

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Gundolsheim



3. Orientations d'aménagement et de programmation

Modification n°2

Le Maire



2024

Préambule

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme créés par la loi 2023-973 du 23 octobre 2023 précisent :

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article [L. 141-5](#) et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article [L. 141-6](#).

Article L151-7 extrait

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° (abrogé) ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer notamment par l'identification des zones propices à l'accueil des sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

L'article 152-1 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule :

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 3 secteurs à enjeux, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, notamment dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Toutefois, le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de **prescriptions** qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des **préconisations** qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

Localisation des secteurs à projet de la présente modification



Secteur Secteur AUs Rue de Merxheim : objet de la modification simplifiée n°2 :



Secteur AU s rue des Bleuets: objet de la modification simplifiée n°2 : ouverture à l'urbanisation du secteur AUs



Cf pages 6 à 8

1 Principes généraux

1.1. Principe de qualité de l'insertion paysagère

Toute opération à venir devra réussir son inscription dans le paysage en prenant en compte les caractéristiques du site et en contribuant à le mettre en valeur. La qualité de l'insertion des projets peut s'appuyer sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues,...

1.2. Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire

Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec la zone urbaine contiguë. Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité de la trame viaire permettant la création d'itinéraires nouveaux intégrés à la trame globale et au maillage des cheminements piétons et cycles.

En parallèle, la mise en place de "zones 30" ou "zone de rencontre" contribue à une circulation apaisée compatible avec une vie de village et dissuadant les circulations de transit.

1.3. Principe de qualité urbaine et architecturale

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de GUNDOLSHEIM. Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs entre constructions portant, notamment, sur l'aspect des clôtures et l'orientation des toitures. Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface entre ces secteurs et l'espace naturel ou agricole nécessitant, selon les cas, l'aménagement d'un front végétalisé ou l'entretien d'une lisière préexistante, une logique d'organisation et d'orientation des constructions.

Le recul des constructions par rapport à la voie ne devra pas être recherché de façon systématique. Pour créer une forme urbaine structurante, les constructions pourront adopter une position avancée proche de la voie pour que celle-ci devienne une véritable rue.

1.4. Principe de qualité de l'espace public

Même modeste, se limitant selon les secteurs à la voirie, à des aires de stationnement ou à une placette, l'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations.

1.5. Principe d'une production minimale de constructions

Pour assurer à la fois une offre en habitat attractive et équilibrée et optimiser le gisement foncier, chaque opération devra respecter une production minimale de logements. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier densité et qualité urbaine.

1.6. Principe de qualité environnementale et de développement durable

Au-delà du P.L.U., les préconisations ci après peuvent être reprises dans un cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
- Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
- Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
- Mise en place de composteurs.
- Installation de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Etudier la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- Plantations destinées, notamment, à la constitution de haies privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.
- Utilisation de matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....

2 Principes d'aménagement particuliers

1 Secteur AUa Rue des Bleuets

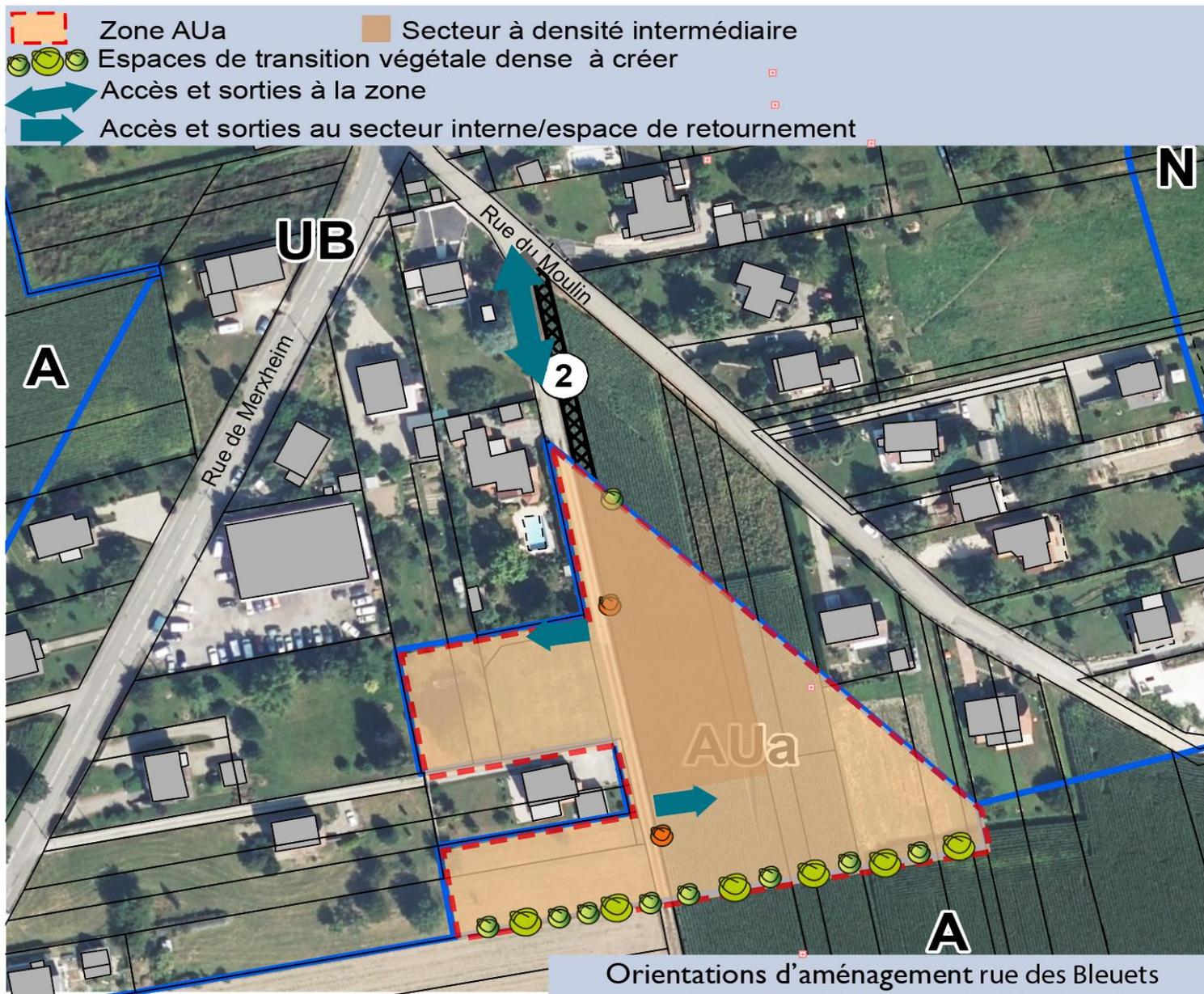
Situation

Ce secteur, d'une superficie de 0.8 ha, correspond à une frange Sud du village en enclave agricole au sein du tissu bâti bénéficiant d'un bon potentiel en termes de développement urbain. Les terrains de topographie plane sont ouverts sur la rue du Moulin par une antenne en impasse actuellement la rue des bleuets.

Ils bénéficient d'une situation proche du centre-village. L'environnement immédiat est constitué par l'espace agricole au sud et un tissu résidentiel aéré pour le reste.

L'occupation des sols est dominée par la céréaliculture.
Le secteur ne présente pas de contrainte particulière (pente de 1 % du Sud vers nord)





Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Orientations

- Assurer la desserte interne du secteur par le prolongement de la rue des Bleuets.
- Garantir la sécurité du raccordement sur la rue du Moulin.
- Mise en place d'une voirie, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Aménager le secteur dans le cadre d'une seule opération.

Préconisation

- Mutualisation des aires de stationnement.

➤ Production de logements

Orientations

- Objectif de production minimale de 20 logements/ha.
- Proposer au moins 20 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.

➤ Insertion environnementale et paysagère

Orientations

- Assurer une continuité urbaine (gabarit du bâti, positionnement des constructions, végétation d'accompagnement)
- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers.
- Assurer une transition avec les maisons d'habitations voisines par une trame végétalisée : jardins, potagers, espaces verts, espaces plantés.

Préconisation

- Prévoir des aménagements paysagers ou des plantations d'alignement le long de la voirie interne et notamment un ou 2 arbres

GUNDOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Secteur rue de Rouffach



② Secteur AUa Dorfgraben

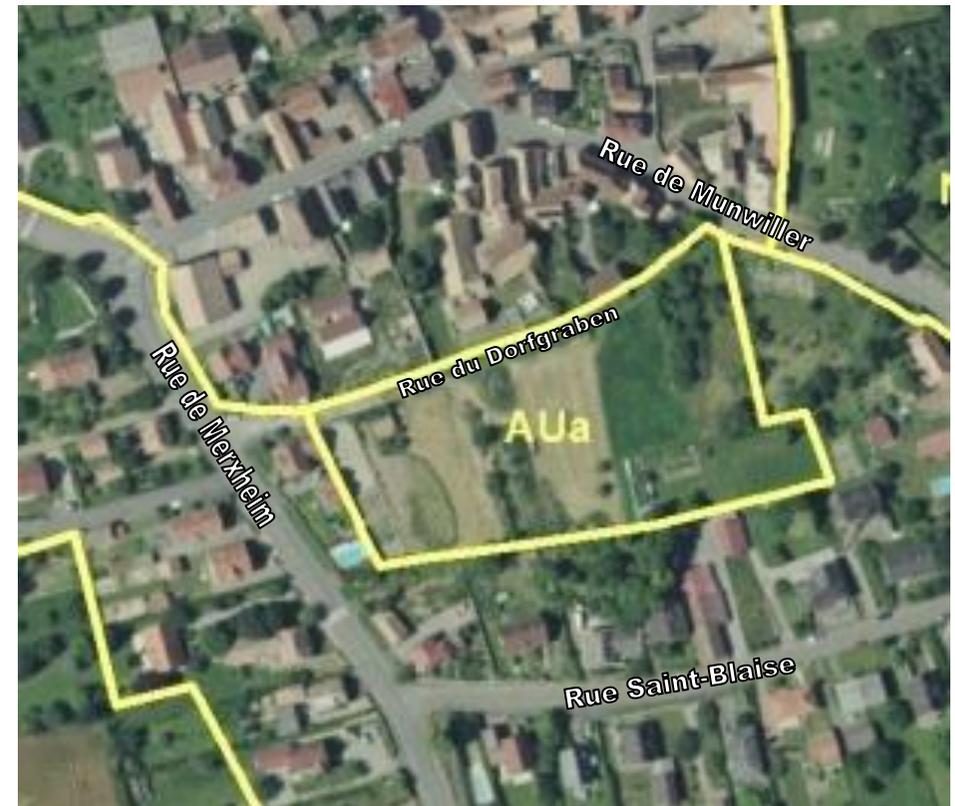
Situation

Il s'agit d'un îlot, d'une superficie de 0,9 ha, correspondant également à une enclave agricole qui profite d'une situation favorable en raison de la proximité du centre-village. Le voisinage de la coulée verte le long de la Lauch représente également un atout pour ce secteur.

Ces terrains, de topographie plane, surmontent par un talus la rue du Dorfgraben, actuellement sous forme d'un chemin, qui traverse le site le long de la limite Nord, reliant la rue de Merxheim à la rue de Munwiller.

Cet îlot s'adosse, par une mur-clôture, au centre ancien du village constitué ici par des bâtiments agricoles et des vieilles granges. L'occupation des sols, relativement diversifiée, se résume à des jardins en fond de parcelle, des parcelles de culture, des prés, un massif arbustif et des vieux fruitiers.

Au sein d'un environnement dominé par l'habitat, cet espace interstitiel ne subit pas de contraintes majeures à l'exception de la servitude monument historique.





L'entrée Ouest du secteur par la rue du Dorfgraben



Perspectives depuis l'intérieur du site sur le centre ancien



Une végétation clairsemée



La sortie rue de Munwiller

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte par un renforcement de la rue du Dorfgraben, reliant la rue de Merxheim à la rue de Munwiller, sur laquelle se greffe un bouclage interne.
- Eviter toute desserte principale sous forme d'impasse.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Garantir la sécurité de la sortie sur la rue de Munwiller.
- Tenir compte de la topographie spécifique du secteur et du talus le long de la rue du Dorfgraben.

Préconisation

- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.

➤ Production de logements

Prescriptions

- Objectif de production minimale de 20 logements/ha.
- Proposer au moins 20 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.
- Mise en œuvre de l'urbanisation du secteur dans le cadre d'une opération unique ou par tranche d'une superficie minimale de 30 ares (ce seuil ne s'applique pas en cas d'un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement).

➤ Insertion environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Préserver le mur-clôture en limite Nord du site.

Préconisation

- Conserver une part minimale de la trame arborée préexistante.
- Prévoir des aménagements paysagers ou des plantations d'alignement le long de la voirie interne.
- Assurer une zone tampon en périphérie par une trame végétalisée : jardins, potagers, espaces verts, espaces plantés.

GUNDOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Secteur Dorfgraben



- - - Limites de secteur
 Voirie existante

Principes d'aménagement

Principale affectation programmée : habitat dominant

Mur-clôture à restaurer et à préserver

● ● Trame végétale dominante

➔ Voirie future et bouclage interne à aménager

Carrefour à sécuriser

③ Secteur AUa rue de Merxheim

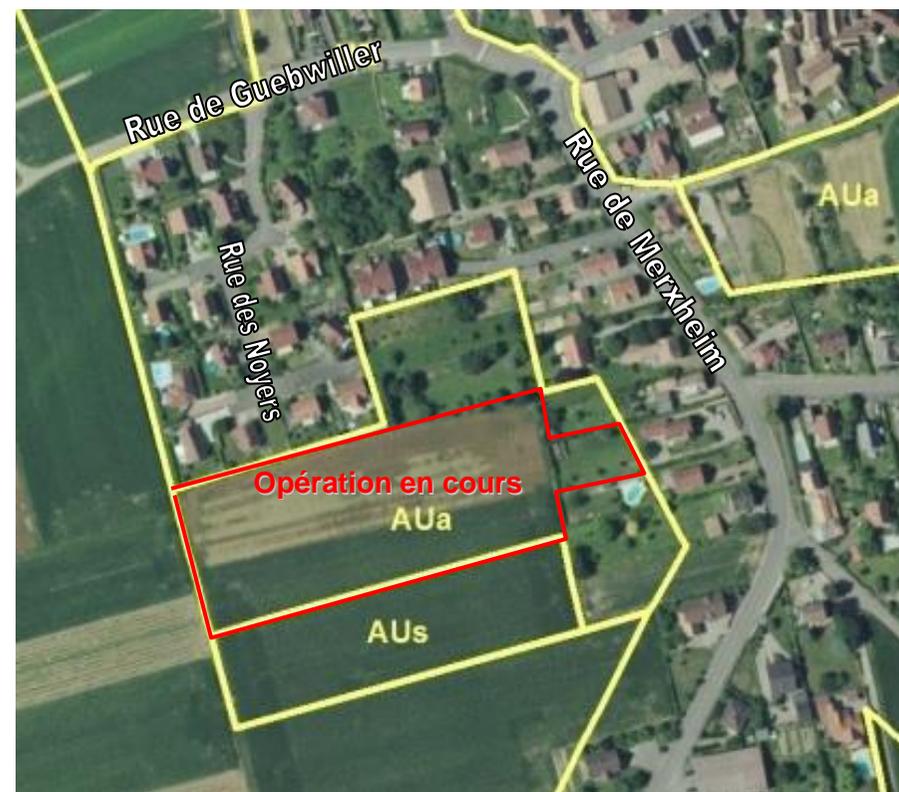
Situation

Ce secteur, d'une surface de 1,9 ha, se situe dans la partie Sud-Ouest du village en prolongement d'un quartier d'habitat. Pour 1,3 ha ce secteur est en cours d'aménagement dans le cadre d'une opération d'habitat en continuité du lotissement des Noyers.

Les terrains sont occupés par des terres labourables exploitées dans le cadre d'une céréaliculture intensive. Le périmètre compte également des jardins en fond de parcelle présentant des arbres fruitiers et d'ornement.

Ce secteur est marqué par une légère pente vers l'Est. Plus éloigné du centre-village que les deux autres, Il bénéficie d'une exposition favorable, d'ouvertures paysagères remarquables et d'une ambiance rurale calme à l'écart de toutes formes de nuisances.

La desserte va s'organiser à partir de la voie desservant l'opération en cours d'aménagement, reliant à terme la rue des Noyers à la rue de Merxheim.





La sortie du secteur rue de Merxheim



Perspective depuis l'intérieur du site



Vue depuis le coin Sud-Ouest du secteur (avant l'engagement de la première phase d'aménagement)

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte du secteur et la continuité viaire à partir d'une voie reliant la rue des Noyers, la première phase d'aménagement à la rue de Merxheim.
- Prendre en compte la desserte ultérieure de la zone AUs.
- Prévoir une capacité suffisante des réseaux permettant la desserte de l'ensemble du secteur et de la zone AUs.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Garantir la sécurité du raccordement sur la rue de Merxheim.
- Mise en place d'une desserte qui assure la mobilisation de l'ensemble du potentiel foncier.
- Aménagement d'une voirie, du type zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes.

Préconisations

- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.

➤ Production de logements

Prescriptions

- Objectif de production minimale de l'équivalent de 20 logements/ha par opération.
- Proposer au moins 20 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.

➤ **Insertion environnementale et paysagère**

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Assurer une transition avec l'espace agricole l'Ouest sous la forme d'une bande végétalisée à caractère champêtre.
- Assurer une zone tampon en périphérie par une trame végétalisée : jardins, potagers, espaces verts, espaces plantés.

Préconisation

- Prévoir des aménagements paysagers ou des plantations d'alignement le long de la voirie interne.

GUNDOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Secteur rue de Merxheim



