

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Guémar



4. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 22 juillet 2019



Le Maire 
Umberto STAMILE



Juillet 2019

Préambule

Les articles L.123-1-4 et L.123-5 du Code de l'Urbanisme modifiés par la loi du 24/03/2014) précisent :

Art. L.123-1-4 :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Art. L.123-5 :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

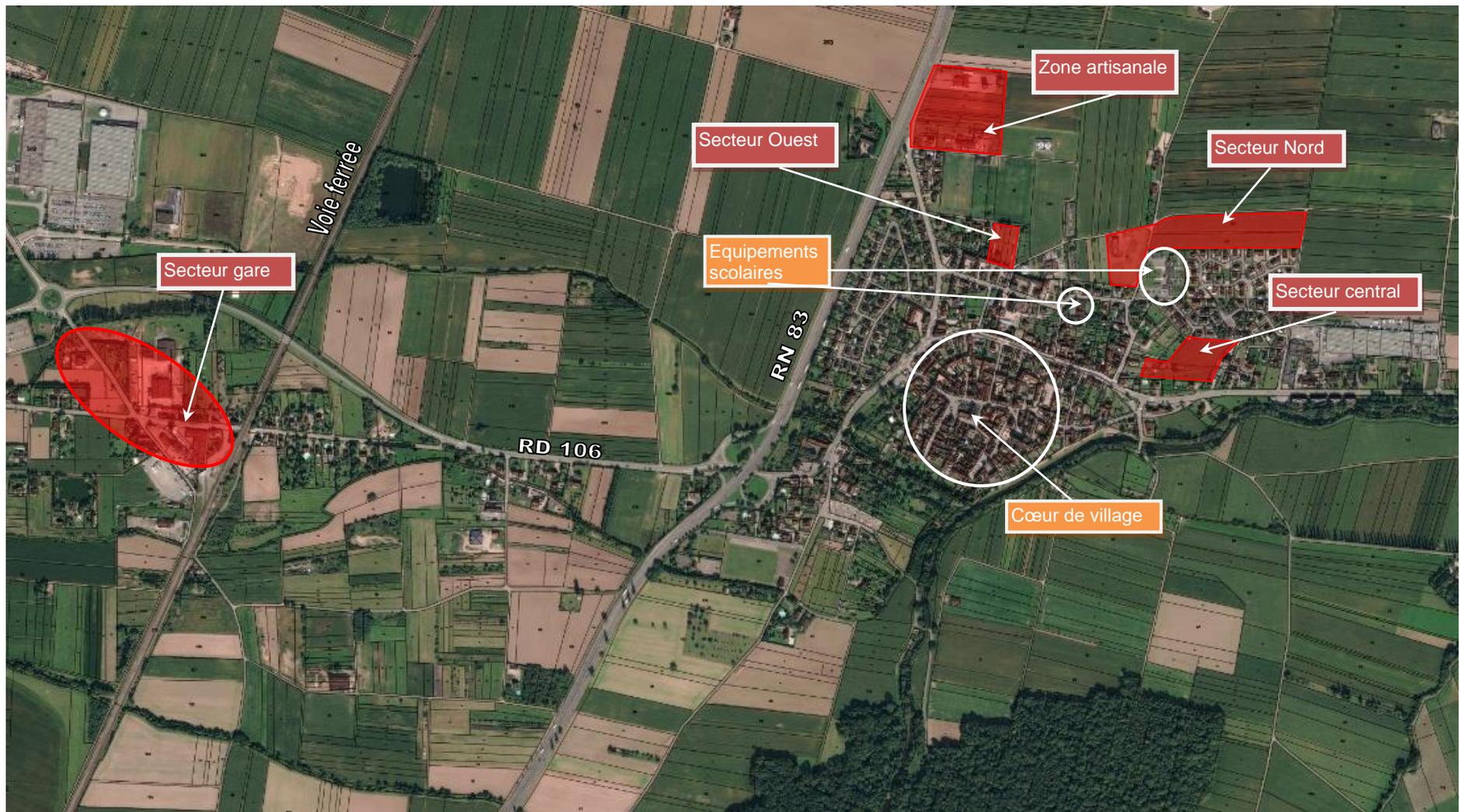
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 5 secteurs à enjeux forts, 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 fondamentaux 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.



Localisation des secteurs à projet

Secteur central AUa

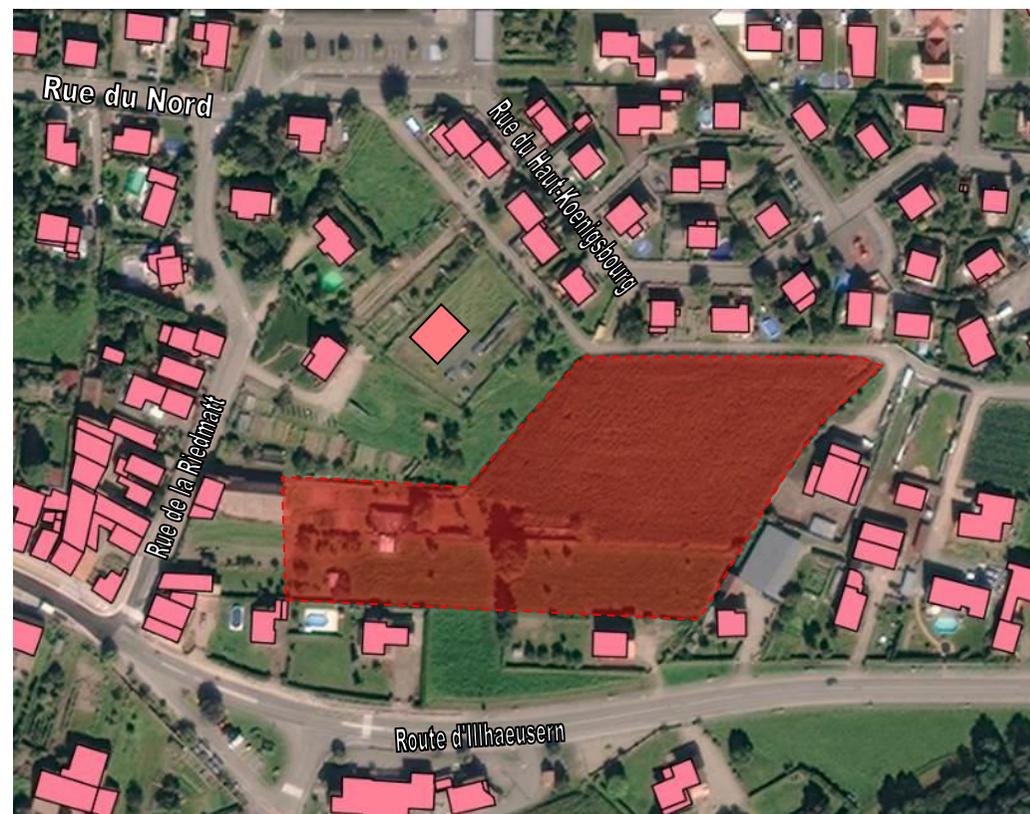
Situation

Ce secteur, d'une superficie de l'ordre de 1,1 ha environ, occupe un cœur d'îlot correspondant à un espace interstitiel, une vaste enclave, faisant la transition entre le lotissement du Haut-Koenigsbourg et le village ancien.

De topographie totalement plane, les terrains sont accessibles par la rue du Haut-Koenigsbourg au Nord, la rue de la Riedmatt à l'Ouest et la Route d'Illhausern au Sud.

Le périmètre considéré, occupé par une parcelle agricole, des prés ponctués de quelques fruitiers à haute tige et des jardins, s'inscrit dans un contexte d'habitat résidentiel. Il bénéficie de la proximité du groupe scolaire et ces commerces en entrée d'agglomération Route d'Illhausern. La situation stratégique de ce site et ses atouts militent en faveur de l'aménagement d'un quartier à dominante résidentielle.

Les contraintes concernent le risque modéré d'inondation par rupture de digue et le risque de remontée de nappe. Il convient, en outre, de mentionner la servitude d'utilité publique de protection des Monuments Historiques qui s'étend dans la partie Ouest du secteur.





Situation des terrains à l'intérieur du périmètre : alternance de prés-vergers, de terres labourables et de jardins formant une enclave au sein du tissu bâti.



Accès au secteur depuis la Route d'Illhausern et depuis la rue du Haut-Koenigsbourg.

Principes d'aménagement

➤ Principe d'articulation et d'insertion au tissu bâti existant

En aucun cas, ce nouveau quartier ne pourra constituer une opération fermée sur elle-même. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains dans le cadre du présent P.L.U. devra être mise en œuvre de manière à assurer une perméabilité, notamment piétonne et cyclable, un maillage et un fonctionnement cohérent avec les quartiers périphériques. L'aménagement pourra s'effectuer sous forme d'une seule opération ou en plusieurs tranches successives, d'une superficie minimale de 50 ares, dans un souci de cohérence globale.

La desserte interne devra être raccordée au minimum à la Route d'Illhaeusern, à la rue du Haut-Koenigsbourg ainsi qu'au chemin qui longe le secteur par le Nord.

L'organisation principale du secteur ne pourra s'appuyer sur la mise en place d'une voirie en impasse. Le lien avec le centre village et les équipements devra être prévu sous forme de liaisons douces.

➤ Principe d'équilibre de l'habitat et de production minimale de logements

Etant donné le potentiel remarquable de cet ensemble de terrains, le ou les projets à venir devront mobiliser au mieux la ressource foncière. L'utilisation de surfaces importantes pour un faible nombre de logements est à proscrire.

Dans le droit fil du Schéma de Cohérence Territoriale Montagne-Vignoble-Ried, il est fixé un objectif de production de 25 logements au minimum par hectare, pour atteindre globalement à l'échelle de l'ensemble du périmètre un nombre total de l'ordre de 25-30 logements environ.

L'objectif d'une offre en habitat équilibrée et attractive, répondant à l'exigence de densité minimale, passe par la mise en place d'une forme urbaine combinant des petits collectifs, de l'habitat individuel groupé, des maisons accolées ou toute autre forme d'habitat intermédiaire. Au-delà de la forme de l'habitat, il conviendra de diversifier le statut d'occupation (locataire, accession à la propriété) et la taille des logements.

Pour garantir la vitalité et l'animation de ce quartier et éviter une occupation exclusive par de l'habitat, l'accueil de commerces, équipements et services devra être rendu possible.

➤ Principe de qualité du cadre de vie urbain

L'objectif de densité est indissociable de celui de qualité du cadre de vie. A ce titre, les opérations d'habitat devront être conçues, notamment dans le cas de l'habitat intermédiaire, de manière à proposer des espaces extérieurs et d'intimité sous forme de jardins, de terrasse par des décalages et des décrochés dans les volumes des constructions.

La qualité de vie suppose également des espaces publics traités de façon à apporter une véritable plus value paysagère au quartier. La voirie principale sera accompagnée de plantations d'alignement associée ou non à des trottoirs.

En limite des zones d'habitation contiguës pourront être aménagées des espaces tampon sous forme de jardins familiaux ou de jardins partagés.

Le long de la voie de desserte reliant la rue du Haut-Koenigsbourg à la Route d'Ilhhausern, notamment, une position rapprochée des constructions par rapport à l'espace public favorisera la constitution d'un front bâti structurant dans le paysage urbain.

Le traitement de la voirie devra être réalisé de manière à créer les conditions d'une circulation ralentie compatible avec une vie de quartier.

L'opportunité de l'aménagement d'un espace public central, associé ou non à une noue¹, à l'échelle de l'ensemble du quartier devra être étudiée. Dans tous les cas, l'aménagement d'un périmètre supérieur à 1 hectare nécessite de réaliser un dossier au titre de la loi sur l'eau et exige de prévoir des ouvrages de stockage des eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de plantations à base d'essences locales.

Les remblais et mouvements de terrains seront limités au maximum. Dans tous les cas, les remblais destinés à masquer le premier niveau d'une construction sont interdits.

¹ Noue : fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement les eaux de ruissellement, soit pour les évacuer vers un exutoire, soit pour les évaporer (évapotranspiration) ou les infiltrer sur place.

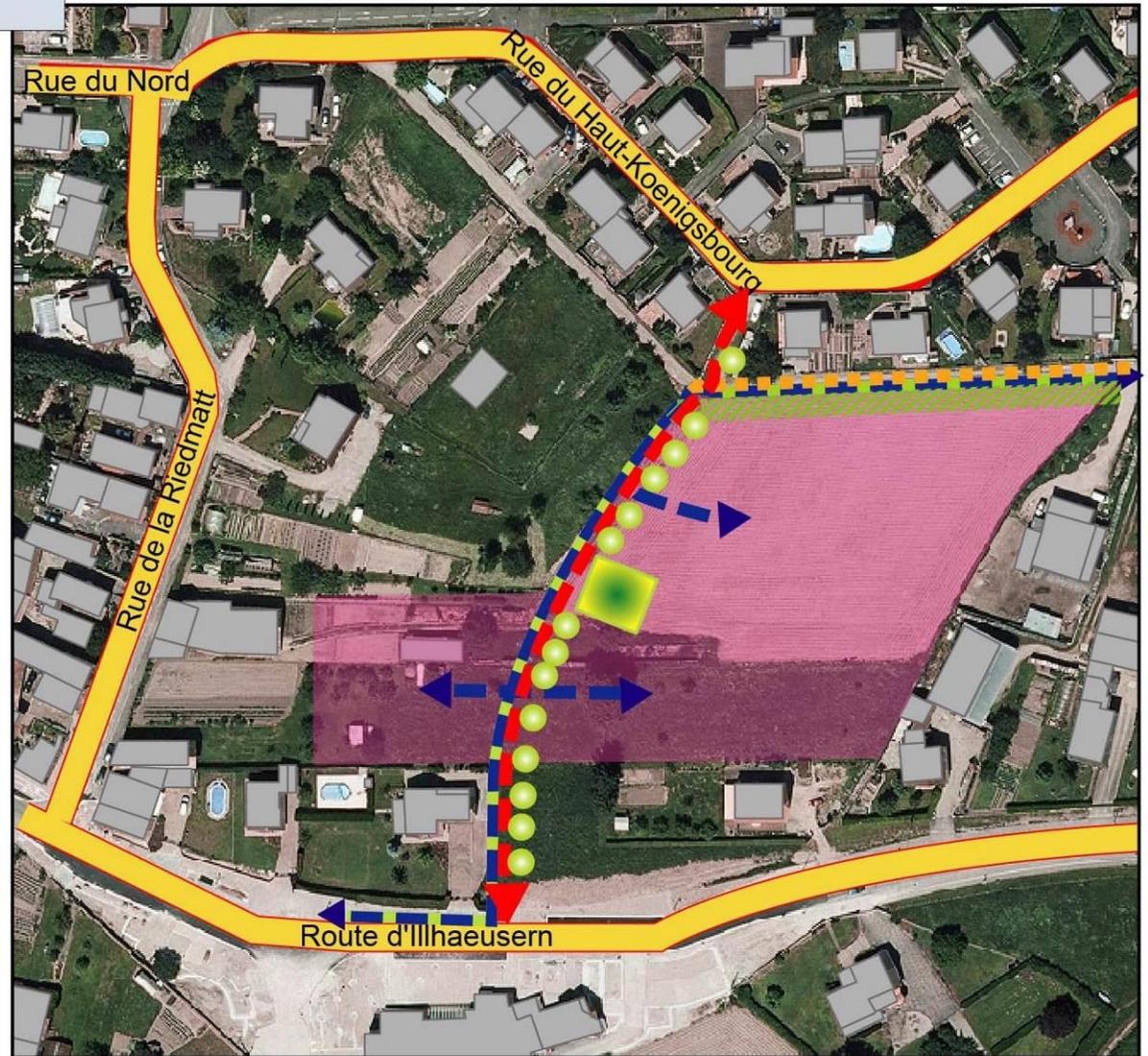
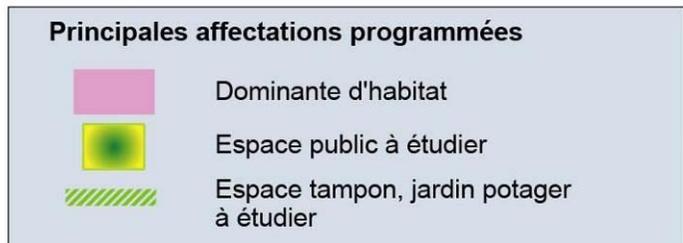
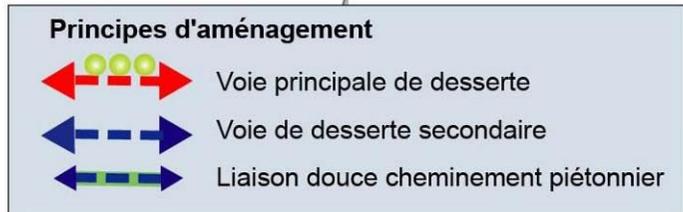
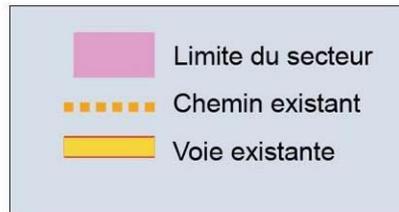
➤ **Principe de qualité environnementale et de développement durable**

Au-delà de l'organisation du site, les mesures suivantes contribueront à l'exemplarité environnementale de ce nouveau quartier :

- Opter pour des revêtements de voirie écologiques.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Favoriser la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Réutilisation des eaux de pluie.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- Prise en compte du tri sélectif dans l'organisation des espaces extérieurs associés à l'habitat collectif.
- Les plantations destinées notamment à la constitution de haies devront privilégier les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.

GUEMAR ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur central AUa



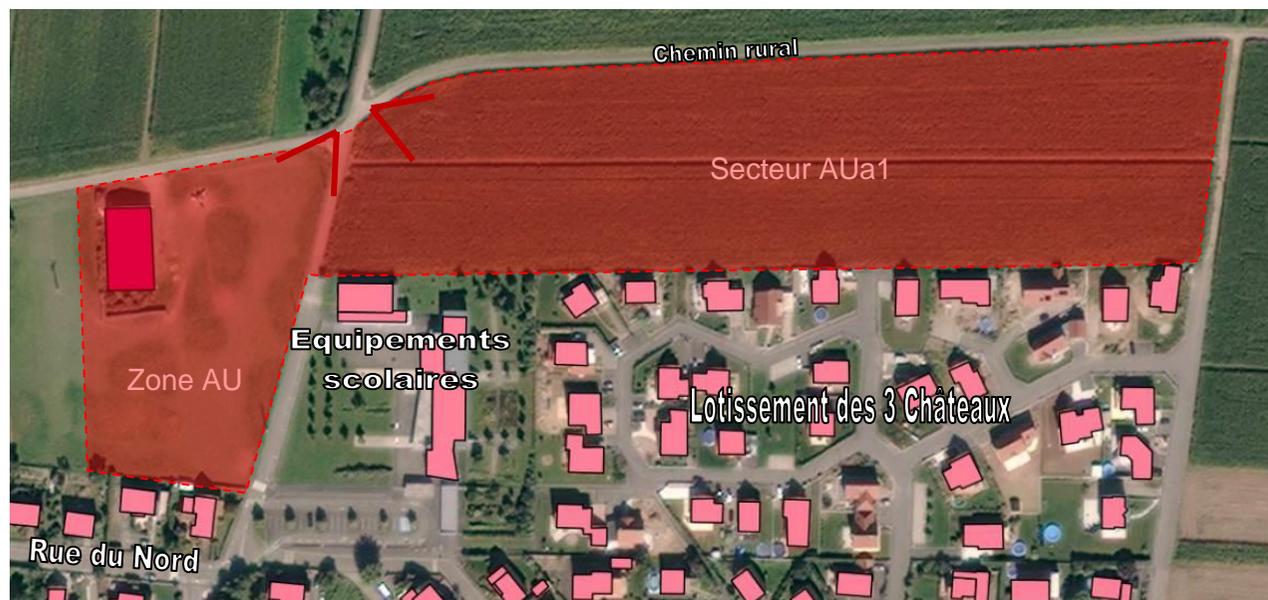
Secteur Nord - Zone AU-Secteur AUa1

Situation

Ce secteur d'une superficie de l'ordre de 3,6 ha se situe au Nord-Est de l'agglomération, en prolongement du lotissement des 3 Châteaux, à proximité immédiate du groupe scolaire.

Le périmètre en question, de topographie plane, est entièrement occupé, dans sa partie Nord, par des terres labourables, exploitées dans le cadre d'une céréaliculture intensive. Dans la partie Est est implanté un hangar agricole au sein d'une prairie. Les possibilités de greffe et de connexion au lotissement sont existantes. L'ensemble des terrains se partage entre le secteur AUa1, d'une superficie de 2,6 ha ouvert à l'urbanisation, et la zone AU, d'une surface de 1 ha, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite la mise en œuvre d'une procédure de modification du P.L.U.

Les orientations d'aménagement portant sur la zone AU pourront être précisées et réajustées lors d'une modification ultérieure du P.L.U. En l'absence de servitude d'utilité publique particulière, les contraintes majeures concernent le risque de remontée de nappe nécessitant le respect de certaines dispositions.





Perspective sur la partie Nord du site et le groupe scolaire



Perspective sur la partie Est

Principes d'aménagement secteur AUa1

➤ Principe d'articulation au tissu bâti existant et à la trame urbaine

La connexion de la partie Nord avec le lotissement des 3 Châteaux devra être assurée en utilisant les amorces déjà en place réservées exclusivement aux circulations piétonnes et cycles. Un itinéraire sous forme d'une liaison douce piéton cycle vers le groupe scolaire sera mise en place. Un bouclage complet reliant les deux routes d'accès actuelles aux extrémités Ouest et Est devra être aménagé tout en évitant un tracé totalement rectiligne favorisant la vitesse des véhicules.

En complément, la zone AU pourra être desservie par un bouclage interne raccordé à la voie existante.

➤ Principe d'équilibre de l'habitat et de production minimale de logements

Ce secteur AUa1, compte tenu de la densité moyenne brute de 25 logements/ha fixée par le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne-Vignoble-Ried, devra accueillir 60-65 logements environ.

Comme pour le secteur central, l'objectif d'une offre en habitat équilibrée et attractive, répondant à l'exigence de densité minimale, passe par la mise en place d'une forme urbaine combinant des petits collectifs, de l'habitat individuel pur et groupé, des maisons accolées ou toute autre forme d'habitat intermédiaire.

Au-delà de la forme de l'habitat, il conviendra de diversifier le statut d'occupation (locataire, accession à la propriété) et la taille des logements.

➤ Principe d'insertion au site et au paysage

L'aménagement de ce nouveau quartier va donner lieu à une nouvelle façade bâtie au Nord de l'agglomération, au sein d'un vaste espace agricole ouvert. En respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'urbanisation de ces terrains devra obligatoirement s'accompagner de la réalisation d'un front végétalisé, homogène et continu, assurant une transition paysagère de qualité avec les terres agricoles.

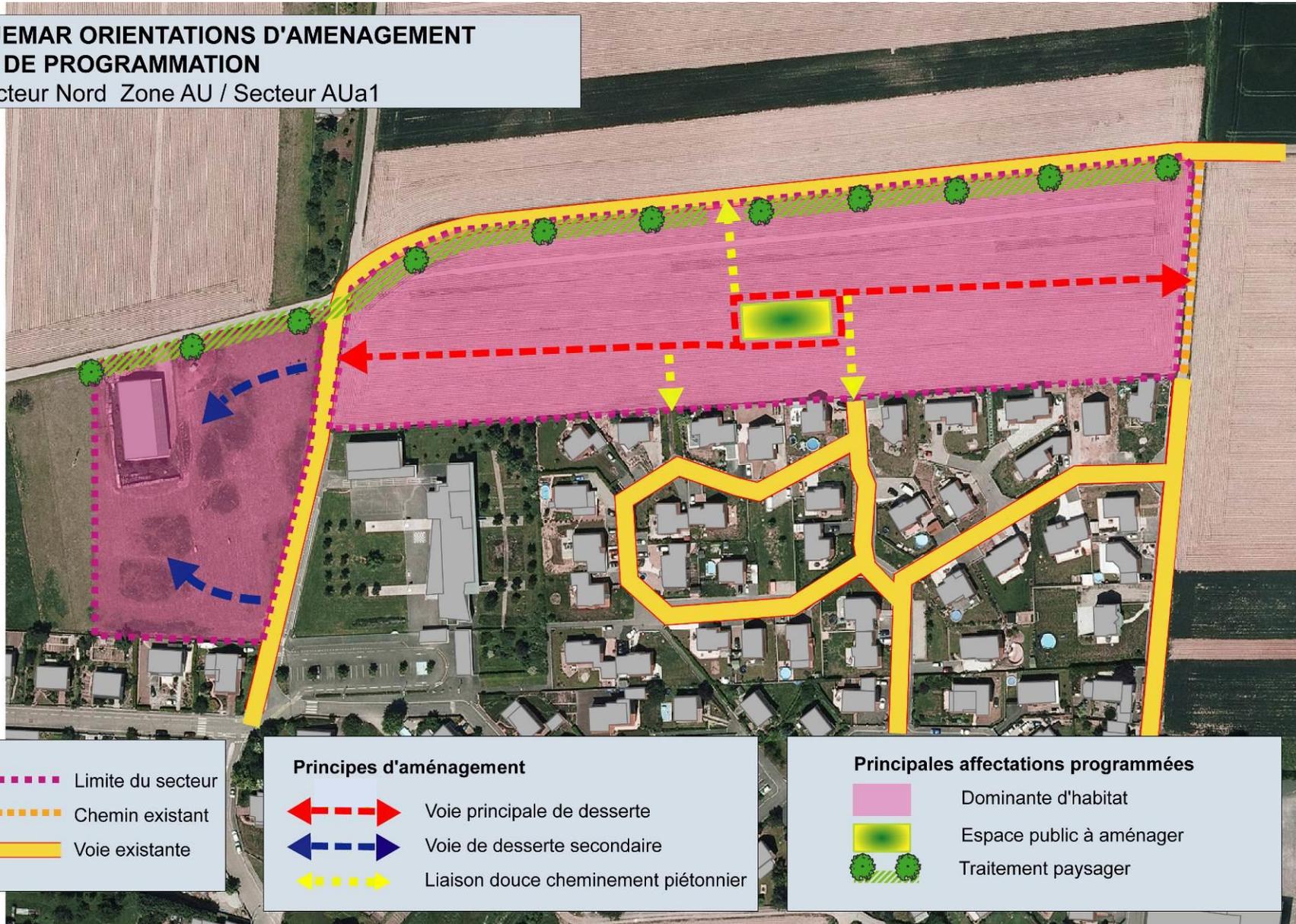
Dans cet esprit, la voie de desserte principale, les espaces publics et les aires de stationnement pourront être agrémentés de plantations locales fruitières ou feuillues destinées à valoriser ce futur quartier au plan paysager et à enrichir la biodiversité.

Les remblais produisant des effets 'taupinière' sont à proscrire.

➤ **Principe de qualité environnementale et de développement durable**

- Réalisation d'un espace public central végétalisé.
- Aménagement de voirie et des espaces publics favorisant les conditions d'une circulation apaisée compatible avec une vie de quartier.
- Favoriser la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Réutilisation des eaux de pluie.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- Prise en compte du tri sélectif dans l'organisation des espaces extérieurs associés à l'habitat collectif.

**GUEMAR ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
Secteur Nord Zone AU / Secteur AUa1



- - - - - Limite du secteur
- - - - - Chemin existant
- — — — — Voie existante

- Principes d'aménagement**
- ← - - - - - → Voie principale de desserte
 - ← - - - - - → Voie de desserte secondaire
 - ← - - - - - → Liaison douce cheminement piétonnier

- Principales affectations programmées**
- Dominante d'habitat
 - Espace public à aménager
 - ● ● Traitement paysager

Secteur Ouest - Zone AU

Situation

Ce secteur, d'une superficie d'environ 50 ares, occupe une position favorable au Nord du village en continuité d'un quartier résidentiel et d'un ensemble de fermes construites après guerre. Accessible par la rue des Iris et la rue des Eglantiers, cette zone AU demeure proche des équipements scolaires et du centre bourg. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification du P.L.U.

Les seules contraintes affectant ces terrains plats concernent le risque de remontées de nappe présent sur la totalité de l'agglomération.

Comme pour la zone AU Nord, il s'agit dans le cadre du présent document de définir les perspectives d'évolution de ces terrains qui seront détaillées lors de la procédure de modification du P.L.U.

Etant donné la taille modeste du secteur et sa position, il pourra être l'objet d'un projet ambitieux du type quartier innovant.



Principes d'aménagement

- Traiter ce secteur dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement afin de garantir la cohérence d'ensemble ;
- Assurer une transition paysagère avec les terres agricoles sur les pourtours Nord et Est du secteur ;
- Opter pour un projet qui propose au minimum 12 à 13 logements dans le cadre d'une forme urbaine innovante et d'une architecture contemporaine ;
- Libérer cet espace des circulations automobile au profit des circulations douces, en faisant le choix d'une aire de stationnement commune à l'ensemble du secteur ;
- Insérer le quartier de façon satisfaisante au tissu bâti existant, pour éviter d'en faire une enclave, notamment par un bon maillage avec la périphérie ;
- Proposer des espaces communs siège d'un minimum de vie collective, tout en assurant l'intimité des logements.



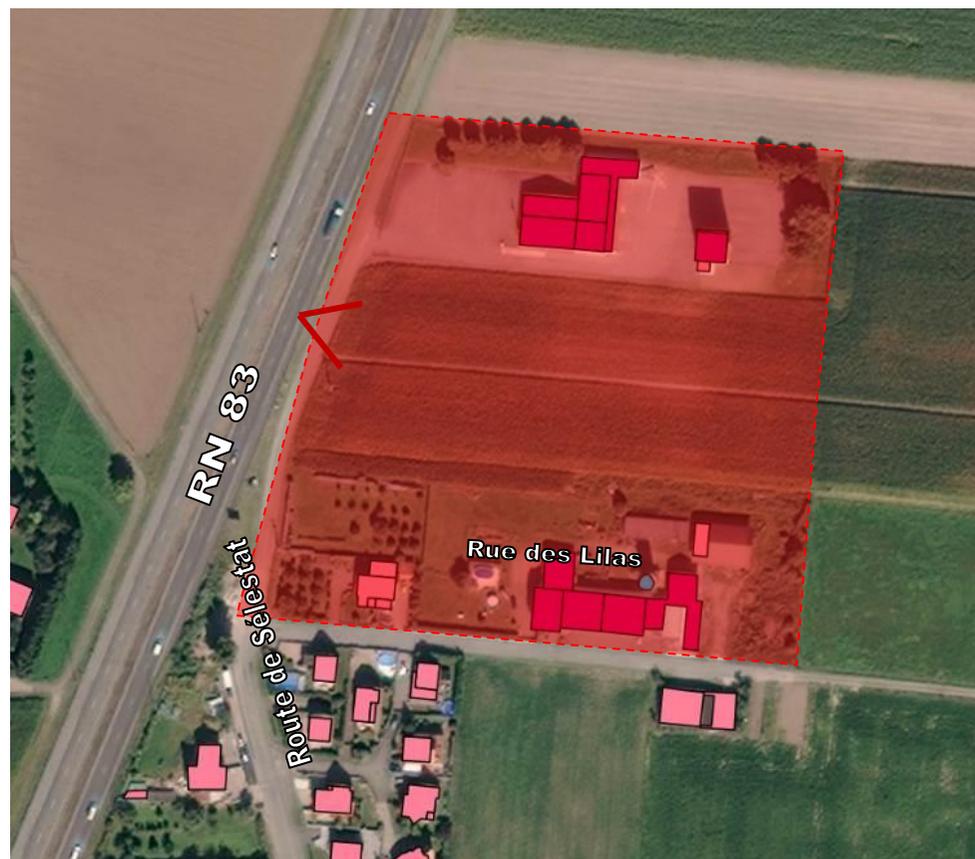
Zone artisanale – secteur AUe

Situation

Cette zone artisanale occupe le secteur urbanisé le plus au Nord de l'agglomération, à l'extrémité de la Route de Sélestat. Contiguë à la RN 83, son environnement immédiat est constitué par une zone résidentielle et par des terres agricoles principalement.

D'une superficie initiale de 3,3 ha, ce site d'activités est déjà occupé partiellement par une maison d'habitation, une entreprise de menuiserie et une coopérative agricole avec son silo. Ce site dispose encore d'un potentiel d'accueil d'entreprises de 1,4 ha.

Il convient de mentionner les contraintes liées au risque de remontée de nappe et la zone de bruit générée par la RN 83.





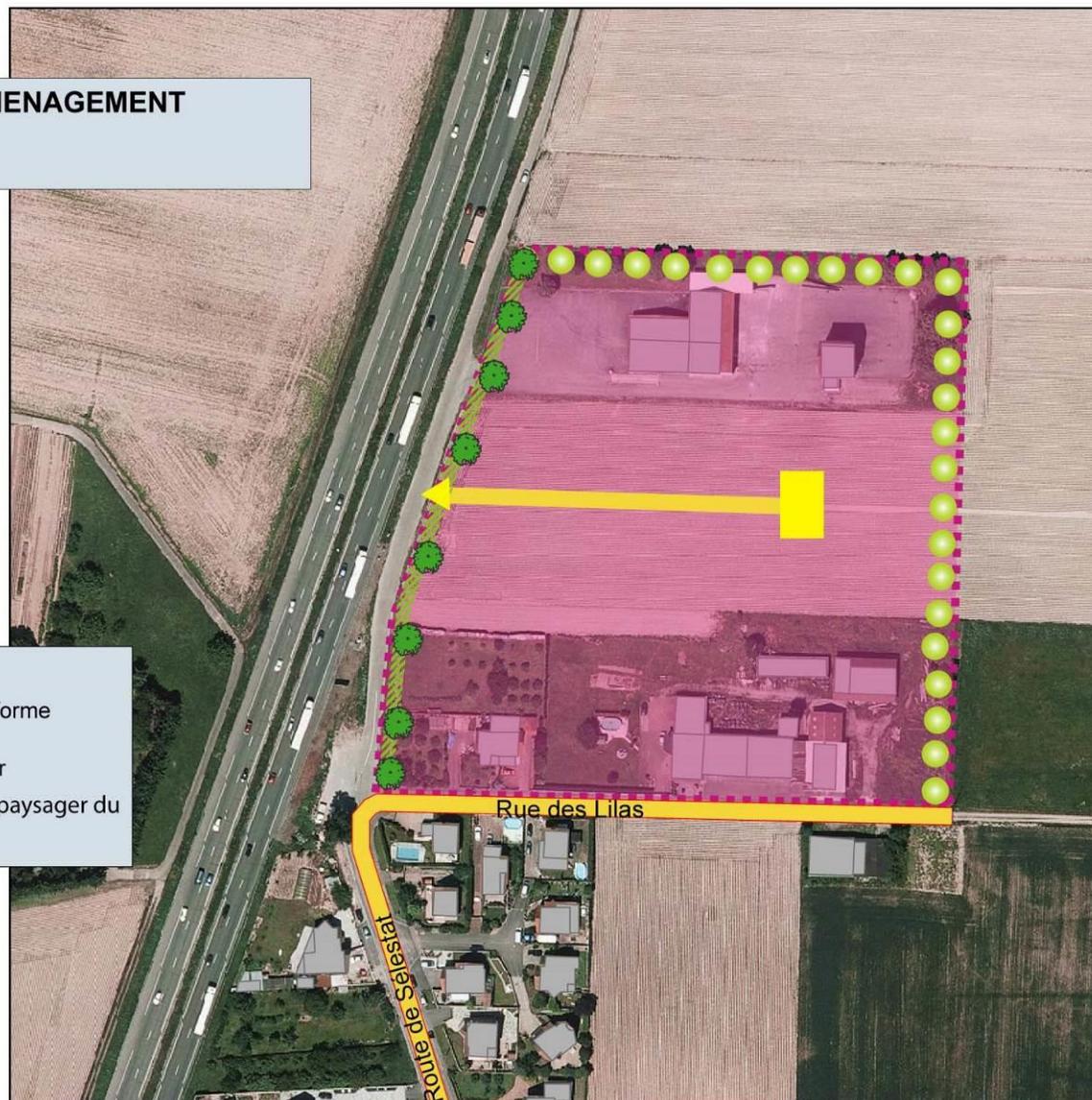
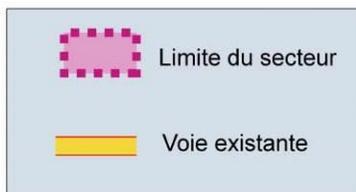
Perspective depuis le chemin qui longe la RN 83

Principes d'aménagement

- Afin d'optimiser le potentiel foncier encore disponible en vue de l'accueil d'entreprises, une voie interne avec place de retournement devra être aménagée afin de desservir de part et d'autre les terrains libres. Ce principe d'organisation pourra être réexaminé dans l'hypothèse de l'installation d'une seule entreprise.

- Compte tenu de la forte sensibilité de ce secteur d'activités, le long d'un axe routier majeur, un effort particulier sera exigé concernant la qualité architecturale des constructions, le traitement des surfaces libres et des aires de stockage.
- Végétalisation des aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places.
- Hauteur des constructions limitée à 10 mètres.
- Traitement paysager des limites Est et Nord du secteur de manière à créer des fronts végétalisés.
- Choix en faveur de plantations à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

**GUEMAR ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
Zone artisanale - Secteur AUe



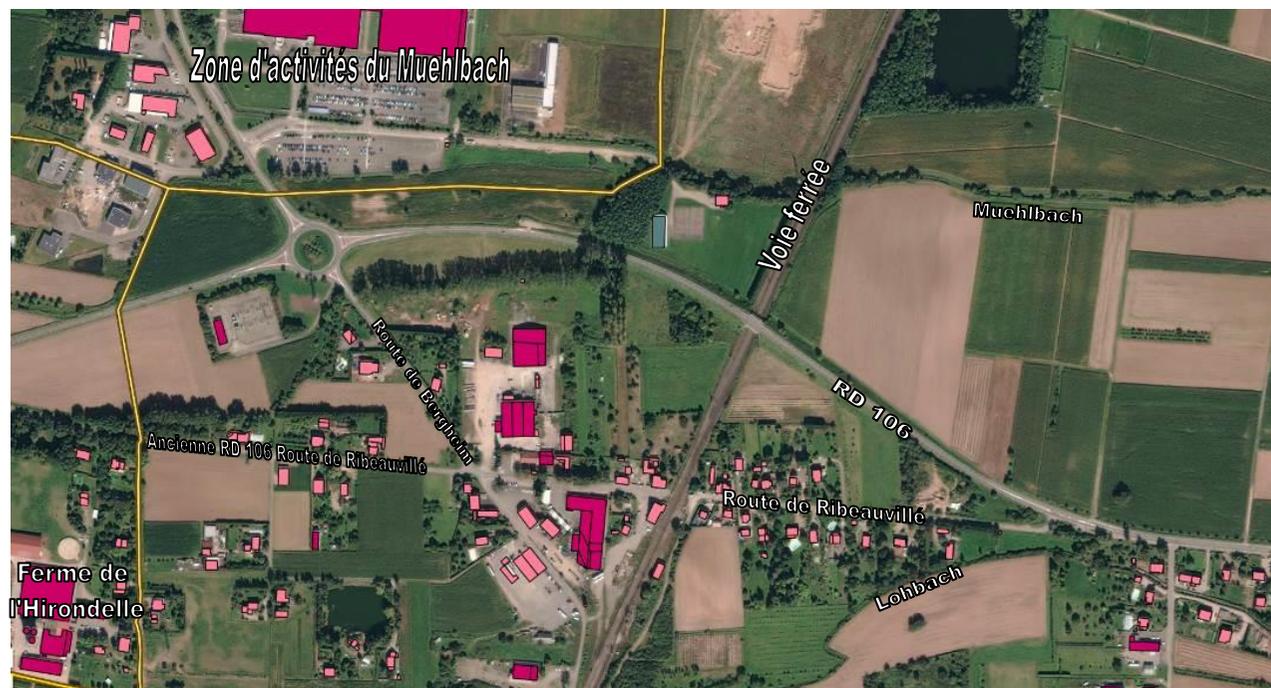
Secteur gare – Zone UE, Zone A et secteur Na

Situation

Dans la partie Ouest du territoire communal, complètement à l'écart du village, autour de la gare de Ribeauvillé et le long de l'ancien tracé de la RD 106, s'est constitué un assemblage incohérent de maisons d'habitation et de bâtiments d'activités.

Ce secteur s'est développé en, donnant lieu à une forte consommation d'espace. Il en résulte un ensemble au statut mal défini, mal maîtrisé, dont l'impression de chaos est renforcée par l'abandon de la desserte ferroviaire.

Or le site en question occupe une position sensible et stratégique sur un axe paysager de première importance, reliant d'Est en Ouest le ried au piémont viticole, d'Illhaeusern à Ribeauvillé, dont le SCOT s'applique à promouvoir la monumentalité paysagère. Partiellement desservi par les équipements, l'enjeu dans le cadre du P.L.U. ne consiste pas à renforcer ce site de façon significative, mais d'en exploiter les espaces interstitiels résiduels en vue de l'accueil d'entreprises tout en améliorant l'image globale du quartier.





A l'Est de la voie ferrée, réaménagement de la Route de Ribeauvillé avec trottoir partagé Piétons/cycles



Au croisement de la Route de Ribeauvillé et du Chemin du Strengbach



La gare et ses abords



Route de Bergheim : des terrains encore libres pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Principes d'aménagement

➤ Principe de requalification

Afin de structurer ce quartier, il convient d'investir les lieux en vue de leur amélioration en portant l'effort de requalification sur :

- La Route de Bergheim et la Route de Ribeauvillé traitées en axe principal (reprise du profil, aménagement des bords de chaussée, création de places de stationnement) ;
- La gare et ses abords, notamment dans la perspective d'une remise en service de la desserte ferroviaire. Dans le cas contraire, il conviendra de trouver une fonction au bâtiment (commerce, service, restaurant, équipement) pour qu'il joue un rôle d'animation, d'appui structurant du quartier ;
- Les bâtiments d'activités existants et leurs abords et aires de stationnement.

➤ Principe de liaison cyclable Est-Ouest

Afin de fédérer davantage ce quartier au village, il convient de prolonger l'aménagement réalisé par la commune Route de Ribeauvillé vers l'Est par une piste cyclable en site propre à double sens, côté Sud de la RD 106 afin d'éviter le franchissement de la voie.

En outre, cet itinéraire stratégique, support de liaisons de proximité et d'une continuité de niveau départemental et régional, mérite d'être poursuivi à l'Ouest vers le pôle touristique de Ribeauvillé (Balnéothérapie) et le piémont par un aménagement adéquat Route de Ribeauvillé.

➤ Principe de qualité de l'urbanisation future

Les espaces interstitiels pourront accueillir des constructions à usage d'activités dans le cadre d'un projet de qualité intégrant :

- Une architecture apportant une plus value au quartier ;
- Un traitement soigné des espaces libres et des aires de stationnement et de stockage ;
- Un accompagnement végétal des volumes bâtis ;
- L'utilisation de plantations à base d'essences locales.

➤ Principe de préservation et de renforcement de la trame verte

Les cortèges végétaux du Lohbach et du Muehlbach, assurant un rôle à la fois de continuité écologique et d'animation du paysage, sont à préserver. Des plantations le long de la RD 106 viendront consolider cette trame paysagère.

Pour éviter d'aggraver le phénomène de mitage, les terres agricoles sont rendues strictement inconstructibles.

**GUEMAR ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
Secteur Gare



Principes d'aménagement

-  Piste Cyclable à double sens à aménager en site propre
-  Parcours cyclable vers le piémont et le pôle touristique à aménager
-  Voie à requalifier (végétalisation, traitement des abords, aménagement de places de stationnement, Prise en compte des circulations douces,...)
-  Gare et ses abords à requalifier
-  Secteur bâti à requalifier
-  Plantations d'alignement à créer

Principales affectations programmées

-  Secteur à urbaniser dans un souci majeur de qualité architecturale et paysagère
-  Développement de l'habitat à maîtriser (interdiction de nouveau logement)
-  Préservation de la végétalisation d'accompagnement du Lohbach et du Muchlbach
-  Terres agricoles strictement inconstructibles.

 Voie existante

ANNEXES - Exemples d'habitat intermédiaire

