

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Commission d'Urbanisme – 08 Septembre 2015



OBJECTIFS: COMPRENDRE, PROPOSER, CONCERTER & DECIDER

Etablir le **schéma directeur du développement urbain** de la Ville de Guebwiller en tenant compte du maillage intercommunal

- Elaborer un diagnostic (état des lieux)
- Identifier les enjeux urbanistiques
- Etablir les besoins à moyen et à long terme
- Préparer une vision globale de développement à l'horizon 2030 afin de mener un développement cohérent de la ville

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) va exprimer le projet de la ville de Guebwiller en matière de **développement économique et social, de déplacements, de développement de l'habitat et de préservation et valorisation de l'environnement et des paysages.**



PHASE 1. Le recueil et l'analyse des données / Elaboration d'un diagnostic prévisionnel (état des lieux, prévisions et besoins)

- Site, Agriculture et Environnement
- Analyse urbaine et potentialités de densification
- Population et Habitat
- Emplois et activités
- Équipements
- ...

Potentialités et handicaps



Besoins recensés

PHASE 2. Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

- Choix des objectifs d'aménagement et d'urbanisme
- Localisation des secteurs à enjeux

PHASE 3. Mise en œuvre du P.A.D.D.

- Traduction en terme de zonage de règlement
- Mise en place d'actions et d'opérations d'aménagement (ZAC, AFU, etc...)



**COHERENCE
TRANSVERSALE
A ASSURER**

LES OBJECTIFS DU PLU PRESCRITS EN CONSEIL MUNICIPAL

17 SEPTEMBRE 2014

1. Réhabiliter et reconvertir les friches industrielles

La Ville est en effet fortement marquée par l’empreinte industrielle comme le témoigne la présence de sites industriels importants, manifestement sous exploités, voire en friches.

2. Encourager l’implantation d’activités économiques nouvelles et redynamiser le centre ville

Le PLU aura donc comme objectif essentiel de mettre en place des orientations et des dispositions règlementaires à même de conforter la Ville dans son rôle de pôle urbain central à l’échelle de la vallée et de l’intercommunalité.

3. Améliorer le cadre de vie par une politique de soutien à la réhabilitation de l’habitat et d’embellissement de la Ville

Le PLU devra prendre en compte les besoins actuels et futurs en termes d'Habitat, notamment en confortant l'offre actuelle en logements.

4. Encourager les constructions économes en énergie

5. Permettre un renouvellement urbain en respectant les grands équilibres.

30 MOIS D'ETUDES ENVIRON

	T2/ 14	T3/ 14	T4/ 14	T1/ 15	T2/ 15	T3/ 15	T4/ 15	T1/ 16	T2/ 16	T3/ 16	T4/ 16	T1/ 17	T2/ 17
Point Information au CM* / Consultation des BE****													
Délibération du CM prescrivant l'élaboration du PLU**													
Diagnostic & Enjeux													
PADD*** et débat en CM*													
Règlement (écrit & zonage) et OAP													
Arrêt du PLU en CM et présentation du bilan de la concertation													
Enquête publique													
Approbation du PLU en CM													

Date réglementaire butoir de révision du POS

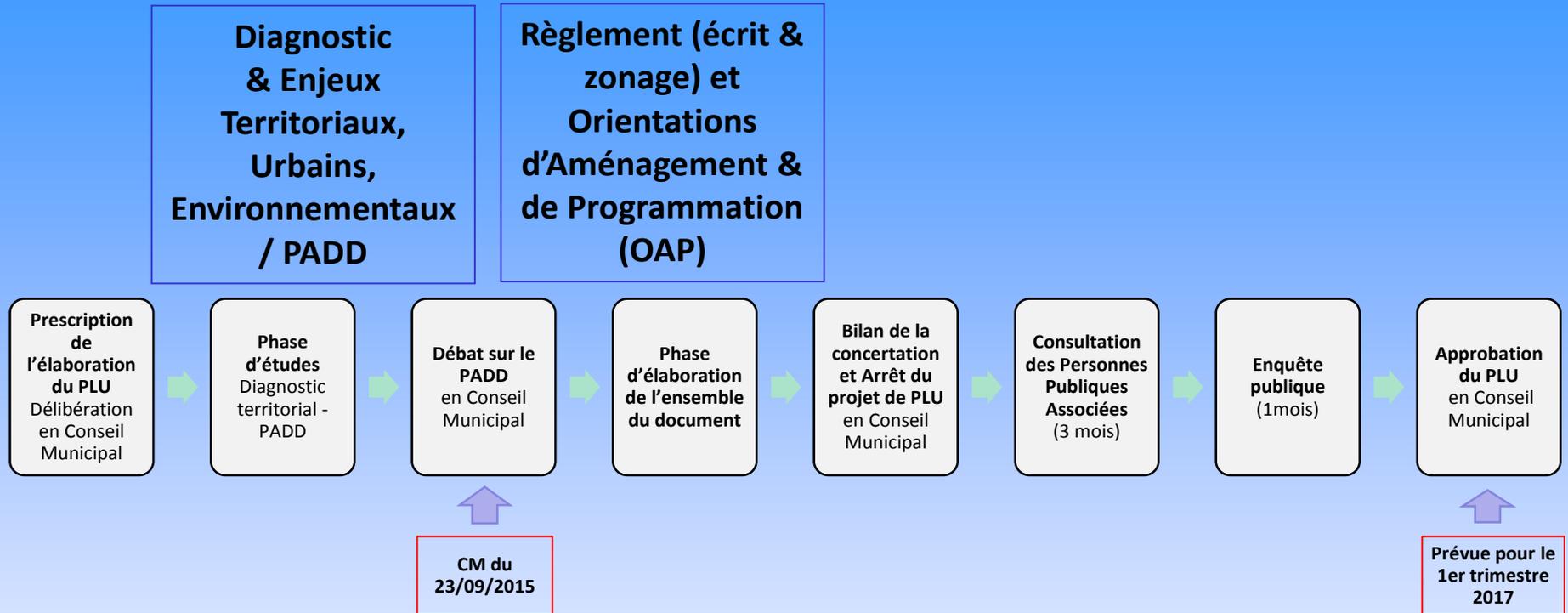


Date réglementaire butoir d'approbation du PLU



*CM = Conseil Municipal / **PLU=Plan Local d'Urbanisme / ***PADD=Plan d'aménagement et de développement durable / ****BE=Bureau d'étude

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU



4 Réunions publiques dont 2 réunions thématiques

26 janvier 2015 : **Réunion Publique 1** sur le diagnostic urbain

12 mars 2015 : **Réunion Publique 2** sur le diagnostic environnemental

8 septembre 2015 : **Réunion Publique 3** sur le PADD

Date encore à définir : **Réunion Publique 4** sur le zonage et règlement

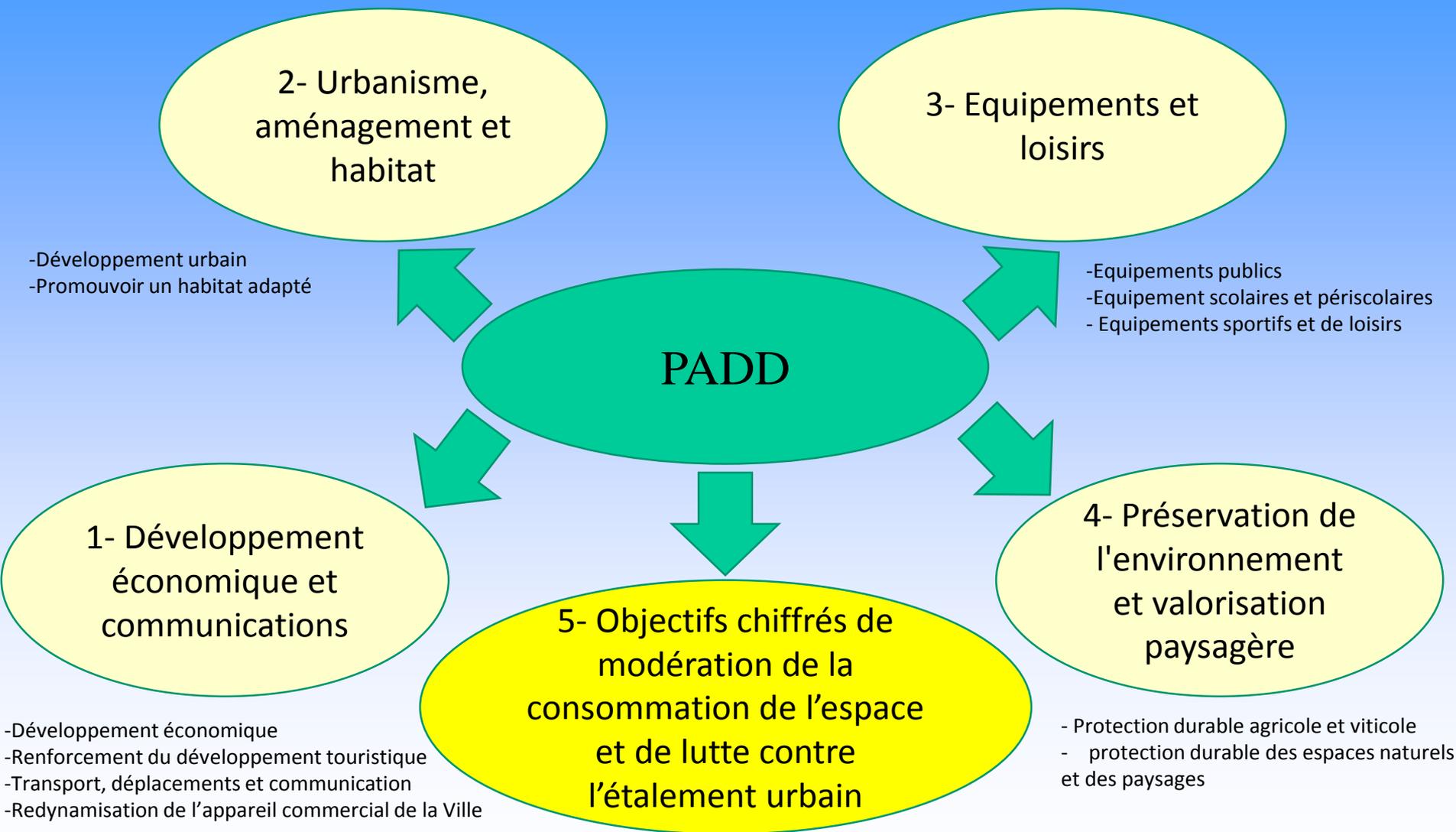
LE PADD C'EST QUOI?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est **un document politique** exprimant le projet de la collectivité locale à moyen et long terme **en matière d'aménagement de son territoire**. Elaboré à partir du diagnostic du rapport de présentation, le PADD du Plan Local d'Urbanisme (PLU) **exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager** et représente le schéma directeur des aménagements de la ville à moyen et à long termes.

Les parties du PLU qui sont directement opposable juridiquement (Règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation), doivent être en cohérence avec le PADD.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



1/ DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMUNICATIONS

Développement économique : maintenir voir renforcer le nombre d'emplois dans la commune, par:

- Le renforcement de la vitalité économique en s'appuyant sur le secteur tertiaire et les filières des services : médical, formation, culture et tourisme
- A l'échelle du SCOT : la Ville de Guebwiller est un pôle tertiaire d'intérêt régional

Redynamiser l'appareil commercial de la Ville

- Renforcer l'attractivité du centre-ville et développer le commerce en cœur de ville
- Améliorer le traitement des espaces publics (piétons, mode doux, voiries)

Renforcer le développement touristique :

- S'appuyer sur le patrimoine communal existant et à proximité pour renforcer le développement touristique
- Préserver les espaces emblématiques du territoire guebwillérois
- S'intéresser à toute proposition qui permettrait d'améliorer l'offre

PADD - CARTE INDICATRICE DU PATRIMOINE BATI, DES PARCS ET JARDINS A VALORISER



Château du Hugstein



Eglise Saint Léger



Jardin de l'Hôpital

Jardin de l'Hôtel de Ville



Les Dominicains

Mairie



Parc des Glycines

Jardin du Musée Deck

Croix de mission



Promenade Déroulède

Eglise Notre Dame



Parc de la Marseillaise

Parc de la Neuenbourg

Légende

 Parcs et jardins

 Patrimoine bâti

Sources : BD ORTHO 2012 IGN France
Réalisation : Ville de Guebwiller 09/2015

0 250 500 m



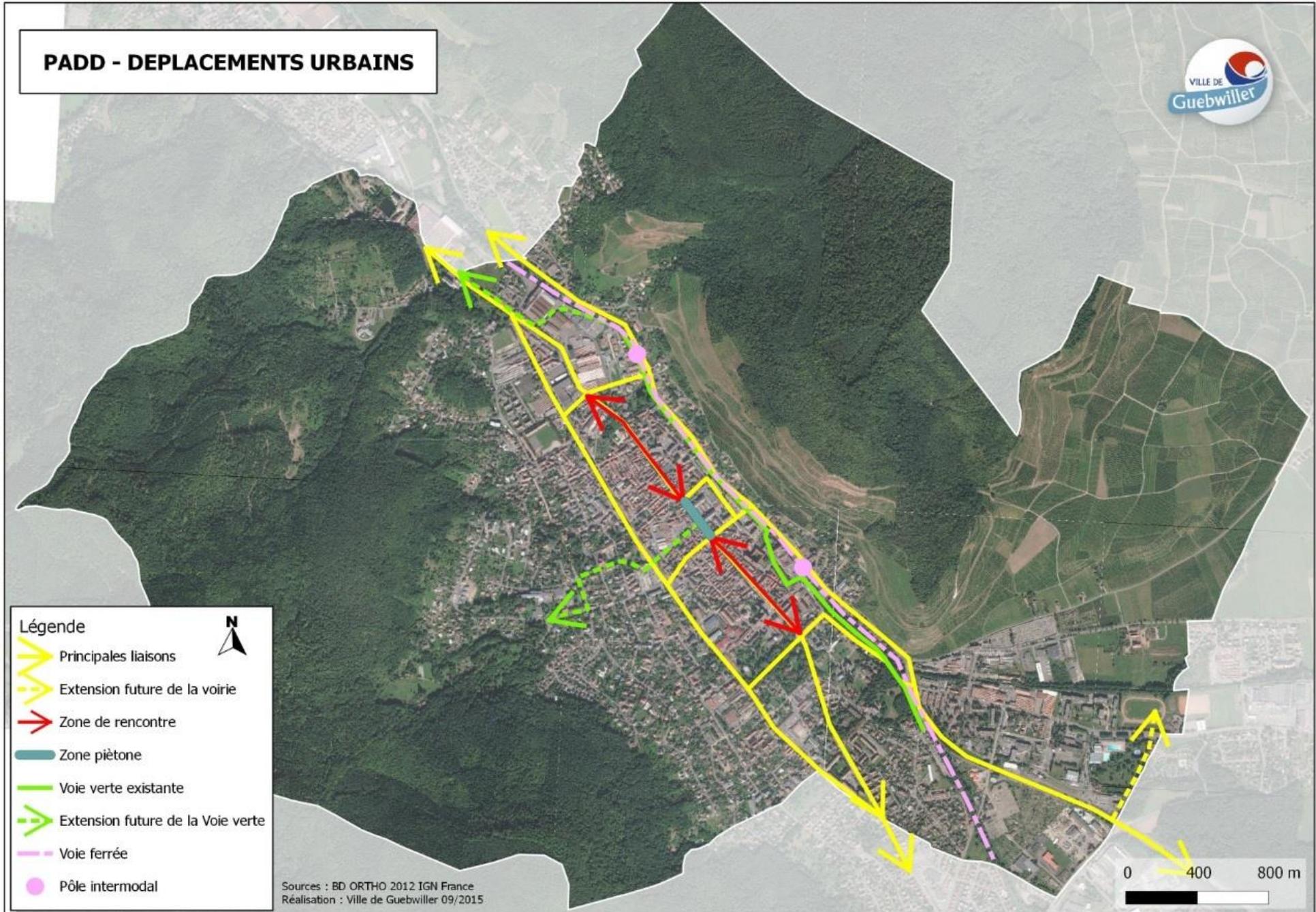
1/ DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMUNICATIONS

Transport, déplacements et communication :

- Adapter les nœuds intermodaux et renforcer l'offre en transport en commun, en particulier la réactivation de la ligne ferrée Bollwiller-Guebwiller
- Diminuer les nuisances induites par la circulation automobile
- Améliorer le réseau viaire par la création de transversales structurantes
- Assurer la bonne desserte des nouveaux quartiers
- Améliorer de manière quantitatives et qualitatives l'offre en stationnement
- Prioriser les déplacements piétons et cyclables en prolongeant par exemple la piste cyclable le long de la Lauch, vers Buhl
- Améliorer l'offre en matière de communication numérique



PADD - DEPLACEMENTS URBAINS



Légende

- Principales liaisons
- Extension future de la voirie
- Zone de rencontre
- Zone piétonne
- Voie verte existante
- Extension future de la Voie verte
- Voie ferrée
- Pôle intermodal

Sources : BD ORTHO 2012 IGN France
Réalisation : Ville de Guebwiller 09/2015



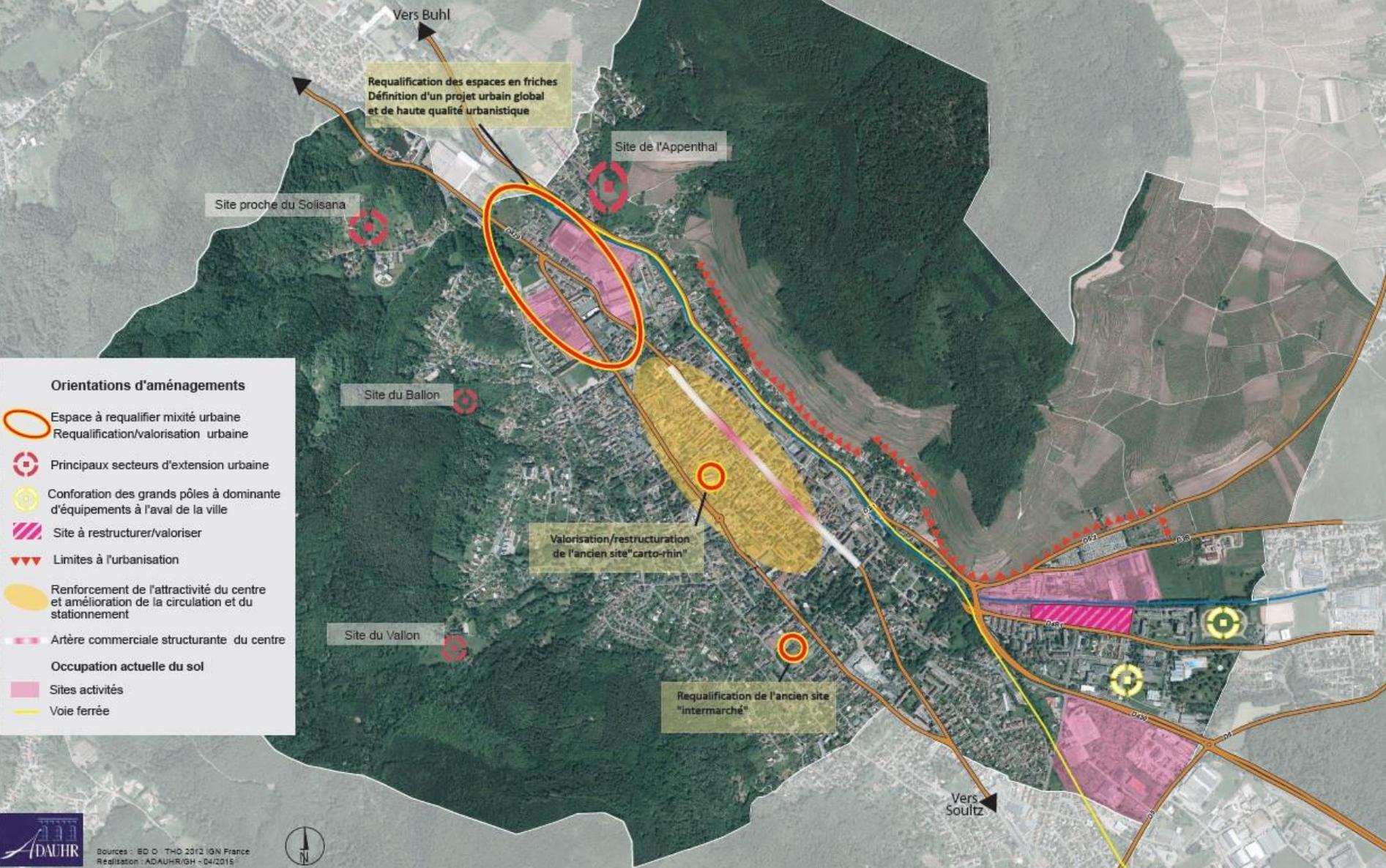
2/ URBANISME, AMÉNAGEMENT ET HABITAT

En matière de **développement urbain** :

- A l'échelle du Scot Rhin-Vignoble-Grand Ballon, en cours d'élaboration, Guebwiller fait partie d'un pôle urbain majeur avec Buhl-Issenheim et Soultz.
- A l'échelle de Guebwiller = > renforcer la Ville dans ses fonctions de pôle administratif et de services mais aussi dans sa fonction résidentielle.
- Compte tenu d'un développement spatial contraint de fait, il s'agira principalement de reconquérir les friches, et de réaliser un travail de restructuration urbaine :
 - en requalifiant les friches du Haut de la Ville de Guebwiller
 - en réaménageant la friche Carto-Rhin
 - en restructurant les friches du sud de la ville



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE DE GUEBWILLER
LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE**



- Orientations d'aménagements**
- Espace à requalifier mixité urbaine
Requalification/valorisation urbaine
 - Principaux secteurs d'extension urbaine
 - Conformation des grands pôles à dominante d'équipements à l'aval de la ville
 - Site à restructurer/valoriser
 - Limites à l'urbanisation
 - Renforcement de l'attractivité du centre et amélioration de la circulation et du stationnement
 - Artère commerciale structurante du centre
- Occupation actuelle du sol**
- Sites activités
 - Voie ferrée



2/ URBANISME, AMÉNAGEMENT ET HABITAT

En matière d'**Habitat** :

- Promouvoir le développement d'une offre de grands logements dans les nouvelles constructions pour attirer les familles en s'appuyant sur les atouts de la ville aujourd'hui : fort taux d'équipements scolaires, périscolaires, sportifs. Tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.
- Diversifier les types de logements (logements adaptés aux séniors, jeunes)
- Faire étudier l'opportunité d'une Opération Programmée pour l'amélioration de l'habitat pour résorber les logements anciens vacants, en centre ville.
- Améliorer le cadre de vie pour compenser le positionnement géographique qui est à la fois un handicap et un atout.



3/ EQUIPEMENTS (ECOLES), SPORTS ET LOISIRS

En matière **d'équipements publics**:

- Construction d'une caserne et de bureaux à destination des gendarmes afin de pérenniser leur activité et leur présence sur le territoire.
- Un règlement de PLU et un zonage en adéquation avec les zones d'équipements.

En matière **d'équipements scolaires et périscolaires**:

- Réorganisation des écoles en créant 3 pôles en lieu et place des 9 sites existants.

En matière **d'équipements sportifs et de loisirs**:

Adapter et compléter l'offre d'équipements publics par:

- La réhabilitation du stade « THROO »,
- La construction d'un stade nautique,
- La valorisation des espaces récréatifs existants.



PADD - EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS



**Nouveau pôle maternelle
avec Périscolaire**

**Ecole Storck
+ Bâtiment Inspection**

**Annexe Pierre
Bucher**

**Lycée
Kastler**

**Lycée
Deck**

Kienzi

**Collège
Grünewald**

Saint Exupéry

Jeanne Bucher

**Lycée
Storck**

- Légende**
- Ecoles maternelles 2030
 - Ecoles émentaires 2030
 - Lycées & Collège
 - Multi-accueil CCRG
 - Pôle sportif du Florival

Sources : BD ORTHO 2012 IGN France
Réalisation : Ville de Guebwiller 09/2015



4/ ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

En matière **de protection durable agricole et viticole**:

- Une grande partie du ban communal est occupé par de la viticulture. Il consiste donc à préserver l'essentiel des espaces actuellement plantés de vignes (AOC) et les sites emblématiques du Grand Paysage guebwillerois.
- En ce sens, il faut limiter la consommation des terres agricoles par l'urbanisation.
- Valoriser les espaces naturels emblématiques et structurants.

En matière **de protection durable des espaces naturels et des paysages**:

- Une grande partie du ban communal est occupé par des massifs forestiers. On observe actuellement un enrichissement progressif des limites d'urbanisation qu'il faudrait limiter ; cela dans un objectif de valorisation environnementale et afin d'éviter l'atténuation de l'ensoleillement des constructions limitrophes.
- Intégrer et créer des corridors écologiques afin de connecter les différents milieux naturels entre eux.
- Être attentif à la problématique de l'eau (qualité, PPRi etc).



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE DE GUEBWILLER
LES ESPACES VITICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**



Buhl

Valorisation patrimoniale du Château du Hugstein

Zone de jardins familiaux existants à prendre en compte dans le PLU

Site classé-chênes

Continuités écologiques

Issenheim

Soultz

Orientations d'aménagements

-  Perspectives remarquables
-  Espace viticole à préserver
-  Forêt à protéger
-  Valorisation abords de la Lauch
-  eZone humide à préserver
-  PPRI (Prévention risque inondation) risque fort
-  PPRI (Prévention risque inondation) risque modéré
-  Entrée d'agglomération à mettre en valeur



Sources : BD ORTHO 2012-IGN France
Réalisation : ADAUR/IGH - 04/2015



5/ OBJECTIFS CHIFFRES

Population à Guebwiller	Population 2012	Population 2030
Taux d'évolution		
Scénario tendanciel Tendance 1990-2012 : + 0,2% par an	11 440	11 858 (+ 418 habitants)
Scénario PLU/Scot + 0,5% par an	11 440	12 514 (+1 047 habitants)

Rythme de développement démographique	Taux d'évolution annuel	Nb d'habitants en 2012	Nb habitants en 2030	Besoins en logements 2030-pop nouvelle	Besoins en logements issus du desserrement (2030)	Besoins en logements totaux en 2030
Rythme d'évolution (+0,5) Taille des ménages : 2 pers.	+0,5 %	11 440	12514 (+ 1074 habitants)	537	411	948

5/ OBJECTIFS CHIFFRES

Près de la moitié des besoins futurs en logements seront à **créer au sein du tissu existant** (utilisation des dents creuses, réhabilitation etc).

Situation actuelle : la densité moyenne de Guebwiller est de 30 logements à l'hectare.
Avec ce ratio : besoin en foncier de 33 hectares environ.

Situation future proposée : Afin d'économiser du foncier ce ratio sera augmenter à **40 logements à l'hectare**, tout en prenant soin d'intégrer des **espaces de respiration** (trame verte, square etc) aux nouvelles opérations d'aménagement.

Avec ce ratio : besoin en foncier de 25 hectares environ.

ZONE	Superficie vide (ha)
U	13,39
UE	4,66
NAa	6,32
NA	10,71
Total	35,07

Surfaces non bâties restantes situées au sein des zones constructibles du **POS actuel**

Malgré l'augmentation de ce ratio, les potentialités intra-muros (U et UE) **seront insuffisantes** pour répondre à l'ensemble des besoins (18 hectares environ). C'est pourquoi, des sites d'extension seront délimités dans le PLU.

Environ **13 ha d'extensions urbaines** seront nécessaire d'ici à 2030 afin de permettre la réalisation de la totalité des logements nécessaires (en prenant en compte le phénomène de rétention foncière).

=> Soit 31 hectares mobilisables (18+ 13) au lieu de 35 hectares actuels.

SYNTHESE & CONCLUSIONS

Orientations	Objectifs Clés	La Déclinaison des Projets
Développement économique et Communication	<ul style="list-style-type: none"> -Renforcer la vitalité économique, l'attractivité du centre-ville, le développement touristiques et l'offre en transport 	<ul style="list-style-type: none"> -Développement des axes structurants et des transversaux (rue de la République) -Adaptation de l'offre en stationnement (gare) -Priorisation des déplacements piétons et en mode doux (extension des pistes cyclables)
Urbanisme, aménagement et habitat	<ul style="list-style-type: none"> -renforcer la ville dans ses fonctions de services et dans sa fonction résidentielle -reconquérir les friches et restructuration urbaine -promouvoir le développement d'une offre de grands logements 	<ul style="list-style-type: none"> -Requalification des Friches du haut de la Ville et de Cartorhin -Réhabilitation de l'Hypercentre et de l'entrée de Ville -Restructuration urbaine -Promotion de l'offre en grand logement et diversification du type de logement (séniors)

SYNTHESE & CONCLUSIONS

Orientations	Objectifs Clés	La Déclinaison des Projets
Equipements et loisirs	-Développer les équipements publics, les équipements scolaires et périscolaires, les équipements sportifs et de loisirs	-Développement du complexe sportif du florival (piste d'athlétisme, boulodrome) -Construction d'une gendarmerie -Organisation et renforcement de l'offre scolaire (P. Bucher) -Valorisation des espaces récréatifs (city stade)
Préservation de l'environnement et valorisation paysagère	-Protéger durablement les espaces agricoles et viticoles -Protéger durablement les espaces naturels et des paysages	-Préservation des espaces viticoles (AOC) et des espaces remarquables -Valorisation des espaces naturels emblématiques et structurants ainsi que les parcs et jardins

BACKUP

LES OBJECTIFS DU PLU

L'article L 121-1 du Code de L'Urbanisme explique les objectifs généraux d'un PLU, à savoir :

L'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles ;

La diversité des fonctions urbaines (**commerces, services, logement, etc.**) et la mixité sociale dans l'habitat ;

L'utilisation économe et équilibrée des différents espaces urbains, ruraux et naturels.

L'élaboration d'un PLU permet une meilleure prise en compte environnementale, intègre la question fondamentale de la concertation avec la population et définit de manière précise, les objectifs d'un projet de territoire.

Un élément technique essentiel du PLU est le **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**, qui exprime **un projet global, cohérent et réfléchi** pour notre territoire à **l'horizon 2030 et plus** et **fixe les grandes orientations** retenues par la collectivité notamment en matière d'habitat, de transport (**de déplacement**), d'économie et d'environnement.

Les PLU est également constitué des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire

LES CONTRAINTES

Compte tenu du caractère contraint du territoire de la Ville et de la **présence de sites industriels en friche**, la politique de développement urbain à mettre en place ne se posera **pas qu'en termes d'extension urbaine** mais sera **essentiellement axée sur la reconversion d'espaces industriels à faire entrer en mutation.**

Le PLU devra prendre en compte les besoins actuels et **anticiper les besoins futurs** en matière d'habitat, d'emploi, de transports et d'équipements en veillant notamment à **l'utilisation économe des espaces**, en **protégeant l'environnement et en mettant en valeur les espaces viticoles et forestiers.**

Les **déplacements urbains** seront également une problématique à traiter, **tant dans l'amélioration de l'existant que dans son développement**, notamment au travers des modes doux.

La mise en place de ce document communal devra être **en cohérence avec les documents cadres à portée intercommunale ou nationale tel que le SCOT** (en cours d'élaboration) et intégrer les différentes contraintes que sont par exemple les **plans de prévention des risques inondation (PPRI)** et les plans d'alignement qui seront à redéfinir.

UNE CONCERTATION INTEGREE

La concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du PLU et va être effectuée de la manière suivante :

Communication au travers du **bulletin municipal** et du **site internet de la commune**;

Organisation **d'au moins 4 réunions publiques dont 2 réunions thématiques** afin de tenir la population informée de l'avancement du dossier et de pouvoir échanger avec elle des choix de développement de la commune;

Mise à disposition du public des documents d'élaboration du projet de PLU en Mairie au fur et à mesure de leur avancement. Un registre sera également disponible au service de l'Urbanisme, afin que la population puisse s'exprimer de manière continue durant toute la procédure et jusqu'à l'arrêt du PLU;

Mise en place d'une **exposition publique** avant que le PLU ne soit arrêté par des panneaux de communication à l'accueil de la Mairie.

5/ OBJECTIFS CHIFFRES

La moitié des besoins en logements seront à créer au sein du tissu existant avec un ratio moyen **40 logements à l'hectare**.

Cela représente une économie d'espace naturel ou agricole de plus de 10 ha. Sachant qu'actuellement, le ratio moyen du nombre de logements/ha moyen est proche de 30 logements/ha à Guebwiller.

Foncier nécessaire = 23,7 ha
réserve 35.07

ZONE	Superficie vide (ha)
U	13,39
UE	4,66
NAa	6,32
NA	10,71
Total	35,07

Les potentialités intra-muros **sont insuffisantes** pour répondre à l'ensemble des besoins, c'est pourquoi, des sites d'extension seront délimités dans le PLU. Près de **13 ha de surfaces en zone d'extension** (échéance 2030) **seront nécessaires pour la réalisation de logements** (sans prise en compte du phénomène de rétention foncière).

5/ OBJECTIFS CHIFFRES

Les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

L'objectif consiste à **utiliser au maximum le potentiel d'urbanisation intra urbain** en favorisant les opérations de renouvellement urbain, la requalification d'espaces en friche, la mobilisation des logements vacants et l'utilisation des espaces non urbanisés situés au sein de l'agglomération ("dents creuses")

- **Une partie de ces espaces intra-muros** sera également utilisée **pour le développement économique** (commerces, services) et les équipements. Les espaces réservés à de l'activité économique resteront globalement dans le contour du POS (à l'aval de la ville)

- **Cette option impose une certaine densification** au sein même de l'agglomération, mais en prenant néanmoins soin d'intégrer dans les opérations d'aménagements ou dans les différents quartiers des espaces de respiration (trame verte, square etc).

- La **PLU fixera des limites claires au développement urbain**, afin de favoriser un développement compact de la ville pour éviter l'étalement urbain qui est consommateur d'espace, notamment le long des axes routiers.

- Au sein des zones d'extension, des **opérations d'ensemble seront rendues obligatoires** afin d'assurer un aménagement cohérent et pour optimiser l'utilisation de l'espace