

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Présentation du projet

Guebwiller

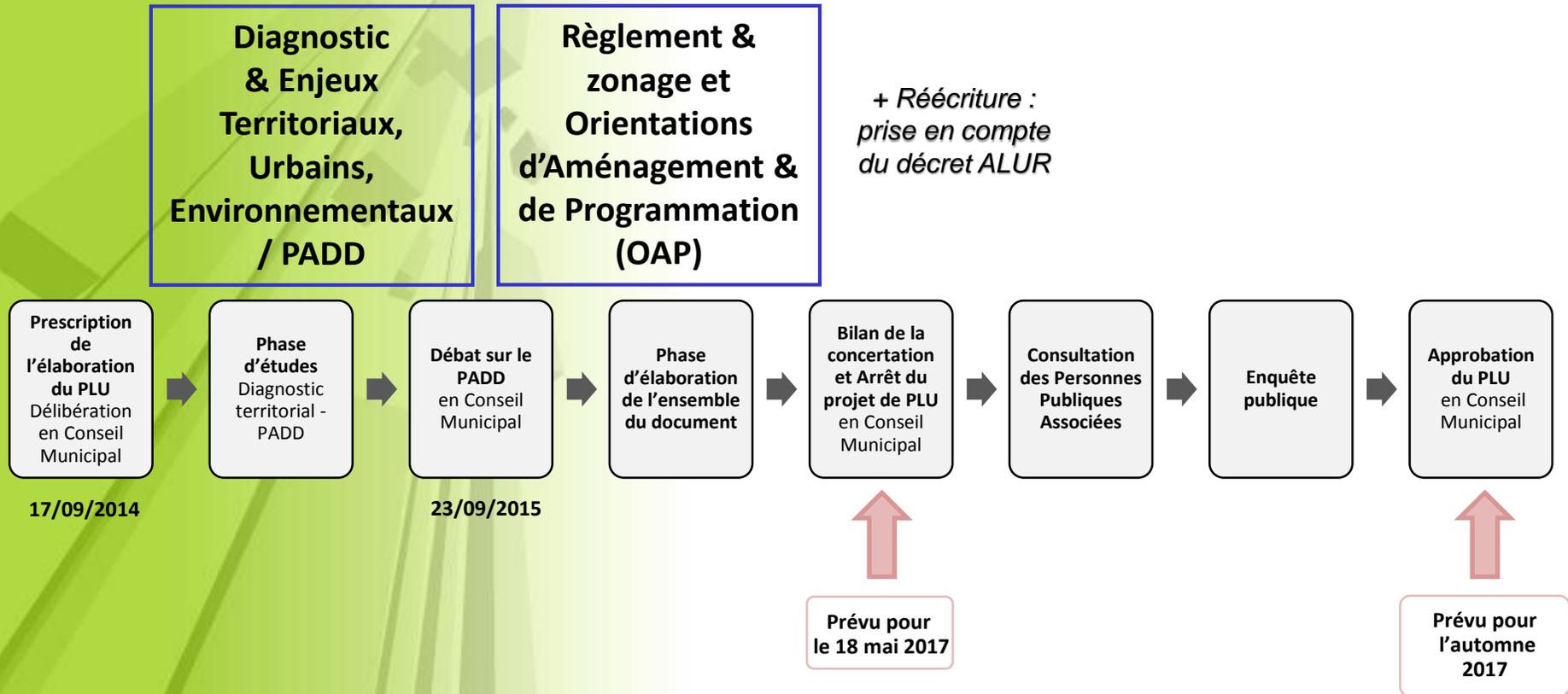
SOMMAIRE

Partie 1 : Cadrage général

Partie 2 : Rappel des orientations générales

Partie 3 : Présentation du zonage et du règlement

Partie 1 : Cadrage général – Calendrier



4 Réunions publiques dont 2 réunions thématiques

- 26 janvier 2015 : **Réunion Publique 1** sur le diagnostic urbain
- 12 mars 2015 : **Réunion Publique 2** sur le diagnostic environnemental
- 16 septembre 2015 : **Réunion Publique 3** sur le PADD
- 27 avril 2017 : **Réunion Publique 4** sur le zonage et règlement

Partie 1 : Cadrage général – Composition du dossier

Rapport de présentation

- Diagnostics territoriaux
- Rapport justificatif de l'ensemble du dossier
- Etude environnementale
→ **Etat des lieux, enjeux et justification du projet**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Grandes orientations poursuivies par la commune
→ **Projet politique de la Ville à l'horizon 2030**

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 10 OAP dont deux qui vaudront elles-mêmes règlement
→ **Illustrations opérationnelles de la politique communale**

Règlement

- Les règles de construction du PLU
→ **Permet de vérifier la conformité des projets de construction des guebvillérois avec les orientations politiques initiales**

Plans de zonage

- Plan de détail du centre-ville (protection des façades, bâtiments etc)
- Plans de zonage à différentes échelles (espaces boisés classés etc)
→ **Permet de vérifier la conformité des projets de construction des guebvillérois avec les orientations initiales**

Annexes

- Différents plans des réseaux et servitudes, PPRi etc
- Charte enseignes et devantures, liste des arbres remarquables, etc
→ **Permet de compléter les différentes pièces du dossier**

Partie 1 : Cadrage général – Etudes liées

L'élaboration du PLU a permis de mener une réflexion sur les secteurs à enjeu de la Ville. Différentes études en ce sens ont été menées et ont permis de définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **Etude sur le secteur des friches, *Atelier Ville & Paysage***
- **Etude sur le secteur CartoRhin, *Citivia***

Partie 1 : Cadrage général – Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT Rhin Vignoble Grand-Ballon a été approuvé le 14/12/2016. Le PLU de Guebwiller doit être parfaitement compatible avec ce document.

Quel est-il?

C'est un Territoire de 46 communes réparties à travers 4 Communautés de Communes. A l'échelle intercommunale, le SCoT définit les grandes orientations stratégiques d'aménagement (horizon 20 ans) à prendre en compte dans les PLU et Cartes Communales. Ce document fixe des objectifs chiffrés en matière de consommation économe de l'espace

| Quels objectifs poursuivis par le SCOT? | Impacts pour la commune de Guebwiller |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Affirmer le positionnement régional et stratégique du territoire | Ville centre du pôle urbain majeur → Promouvoir le développement économique et résidentiel |
| Mettre en cohérence la politique des déplacements avec le renforcement de l'armature urbaine | → Réouverture de la voie ferrée ; favoriser les liaisons intercommunales (voie verte avec Buhl par exemple) |
| Améliorer les conditions de vie des habitants | → Requalification et sécurisation des espaces publics ; adaptation du niveau d'équipements en fonction des besoins |
| Renforcer l'identité et l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux | → Développement de la ZAI, véritable bassin d'emploi ; conforter les commerces de proximité en centre-ville dont le rayonnement est supra communal |
| S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire | → Maintien de la compacité urbaine et interdiction du mitage ; maintien des corridors écologiques |

Compatibilité?

Le SCoT énonce également une **enveloppe urbanisable** maximale de **13 ha** devant être respectée par la commune ainsi qu'un minimum de **30 logements/ha** pour le pôle urbain majeur.

| Commune du pôle urbain majeur | Enveloppe urbanisable en extension autorisée (ha) |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| Guebwiller | 13 |
| Soultz | 13,5 |
| Issenheim | 11 |
| Buhl | 4,5 |
| TOTAL | 42 ha |

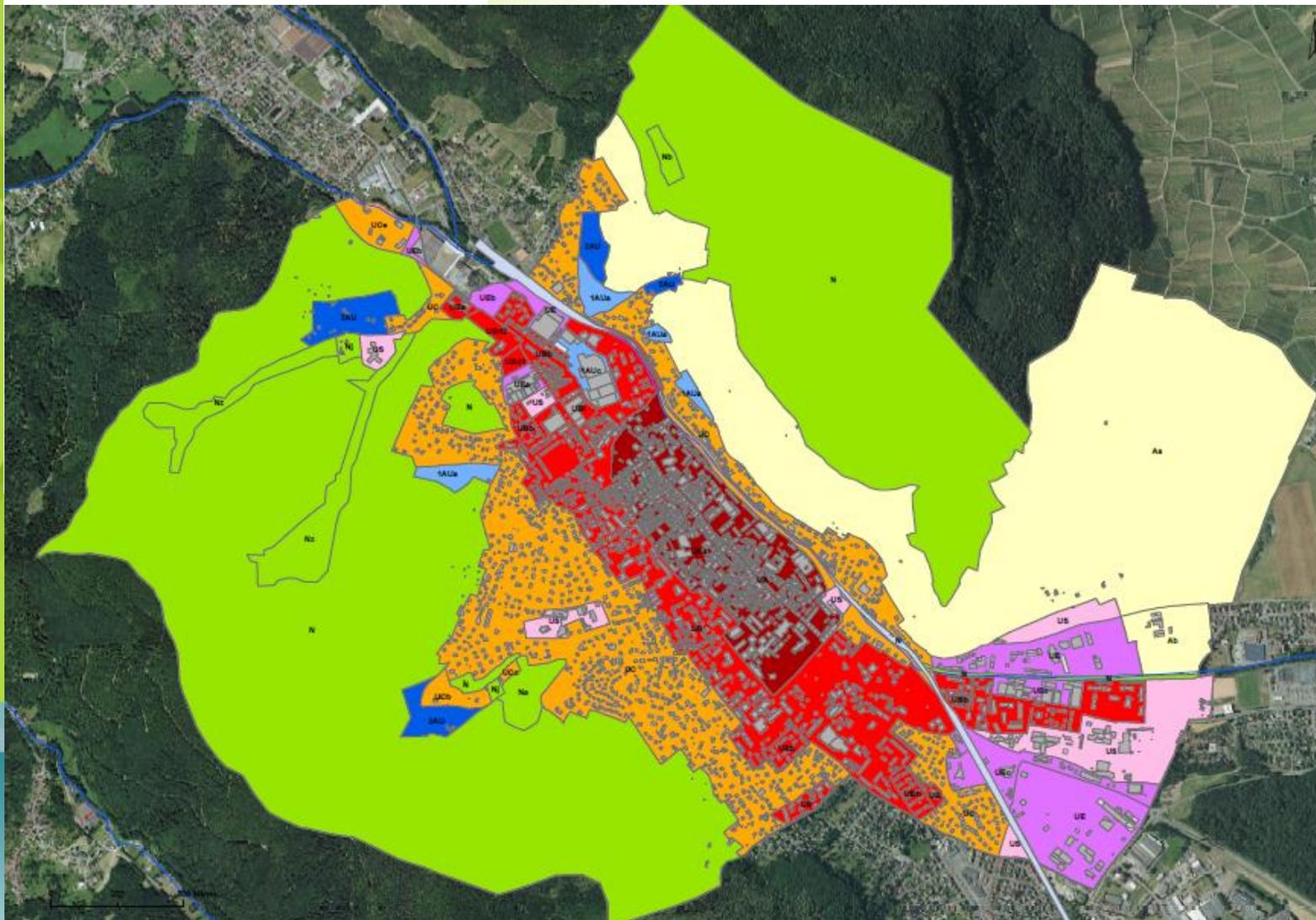
Partie 2 : Rappel des orientations générales (PADD) et des objectifs clés



Partie 3

Présentation du zonage et du règlement de GUEBWILLER

Partie 3 : Carte générale



| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Zone UA |
|  | Zone UB |
|  | Zone UC |
|  | Zone UE |
|  | Zone US |
|  | Zone 1AUa |
|  | Zone 2AU |
|  | Zone A |
|  | Zone N |

DIFFERENCES POS/PLU

| 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 | Zones à urbaniser 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 | 445,17 | |
| ND | NDa | 384,72 | | |
| | Total | 966,6 | 966,6 | |

- La zone UA a été agrandie dans le PLU
- La zone UD a été transformée en zone UC dans le PLU
- Les zones à urbaniser ont été réduites de près de 10 ha dans le PLU

| Superficie (ha) | Superficie (ha) | Superficie (ha) | Secteur | ZONE PLU |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|---------|----------|
| Zones Urbaines 318,2 | 40,4 | 37,7 | UA | U |
| | | 2,7 | UAa | U |
| | | 73,5 | UB | U |
| | 87,3 | 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 | |

Partie 3 : Présentation du zonage et du règlement

1. Les zones urbaines

LES ZONES U

Le PLU de Guebwiller comprend les zones urbaines suivantes :

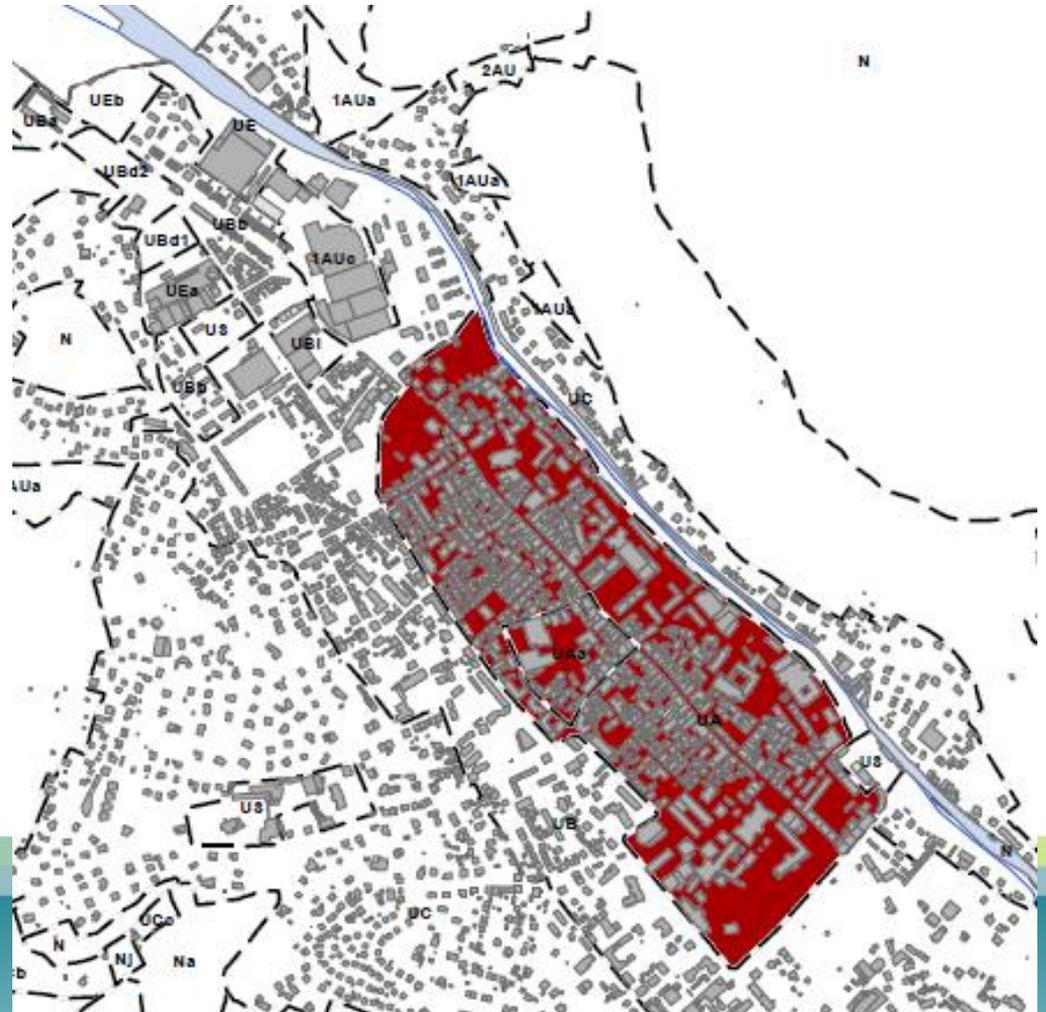
- **UA : centre ancien**
- **UB et UC : extensions plus récentes**
- **UE : activités économiques**
- **US : secteurs d'équipements (scolaires, hospitaliers, sportifs, ...)**

LA ZONE UA

La zone UA : le centre ancien

Objectifs du PLU:

- Préserver la typologie du centre
- Permettre le développement des fonctions centrales
- Comprend un secteur UAa : Friche CartoRhin, concernée par une OAP



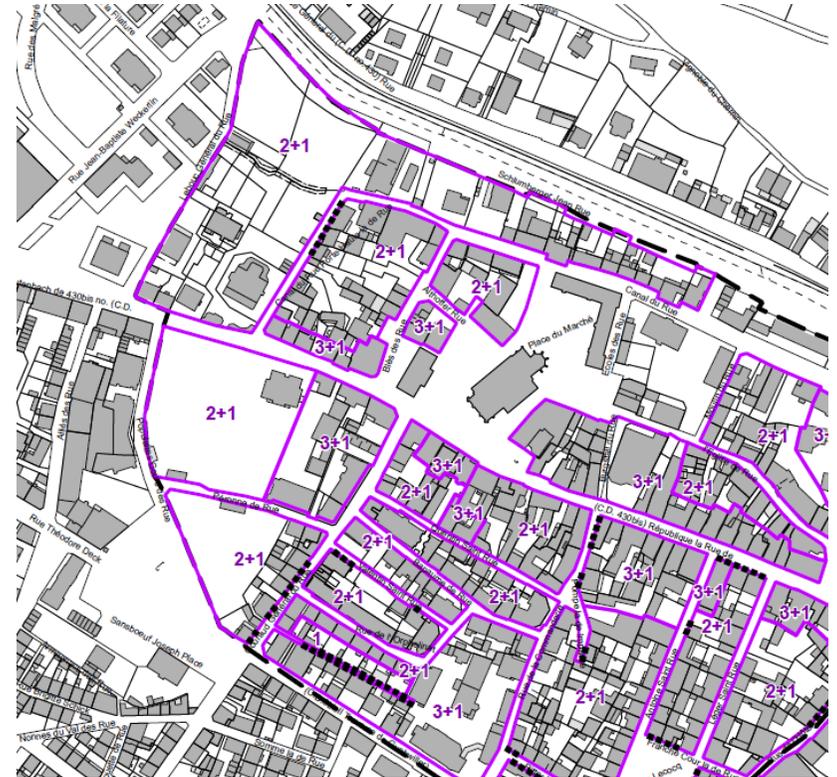
LA ZONE UA

Plan prescriptions particulières



-  parc et jardin à maintenir selon prescriptions réglementaires
-  mur à conserver
-  façade à conserver
-  bâtiment, monument à conserver intégralement
-  cheminement piéton à préserver
-  bâtiment à édifier à l'alignement
-  marge de recul minimale des constructions
-  bâtiment à démolir
-  emplacements réservés

Plan d'épannelage



-  limite communale
-  limite de zone ou de secteur
-  hauteur ou ligne d'égout à conserver
-  nombre de niveaux de l'îlot (ou partie) autorisé :
en façade + sous toiture
ou hauteur en mètre
- 

LA ZONE UA



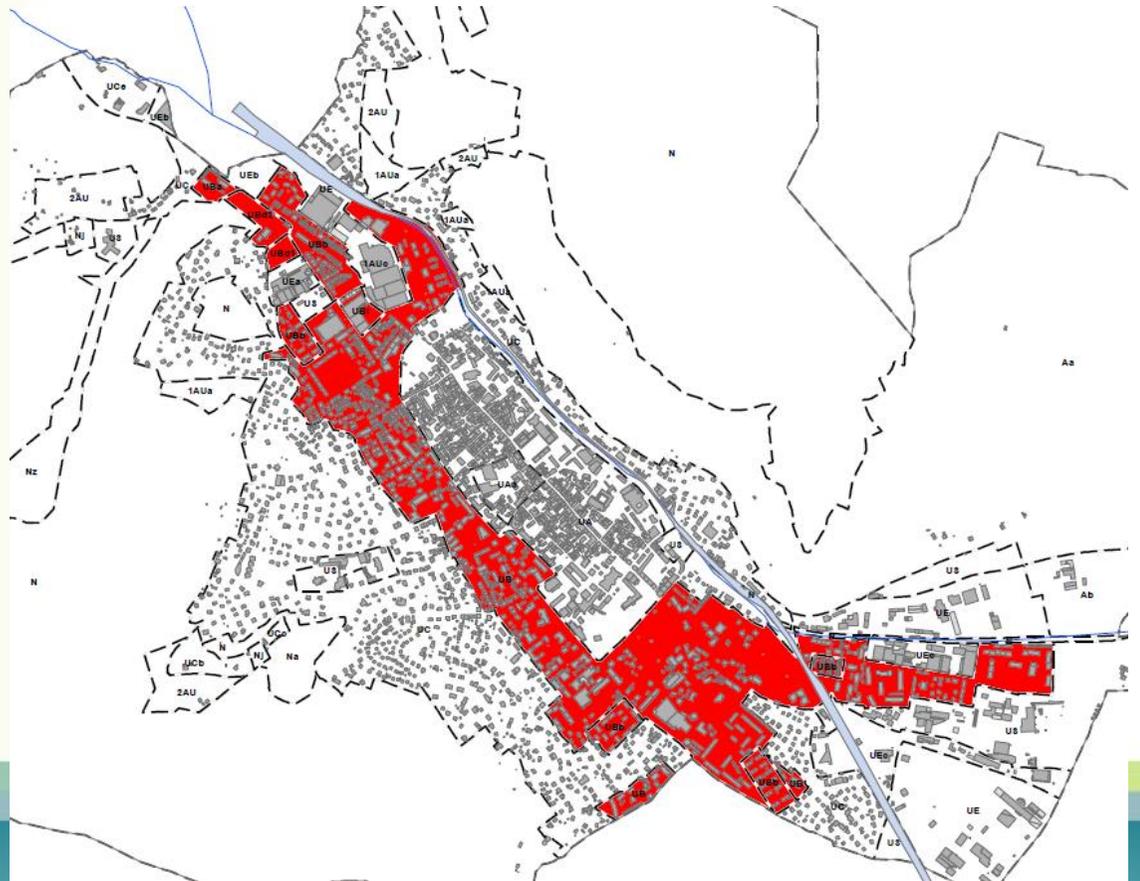
91 bâtiments
protégés par le PLU

LA ZONE UB

La zone UB : Les premières extensions

Objectifs du PLU :

- Tenir compte de la typologie en maîtrisant la densité, mixité urbaine
- Comprend 5 secteurs :
 - UBa : hauteur plus importante
 - UBb : cités ouvrières
 - UBL : site bâtiment du Louvre
 - UBd1 et UBd2 : font l'objet d'OAP sans règlement (le règlement de la zone UB ne s'applique pas).
- Prescriptions particulières dues au risque d'inondations.

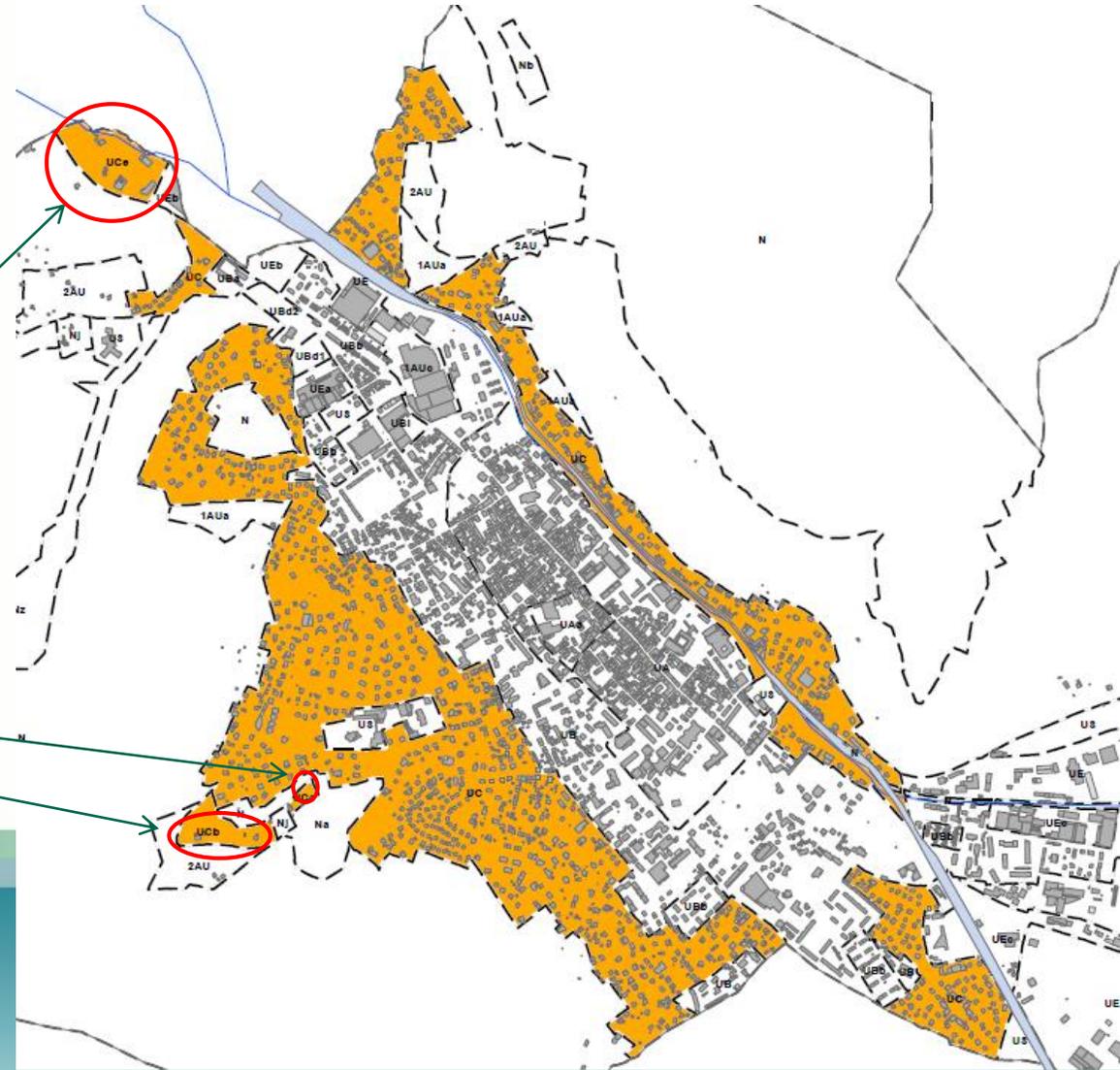
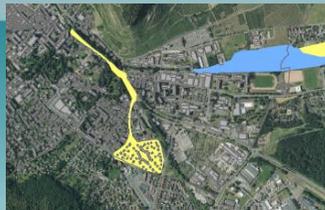


LA ZONE UC

La zone UC : les extensions plus récentes (lotissements p.e.)

Objectifs du PLU :

- Tenir compte de la typologie en maîtrisant la densité
- Mixité urbaine
- Comprend 3 secteurs :
 - UCe : réservé au tourisme
 - UCc : club canin
 - UCb : assainissement autonome, gîtes
- Prescriptions particulières dues au risque d'inondations.



LA ZONE US

La zone US : Secteurs d'équipements

Objectifs du PLU:

- Conforter et permettre l'évolution des secteurs comprenant des équipements et construction d'intérêt collectif

- Le secteur US Est fait l'objet d'une OAP thématique « circulation ».



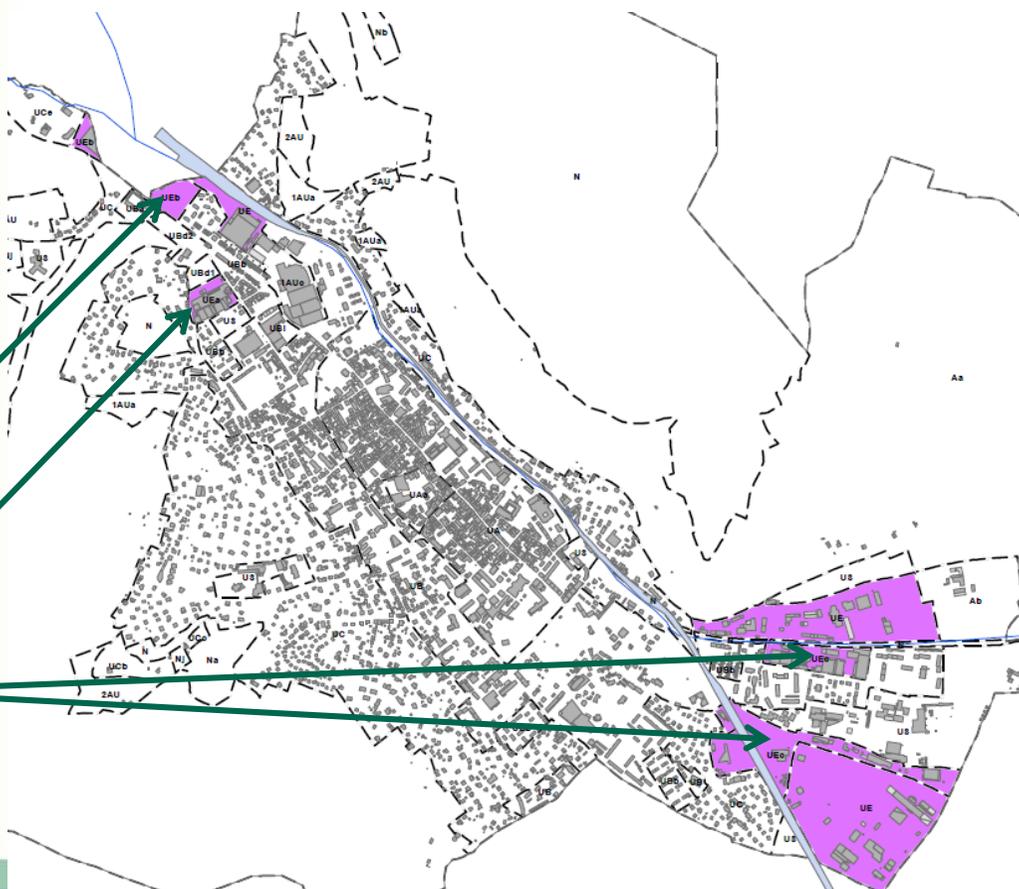
LA ZONE UE

La zone UE : destinée aux activités économiques (industrie, artisanat, commerce, bureaux, etc)

Objectif du PLU:

- Encadrer l'évolution des pôles
- Comprendre les secteurs :
 - UEb (site Nord/Ouest)
 - UEa : site d'activité intra muros
 - UEc (secteur comprenant des commerces)

Prescriptions particulières dues au risque d'inondations



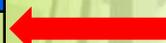
Partie 3 : la zone AU

2. Les zones à urbaniser

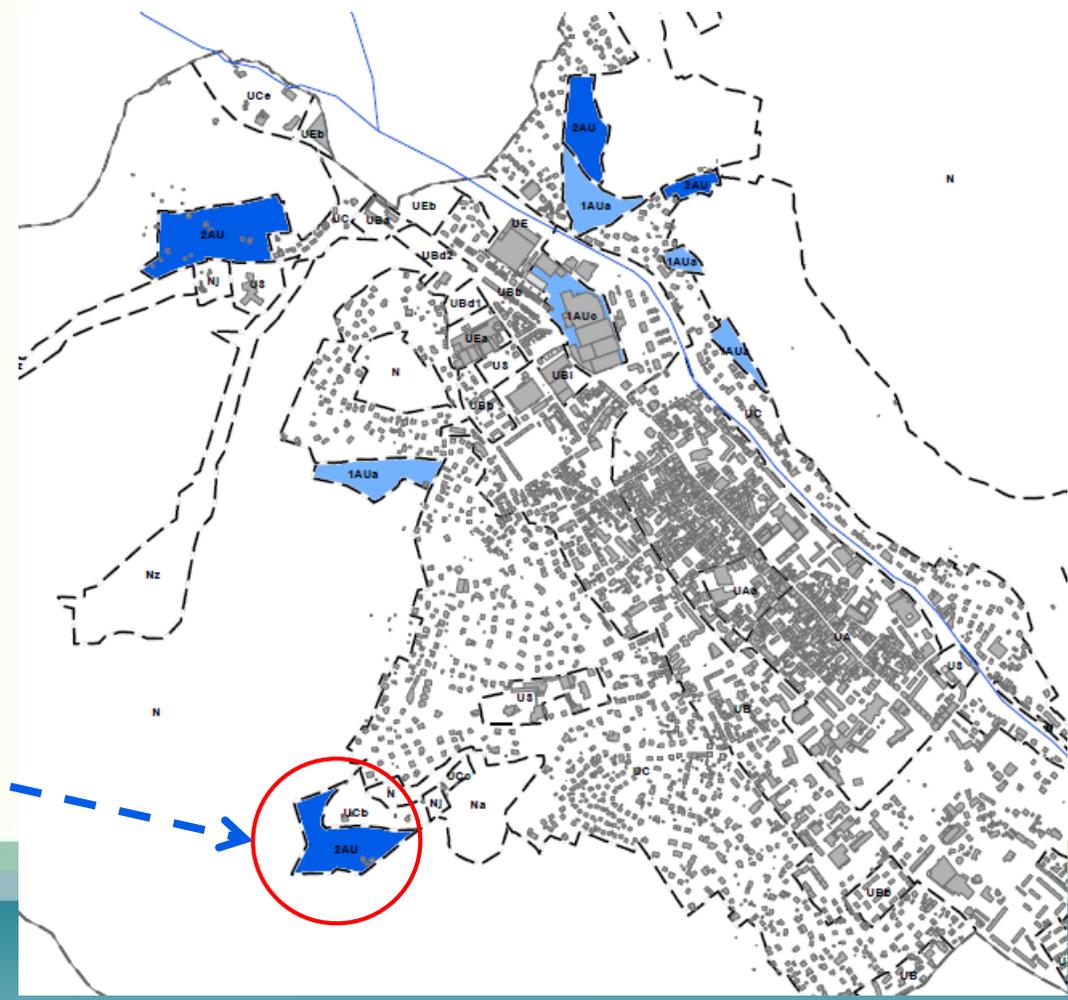
LES ZONES A URBANISER

Secteurs d'extension/développement urbain

| Zones du PLU/Extension logements | Nb de secteurs | Surface en ha |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| 1AUa | 4 | 5,4 |
| 2AU | 3 | 7,3 |
| Total | | 12,7 |



| Zone extension tourisme | Nb de secteurs | Surface en ha |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 2AU | 1 | 2,8 ha |



LES ZONES A URBANISER

Compatibilité du projet avec le SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon

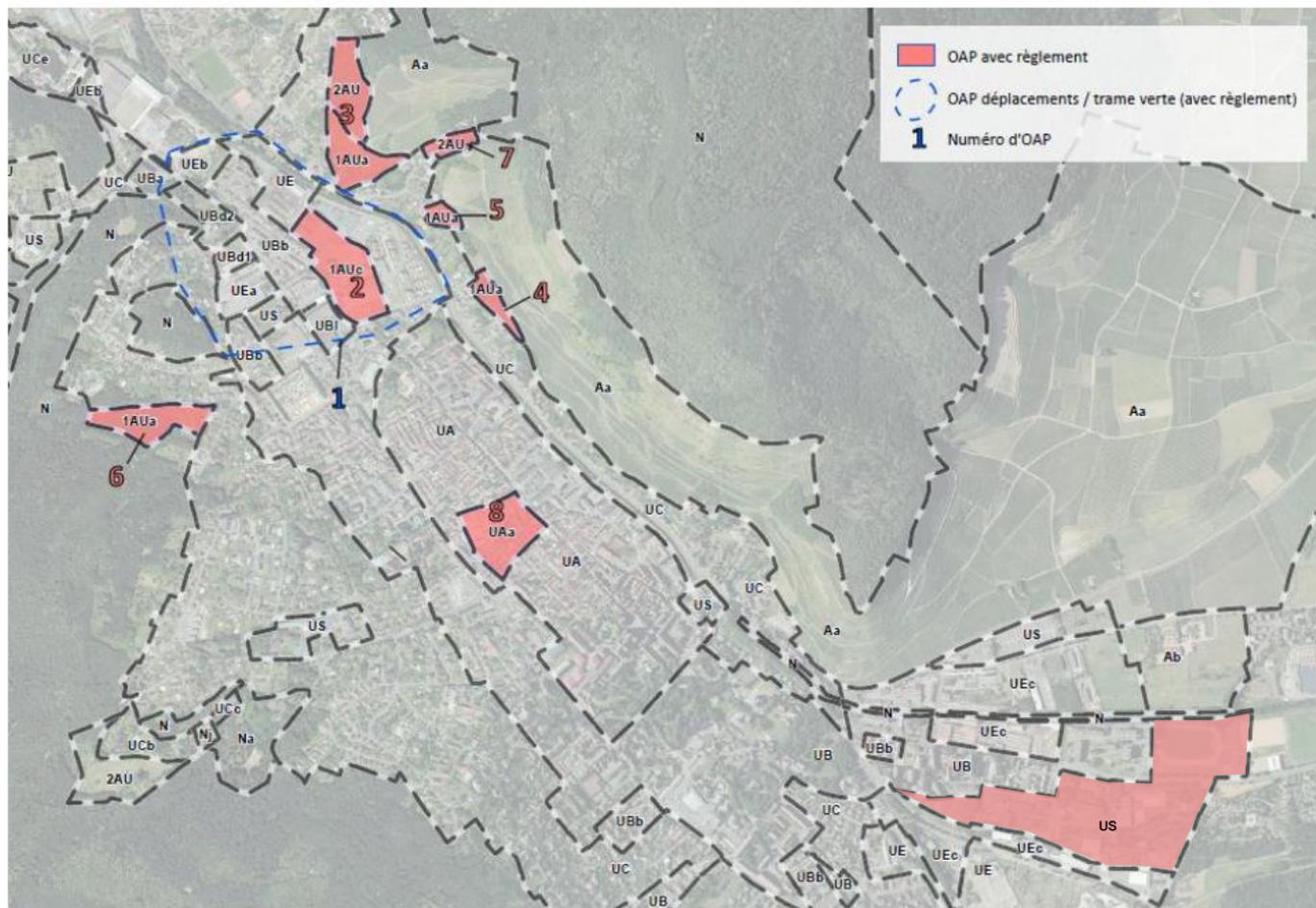
| | Nombre de communes et % de la population en 2012 | Enveloppe urbanisable en extension autorisée (ha) |
|------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Pôle urbain majeur | 4 (33.2% de la pop) | 42 |
| Pôles d'ancrage | 3 (18.5% de la pop) | 28 |
| Pôles relais « touristique » | 2 (5.3% de la pop) | 12 |
| Pôle relais en devenir | 5 (4.9% de la pop) | 19 |
| Villages | 32 communes (38% de la pop) | 66 |
| TOTAL SCoT | 46 communes | 167 |

**Les projets touristiques ne sont pas comptabilisés dans cette enveloppe*

| Commune du pôle urbain majeur | Enveloppe urbanisable en extension autorisée (ha) |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| Guebwiller | 13 |
| Sultz | 13,5 |
| Issenheim | 11 |
| Buhl | 4,5 |
| TOTAL | 42 ha |

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Localisation des OAP avec règlement :



8 secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui renvoient au règlement écrit du PLU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 1 : Systèmes de déplacement, trame verte

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



LEGENDE

| | | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eléments de cadrage : | Orientations : | |
| - - - Zonage réglementaire | → Cheminement modes doux à réaliser (tracé de principe) | ▨ Emplacement réservé pour la trame verte à prolonger (cycle, arrêt de tram-train, plantations) |
| ▭ Existants | Ⓟ Parking | ▨ Emplacement réservé liaison douce |
| ▬ Chemin de fer | → Piste cyclable à prolonger | ● Arbres à protéger |
| ▬ Piste modes doux existante | ● Arrêt ferroviaire à créer | ● Futur implantation du City-Parc |
| ▬ La Lauch | | |

Objectifs:

- Réservation des espaces nécessaires pour le futur nouvel arrêt ferroviaire
- Connexion de ce nœud intermodal avec les différents quartiers (cheminements piétons)

Objectifs:

- Reconversion des friches industrielles → nouveau quartier de la Ville.
- Logements, équipements, bureaux, commerces et activités → Mixité urbaine
- 150 logements attendus

OAP 2 : Secteur friches 1AUc

OAP - SECTEUR DE FRICHES INDUSTRIELLES
Projet de restructuration urbaine



LEGENDE

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Eléments de cadrage : | Orientations : |
| - - - Zonage réglementaire | ▨ Zone à vocation principale d'équipements d'intérêt général / école |
| ▭ Bâtiments | Ⓟ Parking projeté |
| ▬ Pénétrante du Florival (RD 430) | ▨ Zone à vocation de développement urbain mixte |
| ▬ Axes primaires | → Accès au secteur |
| ▬ Axes secondaires | → Cheminement modes doux (tracé de principe) |

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 3 : Secteur de l'Appenthal



- Objectifs:**
- 2 phases: 1 zone ouverte à l'urbanisation (1AUa) et 1 zone de réserve foncière (2AU)
 - Logements individuels (25 lgts/ha)

- Objectif:**
- Logements individuels ou individuels groupés

OAP 4 : Secteur du chemin du Schimberg

Secteur du chemin du vignoble



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 5 : Secteur du chemin du Mannberg

Secteur du chemin du Mannberg



Orientations :

- Chemin du vignoble à préserver
- Voie à élargir
- Habitat individuel / intermédiaire
- Aire de retournement
- Desserte interne
- Recul de 4 m minimum des bâtiments par rapport à la zone agricole

Objectif:

- Logements individuels ou individuels groupés

Objectif:

- Logements individuels ou individuels groupés

OAP 6 : Secteur du Ballon



Orientations :

- Cheminement modes doux à conserver et élargir
- Emplacement réservé pour élargir la voie
- Bouclage voirie à réaliser et connection avec l'emplacement réservé
- Recul de 15 m minimum des bâtiments par rapport à la zone agricole
- Emplacement réservé (voirie)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 7 : Secteur 2AU rue du Sable



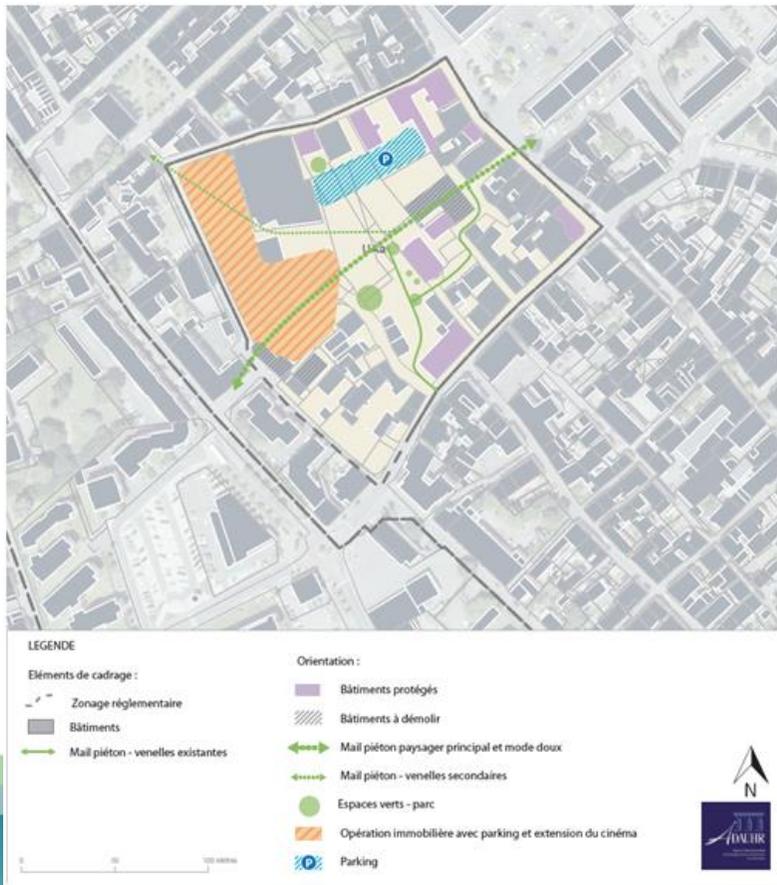
Objectif:

- Logements individuels ou individuels groupés

Objectif:

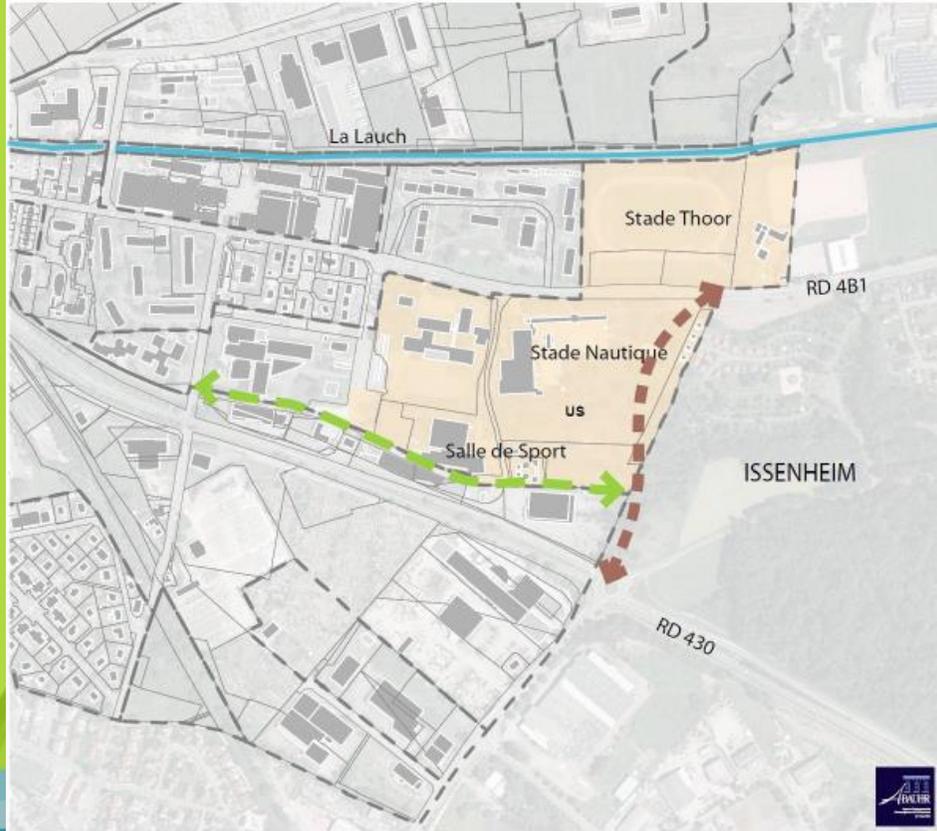
- Logements individuels ou individuels groupés et activités

OAP 8 : Site CartoRhin



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP US : Secteur à l'aval de la Ville



Légende

-  Liaison transversale à créer (tracé de principe)
-  Cheminement doux existant

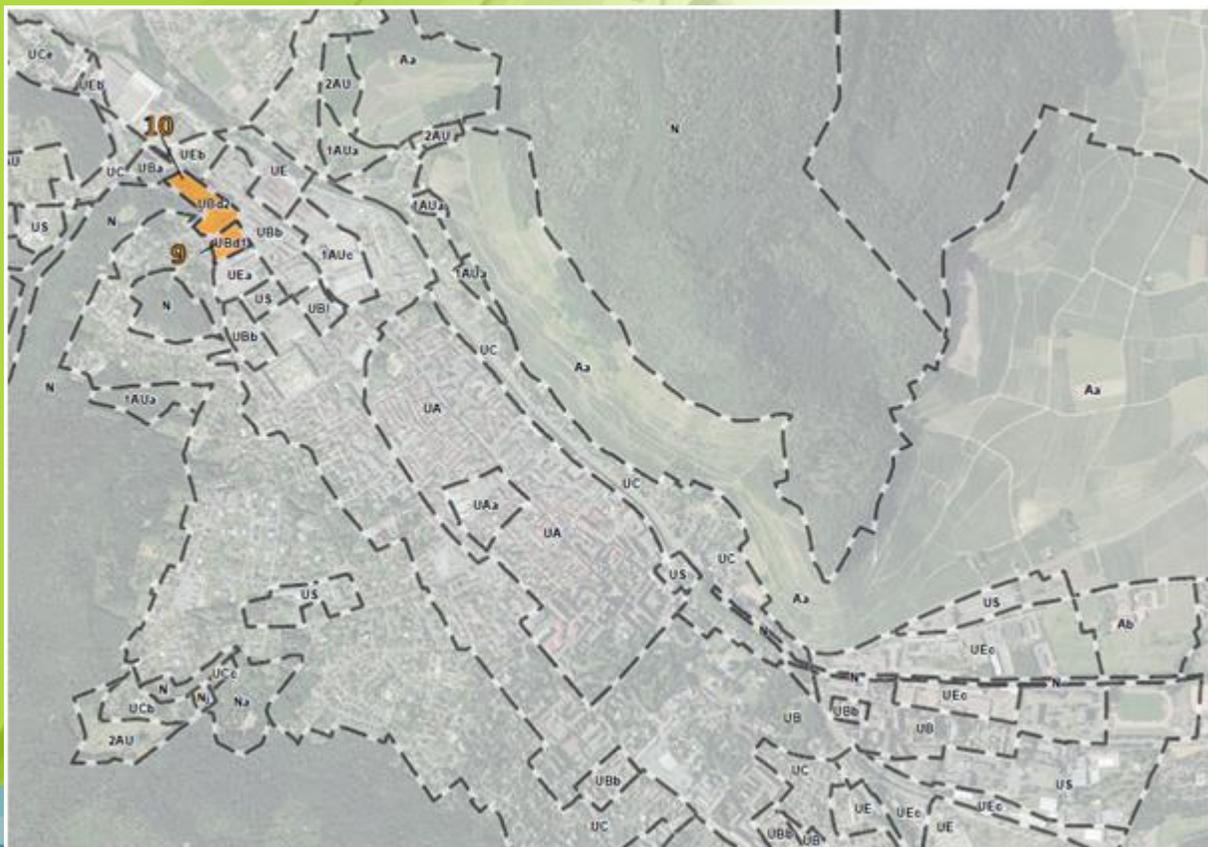
0 50 100 Mètres



Objectif:

- Création d'une liaison transversale

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2 secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sans règlement, c'est-à-dire que l'OAP donne à elle seule l'ensemble des règles de construction.

Exemples :



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 9 : Secteur UBd1



LEGENDE

Éléments de cadrage :

--- Zonage réglementaire

UBd1 Etiquettes du zonage

Existant :

■ Bâtiments

Orientations :

4 m Recul des constructions par rapport à la voirie

--- Cheminements modes doux à réaliser

Logements collectifs ou groupés et construction d'intérêt général

Coeur d'îlot végétalisé

Objectifs:

- Réservé au développement urbain à dominante de logements (individuels groupés ou logements collectifs) et équipements publics
- Prescriptions en termes de qualités architecturale, urbain et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques
- Règles en matière de stationnement, desserte des terrains par les voies et réseaux

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 10 : Secteur UBd2



Objectifs:

- Réservé au développement urbain à vocation principale d'aménagement et de construction de logements et d'équipements publics
- Uniquement logements collectifs, 35% de plus de 80m²
- Prescriptions en termes de qualités architecturale, urbain et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques
- Règles en matière de stationnement, desserte des terrains par les voies et réseaux

Partie 3 :

3. Les zones agricoles (A) et naturelles (N)

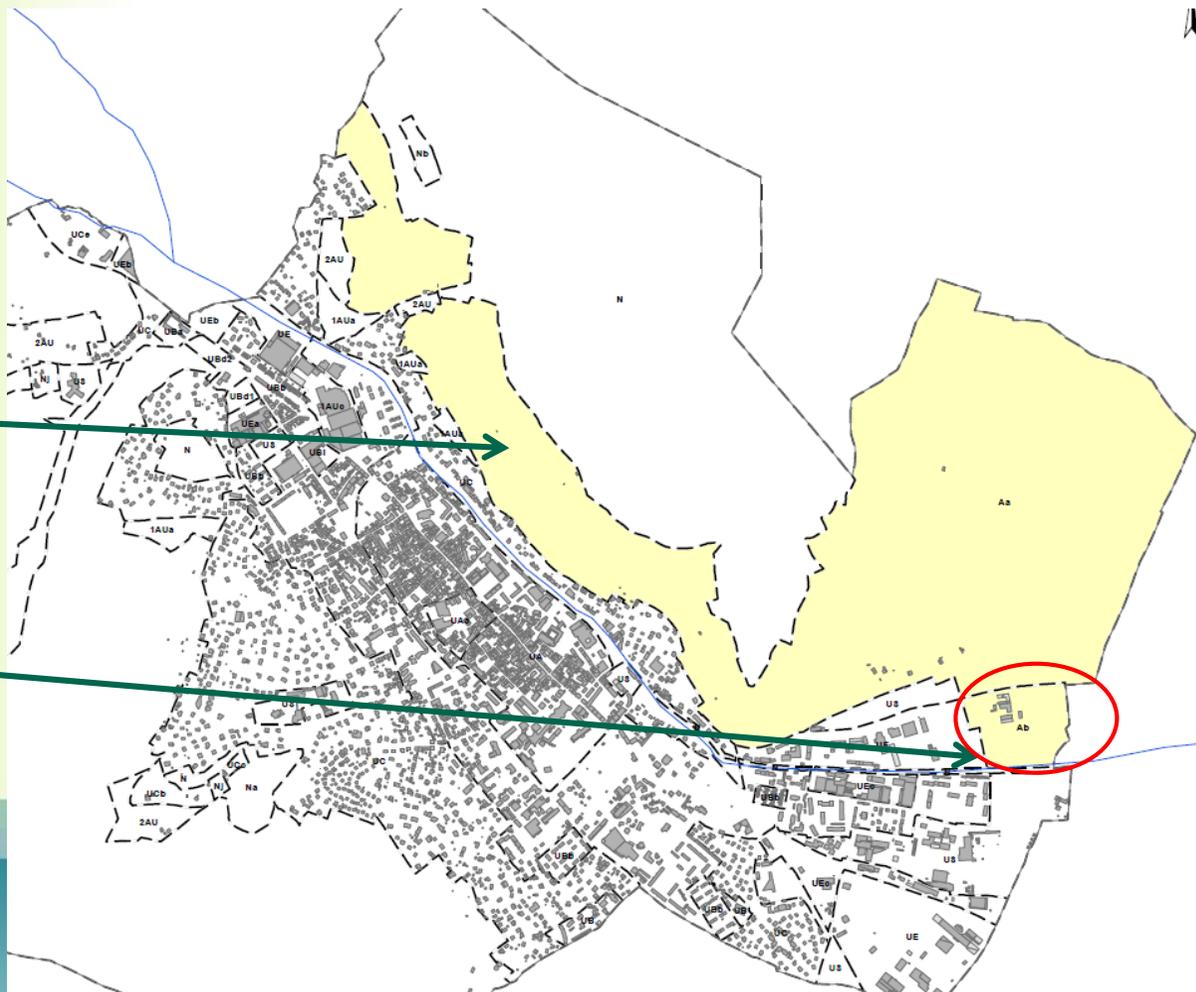
LA ZONE AGRICOLE

Zone A : réservée à l'agriculture :

à Guebwiller, principalement réservé à la viticulture
→ 180 ha (18,6 % du ban)

La zone A comprend :

- Aa : totalement inconstructible (92% des surfaces)
- Ab : exploitation viticole existante, possibilité de construire à des fins agricoles dans le respect du règlement (hauteurs, ...)
- Habitations isolées existantes en zone A ou N : extension limitée, sans création de nouveaux logements + réfection



LES ZONES NATURELLES

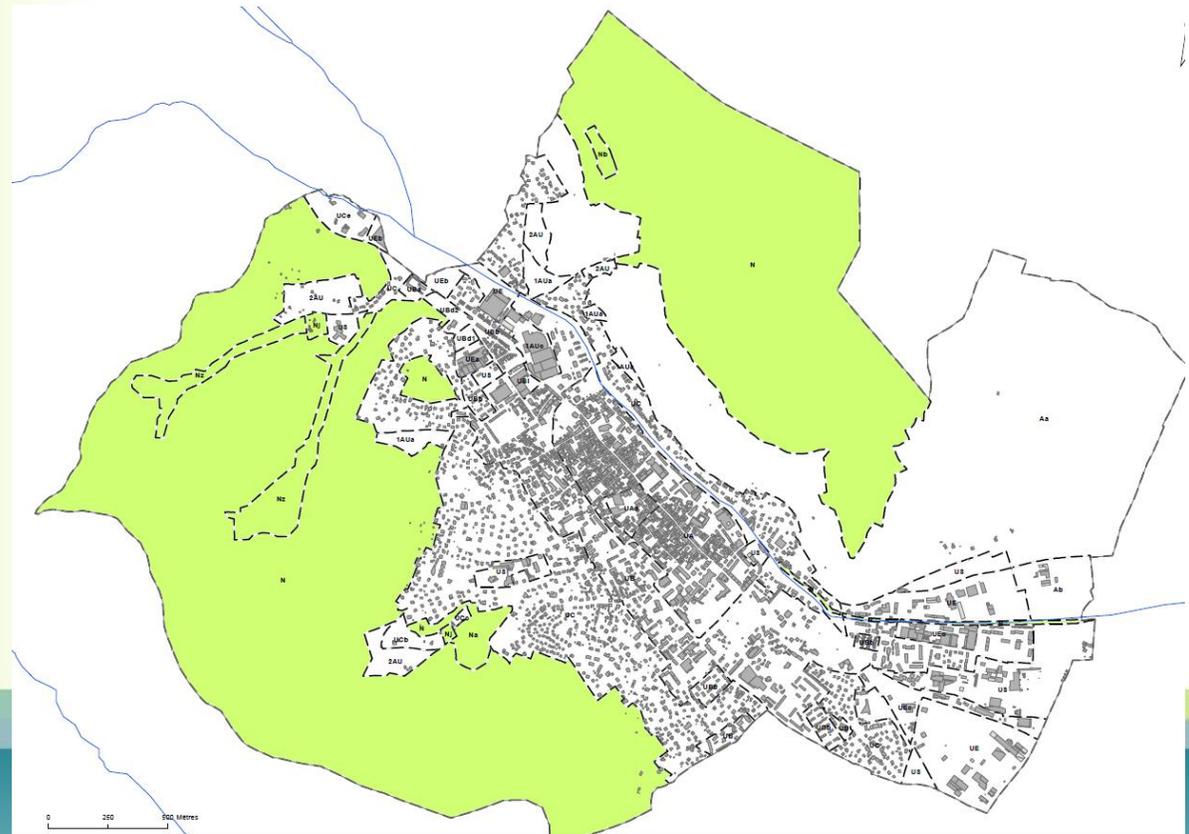
La zone N : protection des sites naturels et forestiers

(inconstructible)

450 ha ; 46,5 % du ban

La zone N comprend plusieurs sous secteurs.

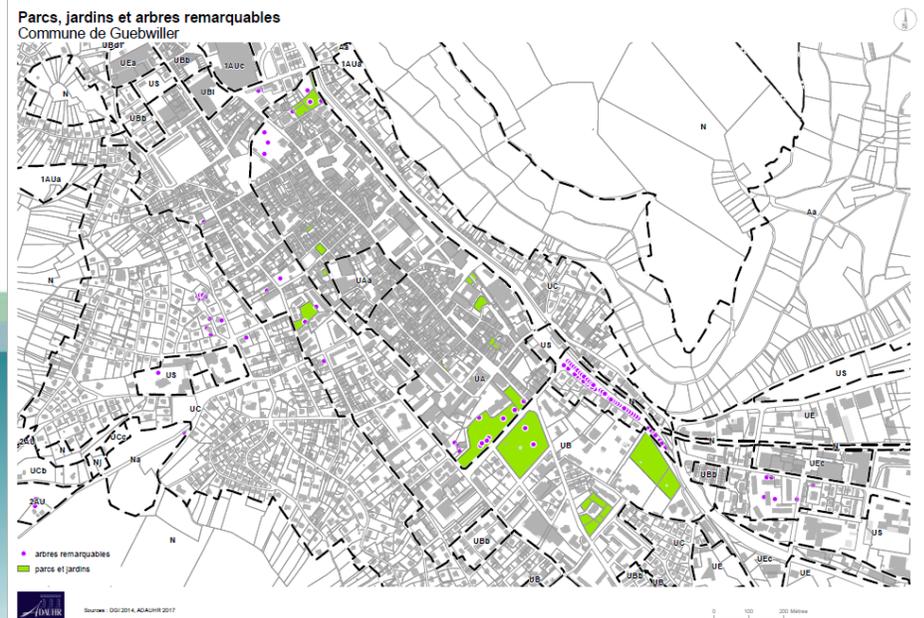
- Na : site de la promenade Déroulède
- Nb : stand de tir
- Nj : zone de jardins familiaux
- Nz : zone humide



LES ZONES NATURELLES

La zone N : protection des boisements et trame verte interne au bâti

- Protection des boisements au titre de l'article L113 -1 et 2
- Protection de parcs (5 ha) et arbres remarquables (116 arbres)
- Egalement obligations issues du règlement et des OAP (proportion d'espaces verts, plantations etc)



Partie 3 : Synthèse Etude Environnementale au cas par cas

Suite à la demande au cas par cas auprès du Préfet, la commune a été soumise à la réalisation d'une étude environnementale sur les impacts du futur PLU sur le territoire.

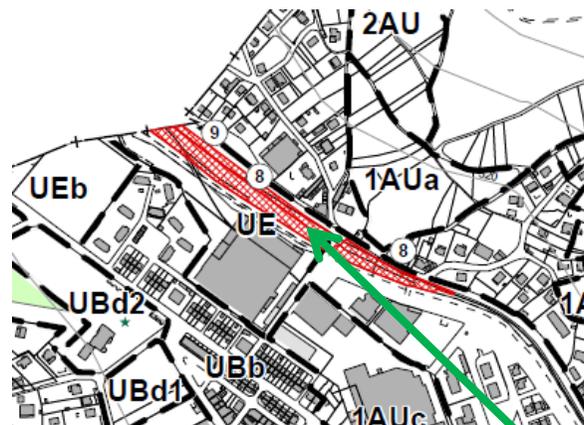
Principales conclusions:

*Globalement le projet n'a **pas d'incidences notables** sur les milieux naturels et sur le paysage:*

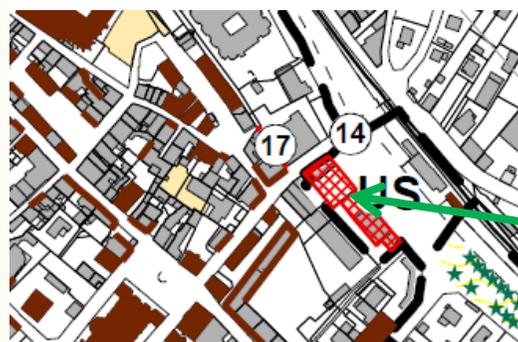
- *Secteurs d'extension localiser de manière à limiter les impacts paysagers et environnementaux du projet*
- *Zones humides bénéficiant d'une protection satisfaisantes*
- *Mesures compensatoires dans le cadre des OAP pour la préservation du lézard vert*
- *Création d'un zonage N le long du corridor écologique d'importance régionale*
- *Protection des éléments patrimoniaux importants.*

Les 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 | Élargissement du Chemin du Schimmelrain | Commune |
| 4 | Élargissement 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 </td |
| 9 | Parkings, aménagement tram-train, liaison verte/cyclable Guebwiller-Linthal | Commune |
| 10 | Extension du Cimetière et Parking | Commune |
| 11 | Élargissement chemin piéton | Commune |
| 13 | Élargissement espace public | Commune |
| 14 | Création d'une aire de stationnement intermodal (gare) | Commune |
| 15 | Élargissement de la voirie | Commune |
| 16 | Création de voirie | Commune |
| 17 | Création de chemin piéton | Commune |
| 18 | Création et Élargissement de voirie | Commune |
| 19 | Élargissement de voirie | Commune |



ER pour le futur arrêt tram-train (amont de la ville)



Renforcement nécessaire des parkings près de la gare/entrée de ville

- 18 emplacements réservés pour la gestion des déplacements, dont les déplacements doux (poursuite de la trame verte vers Buhl et emplacements réservés pour les arrêts ferroviaires/nœuds intermodaux)
- 1 emplacement réservé à l'extension du cimetière
- 1 emplacement réservé à l'extension du réservoir