

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU arrêté

GUEBWILLER



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

Plan Local d'Urbanisme arrêté le 18 mi 2017 par
délibération du Conseil municipal

Francis Kleitz
Maire de Guebwiller



2017

Sommaire

PREAMBULE	5
Des enjeux de territoire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
LES ORIENTATIONS DU PADD	8
1. ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES ET DE COMMUNICATIONS	9
1.1. ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	9
1.1.1. Renforcer la vitalité économique	9
1.1.2. Redynamiser le centre-ville et son appareil commercial.....	10
1.1.3. Promouvoir le développement touristique et patrimonial	10
1.2. ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS	13
1.2.1. Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun.....	13
1.2.2. Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros	13
1.2.3. Favoriser et sécuriser les déplacements doux.....	14
1.2.4. Développer les communications numériques.....	14
2. ORIENTATIONS CONCERNANT LES POLITIQUES D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT	16
2.1. ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	16
2.2. VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES ESPACES PUBLICS.....	18
2.3. PRODUIRE ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A LA DIVERSITE DE LA DEMANDE EN ASSURANT UNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE.....	19
3. ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS	22
3.1. CONFORTER LES FONCTIONS DE CENTRALITE	22
3.2. ADAPTER ET COMPLETER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS	22
3.3. REORGANISER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES.....	22
3.4. UNE NOUVELLE GENDARMERIE EN PROJET.....	24
4. ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AGRO-VITICULTURE ET DE VALORISATION PAYSAGERE	24
4.1. PROTEGER DURABLEMENT LE POTENTIEL AGRICOLE ET VITICOLE.....	25
4.2. PROTEGER DURABLEMENT LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS.....	25
4.3. PRESERVER ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	26
4.4. VALORISER LES PAYSAGES.....	26
4.5. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET ASSURER UNE BONNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES.....	27
5. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	29
6. ANNEXE : RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	30

Préambule

Des enjeux de territoire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Des enjeux de territoire ...

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Guebwiller a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les objectifs définis par les élus dans la délibération de prescription du P.L.U en date du 17 septembre 2014 sont les suivants :

- *Encourager l'implantation d'activités économiques nouvelles et redynamiser le centre-ville afin de conforter la Ville de Guebwiller dans son rôle de pôle urbain central à l'échelle de la vallée et de l'intercommunalité.*

- *Réhabiliter et reconvertir les friches industrielles*

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

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 urbain central dans son territoire.

- *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 énergie.*
- *Permettre un renouvellement urbain en respectant les grands équilibres.*

Compte tenu du caractère contraint du territoire de la Ville (en entrée 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 sera en grande partie 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 et très peu en terme d'extension urbaine.

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 le développement des modes de déplacement doux.

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

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.

Cette procédure est par conséquent pour les élus, les partenaires institutionnels et les habitants, l'occasion d'identifier les atouts et les opportunités à saisir pour l'avenir de leur ville, en intégrant dans la réflexion la dimension intercommunale.

Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours et un contenu d'un projet de territoire qui associe volonté politique et réalisme, développement nécessaire et aménagement raisonné à moyen et long termes.



.... au Projet de d'Aménagement et de Développement Durables

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). Son contenu est explicité à l'article R.123-3.

En respectant également les principes formalisés aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, Le P.A.D.D. du P.L.U. de Guebwiller précise ainsi les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, afin notamment de :

- trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels de l'autre ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, en prenant en compte les besoins présents et futurs ;
- garantir la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui vont structurer le projet de territoire de la ville de Guebwiller.

Dans l'organisation territoriale régionale, Guebwiller constitue le cœur d'un pôle urbain majeur appelé à structurer le développement d'un territoire relativement large. Située au débouché du Florival (vallée de la Lauch), la ville bénéficie d'une bonne accessibilité routière (reliée à la RD 83 via la RD 430, liaison à 2X2 voies vers Mulhouse), 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).

Cependant, les fonctions économiques et de centralités de la ville ont été fragilisées ces dernières années et impactent aujourd'hui sur son attractivité et sa démographie (baisse de la population).

LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la ville en définissant des orientations de développement qui permettront d'inverser les tendances observées, de renforcer l'attractivité de la ville, sa position dans l'armature urbaine départementale et régionale (fonctions de centralité) et en assurant un cadre de vie de qualité pour ses habitants. La stratégie de développement de la ville s'inscrira dans un cadre intégrant la dimension intercommunale afin, in fine, de renforcer l'ensemble de l'agglomération de Guebwiller-Soultz-Issenheim-Buhl par un développement cohérent.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articulera autour des 5 orientations suivantes :

1. Orientations en matière de développement économiques et de communications
2. Orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat.
3. Orientations concernant les équipements et les loisirs.
4. Orientations en matière de préservation de l'environnement, de l'agro-viticulture et de valorisation paysagère
5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces différentes orientations sont bien entendu interdépendantes et se complètent les unes, les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus lors du lancement de la démarche de P.L.U. et prennent en compte les enjeux de Guebwiller, tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le ban communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales.

Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les orientations, mais définit le schéma directeur des aménagements de la ville à moyen et à long termes.

1. Orientations en matière de développement économiques et de communications

1.1. Orientations en matière de développement économique

Les orientations en matière de développement économique s'articulent autour des orientations thématiques suivantes :

- **Renforcer la vitalité économique**
- **Redynamiser le centre-ville et son appareil commercial**
- **Promouvoir le développement touristique et patrimonial**

1.1.1. Renforcer la vitalité économique

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 tertiarisation de l'économie observées à Guebwiller mais également à une échelle plus large. Une diversification de l'économie est nécessaire, ainsi qu'une organisation cohérente et complémentaire des pôles d'activités à l'échelle intercommunale.

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. Cette dernière pourra se développer au sein du tissu urbain actuel et futur, tout en tenant compte de sa compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation et de la mixité des fonctions. Les filières liées aux secteurs des services, médicaux (présence d'un hôpital, d'une clinique de santé), de formation, de la culture et du tourisme seront à exploiter.

Il conviendra également de prendre en compte les besoins des établissements existants à Guebwiller (par exemple en termes d'extension) ainsi que les besoins concernant les activités artisanales. Au sein des sites d'activités situés à l'aval du ban communal, des espaces de tailles réduites, sont encore disponibles.

1.1.2. Redynamiser le centre-ville et son appareil commercial

La ville de Guebwiller a également pour objectif le renforcement de son appareil commercial, notamment dans le centre-ville, afin de consolider Guebwiller dans sa fonction de pôle commercial majeur à l'échelle supra-communal.

Pour ce faire, il convient, entre autre, d'améliorer un certain nombre de conditions cadres : valorisation du cadre urbain et des espaces publics, adaptation du plan de circulation, sécurisation des déplacements doux et renforcement des possibilités de stationnement.

Le nouveau schéma de circulation mis en place récemment a pour objectif de faciliter l'accès au centre ville et à ses parkings, et sera complété progressivement par une valorisation des espaces publics (réaménagements des places des Eglises, etc.).

De même, concernant l'ancien site de Carto-Rhin, la Ville de Guebwiller a fait réaliser une étude de faisabilité d'aménagement et de construction car cette friche constitue un enjeu important pour l'aménagement et l'embellissement de son centre-ville.

1.1.3. Promouvoir le développement touristique et patrimonial

Labellisée, 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 en cours d'élaboration.

La valorisation du patrimoine, les sites architecturaux et parcs remarquables (tels que les parcs de la Marseillaise, de la Neuenbourg, les jardins des Dominicains et de l'église St Léger, le château de Hugstein etc), la qualité et le soin apporté aux espaces publics, et plus globalement aux ensembles urbains constituent autant d'éléments sur lesquels s'appuyer, en lien avec les éléments patrimoniaux de l'ensemble de la région.

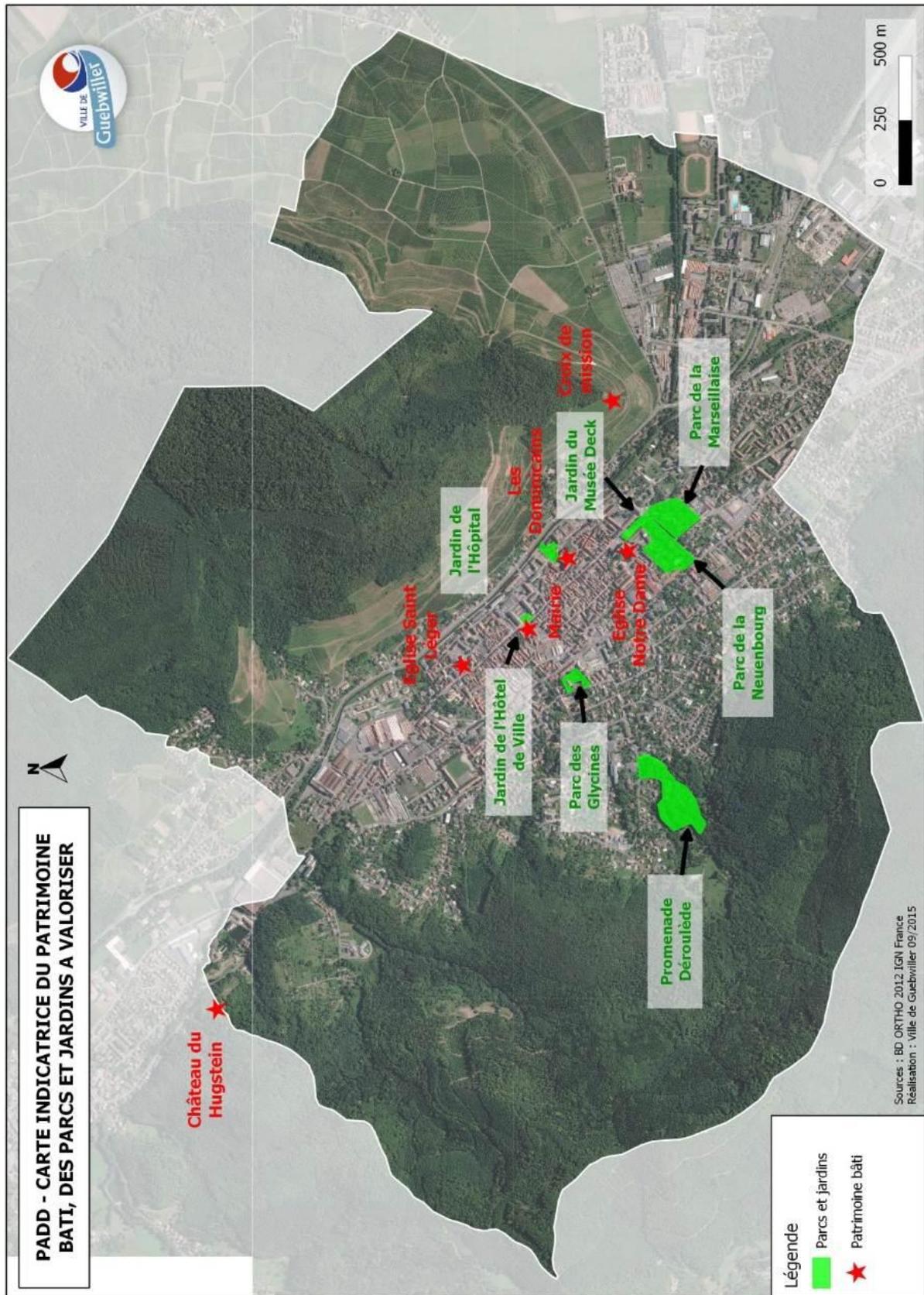
Le positionnement de la ville au pied du Markstein et au sein du Parc Naturel des Ballons des Vosges, la présence de la filière viticole (grands crus prestigieux) contribuent également fortement au développement de la filière touristique.

La préservation de l'essentiel des espaces plantés de vignes, ainsi que les espaces emblématiques (notamment les grands crus Kitterlé, Kessler, Saering et Spiegel) et les emplois liés constituent également un objectif de la ville.

De manière générale, la commune sera attentive à toute opportunité de renforcement de l'offre et des produits touristiques existants (hébergement, image viticole avec la Route des Vins etc.).

La commune souhaite également promouvoir les événements et animations permettant la valorisation de son patrimoine bâti (par exemple le "Noël Bleu") et de son terroir (par exemple la foire aux vins) et s'appuyer sur ces musées.

Carte n° I: Carte du patrimoine bâti, des parcs et jardins à valoriser (à titre indicatif)



1.2. Orientations en matière de communications

Les orientations en matière de communications s'articulent autour des orientations thématiques suivantes :

- **Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun**
- **Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros**
- **Favoriser et sécuriser les déplacements doux**
- **Développer les communications numériques**

1.2.1. Améliorer le système de déplacements, en renforçant notamment les transports en commun

Le renforcement des transports en commun constitue un objectif prioritaire de la ville, avec notamment le projet de réactivation de la ligne ferrée Bollwiller-Guebwiller (projet de type tram-train ou TER). Ce projet est inscrit dans le nouveau contrat de plan Etat-Région et pris en compte dans le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon en cours d'élaboration. Une première étape consiste à préserver les emprises ferroviaires dans le PLU. Il conviendra de prendre en compte les points d'arrêts futurs dans les opérations d'aménagement.

Le renforcement des transports en commun permettra une limitation des déplacements automobiles et par conséquent une diminution des nuisances (sonores, qualité de l'air). Il faudra donc adapter les nœuds intermodaux, afin d'assurer une bonne connexion entre les différents modes de transport, en intégrant dans les projets d'aménagement les évolutions attendues de l'offre en transports en commun.

1.2.2. Améliorer les conditions de circulation à l'échelle de l'agglomération et intra-muros

L'amélioration des conditions de circulation intra-muros, notamment pour les déplacements doux, en relation avec le développement urbain attendu (requalification urbaine de certains secteurs...) est à intégrer dans les projets de développement de la ville.

Les réseaux de déplacements structurants existants sont essentiellement orientés Est-Ouest (RD 429, RD 430, trame verte etc). Ces traversées d'agglomération devront continuer à être améliorées dans le cadre d'une réflexion globale.

De même, il conviendra d'améliorer le réseau transversal (réseau Nord-Sud, reliant les grands axes Est-Ouest) afin de sécuriser et de fluidifier les déplacements multimodaux. Les enjeux se situent essentiellement à hauteur de l'hypercentre (liaison lycée Kastler - centre ville), et aux extrémités du ban (en

amont, en relation avec la requalification des friches et à l'aval-développement en pattes d'oie de l'urbanisation-, en intégrant la dimension intercommunale).

Concernant l'aval, le développement urbain du territoire s'est effectué le long des axes routiers. La réalisation de la pénétrante (RD 430) a permis de mieux canaliser les flux entre la vallée et la plaine, et assure également une fonction de ceinture Nord de l'agglomération. Cependant, à l'aval, les axes structurants Est-Ouest restent mal reliés entre eux générant de la circulation de transit sur des axes secondaires ou de dessertes de quartiers non adaptés à cet effet. C'est pourquoi, des solutions sont à rechercher à l'échelle intercommunale. Une des solutions, dont la faisabilité et l'impact reste à étudier, consistent à créer un barreau reliant les différentes RD, barreau qui contribuera à structurer les extensions aval de l'agglomération Guebwiller-Soultz-Issenheim.

Il sera également nécessaire d'assurer une greffe de qualité pour tous les modes de déplacements entre les futurs nouveaux quartiers ou sites d'activités et l'agglomération existante avec son centre et ses équipements multiples.

Concernant le centre d'agglomération, il conviendra de renforcer les capacités de stationnement, notamment en périphérie du centre historique, et d'adapter la signalétique en conséquence. La ville projette notamment de réaliser un parking à hauteur de la gare.

Des réflexions sont également en cours concernant la réalisation de parkings de covoiturage.

1.2.3. Favoriser et sécuriser les déplacements doux

Les modes doux seront pris en compte de manière effective puisqu'il s'agira de favoriser les déplacements piétons et cyclables.

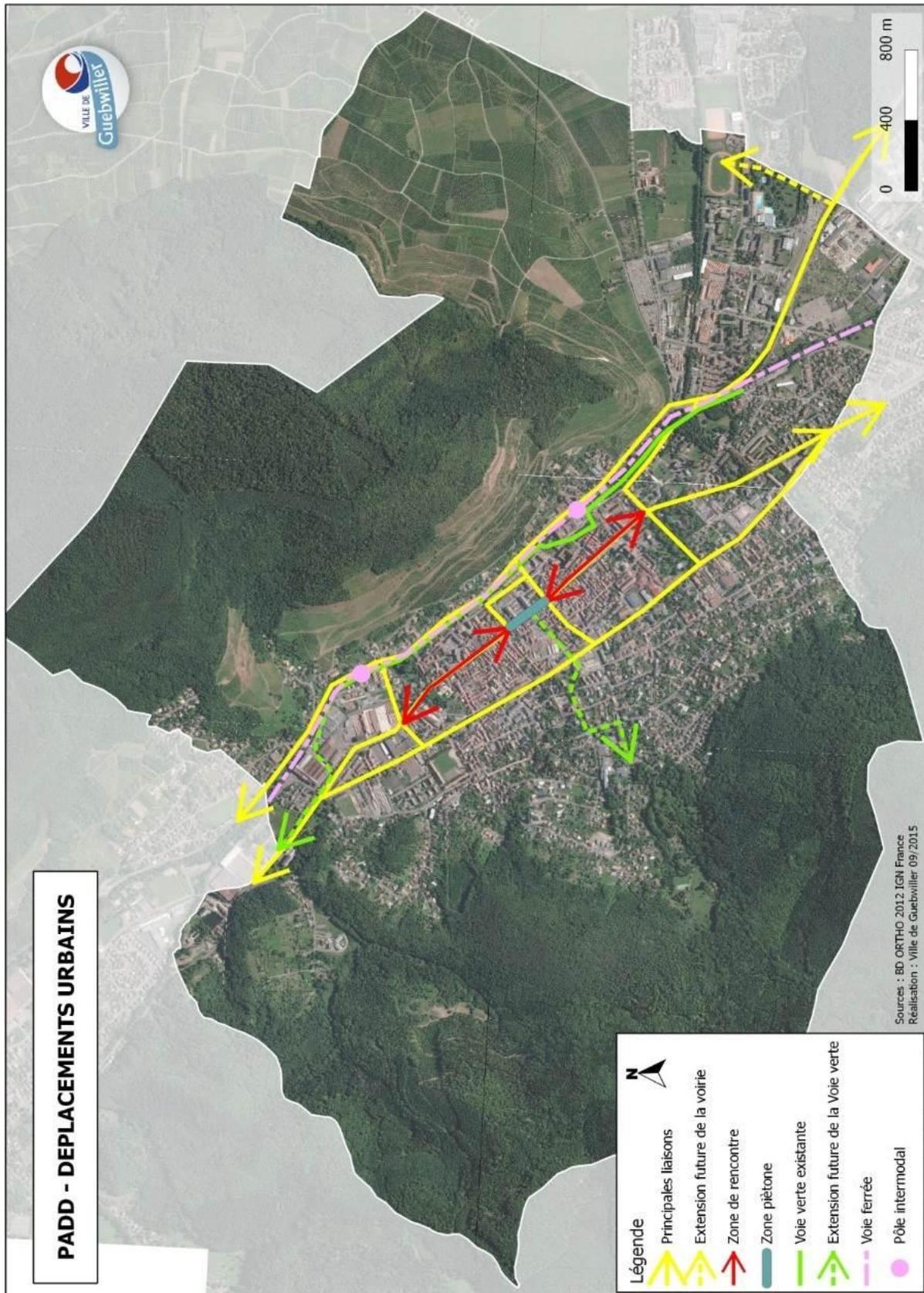
Les itinéraires piétons continueront à être sécurisés en préservant ou en mettant en place des cheminements spécifiques.

Concernant les cycles, le maillage à l'échelle communale et intercommunale devra être renforcé, notamment avec le prolongement de la voie cyclable le long de la Lauch en direction de Buhl (prolongation de la voie verte) et au cœur de Ville avec une liaison reliant le lycée Kastler au centre-ville.

1.2.4. Développer les communications numériques

Les communications numériques devront être prises en compte et facilitées afin de généraliser l'accès au haut-débit et aux communications internet pour l'ensemble de la population, des entreprises et pôle d'équipements (hôpitaux, formation...), en prenant notamment en compte les objectifs inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, adopté en 2012 par le conseil régional Ce document vise à prévenir et réduire la fracture numérique et à favoriser le déploiement du Très Haut Débit (THD) sur l'ensemble du territoire alsacien. Il a pour ambition d'apporter sur tout le territoire, d'ici 2030, la fibre optique jusque chez l'habitant. A Guebwiller, pour ce qui concerne les pôles d'équipements stratégiques les centres de formations (lycées, collèges) et le centre hospitalier sont prioritaires.

Carte n° 2: Les déplacements urbains



2. Orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat

Les orientations concernant les politiques d'urbanisme, d'aménagement et de l'habitat s'articulent autour des orientations thématiques suivantes :

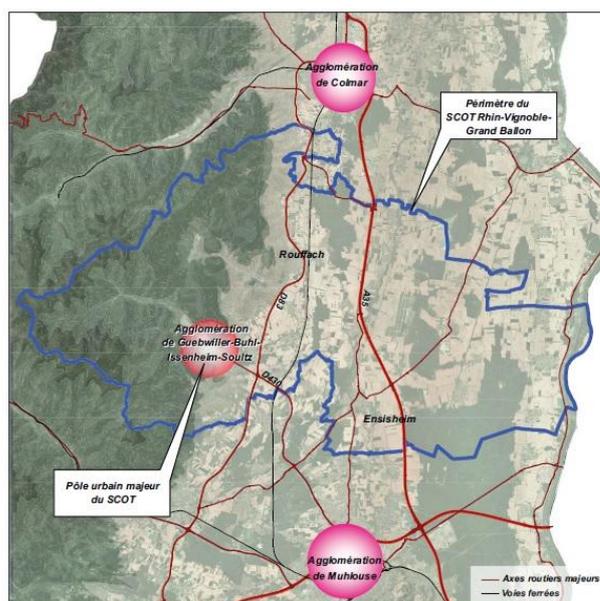
- **Orientations générales en matière de développement urbain**
- **Valoriser le cadre de vie et les espaces publics**
- **Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale**

2.1. Orientations en matière de développement urbain

Positionnement de la ville dans l'armature urbaine

A l'échelle régionale, Guebwiller constitue un pôle urbain (rang de ville moyenne) doté d'un certain nombre de fonctions de centralité.

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon, en cours d'élaboration, l'agglomération de Guebwiller, qui comprend Soultz-Issenheim et Buhl (25 000 habitants), constitue un pôle urbain majeur, appelé à rayonner sur un territoire relativement vaste. La confortation et le renforcement du positionnement de la ville de Guebwiller au sein de l'armature urbaine départementale se jouera également en s'appuyant sur l'ensemble de l'agglomération qui forme aujourd'hui une conurbation avec des fonctionnalités complémentaires. La bonne structuration de cette entité confortera son poids à l'échelle locale et régionale. Une réflexion spécifique à l'échelle de l'agglomération (Guebwiller-Soultz-Issenheim-Buhl) est en cours dans le cadre des réflexions sur le SCOT.



Guebwiller : pôle urbain majeur à l'échelle du SCOT

Au sein de l'agglomération Guebwiller-Buhl-Issenheim-Soultz, Guebwiller constitue le cœur urbain principal, dotée d'importantes fonctions de centralité, et concentrant une grande partie des grands équipements et des emplois.

Aussi, Pour Guebwiller, les objectifs de développement consistent à renforcer la ville notamment dans ses fonctions de pôle administratif et de services mais aussi par le renforcement de sa fonction et attractivité résidentielle. Afin de limiter le phénomène de péri-urbanisation, source de mobilité, et au regard du haut niveau de services/équipements de la ville, Guebwiller souhaite renforcer son développement démographique. Ce dernier impacte également sur l'économie résidentielle.

Le développement spatial de la ville est fortement contraint ; le fond de vallon est entièrement urbanisé, de Buhl à Soultz et représente seulement 30% du territoire ; les coteaux non urbanisés aujourd'hui, sont couverts soit par de la vigne (aire AOC) sur 22% du territoire, soit par de la forêt pour l'essentiel (48%). Aussi, dans une double logique d'espace limité et de développement durable, Guebwiller doit veiller à une utilisation raisonnée et optimisée de son territoire (mixité spatiale), en valorisant le cadre de vie de ses habitants et en s'appuyant sur la valorisation de son patrimoine historique remarquable.

Pour ce faire, l'essentiel du développement préconisé se fera par des opérations de renouvellement urbain (reconquête des espaces urbains délaissés ou sous utilisés (friches), par les possibilités de restructuration urbaine et de densification raisonnée du bâti, et, en complément, par de l'extension urbaine.

Les opérations de restructuration ou de renouvellement urbain porteront essentiellement sur des secteurs occupés dans le passé par des activités industrielles. Il s'agit notamment du secteur urbain limitrophe à la commune de Buhl, où s'entremêlent aujourd'hui des friches industrielles, des bâtiments sous occupés, certaines activités (NSC, la Fonderie) et des logements (comprenant des cités ouvrières).

La requalification de ce site, qui sera progressive, se fera en faveur d'un développement urbain mixte (logements, activités à dominante tertiaire, équipements d'intérêt général) en recherchant une grande qualité urbanistique. Ce site revêt en outre un intérêt tout à fait stratégique pour la ville, au regard du potentiel urbanisable à terme (plusieurs hectares), et de sa possible future connexion avec un arrêt ferroviaire (ou tram/train). Une étude urbaine d'aménagement et de requalification des friches industrielles du Haut de la Ville est en cours afin d'assurer une cohérence d'ensemble aux aménagements à venir. Celle-ci intégrera également la problématique des déplacements urbains, y compris les déplacements des vélos et des piétons, et la connexion de ce quartier au transport en commun. Les enjeux liés à la performance énergétique des bâtiments seront également pris en compte afin de rassembler l'ensemble des leviers permettant la réalisation d'un écoquartier.

Le développement de l'hyper centre, en s'appuyant sur la requalification de l'ancien site 'Carto-Rhin', sur l'amélioration des circulations tous modes et sur la valorisation des espaces publics constituera également un vecteur majeur du renforcement de l'attractivité de la ville.

Enfin, un autre site à enjeux se situe à hauteur d'un site d'activités comprenant des bâtiments partiellement utilisés et des friches, le long de la route d'Issenheim. Ce secteur, bordé au Nord par la Lauch, est situé dans la partie centrale de l'agglomération de Guebwiller-Soultz et bénéficie d'une bonne desserte routière. Il est bordé par des activités économiques à l'Ouest et des habitations au Sud et à l'Est et proche des grands pôles d'équipements de l'agglomération, y compris scolaires (collèges, lycée). Cette situation lui confère également un intérêt stratégique, et à terme, une requalification en faveur du développement urbain est envisageable. A l'échelle du PADD, les 2 options restent ouvertes (développement urbain et développement économique).

2.2. Valoriser le cadre de vie et les espaces publics

Il s'agira :

- de valoriser le cadre de vie par des aménagements qualitatifs des espaces publics ainsi que renforcer la présence du végétal dans le tissu urbain, support à la qualité du cadre de vie et de la biodiversité.

- de mettre en valeur et sécuriser les voies de communication.

- de valoriser le patrimoine bâti remarquable ainsi que des monuments historiques afin d'éviter leur altération ou démolition car les bâtiments revêtant un intérêt patrimonial participent fortement à l'identité de la Ville. Aussi, dans le cadre du PLU, un plan de détail sera réalisé afin de protéger un certain nombre d'édifices remarquables.

- de valoriser les parcs et jardins remarquables ; ces derniers, en plus de l'intérêt historique pour certains d'entre eux, participent fortement à l'identité et à la qualité urbaine de la ville.

2.3. Produire et adapter l'offre de logements à la diversité de la demande en assurant une mixité urbaine et sociale

Le recensement de l'INSEE (2011) fait état pour Guebwiller d'une baisse de 92 habitants depuis 2006 essentiellement en raison de la faiblesse du solde migratoire.

Or, la Ville de Guebwiller dispose d'atouts pour favoriser une attractivité territoriale tels que son très bon niveau d'équipement, sa desserte routière.

Le développement de l'habitat, dans un objectif de mixité urbaine et spatiale, s'avère indispensable afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

Face à la rareté du foncier disponible, la mise en place d'une stratégie foncière s'avère primordiale, s'articulant autour de la reconquête des friches urbaines et des logements existants vacants situés au centre-ville.

Relancer l'offre en logements

Les besoins en matière d'habitat sont estimés à près de 1000 logements d'ici 2030, en prenant en compte une légère baisse de la taille des ménages. 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 en 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.

Au vue de la rareté du foncier à urbaniser, dans le cadre d'une gestion économe de l'espace :

- il est nécessaire de permettre le recyclage du foncier des friches urbaines, d'origine industrielle et d'autoriser leur réutilisation dans un objectif de mixité urbaine. Il convient toutefois de noter que la réhabilitation des friches est un processus complexe, la recomposition de la ville sur elle-même du temps.
- il est indispensable d'encourager le renouvellement du parc d'habitat existant pour parfaire ces conditions de salubrité, l'adapter à différents besoins et encourager la remise sur le marché de logements vacants qui représentent près de 7,7% de parc actuel. L'opportunité d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sera étudiée.
- même si le potentiel d'espace intra urbain non urbanisé (dents creuses) reste limité, son utilisation contribuera à répondre aux besoins.
- en complément, il est indispensable de mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation de logements sous forme d'extension urbaine. Les extensions inscrites dans le PLU s'appuient en grande partie sur celle délimitées dans le

POS ; elles sont ajustées de manière à répondre à l'ensemble des besoins en logements, et en prenant en compte les sensibilités environnementales des lieux et la cohérence en matière d'urbanisation (cf carte).

Une offre diversifiée

Développer toutes les formes de mixité pour équilibrer les différents secteurs d'habitat. Le logement social représente 28% du parc des résidences principales, localisé pour l'essentiel en limite du ban communal dans le bas de la ville et en périphérie du centre-ville. Il est donc important de veiller au rééquilibrage de l'offre locative sur l'ensemble de la ville, en ne renforçant pas la proportion de logements sociaux.

De façon complémentaire, en prenant en compte l'ensemble des besoins liés au parcours résidentiel et pour répondre à la diversité des demandes d'habitat, il convient d'encourager le développement d'un parc en accession à la propriété qui contribuera à la mixité des différents secteurs d'habitat.

Aussi, afin de veiller à la diversification de l'offre (assurer un logement pour tous) en répondant aux segments manquants tout en veillant à la maîtrise de la densité, impératif de développement durable, il faut promouvoir prioritairement les formes d'habitat dense individualisé et des petits collectifs.

Afin d'éviter un partage de l'espace urbain entre fonction résidentielles et fonctions économiques, une mixité des fonctions que sont l'habitat, le commerce, l'activité économique, les services, et les loisirs sera recherché car vecteur d'équilibre urbain, de lien social et de développement durable.

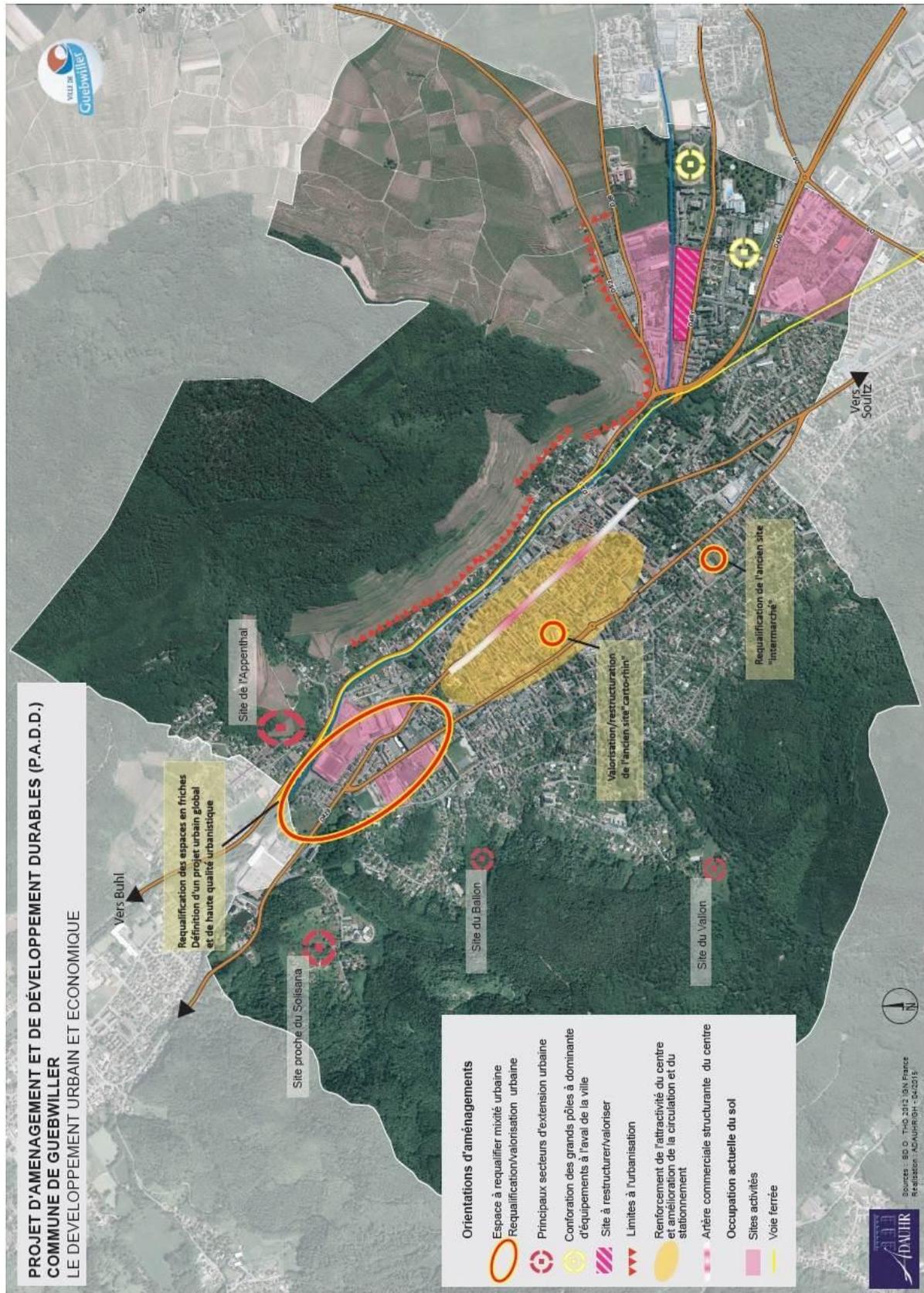
Développer les habitats spécifiques

- Encourager le développement de l'habitat adapté aux personnes âgées et aux jeunes.

Il est important d'encourager le développement d'une offre de logements adaptés à ce type de population, en favorisant une implantation proche des commerces et des services, et parallèlement d'inciter à l'adaptation des logements existants en cas de réhabilitation.

Les transports en commun vers les grandes agglomérations sont à développer notamment pour les jeunes.

Carte n° 3: Le développement urbain et économique



3. Orientations concernant les équipements et les loisirs

Les orientations concernant les équipements et les loisirs :

- **Conforter les fonctions de centralités**
- **Adapter et compléter l'offre en équipements publics**
- **Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires**
- **Une nouvelle gendarmerie en projet**

3.1. Conforter les fonctions de centralité

La Ville comprend de nombreux équipements à rayonnement supra-communal notamment dans le domaine de la formation (collège, lycées, etc) , de la santé (hôpital, clinique de la santé mentale, ...), de la culture (musée Théodore Deck, les Dominicains de haute Alsace, l'Institut Européen des Arts de la Céramique, etc) et dans le domaine des équipement de loisirs piscine intercommunale, cinéma, médiathèque ...).

Guebwiller est par conséquent dotée d'un excellent niveau d'équipement qu'il convient de maintenir et d'adapter en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs.

3.2. Adapter et compléter l'offre en équipements publics

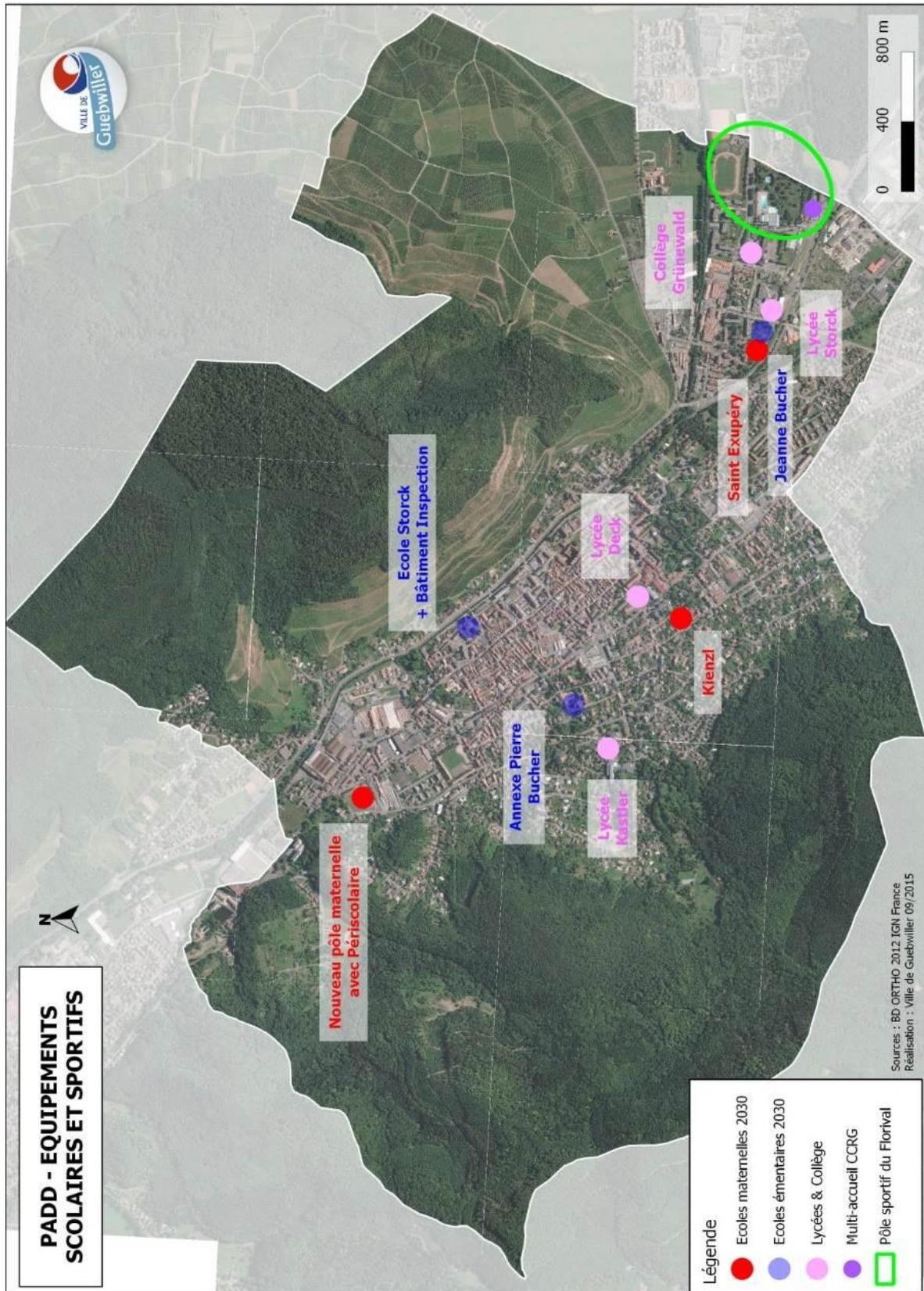
Afin d'adapter et compléter la gamme d'équipements publics existants, plusieurs actions sont programmées :

- L'amélioration/Réhabilitation du pôle sportif du Florival comprenant : la réhabilitation du « stade Throo », la construction d'un stade nautique à l'emplacement de l'actuelle piscine (Communauté des Communes) et la réhabilitation du centre sportif du Florival.
- Le zonage ainsi que le règlement du PLU seront spécifiques et adapté aux exigences particulières des secteurs d'équipements publics déjà existants, afin de conforter ces pôles (lycées, collège, pôle de loisirs) et de permettre leur évolution/ adaptation.
- La valorisation des espaces récréatifs existants (parcours vita, cimetière militaire, promenade Déroulède).

3.3. Réorganiser les équipements scolaires et périscolaires

Le projet de réorganisation des écoles à l'horizon 2020 – 2025 vise à doter Guebwiller d'une offre scolaire et périscolaire attractive. En lieu et place des 9 écoles actuellement réparties sur le territoire de la commune avec une offre périscolaire dispersée impliquant des transports pour les plus petits, les classes élémentaires, maternelles et le périscolaire seront réparties en trois pôles.

Carte n° 4: Les équipements scolaires et sportifs



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. Cette Brigade participe directement à la cohésion sociale et territoriale et favorise le maintien d'activités par la présence des familles de gendarmes. Actuellement installés dans des locaux provisoires, la construction d'une gendarmerie sera un élément valorisant pour le territoire. Sa future localisation participera à la requalification du secteur des friches industrielles du Haut de la Ville.

4. Orientations en matière de préservation de l'environnement, de l'agroviticulture et de valorisation paysagère

Les orientations en matière de préservation de l'environnement et des paysages s'articulent autour des thématiques suivantes :

- **Protéger durablement le potentiel agricole et viticole**
- **Protéger durablement les espaces naturels et forestiers**
- **Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques**
- **Valoriser les paysages**
- **Prendre en compte les risques naturels et assurer une bonne gestion des ressources naturelles**

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 à Guebwiller. 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.

L'objectif consiste à assurer la pérennité de la viticulture en limitant la consommation de ce potentiel viticole par l'urbanisation au strict nécessaire (cf chapitre sur le développement urbain) et en interdisant le mitage par des constructions éparses dans les espaces plantés de vignes (hors secteurs de développement urbain).

Le PLU de Guebwiller s'attachera également à prendre en compte les besoins de la profession agro-viticole, en préservant notamment les grandes entités de culture (éviter la fragmentation) et en prenant en compte les questions relatives à l'accès aux différents parcelles (maintien des accès).

4.2. Protéger durablement les espaces naturels et forestiers

Les milieux forestiers

Guebwiller ne compte aucun périmètre légal protégé au titre des milieux naturels (de type Natura 2000 ou autres), mais fait partie du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges. L'essentiel des milieux naturels est occupé par de la forêt.

En effet, quasiment la moitié du ban communal est occupée par la forêt. Ces milieux se répartissent globalement entre mélanges de conifères aux sommet (massif vosgien) et mélanges de feuillus dans la vallée. Ils sont dotés d'une fonction écologique, mais aussi économique (filrière bois) et récréatives.

Les parties sommitales (massif vosgien), quasiment totalement boisées sont à préserver et entretenir afin d'éviter toute fragmentation de ces espaces dans l'objectif de préserver au mieux ce capital environnemental et paysager.

Plus globalement, l'ensemble de ces milieux forestiers sont à protéger. Dans ces milieux les aménagements ou constructions éventuels (entretien de milieux naturels, gestion hydraulique, ouvrage/équipement d'intérêt général, extension des constructions existantes...) devront être strictement encadrés.

Il conviendra de maintenir dans un environnement remarquable le cimetière militaire et l'aire de promenade de la Déroulède et le château du Hugstein.

Les zones tampons entre l'agglomération bâtie et les milieux forestiers

On observe un enrichissement progressif par des boisements de certains espaces qui étaient ouverts à une époque (prairies, vergers, activité agricole davantage présente), et qui faisaient tampon entre la trame bâtie et les massifs forestiers.

Ce phénomène, observé notamment sur le coteau Sud, est lié à la fois à la poussée de l'urbanisation et à la baisse de l'activité agricole.

Sur ces espaces, des actions visant à limiter la fermeture des paysages sont à rechercher dans un objectif de valorisation environnementale (diversité des écosystèmes) et agricole, mais également pour éviter l'atténuation de l'ensoleillement des constructions existantes.

Les autres espaces naturels

La forte volonté de maîtrise de l'urbanisation en maintenant une compacité de l'agglomération constitue un élément déterminant en faveur de la valorisation des espaces naturels et de l'optimisation de la biodiversité. Aussi le PADD protège les fonds de vallons humides situés au Nord-Ouest du ban communal, et préconise la mise en valeur des abords de la Lauch, lorsque cela est possible.

4.3. Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques

Il convient d'inscrire la volonté de préservation de milieux naturels remarquables dans une perspective « dynamique », c'est-à-dire en intégrant au mieux la possibilité de relier ces milieux entre eux (corridors écologiques), en évitant un cloisonnement de ces espaces et en intégrant les connections écologiques nécessaires à l'échelle intercommunale.

Aussi, dans l'objectif de maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire et préserver les grands ensembles naturels et agro-viticoles, le PADD, à travers ses orientations, préserve la fonctionnalité du corridor écologique d'importance régionale, situé à hauteur de la lisière forestière Nord (piémont viticole). Les abords de la Lauch à l'aval (berges et boisements) seront également préserver et valoriser.

Ces deux continuités sont inscrites dans le schéma régional de cohérence écologique.

Le corridor Nord-Sud d'intérêt national, reliant les entités spécifiques (pelouses sèches etc) à hauteur du piémont alsacien ne peut trouver une fonctionnalité à l'aval de la ville du fait de l'importance de l'urbanisation ; des solutions éventuelles sont à rechercher vers l'Est, comme cela est par ailleurs indiqué dans la charte du Parc Naturel des Ballons des Vosges.

4.4. Valoriser les paysages

Les contraintes du relief et le vignoble ont déterminé en grande partie le développement urbain de Guebwiller. De l'intérieur de la vallée où elle reste limitée, l'urbanisation s'élargit progressivement et s'étale vers la plaine, formant une conurbation avec les communes limitrophes.

Sa position en débouché de vallée et l'asymétrie de ses versants apportent au paysage de Guebwiller toutes ses caractéristiques et son identité. Le vignoble, et notamment le Kitterlé et ses abords, les massifs forestiers sur le relief structurent et valorisent fortement le paysage, l'image et l'identité de la ville et plus

globalement de la vallée de la Lauch. Ces espaces emblématiques et fortement structurants d'un point de vue paysager méritent une attention et une valorisation paysagère particulières.

Ainsi, le développement futur de la commune s'inscrit dans le respect de la prise en compte des lignes structurantes du paysage en :

- préservant les sites emblématiques tels que le Kitterlé et l'essentiel du vignoble et des massifs forestiers
- organisant une urbanisation compacte et structurée
- maintenant une coupure verte paysagère entre Guebwiller et Bergholtz (valorisation paysagère de la route des Vins, lisibilité des paysages, maintien des perspectives panoramiques...)
- proscrivant tout mitage du vignoble, et plus globalement des espaces naturels, par des constructions éparses
- traitant qualitativement les entrées de ville et façades urbaines très visibles (notamment le long des grands axes routiers tels que la RD 430 par exemple)
- valorisant les abords de la Lauch (trame verte et bleue intra urbaine)
- traitant qualitativement les espaces publics et les différents axes routiers/rue au niveau intra urbain : valorisation de l'artère centrale, traitement/valorisation de la rue Théodore Deck en boulevard urbain, valorisation des entrées du cœur historique de la ville, mise en valeur du parc de la Neubourg avec possibilité de liaisons piétonnes (étude en cours) etc.
- valorisant les espaces en friches
- œuvrant en faveur de la mise en valeur de l'important patrimoine historique de la ville
- exigeant une haute qualité urbanistique et architecturale dans les opérations d'aménagement.

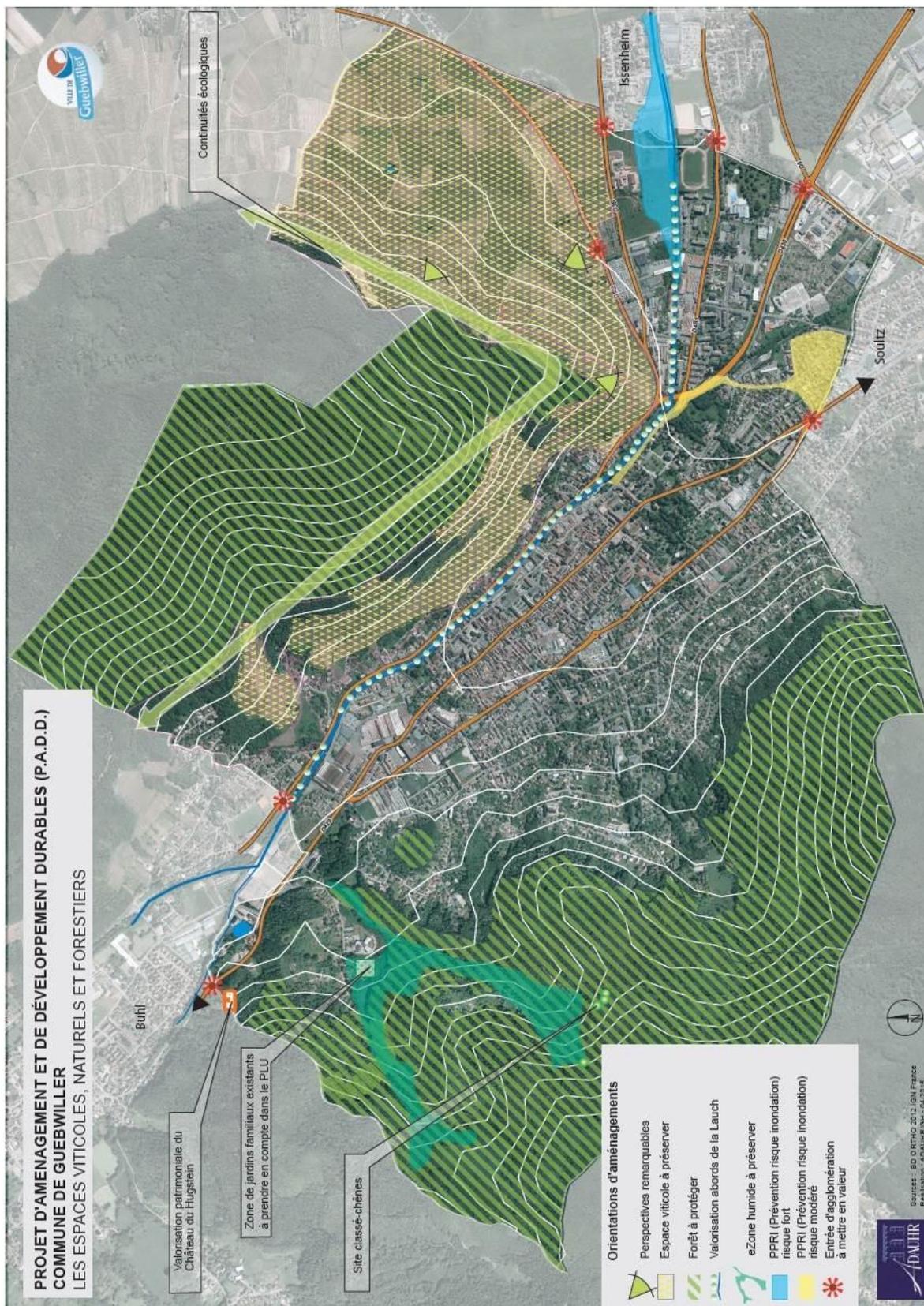
4.5. Prendre en compte les risques naturels et assurer une bonne gestion des ressources naturelles

La Lauch, qui constitue le cours d'eau principal de la commune, est concernée par le risque d'inondation et par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral le 23 juin 2006. Le PLU devra prendre en compte l'ensemble des prescriptions du PPRI.

Les objectifs consistent également à prendre en compte les enjeux identifiés dans le SAGE de la Lauch en veillant notamment :

- à l'amélioration de la qualité des eaux tant superficielles que souterraines,
- à la qualité de l'eau potable,
- à assurer le bon fonctionnement de l'ensemble du système hydraulique de la commune,
- à intégrer les principes d'une gestion équilibrée de la ressource en eau,
- à prendre en compte les risques liés à l'érosion des sols, notamment en cas de fortes pluies (risques de coulées d'eaux boueuses),
- à assurer une gestion contrôlée des eaux de surface.

Carte n°4 : Les espaces viticoles, naturels et forestiers



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

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

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

- aussi, près de la moitié des besoins en logements seront à créer au sein du tissu existant en s'appuyant sur le potentiel cité plus haut. Avec un ratio moyen allant de 35 à 40 logements à l'hectare, cela représente une économie d'espace naturel ou agricole de plus de 10 ha.

Actuellement, le ratio moyen du nombre de logements/ha moyen est inférieur à 30 logements/ha à Guebwiller.

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

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

- Les potentialités citées plus haut sont insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins, c'est pourquoi, des sites d'extension seront délimités dans le PLU. Ils pourront faire l'objet d'un phasage dans le temps. Près de 13 à 14 ha de surfaces en zone d'extension (échéance 2030) seront nécessaires pour la réalisation de logements (sans prise en compte du phénomène de rétention foncière).
- La PLU fixera des limites claires au développement urbain, afin de favoriser un développement compact de la ville pour éviter l'étalement urbain qui est consommateur d'espace, notamment le long des axes routiers.
- Au sein des zones d'extension, des opérations d'ensemble seront rendues obligatoires afin d'assurer un aménagement cohérent et pour optimiser l'utilisation de l'espace.
- 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.

6. Annexe : rappel du contexte réglementaire

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à [l'article L.123-1-3](#) :

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité :

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

