

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU arrêté

GUEBWILLER



1. RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 – Principales conclusions du diagnostic et justifications

Plan Local d'Urbanisme arrêté le 18 mai 2017 par
délibération du Conseil Municipal

Francis Kleitz
Maire de Guebwiller



2017

Préambule

Le présent Plan Local d'Urbanisme intègre la nouvelle réglementation du code de l'urbanisme suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, opérant sa mise en conformité avec la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Le conseil municipal de Guebwiller a délibéré en ce sens le 12 mai 2016.

Découpage du rapport de présentation en tomes

Le rapport de présentation du PLU de Guebwiller est composé de 5 tomes :

- Tome 1 : Principales conclusions du diagnostic et justifications
- Tome 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement
- Tome 3 : Evaluation environnementale, indicateurs de suivi et résumé non technique
- Tome 4 : Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Tome 5 : Annexe : Analyse socio-économique et morphologie urbaine

SOMMAIRE DU TOME 1 : DIAGNOSTIC PREVISIONNEL ET RAPPORT JUSTIFICATIF

PREAMBULE	1
1^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC PREVISIONNEL	5
1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET BILAN DU POS	7
1.1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC.....	7
1.2. BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	13
1.2.1. <i>Analyse de la consommation de l'espace sur 10 ans</i>	13
1.2.2. <i>Bilan du POS concernant les activités, équipements et services</i>	14
1.2.3. <i>Bilan du POS concernant le cadre de vie</i>	14
2. ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ...	15
2.1. FONCIER NON BATI EN TISSU URBAIN.....	15
2.2. FONCIER MOBILISABLE PAR RECONVERSION DE FRICHES.....	16
2.3. CONCLUSION.....	17
3. PRINCIPALES CONCLUSIONS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	18
3.1. MILIEUX NATURELS ET FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE	18
3.2. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	21
3.3. PAYSAGES	21
2^{EME} PARTIE : RAPPORT JUSTIFICATIF	25
1. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD	27
2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET JUSTIFICATIONS DES BESOINS FONCIERS	33
2.1. ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'HORIZON 2036 :	33
2.2. ESTIMATION DE LA SURFACE NECESSAIRE EN EXTENSION (LOGEMENTS/DEVELOPPEMENT URBAIN) :34	
2.3. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	36
3. SCENARIO ZERO, LA COMMUNE SANS PLU	37
4. LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	39
5. LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES	51
5.1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES.....	51
5.2. JUSTIFICATIONS DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT.....	52
5.2.1. <i>Section 1 : usage des sols et destinations des constructions</i>	52
5.2.2. <i>Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	53
5.2.3. <i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	56
5.3. JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP	57
5.3.1. <i>Les zones urbaines</i>	58
5.3.2. <i>Les zones à urbaniser</i>	87
5.3.3. <i>Les zones agricoles</i>	93
5.3.4. <i>Les zones naturelles</i>	97
6. JUSTIFICATION DES CHOIX DES OAP	101
6.1. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP	101
6.2. TABLEAU DE COHERENCE OAP-PADD.....	103
6.3. JUSTIFICATIONS DES OAP AVEC REGLEMENT.....	107
6.4. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES OAP SOUMISES A REGLEMENT 113	
6.5. INSTITUTION DES ZONES U ET AU SOUMISES A OAP SANS REGLEMENT	121
6.6. JUSTIFICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT	123
7. AUTRES JUSTIFICATIONS	124
7.1. JUSTIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES	124
7.2. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE NATUREL.....	125

7.3.	LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI.....	128
7.4.	TERRAINS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	129
8.	IMPACT SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE	130
9.	LES INDICATEURS DE SUIVI	131
10.	LA PROCEDURE	132

1^{ère} Partie : Diagnostic prévisionnel

1. Principales conclusions du diagnostic et bilan du POS

Un diagnostic territorial complet est présenté dans le document suivant :

- Tome 5 : Annexes du rapport de présentation
Analyse socio-économique et morphologie urbaine

Seules les principales conclusions de cette analyse sont présentées ici.

1.1. Principales conclusions du diagnostic

Introduction :

Dans l'organisation territoriale régionale, Guebwiller constitue un pôle urbain principal (rang de ville moyenne) contribuant à structurer le développement d'un territoire relativement large. Située au débouché du Florival (vallée de la Lauch), la ville bénéficie d'une image forte liée à la présence d'équipements de centralité, d'un riche patrimoine culturel (dominicains, patrimoine bâti, etc.) et d'un environnement naturel diversifié et remarquable (vignes, crus réputés, forêts, montagne).

La ville de Guebwiller est également fortement marquée par l'empreinte industrielle comme en témoigne la présence de certains sites industriels en friches ou sous-exploités. Centre administratif d'importance, la ville a eu à souffrir, ces dernières années, et à l'instar d'autres villes, de la fermeture de certains services publics, fragilisant ses fonctions de centralité et son attractivité.

La ville est comprise dans la Communauté de Communes de la région de Guebwiller qui regroupe 19 communes.

Les communes de Guebwiller, Buhl, Sultz et Issenheim forment une conurbation (urbanisation continue - agglomération).

La ville est comprise dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé en décembre 2016.

Population :

En 2013, Guebwiller compte 11 322 habitants. Trois grandes tendances sont observées :

- Une baisse de l'attractivité résidentielle de la ville (faible taux de croissance par rapport à la moyenne départementale, population en baisse depuis 2008) ; depuis 2008, le solde migratoire ne suffit plus à compenser un solde migratoire déficitaire.
- Un vieillissement général de la population.
- Un desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage), le type de ménage le plus représenté dans la commune étant celui composé d'une seule personne.

Ces nouvelles réalités démographiques sont à prendre en compte dans la définition des besoins en logements, équipements, services et emplois.

Guebwiller comprend 29 % de la population de la Communauté de Communes contre 33 % en 1990. Son poids démographique se réduit légèrement au profit des communes environnantes, qui notamment à l'aval de la vallée, voient leur population croître sensiblement.

Enjeux :

- *Mettre en place les conditions permettant de retrouver une croissance démographique, notamment via la politique logement, l'amélioration de la desserte, le niveau d'équipements et l'emploi. L'objectif consiste également à optimiser les équipements de la ville (réserve de capacité importante au collège Mathias Grunewald).*
- *Conserver un équilibre de la structure par âge de la population afin d'optimiser l'utilisation de son bon niveau d'équipements et de conforter ses fonctions de centralité.*

Le logement :

L'important parc de logements locatifs a permis à la ville de limiter le vieillissement de la population. Le parc social est très présent (28 % des résidences principales en 2013).

Cependant, l'offre de logements actuelle n'est pas suffisamment adaptée aux besoins, notamment compte tenu des nouvelles réalités socio-démographiques (allongement de la vie et desserrement des ménages). Le taux de vacance est de 7,7 % du parc total.

Enjeux :

- *Renforcer l'attractivité résidentielle de Guebwiller par une offre diversifiée en logements (individuel/collectif, privé/social, locatif, adapté), en réponse aux besoins et capacités financières des ménages ; attirer les classes d'âges dites « stratégiques » (jeunes ménages avec enfants).*
- *Prendre en compte les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population.*
- *Maîtriser la pression foncière dans un contexte où le niveau élevé des prix (notamment dans le vignoble) peut nuire aux itinéraires résidentiels, et notamment à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages.*
- *Enjeux de réhabilitation du parc social et du parc ancien.*
- *Mobilisation des logements vacants.*
- *Prévoir le foncier nécessaire pour mettre en œuvre cette politique.*

Les activités et l'emploi :

L'agglomération de Guebwiller (Guebwiller-Soultz-Issenheim-Buhl) joue un rôle de pôle urbain central à l'échelle de la vallée et de l'intercommunalité, dont Guebwiller est le cœur urbain principal. Guebwiller est un pôle d'emplois conséquent (4374 emplois en 2013). Le ratio emplois/actifs ayant un emploi est supérieur à 1, témoignant d'une polarité en termes d'emplois. Les possibilités de développement spatial sont limitées à Guebwiller, ce qui a conduit à la création d'une zone d'activités intercommunale plus à l'aval (l'aire d'activités du Florival, Guebwiller-Soultz-Issenheim).

Cependant, le dynamisme de la ville est fragilisé depuis plusieurs années sur différents secteurs :

- Le déclin industriel, qui a particulièrement affecté la ville, de part une forte tradition industrielle locale. Il en résulte la présence de sites sous-exploités et de friches, qui représentent aujourd'hui un potentiel de renouvellement urbain important ; les emplois liés à l'industrie ont baissé de plus de 50 %.
- Une fragilité de son appareil commercial, causée également, pour partie, par les baisses d'emplois et de population ; sa situation géographique (arrière pays limité) et les évolutions sociologiques des comportements d'achats impactent également.

La ville possède un potentiel touristique important grâce à ses atouts patrimoniaux (patrimoine bâti et naturel, vignoble et production viticole, paysages pittoresques), l'intégration au Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges ainsi qu'une labellisation de la Communauté de Communes «Pays d'Art et d'Histoire», qui lui donnent une visibilité.

La ville cherchera à dynamiser son économie en mutation (tertiairisation), à la fois en confortant ses secteurs porteurs et également en soutenant ceux qui rencontrent des difficultés.

Enjeux :

- *Mixité des fonctions activités/habitat si les activités sont compatibles avec un voisinage de zones d'habitations.*
- *S'inscrire dans un développement économique réfléchi sur l'ensemble de l'agglomération de Guebwiller-Buhl-Soultz-Issenheim (zone d'activités d'intérêt intercommunal).*
- *Conforter le développement et la diversité commerciale du pôle urbain, et notamment les commerces de proximité (attractivité du centre-ville) en recherchant un équilibre avec les plus grandes surfaces et zones commerciales.*
- *Prendre en compte les besoins des établissements d'activités existants (agrandissements, etc.).*
- *Développer la filière touristique par la valorisation du patrimoine remarquable (urbain et naturel) notamment ; Guebwiller et la Communauté de Communes de la région de Guebwiller sont labellisées "Pays d'art et d'histoire".*
- *Poursuivre le développement des activités tertiaires en s'appuyant notamment sur le développement de filières présentes sur son territoire (filiales socio-médicales, formation, services à la population, commerces, viticulture, tourisme...). L'économie présente (= économie résidentielle, tourisme...) est de plus en plus prégnante à Guebwiller et occupe près de 75 % des emplois. La sphère publique emploie également un nombre important de salariés.*
- *Développement de fonctions métropolitaines.*
- *Poursuivre le développement des communications numériques (très haut débit).*

Principaux équipements et services :

En tant que centre administratif et commercial, Guebwiller bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services qui rayonnent au-delà de son bassin de vie et participent à l'attractivité et au dynamisme local.

Tous les secteurs y sont représentés : administrations, commerces et services de proximité, santé (dont l'hôpital), social et médico-social (accueil petite enfance, personnes âgées et personnes handicapées), scolaire (de la maternelle jusqu'aux lycées), formation, sports, culture et loisirs, tourisme, cultes.

La ville a cependant eu à faire face à la fermeture progressive de certains services publics au cours des dernières années.

Par ailleurs, l'équipement du territoire en Très Haut Débit reste à améliorer.

Enjeux :

- *Conforter ses fonctions de ville-centre, maintenir son bon niveau d'équipements et adapter son offre aux besoins.*
- *Prendre en compte des projets tels que par exemple la construction d'une nouvelle gendarmerie.*

Les transports :

Guebwiller est bien reliée aux grands axes routiers du département. L'accessibilité routière sera encore améliorée grâce à l'aménagement (récent) du nouvel échangeur sur l'A35 à Niederentzen sur l'A35.

Cependant, les déplacements routiers sont difficiles au niveau intra-urbain (traversée du centre-ville ainsi que de certains quartiers périphériques). La problématique liée au stationnement (près de 2600 places) accentue ces difficultés. Toutefois, la politique de stationnement mise en œuvre récemment (accessibilité fléchage, zones règlementées) permet d'optimiser l'utilisation des stationnements existants, notamment au sein et en périphérie du centre-ville. A terme, l'offre en stationnement devra être étoffée, notamment en divers points stratégiques de la ville (proximité des nœuds intermodaux (transport en commun/fer/route, etc.).

A l'aval de la ville, le réseau routier de l'agglomération mérite d'être davantage structuré, avec une meilleure connexion des différentes radiales (manque de liaisons structurantes Nord/Sud).

Concernant les transports en commun, Guebwiller est la seule ville moyenne d'Alsace non desservie par le fer et sa desserte par les transports en commun est globalement insuffisante. Des études sur la réouverture de la ligne ferrée Guebwiller-Bollwiller sont en cours (Conseil Régional) et cette option est également prise en compte dans le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon.

Dans ces hypothèses, il y aura lieu de prendre en compte les emplacements des arrêts prévus dans les choix de développements de la ville (sites stratégiques de développement autour des points de desserte et amélioration de l'intermodalité).

Concernant les déplacements doux, les maillages existants méritent d'être renforcés et complétés, notamment la «trame verte» en direction du collège de Buhl et les liaisons entre le centre-ville/quartiers et en direction des pôles d'équipements.

Enjeux :

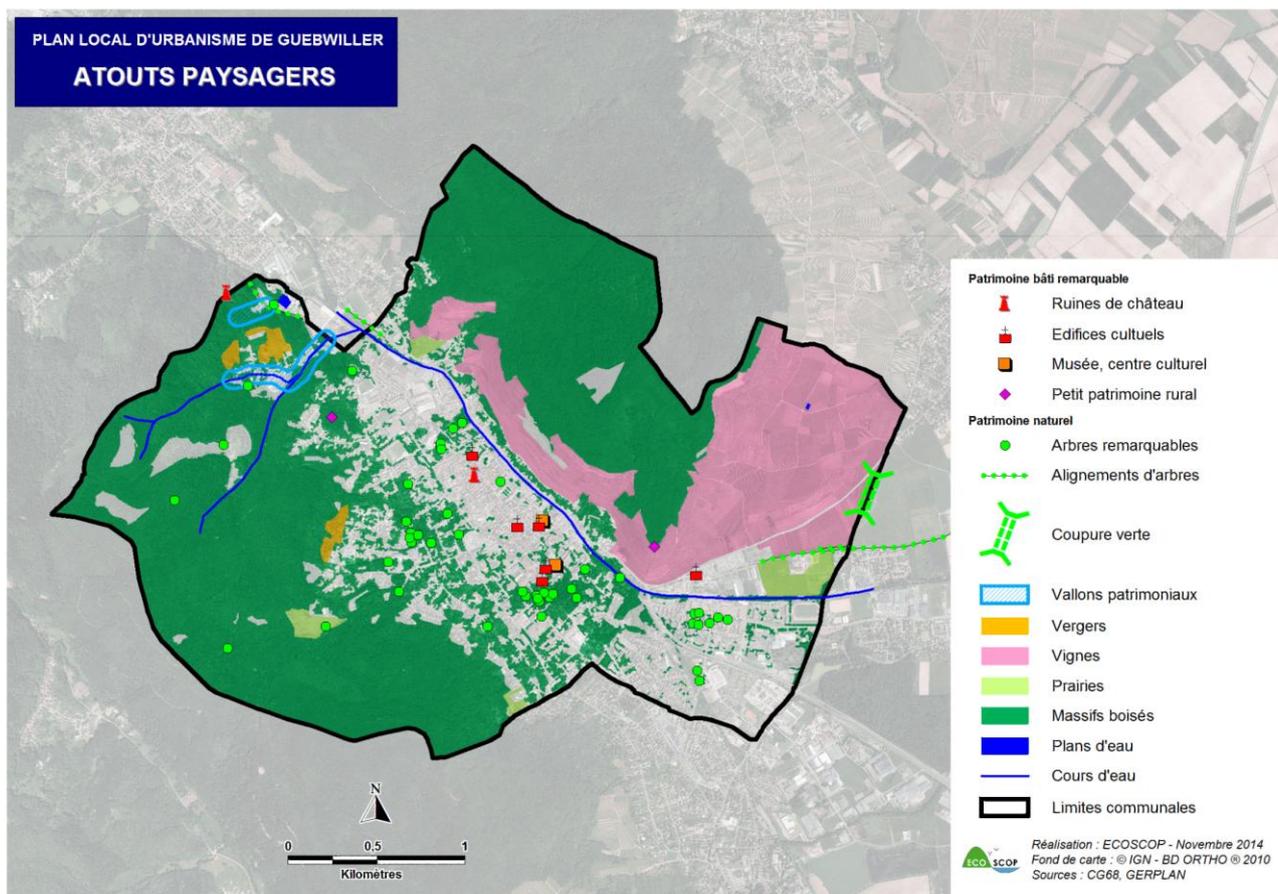
- *Renforcer l'offre de transports en commun et prendre en compte le projet de réouverture de la ligne ferrée (train ou tram-train) ; permettre le renforcement du stationnement autour de la gare et des points d'arrêt futurs.*
- *Adapter le réseau routier de Guebwiller en fonction de l'évolution future de l'urbanisation (assurer une desserte adaptée des futurs nouveaux quartiers).*
- *Renforcer l'offre en stationnement.*
- *Assurer une meilleure desserte routière des différents quartiers et du centre-ville ;*
- *Poursuivre le renforcement du maillage cyclable/piéton et la sécurisation des déplacements doux.*

Le patrimoine, le cadre de vie et le paysage :

Guebwiller bénéficie de la présence d'un patrimoine remarquable qui participe largement à l'attractivité résidentielle et touristique ainsi qu'au cadre de vie des habitants. Ces atouts sont tant naturels (vignoble, paysages) qu'architecturaux (14 monuments historiques et 80 bâtiments recensés à l'inventaire général du patrimoine culturel de la France).

Enjeux :

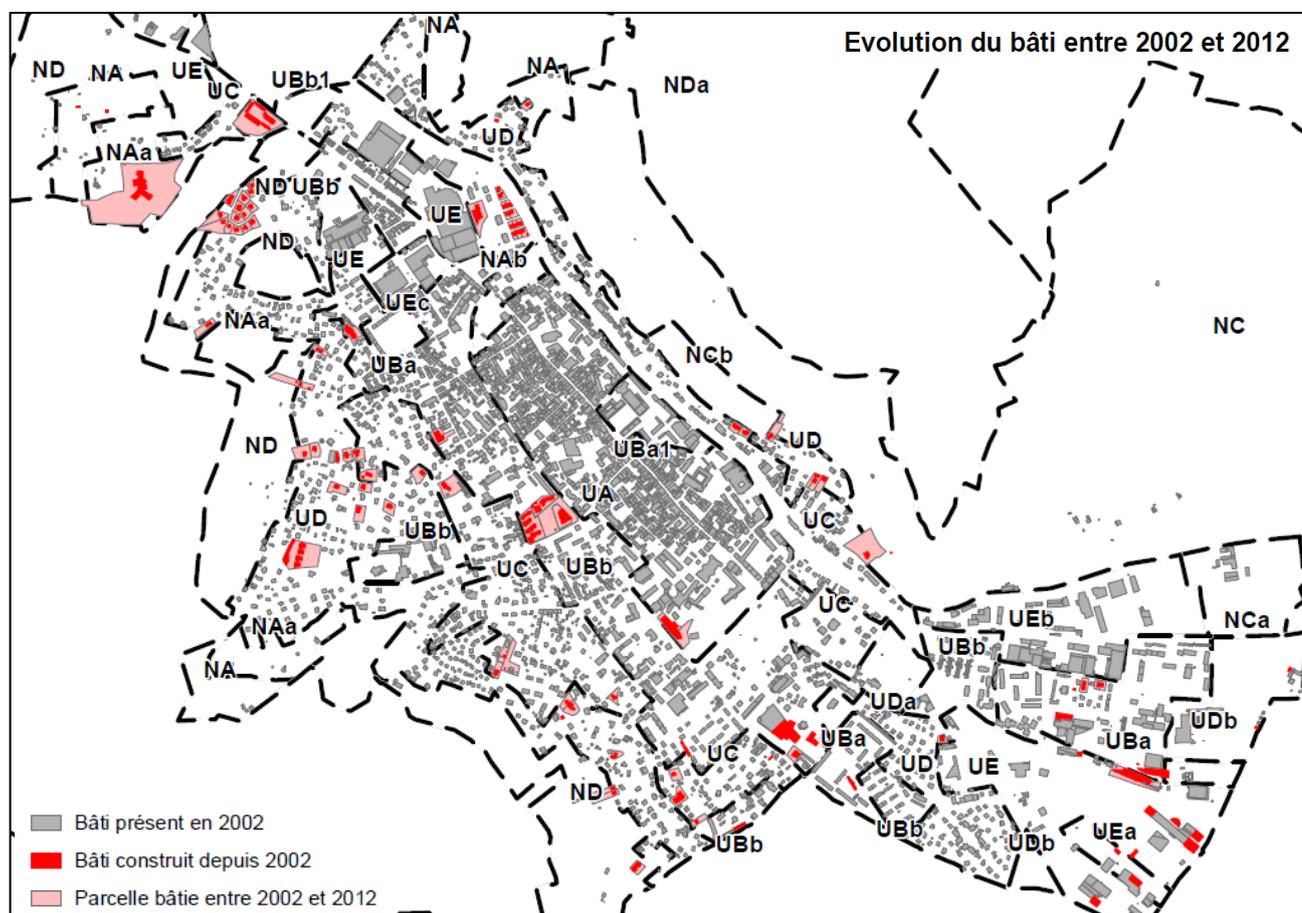
- *Pérenniser la qualité du cadre de vie par des aménagements de qualité de l'espace public et des entrées de ville.*
- *Valoriser les trames vertes et bleues intra-urbaines (parcs, boisements linéaires, boisements le long de la Lauch, etc.).*
- *Valoriser le patrimoine historique remarquable.*
- *Eviter de déstructurer le grand paysage qui participe fortement à l'identité de la ville.*
- *Maintenir une coupure verte entre Guebwiller et Bergholtz.*
- *Proscrire le mitage des espaces agro-viticoles et notamment le Kitterlé.*
- *Assurer la reconversion des sites de friches industrielles ou bâties.*
- *Garantir une bonne intégration des secteurs d'extension urbaine.*



1.2. Bilan du Plan d'Occupation des Sols

Le POS de Guebwiller a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 1983 et a fait l'objet de plusieurs modifications (en 1986, 1989, 1995, 2010, 2013 et 2015).

1.2.1. Analyse de la consommation de l'espace sur 10 ans



Depuis l'approbation du POS, la population a augmenté de près de 800 habitants. L'hypothèse initiale du POS en faveur d'une croissance de la population a ainsi été tenue. La démographie de la ville est toutefois en baisse depuis 2008 (-0,4 %).

L'analyse de l'évolution du bâti sur les 10 dernières années permet d'observer que la dynamique constructive s'est réalisée principalement par la densification du tissu urbain et par la requalification de sites en friches (ZAC des Filés par exemple, où le siège de la Communauté de Communes a été édifié ainsi que des logements et un supermarché/secteur NAb du POS). Les sites d'activités, situés aux deux extrémités de la commune sont aujourd'hui urbanisés pour l'essentiel, et comprennent, notamment dans le haut de la ville un certain nombre de friches industrielles (repli industriel/économie en mutation).

Entre 2002 et 2012, en l'espace d'une dizaine d'années, près de 13 ha ont été urbanisés à Guebwiller.

Conclusion :

Depuis 2002, le développement urbain s'est majoritairement opéré au sein du tissu existant et près de 17 ha des zones NA du POS sont disponibles à l'urbanisation en 2012 (le POS approuvé recensait 29 ha de zones NA destinées au développement urbain futur).

1.2.2. Bilan du POS concernant les activités, équipements et services

Objectifs du POS	Bilan
Conforter Guebwiller dans sa fonction de pôle administratif et de pôle d'activités au sein de l'unité urbaine de Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl.	Un certain nombre de services ont été supprimé durant ces 10 dernières années. Néanmoins le niveau d'équipements et de services reste très important (présence d'un hôpital, collège, lycée, centre des dominicains, cinéma, etc.).
Maintenir le niveau d'activité économique.	Baisse du nombre d'emplois depuis plus d'une dizaine d'années. Mutations économiques en œuvre (ancienne cité textile florissante)
Créer une zone industrielle et commerciale.	Réalisée.
Créer un pôle d'activités intercommunal.	Réalisé.

1.2.3. Bilan du POS concernant le cadre de vie

Objectifs du POS	Bilan
Préserver le cadre de vie et la qualité de l'environnement urbain. Préserver le caractère pittoresque, limiter le mitage.	Les fortes contraintes topographiques ont conduit à une urbanisation progressive de certains coteaux mais de façon compacte et cohérente avec les communes voisines (Buhl, Soultz). Des opérations de renouvellement urbain ont été réalisées (ZAC des Filés). Entre Guebwiller, Soultz et Issenheim l'urbanisation s'est poursuivie (terrains plats). La qualité architecturale du centre ancien a globalement été préservée grâce à une réglementation spécifique dans la zone UA (plan de détail). Ainsi, Guebwiller conserve aujourd'hui une identité et un cadre de vie de qualité.
Protéger les espaces naturels : collines sous vosgiennes, forêts et vignoble. Protéger le patrimoine.	Zones globalement protégées dans le POS ; possibilités d'y implanter des abris de jardins.

2. Etude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Une étude complète des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis est présentée dans le document suivant :

- Tome 4 : Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Seules les principales conclusions de cette analyse sont présentées ici.

Les capacités de densification et de mutation des espaces sont de trois types à Guebwiller :

- Le comblement des dents creuses en milieu urbain (parcelles non bâties en tissu urbain),
- La reconversion de friches industrielles et de bâtiments industriels partiellement inoccupés.
- La mise en œuvre de critères au règlement du PLU dans un objectif d'optimisation foncière :
 - hauteurs de constructions minimales,
 - distances par rapport aux voies et aux limites séparatives,
 - etc.

2.1. Foncier non bâti en tissu urbain

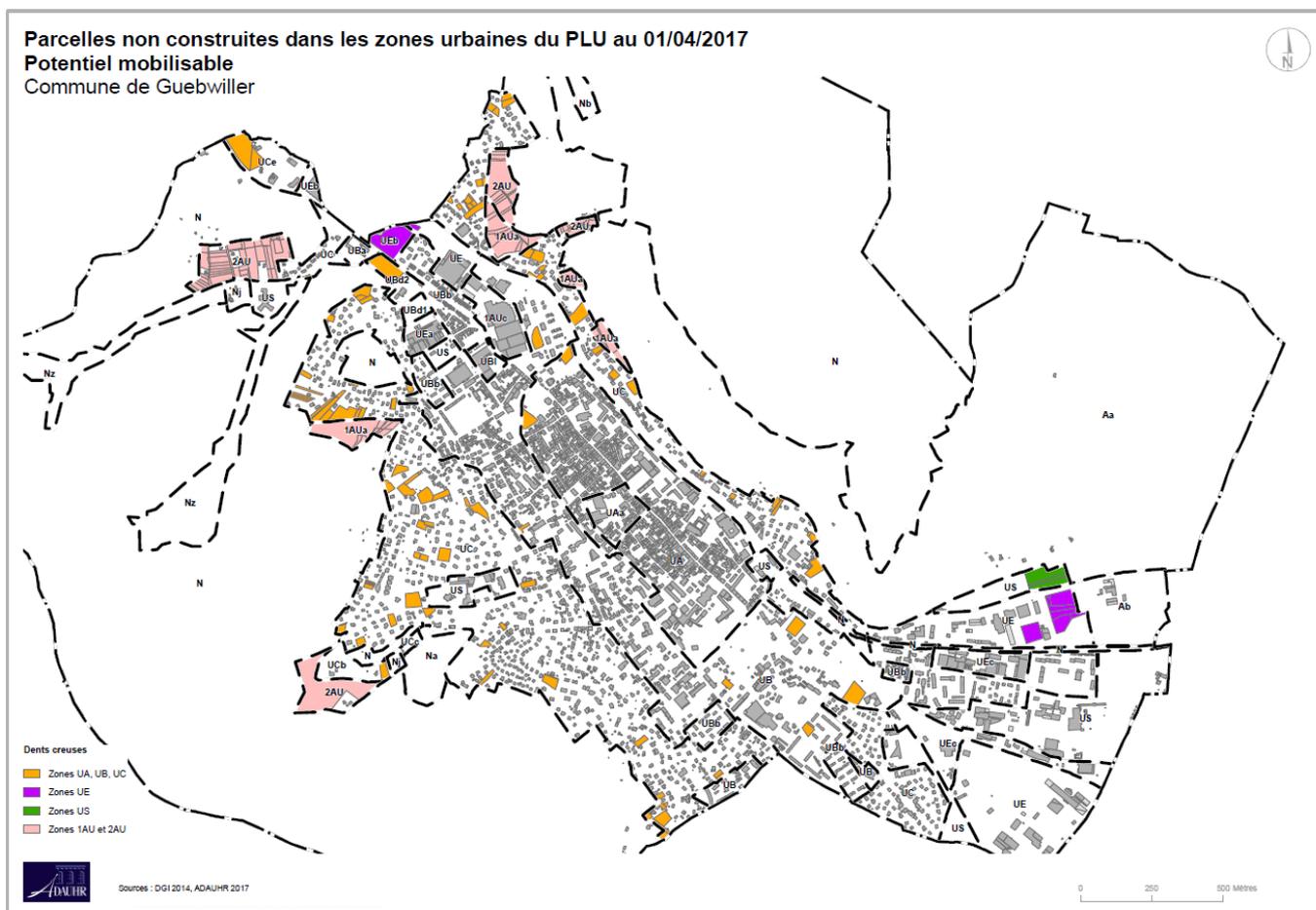


Tableau des disponibilités foncières en densification et en extension au 01/12/2016 :

Zones du PLU	Vocation	Nb de parcelles vides	Surface des vides en ha
UA	Mixte	2	0,4
UB	Mixte	7	1,8
UC	Mixte	104	8,6
SOUS-TOTAL (UA+UB+UC)		113	10,8
UE	Activités	10	2,7
US	Equipements	3	1,1
TOTAL vides en zones U		126	14,6
AU (en extension)	Dominante de logements ou mixte	110	14,3

La commune de Guebwiller dispose de 14,6 ha de dents creuses (parcelles non-bâties en tissu urbain potentiellement urbanisable), répartis de manière relativement homogène sur la commune.

On peut distinguer le foncier mobilisable :

- en zones mixtes (UA, UB, UC) qui est de 10,8 ha, principalement répartis en zones UC à dominante d'habitat pavillonnaire (8,6 ha) ; à noter l'importance de la densité bâtie du tissu urbain de la ville ;
- en zones à vocation d'équipements d'intérêts collectifs de 1,1 ha ;
- en zones à vocation d'activités économiques de 2,7 ha.

2.2. Foncier mobilisable par reconversion de friches



De part le passé industriel de la commune, on trouve à Guebwiller plusieurs espaces en état de friches ou d'espaces en mutation composés d'anciens bâtiments industriels ou de bâtiments utilisés partiellement. Ces sites sont essentiellement localisés sur le haut de la ville, au sein d'îlots où se juxtaposaient jadis industries et cités ouvrières.

Des projets de réhabilitation/reconversion sont en cours (transformation en logements/bureaux du bâtiment dit «Le Louvre», construction d'une nouvelle gendarmerie...).

Ce potentiel de reconversion totalise près de 5 ha, auquel s'ajoute le projet de valorisation du site «cartorhin» (valorisation des espaces publics à l'arrière de l'hôtel de ville, stationnement, etc.).

Une étude d'urbanisme globale a été réalisée sur le haut de la ville de manière à élaborer un plan directeur à partir d'une réflexion prospective globale. Les conclusions de cette étude ont été reprises dans le projet de PLU.

A noter toutefois que la reconversion/mutation/valorisation de ces sites est un processus souvent long et complexe.

2.3. Conclusion

De part l'environnement contraint de Guebwiller, on observe une forte compacité du bâti au regard de la taille de la ville. Les réserves foncières disponibles au sein du tissu mixte sont de ce fait limitées (10,8 ha) au regard de la taille de la commune et du phénomène de rétention foncière qu'il convient de prendre en compte.

Concernant l'activité, le foncier disponible au sein du tissu urbain reste également limité au regard des enjeux de développement de la commune. Aussi, au regard des espaces fortement contraints à Guebwiller, l'activité industrielle nouvelle sera principalement implantée au sein de l'aire d'activités intercommunale de Guebwiller-Soultz-Issenheim et au sein du site d'activités de Issenheim/Merxheim qui disposent d'espaces mieux adaptés à cet effet.

Le développement économique de Guebwiller s'appuiera en grande partie sur le secteur tertiaire en favorisant l'économie résidentielle.

D'autre part, la reconversion des friches industrielles représente un potentiel non négligeable, d'environ 5 hectares, d'autant plus intéressant qu'elles sont implantées au cœur du tissu urbain, y compris au sein du centre ancien UA (friche Carto Rhin). Les enjeux liés à la recomposition de la ville sur elle-même sont importants à Guebwiller et sont pleinement intégrés à la réflexion concernant l'élaboration du PLU.

3. Principales conclusions de l'état initial de l'environnement

Une étude complète de l'état initial de l'environnement est présentée dans le document suivant :

- Tome 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement

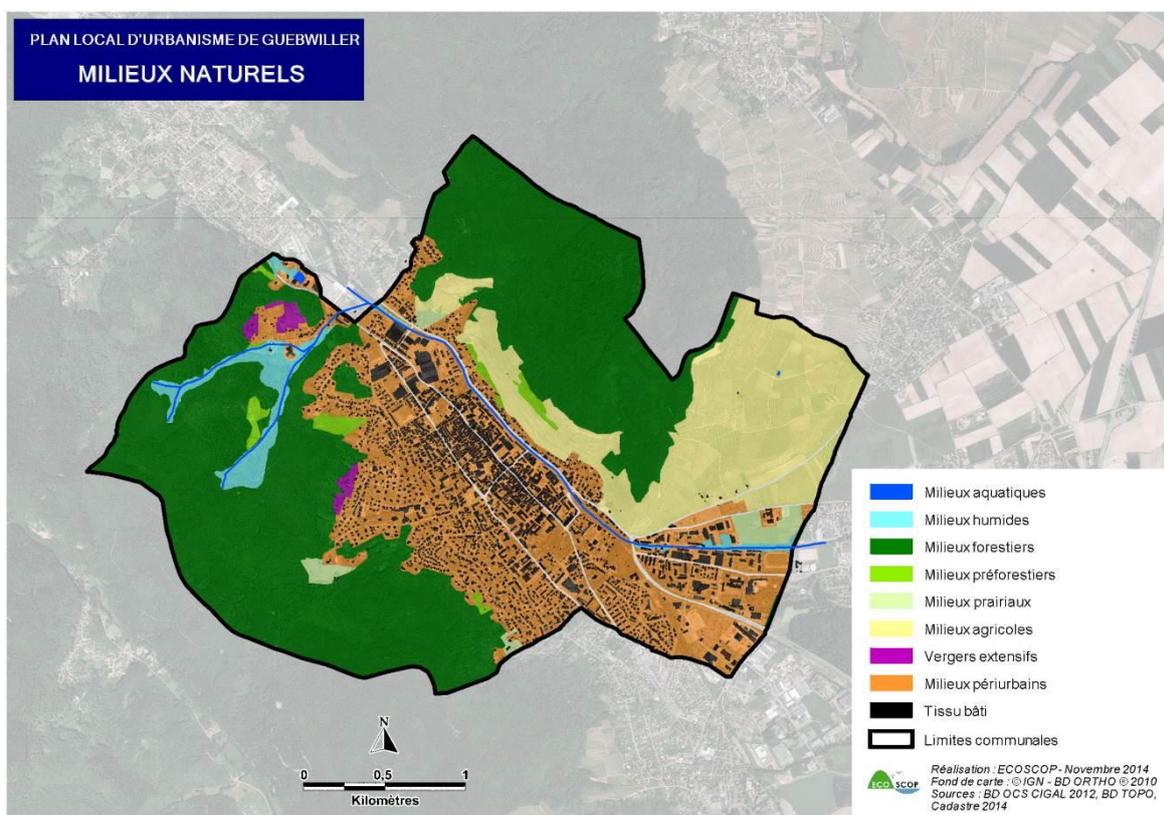
Seules les principales conclusions de cette analyse sont présentées ici.

3.1. Milieux naturels et fonctionnement écologique

- Occupation du sol :

La commune de Guebwiller se compose de différents milieux :

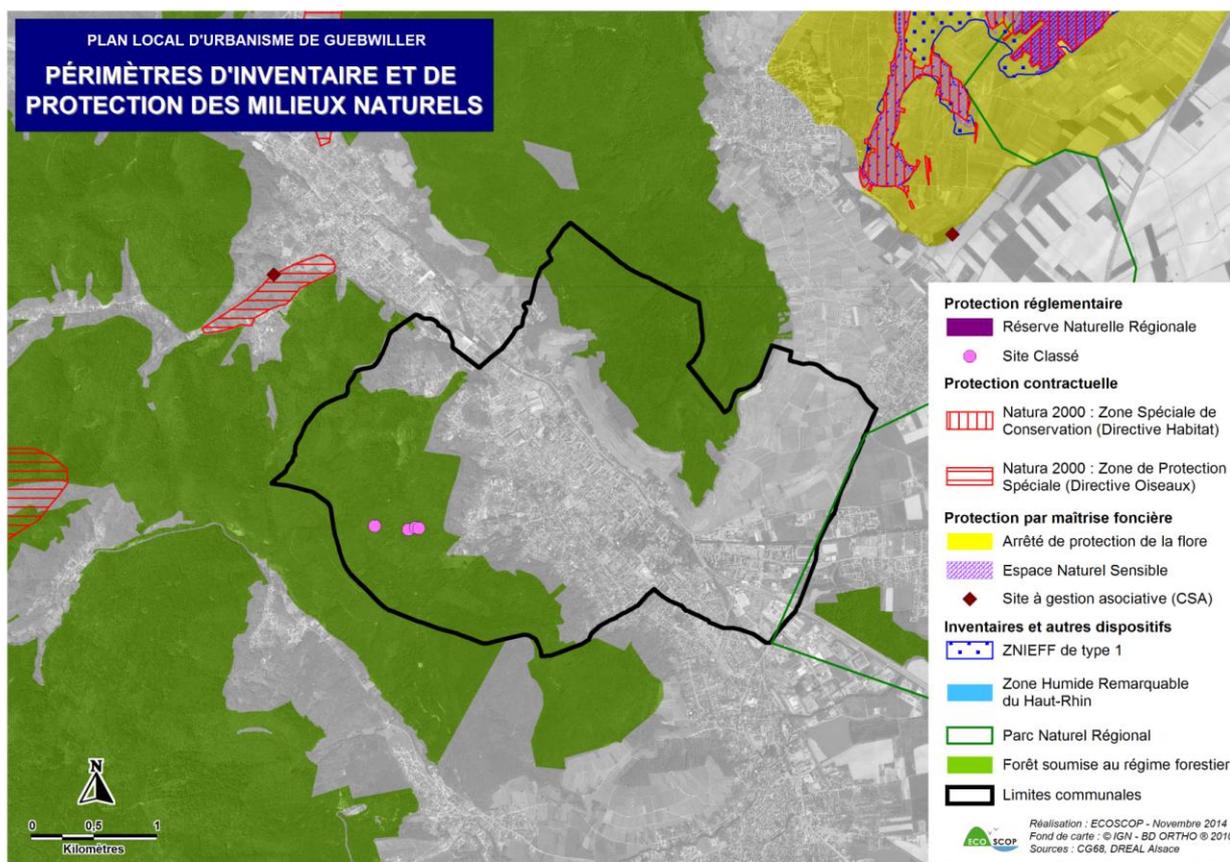
- la forêt, qui occupe quasiment la moitié (47 %) de la commune ;
- le tissu urbain et périurbain qui occupe 32 % de la commune, dont un centre ancien et des extensions périphériques à vocations mixtes ou d'activités ;
- le vignoble agricole, qui occupe près de 16 % de la commune, à la valeur patrimoniale indéniable mais dont l'intérêt écologique reste modéré ;
- les vergers, qui sont l'héritage des paysages péri-villageois traditionnels (0,6 %) ;
- la prairie (1,3 %) ;
- les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, plans d'eau), qui couvrent 3 % de la commune.



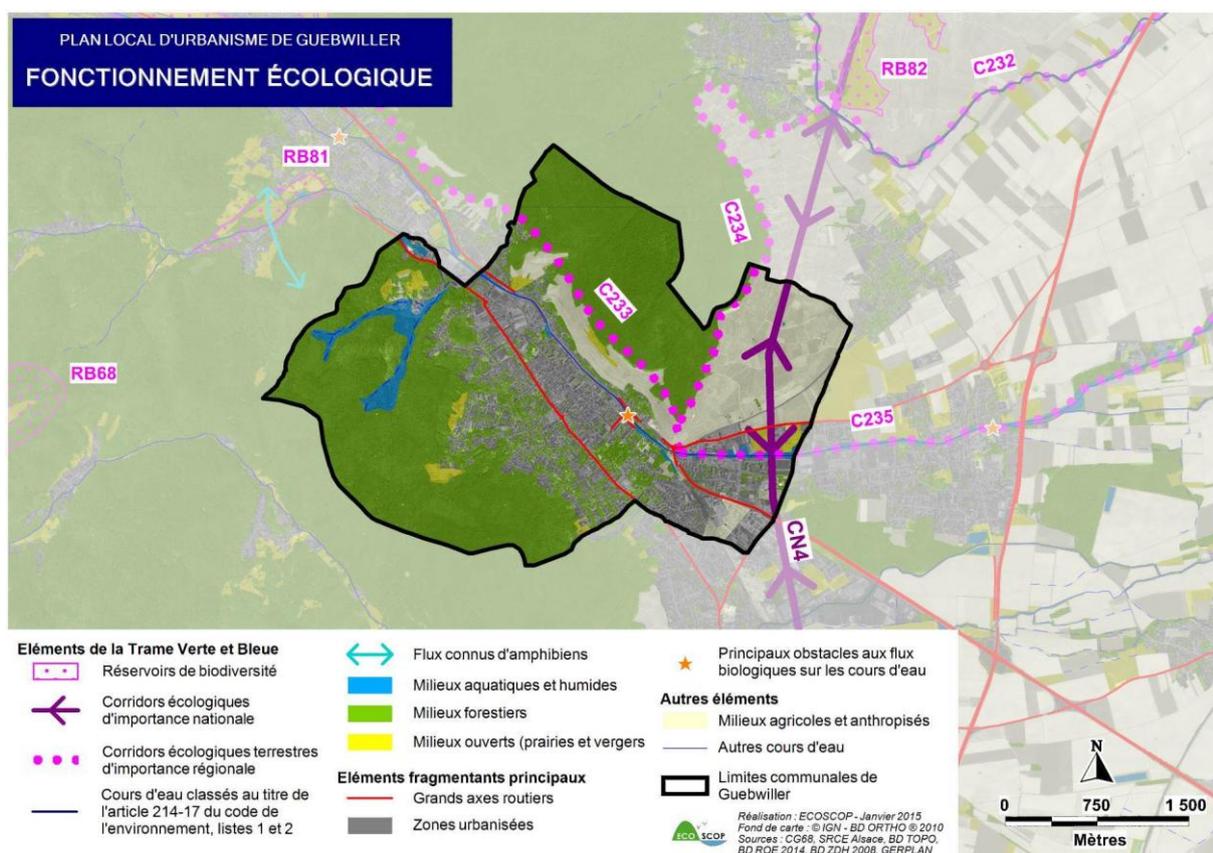
➤ Périmètres de protection et espèces remarquables :

Le ban communal de Guebwiller ne compte aucun périmètre protégé au titre des milieux naturels ou inventaire du patrimoine naturel (Natura 2000, ZNIEFF, réserves, ...) mais la commune est comprise dans le Parc Naturel Régional (PNR) des Ballons des Vosges, témoin de la richesse paysagère et naturelle de son territoire.

On y recense 28 espèces remarquables, parmi elles de l'avifaune, des mammifères, amphibiens, reptiles et Orthoptères (statut de protection européen, national ou régional selon les cas), qu'il conviendra de prendre en compte lors des futurs aménagements.



➤ Continuités écologiques :



Au niveau régional, la commune de Guebwiller est inscrite dans la région du Piémont viticole bien pourvue en trame verte, grâce notamment au chapelet de bois et forêts surmontant le système des vallées et prairies humides associées. Guebwiller ne compte aucun réservoir de biodiversité sur son ban ; Les réservoirs de biodiversité proches sont essentiellement connectés par le réseau hydrographique et la trame forestière.

Enjeu : Permettant de faire le lien entre divers réservoirs de biodiversité, Guebwiller présente un fonctionnement écologique satisfaisant qu'il convient de préserver ; notamment par la conservation des réservoirs locaux (forêt communale), d'une mosaïque de structures relais (bosquets, prairies, prés-vergers, ...), et le maintien d'une trame verte au sein de l'agglomération.

3.2. Risques naturels et technologiques

La ville de Guebwiller est principalement concernée par les risques liés à l'eau.

Guebwiller est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Haut-Rhin et par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006 (18 communes).

Guebwiller a également fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle. La commune est recensée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs qui liste les communes du Haut-Rhin soumises au risque d'inondations et coulées de boue.

La commune est également concernée par le risque de rupture du barrage du Lac de la Lauch de classe A et du lac du Ballon de classe C.

Enjeu : *Il conviendra de prendre en considération les recommandations et obligations en lien avec ces différents risques.*

De même, les objectifs du SDAGE Rhin-Meuse (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) et du SAGE de la Lauch (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) seront également à prendre en compte.

3.3. Paysages

Trois éléments marquants sont à mentionner concernant le paysage de Guebwiller :

- La présence d'un paysage très structuré qui fait l'identité de Guebwiller :

Sa situation en débouché de vallée, le caractère bien délimité de l'urbanisation, ainsi que sa topographie présentant des strates paysagères marquées (urbanisation, vignoble en terrasses, vergers et forêt dense), sont des atouts paysagers et identitaires forts pour Guebwiller. De plus, la présence d'arbres remarquables, les murets en pierres sèches du vignoble, les parcs et jardins participent également à la grande diversité paysagère locale et constituent des atouts importants.

- La présence de points de vue :

La topographie de Guebwiller permet la découverte du panorama depuis certains points de vue remarquables (versant viticole, lieu-dit Kitterlé, château du Hugstein, ainsi que certaines rues au sein de la ville).

- La disparition des franges urbaines :

Au niveau des coteaux, les franges urbaines de la commune, historiquement composées de vergers, prairies et jardins potagers, connaissent deux phénomènes qui concourent à leur disparition :

- un enrichissement progressif, phénomène plus marqué sur le versant Sud de la ville ;
- leur conquête par l'urbanisation depuis les années 70/80.

Ces espaces tampons jouaient le rôle d'espaces de respiration, de loisirs, d'aménités avant les grands tenants forestiers. Aujourd'hui, ce paysage intermédiaire est en sursis tout comme le patrimoine fruitier, arboré et prairial qu'il abrite. Leur disparition engendre une fermeture des paysages, une baisse de la diversité écologique et paysagère ainsi qu'une réduction de l'ensoleillement des quartiers limitrophes.

Enjeu : *Ces différents éléments qui font l'identité de Guebwiller seront à prendre en compte par des zonages appropriés, des prescriptions réglementaires (inconstructibilité, hauteur et qualité des constructions, etc.) et des actions de mise en valeur.*

N.B. : Le fait que la ville soit signataire de la charte du PNR du Ballon des Vosges l'engage sur la préservation de la nature, des paysages et du cadre de vie ; et facilite ainsi la mise en œuvre de politiques publiques en ce sens.

Synthèse des enjeux :

THEMES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX GLOBAUX	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX LOCAUX	NIVEAU D'ENJEUX
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Maintien de la biodiversité et préservation du patrimoine naturel ✓ Préservation et remise en bon état des continuités écologiques ✓ Préservation des zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservation de la biodiversité ordinaire liée à la forêt, la vigne et à la trame verte urbaine et périurbaine (prairies, vergers) ✓ Conservation et réhabilitation de lisières forestières fonctionnelles (avec le bâti sur le versant Ouest et avec la vigne sur le versant Nord-Est) ✓ Restauration de la continuité aquatique (Lauch) et maintien de la continuité viticole (versant viticole participant au piémont viticole Nord-Sud) 	MOYENS
Pollutions	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservation de la qualité de l'eau ✓ Préservation de la qualité de l'air et prévention des changements climatiques ✓ Gestion durable des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vigilance vis-à-vis de la qualité des eaux souterraines (nappe d'Alsace en marge Est) et de la qualité de l'air (D430, convergence de plusieurs routes en entrée de vallée et proximité D83) 	MOYENS
Risques	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Protection des biens et des personnes 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en compte des risques de mouvements de terrain (coulées boue sur versant viticole), d'inondation (PPRi) et industriels (ICPE en milieu urbain) 	FAIBLES
Ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gestion économe de l'espace ✓ Gestion économe de l'énergie ✓ Préservation des espaces naturels et ruraux 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gestion économe de l'espace pour une commune contrainte en termes d'extensions urbaines (sur versant Ouest et sites ponctuels comme Heissentein et Appenthal). Quelles limites à l'urbanisation ? 	FORTS
Cadre de vie et paysages	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservation de la qualité de l'ambiance acoustique ✓ Protection des sites et des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Traitement des entrées de villes (surtout en entrée de vallée) ✓ Traitement des friches industrielles ✓ Vocation et traitement des espaces tampons et lisières entre enveloppe bâtie et espaces forestiers (zones NA du POS actuel) 	FORTS

2^{ème} Partie : Rapport justificatif

1. Justifications des orientations du PADD

Par délibération du 17 septembre 2014, le conseil municipal a décidé l'élaboration du PLU et a défini les objectifs politiques poursuivis qui permettent de poser le cadre des orientations de développement de la commune ainsi que les orientations du PADD.

Extrait de la délibération du conseil municipal de Guebwiller :

"[...] objectifs poursuivis par l'élaboration d'un PLU dans le cadre d'un développement durable, comme suit et sans ordre de priorité :

- *Réhabiliter et reconvertir les friches industrielles :
La ville de Guebwiller est en effet fortement marquée par l'empreinte industrielle comme en témoigne la présence de sites industriels importants, manifestement sous-exploités voire en friches.
Par ailleurs Guebwiller a eu à souffrir de la fermeture progressive de certains services publics au cours de ces dernières années ce qui a fragilisé la ville dans son rôle de pôle central dans son territoire.*
- *Encourager l'implantation d'activités économiques nouvelles et redynamiser le centre-ville :
Le PLU aura comme objectif essentiel de mettre en place des orientations et des dispositions réglementaires à même de conforter la Ville dans son rôle de pôle urbain central à l'échelle de la vallée et de l'intercommunalité.*
- *Améliorer le cadre de vie par une politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat et d'embellissement de la ville.*
- *Encourager les constructions économes en énergies.*
- *Permettre un renouvellement urbain en respectant les grands équilibres.*

Compte tenu du caractère contraint du territoire de la ville (en fond de vallée et présence du vignoble en coteaux) et de la présence de sites industriels en friche ou sous-exploités, la politique de développement urbain à mettre en place dans le PLU ne se posera pas en termes d'extension urbaine mais sera essentiellement axée sur la reconversion d'espaces industriels à faire entrer en mutation à des fins résidentielles et d'activités et sur la capacité à densifier les espaces urbains existants.

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 via les modes doux.

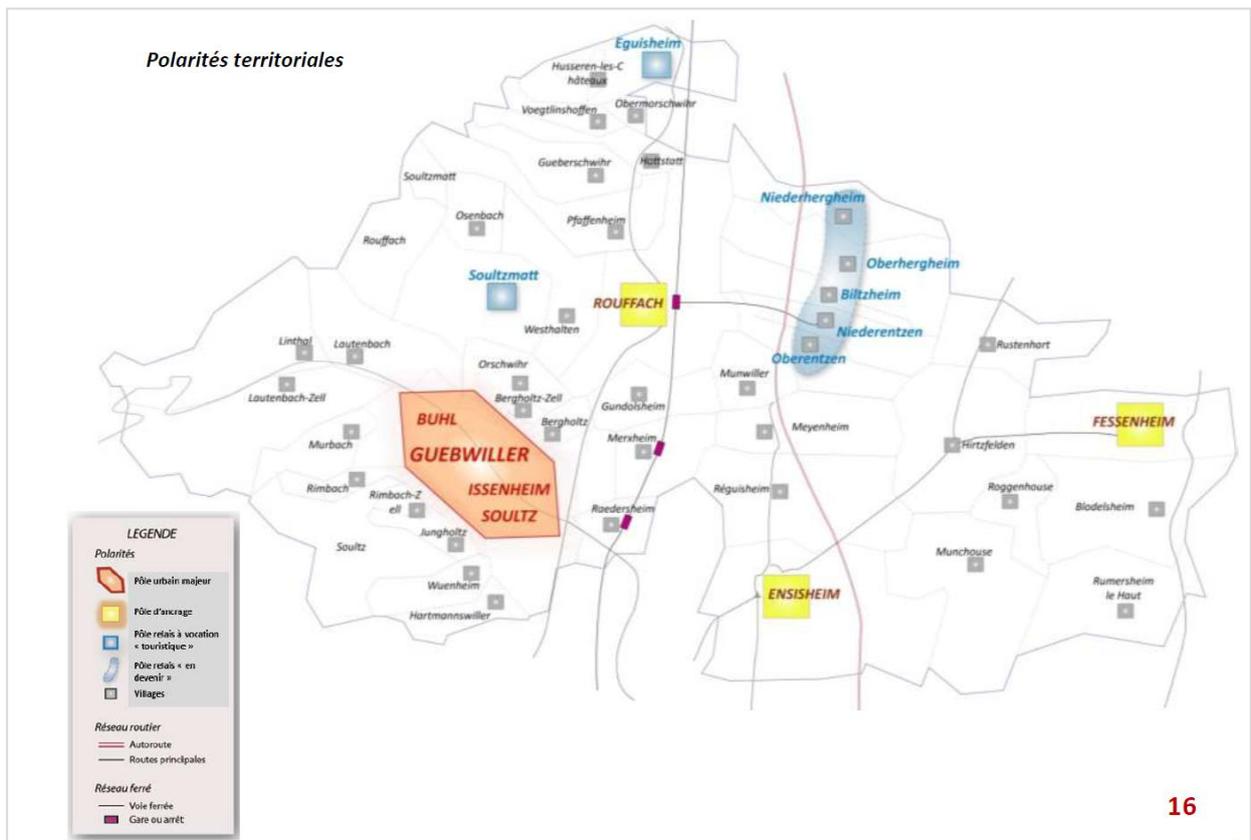
La mise en place de ce document communal devra être en cohérence avec les documents cadres à portée intercommunale ou nationale tel que le SCoT (schéma de cohérence territorial en cours d'élaboration) et intégrer les différentes contraintes que sont par exemple les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et les plans d'alignement qui seront à redéfinir. Enfin, le document d'urbanisme devra être redéfini et adapté pour répondre aux exigences actuelles lors des instructions des différentes demandes d'autorisation d'urbanisme. [...]"

Les réflexions développées durant les temps de concertation et de collaboration, s'appuyant sur les éléments du diagnostic territorial ainsi que sur les documents cadres supra-communaux (SCoT, PPRI, etc.), ont conduit à l'affirmation d'objectifs au PADD dont les justifications sont présentées ci-dessous :

1.	Orientations en matière de développement économique et de communications	
1.1.	Orientations en matière de développement économique	
	Orientations du PADD	Justifications
1.1.1.	Renforcer la vitalité économique	<p>Si dans le passé, le développement économique de la ville s'est fortement appuyé sur le secteur industriel, il convient aujourd'hui de prendre en compte les mutations économiques en œuvre, tel que la tertiairisation de l'économie observée à Guebwiller mais également à une échelle plus large. De part son rang de pôle urbain structurant au sein de l'armature urbaine (échelle intercommunale, SCoT et Région), pour renforcer son attractivité et limiter les déplacements, une diversification de l'économie et une dynamisation de l'emploi sont nécessaires.</p> <p>Le PLU doit donc faciliter le maintien des activités en place (commerces du centre, extensions, etc.) et favoriser les nouvelles installations (accent mis sur le tertiaire et l'économie résidentielle), tout en dynamisant les secteurs de la culture et du tourisme.</p>
1.1.2.	Redynamiser le centre-ville et son appareil commercial	Dans le même ordre d'idées, Guebwiller doit renforcer son appareil commercial dans le centre-ville notamment, afin de consolider sa fonction de pôle commercial majeur à l'échelle supra-communale.
1.1.3.	Promouvoir le développement touristique et patrimonial	Le positionnement de la ville au pied du Markstein et au sein du Parc Naturel des Ballons des Vosges, la présence de la filière viticole (grands crus prestigieux), la labellisation, avec l'ensemble de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller "Pays d'Art et d'Histoire", et comprenant sur son ban communal un patrimoine bâti et naturel remarquable, la filière touristique constitue également un vecteur de développement qui mérite d'être sensiblement développé. Le développement de cette filière est également préconisé par le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon approuvé.
1.2.	Orientations en matière de communications	
1.2.1.	Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun	Le renforcement des transports en commun constitue un enjeu de développement durable et représente donc un objectif prioritaire de la ville. En lien avec le rang de pôle urbain de Guebwiller, le projet de réactivation de la ligne ferrée Bollwiller-Guebwiller (projet de type tram-train ou TER) est inscrit dans le nouveau contrat de plan Etat-Région et pris en compte dans le SCoT approuvé.
1.2.2.	Améliorer les conditions de	Améliorer les conditions de circulation tous modes confondus (voiture, transports en commun, modes doux) permettra de sécuriser les déplacements, améliorer la desserte et notamment la

	circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros	traversée et l'accès au centre-ville (faisant écho à l'enjeu de redynamisation de ce secteur), fluidifier la circulation, organiser la cohabitation entre les différents modes de transports et donc favoriser les alternatives à la voiture et l'intermodalité.
1.2.3.	Favoriser et sécuriser les déplacements doux	Le développement des modes doux (vélo, marche) répond à plusieurs enjeux : environnementaux (qualité de l'air), de santé, de qualité de vie, de paysage, d'accessibilité et de bon fonctionnement urbain.
1.2.4.	Développer les communications numériques	Le déploiement des communications numériques (Très Haut Débit via fibre optique) est à la fois un enjeu pour les habitants et un argument d'attractivité pour les entreprises qu'il est important de mettre en œuvre. Des objectifs sont notamment inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, adopté en 2012 par le Conseil Régional, que le PLU doit prendre en compte.

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT : armature urbaine



2. Orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat		
	Orientations du PADD	Justifications
2.1.	Orientations en matière de développement urbain	De part son rang de pôle urbain structurant au sein de l'armature urbaine (échelle intercommunale, SCoT et Région), Guebwiller est appelée à rayonner sur un territoire relativement vaste et se doit d'être dotée d'un certain nombre de fonctions de centralité (commerces et services, transport, équipements, emploi, logement). Conforter sa place de pôle urbain structurant permettra de limiter le phénomène de péri-urbanisation, source de mobilités et de consommation de l'espace, et permettra également de justifier le renforcement de la desserte par le fer (réouverture de la gare / arrêt de tram-train).
2.2.	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics	Pour le respect du paysage et de la typicité locale, pour l'attractivité de la ville et la filière touristique ainsi que pour la mise en valeur du patrimoine (monuments historiques, édifices remarquables, parcs et jardins remarquables, biodiversité), le PLU doit encadrer le développement urbain pour la valorisation du cadre de vie et des espaces publics.
2.3.	Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale	Pour assurer son rôle de pôle urbain structurant, Guebwiller doit redynamiser son attractivité résidentielle. La politique du logement définie dans le PLU se base sur une augmentation de la population de 0,5 % par an tout en réalisant les adaptations nécessaires du parc de logements aux réalités actuelles (décohabitation des ménages induisant la diminution de leur taille et l'accroissement de leur nombre, besoins en logements sociaux, besoins en logements adaptés aux jeunes et aux personnes âgées). Cette augmentation de la population permettra d'asseoir sa position centrale et est nécessaire au maintien de son bon niveau d'équipements. Ce développement se réalisera en tenant compte des grands enjeux nationaux : gestion économe de l'espace (privilégier la densification et la reconversion des friches, densité des opérations d'extension), rénovation de l'habitat et performance énergétique, diminution de la vacance, mixité urbaine et sociale, diversité de l'offre de logements ; tout en tenant compte du contenu du SCoT.

3. Orientations concernant les équipements et les loisirs		
	s du PADD	Justifications
3.1.	Conforter les fonctions de centralité	Dans le but de favoriser l'attractivité et la proximité, Guebwiller doit conforter ses fonctions de centralité (équipements, offre de formation, de santé, de sports, de loisirs et de culture). Ainsi, le PADD permet l'évolution des équipements en fonction des besoins, ainsi que la confortation des grands pôles d'équipements.
3.2.	Adapter et compléter l'offre en équipements publics	
3.3.	Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires	Le diagnostic a fait apparaitre une organisation problématique des équipements scolaires et périscolaires. La ville souhaite donc opérer des regroupements en trois pôles.
3.4.	Une nouvelle gendarmerie en projet	Dans le cadre de la réorganisation de la gendarmerie sur le territoire du Haut-Rhin, une Brigade Territoriale Autonome a été créée à Guebwiller. Actuellement installée dans des locaux provisoires, la construction d'une gendarmerie est nécessaire et confortera la polarité de la ville.

4. Orientations en matière de préservation de l'environnement, de l'agro-viticulture et de valorisation paysagère

	Orientations du PADD	Justifications
4.1.	Protéger durablement le potentiel agricole et viticole	A Guebwiller, l'activité agricole concerne essentiellement la viticulture. L'objectif du PADD consiste à préserver au mieux les espaces actuellement plantés de vigne (au sein de l'aire AOC) et les sites emblématiques qui structurent et valorisent fortement le grand paysage. Le coteau viticole est situé sur des terrains à forte pente et comprend 4 grands crus (Kitterlé, Kessler, Saering et Spiegel) qu'il convient de protéger.
4.2.	Protéger durablement les espaces naturels et forestiers	Dans un objectif de développement durable, de protection des grands équilibres et de la biodiversité, de valorisation paysagère et cadre de vie, le PLU protège l'essentiel des espaces naturels et forestiers. Quasiment la moitié du ban communal est occupée par la forêt. Ces milieux se répartissent globalement entre mélanges de conifères au sommet (massif vosgien) et mélanges de feuillus dans la vallée. Ils sont dotés d'une fonction écologique, mais aussi économique (filrière bois) et récréative.
4.3.	Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	L'objectif consiste à éviter toute fragmentation de l'espace et d'apporter une attention particulière aux liaisons entre les différents milieux naturels de manière à optimiser la biodiversité. Une attention particulière est également portée aux ripisylves et fonds de vallon humides afin d'en protéger la valeur écologique, ainsi qu'à la trame verte interne au tissu bâti.
4.4.	Valoriser les paysages	Le PLU cherche à valoriser les paysages et les sites emblématiques pour leur valeur patrimoniale et touristique, dans une optique de maintien du cadre de vie et de respect de l'identité de la ville.
4.5.	Prendre en compte les risques naturels, assurer une bonne gestion des ressources naturelles	Guebwiller est concernée par le risque d'inondation. Le PLU doit prendre en compte l'ensemble des prescriptions du PPRI du bassin versant de la Lauch ainsi que les enjeux identifiés dans le SAGE de la Lauch.

5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Conformément aux orientations nationales, aux exigences législatives et réglementaires ainsi qu'au contenu du SCoT, la combinaison des différentes orientations du PADD permet de maintenir un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, viticoles et forestiers, ainsi que les parcs et jardins (favoriser le renouvellement urbain, limiter et encadrer les extensions, mixité des fonctions urbaines, élaboration d'une logique de développement urbain tenant compte de la desserte par les futurs transports en commun, protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et des corridors écologiques, etc.). Les explications sont détaillées dans le chapitre 2 qui suit.

2. Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et justifications des besoins fonciers

2.1. Estimation du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2036 :

Le recensement de l'INSEE fait état pour Guebwiller d'une baisse démographique depuis 2008 essentiellement en raison de la faiblesse du solde migratoire.

Or, la Ville de Guebwiller, pôle urbain principal du SCoT, dispose d'atouts pour favoriser une attractivité territoriale tels que son très bon niveau d'équipements, sa desserte routière, sa polarité en matière d'emplois et le renforcement programmé de son offre en matière de transports en commun (projet de réouverture de la ligne ferrée). Couplés aux objectifs du code de l'urbanisme en matière de limitation des déplacements (rapprochement pôles d'équipements, d'emplois et développement résidentiel), il paraît tout à fait pertinent de renforcer l'offre résidentielle à Guebwiller.

Aussi, le PADD affiche clairement sa volonté de relancer son dynamisme résidentiel en relançant l'offre en logements.

Les besoins en matière d'habitat sont estimés à près de 1000 logements sur une période de 19 ans (2011-2030 à recalculer sur la période 2017- 2036), soit près de 55 logements par an.

Ceci afin de répondre aux objectifs d'évolution démographique fixés (taux d'évolution de près de 0,5 % par an, soit plus de 12 500 habitants après 2030) et d'accompagner les modifications sociologiques. Il est effectivement nécessaire de faire face au phénomène de décohabitation des ménages observé dans la société actuelle, induisant la diminution de leur taille et l'accroissement de leur nombre.

Le taux d'évolution de 0,5 % par an a été défini en prenant en compte les options du SCoT, de manière à permettre le renforcement de la polarité principale du SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon.

Besoins en logements :

Rythme de développement démographique	Taux d'évolution annuel	Nbre d'habitants en 2011	Nbre habitants (n+19 ans)	Besoins en logements n+19 ans-pop nouvelle	Besoins en logements issus du desserrement (2030)	Besoins en logements totaux n+19 ans
Rythme moyen (+0,5 % par an) Taille des ménages : 2 pers.	+0,5 %	11517	12668 (+1151)	575	457	1030

Les rythmes d'évolution démographique et la production de logements nécessaires sont compatibles avec les préconisations du SCoT :

Rappel du contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT :
(Guebwiller constituant, aux côtés d'Issenheim, Buhl et Soultz, le pôle urbain majeur).

**Prescriptions
[P13]**

Document annexe 1 :
Tableaux consommation foncière /habitant/logement

A- Programmer une production de logements de l'ordre de 500 logements/an en moyenne

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définie en introduction du document.

Le tableau suivant indique le rythme de construction annuel moyen envisagé sur la période d'application du SCoT par niveau de polarité.

	Nombre de communes et % de la population en 2012	Rythme de construction annuel moyen envisagé
Pôle urbain majeur	4 (33.2% de la pop)	120
Pôles d'ancrage	3 (18.5% de la pop)	110
Pôles relais « touristique »	2 (5.3% de la pop)	40
Pôle relais en devenir	5 (4.9% de la pop)	40
Villages	32 communes (38% de la pop)	190
TOTAL SCoT	46 communes	500

2.2. Estimation de la surface nécessaire en extension (logements/développement urbain) :

L'objectif de la ville est de répondre aux besoins tout en utilisant avec parcimonie l'espace. Aussi le PADD préconise :

- d'éviter tout phénomène d'étalement urbain en améliorant la densité de logements (35 à 40 ha en moyenne sur l'ensemble des espaces, avec une densité plus forte sur les terrains plats intra muros) ; actuellement la densité moyenne est inférieure à 30 logements à l'hectare. Le PLU cherche par conséquent à améliorer la situation de manière à limiter la consommation d'espace (cet objectif permet d'économiser près de 10 ha) . Cet objectif est supérieur à l'objectif affiché par le SCoT en la matière :

Rappel du contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT :

Ces densités comprennent les voiries et les espaces communs (densité brute).

	Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation
Pôle urbain majeur	≥ 30 logements/ha
Pôles d'ancrage	≥ 25 logements/ha
Pôle relais en devenir	≥ 23 logements/ha
Pôles relais « touristique »	≥ 23 logements/ha
Villages	≥ 20 logements/ha

- de mobiliser au mieux les espaces disponibles intra-urbains (friches, dents creuses) ainsi que les logements vacants : les espaces de friches, dents creuses et mobilisation des logements vacants permettront de répondre à la moitié des besoins en logements (soit près de 515 logements) ;

De part l'environnement contraint de Guebwiller, on observe une forte compacité du bâti au regard de la taille de la ville. Les disponibilités foncières au sein du tissu urbain mixte sont de ce fait limitées (10,8 ha au sein des zones UA, UB et UC, avec un taux de rétention estimé à près de 50 %). Ces espaces accueilleront également des espaces publics, équipements, activités, etc). Si l'on considère que 3 ha sont utilisés pour le logement, cela représente près de 150 logements (moyenne de 50 logt/ha).

D'autre part, la reconversion des friches industrielles représente un potentiel non négligeable, d'environ 5,7 hectares qui seront réutilisés à terme pour le développement urbain (mixité urbaine : logements, équipements, activités). Si l'on considère que 4 ha seront utilisés pour le logement, cela représente près de 200 logements (moyenne de 50 logt/ha).

La mobilisation des logements vacants constituent également un potentiel ; aussi, en maintenant un «turn-over», on peut considérer que près de 200 logements vacants pourraient à terme être mobiliser.

Aussi au total, près de 550 logements pourraient être créés intra-muros. Il ne faut toutefois pas négliger les besoins fonciers en équipements (équipemens publics, aires de stationnement, valorisation des espaces publics etc) également consommateur de foncier. Une nouvelle gendarmerie est actuellement en cours de construction. La réouverture de la ligne ferrée rendra nécessaire le renforcement de l'intermodalité avec des espaces de stationnement pour véhicules légers, bus, etc.

Rappel des disponibilités foncières en intra-muros en 2016 (zones urbaines mixtes et friches) :

Zones du PLU	Vocation	Nb de parcelles vides	Surface des vides en ha
UA	Mixte	2	0,4
UB	Mixte	7	1,8
UC	Mixte	104	8,6
SOUS-TOTAL (UA+UB+UC)		113	10,8
TOTAL vides toutes zones U confondues		126	14,6
Reconversion friches (1AUc, UBd1 et UBd2)	Mixité, logements		5,7

- de délimiter les sites d'extensions nécessaires pour répondre à l'ensemble des besoins recensés ; la mobilisation des surfaces intra-muros (dents creuses, friches) et la mobilisation des logements vacants ne pourra suffire ; aussi, près de 12,7 ha de zone d'extension sont nécessaires et délimiter dans le PLU en faveur du développement urbain (zone à dominante de logements). Le SCoT octroie 13 ha pour la création de logements à Guebwiller (option du PLU par conséquent compatible avec le SCoT). Le phénomène de rétention foncière est également à prendre en compte au sein des sites d'extension.

Sur les 12,7 ha, plus de la moitié de la surface est inscrite en réserve foncière (7,3 ha), ce qui permettra de phaser les opérations, soit/et d'ouvrir un secteur en cas de blocage foncier.

Disponibilités foncières du PLU en 2016 dans les sites d'extension urbaines (à dominante de logements) :

Zones du PLU	Nb de secteurs	Surface en ha
1AUa	4	5,4
2AU (réserves foncières)	3	7.3
Total		12,7

Zones du PLU	Nb de secteurs	Nbre logements estimés
1AUa	4	110 à 120
1AUb		150 env .
UBd1	1	18 à 30
UBd2	1	Hors bâtiment bois fleuri 45
Total		Soit plus de 46 log./ha en moyenne

2.3. Les besoins en matière de développement économique et touristique

Le développement de la ville, important pôle d'emplois et d'équipements, nécessite également du foncier pour permettre de répondre aux besoins liés aux évolutions des équipements et infrastructures, et pour répondre aux besoins économiques et touristiques (label "pays d'art et d'histoire").

Disponibilités foncières du PLU en 2016 :

Zones du PLU	Vocations	Surfaces des vides en ha
UE	Activités	2,7(grevés en grande partie par le PPRI/Inconstructible)
UEb (site NSC)	Activités	1,3
US	Equipements	1,1
2AU Vallon	Tourisme	3,2

Sites d'extension et T0 du SCoT

La carte ci-dessous fait apparaître les espaces non urbanisés non compris dans le T0 du SCoT :

- 12,6 ha de secteur d'extension (dominante logements) ; le SCoT octroie 13 ha pour Guebwiller ;
- 2,2 ha en site d'activités (à l'aval de la ville, dont l'essentiel est en fait inconstructible du fait du PPRI) ;
- 3,7 ha en site à vocation touristique (2,2 ha en secteur 2AU (zone de vallon, réserve foncière) et 0,9 ha en secteur UCe (zone de restaurant/hôtel à proximité de Buhl).

- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes pour l'ensemble du territoire français).

→ *Guebwiller présente des tissus urbains qui nécessitent, tant par leurs fonctions que par leurs morphologies, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La commune présente un centre ancien médiéval, des zones d'équipements et d'activités, etc. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que Guebwiller puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire.*

Ainsi le Scénario 0, qui revient à appliquer le RNU sur la commune ne permettrait pas à Guebwiller de répondre à ses besoins, c'est pourquoi le PLU met en place, au travers du PADD notamment, un projet de développement durable répondant aux besoins de la ville.

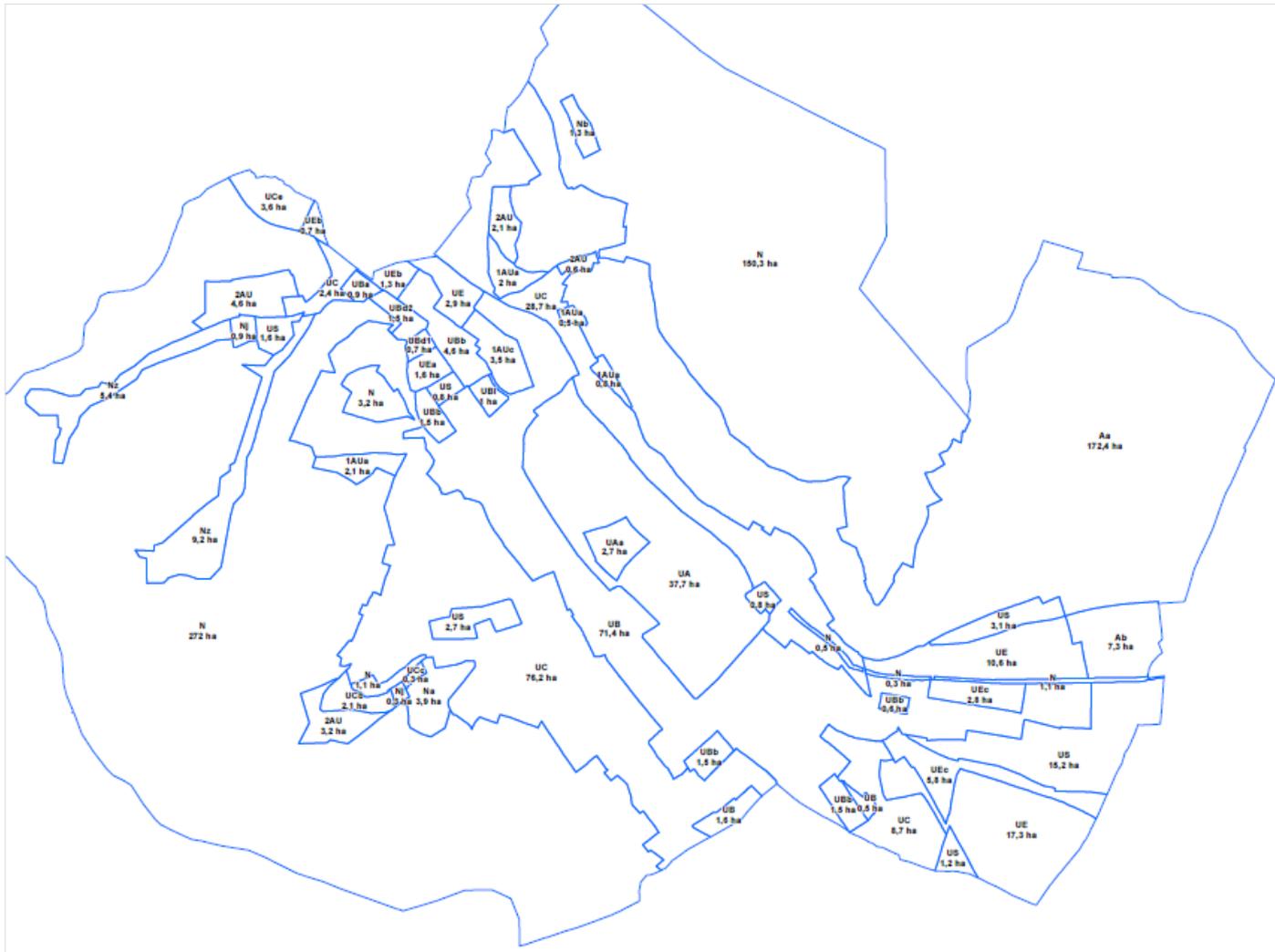
Intitulé des zones et secteurs :

Zones	Secteurs	Vocation
UA		<i>Zone urbaine centre-ville</i>
	UAa	<i>Site dit «Carto-rhin»</i>
UB		<i>Zone urbaine- faubourgs</i>
	UBa	<i>Zone urbaine avec règles particulières</i>
	UBb	<i>Cités minières</i>
	UBd1	<i>Secteur à requalifier/aménager</i>
	UBd2	<i>Secteur à requalifier/aménager</i>
	UBI	<i>Règlement spécifique (Louvre)</i>
UC		<i>Zone urbaine - Densité plus faible</i>
	UCb	<i>Vocation touristique/gîtes</i>
	UCc	<i>Site du club canin</i>
	UCe	<i>Vocation touristique</i>
UE		<i>Activités économiques</i>
	UEa, UEb, UEc	<i>Activités économiques Règles particulières selon secteurs</i>
US		<i>Zone d'équipements et constructions d'intérêt général</i>
AU (zone à urbaniser)	1AUa	<i>Secteurs de développement urbain à dominante d'habitat</i>
	1AUc	<i>Secteur de requalification urbaine (friches- partie amont de la ville)</i>
	2AU	<i>Réserve foncière</i>
A (zone agricole)	Aa	<i>Zone agricole protégée</i>
	Ab	<i>Zone agricole protégée avec exploitation viticole</i>
N (zone naturelle)		<i>Zone naturelle protégée</i>
	Na	<i>Site de la Déroulède</i>
	Nb	<i>Stand de Tir</i>
	Nj	<i>Secteur de jardins familiaux</i>
	Nz	<i>Protection zone humide</i>

Tableau de surfaces du PLU :

Zones/secteurs	Nombre	Surfaces en ha	% surface commune
UA	1	37,8	3,9
UAa	1	2,7	0,3
Sous-total UA	2	40,5	4,2
UB	3	73,5	7,6
UBa	1	0,9	0,1
UBb	5	9,7	1,0
UBd1	1	0,7	0,1
UBd2	1	1,5	0,2
UBI	1	1,0	0,1
Sous-total UB	12	87,4	9,0
UC	5	115,0	12,0
UCb	1	2,1	0,2
UCc	1	0,3	0,0
UCe	1	3,6	0,4
Sous-total UC	8	121,9	12,6
UE	3	30,8	3,2
UEa	1	1,6	0,2
UEb	2	2,0	0,2
Sous-total UE	7	43,1	4,5
Sous-total US	7	25,4	2,6
Total « U »	35	318,3	32,9
1AUa	4	5,4	0,6
1AUc	1	3,5	0,4
Sous-total 1AU	5	8,8	0,9
Sous-total 2AU	4	10,5	1,1
Total « AU »	9	19,3	2,0
Aa	1	172,3	17,8
Ab	1	7,3	0,8
Total « A »	2	179,6	18,6
N	7	428,4	44,3
Na	1	3,9	0,4
Nb	1	1,3	0,1
Nj	2	1,2	0,1
Nz	2	14,6	1,5
Total « N »	13	449,4	46,5
Total commune	59	966,6	100,0

Superficie spatialisée par zones et secteurs :



Principales modifications de zonage entre le POS et le PLU :

Réduction des zones d'extension (en vert-réservoir foncière dans le POS) pour des raisons paysagères, et à l'aval pour permettre la sauvegarde des milieux humides ; reclassement en zones N et Nj (zone de jardins existants) (mesure d'évitement d'impact environnemental)

Réduction de zones d'extension (en vert) pour raisons paysagères, environnementales et de préservation des vignes ; inscription en secteur d'extension de zones moins sensibles et apportant une cohérence en termes d'aménagement (en orange sur les coteaux)

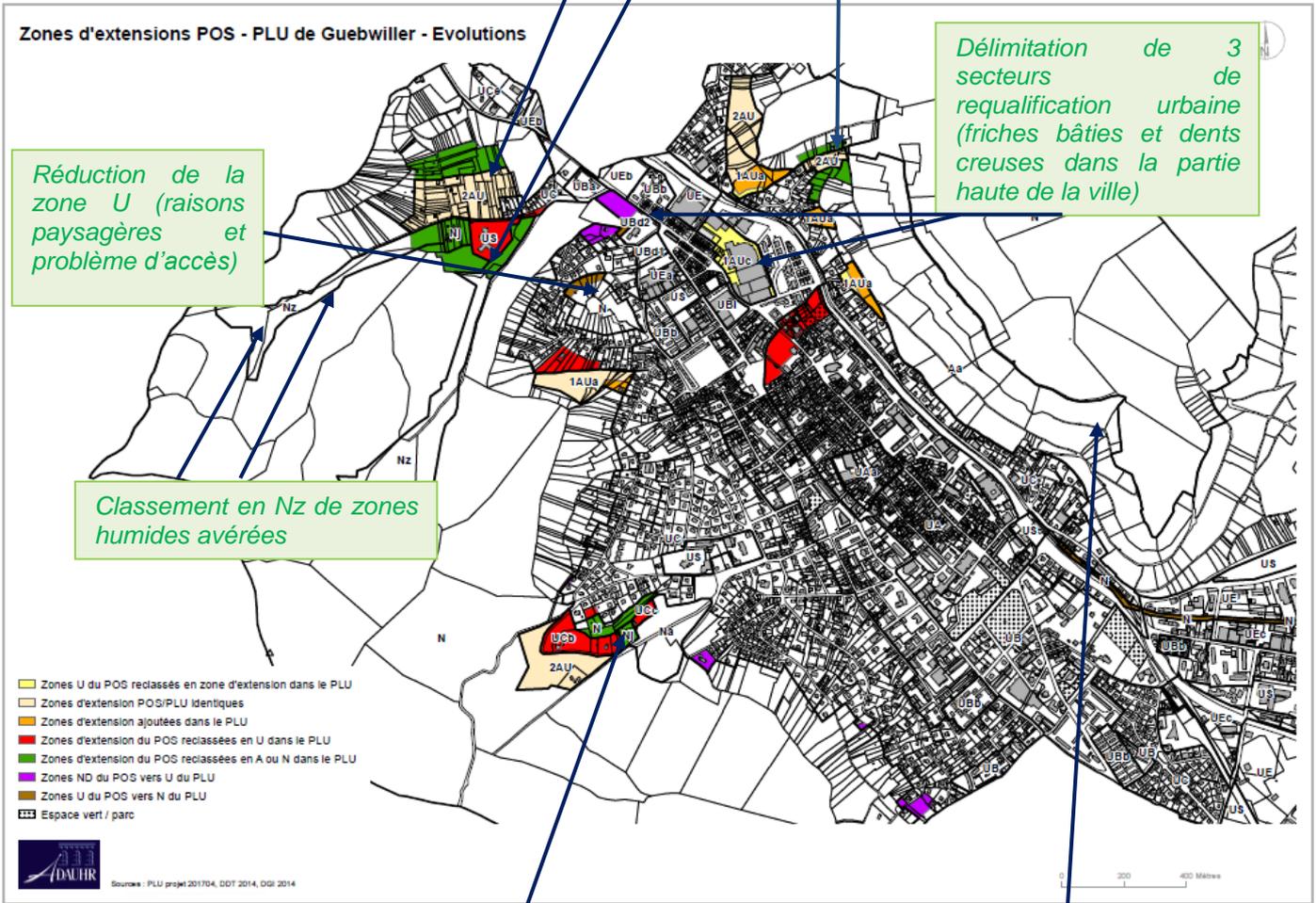
Délimitation de 3 secteurs de requalification urbaine (friches bâties et dents creuses dans la partie haute de la ville)

Réduction de la zone U (raisons paysagères et problème d'accès)

Classement en Nz de zones humides avérées

Préservation du ruisseau et abords (zone constructible dans le POS)

Inconstructibilité du vignoble inscrit en secteur Aa dans le PLU (aire AOC)



En outre, les principaux pôles d'équipements (hors zone UA qui fait l'objet d'un plan de détail et d'un plan d'épannelage) font l'objet d'un classement en zone US avec un règlement adapté à l'évolution des équipements d'intérêt général. La zone urbaine a fait l'objet d'ajustements limités de manière à prendre en compte le bâti existant, les observations issues de la concertation et certains ajustements ponctuels cohérents.

Le plan de détail concernant la zone UA intègre un volet patrimonial important (protection de nombreux bâtiments), et la trame verte interne à la ville est également protégée (parcs et arbres remarquables).

Les tableaux suivants reprennent les orientations et objectifs du PADD et illustrent leur traduction réglementaire au travers du règlement (graphique et écrit). Ces tableaux présentent ainsi la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.

1.	Orientations en matière de développement économique et de communications	
1.1.	Orientations en matière de développement économique	
1.1.1.	Renforcer la vitalité économique	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation sur le plan de zonage de zones et secteurs spécifiques à l'activité économique (UEa, UEb et UEc) de manière à conforter ces pôles.	Règles écrites pour encadrer le développement économique dans les zones et secteurs UE. Règles de volumétrie et d'implantation propres aux zones économiques.
1.1.2.	Redynamiser le centre-ville et son appareil commercial	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Délimitation de zones urbaines mixtes (UA, UB et UC). Notamment la zone UA correspondant au centre ancien.	Règles écrites pour autoriser et encourager la mixité des fonctions dans les zones urbaines mixtes. Les activités non compatibles avec le voisinage des zones d'habitation sont interdites en zones urbaines mixtes. En zone UA, le long de la rue de la République, le PLU réglemente le changement de destination en rez-de-chaussée d'immeubles en faveur du développement commercial. En zone UA, des dispositions particulières sont prises quant aux enseignes et devantures commerciales (article UA 7).

1.1.3.	Promouvoir le développement touristique et patrimonial	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Protections patrimoniales spécifiques sur le plan de détail et plan d'épannelage (espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, règles graphiques d'implantation, etc.).</p> <p>Des zones et secteurs urbains mixtes (UA, UB, UC) qui tiennent compte dans leur délimitation du patrimoine urbain.</p> <p>Des zones et secteurs naturels N qui tiennent compte dans leur délimitation du patrimoine naturel.</p>	<p>En zone UA, des règles de hauteur et d'implantation qui renvoient au plan de détail et plan d'épannelage, et des dispositions architecturales particulières pour la protection et la mise en valeur du patrimoine (article UA 7).</p> <p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, et UC) des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui autorisent sous conditions le développement touristique.</p> <p>Dans le secteur Na, des règles spécifiques sont destinés à encadrer le site de la promenade de la Déroulède.</p> <p>Une réserve foncière (2AU) affectée au développement touristique / l'équipement (zone du vallon) a été délimitée ainsi qu'un secteur UCe (hôtellerie, restauration).</p>
1.2.	Orientations en matière de communications	
1.2.1.	Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Mise en place d'un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, désignant la création d'une aire de stationnement intermodal à proximité de la gare existante.</p> <p>Mise en place d'un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, garantissant la faisabilité du projet de réactivation de la ligne ferrée Bollwiller-Guebwiller (projet de type tram-train ou TER).</p>	<p>Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, règles spécifiques concernant le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.</p>
1.2.2.	Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Mise en place de plusieurs emplacements réservés, au bénéfice de la commune, dont les opérations désignées permettront l'amélioration de la circulation.</p>	<p>Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, règles spécifiques concernant le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.</p>

1.2.3.	Favoriser et sécuriser les déplacements doux	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	Mise en place de plusieurs emplacements réservés, au bénéfice de la commune, qui favoriseront et sécuriseront les déplacements doux (ex : cheminement cyclable, élargissement de chemin piéton, etc.)	Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, règles spécifiques imposant des normes minimales de réalisation de stationnement de vélos.
1.2.4.	Développer les communications numériques	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
		Obligation en zone U et AU pour les immeubles neufs d'être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit, y compris dans les zones d'activités 1AUc.

2.	Orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat	
2.1.	Orientations en matière de développement urbain	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Des zones urbaines U, qui tiennent compte dans leur délimitation des fonctions urbaines de Guebwiller (fonctions de centralités, grands équipements et emplois, etc.).</p> <p>Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle de Guebwiller et de lutter contre la péri-urbanisation.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines et de répondre aux besoins.</p> <p>Délimitation d'une zone US spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Des règles dans les zones urbaines U qui permettent des évolutions en recherchant une harmonie en termes de morphologie urbaine.</p> <p>Des règles de hauteur et d'implantation dans les zones urbaines U qui permettent les opérations de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti.</p> <p>Des règles spécifiques en zones US pour faciliter l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

2.2. Valoriser le cadre de vie et les espaces publics	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Protections patrimoniales spécifiques sur les documents graphiques (espaces protégés au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme, règles graphiques d'implantation, etc.).</p> <p>Protection de la trame verte (arbres remarquables, parcs et jardins historiques et remarquables).</p> <p>Des zones et secteurs urbains mixtes (UA, UB, UC) qui tiennent compte dans leur délimitation du patrimoine urbain.</p>	<p>Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, des règles concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.</p> <p>Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, des règles concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et d'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation des sols et renforcer la trame verte intra-urbaine.</p>
2.3. Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Des zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) qui tiennent compte dans leur délimitation des morphologies urbaines existantes.</p> <p>Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle de Guebwiller et de lutter contre la péri-urbanisation.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines.</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés tout en assurant une bonne intégration dans le site.</p>

3. Orientations concernant les équipements et les loisirs	
3.1. Conforter les fonctions de centralité	
Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Des zones urbaines U qui tiennent compte dans leur délimitation des fonctions urbaines de Guebwiller (fonctions de centralité, grands équipements et emplois, etc.).</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, et UC) des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent de conforter les fonctions de centralité.</p> <p>Dans les zones urbaines U, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent l'évolution et l'adaptation des équipements existants (ex : règles d'implantation spécifiques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UA).</p>

3.2. Adapter et compléter l'offre en équipements publics

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Des zones urbaines U qui tiennent compte dans leur délimitation des fonctions urbaines de Guebwiller (fonctions de centralité, grands équipements et emplois, etc.).</p> <p>Délimitation d'une zone US spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, et UC), des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent d'adapter et compléter l'offre en équipements publics.</p> <p>Dans les zones urbaines U, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent l'évolution et l'adaptation des équipements existants (ex : règles d'implantation spécifiques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UA).</p> <p>Des règles spécifiques en zones US pour faciliter l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

3.3. Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Des zones urbaines U qui tiennent compte dans leur délimitation des fonctions urbaines de Guebwiller (fonctions de centralité, grands équipements et emplois, etc.).</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, et UC) des règles d'usage du sol et destinations des constructions qui permettent d'adapter et compléter l'offre en équipements publics.</p> <p>Dans les zones urbaines U, des règles d'usage des sols, de volumétrie et d'implantation qui permettent l'évolution et l'adaptation des équipements existants (ex : règles d'implantation spécifiques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UA).</p>

3.4. Une nouvelle gendarmerie en projet

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Délimitation du secteur US, qui comprend le site du projet de la nouvelle gendarmerie.</p>	<p>Dans le secteur US, des règles d'usage des sols, de hauteur et d'implantation qui permettront la réalisation du projet de la nouvelle gendarmerie.</p>

4. Orientations en matière de préservation de l'environnement, de l'agro-viticulture et de valorisation paysagère

4.1. Protéger durablement le potentiel agricole et viticole

Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
<p>Protection de l'espace viticole : délimitation de deux secteurs Aa (inconstructibles) et Ab (ferme viticole existante).</p>	<p>Des règles d'usages des s qui limitent fortement la constructibilité en secteurs Aa et Ab de manière à préserver le potentiel agro-viticole, le paysage et l'environnement (éviter toute fragmentation et mitage par l'urbanisation).</p>

		En secteur Ab, des règles d'usage des sols qui admettent les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole.
4.2.	Protéger durablement les espaces naturels et forestiers	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Délimitation d'une zone naturelle N, et de quatre secteurs distincts pour une meilleure gestion de chacun : Na (site de la promenade de la Déroulède), Nj (zone de jardins familiaux), Nb (stand de tir) et Nz (zone humide).</p> <p>Plantations et espaces boisés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Des règles d'usage du sol et de destination des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels.</p> <p>Des règles adaptées pour chaque secteur selon sa vocation.</p> <p>En zone N, des règles d'usage des sols qui admettent les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation forestière.</p>
4.3.	Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Mise en place d'un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, pour la mise en valeur de la trame verte urbaine.</p> <p>Plantations et espaces boisés protégés au titre de l'art. L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Des zones naturelles N, qui tiennent compte dans leur délimitation des continuités écologiques.</p>	<p>Des règles d'usages du sol et de destinations des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.</p>
4.4.	Valoriser les paysages	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Des règles graphiques de hauteur sur le plan d'épannelage qui permettront de protéger les vues sur le coteaux depuis les zones urbaines (notamment UA) et depuis les points de vue sur la vallée.</p> <p>Plantations et espaces boisés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme et protection de la trame verte interne au bâti par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (parcs, jardins, arbres remarquables).</p>	<p>Des règles d'usages du sol et de destinations des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.</p> <p>Dans toutes les zones, des règles qui imposent pour les constructions le respect de caractéristiques architecturales vernaculaires concernant les façades, toitures et clôtures.</p>

4.5.	Prendre en compte les risques naturels et assurer une bonne gestion des ressources naturelles	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lauch est repris pour information sur le plan zonage (PPRI joint en annexe du PLU).</p> <p>Afin de lutter contre l'érosion des sols, des plantations et des espaces boisés sont protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Un renvoi aux règles du PPRI est indiqué dans toutes les zones concernées.</p> <p>Afin de lutter contre d'éventuels problèmes de ruissellement, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain (dans toutes les zones).</p> <p>Des règles imposant des superficies minimales d'espaces libres et de plantations pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Des règles d'usages du sol et de destinations des constructions qui limitent fortement la constructibilité des zones et secteurs naturels N et agricoles A.</p>

5.	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
	<p>Délimitation des zones à urbaniser AU qui tient compte de la volonté de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Délimitation des zones agricoles A et naturelles N qui permet de protéger les terres agricoles et naturelles de l'urbanisation.</p> <p>Des zones urbaines U et à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle de Guebwiller et de lutter contre la péri-urbanisation.</p> <p>Des zones à urbaniser AU, qui tiennent compte dans leur délimitation de la nécessité d'organiser les extensions urbaines (zones 2AU qui nécessitent une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation, ...).</p>	<p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent une densification raisonnée des tissus bâtis existants.</p> <p>Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC), et dans les zones à urbaniser AU, des règles de volumétrie et d'implantation qui permettent la faisabilité de formes et de types d'habitat diversifiés et denses.</p>

5. Le règlement écrit et la délimitation des zones

5.1. Justification des dispositions générales et réglementaires

Le point 5 des dispositions générales du règlement écrit liste des dispositions réglementaires communes à toutes les zones urbaines et à urbaniser. Le tableau suivant recense ces dispositions et les justifie.

Règle de recul spécifique pour les piscines

Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 2 mètres des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Cette règle permet de maintenir une zone tampon de sécurité entre les piscines et les limites parcellaires et les voies. Ce recul peut par exemple permettre d'implanter une clôture tout en permettant la circulation autour de la piscine.

Performance énergétique

Pour l'amélioration thermique des bâtiments anciens, il convient de présenter un projet compatible avec l'intérêt patrimonial et le comportement hygrothermique des maçonneries anciennes.

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierres et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment.

Cette règle permet de lutter contre les pertes énergétiques dans les bâtiments anciens, en favorisant la performance énergétique, tout en préservant leur caractère patrimonial. Le second paragraphe de la règle a été ajouté suite à la demande des ABF.

5.2. Justifications des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent et justifient l'ensemble des articles composant le règlement écrit du PLU de Guebwiller.

Il est précisé pour chaque article :

- les zones et secteurs concernés par l'article,
- les raisons pour lesquelles les articles ont été retenus,
- les spécificités locales qui justifient la mise en œuvre des règles.

5.2.1. Section 1 : usage des sols et destinations des constructions

Les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (**articles 1 et 2**) permettent d'encadrer les utilisations du sol futures et de définir les différentes destinations possibles.

Ils permettent d'organiser la répartition géographique et la coexistence des fonctions urbaines au sein des zones en tenant compte des particularités de chacune.

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Interdire les usages du sol et destinations incompatibles avec la zone
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none">- La protection du vignoble de Guebwiller nécessite un article interdisant la construction en zone A.- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'activité industrielle dans les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC).

Article 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Autoriser certains usages du sol et destinations en définissant les conditions.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none">- La construction de logements en zones à vocation d'activités (UE), doit être assujettie à des conditions particulières (qu'il s'agisse d'un logement de service, un seul logement par établissement, etc.).- Le PLU de Guebwiller différencie au sein des zones urbaines, les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) et les zones urbaines spécialisées (US et UE).

5.2.2. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les **articles 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9** règlementent les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions. Ils permettent d'établir les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (volumétrie, positionnement sur la parcelle, caractéristiques architecturales) ainsi que de définir la vocation des espaces non bâtis autour des constructions (espaces libres de plantation, aires de stationnement).

Ces articles ont vocation à assurer la qualité et l'homogénéité des constructions au sein des zones, dans un objectif de préservation du cadre de vie, de respect des paysages et des formes urbaines existantes, mais également dans une optique de développement durable (densité des constructions, maintien de l'ensoleillement, limite de l'artificialisation des sols, maintien d'espaces végétalisés, ...).

Volumétrie et implantation des constructions :

Article 3 : Hauteur des constructions	
Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	La définition des hauteurs de constructions permet de concilier la bonne cohabitation entre les volumes neufs et l'existant et le respect du paysage (mise en œuvre d'une ligne de ciel harmonieuse), la mixité urbaine (habitat individuel, collectif, activités, ...) est un levier de densité au sein des zones.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Des règles spécifiques de hauteurs permettront de préserver les vues depuis le centre-ancien sur les coteaux viticoles. - La hauteur des futures constructions dans le centre-ancien doit être limitée pour maîtriser la réduction de l'ensoleillement au sein de cette zone déjà dense et peu ensoleillée de part sa situation en fond de vallée.
Article 4 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques	
Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf la zone US.
Pourquoi l'article a été retenu	Définir l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques permet d'assurer le bon fonctionnement de la circulation sur la voirie, la sécurité, le respect des implantations existantes et éventuels alignements de façades.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Guebwiller présente un centre historique fortement marqué par l'alignement du bâti, la préservation de cette typicité locale est un enjeu qui nécessite une telle réglementation.

Article 5 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf la zone US.
Pourquoi l'article a été retenu	La définition de distances d'implantation par rapport aux limites séparatives permet de concilier l'ensoleillement des parcelles, la possibilité de maintien de la morphologie urbaine existante et la densification du tissu bâti.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none">- La préservation du caractère du centre ancien de Guebwiller nécessite des règles qui permettent la construction en ordre continu ou semi-continu.- L'implantation de bâtiments d'activités nécessite des règles de recul par rapport aux limites, assurant sécurité et salubrité dans les zones d'activités mais également tranquillité pour les éventuels riverains.

Article 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, sauf la zone US.
Pourquoi l'article a été retenu	Règle permettant d'organiser l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle. Elle permet de favoriser la densité, tout en veillant au bon accès à chaque construction, par exemple par des véhicules de lutte contre les incendies.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none">- Le centre-ancien de Guebwiller est très densément bâti, la majorité des îlots de propriétés supportent plusieurs bâtiments.- Dans les zones résidentielles, de plus en plus d'annexes sont construites dont l'implantation doit être réglementée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Article 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Permet de définir les caractéristiques architecturales des façades, toitures, ainsi que les clôtures au sein de chaque zone afin d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation

- Le paysage urbain de Guebwiller abrite 15 monuments historiques, dont 6 classés et 9 inscrits.
- Guebwiller comprend plusieurs rues commerçantes, qui nécessitent une réglementation des enseignes (recherche de valorisation urbaine).
- Plusieurs bâtiments sont protégés au plan de détail au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La CCRG est par ailleurs labellisée «Pays d'Art et d'Histoire».

Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions :

Article 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations et emprise au sol des bâtiments

Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Règle qui permet de concilier urbanisation et végétalisation (maintien d'une nature en ville) tout en limitant l'imperméabilisation des sols. La règle permet donc de favoriser le développement durable et la biodiversité mais possède également une finalité esthétique de valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	- Les constructions sensibles paysagèrement doivent être accompagnées de plantations pour assurer leur intégration dans le paysage (bâtiments d'activités, bâtiments agricoles, zones de stationnements, ...).

Stationnement :

Article 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

Zones concernées par l'article	Toutes les zones, avec des dérogations en zones UA de manière à éviter tout blocage contre-productif notamment vis-à-vis du développement des commerces de proximité et la réhabilitation des bâtiments existants.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité, pour éviter toute gêne à la circulation ainsi que pour structurer et désencombrer l'espace public, cette règle permet d'imposer, lors de toute opération, la création d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins actuels en dehors des voies publiques.</p> <p>L'offre publique de stationnement n'est pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins actuels et futurs.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>

5.2.3. Section 3 : Equipements et réseaux

Les **articles 10 et 11** règlementent les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement.

Ils permettent de conditionner une construction, une implantation ou un aménagement à des conditions de desserte suffisantes par les réseaux, tant au point de vue des accès carrossables pour les véhicules que pour les réseaux divers d'eau, d'énergie et de communications numériques.

Ces règles sont primordiales pour des raisons de sécurité, de santé et de salubrité publique ; mais également pour éviter des dépenses publiques non maîtrisées de viabilisation de terrains. L'article 11 permet également d'assurer la couverture numérique du territoire.

Article 10 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Cette règle permet de s'assurer que les voies de desserte des constructions et opérations présentent les caractéristiques nécessaires à leur bon fonctionnement (fluidité du trafic, cohabitation sécurisée de différents modes de déplacement, accès des véhicules de secours, etc.).
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none">- Dans les zones d'activités, les dimensions des voies doivent être adaptées à la circulation des poids lourds.- Les nouvelles opérations d'aménagements ne doivent pas provoquer d'engorgement du trafic ni porter atteinte à la sécurité routière, en interne comme en externe.

Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Zones concernées par l'article	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>L'article permet de conditionner les constructions à la présence des réseaux (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées ou système d'assainissement non collectif et le cas échéant, électricité, etc.) qui relèvent de la santé, de l'hygiène et de la salubrité publique.</p> <p>Il permet également d'encadrer la gestion des eaux pluviales lors des opérations, sujet important pour différentes raisons :</p> <ul style="list-style-type: none">- protéger l'environnement et la qualité de l'eau,- favoriser une gestion séparée des eaux pluviales pour ne pas engorger le système d'assainissement communal. <p>D'autre part, la couverture numérique du territoire est un enjeu national et le PLU se doit d'assurer sa mise en oeuvre sur la commune.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none">- L'assainissement collectif est préférable aux systèmes non collectifs qui doivent rester des solutions ponctuelles, c'est pourquoi il est nécessaire de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à leur raccordement au réseau collectif.

- La majorité des zones où le bâti est dispersé (A et N) n'est pas couverte par l'assainissement collectif, il faut donc y conditionner les constructions à la mise en place d'un système non collectif.

- Lorsque cela est possible, le PLU favorise l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou la mise en place d'un réseau séparatif le cas échéant dans les nouvelles opérations.

5.3. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU de Guebwiller classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long terme.
- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Tableau des superficies :

Zone/secteur	nombre	surfaces en ha	% surface commune
Total « U »	35	318,3	32,9%
Total « AU »	9	19,3	2,0%
Total « A »	2	179,6	18,6%
Total « N »	14	449,4	46,6%
Total commune	59	966,6	100,0%

5.3.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

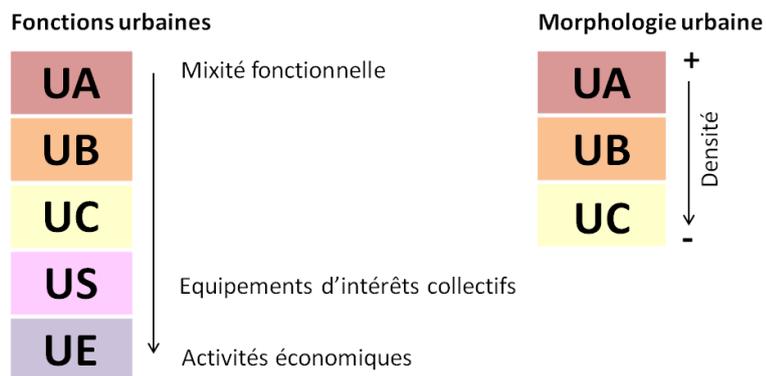
Le PLU de Guebwiller distingue 4 grandes zones urbaines :

- **La zone UA** : centre ancien dense à vocation mixte ;
- **La zone UB** : extensions du centre-ancien, à vocation mixte, à caractère hétérogène de moyenne densité ;
- **La zone UC** : extensions les plus récentes, à vocation mixte mais à dominante d'habitat moins dense ;
- **La zone UE** : zones à vocation d'activités économiques ;
- **La zone US** : zones à vocation d'équipements d'intérêts collectifs.

Elles se répartissent sur la commune au travers du PLU de la manière suivante :

Zone/secteur	nombre	surfaces en ha	% surface commune
UA	1	37,8	3,9
UAa	1	2,7	0,3
Sous-total UA	2	40,5	4,2
UB	3	73,5	7,6
UBa	1	0,9	0,1
UBb	5	9,7	1,0
UBd1	1	0,7	0,1
UBd2	1	1,5	0,2
UBI	1	1,0	0,1
Sous-total UB	12	87,4	9,0
UC	5	115,0	12,0
UCb	1	2,1	0,2
UCc	1	0,3	0,0
UCe	1	3,6	0,4
Sous-total UC	8	121,9	12,6
UE	3	30,8	3,2
UEa	1	1,6	0,2
UEb	2	2,0	0,2
Sous-total UE	7	43,1	4,5
Sous-total US	7	25,4	2,6
Total «U»	35	318,3	32,9

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions présentes et la morphologie urbaine.



A l'exception des zones spécifiques dédiées aux équipements publics (**US**) et aux activités économiques (**UE**), la zone **U** du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement. Ainsi les zones UA ,UB et UC deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en privilégiant une mixité fonctionnelle et un bon accès aux possibilités de transports en commun actuels et futurs.

La zone UA – 40,5 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UA** correspond au centre historique de Guebwiller. La zone UA est délimitée par la Lauch, les rues Théodore Deck, du Gal Lebouc et l'avenue des Chasseurs alpins. Par rapport au POS, la zone UA a été étendue dans sa partie Ouest pour englober les espaces urbanisés inscrit en zone NAa. La zone UA est concernée par un plan de détail (protection patrimoniale, implantation des bâtiments par rapport à l'alignement) et un plan d'épannelage. Certains secteurs du centre ancien ont fait l'objet de rénovation urbaine dans les années 60 et 70.

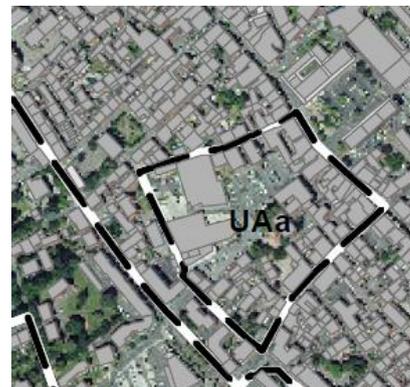
Au cœur de ce secteur, la rue de la République est l'axe central de la ville, alignant commerces, services, équipements de proximité sur l'essentiel de sa longueur.

La zone **UA** (37,8 ha) se caractérise par la structure dense de son habitat ancien et sa valeur architecturale et urbanistique.

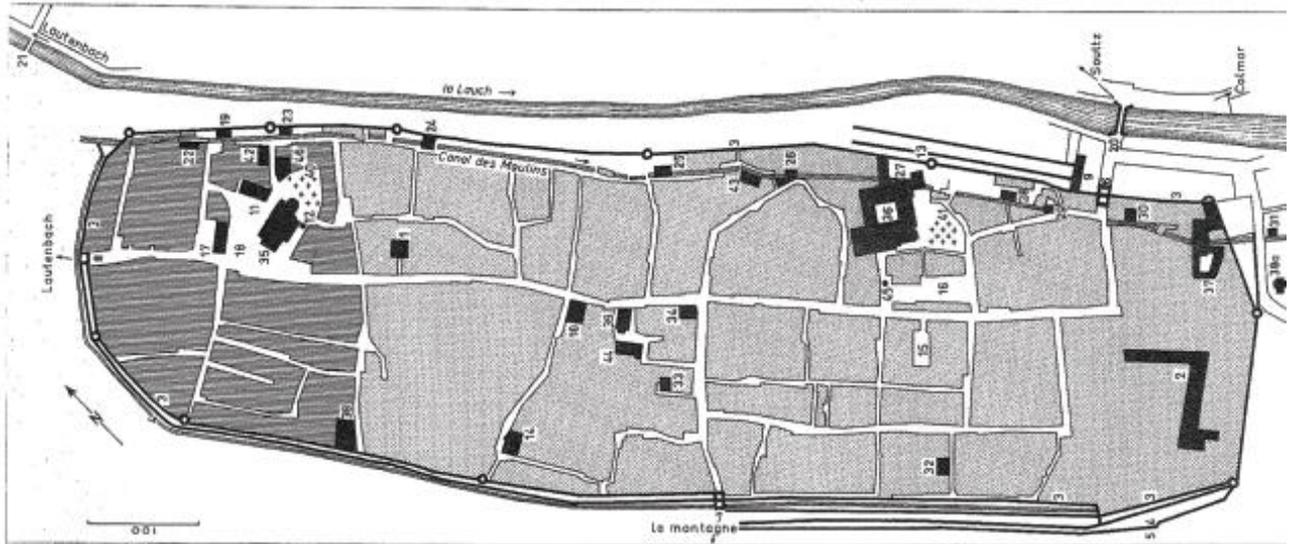
Une étude approfondie en vue de la valorisation et de la protection de son caractère historique et patrimonial, dans la continuité des travaux menés lors de l'élaboration du POS, a abouti à l'établissement d'un plan de détail et d'un plan d'épannelage, support à un développement urbain maîtrisé, qui intègre fortement la dimension patrimoniale et l'histoire de la ville. Ce travail a été réalisé avec l'aides des ABF, de la DDT et de la CCRG.

Le secteur **UAa** (2,7 ha) permet de délimiter le site concerné par un projet de requalification/valorisation de la friche industrielle «Carto-Rhin».

Extrait du plan de zonage de la zone UA et du secteur UAa :



Carte de reconstitution des fortifications du XVIII^{ème} siècle (extrait de l'étude patrimoniale de la ville, école de Chaillot, 2016) :



- | | | |
|---|--|-------------------------------------|
| 1. Premier château abbatial Burgstall fin XII ^e s. | 20. Post | 38a. Chapelle de l'Ordre teutonique |
| 2. Château abbatial Neuenburg 1338-1343 | 21. Post | 39. Chapelle de l'hôpital |
| 3. Encinte primitive 1270 | 22. Moulin Ameln 1487 | 40. Cimetière Saint-Léger |
| 4. Premier renforcement de l'encinte début XV ^e s. | 23. Moulin haut 1669 | 41. Cimetière des Dominicains |
| 5. Second renforcement de l'encinte fin XV ^e s. | 24. Moulin Bichter 1616 | 42. École 1520 |
| 6. Porte Basse 1285 | 25. Moulin de l'Hôpital 1366 | 43. Bain et lavoir |
| 7. Porte Broekater v. 1285 | 26. Moulin de la moussier 1568 | 44. Hôpital 1682 |
| 8. Porte Hauts 1285 | 27. Moulin des Dominicains v. 1340 | 44a. Léproserie 1296 |
| 9. Champ de tir | 28. Moulin Claussen 1638 | 45. Fontaine de la Sime 1536 |
| 10. Hôtel de ville 1514 | 29. Moulin Hug 1658 | 46. Chantier municipal 1271 |
| 11. Hôtel de ville 1585 | 30. Moulin de l'Engelporten 1480 | |
| 12. Pilon | 31. Moulin Froeschmühle 1669 | |
| 13. Prison 1691 | 32. Potte bas des vigneron | |
| 14. Asile Froehel | 33. Potte moyen et des boulangers | |
| 15. Glotto 1553 | 34. Potte de la Naldass | |
| 16. Ancien marché | 35. Église paroissiale Saint-Léger 1180-1221 | |
| 17. Nouveau marché 1664 | 36. Abbaye des Dominicains 1284 | |
| 18. Halle aux bois 1539 | 37. Abbaye des Dominicains Engelporten | |
| 19. Abattoir 1637 | 38. Commanderie teutonique 1270 | |

Ecole de Chaillot 2015-2017 UETC. 2.2 Compréhension et études des édifices et des centres anciens 2.
Enseignants : L. DIEZ, Y. FEAUSSON, L. SAVONNET, J.-M. GERMAINE, C. NATA, D. MICHEL, M. BATY, A. C. GAMERDINGER

Typologie architecturale et morphologie urbaine 2.
Etudiant : Y. KOZLOVA, A. QUINZAN

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

1.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS
1.1.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
1.1.2.	Redynamiser le centre-ville et son appareil commercial
1.1.3.	Promouvoir le développement touristique et patrimonial
1.2.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS
1.2.1.	Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun
1.2.2.	Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros
1.2.3.	Favoriser et sécuriser les déplacements doux
1.2.4.	Développer les communications numériques
2.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT
2.1.	Orientations en matière de développement urbain
2.2.	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics
2.3.	Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale
3.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS
3.1.	Conforter les fonctions de centralité
3.2.	Adapter et compléter l'offre en équipements publics
3.3.	Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires
5.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ainsi, la zone **UA** doit accompagner la concrétisation de nombreux objectifs du PADD. En matière d'économie, il s'agira de redynamiser le centre-ville, et tout particulièrement son appareil commercial. En toute logique, la zone **UA** correspondant au cœur historique de Guebwiller, il s'agira également de promouvoir le développement touristique de la ville en misant notamment sur ses atouts patrimoniaux.

De plus, le chevelu de rues, ruelles et venelles d'origine médiévale de la zone **UA** nécessite des orientations en matière de déplacements. Il s'agira de poursuivre les efforts menés par la commune afin d'améliorer les conditions de circulation, de favoriser et de sécuriser les déplacements doux.

Concernant les communications numériques, son accès pour tous doit être développé.

En tant que zone urbaine centrale de Guebwiller à vocation mixte, la zone **UA** est également le support d'orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et d'habitat. En matière de développement urbain, il conviendra d'encadrer les évolutions afin de garantir une bonne intégration des futures constructions. La valorisation du cadre de vie et des espaces publics est un objectif tout à fait stratégique pour la zone **UA**.

Afin de répondre aux besoins de la commune, la zone **UA** continuera d'accueillir une offre de logements diversifiés assurant la mixité urbaine et sociale nécessaire à l'accroissement et au rééquilibrage de la population (attractivité pour les jeunes ménages, etc.).

Le renforcement des fonctions de centralité est également recherché à travers les orientations du PLU, notamment vis-à-vis de l'appareil commercial.

Enfin, en encourageant la valorisation urbaine et la recherche de la densité, la zone **UA** participe de fait aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

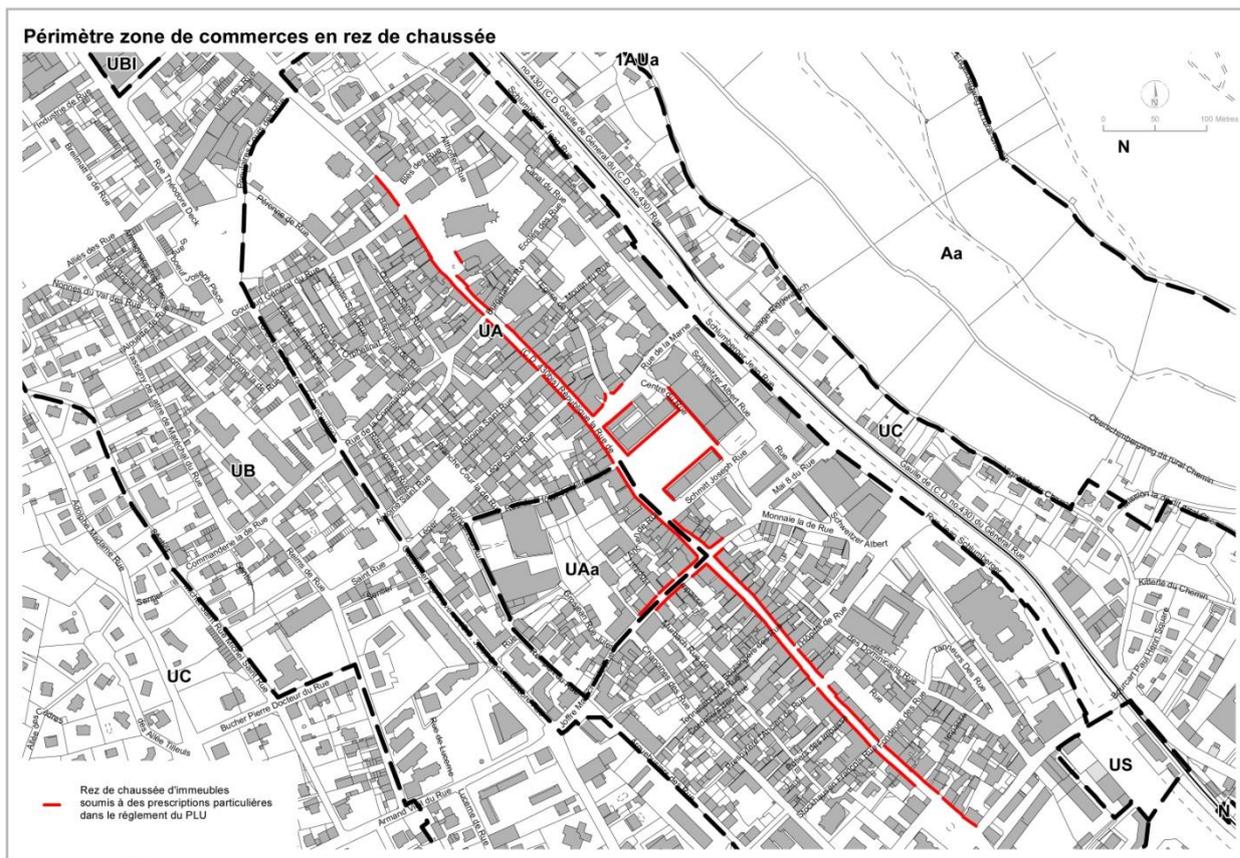
- **Dispositions réglementaires**

La zone **UA** a fait l'objet d'un travail approfondi d'un point de vue urbanistique et architectural. Ce travail a abouti à l'établissement de **plans de détail** et d'un **plan d'épannelage**, qui fixent pour chaque îlot et chaque bâtiment intéressant certaines règles. Les rues et îlots de la zone **UA** sont largement couverts par ces prescriptions. Les règles, qui s'y appliquent, s'appuient sur la morphologie du tissu bâti existant, tout en cherchant à concilier mise en valeur du patrimoine, densité et valorisation du cadre de vie.

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions** (UA 1 et UA 2) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation.

En effet, dans un souci de vitalité de l'espace urbain central, à travers notamment l'appareil commercial et les services, le règlement du PLU autorise l'accueil de commerces, services, voire d'activités économiques, susceptibles de renforcer l'animation et l'attractivité de la zone **UA**.

Afin de maintenir l'usage commerciale des commerces et services existants, le changement de destination y est interdit, en rez-de-chaussée, sur le périmètre figurant sur le document graphique 3e (rue de la République qui constitue l'artère commerciale centrale de la ville).



Les articles réglementant **la volumétrie et l'implantation des constructions (UA 3, UA 4, UA 5 et UA 6)**, s'appliquent aux îlots et portions de rues qui ne sont pas couverts par le plan de détail ou le plan d'épannelage (soit une faible part de la zone UA).

Les règles de hauteur ont été définies compte tenu de l'objectif de pérenniser les caractéristiques morphologiques de la zone (**UA 3**). Ainsi des hauteurs maximales différenciées sont intégrées, comme cela a déjà été fait pour le POS.

En effet, le centre historique est à la fois très dense et comprend des bâtiments de hauteur très différentes (maisons vigneronnes, maisons de journaliers, bâtiments historiques imposants, grands ensembles...). La volonté de maintien des caractéristiques urbaines, et l'ensoleillement des îlots justifient la démarche.

Extrait du plan d'épannelage :



■■■■■■■■ hauteur ou ligne d'égout à conserver

3+1) nombre de niveaux de l'îlot (ou partie) autorisé :
15m) en façade + sous toiture
ou hauteur en mètre

L'article **UA 5** régit l'édification des constructions sur limites séparatives de manière à concilier l'ensoleillement des parcelles, la possibilité de maintien de la morphologie urbaine existante et la densification du tissu bâti. Afin de maintenir les typicités du tissu bâti ancien, les possibilités de constructions sur limites séparatives sont autorisées. Pour les mêmes raisons de sauvegarde de la typicité du centre-ancien, des obligations de constructions à l'alignement ont été définies, ou sur certains axes des reculs obligatoires.

Les règles de l'article **UA 6** ont pour objet de garantir un ensoleillement des bâtiments à usage d'habitation et de garantir l'accès aux secours.

Les prescriptions de l'article **UA 7** du règlement (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour des raisons patrimoniales, les toitures plates ne sont autorisées que si elles s'intègrent dans le site et à condition qu'elles soient végétalisées. Un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant les bâtiments protégés est intégré de manière à en assurer une évolution en phase avec la valeur patrimoniale des bâtiments. Certaines prescriptions réglementaires ont été intégrées sur demande des ABF.

Afin de concilier urbanisation et végétalisation, les arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres répertoriés au plan de détail et plan de zonage devront être conservés et entretenus (**UA 8**). Les arbres remarquables, parcs et jardins historiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage ou sur le plan détail devront être mis en valeur et entretenus.

Des règles spécifiques de végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement sont données. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**UA 9**). **Ces règles s'appliquent sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.**

L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés. Toutefois en zone UA, afin de ne pas rendre impossible, au sein des bâtiments existants, le développement des commerces de proximité et, plus globalement, la réhabilitation des bâtiments, des dérogations sont introduites.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11** le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11).

Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

La zone UB – 87,4 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UB** correspond à l'espace urbanisé mixte ceinturant la vieille ville. Cette zone comprend aujourd'hui des constructions de toute nature et d'époques différentes. Cet espace (faubourgs) correspond aux extensions les plus anciennes du centre ville, et son urbanisation s'est notamment développée à partir du XIX^{ème} siècle et au cours du XX^{ème} siècle, avec notamment l'implantation des industries textiles à proximité de la Lauch et des logements (cités ouvrières, villas) et des bâtiments et équipements publics (sous- préfecture, etc). A partir de la fin du XIX^{ème} siècle, la ville a connu un développement urbain et économique très florissant. Au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, un certain nombre de grands ensembles a vu le jour.

Aussi, outre la forte mixité fonctionnelle (établissements d'activités, équipements , logements etc), on y trouve une diversité des formes d'habitat : maisons individuelles, maisons de ville, immeubles collectifs, habitats individuels groupés, villas. La délimitation de la zone UB correspond globalement à celle du POS ; toutefois les grands secteurs d'équipements sont reclassés en zone US.

La zone **UB** comprend :

- Un secteur **UBa** (0,9 ha) correspondant à des immeubles collectifs de grande hauteur, d'où la délimitation d'un secteur particulier.
- Un secteur **UBb** (9,7 ha) correspondant à des cités ouvrières (cités Bourgart, pasteur, Siegfied...). L'objectif du PLU consiste à en sauvegarder les principales caractéristiques.

FAMILLE 5. CITÉS OUVRIÈRES
 REPERAGE DES BÂTIMENTS DANS LA VILLE

TYPE 1. CITÉS DU XIXE SIÈCLE

CITÉ DU FLORIVAL :

«TROIS FENÊTRES» :



rue de la République

rue de Jean-Jaurès

«DEUX FENÊTRES» :



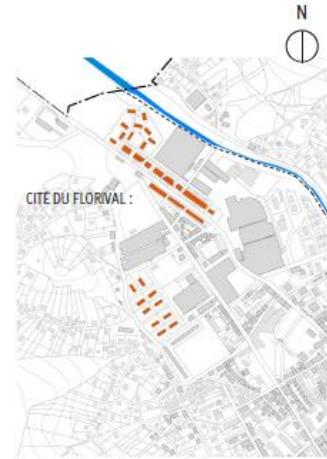
rue de l'Angreth

rue de la République

«GALERIE EN BOIS» :



rue de Jean Jaurès



CITÉ DU FLORIVAL :

Plan de repérage. Positionnement de l'immeuble dans la ville

Cités ouvrières

A proximité des différentes filatures, des maisons ouvrières ont été construites, regroupées en cités. Ainsi, dès 1852, Jean-Jacques Bourcart, industriel philanthrope de Guebwiller, précédant de trois ans le patronat mulhousien, fait construire la cité qui porte aujourd'hui son nom. Ces cités sont composées d'immeubles à plusieurs logements accessibles par un escalier central.

FAMILLE 5. CITÉS OUVRIÈRES
 REPERAGE DES BÂTIMENTS DANS LA VILLE

TYPE 1. CITÉS DU XIXE SIÈCLE

CITÉ GRÛN :

«TROIS FENÊTRES» :



rue de la République



«DEUX FENÊTRES» :



École de Chaillot 2015-2017 UETC. 2.2 Compréhension et études des édifices et des centres anciens 2.
 Enseignants : L.DIEZ, Y. FASSON, L. SAVONNET, J.-M. GERMAIN, C. NAR, D. MICHEL, M. BATY, A. C. GAMERDINGER

Typologie architecturale et morphologie urbaine 2.
 Etudiant : Y. KOZLOVA, A. QUINZAN



CITÉ GRÛN :

Plan de repérage. Positionnement de l'immeuble dans la ville

CITÉ GRÛN

1860
 route d'Issenheim

François-Jacques Grûn (1788-1876) crée en 1832 une filature de laine peignée à Guebwiller puis un atelier de construction de machines. En 1860, il suit l'exemple de Bourcart en élevant sa propre cité ouvrière, non loin de ses usines qui emploient près de trois cents ouvriers sous le second Empire.

Typologie architecturale
 Date : Mars 2016

FAMILLE 5. CITÉ OUVRIÈRE

REPERAGE DES BÂTIMENTS DANS LA VILLE

TYPE 2. CITÉS DU XXE SIÈCLE (ANNÉES 30)

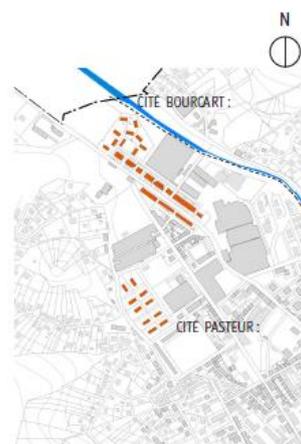
CITÉ BOURCART :



CITÉ PASTEUR :



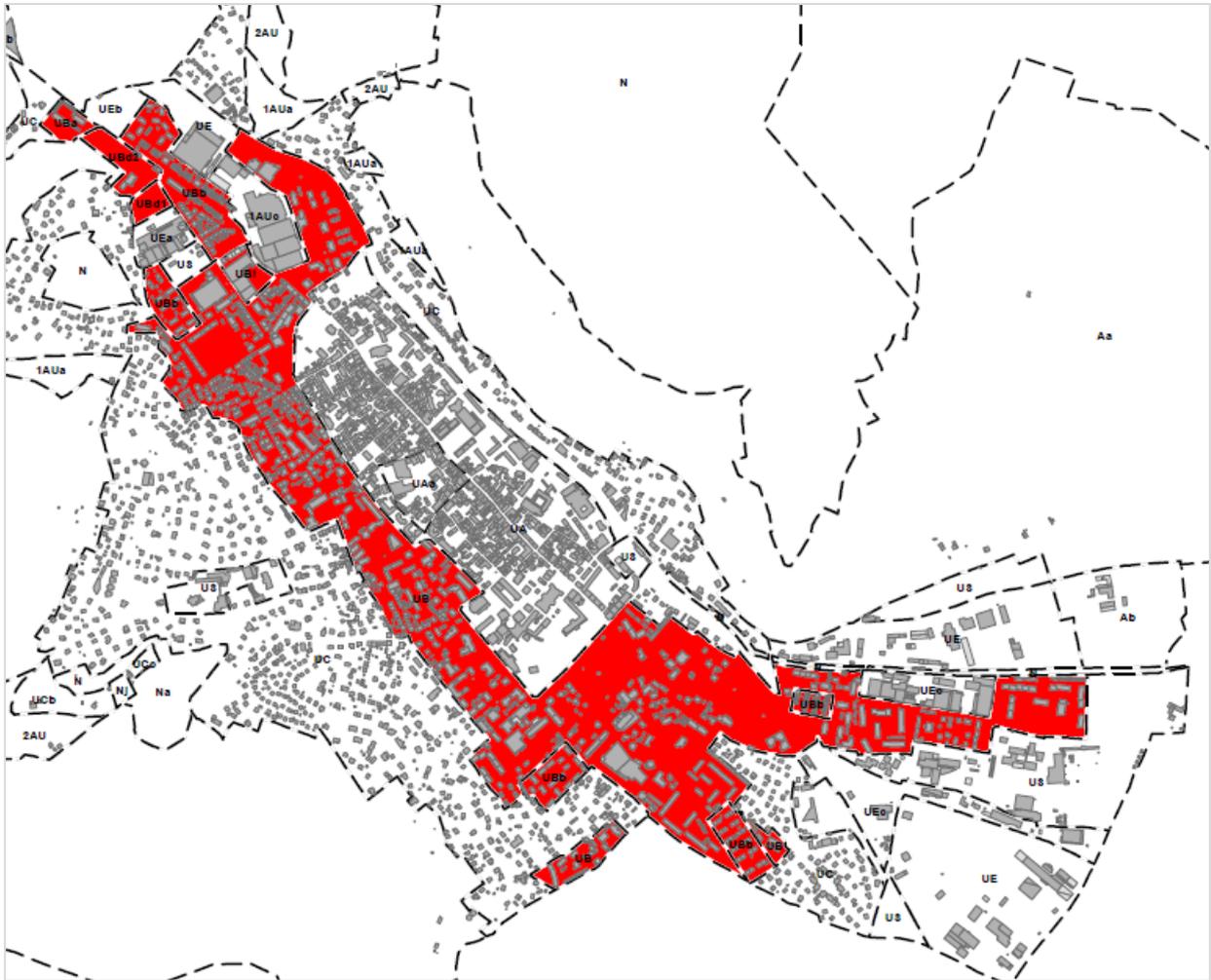
«CITÉ JARDIN» :



Plan de repérage. Positionnement de l'immeuble dans la ville

- Un secteur **UBd1** (0,7 ha), situé à l'amont de la ville et réservé au développement urbain à dominante de logements et d'équipements publics. Il est couvert par une OAP sans règlement.
- Un secteur **UBd2** (1,5 ha), situé en amont de la ville et destiné au développement urbain. Sa vocation principale est l'aménagement et la construction de logements et d'équipements publics. Il est couvert par une OAP sans règlement.
- Un secteur **UBI** (1 ha) englobe le périmètre du bâtiment dit «Le Louvre» aux caractéristiques particulières.

Périmètre de la zone UB :



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

1.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS
1.2.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS
1.2.1.	Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun
1.2.2.	Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros
1.2.3.	Favoriser et sécuriser les déplacements doux
1.2.4.	Développer les communications numériques
2.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT
2.1.	Orientations en matière de développement urbain
2.2.	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics
2.3.	Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale
3.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS
3.2.	Adapter et compléter l'offre en équipements publics
3.3.	Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires
5.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ainsi, la zone **UB** répond à plusieurs objectifs du PADD, objectifs cohérents avec la mixité fonctionnelle, urbaine et sociale qui caractérise la zone.

Dans la suite logique des dispositions prises en zone UA, il s'agira d'améliorer les conditions de circulation et de favoriser et sécuriser les déplacements doux dans la zone **UB**. La zone **UB** doit également garantir la faisabilité du projet de réactivation ferroviaire dans un esprit multi-modal. Concernant les communications numériques, son accès pour tous doit être développé.

La zone **UB** doit également répondre à d'importantes fonctions résidentielles, qui nécessitent de fait des orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat. Tout comme en zone UA, il s'agira de privilégier le renouvellement urbain, mais également d'encadrer les développements urbains futurs. En effet, la densification des espaces bâtis doit être maîtrisée et doit s'effectuer dans un objectif d'amélioration du cadre de vie et de bon fonctionnement de l'espace urbain.

Afin de répondre aux besoins de la commune, la zone **UB** devra accueillir une offre de logements diversifiés assurant la mixité urbaine et sociale nécessaire à l'accroissement et au rééquilibrage de la population (attractivité pour les jeunes ménages, etc.).

Pour renforcer la mixité fonctionnelle de la zone **UB**, le PLU cherche à adapter et compléter son offre en équipements publics, dont les équipements scolaires et périscolaires qui ont besoin d'évoluer sur la commune.

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et en encadrant par des OAP les projets de développements urbains, la zone **UB** participe pleinement aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de concrétiser certaines des orientations développées dans le point précédent, les secteurs **UBd1** et **UBd2** font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs **UBd1** et **UB2** comprennent des orientations concernant la vocation du secteur, la desserte des terrains, la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et la qualité environnementale.

Ces orientations s'incrivent en parfaite cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. En effet, afin de développer la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine de la zone UB, à travers notamment l'appareil commercial et les services, le règlement du PLU autorise l'accueil de commerces, services, voire d'activités économiques.

Les articles réglementant **la volumétrie et l'implantation des constructions (UB 3, UB 4, UB 5 et UB 6)** ont été conçus afin de permettre une densification maîtrisée qui respecte les morphologies existantes et le cadre de vie.

Les règles de hauteur ont été définies compte tenu de l'objectif de pérenniser les caractéristiques morphologiques de la zone (**UB 3**). Dans les cités ouvrières (**UBb**) les hauteurs existantes devront être conservées afin de protéger ce patrimoine urbain caractéristique de l'histoire et du développement de la ville.

Afin de maintenir les caractéristiques du tissu observées de manière globale dans la zone et d'assurer la sécurité des circulations publiques, les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie la plus proche (**UB 4**).

L'article **UB 5** régleme nte l'édification des constructions sur limites séparatives de manière à concilier l'ensoleillement des parcelles et la possibilité de maintien de la morphologie urbaine existante et la densification du tissu bâti. Afin de maintenir les typicités du tissu bâti, les possibilités de constructions sur limites séparatives sont encadrées.

Les règles de l'article **UB 6** ont pour objet de garantir un ensoleillement minimum des bâtiments à usage d'habitation et de garantir l'accès aux secours.

Les prescriptions de l'article **UB 7** (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les futures constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Afin de concilier urbanisation et végétalisation, les arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres répertoriés au plan de détail et plan de zonage devront être conservés et entretenus (**UB 8**). Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage devront être mis en valeur et entretenus. Des règles spécifiques de végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement sont données. De plus, l'emprise au sol des constructions est limitée.

Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**UB 9**). Ces règles s'appliquent sur l'ensemble des zones U et AU du PLU. L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11). Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

La zone UC – 121,9 ha

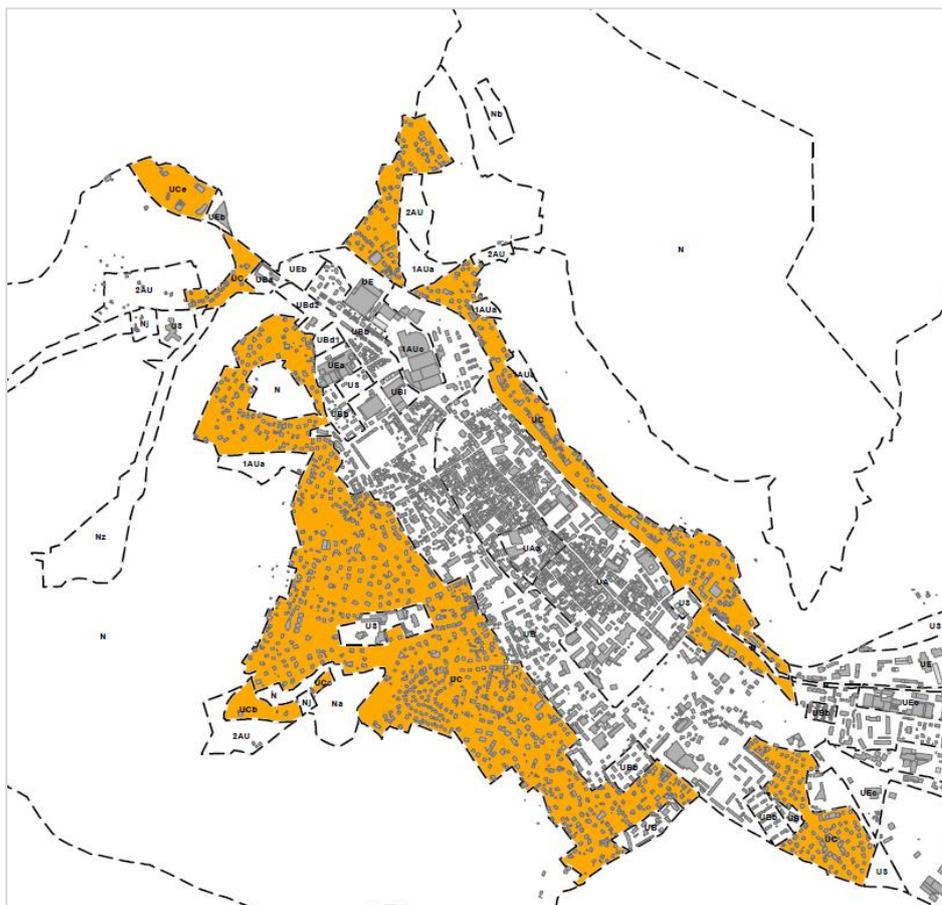
- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UC** correspond également à une zone urbaine mixte, bien que la fonction résidentielle soit dominante. Cette zone comprend également les franges bâties les plus en hauteur sur les coteaux de la ville. Une grande partie du bâti située en zone UC s'est développée au cours des 50 dernières années. Les zones UC et UD du POS ont été fusionnées de manière à harmoniser les prescriptions réglementaires (les règlements des 2 zones étaient très proches dans le POS).

La zone **UC** comprend :

- Un secteur **UCb** (2,1 ha) non couvert par le réseau d'assainissement collectif, où seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement touristique, y compris les gîtes, ainsi que les activités de restauration, l'extension et la réfection des logements existants à la date d'approbation du PLU.
- Un secteur **UCc** (0,3 ha) correspondant à un club canin existant.
- Un secteur **UCe** (3,6 ha) dans lequel les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration, ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes sans création de nouveaux logements.

Extrait du plan de zonage :



Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **UC** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UC** :

1.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS
1.1.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
1.1.3.	Promouvoir le développement touristique et patrimonial
1.2.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS
1.2.1.	Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun
1.2.2.	Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros
1.2.3.	Favoriser et sécuriser les déplacements doux
1.2.4.	Développer les communications numériques
2.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT
2.1.	Orientations en matière de développement urbain
2.2.	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics
2.3.	Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale
3.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS
3.2.	Adapter et compléter l'offre en équipements publics
3.3.	Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires
5.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Concernant les fonctions économiques de la zone, les secteurs **UCb** et **UCe** doivent permettre le développement touristique de la ville, en misant sur la vocation d'hébergement hôtelier et de restauration.

Comme dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, il s'agira d'améliorer les conditions de circulation, de favoriser et de sécuriser les déplacements doux dans la zone **UC**. Des élargissements de voies et de nouvelles jonctions sont à prévoir (emplacements réservés).

Bien qu'il s'agisse d'une zone mixte, la zone **UC** est marquée par l'importance des fonctions résidentielles, qui nécessitent de fait des orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat. Tout comme en zone UA et UB, il s'agira de privilégier le

renouvellement urbain, mais également d'encadrer les développements urbains futurs. En effet, la densification des espaces bâtis doit être maîtrisée et doit s'effectuer dans un objectif d'amélioration du cadre de vie et de bon fonctionnement de l'espace urbain.

Afin de répondre aux besoins de la commune, la zone **UC** devra accueillir une offre de logements diversifiés assurant la mixité urbaine et sociale nécessaire à l'accroissement et au rééquilibrage de la population (attractivité pour les jeunes ménages, etc.).

Pour assurer la mixité des fonctions urbaines de la zone **UC**, il faudra adapter et compléter l'offre en équipements publics. Le secteur **UCc** doit encadrer la réfection du club canin existant.

Enfin, en encourageant le renouvellement urbain et en permettant une densification maîtrisée, la zone **UC** participe pleinement aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

➤ Dispositions réglementaires

N'étant pas relié au réseau d'assainissement collectif, le secteur **UCb** se voit imposer des règles spécifiques concernant l'assainissement autonome.

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UC 1 et UC 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. En effet, afin de développer la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine de la zone UC, à travers notamment l'appareil commercial et les services, le règlement du PLU autorise l'accueil de commerces (hors surface commerciale de plus de 500m² pour conforter/renforcer les commerces de proximité), services, voire d'activités économiques.

Cependant afin de tenir compte de spécificités, les secteurs disposent de règles spécifiques :

- Dans le secteur **UCc**, seule la réfection et la mise aux normes du club canin existant sont autorisées.
- Dans les secteurs **UCe**, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes, sans création de nouveaux logements.
Les constructions nouvelles devront respecter un recul de 15 mètres au minimum du haut des berges de la Lauch pour préserver son fonctionnement écologique.
Les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien de l'étang sont autorisées.
- Dans le secteur **UCb**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement touristique, y compris les gîtes, ainsi que les activités de restauration, l'extension et la réfection des logements existants à la date d'approbation du PLU.

Les articles réglementant **la volumétrie et l'implantation des constructions (UC 3, UC 4, UC 5 et UC 6)** ont été conçus afin de permettre une densification maîtrisée qui respecte les morphologies existantes et le cadre de vie.

Les règles de hauteur ont été définies compte tenu de l'objectif de pérenniser les caractéristiques morphologiques de la zone (**UC 3**).

Afin de maintenir les caractéristiques du tissu observées de manière globale dans la zone et d'assurer la sécurité des circulations publiques, les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie la plus proche (**UC 4**).

L'article **UC 5** régit l'édification des constructions sur limites séparatives de manière à concilier l'ensoleillement des parcelles et la possibilité de maintien de la morphologie urbaine existante et la densification du tissu bâti. Afin de maintenir les typicités du tissu bâti, les possibilités de constructions sur limites séparatives sont encadrées.

Les règles de l'article **UC 6** ont pour objet de garantir un ensoleillement minimum des bâtiments à usage d'habitation et de garantir l'accès aux secours.

Les prescriptions de l'article **UC 7** (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les futures constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Afin de concilier urbanisation et végétalisation, les arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres répertoriés au plan de détail et plan de zonage devront être conservés et entretenus (**UC 8**). Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage devront être mis en valeur et entretenus. Des règles spécifiques de végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement sont données. De plus, l'emprise au sol des constructions est limitée.

Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**UC 9**). Ces règles s'appliquent sur l'ensemble des zones U et AU du PLU. L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnements des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11). Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

➤ Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

1.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE COMMUNICATIONS
1.1.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
1.1.1.	Renforcer la vitalité économique
2.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT
2.1.	Orientations en matière de développement urbain
5.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Tout comme la zone **US**, la zone **UE** est une zone spécialisée dont la vocation est économique.

Le renforcement des sites d'activités déjà existants et la restructuration ou le renouvellement urbain des friches participent pleinement aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions règlementaires**

Le secteur **UEb** correspond à un site d'activités à cheval entre Guebwiller et Buhl, les dispositions règlementaires ont été édictées en cohérence avec celles prises par la commune de Buhl.

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **UE** qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UE**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions de la ville, en particulier l'habitat.

En zone **UE**, le règlement offre un éventail varié de possibilités d'occupations et d'utilisations des sols, permettant une large gamme d'implantations économiques. Les nouvelles activités commerciales, non liées à une activité de production sur place ne sont en revanche possibles que dans le secteur **UEc** où ces dernières existent déjà. L'objectif consiste à renforcer l'appareil commerciale du centre ville.

Les **règles de volumétrie et d'implantation (UE 3, UE4, UE 5 et UE 6)** ont pour objet une bonne insertion paysagère, un bon fonctionnement des sites en question et une bonne gestion des interfaces entre les zones UE et les autres zones (UE 5).

L'article **UE 7** contient un certain nombre de prescriptions destinées à assurer une image de qualité aux sites considérés : aspect des bâtiments, matériaux, dépôts et stockages, front urbain, clôtures et abris de jardin.

L'article **UE 8** édicte des obligations en matière de végétalisation des espaces libres et de plantations à créer. Il s'agit de limiter au maximum l'impact environnemental des constructions (limite de l'imperméabilisation du sol, maintien de la biodiversité) tout en garantissant la bonne intégration paysagère des zones ainsi que le fonctionnement et la pérennité des sites.

Toujours dans une volonté de remédier aux problèmes de stationnement, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation de la construction (**UE 9**). Ces règles s'appliquent sur l'ensemble des zones U et AU du PLU. L'objectif étant d'éviter la multiplication de stationnement des voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

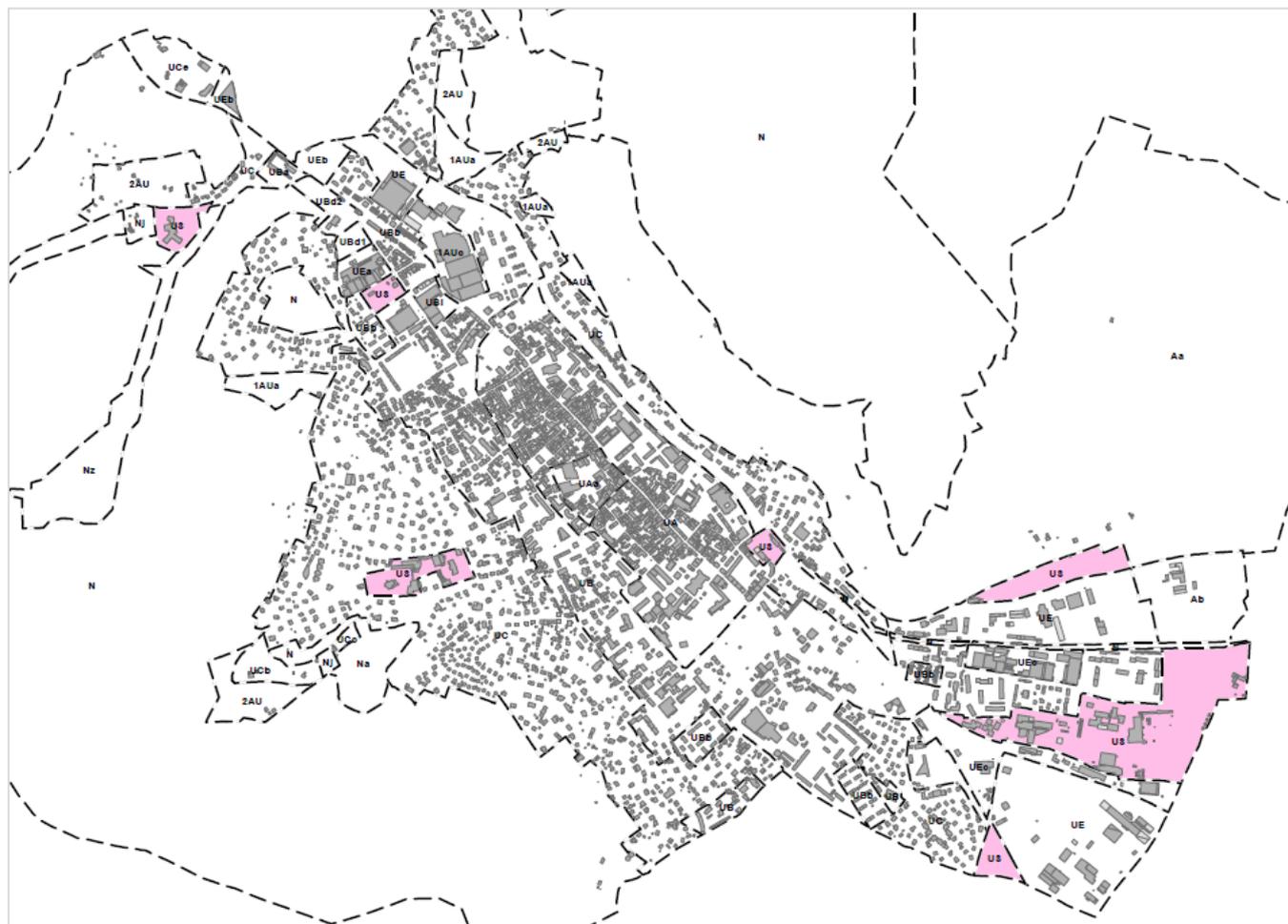
Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11. Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

La zone US – 25,4 ha

➤ Délimitation et caractéristiques

Il s'agit d'une zone essentiellement occupée par des équipements divers d'intérêt général ou collectif (Lycée Alfred Kastler, Clinique Solisana, cimetière communal, Collège Mathias Grunewald, centre nautique, etc.). Ces secteurs étaient inscrits en zone urbaine classique dans le POS ou en secteurs d'activités. L'objectif du PLU consiste à mettre en place un règlement mieux adapté à l'implantation de grands équipements et à conforter ces polarités.

Extrait du plan de zonage :



➤ Objectifs d'aménagement et de développement durables

Contrairement aux zones UA, UB et UC, qui sont des zones urbaines mixtes ; la zone **US** est une zone urbaine spécialisée. Cette zone répond spécifiquement à trois orientations du PADD en plus de la modération de la consommation de l'espace qui est une constante :

3.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS
3.1.	Conforter les fonctions de centralité
3.2.	Adapter et compléter l'offre en équipements publics
3.3.	Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires
5.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Il s'agit d'abord d'asseoir la fonction de centralité de Guebwiller notamment prescrite par le SCoT. Cela nécessite de spécialiser la vocation de ces secteurs en question. De plus, il faut permettre l'adaptation et le renforcement des équipements et aménagements nécessaires. La zone **US** est également à inclure dans la réflexion globale sur la réorganisation des équipements scolaires et périscolaires.

Enfin, la confortation et/ou l'adaptation des secteurs d'équipements déjà existants participe pleinement à la modération de la consommation foncière et à la lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions réglementaires**

Les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (US 1 et US 2)** sont rédigés de manière à restreindre la zone à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les articles concernant la **volumétrie et l'implantation des constructions**, que l'on retrouve dans les autres zones, n'y sont pas réglementés. En effet, il s'agit, dans cette zone vouée aux équipements publics, de favoriser un urbanisme de projet.

Les prescriptions de l'article du règlement concernant **les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures** visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération. Il s'agit de s'assurer que les futures constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Enfin, afin d'assurer un bon fonctionnement des équipements, le nombre de **stationnements** sera défini en fonction des besoins de chaque opération. Cependant, dans le but de limiter la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols, la mutualisation des aires de stationnement est autorisée.

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des

terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11. Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

La zone à urbaniser ou zone AU regroupe les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **1AUa** (5,4 ha) et **1AUc** (3,5 ha).

Les 3 zones **2AU** (10,5 ha) constituent des réserves foncières. Le secteur 2AU situé à hauteur du vallon (3,2 ha - ancienne maison forestière) est réservé aux équipements et au tourisme.

Ces espaces d'urbanisation future, limités en surface et en nombre et situés soit en continuité immédiate des zones UB et UC soit directement au sein du tissu urbain existant, permettront de lutter efficacement contre l'étalement urbain.

La plupart de ces secteurs étaient déjà inscrits en secteur de développement urbain dans le POS.

Ces secteurs d'extension, calibrés pour répondre aux besoins répertoriés, ont été délimités selon les critères suivants :

- Eviter d'impacter des secteurs sensibles au niveau environnemental ; les secteurs d'extension ne sont concernés par aucun site de protection légale concernant l'environnement ; pour limiter l'impact sur l'environnement le secteur NA du POS, situé à proximité du château du Hugstein a été sensiblement réduit, de manière à protéger l'essentiel des prés-vergers, la ligne de crête, et plus à l'aval les milieux répertoriés comme zones potentiellement humides.
- Eviter toute fragmentation supplémentaire des espaces naturels, agricoles ou viticoles : aussi l'ensemble des sites d'extension est accolé au tissu bâti existant.
- Prise en compte de l'impact paysager : l'espace « disponible » à Guebwiller est très contraint, et le fond de vallon est aujourd'hui totalement urbanisé. Les secteurs délimités bénéficient d'un règlement optimisant leur intégration dans le site.
- Préserver au mieux les terres agro-viticoles et les espaces naturels : le PLU prévoit d'utiliser au maximum le potentiel intra-muros et notamment les sites industriels en friches de manière à limiter fortement la consommation d'espace. Plus de la moitié des logements nécessaires à terme seront créés en intra-muros. La priorité étant donnée à l'urbanisation intra-muros et proche de l'agglomération ; c'est pourquoi l'essentiel des zones d'extension est inscrit en réserve foncière dans le PLU. Pour préserver au mieux l'aire AOC, l'essentiel des espaces inscrits en zone d'extension dans le PLU sont des espaces aujourd'hui non plantés de vignes.

➤ Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **AU** :

2.	ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT
2.1.	Orientations en matière de développement urbain
2.2.	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics
2.3.	Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale

5.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN
-----------	--

Le PLU de Guebwiller privilégie le développement endogène. Cependant, pour répondre à ses besoins, la ville, pôle urbain principal du SCoT, se doit également de planifier un développement exogène de manière à répondre, à terme à l'ensemble de ses besoins, notamment avec l'arrivée souhaitée du fer. C'est le rôle en matière de développement urbain que vont remplir les secteurs **1AUa** et **1AUc** (secteur de requalification urbaine/friches).

Les secteurs **2AU**, quant à eux, joueront le rôle de réserves foncières. Ce sont ces réserves foncières qui assurent à Guebwiller de pouvoir répondre à ses besoins en cas de blocage d'un secteur 1AUa ou 1AUc ou en cas de besoin en termes de développement urbain prioritaire prévu par le PLU. Par ailleurs, leur définition à longue échéance permet à la commune d'anticiper l'urbanisation de ces secteurs par une politique foncière adaptée, limitant ainsi la spéculation et la rétention. Une modification du PLU sera nécessaire.

Les secteurs de réserves foncières réservés au développement urbain :



Zone Nord : 4,6 ha ; secteur délimité de manière à éviter d'impacter les espaces sensibles au niveau environnemental (aval du secteur) et paysager. Taille du secteur sensiblement réduit par rapport au POS.



Secteur «Appenthal» : 2,1ha ; ce secteur était déjà inscrit en zone NA dans le POS ; situé sur les coteaux ; non plantés de vignes.



Secteur «rue du Sable» : 0,6 ha. Secteur réduit par rapport au POS pour des raisons paysagère, environnementale et de préservation des terres viticoles.

Les secteurs de réserves foncières réservés au développement touristique/équipements :



Zone du «Vallon» : 3,2 ha ; secteur non boisé pur l'essentiel, déjà inscrit en zone NA dans le POS

Les secteurs 1AUa et 1AUc

De part leur délimitation et les dispositions qui les accompagnent (OAP et règlement), les secteurs **1AUa** et **1AUc** ont été pensés pour valoriser le cadre de vie et les espaces publics, dans un objectif de modération de la consommation de l'espace.

Ces **secteurs d'extension urbaine** sont cadrés par des dispositions (OAP et règlement) qui permettent et garantissent la production d'une offre de logements adaptée à la diversité de la demande, tout en assurant une mixité urbaine et sociale.

- **Dispositions règlementaires et OAP**

Les secteurs **1AUa** et **1AUc** représentent un enjeu fort pour le devenir de la commune. Par conséquent, pour garantir un aménagement cohérent, l'article **AU 2** précise que l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble (du type A.F.U., lotissement, permis groupé, ZAC...) de manière compatible avec les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

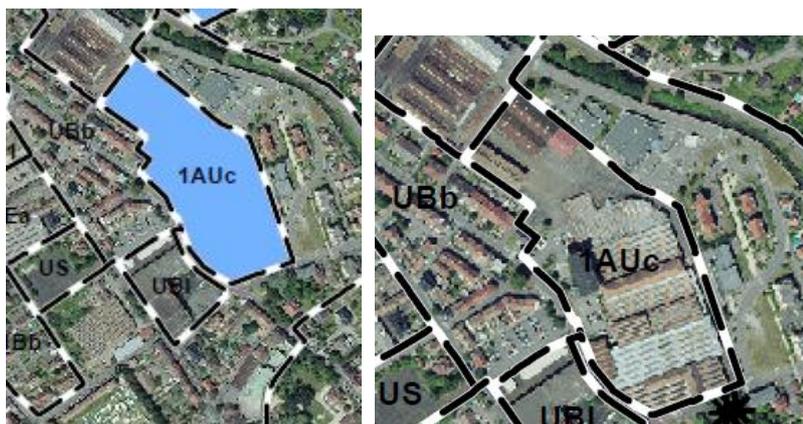
La desserte interne de ces secteurs devra être organisée de manière à permettre l'économie du capital foncier et une bonne fonctionnalité interne et vers l'extérieur. Le PLU vise à garantir une bonne accroche de ces nouveaux quartiers avec la trame urbaine en place.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de garantir une cohérence en matière d'urbanisme. Un soin particulier a été apporté à la qualité des accès au regard du potentiel de logements réalisables, afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent et sécurisé.

Le secteur 1AUc

Ce secteur, occupé par des bâtiments d'activités inoccupés pour la plupart (friches) était inscrit en zone à vocation économique dans le POS. Situé en amont de la ville, non loin du centre, cet espace revêt un caractère tout à fait stratégique pour la ville qui projette d'y recréer un nouveau quartier, mixte, bien connecté à son environnement, en intégrant dans la réflexion l'adjonction d'un arrêt ferroviaire (tram-train) à proximité.

Le règlement a été calibré en conséquence : mixité urbaine, recherche d'équilibre entre densité et qualité urbaine (4 niveaux maximum + comble ou attique), bonne connexion tous modes aux réseaux de déplacements (cf. ch. OAP dédié).



Secteur 1AUc : 3,5 ha ; un enjeu fort de recomposition urbaine

Le règlement et les OAP élaborés s'appuient sur une étude spécifique commanditée par la ville et réalisée par le bureau d'étude «Atelier Villes et Paysages». L'objectif de cette étude consistait, à partir d'une vision globale de la partie amont de la ville, à en définir un plan directeur global, de manière à éviter une juxtaposition d'opérations mais, au contraire, de définir une cohérence d'actions contribuant à redynamiser l'ensemble de la ville.

Les secteurs AUa :

Les secteurs 1AUa (4 secteurs) : le règlement applicable est proche de celui de la zone UC, limitrophe, afin d'optimiser l'intégration des constructions dans le site (hauteur des bâtiments : 2 niveaux droits maximum + comble ou attique).

Les règles d'emprise au sol et de proportion d'espace vert sont calibrées de manière à éviter une imperméabilisation trop forte des sols et pour garantir le maintien d'une trame verte interne

au bâti. Par ailleurs, la plantation d'arbres est demandée (1 arbre au moins pour 200 m² de terrain).

Les règles de prospects sont également façonnées de manière à optimiser l'ensoleillement des parcelles (possibilités de construire sur limite séparative dans certaines conditions ou en cas de projet architectural commun).



Ces deux secteurs de petites tailles situés respectivement dans le prolongement des rues du Mannberg et du Schimberg totalisent respectivement 0,8 ha et 0,5 ha. L'objectif étant d'assurer des «coutures urbaines» au sein de secteurs situés dans des environnements déjà urbanisés (rue du Schimberg urbanisée dans sa partie aval). L'essentiel de ces 2 secteurs était inscrit en zone agricole dans le POS.



Le secteur 1AUa totalise 2 ha ; plus de la moitié du secteur était déjà inscrit en zone NA dans le POS ; l'objectif consiste à mettre en œuvre une urbanisation cohérente sur des terrains dotés de pente très douce à plate, proches du futur arrêt ferroviaire amont de la ville.



Ce secteur de 2,1 ha, à hauteur de la rue du Ballon était également inscrit en zone NA dans le POS ; son périmètre a été revu en amont du chemin rural (zone U) sur des espaces urbanisés en grande partie.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées de manière à assurer une bonne intégration urbanistique de ces secteurs (cf ch. dédiés).

5.3.3. Les zones agricoles

La zone A – 179,6 ha

➤ Délimitation et caractéristiques

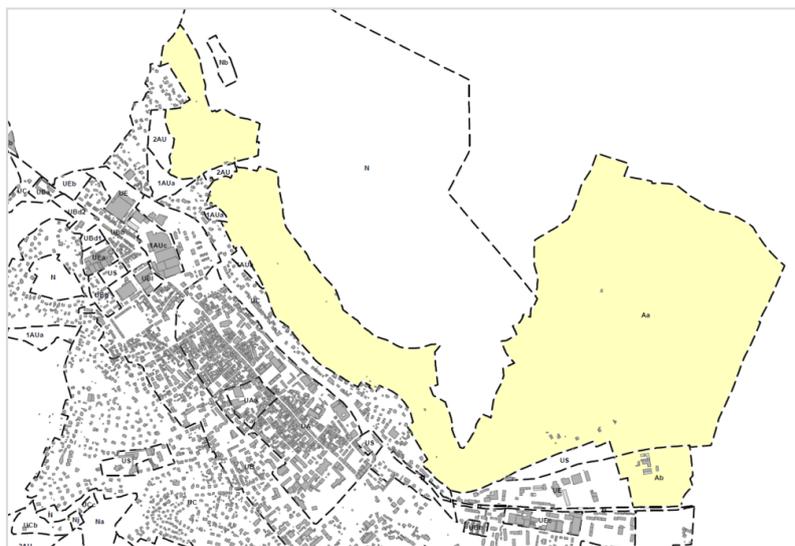
Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces en ha	% surface commune
Aa	1	172,3	17,8
Ab	1	7,3	0,8
Total «A»	2	179,6	18,6

La zone agricole **A** englobe l'ensemble des surfaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle représente près de 19 % du ban communal. A Guebwiller, l'activité agricole concerne essentiellement la viticulture. Les coteaux viticoles sont situés sur des terrains à forte pente et comprennent 4 classements en grands crus qu'il convient de protéger (Kitterlé, Kessler, Saering et Spiegel). Les limites avec la zone forestière située au Nord correspond à la limite de l'aire AOC. L'ensemble du secteur Aa est situé au zone AOC.

La zone **A** est divisée en deux secteurs :

- Le secteur **Aa** (172,3 ha), inconstructible (sauf nécessité publique) : ce secteur recouvre les coteaux viticoles directement visibles depuis Guebwiller ou Bergholtz. Outre leur fonction viticole, ils jouent également une fonction environnementale et paysagère. C'est pourquoi tout mitage par l'urbanisation y est interdit.
- Le secteur **Ab** (7,3 ha) comprend une exploitation viticole. L'objectif consiste ici à encadrer fortement leur évolution, tout en interdisant toute création de nouveaux logements. De plus, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole y sont admises.

Extrait du plan de zonage (zone agricole) :



Le périmètre de la zone AOC :



➤ Objectifs d'aménagement et de développement durables

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A** :

4. ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AGRO-VITICULTURE ET DE LA VALORISATION PAYSAGERE

- 4.1. Protéger durablement le potentiel agricole et viticole
- 4.3. Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
- 4.4. Valoriser les paysages

5. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérise, la zone **A** participe pleinement à protéger durablement le potentiel agricole et viticole.

Il s'agit de reconnaître la fonction agricole prioritaire de ces espaces, et leur rôle fondamental dans la conservation de territoires ouverts, entretenus et accueillants, qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants. Le classement en zone **A** étant la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire communal.

L'espace que constitue la zone **Aa** entre la zone urbanisée et la zone **N** contiguë joue un rôle d'interface écologique important. Ainsi l'inconstructibilité du secteur Aa participe à la préservation de franges urbaines jouant un rôle paysager et de continuité écologique.

De façon générale, la zone **A** prend pleinement part à la valorisation des paysages. En effet, les coteaux viticoles qui surplombent Guebwiller constituent un élément essentiel du paysage.

Enfin, protéger les terres agricoles et les rendre inconstructibles rentrent précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Dispositions règlementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone A qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles.

Le secteur **Aa** est inconstructible (sauf nécessité publique). Tandis que le secteur **Ab** admet, sous conditions, l'évolution des constructions existantes ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone A à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet de refection et d'extension mesurée, à condition de ne pas créer de nouveaux logements, et dans les conditions exprimées dans le règlement (caractère groupé du bâti notamment pour des raisons paysagères).

Les **règles de volumétrie et d'implantation (A 3, A 4, A 5 et A 6)** ont pour objet une bonne insertion paysagère et un bon fonctionnement des bâtiments en question.

Les prescriptions de l'article **A 7** du règlement (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les éventuelles constructions ou extensions futures. Il s'agit de s'assurer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales. Les murets en pierres sèches ou en grès sont à maintenir (muret en béton brut interdit pour des raisons paysagère et environnementale).

Afin d'assurer le bon fonctionnement des bâtiments, lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de **stationnement** correspondant aux besoins de ces opérations (**A 9**).

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11. Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

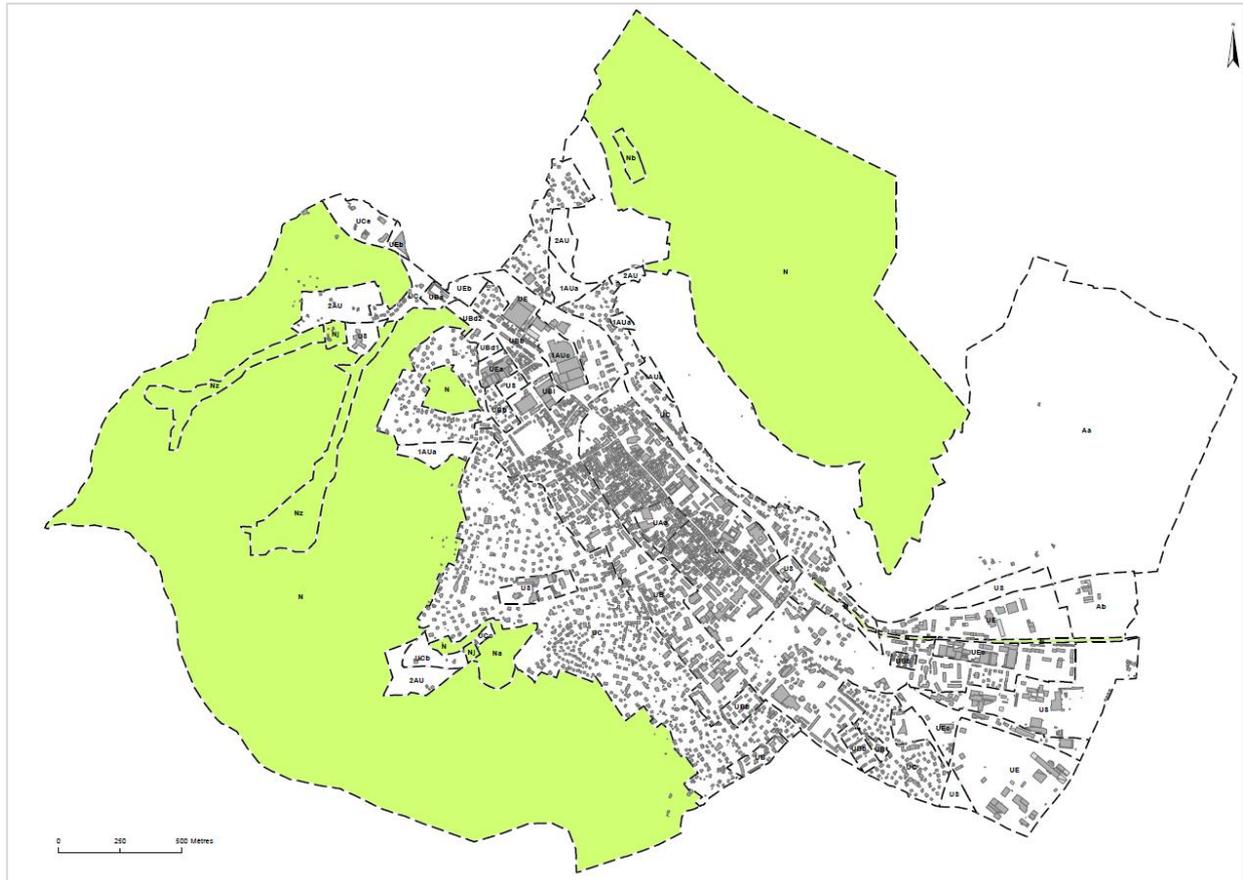
5.3.4. Les zones naturelles

La zone N – 449,4 ha

➤ Délimitation et caractéristiques

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces en ha	% surface commune
N	7	428,4	44,3
Na	1	3,9	0,4
Nb	1	1,3	0,1
Nj	2	1,2	0,1
Nz	2	14,6	1,5
Total «N»	13	449,4	46,5

Extrait du plan de zonage (zone N) :



La zone naturelle et forestière ou zone N, comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Par rapport au POS la zone N intègre une partie d'un secteur Na du POS qui a été reclassée en zone N du fait des sensibilités environnementales et paysagères (secteur situé à proximité du château du Hugstein et de la clinique solissana (présence d'une zone humide ordinaire qui fait l'objet d'un reclassement en zone Nz en vue de sa protection). A l'aval de la ville, la coulée verte de la Lauch est également inscrite en zone N (raisons environnementales et paysagères).

La zone **N** comprend :

- Un secteur **Na** (3,9 ha) qui correspond au site existant de la promenade Déroulède.
- Un secteur **Nb** (1,3 ha) qui correspond à un stand de tir existant.
- Deux secteurs **Nj** (1,2 ha) qui correspondent à 2 secteurs de jardins familiaux.
- Deux secteurs **Nz** (14,6 ha) qui correspondent à une zone humide.

Les secteurs Na, Nb et Nj sont des STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) au sens du code de l'urbanisme. Ils représentent moins de 1 % de la superficie du ban communal.

Les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone N à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet de réfection et d'extension mesurée, à condition de ne pas créer de nouveaux logements, et dans les conditions exprimées dans le règlement (caractère groupé du bâti notamment pour des raisons paysagère).

➤ **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N** :

4.	ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AGRO-VITICULTURE ET LA VALORISATION PAYSAGERE
4.2.	Protéger durablement les espaces naturels et forestiers
4.3.	Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
4.4.	Valoriser les paysages
4.5.	Prendre en compte les risques naturels et assurer une bonne gestion des ressources naturelles

5.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN
-----------	--

De part sa délimitation et les restrictions d'usage des sols qui la caractérisent, la zone **N** participe pleinement à protéger durablement les espaces naturels et forestiers.

L'espace entre la zone **N** et la zone **Aa** contiguë joue un rôle d'interface écologique important. Ainsi l'inconstructibilité de la zone **N** participe à la préservation des continuités écologiques.

De façon générale, la zone **N** prend pleinement part à la valorisation des paysages. En effet, les flancs boisés qui surplombent Guebwiller constituent un élément essentiel du paysage.

La protection des espaces forestiers permet de lutter contre l'érosion des sols et participe de fait à la prise en compte des risques naturels. De plus, il s'agit de garantir une gestion durable des ressources naturelles (bois et eau notamment).

Enfin, protéger les espaces naturels et forestiers en les rendant inconstructibles entre précisément dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

➤ Dispositions réglementaires

Le règlement de la zone **N**, comme celui de la zone **A**, à travers ses différents articles, est élaboré de manière à éviter tout bouleversement, toute transformation des sites et de leur environnement. Le PLU entend maintenir ces espaces naturels et forestiers dans leur état actuel et conforter leur vocation d'espace à rôle écologique majeur. Par conséquent, seules sont autorisées les occupations et utilisations indispensables aux fonctions écologiques et hydrauliques de la zone ainsi que les constructions d'intérêt général.

Par ailleurs, le règlement de la zone **N** tient compte de la présence au sein des espaces naturels d'un certain nombre de constructions, d'occupations et d'utilisations du sol préexistantes. Aussi, Le P.L.U. vise à encadrer de manière stricte les activités présentes, par le biais de plusieurs sectorisations de tailles et de capacités d'accueil limitées, de façon à ne pas compromettre la vocation et l'équilibre de ces milieux.

C'est ainsi que sont inscrits en zone **N** :

- Le secteur **Na** dans lequel les occupations et utilisations du sol permettant la mise en valeur et le bon fonctionnement du site de promenade de la Déroulède et du cimetière militaire sont admises.
- Le secteur **Nb** qui admet la réfection du stand de tir existant.
- Le secteur **Nj** qui admet les abris de jardin dont la surface de plancher n'excède pas 12 m² avec une hauteur maximale de 3,50 mètres. La réfection des constructions existantes est autorisée également. Ce site comprend déjà ces types de constructions.
- Le secteur **Nz** qui admet les occupations et utilisations permettant de préserver la zone humide.

Les **règles de volumétrie et d'implantation (N 3, N 4, N 5 et N 6)** ont pour objet une bonne insertion paysagère et un bon fonctionnement des bâtiments. Des règles particulières sont édictées dans le secteur **Nj**, afin d'éviter tout abus au niveau des abris de jardin (la faible volumétrie des abris de jardin est pensée pour empêcher leur transformation en logement).

Les prescriptions de l'article **N 7** (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) visent à intégrer au mieux les éventuelles constructions futures. Il s'agit de s'assurer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

L'article **N 8** édicte des dispositions environnementales imposant des plantations à réaliser et des espaces boisés à conserver (figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit principalement d'asseoir la protection des milieux forestiers et d'assurer une bonne insertion paysagère des éventuelles constructions.

A nouveau, le secteur **Nj** fait l'objet d'une disposition particulière visant à limiter l'emprise au sol des constructions pour empêcher la transformation des abris de jardin en logement (**N 8**).

Afin d'assurer le bon fonctionnement des bâtiments, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de **stationnement** correspondant aux besoins de ces opérations (**N 9**).

Enfin, au travers des **articles 10 et 11**, le règlement conditionne la possibilité de construire et d'aménager des espaces à la présence de certains équipements et réseaux (desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'article 10 et ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement pour l'article 11. Ces règles permettent d'assurer la sécurité et le bon fonctionnement des accès, l'hygiène, la salubrité et la santé publique ainsi que la protection de l'environnement et de la ressource en eau. De même, l'article 11 permet d'assurer la couverture numérique du territoire.

6. Justification des choix des OAP

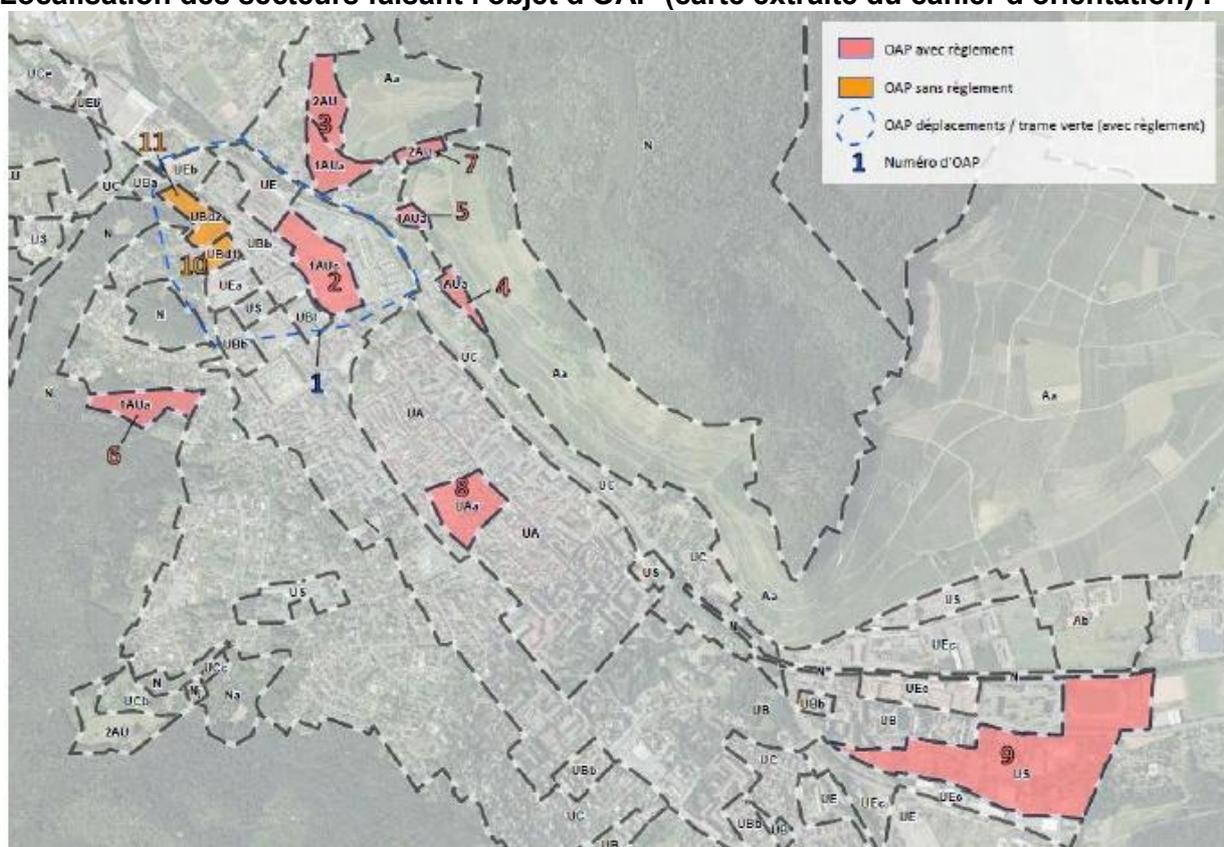
6.1. Secteurs faisant l'objet d'OAP

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futur de la commune, ont été identifiés. Ces OAP constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les OAP sont opposables aux permis de construire selon un rapport de compatibilité.

Au total 11 OAP ont été élaborées, dont 2 OAP sans règlement (OAP 10 et 11) tel que prévu à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP (carte extraite du cahier d'orientation) :



✓ Les OAP avec règlement

Ci-dessous, tableau de correspondance entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation soumises au règlement et les dispositions du règlement.

Les règles dans leur détail ont été justifiées dans les parties respectives à chaque zone dans la partie *Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP* du présent rapport justificatif.

N° de l'OAP	Nom de l'OAP	Contenu du règlement s'appliquant à l'opération
1.	Système de déplacements, trame verte	Règlements des zones UB, UC, UE, US, AU (chapitres II, III, IV, V, VI)
2.	Secteur 1AUc	Règlement de zone AU (chapitre VI)
3.	Secteur de l'Appenthal (2 zones : 1AUa et 2AU)	Règlement de zone AU (chapitre VI)
4.	Secteur 1AUa chemin du Schimberg	Règlement de zone AU (chapitre VI)
5.	Secteur 2AU chemin du Mannberg	Règlement de zone AU (chapitre VI)
6.	Secteur 1AUa à hauteur de la rue du Ballon	Règlement de zone AU (chapitre VI)
7.	Secteur 2AU rue du Sable	Règlement de zone AU (chapitre VI)
8.	Secteur US à l'aval de la ville	Règlement de zone US (chapitre IV)
9.	Site CartoRhin (secteur UAa)	Règlement de zone UA (chapitre I)

✓ Les OAP sans règlement

2 OAP sont des OAP sans règlement : il s'agit des secteurs UBd1 (OAP 10) et UBd2 (OAP 11). Les OAP sans règlement correspondent aux OAP définies par l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

6.2. Tableau de cohérence OAP-PADD

Le tableau suivant reprend les grandes orientations du PADD et explicite leurs déclinaisons au travers des OAP. Il illustre à la fois la cohérence du PADD et des OAP et présente les traductions règlementaires en termes d'OAP des objectifs du PADD.

1.	Orientations en matière de développement économique et de communications	
1.1.	Orientations en matière de développement économique	
	Orientations du PADD	Justifications par les OAP
1.1.1.	Renforcer la vitalité économique	Les OAP permettent de favoriser la vitalité économique en favorisant la mixité fonctionnelle au sein des aménagements : - Mixité fonctionnelle habitat / équipements / bureaux / commerces / activités : OAP 1AUc, site CartoRhin (secteur UAa) ;
1.1.2.	Redynamiser le centre-ville et son appareil commercial	L'OAP du site CartoRhin (secteur UAa) à proximité du centre permet de conforter et renforcer l'offre de stationnement à proximité du centre urbain pour une meilleure accessibilité de celui-ci, et apporte une offre complémentaire d'équipements et commerces (cinéma, restaurant, services) participant à la redynamisation du centre. Elle intègre de plus un espace vert de convivialité connecté au centre par une voie verte, propice à sa reconquête par les habitants ;
1.1.3.	Promouvoir le développement touristique et patrimonial	Cf. : justification de l'orientation 4.4 <i>Valoriser les paysages.</i>
1.2.	Orientations en matière de communications	
1.2.1.	Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun	L'OAP «Système de déplacements, trame verte» permet directement d'améliorer la desserte tous modes confondus du futur point de desserte ferroviaire lors des futures opérations de requalification de ce secteur et dessine la volonté de développer les modes doux en amont de la commune. De nombreuses OAP intègrent des prescriptions de desserte pour améliorer l'interconnexion des quartiers, tant pour la voiture que pour les modes doux, favorisant la fluidité, la sécurité et l'intermodalité : OAP UBd1, 1AUc, secteur de l'Appenthal, secteurs du chemin du Vignoble, chemin du Mannberg, 1AUa à hauteur de la rue du Ballon, secteur 2 AU rue du Sable, secteur US, OAP «cheminements doux entre le lycée Kastler et le centre-ville», OAP site CartoRhin.
1.2.2.	Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros	Certaines OAP intègrent des cheminements doux en site propre, démontrant une politique volontariste pour favoriser les déplacements doux.
1.2.3.	Favoriser et sécuriser les déplacements doux	

1.2.4.	Développer les communications numériques	Tous les secteurs à urbaniser concernés par des constructions, quelque soit leurs vocations (habitat, équipements, activités et services) sont concernés par des prescriptions en faveur des communications numériques (THD, fibre optique), via le règlement ou directement dans le corps de l'OAP pour celles non-soumises au règlement.
--------	--	--

2. Orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat		
	Orientation du PADD	Justification
2.1.	Orientations en matière de développement urbain	Au travers des objectifs de densité mentionnés pour les secteurs à vocation mixte et d'habitat, les OAP concourent à mettre en place une armature urbaine cohérente en fonction des points de desserte de transports en commun. Certaines OAP participent à favoriser la mixité fonctionnelle et permettent ainsi un renforcement de la vitalité économique de Guebwiller et donc son positionnement en tant que pôle urbain majeur (cf. orientation 1.1.1. <i>Renforcer la vitalité économique</i>). De plus, de manière générale, le positionnement des OAP au sein du tissu urbain ou en continuité directe de celui-ci limite le phénomène de péri-urbanisation.
2.2.	Valoriser le cadre de vie et les espaces publics	Cf. : justification de l'orientation 4.4 <i>Valoriser les paysages</i> et de l'orientation 1.2.3. <i>Favoriser et sécuriser les déplacements doux</i> .
2.3.	Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale	Pour les OAP concernées par des constructions à vocation d'habitat, la diversité et la mixité sont assurées : secteurs UBd1, UBd2, 1AUC, Secteur de l'Appenthal, secteurs du chemin du Vignoble, chemin du Mannberg, site CartoRhin. Une diversification des logements est assurée via les typologies de logements déterminées au sein des OAP. La ville comprend de nombreux appartements et logements de petites tailles ; le panel de l'offre en logements est à diversifier, y compris en faveur de la fixation de familles au sein de logements individuels ou groupés. Au sein du secteur UBd2, une taille minimale des logements est requise, au sein du futur parc de logements collectif pour équilibrer l'offre en la matière.

3. Orientations concernant les équipements et les loisirs		
	Orientations du PADD	Justifications par les OAP
3.1.	Conforter les fonctions de centralité	Plusieurs OAP permettent l'installation d'équipements et services en complément du logement, favorisant ainsi les fonctions de centralité de Guebwiller (cf. orientations 1.1.1. <i>Renforcer la vitalité économique</i>). De plus, le secteur US à l'aval de la ville réserve l'intégralité de ce secteur à l'installation d'équipements.
3.2.	Adapter et compléter l'offre en équipements publics	

4. Orientations en matière de préservation de l'environnement, de l'agro-viticulture et de valorisation paysagère		
	Orientations du PADD	Justifications par les OAP
4.1.	Protéger durablement le potentiel agricole et viticole	Tous les secteurs soumis à OAP situés à proximité de zones agricoles contiennent des prescriptions en faveur de la protection du potentiel agricole et viticole : <ul style="list-style-type: none"> - Marges de recul plus importantes au niveau de la zone tampon : secteur de l'Appenthal, chemin du Mannberg, secteur 2 AU rue du Sable ; - Maintien et protection des chemins ruraux à vocation agricole : secteurs du chemin du Vignoble et chemin du Mannberg, secteur 2 AU rue du Sable. - Volonté de soigner la transition avec la zone viticole
4.2.	Protéger durablement les espaces naturels et forestiers	Tous les secteurs soumis à OAP situés à proximité de zones naturelles et forestières contiennent des prescriptions en faveur de la protection des espaces naturels, forestiers, ainsi que des continuités écologiques : <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de recul et/ou de création d'une frange végétalisée entre l'espace naturel et la future zone bâtie : Secteur UBd2, secteur 1AUa à hauteur de la rue du Ballon ; - Obligations de plantations et de maintien d'une nature en ville : Secteurs UBd1, UBd2, 1AUc, secteur de l'Appenthal, site CartoRhin ; - Mesures spécifiques liées à la présence d'un ruisseau : secteur de l'Appenthal. - Plantation de haies adaptées à la biodiversité et favorables à la pie grièche.
4.3.	Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques	
4.4.	Valoriser les paysages	L'intégralité des OAP affirme l'objectif de qualité architecturale et d'harmonie d'ensemble. Le stationnement souterrain est privilégié pour libérer les vues et favoriser les espaces verts. Les OAP sur sites sensibles contiennent des dispositions particulières afin d'assurer la qualité architecturale et paysagère et de préserver la typicité des sites :

		<ul style="list-style-type: none"> - OAP situées à proximité du vignoble ou en front forestier (Secteur UBd2, secteur de l'Appenthal, secteurs du chemin du Vignoble, secteur 1AUa à hauteur de la rue du Ballon, secteur 2 AU rue du Sable) : hauteurs de constructions adaptées pour maintenir les vues, mise en place de franges végétales pour atténuer l'impact visuel des aménagements et assurer l'intégration paysagère, maintien des chemins ruraux viticoles ; - OAP UBd2 «bois fleuri» : les prescriptions dans leur ensemble favorisent le respect des volumes, du site et des vues.
4.5.	Prendre en compte les risques naturels, assurer une bonne gestion des ressources naturelles	<p>Préconisations pour la prise en compte des risques naturels liés à l'eau pour l'ensemble des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'imperméabilisation des surfaces du terrain et des emplacements de stationnement par des choix de matériaux appropriés. - Lissage des effets de charge en eau d'orage par absorption rétention lente sur les constructions, par la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluie ou dispositifs appropriés, discrets, et, notamment pour les toitures plates ou à faibles pentes, au moyen de toitures végétalisées. <p>Les OAP sans règlement contiennent également des dispositions concernant la desserte des terrains par les voies et réseaux et notamment la gestion des eaux pluviales.</p> <p>De plus, l'OAP du secteur de l'Appenthal mentionne des prescriptions particulières en rapport avec la présence du ruisseau (recul minimal, obligation de mise en valeur, maintien d'une végétation sur les parcelles).</p>

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Diverses OAP où des constructions sont envisagées, quelque soit leurs vocations, mentionnent des objectifs de densité, favorisant ainsi la modération de la consommation de l'espace :

- Secteur UBd2 : 25 logements/ha minimum (uniquement des logements collectifs),
- Secteur 1AUc : 50 logements/ha minimum (objectif d'environ 150 logements),
- Secteur de l'Appenthal : au moins 25 logements/ha (logements individuels et individuels accolés).

D'autres OAP ne mentionnent pas de densités mais favorisent l'habitat peu consommateur d'espace :

- Secteur UBd1 : logements individuels groupés ou des logements collectifs,
- Site CartoRhin : logement collectif.

De plus, plusieurs OAP à vocation d'aménagements se situent au sein du tissu urbain existant (aménagements par densification ou reconversion de friches), limitant ainsi l'étalement urbain (UBd1, UBd2, 1AUc, UAa CartoRhin).

6.3. Justifications des OAP avec règlement

- Justification de l'OAP 1 : système de déplacements, trame verte

OAP - REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES - GUEBWILLER
Secteur à projet, système de déplacements et trame verte



La recomposition progressive des quartiers amont de la ville nécessite une vision globale et anticipée. C'est pourquoi un plan d'ensemble des systèmes de déplacements (tous modes) a été élaboré, en particulier avec la réservation des espaces nécessaires à l'implantation d'un futur nouvel arrêt ferroviaire (train ou tram-train) et la connexion de ce nœud intermodal avec les différents quartiers. Réserver et disposer d'ores et déjà les emprises pour les futures voies en opérant une réflexion globale de trame verte favorisera un urbanisme de qualité, un accent mis sur les circulations douces au cœur du projet urbain, des voies vertes correctement dimensionnées et confortables à pratiquer, dans une optique de développement urbain durable.

Au sein de cette partie amont de la ville, 3 OAP déclinent les options de développement sur des secteurs à enjeux (secteurs UBd1, UBd1 et 1AUc).

- Justification de l'OAP 2 : secteur 1AUc

OAP - SECTEUR DE FRICHES INDUSTRIELLES
Projet de restructuration urbaine



Le site est aujourd'hui occupé par des friches industrielles. Cette OAP permet de définir les vocations de ce secteur actuellement en friche qui a vocation à être requalifié et d'y assurer la qualité architecturale et une mixité urbaine.

Il se situe à l'amont du centre ville, à proximité immédiate du futur arrêt ferroviaire et représente donc un secteur à forts enjeux de développement, notamment pour :

- assurer la bonne accessibilité à l'arrêt ferroviaire (organisation de la cohabitation des différents modes de transports et de l'intermodalité, fluidité du trafic, sécurité) ;

- définir une densité importante pour cette future opération au sein de ce quartier en développement (au moins 50 logements/ha) ainsi que les équipements (éventuellement une école, si besoin) et aire de stationnement nécessaires à la recomposition de ce nouveau quartier de taille importante ; la mixité urbaine y est encouragée.

- Ce secteur est également fortement emprunt de l'histoire de la ville ; l'esprit de lieu et la dimension patrimoniale sera à prendre en compte.

- Une attention particulière est apportée aux espaces verts.

- Justification de l'OAP 3 : secteurs 1AUa et 2AU de l'Appenthal

Cette OAP concerne un secteur d'urbanisation future en extension (AU) en faveur du développement de l'habitat. Le choix d'une OAP a été fait afin d'optimiser et de tirer le meilleur profit de cette utilisation du sol. Son positionnement en continuité du bâti et à proximité directe du futur point de desserte ferroviaire (Sud-Ouest du site) justifie ce choix d'emplacement. Cette OAP permet de définir le phasage d'aménagement du secteur en deux tranches, respectivement classées en 1AUa et 2AU.

Afin d'assurer le bon fonctionnement de la zone et une bonne connexion au maillage urbain, elle organise la desserte du secteur ainsi que les circulations au sein du site, tous modes confondus. Une voie verte en site propre est notamment créée dans le cadre de la politique de développement des modes doux de la commune.

L'OAP met l'accent sur la nécessité de respecter et préserver ce site sensible paysagèrement (proximité immédiate du vignoble, présence d'un ruisseau à mettre en valeur, nécessité de plantations au Sud du site pour réaliser une transition avec la RD430 et protéger les riverains des nuisances, marges de recul par rapport aux éléments naturels, mise en place d'une haie vive d'essences locales entre le front aménagé et le vignoble).



Afin de conserver un aménagement à échelle humaine et préserver les vues, le règlement définit les hauteurs maximales de construction (10 m), la morphologie des clôtures ainsi que la distance entre les constructions ($H/2 > 3$ m).

Egalement, afin de limiter les risques liés à l'eau sur le site, une emprise au sol est définie de 40 % maximum, associée à une obligation de plantation sur au moins 25 % de la superficie du terrain, accompagnée de la plantation d'au moins un arbre à haute tige. Ces éléments figurent dans le règlement.

Enfin, elle conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une opération d'ensemble et à une connexion aux différents réseaux (EP, EU, télécommunications, etc.), afin d'assurer la sécurité, la santé et la salubrité publique. L'accès au secteur 1 AUa se fera via la rue du Trotberg ; la liaison piétonne entre les espaces bâtis et le chemin du Vignoble devra être maintenue (chemin actuel ou nouvelle liaison).

- Justification des OAP 4 et 5 : secteurs du chemin du Vignoble (2 secteurs 1AUa)

Tout comme pour l'OAP 3, leur positionnement en continuité du bâti et à proximité du futur point de desserte ferroviaire (partie amont de la ville) justifie ce choix d'emplacement. Les espaces concernés ne sont pas plantés de vignes.

Ces deux OAP permettent d'organiser les dessertes au sein de deux petits secteurs à vocation d'habitat, et de protéger un chemin rural emprunté par les véhicules agricoles. Elles permettent par ailleurs de respecter le recul nécessaire entre le vignoble et la première rangée de constructions, nécessaire pour limiter les nuisances.

Elles permettent ainsi une bonne intégration des opérations dans leur environnement et un bon fonctionnement de la desserte de ces secteurs.

Secteur du chemin du vignoble



Secteur du chemin du Mannberg



- Justification de l'OAP 6 : secteur 1AUa à hauteur de la rue du Ballon

Cette OAP permet d'organiser les circulations dans ce futur secteur à vocation d'habitat (secteur d'extension déjà inscrit dans le POS) et notamment permet la mise en œuvre d'une politique volontariste à destination des modes doux par la réservation du chemin rural en faveur des déplacements doux. Afin de favoriser l'ensoleillement des constructions en limite de forêt, (objectif d'optimisation de la consommation énergétique) et pour maintenir un espace de transition avec les boisements, elle fixe également une distance minimale des constructions de 15 m par rapport aux boisements. A terme, un emplacement réservé est inscrit au PLU de manière à créer une jonction avec la rue du Lion.

- Justification de l'OAP 7 : secteur 2AU rue du Sable

Cette OAP concerne un secteur de réserve foncière. Par rapport au POS, ce secteur d'extension a été réduit. L'idée consiste à achever l'urbanisation avec la mise en place d'une place de retournement de manière à améliorer la fonctionnalité du secteur. Les espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager ont été reclassés en zone agricole. Bien que l'ensemble du site se situe en aire AOC, l'essentiel des espaces compris dans le secteur 1AUa ne sont pas plantés de vignes.



Orientations :

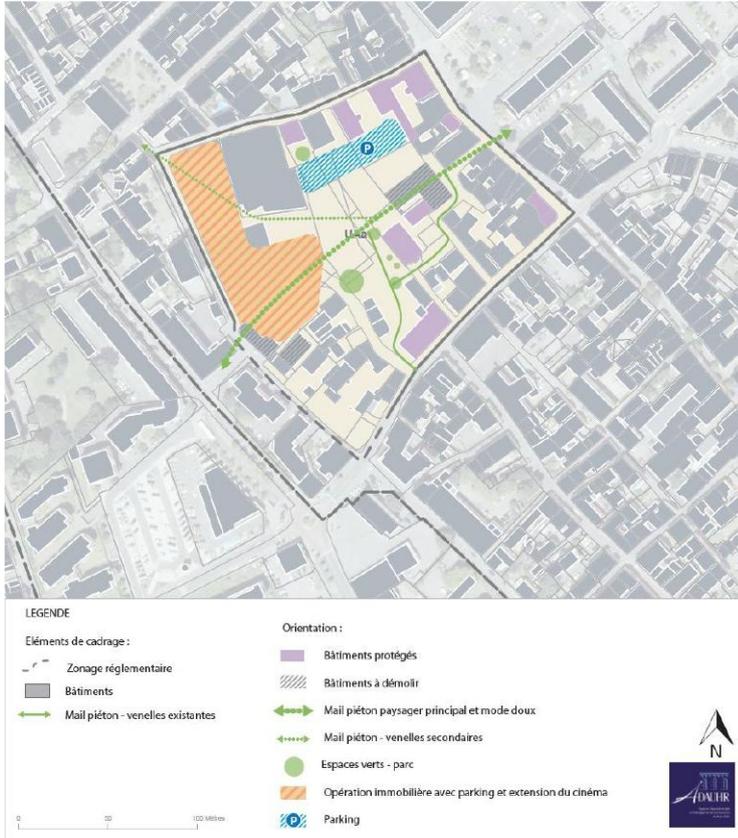
-  Aménagement du chemin du Sable
-  Aménagement d'une place de retournement
-  Recul de 4 m minimum des bâtiments

4 m



Ce secteur est appelé à accueillir des logements individuels et/ou de l'individuel groupé. L'OAP permet d'organiser la desserte de la zone, et notamment de protéger un chemin rural emprunté par les véhicules agricoles. Elle permet par ailleurs de respecter le recul nécessaire entre le vignoble et la première rangée de constructions, nécessaire pour limiter les nuisances. Elle permet ainsi une bonne intégration de l'opération dans son environnement et un bon fonctionnement de la desserte de ces secteurs.

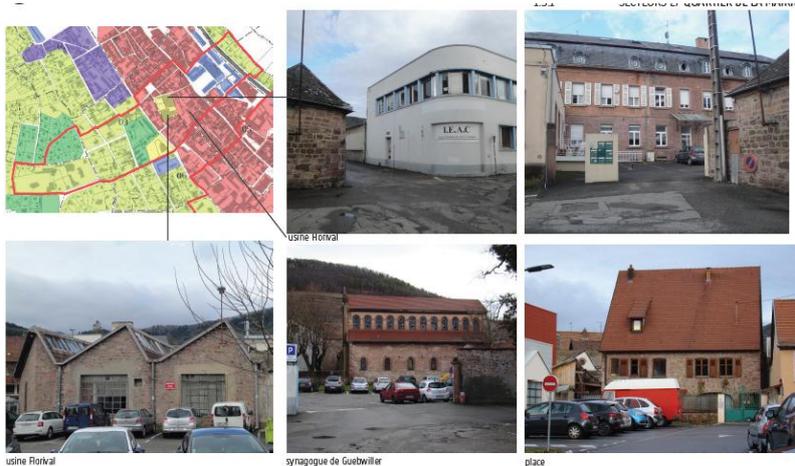
- **Justification de l'OAP 8 : site CartoRhin (secteur UAa)**



Ce secteur à revaloriser représente un site stratégique de développement de part sa position à deux pas de l'hôtel de ville, en plein cœur du centre-ville. Dans un contexte dense et contraint, il représente un potentiel remarquable et se doit être exploité de manière optimisée, dans une optique de projet envisagé de manière global à l'échelle du centre.

Cette OAP permet ainsi d'organiser la coexistence de plusieurs fonctions sur un même espace : maille transversale piétonne, espaces de stationnement, extension du cinéma et implantation d'un restaurant, programme mixte de logements-services ainsi que l'extension d'un espace vert connecté au maillage piéton afin de créer un circuit de promenade.

Le site Carto-Rhin : un enjeu important pour la ville.



6.4. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP soumises à règlement

– Complémentarité de l'OAP thématisée déplacements et trame verte :

L'OAP concernée par cette thématique «déplacements, trame verte» est la suivante :

- OAP 1 : système de déplacements, trame verte.

Cette OAP concernent plusieurs zones ou secteurs du PLU.

Thématique	Articles du règlement	Contenu du règlement	Contenu de l'OAP et complémentarité avec le règlement
Usages des sols et destinations des constructions	Articles 1 et 2	Divers. Se référer au règlement écrit de chaque zone.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les espaces où sont mentionnées des destinations particulières sur l'OAP (emplacements réservés, liaisons à créer, espaces verts, installations diverses) sont réservés à cet usage et ne peuvent être occupés à d'autres fins. Un espace suffisant pour la bonne intégration spatiale des éléments mentionnés doit être conservé.
Volumétrie et implantation des constructions	Articles 3 à 6		Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 7 et 8		Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).
Obligations minimales en matière de stationnement	Article 9		Le règlement s'applique à toute construction ou installation.
Equipements et réseaux	Articles 10 et 11		Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).

- Complémentarité de l'OAP 2 : secteur 1AUc :

Sur ce secteur, le contenu de l'OAP vient compléter le contenu du règlement de la zone 1AUc qui a une destination mixte (équipements, habitat et activités). L'OAP permet notamment d'organiser l'espace public et les fonctions urbaines (stationnement, déplacements), la destination, l'aspect des constructions ainsi que leur implantation de principe.

Thématique	Articles du règlement	Contenu du règlement	Contenu de l'OAP et complémentarité avec le règlement
Usages des sols et destinations des constructions	Articles 1 et 2	<p>Obligation d'opérations d'ensembles (1 ha minimum), sauf pour les équipements de type établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les aires de stationnements publics.</p> <p>Destination mixte : logements et occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage de zones d'habitations.</p>	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation.</p> <p>Les constructions doivent respecter les typologies mentionnées sur l'OAP : objectif de 150 logements avec une densité de 50 logements/ha, destinations définies.</p> <p>Les espaces où sont mentionnées des destinations particulières sur l'OAP (parking, voies et cheminements à créer ou conserver) sont réservés à cet usage. Un espace suffisant pour la bonne intégration spatiale des éléments mentionnés doit être conservé.</p>
Volumétrie et implantation des constructions	Articles 3 à 6	<p>Divers. Se référer au règlement écrit de la zone.</p>	<p>Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 7 et 8	<p>Possibilité d'implanter des clôtures.</p> <p>Les arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres répertoriés au plan de détail et plan de zonage devront être conservés.</p>	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation.</p> <p>Les prescriptions mentionnées sur l'OAP s'ajoutent à celles énoncées au règlement et devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité architecturale recherchée et harmonie d'ensemble. - Prise en compte de l'ensoleillement dans l'implantation des bâtiments. - Obligation de plantations d'arbres et d'intégration d'espaces verts fonctionnels, dont au moins une aire de jeux/de repos. Pour les opérations à dominante de logements, espaces verts arborés ≥ 15 % de la surface. - Aires de stationnement végétalisées et plantées d'au moins 1 arbre pour 6 places. - Intégration de cheminements piétons au sein des espaces verts. - L'esprit et l'histoire du lieu devront être pris en compte.

Obligations minimales en matière de stationnement	Article 9	Les opérations doivent respecter les normes minimales définies en annexes du règlement.	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation.</p> <p>Les prescriptions mentionnées sur l'OAP s'ajoutent à celles énoncées au règlement et devront être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La moitié au moins des stationnements à réaliser sera à créer en souterrain.
Equipements et réseaux	Articles 10 et 11	<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité.</p>	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation.</p> <p>Les accès, cheminements et axes mentionnés sur l'OAP devront être respectés.</p> <p>Les accès à la rue de la République devront être limités.</p>

- **Complémentarité de l'OAP 3 : secteurs 1AUa et 2AU de l'Appenthal**

L'OAP de l'Appenthal se répartit sur deux secteurs (1AUa et 2AU) à destination mixte à dominante d'habitat, dont l'OAP organise le phasage. Sur ces secteurs, le contenu de l'OAP vient compléter le contenu du règlement principalement concernant l'aménagement du réseau viaire, concernant certains reculs à respecter pour les constructions mais également concernant certains aspects paysagers. Elle fixe également un objectif de densité pour le secteur.

Thématique	Articles du règlement	Contenu du règlement	Contenu de l'OAP et complémentarité avec le règlement
Usages des sols et destinations des constructions	Articles 1 et 2	<p>1AUa : Obligation d'opérations d'ensembles.</p> <p>2AU : réserve foncière (nécessite une modification du PLU).</p>	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation.</p> <p>Les constructions doivent prendre en compte la densité mentionnée sur l'OAP (25 logements à l'hectare).</p>
Volumétrie et implantation des constructions	Articles 3 à 6	<p>Hauteur maximale des constructions : 10 m, sur deux niveaux.</p> <p>Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques : 4 m minimum.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : $D \geq H/2 \geq 3$ m.</p>	<p>Le règlement s'applique, avec les compléments édictés par l'OAP.</p>

		Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété : $D \geq H/2 \geq 3m$.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 7 et 8	Espaces plantés $\geq 25\%$ de la superficie du terrain Emprise au sol $\leq 40\%$ de la superficie du terrain. + Obligation de planter 1 arbre par 200 m de terrain.	Les prescriptions mentionnées sur l'OAP s'ajoutent à celles énoncées au règlement et devront être respectées : <ul style="list-style-type: none"> – Prise en compte de l'ensoleillement dans l'implantation des bâtiments. – Attention particulière apportée à la gestion des eaux pluviales et aux couleurs de façades. – Aires de stationnement plantées d'arbres. – Un cordon végétal devra être créé au Sud du site ainsi que le long de la zone – Le ruisseau devra être maintenu. Un espace suffisant pour la bonne intégration spatiale des éléments mentionnés doit être conservé.
Obligations minimales en matière de stationnement	Article 9	Les opérations doivent respecter les normes minimales définies en annexes du règlement.	Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).
Equipements et réseaux	Articles 10 et 11	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les accès mentionnés sur l'OAP devront être respectés : accès principal et système de voirie interne comme mentionné, perméabilité piétonne à intégrer.

- **Complémentarité des OAP sur secteurs 1AUa (hors Appenthal) :**

Les OAP réalisées sur les secteurs d'extensions inscrits en 1AUa au zonage font tous référence au même règlement. Sur ces secteurs, le contenu des OAP vient compléter le contenu du règlement principalement concernant l'aménagement du réseau viaire mais aussi concernant certains reculs à respecter pour les constructions.

Les OAP concernées par cette thématique «déplacements, trame verte» sont les suivantes :

- **OAP 4** : secteur 1AU du chemin du Schimberg.
- **OAP 5** : secteur 1AU du chemin du Mannberg.

- **OAP 6** : secteur 1AUa à hauteur de la rue du Ballon.

Ces secteurs sont tous réglementés par le règlement de la zone 1AUa à destination mixte à dominante d'habitat.

Thématique	Articles du règlement	Contenu du règlement	Contenu de l'OAP et complémentarité avec le règlement
Usages des sols et destinations des constructions	Articles 1 et 2	Obligation d'opérations d'ensembles.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les constructions doivent respecter les typologies d'habitat mentionnées sur l'OAP le cas échéant (individuel, groupé, etc.).
Volumétrie et implantation des constructions	Articles 3 à 6	Hauteur maximale des constructions : 10 m, sur deux niveaux. Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques : 4 m minimum. Implantation par rapport aux limites séparatives : $D \geq H/2 \geq 3$ m. Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété : $D \geq H/2 \geq 3$ m.	Le règlement s'applique, avec les compléments édictés par l'OAP.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 7 et 8	Espaces plantés ≥ 25 % de la superficie du terrain Emprise au sol ≤ 40 % de la superficie du terrain. + Obligation de planter 1 arbre par 200 m de terrain.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les prescriptions mentionnées sur certaines OAP s'ajoutent à celles énoncées au règlement et devront être respectées : – OAP 4 et 5 : Les façades ne pourront être blanches ou de couleurs vives (raisons paysagères) – OAP 5 : Un cordon végétal composé d'essences locales devra être créé dans la marge de recul le long du chemin du Vignoble
Obligations minimales en matière de stationnement	Article 9	Les opérations doivent respecter les normes minimales définies en annexes du règlement.	Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).
Equipements et réseaux	Articles 10 et 11	Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter une moindre gêne à la circulation. Tout accès doit permettre	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les accès mentionnés sur certaines OAP devront être respectés :

d'assurer la sécurité.

- OAP 4 : accès par le chemin du Schimberg qui devra être élargi.
- OAP 5 : accès par le chemin du Mannberg qui devra être élargi.

- **Complémentarité de l'OAP 7 : secteur 2AU rue du Sable :**

Sur ce secteur non constructible dans le PLU, le contenu de l'OAP vient compléter le contenu du règlement des zones AU, principalement concernant l'aménagement du réseau viaire et concernant certains reculs à respecter pour les constructions. Le secteur possède une vocation à dominante d'habitat individuel et/ou individuel groupé.

Thématique	Articles du règlement	Contenu du règlement	Contenu de l'OAP et complémentarité avec le règlement
Usages des sols et destinations des constructions	Articles 1 et 2	Secteur non urbanisable (urbanisable après modification du PLU).	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les logements doivent respecter la forme individuelle ou individuelle groupée.
Volumétrie et implantation des constructions	Articles 3 à 6	Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques : 4 m minimum. Implantation par rapport aux limites séparatives : $D \geq H/2 \geq 3$ m. Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété : $D \geq H/2 \geq 3$ m.	Le règlement s'applique sauf lorsque l'OAP prescrit une implantation différente. Dans ce cas, le recul défini par l'OAP prime et s'applique (recul de 4 m par rapport à la zone agricole).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 7 et 8	Divers.	Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).
Obligations minimales en matière de stationnement	Article 9	Se référer au règlement écrit de la zone.	
Equipements et réseaux	Articles 10 et 11	Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter une moindre gêne à la circulation. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité.	Le règlement s'applique à toute construction ou installation. Les accès mentionnés sur l'OAP devront être respectés.

- **Complémentarité de l'OAP 8 : site CartoRhin (secteur UAa) :**

Sur ce secteur, le contenu de l'OAP vient compléter le contenu du règlement du secteur UAa qui a une destination mixte (équipements, habitat et activités). L'OAP permet notamment d'organiser l'espace public et les fonctions urbaines (stationnement, déplacements, espaces verts), la destination, l'aspect des constructions ainsi que leur implantation de principe. L'OAP définit également des bâtiments à protéger ou à démolir pour mener à bien le projet.

Thématique	Articles du règlement	Contenu du règlement	Contenu de l'OAP et complémentarité avec le règlement
Usages des sols et destinations des constructions	Articles 1 et 2	<p>Destination mixte : logements et occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage de zones d'habitations.</p> <p>Document graphique : Certains bâtiments sont protégés. Des bâtiments sont à démolir.</p>	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation sauf lorsque l'OAP prescrit une règle ou une vocation différente.</p> <p>Dans ce cas, la règle ou la vocation définie par l'OAP prime et s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent respecter les typologies mentionnées sur l'OAP - Respect des prescriptions en termes de nature des occupations des bâtiments futurs (cinéma, RDC occupés par un commerce et logements en étage pour les constructions visées). <p>Les espaces où sont mentionnées des destinations particulières sur l'OAP (parking et cinéma, voies et cheminements à créer ou conserver, espaces verts) sont réservés à cet usage. Un espace suffisant pour la bonne intégration spatiale des éléments mentionnés doit être conservé.</p>
Volumétrie et implantation des constructions	Articles 3 à 6	Divers. Se référer au règlement écrit de la zone.	Néant (le règlement s'applique à toute construction ou installation).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 7 et 8	<p>Dispositions particulières liées à la proximité du patrimoine à prendre en compte (façades, toitures, ouvertures, etc.).</p> <p>Prescriptions particulières pour les devantures de commerces et enseignes.</p> <p>Possibilité d'implanter des clôtures.</p> <p>Espaces plantés ≥ 50 % des espaces libres.</p> <p>+ Obligation de planter 1 arbre pour 6 places de stationnement au-delà de 10 places.</p>	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation sauf lorsque l'OAP prescrit une règle ou une vocation différente.</p> <p>Dans ce cas, la règle ou la vocation définie par l'OAP prime et s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une harmonie d'ensemble entre volume et architecture est recherchée. - Respect des prescriptions architecturales des bâtiments futurs : hauteur limitée du cinéma, constructions vitrées et ouvertes sur le cœur d'îlot le cas échéant. - Obligation d'implantation d'espaces verts - Extension de l'espace vert à côté de la synagogue. - Valorisation de l'ensemble des espaces publics par un traitement paysager. - Création de mail piéton paysager articulé avec les espaces verts. - Vocation récréative pour les enfants.

Obligations minimales en matière de stationnement	Article 9	Les opérations doivent respecter les normes minimales définies au règlement, sauf exceptions énoncées au règlement.	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation.</p> <p>Les prescriptions mentionnées sur l'OAP s'ajoutent à celles énoncées au règlement et devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traitement paysager des parkings. - Maintien du stationnement derrière l'hôtel de ville. - Intégration de stationnement à l'opération immobilière.
Equipements et réseaux	Articles 10 et 11	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité.	<p>Le règlement s'applique à toute construction ou installation.</p> <p>Les accès, mail, cheminements et axes mentionnés sur l'OAP devront être respectés.</p>

6.5. Institution des zones U et AU soumises à OAP sans règlement

Les secteurs UBd1 et UBd2 font l'objet d'OAP sans règlement.

En effet, ces deux secteurs sont situés au sein du tissu urbain, et font respectivement l'objet d'enjeux particuliers : proximité avec le futur point de desserte ferroviaire pour l'OAP 11 et présence d'éléments patrimoniaux pour l'OAP 12. Il s'agit également de deux secteurs de petite taille (0,7 ha et 1,5 ha) d'ores et déjà viabilisés. Sur le secteur du Bois Fleuri (OAP 12), la commune possède la maîtrise foncière et est donc en mesure d'avoir la maîtrise de l'évolution du secteur.

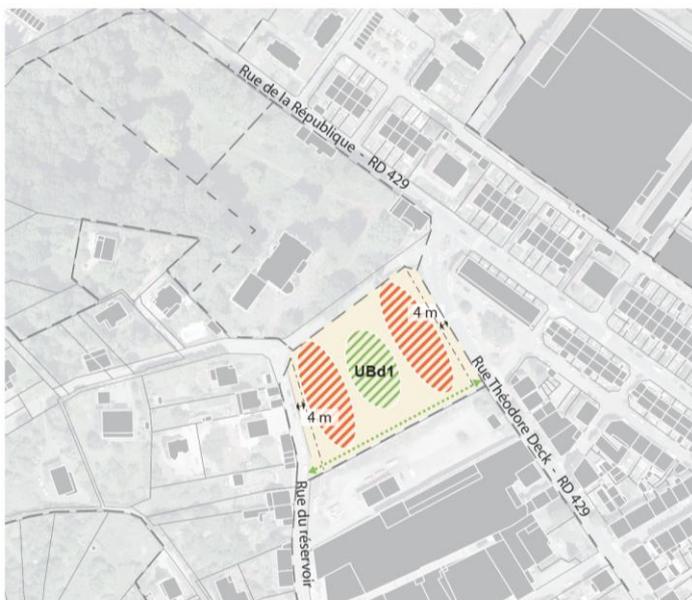
De ce fait, le PLU cherche pour ces secteurs avant tout à favoriser une démarche de projet urbain sans brider d'éventuelles démarches innovantes et concertées. C'est pourquoi le PLU opte pour des OAP non soumises au règlement de zone.

Aussi, conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les OAP de chacun des 2 secteurs portent sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement ;
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles sont toutes accompagnées de schémas d'aménagement.

- Justification de l'OAP 9 : secteur UBd1



LEGENDE		
Éléments de cadrage :	Existant :	Orientations :
- - - Zonage réglementaire	■ Bâtiments	4 m Recul des constructions par rapport à la voirie
UBd1 Etiquettes du zonage		— Cheminements modes doux à réaliser
		■ Logements collectifs ou groupés et construction d'intérêt général
		■ Cœur d'îlot végétalisé

Il s'agit d'un espace vierge enserré dans le tissu urbain, à proximité du secteur AUc. Son positionnement dans la partie haute de la ville lui confère une proximité avec le futur point de desserte ferroviaire, son aménagement répond donc à l'objectif de densification du bâti autour des points de desserte de transports en communs (notamment mentionné dans le SCoT).

Cette OAP permet d'établir les différents éléments composant ce secteur :

- une implantation des constructions à proximité des voies (l'idée consiste à maintenir un cœur d'îlot non bâti), dont la hauteur ne devra pas dépasser 7 mètres à l'acrotère et 13 mètres au total, pour ne pas produire des volumes déséquilibrés au sein du quartier ;
- une vocation à dominante de logements (logements individuels groupés ou collectifs) ;
- un cœur d'îlot vert d'au moins 25 % pour maintenir des espaces de respiration ;

- du stationnement selon la norme intégrée dans l'OAP et si possible en souterrain pour libérer l'espace ;
- une connexion aux différents réseaux (EP, EU, télécommunications, etc.) comme condition d'ouverture à l'urbanisation, afin d'assurer la sécurité, la santé et la salubrité publique.

- **Justification de l'OAP 10 : secteur UBd2**

Ce site, localisé entre deux entités bâties comprend la friche bâtie du «Bois fleuri». Cette OAP permet d'établir les différents éléments composant ce secteur :



LEGENDE	
Eléments de cadrage :	
	Zonage réglementaire
	Bâtiments
Orientations :	
	15 m Recul minimal de construction à partir du mur d'enceinte
	Mur de clôture à protéger
	Arbre remarquable à protéger
	Front végétal à créer
	Traitement végétal
	Accès au secteur : Véhicules (entrée et sortie)
	Cheminement doux à réaliser
	Zone de développement urbain à vocation principale de logements et d'équipements publics
	Périmètre à proximité directe du Bois Fleuri : 12 m de hauteur maximum

- Ce secteur est réservé aux logements, équipements et bureaux pour répondre aux besoins de la ville et en cohérence avec l'organisation urbaine préconisée ;

- une densité d'au moins 25 logements/ha. Au moins 35 % des logements auront une surface de plancher supérieure à 80 m² pour favoriser la réalisation de plus grands appartements ;

- Du stationnement implanté en souterrain est recommandé pour libérer l'espace et préserver la qualité paysagère du site ;

- Une connexion aux différents réseaux (EP, EU, télécommunications, etc.) comme condition d'ouverture à l'urbanisation, afin d'assurer la sécurité, la santé et la salubrité publique ;

- L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation à proximité du bâtiment «Bois Fleuri» afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions et une bonne cohérence de l'ensemble : pour ne pas produire des volumes déséquilibrés les uns par rapport aux autres, la hauteur des constructions est limitée à proximité du bâtiment à 12 mètres ; elle assure la protection du mur de clôture en grès qui possède une valeur patrimoniale, et impose un recul minimal des constructions de 15 mètres par rapport à la RD 429 pour des raisons paysagères et afin de mettre en place un mail pour les circulation douve. L'accès au site se fera par les rues latérales pour des raisons de gestion sécurisée du trafic).
- Elle définit le traitement végétal important qui doit accompagner l'opération pour sauvegarder l'esprit initial du site : un front végétal est à créer entre le bâtiment et la

rue pour atténuer l'impact visuel de la future construction, un arbre remarquable est repéré pour assurer son maintien en tant qu'élément patrimonial ; les aires de stationnement devront être végétalisées ; une frange végétale est à créer entre le site et la forêt pour constituer une transition et éviter d'accoler les bâtiments futurs au pied des espaces boisés.

6.6. Justification des normes de stationnement

Le PLU définit les stationnements à réaliser selon les secteurs afin de répondre à la problématique du stationnement de manière à limiter les reports sur la voie publique et les trottoirs.

De même, afin de favoriser l'usage du vélo, des normes minimales sont définies pour du stationnement de deux roues.

7. Autres justifications

7.1. Justifications des emplacements réservés

L'inscription d'emplacements réservés au P.L.U. répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures.

Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

La commune a prévu 19 emplacements réservés, de manière à répondre aux besoins d'extension de la trame verte, de création de parkings et lieux intermodaux, d'extension du cimetière et d'amélioration des conditions de déplacements.

Liste des emplacements réservés :

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	Création d'une liaison douce (cycle piéton)	Commune
2	Aménagement et élargissement de voie	Commune
3	Elargissement du Chemin du Schirmmelrain	Commune
4	Elargissement de l'amorce de la rue du Ballon	Commune
6	Jonction - Rue du Lion et Peternit	Commune
7	Extension du réservoir	Commune
8	Aménagement arrêt tram-train/train	Commune
9	Parkings, liaison verte/cyclable Guebwiller-Linthal	Commune
10	Extension du cimetière et parking	Commune
11	Elargissement chemin piéton	Commune
13	Elargissement espace public	Commune
14	Création d'une aire de stationnement intermodal (gare)	Commune
15	Elargissement de la voirie	Commune

16	Création de voirie	Commune
17	Création de chemin piéton	Commune
18	Création et élargissement de voirie	Commune
19	Elargissement de voirie	Commune

7.2. Les protections du patrimoine naturel

➤ Espaces boisés classés

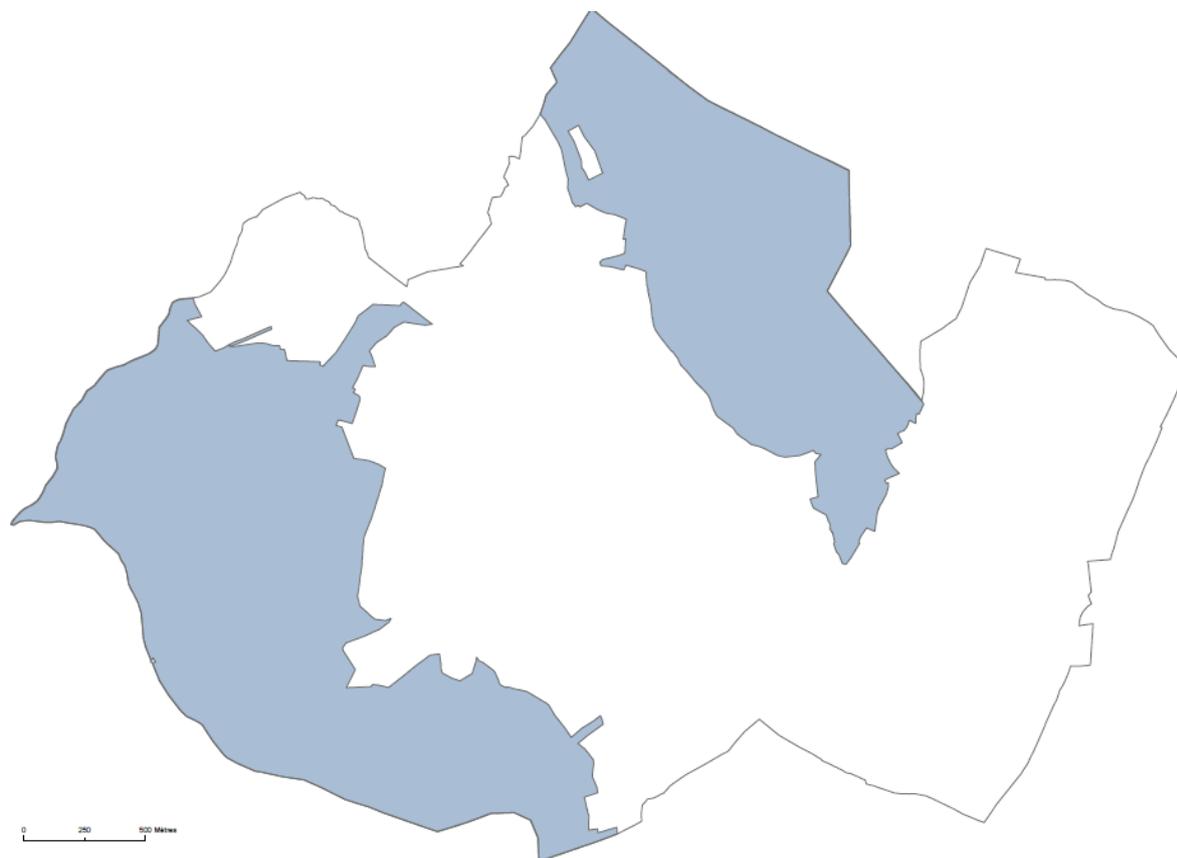
L'article L.113-1 (anciennement L.130-1 du Code de l'Urbanisme) a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement quelque soit le propriétaire concerné. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Cette protection s'applique aux massifs boisés situés à l'Est du ban communal, ainsi qu'à un réseau dense de bosquets et de haies.

Au total 381 ha bénéficient de cette protection sur le ban communal.

Espace forestier protégé au titre de l'article L.113-1 (en bleu) :



➤ **Éléments du patrimoine à protéger**

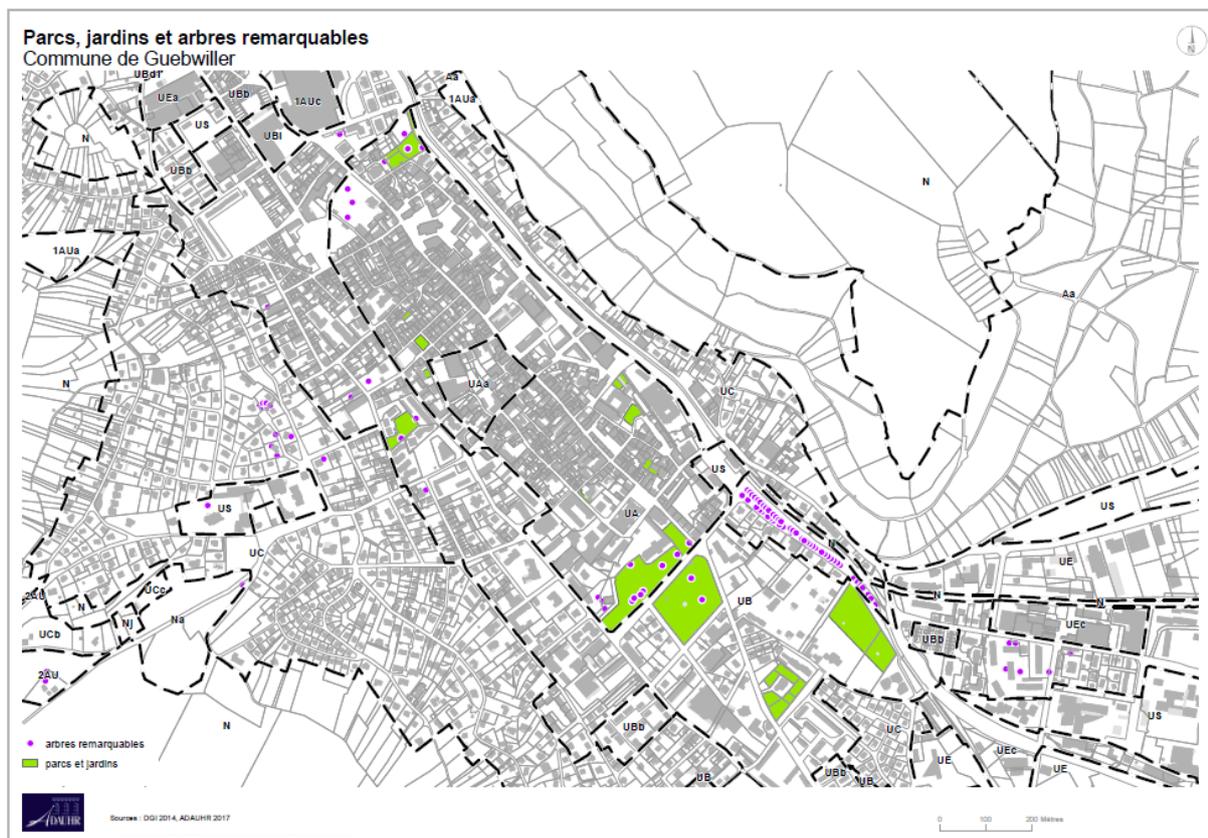
Patrimoine naturel

Des parcs, arbres isolés ou alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Concernant les arbres remarquables, le recensement a été effectué par les services du conseil départemental et la ville. Au total, 116 arbres font l'objet d'une protection particulière. La liste figure dans les pièces annexes du PLU.

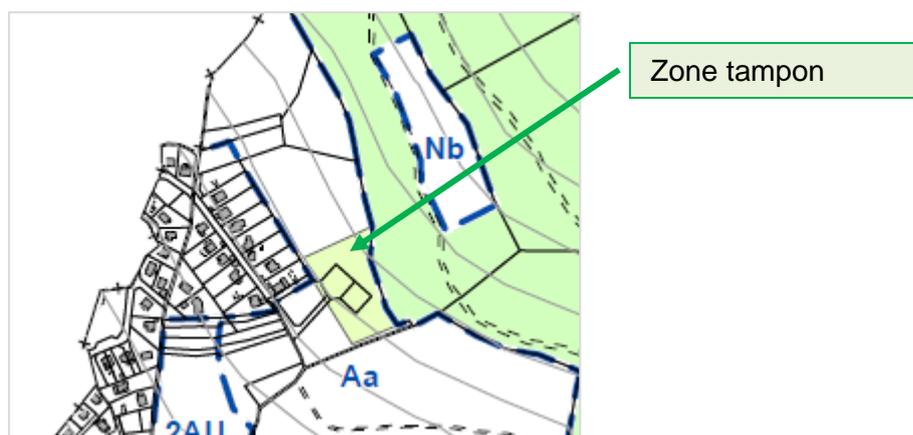
Le règlement fixe des règles particulières pour ces éléments, interdisant leur destruction. Le PLU protège également certains arbres remarquables et parcs et plantations intra-urbains. Plus de 5 ha de parcs sont protégés dans le PLU pour leur caractère patrimonial et pour leur fonctionnalité concernant la trame verte interne au bâti ainsi que 116 arbres.

Guebwiller compte également un certain nombre de parcs et jardins historiques, fléchés et protégés dans le PLU. Il s'agit notamment du parc de la Marseillaise, du parc du château de la Neuenbourg, le jardin des dominicains, le parc du domaine Beaupré, le parc des glycines, etc.

Carte du patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (parcs, jardins, arbres remarquables) :



En outre, afin de consolider le corridor écologique en lisière de forêt (coteau Nord), la création d'une zone tampon (au titre de l'article L.151-23) est prévue par le PLU. Les règlements écrit et graphique prévoient, en zone Aa, sur une superficie de 0,7 ha, la création d'un espace de prés/vergers/haies en lisière forestière (à hauteur du réservoir).



7.3. Les protections du patrimoine bâti

Patrimoine bâti

Le PLU protège des bâtiments remarquables qui participent fortement à l'identité de la ville (caractère historique et patrimonial). Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU interdit notamment la démolition de ces bâtiments mais comprend également un certain nombre de prescription visant à sauvegarder et valoriser l'intérêt patrimonial des bâtiments visés. L'ensemble des bâtiments, façades de bâtiments, murs de rempart et autres éléments figurent sur un document graphique spécifique. La ville de Guebwiller, à travers son histoire et son évolution, comprend de nombreux édifices d'intérêt patrimonial que la ville souhaite protéger. La Communauté de Communes du pays de la Région de Guebwiller est labellisée «Pays d'Art et d'Histoire», rendant d'autant plus pertinente la démarche patrimoniale engagée dans le cadre du PLU.

L'adaptation du plan de détail où figurent les bâtiments, édifices ou parties d'édifices protégés (déjà réalisé dans le POS) a été effectuée avec l'aide des services des architectes des Bâtiments de France, de la DDT et des représentants du service patrimoine de la Communauté de Communes.

La liste des bâtiments et la justification de l'intérêt patrimonial figurent dans les pièces annexes du PLU.

91 bâtiments font l'objet de protection dans le PLU, ainsi que 6 façades.

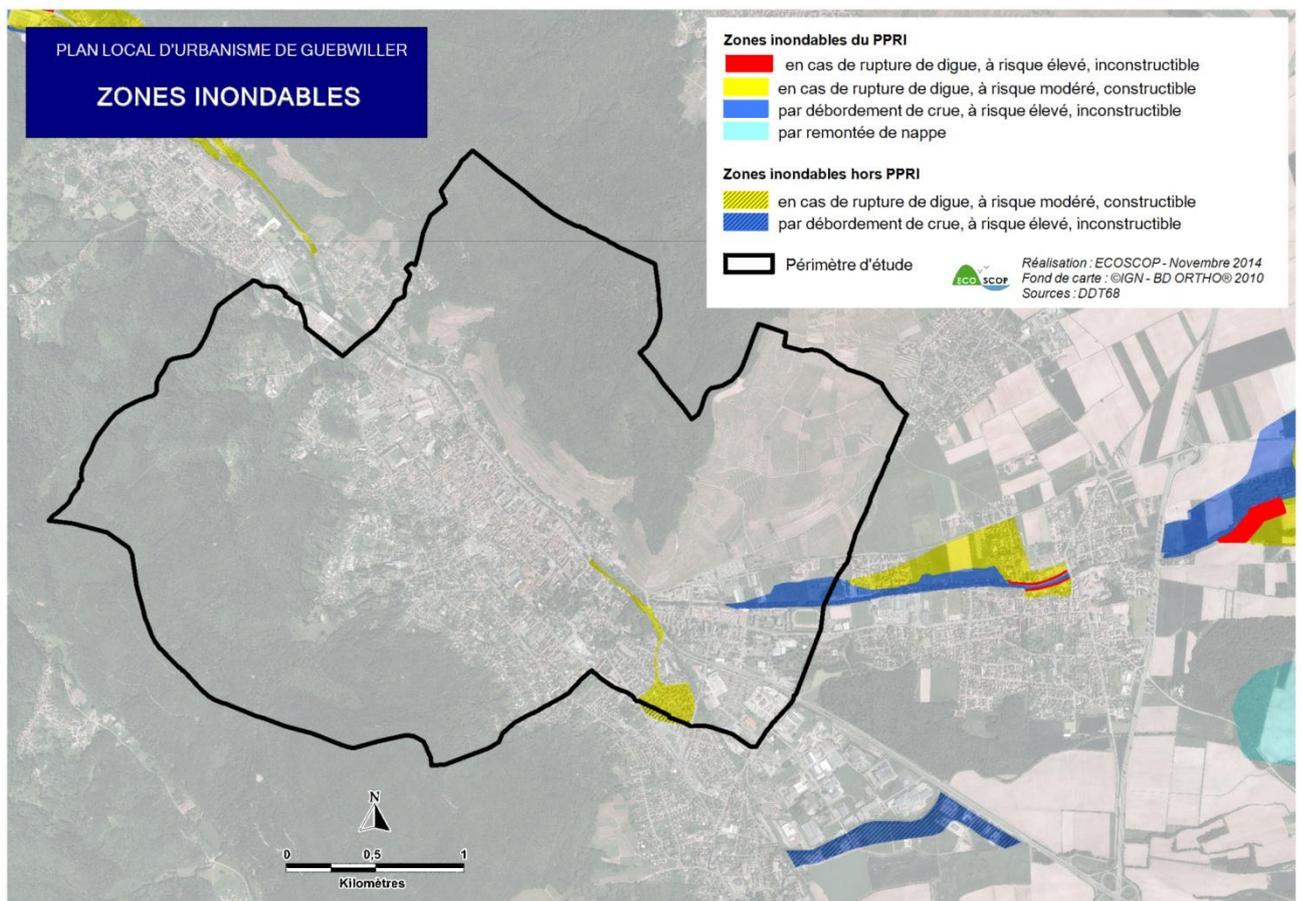
Carte du patrimoine bâti protégé dans le PLU



7.4. Terrains soumis au risque d'inondation

La commune de Guebwiller est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch. Ce dernier constitue une servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique ou privée.

Les zones concernées par le risque d'inondation figurent pour information sur le plan de zonage. Le PPRI est joint en annexe du PLU et les prescriptions du PPRI s'imposent au PLU. Pour les zones et secteurs concernés, le règlement du PLU rappelle que le règlement du PPRI s'applique.



8. Impact sur la consommation d'espace

Le PLU, à travers ses dispositions et notamment son PADD limite fortement la consommation d'espace en :

- Interdisant toute extension linéaire le long des RD à l'extérieur de l'agglomération bâtie ;
- Favorise la densification intra-muros et la requalification des sites en friches (friches industrielles)
- Assure une densité adaptée pour ce qui concerne les opérations de logements (densité moyenne supérieure à 30 logements/ha)
- Limite les extensions urbaines au calibrage du SCoT (13 ha et le secteur du vallon à vocation touristique), dont l'essentiel en réserves foncières ; les options du PLU sont calibrées en fonction d'une redynamisation, également liées à la réouverture de la ligne ferroviaire et à l'optimisation de très bon niveau d'équipements de la ville.
- Les secteurs d'extension situés en aire AOC totalisent 5,8 ha qui seront à terme soustraits du potentiel agricole. Il convient de noter que 90 % des espaces concernés ne sont aujourd'hui pas plantés de vignes. Les autres espaces naturels impactés totalisent 7,8 ha de réserves foncières (dont 3,2 ha à vocation touristique/équipements) et ne sont pas utilisés à des fins agricoles.
- Les grands équilibres, par rapport au POS, ne sont pas bouleversés ; les espaces agricoles et naturels (zones A et N) sont quasi identiques dans les 2 documents (près de 629 ha).
- Les zones d'extension, par rapport au POS initial (zone NA) ont été réduites de 10 ha.

ZONE POS	Secteur	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)
U	UA	34,87	34,87	Zones Urbaines 308,08
U	UBa	19,81	87,15	
U	UBb	64,63		
U	UBb1	1,44		
U	Ubc	1,27		
U	UC	47,06		
U	UD	72,12	88,28	
U	UDa	6,51		
U	Udb	9,65		
UE	UE	32,33	50,72	
UE	Uea	2,09		
UE	UEb	13,81		
UE	Uec	2,49		
NA	NAa	13,4	29,16	
NA	NAb	2,36		
NA	NA	13,4		
NC	NC	173,43	184,19	Espaces naturels 629,36
NC	NCa	7,06		
NC	NCb	3,7		
ND	ND	60,45		
ND	NDa	384,72		
Total		966,6	966,6	966,6

Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Secteur	ZONE PLU
Zones Urbaines 318,2	40,4	37,7	UA	U
		2,7	UAa	U
	87,3	73,5	UB	U
		0,9	UBa	U
		9,7	UBb	U
		0,7	UBd1	U
		1,5	UBd2	U
		1,0	UBI	U
	122	116,0	UC	U
		2,1	UCb	U
		0,3	UCc	U
		3,6	UCe	U
	43,1	20,2	UE	UE
		1,6	UEa	UE
2,0		UEb	UE	
19,3		UEc	UE	
25,4	25,4	US	US	
Zones à urbaniser 19,4	19,4	5,4	1AUa	1AU
		3,5	1AUc	1AU
		10,5	2AU	2AU
Espaces naturels 629	179,6	172,3	Aa	A
		7,3	Ab	A
	449,4	428,4	N	N
		3,9	Na	N
		1,3	Nb	N
		1,2	Nj	N
		14,6	Nz	N
966,6	966,6	966,6	Total	

9. Les indicateurs de suivi

Au titre du Code de l'Urbanisme le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, tous les 9 ans.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation. Ainsi, en plus des indicateurs de suivi mentionnés dans l'évaluation environnementale, le bilan devra s'appuyer sur les indicateurs suivants :

- Bilan de l'évolution démographique par rapport aux objectifs du PLU.
- Bilan de la structure démographique par âge de la population (dont jeunes et personnes âgées), au travers des données fournies par l'INSEE à la commune.
- Évolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat.
- Nombre de logement et localisation.
- Type de logements (locatif privé, locatif social, propriétaire occupant).
- Nombre de logements vacants.
- Superficie de friches industrielles.
- Evolution du nombre d'emplois.
- Nombre de permis accordés, localisation, surface, types et destination des constructions.
- Nombre de commerces.
- Inventaire des espaces encore disponibles pour l'urbanisation en zone urbaine.
- Densité en logements des constructions à usage d'habitation.
- Superficie agricoles et viticoles.
- Utilisation des transports en commun et niveau de trafic sur les principaux axes.
- Espace consommé par l'urbanisation au sein des zones U et AU.

10. La procédure

Date de prescription de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU	17 septembre 2014
Démarrage études	<i>Fin 2014</i>
Débat sur le PADD	<i>23 septembre 2015</i>
Réunion PPA 1	<i>25 septembre 2015</i>
Délibération du CM pour la prise en compte du décret ALUR	<i>12 mai 2016</i>
Réunion PPA 2	<i>17 mars 2017</i>
Concertation	<p><i>Principales actions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition des documents d'études. - Réalisation de panneaux d'exposition sur les diagnostics et enjeux, sur le PADD et le projet de zonage. - 4 réunions publiques. - Registre pour recueillir les observations du public. - Articles dans le bulletin municipal.
Bilan de la concertation et PLU arrêté	<i>18 mai 2017 - Délibération du Conseil Municipal</i>

Le projet PLU de la commune de Guebwiller est soumise à évaluation environnementale suite à la demande de la MRAe.

