obligation d'implantation à l'alignement architectural ne donne lieu à aucune conséquence défavorable vis-à-vis du cadre de vie urbain et ne porte pas atteinte à l'unité architecturale et urbaine du centre ancien.

4.3. Modifications réglementaires

Les adaptations et rectifications de portée limitée en zone UB et zone AU ne génèrent pas de conséquences particulières sur le site, le paysage et l'environnement.

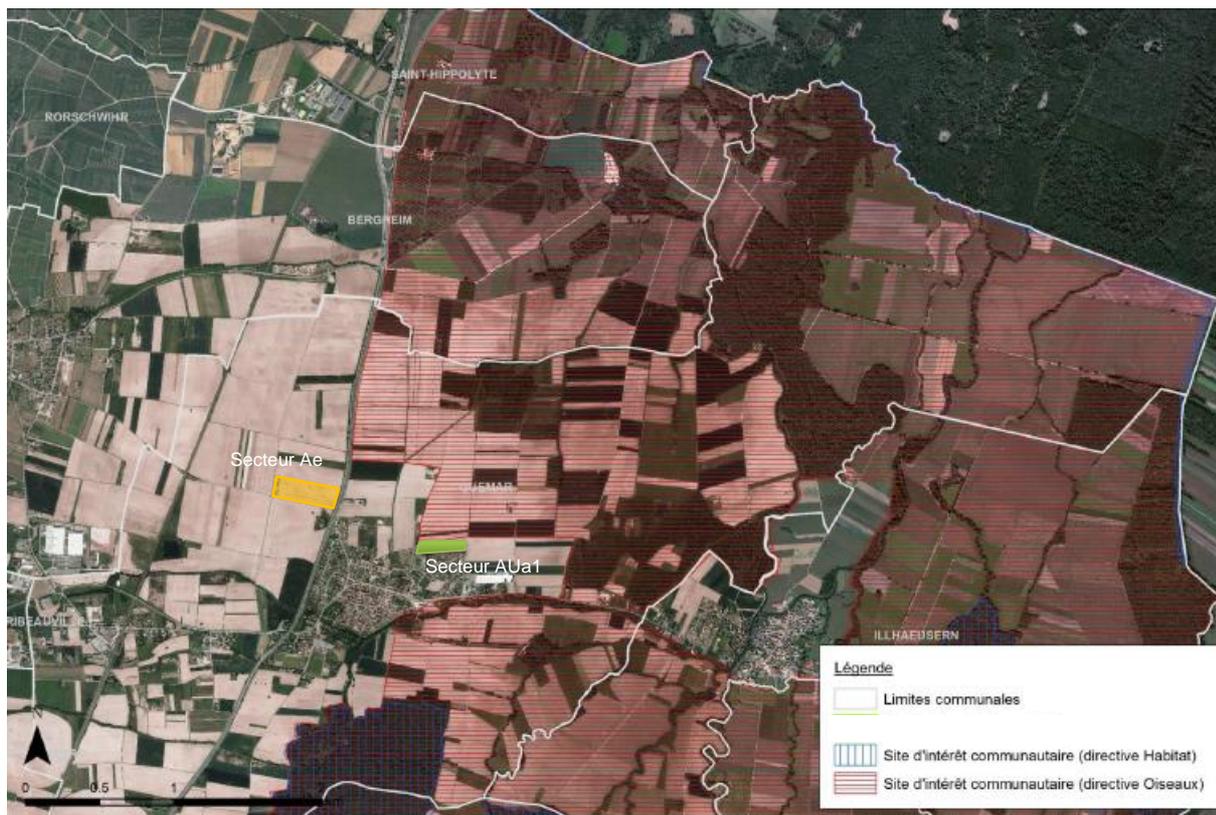
En ce qui concerne la possibilité octroyée à des propriétaires de maisons d'habitation existantes en zone UE de réaliser des extensions et d'implanter des annexes, une telle disposition ne crée aucune incidence particulière sur le site et l'environnement dans la mesure où elle ne concerne qu'un nombre très limité de constructions au sein d'une zone qui est déjà urbanisée.

4.4. Zonage – ouverture à l'urbanisation de 2,6 ha de zone AU sous forme d'un secteur AUa1

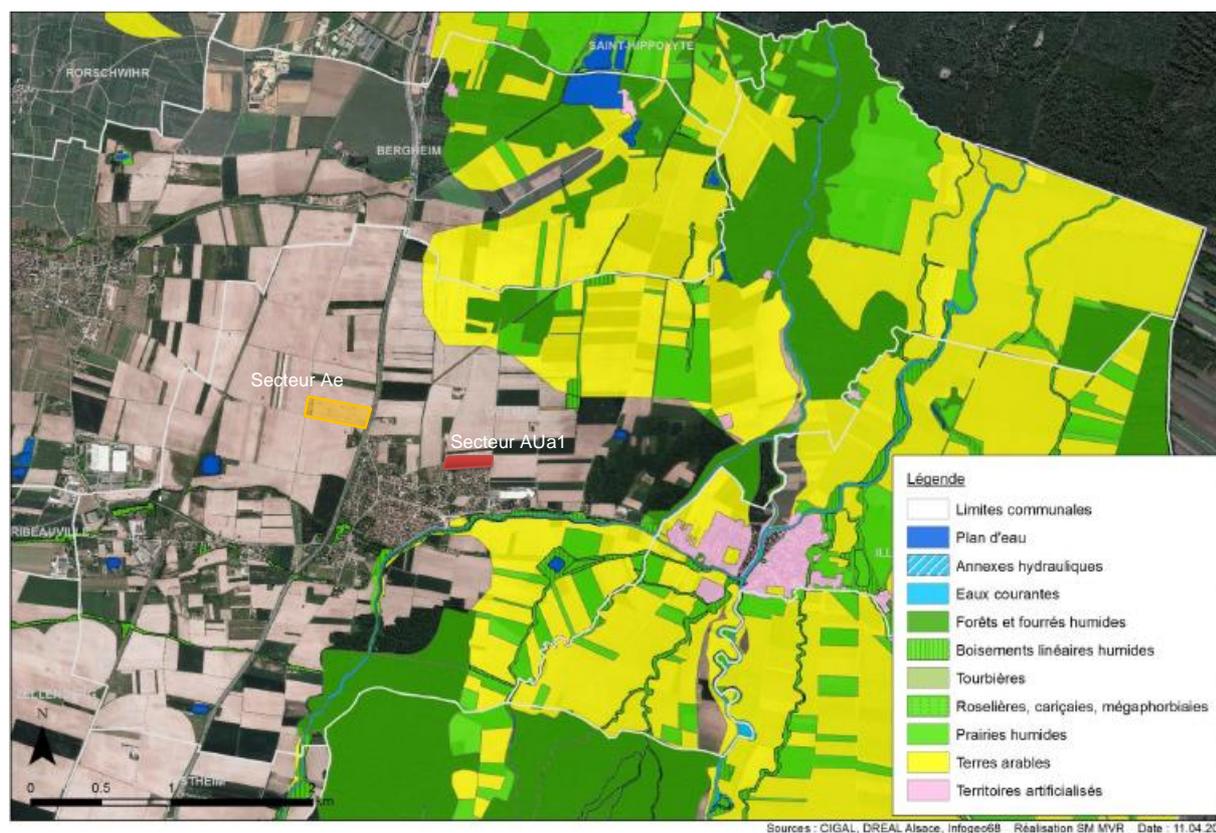
Le P.L.U. approuvé en 2015 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, compte tenu de la présence de deux sites Natura 2000 au sein du territoire communal.

Dans le cadre de cette évaluation la zone AU de 3,6 ha au Nord du village a été analysée et examinée au regard de sa situation en termes biologiques et paysagers.

Sites Natura 2000



Zones à dominante humide



Il se trouve que les terrains, sur lesquels porte la présente procédure de modification du P.L.U. couvrant une superficie de 2,6 ha, appartiennent au domaine de la culture du maïs dont la biodiversité est très faible. Aucun élément de diversification écologique n'est présent au sein de ces terres labourables et aucune zone humide n'a été identifiée selon les auteurs de l'évaluation environnementale. Les enjeux biologiques et écosystémiques ont été considérés comme quasi nuls.

Seul le pré dans la partie Ouest de la zone AU constitue un élément de la biodiversité locale participant à de l'habitat de certains oiseaux et mammifères. Or, ce pré n'est pas concerné par le projet d'ouverture à l'urbanisation et demeure classé en zone AU stricte.

Superficie	2,6 ha
Occupation des sols	Terres labourables exploitées dans le cadre de la grande culture
Zone à dominante humide (CIGAL)	Non
Zone humide remarquable	Non
Zone inondable par débordement du PPRI	Non
Zone soumises aux remontée de nappe du PPRI	Oui
Présence d'un corridor écologique	Non
Réservoir de biodiversité	Non
Sites Natura 2000	En limite de la Zone de Protection Spéciale FR4213813 "Ried de Colmar à Sélestat" A plus d'un kilomètre de la Zone Spéciale de Conservation FR4202000 "Rhin-Ried-Bruch"
Grand Hamster	Occupation des sols défavorable à l'espèce. Secteur hors des zones de protection stricte et d'accompagnement.
Présence d'anciens dépôts	Non

Par rapport aux sites Natura 2000, le secteur AUa1 est contigu à **la Zone de Protection Spéciale FR4213813 "Ried de Colmar à Sélestat"**. Ce site couvre un vaste territoire d'une superficie de 5 229 hectares, dont près de 1122 hectares sur GUEMAR (dont 101 hectares de forêt). Dans plusieurs communes, la zone demeure attenante à des secteurs urbanisés.

Le site abrite 8 espèces nicheuses de l'annexe I de la directive oiseau (le Martin pêcheur, le Pic noir, le Pic mar, le Pic cendré, la Pie grièche écorcheur, la Bondrée apivore, le Milan noir et le Râle des genêts). La Cigogne blanche niche dans les villages avoisinants et trouve sa nourriture dans les prairies.

Le site accueille la nidification de la principale population alsacienne de Courlis cendré. Parmi les autres espèces, le Râle d'eau, la Pie grièche grise, la Chouette chevêche, le Cochevis huppé et la Bergeronnette printanière nichent ou sont de passage.

Les enjeux identifiés de ce site sont :

- pour ce qui est des Oiseaux nicheurs : la conservation et la restauration des populations de Courlis cendré (le tiers environ des Courlis alsaciens trouve refuge dans les rieds), du Râle des genêts et du Pic mar (dont elle abrite une proportion notable des effectifs de la Communauté européenne) ;
- pour ce qui est des Oiseaux migrateurs : le ried de l'Ill constitue une halte migratoire, complémentaire en termes de fonctionnalité, aux milieux rhénans voisins (les rieds inondés en saison hivernale et printanière offrent des ressources alimentaires aux espèces migratrices).

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de 2,6 ha se situant dans un contexte de plaine agricole dominée par la céréaliculture, sans élément de diversification naturelle, n'est pas de nature à interférer avec les objectifs de protection de l'avifaune du site Natura 2000.

S'agissant de la **Zone Spéciale de Conservation FR4202000 "secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch"**, 16 espèces végétales et animales d'intérêt communautaire ont justifié sa désignation. La superficie globale de ce site atteint 4259 ha dont 57,8 ha sur GUEMAR couvrant la forêt communale, localisée dans la partie Sud du ban, distante de plus de 1 km du périmètre faisant l'objet de la présente procédure de modification du P.L.U. Outre la distance, le village sépare le secteur AUa1 de la forêt communale. On peut donc également en conclure que le projet de modification du P.L.U. demeure sans conséquences sur ce site Natura 2000, les espèces, écosystèmes et habitats qu'il abrite.

En revanche, il convient de souligner l'importance des enjeux paysagers dans la mesure où l'aménagement des terrains en question provoquera une avancée du front bâti dont il convient d'en améliorer la cohérence.



Vers l'Est et vers l'Ouest : un espace agricole sans arbre ouvert sur les boisements du Ried et sur l'horizon vosgien (relief tabulaire du Taennchel et entrée de la vallée de Ribeauvillé).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation en imposant la constitution d'une transition arborée le long de la limite Nord du secteur visent à répondre à cet enjeu paysager fort (voir paragraphe 3.5.) dans une commune appartenant à l'unité "Plaine et Ried" selon l'Atlas des Paysages d'Alsace.

Enfin, la prévention contre les remontées de nappe, en outre, ne représente pas une contrainte majeure et consiste à ne pas réaliser de parties enterrées.

4.5. Zonage – Création d'un secteur Ae supplémentaire

Les terrains en question ne font l'objet d'aucune contrainte environnementale comme en témoigne le tableau ci-après à l'exception du phénomène de remontée de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol.

Superficie	6,3 ha
Occupation des sols	Terres labourables exploitées dans le cadre de la grande culture
Zone à dominante humide (CIGAL)	Non
Zone humide remarquable	Non
Zone inondable par débordement du PPRI	Non
Zone soumises aux remontée de nappe du PPRI	Oui
Présence d'un corridor écologique	Non
Réservoir de biodiversité	Non
Site Natura 2000	Non
Présence d'anciens dépôts	Non
Grand Hamster	Occupation des sols défavorable à l'espèce. Secteur hors des zones de protection stricte et d'accompagnement.

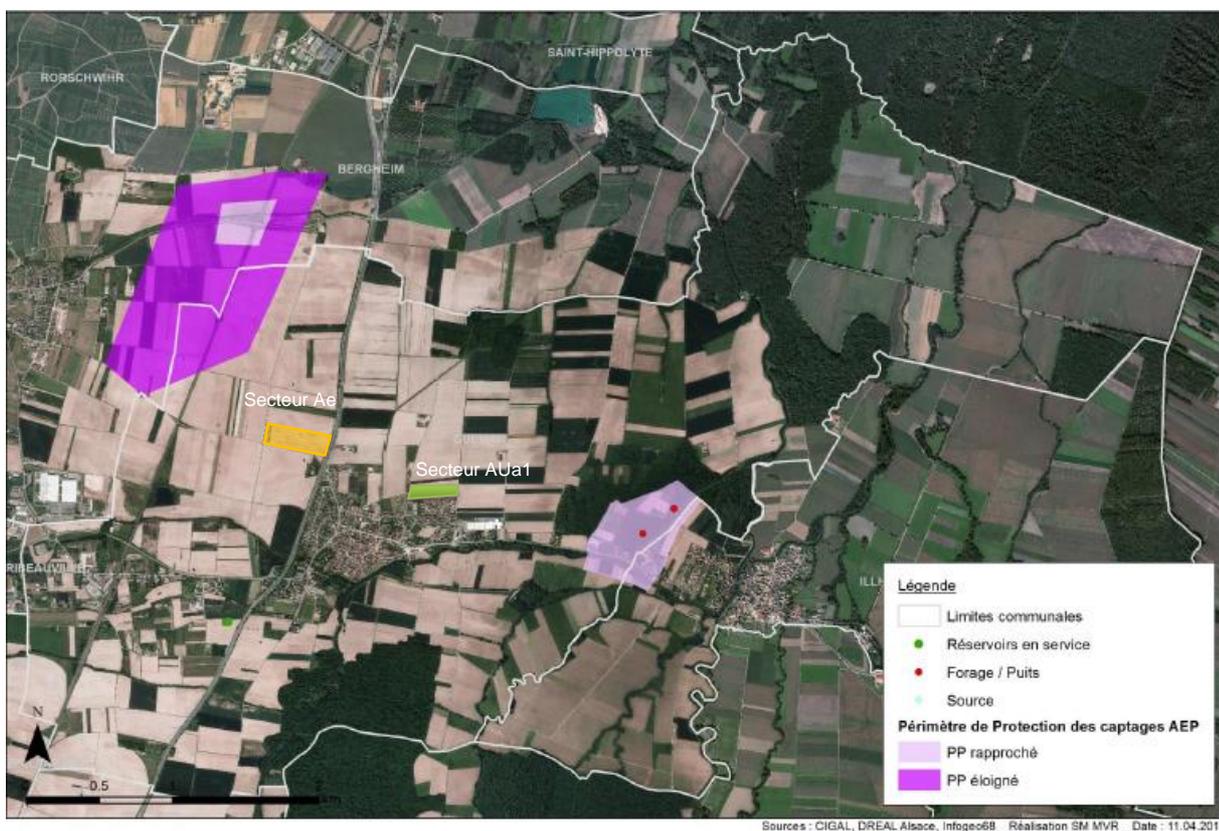
La présence proche du site Natura 2000 **Zone de Protection Spéciale (ZPS) "Ried de Colmar à Sélestat"** désigné au titre de la Directive Oiseaux doit être mentionnée. Ce site s'étendant à l'Est de la RN 83 est distant de plus de 200 mètres du nouveau secteur Ae.

Compte tenu de cet éloignement, de l'effet de barrière joué par la RN 83 qui isole le projet du site Natura 2000, le reclassement de 6,3 ha de terrains de zone A en secteur Ae pour permettre l'implantation d'une exploitation d'élevage de poules pondeuses est sans effet sur les 8 espèces nicheuses de l'annexe I de la directive oiseau (le Martin pêcheur, le Pic noir, le Pic mar, le Pic cendré, la Pie grièche écorcheur, la Bondrée apivore, le Milan noir et le Râle des genêts) qui ont motivé le classement Natura 2000.

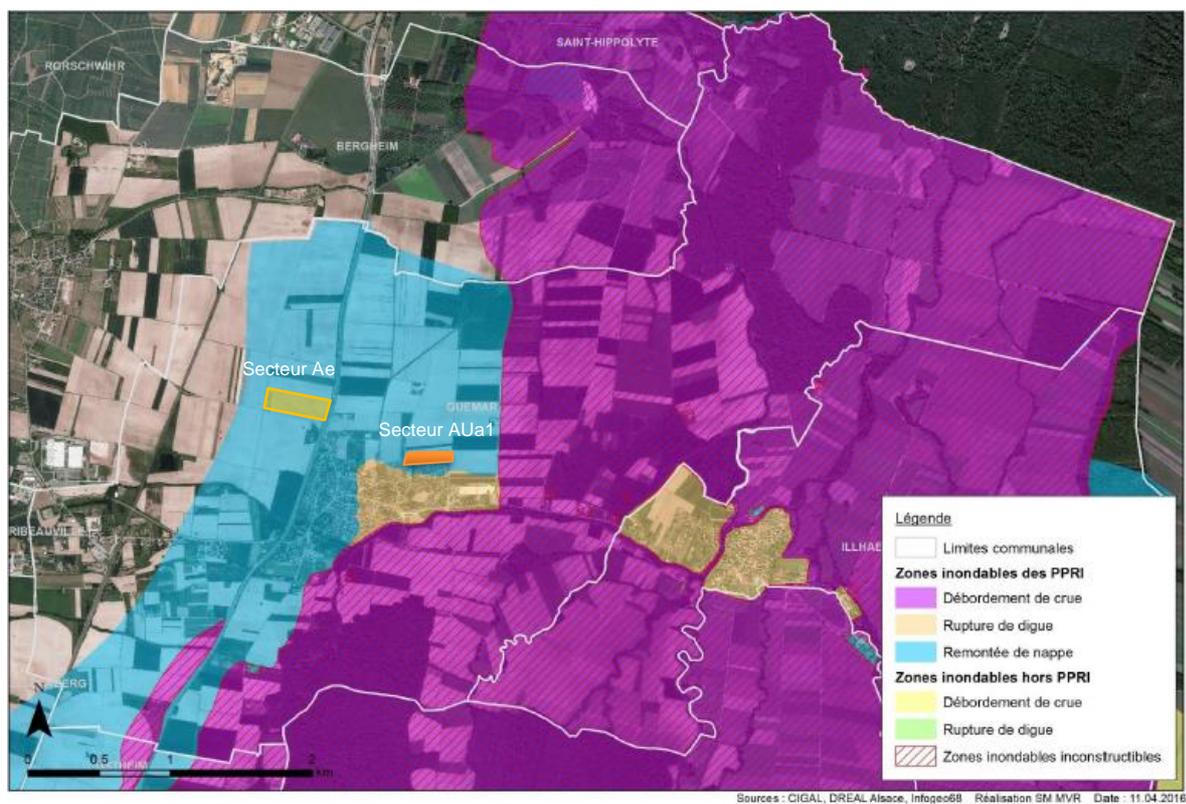
En ce qui concerne le Grand Hamster, le secteur Ae, ainsi que le secteur AUa1, est très éloigné des zones de protection stricte et d'accompagnement, nouvellement délimitées. Quoi qu'il en soit, la céréaliculture intensive est défavorable à l'espèce, dont aucun terrier n'a été relevé sur le territoire communal lors de la campagne de comptage conduite par l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage en 2011.

Par contre, comme dans le cas du secteur AUa1, c'est davantage au plan du paysage que les conséquences de ce secteur Ae supplémentaire sur le site sont à souligner. L'implantation de nouveaux bâtiments au sein d'une vaste plaine agricole créera un impact réel étant donné le caractère découvert de ce site, augmenté par une situation le long d'un axe régional majeur de transport, la RN 83.

Périmètres de captage AEP



Zones inondables





Situation des terrains en façade le long de la RN 83

Toutefois, il ressort des éléments transmis par le porteur de projet que cet impact demeurera très limité. En effet, d'une part, le gabarit du bâtiment d'élevage, du type hangar tunnel, restera modeste compte tenu d'une hauteur de l'ordre de 4,5 mètres ; d'autre part visuellement, cette nouvelle installation ne va pas créer un nouvel impact dans le site en venant s'adosser visuellement à l'exploitation déjà présente. Par ailleurs, la plantation d'arbres fruitiers programmée assurera la bonne insertion dans le paysage de ce projet. On peut même considérer, qu'au final, l'opération se soldera par un bilan positif au plan du paysage par rapport à la situation actuelle.

Quoi qu'il en soit, le règlement de la zone A impose aux articles A 11 et A 13 un certain nombre de dispositions en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, le traitement des abords et la végétalisation des terrains.



Exemple de poulailler avec parcours arboré

4.6. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Par rapport aux Orientations d'Aménagement et de Programmation d'origine, la dimension paysagère est prise en compte avec le maintien du principe de constitution d'une haie arborée devant servir à la transition entre le nouveau quartier d'habitat et le domaine agricole le long du pourtour Nord du secteur.

D'autres dispositions dans le domaine du paysage sont confirmées par les OAP modifiées :

- aménagement d'un espace vert central ;
- aménagement de liaisons douces végétalisées vers le lotissement des Trois Châteaux au Sud et vers le chemin rural au Nord.

Par ailleurs, les O.A.P. intègre un certain nombre de mesures visant à promouvoir un quartier innovant à la jonction du développement durable et de la qualité environnementale et urbaine :

- production d'un nombre minimal de logements pour éviter le gaspillage du foncier ;
- proposer une offre de formes d'habitat équilibrée et diversifiée pour répondre aux différents parcours résidentiels ;
- développement des circulations douces en lien avec la proximité de l'école ;
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces ;
- prise en compte des problématiques liées à l'énergie, aux déchets, à la gestion des eaux pluviales.

Avant de clore ce chapitre, il convient de rappeler que l'autorité environnementale avait conclu **à l'absence d'incidences notables du projet de modification sur l'environnement et la santé humaine.**

5. Procédure adoptée

Les changements apportés au P.L.U. se résument à des rectifications mineures portant sur les emplacements réservés, le règlement, le zonage et l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation en fonction d'un projet architectural, paysager et environnemental.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans le cas présent, le P.A.D.D. n'est pas remis en cause par les dispositions modificatives, les espaces agricoles en naturels ne sont pas réduits et aucune protection particulière appliquée au site, au paysage ou en raison de risques n'est levée.

Les étapes de la modification du P.L.U. de droit commun sont expressément prévues par les articles L153-40 et L153-44 du Code de l'Urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- la commune de GUEMAR a délibéré le 29 mai 2017 afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de 2,6 ha ;
- le dossier du projet de modification n°1 est transmis à l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas ;
- le dossier est notifié, avant le début de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées ;
- arrêté du maire mettant à l'enquête publique le projet de P.L.U. ;
- avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête (affichage en Mairie, insertion dans la presse locale) ;
- enquête publique dont la durée ne peut être inférieure à un mois ;
- nouvel avis au public par voie de presse rappelant l'ouverture de l'enquête ;
- rapport et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur adressés au Maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête ;
- délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de P.L.U.

6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leur portée limitée, les dispositions modificatives ne remettent pas en cause les différents documents supra-communaux applicables au territoire de la commune de GUEMAR à savoir :

- le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne-Vignoble-Ried dont la révision a été approuvée le 6 mars 2019. Il a été tenu compte du document d'urbanisme de niveau supérieur par le présent dossier de modification du P.L.U. de GUEMAR. En effet, l'enveloppe urbaine définie pour la commune est respectée et l'objectif de production minimale de 25 logements/ha est confirmé par les O.A.P.
- les différentes servitudes d'utilité publique.

