

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification*

## GUEBERSCHWIHR



### 4 Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2-AU

Modification approuvée par délibération du  
Conseil Municipal du 9 mars 2020 :

Le Maire



2020

## Sommaire

1.	Le rappel des textes	2
2.	Rappel des orientations du PLU approuvé	3
3.	Le détail des orientations et le passage en phase opérationnelle	4

## 1. Le rappel des textes

### **Article L151-6 du Code de l'urbanisme**

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.

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 mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### **Article L151-7 du Code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

### **Article R151-6 du Code de l'urbanisme**

*Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

### **Article R151-7 du Code de l'urbanisme**

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

## 2. Rappel des orientations du PLU approuvé

### LA ZONE 2-AU

Au P.L.U. figure un ensemble de terrains classés zone 2-AU vers lesquels va s'orienter le développement urbain à moyen et à long terme du village.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée au renforcement des réseaux et équipements qui les bordent et à la mobilisation des terres viticoles qui s'y trouvent.

Les conditions d'aménagement propres à la zone seront précisées en fonction des besoins au moment de leur ouverture à l'urbanisation par une procédure d'urbanisme.

Cette zone a été retenue du fait de sa localisation à l'intérieur du tissu urbanisé du village. Les réseaux sont proches (rue Neuve notamment), un bouclage de voirie est facilement envisageable.

La zone devra prendre en compte les besoins de la commune en matière de stationnement et de cheminements piétons : il est prévu de réserver un espace à l'intérieur de ce périmètre pour du stationnement public pour au moins 10 places.

Tout aménagement devra respecter un recul suffisant par rapport au mur d'enceinte du village pour permettre de matérialiser un cheminement piétonnier et une mise en valeur collective du rempart, dans le cadre des circuits de découverte du patrimoine du village.



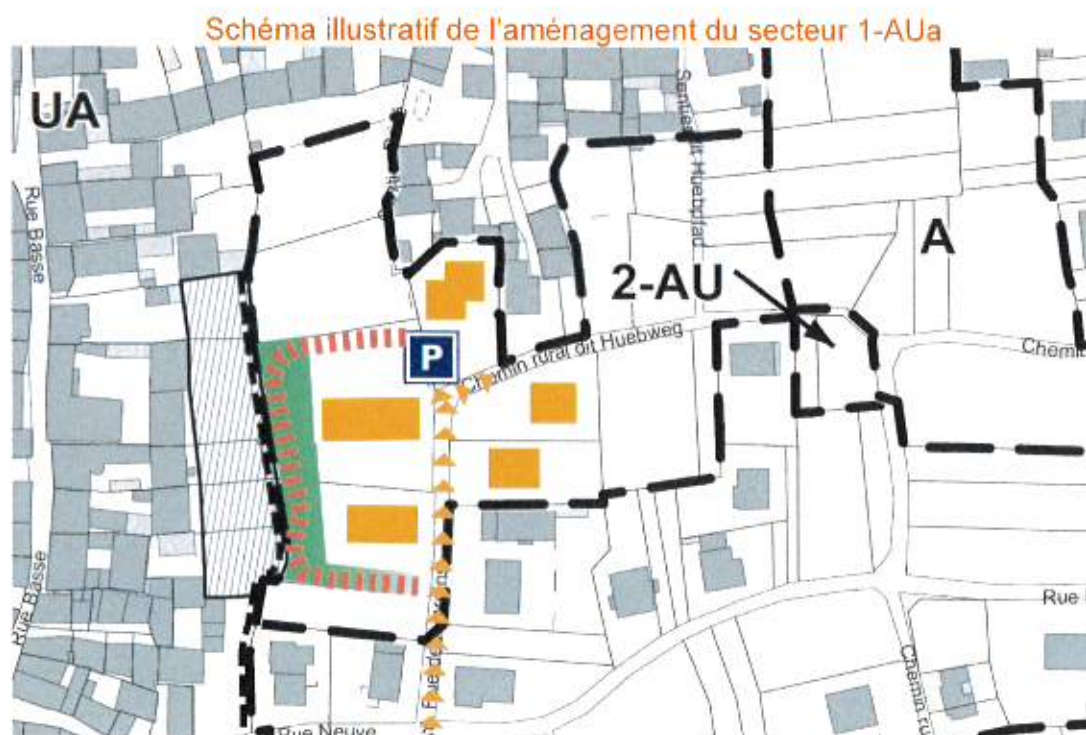
### 3. Le détail des orientations et le passage en phase opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation doit respecter les prescriptions suivantes :

- Mettre en place un cheminement piéton au pied des vestiges du mur d'enceinte protégé,
- Créer en 1 ou plusieurs sites 10 places de stationnement minimum pour les visiteurs du village (places publiques),
- Assurer la construction d'au moins 13 logements sur le périmètre des 62 ares du secteur 1-AUa afin de respecter les conditions de densité de 20 logements par hectare,
- Assurer la mixité de l'offre en logement avec un maximum de 20% de maisons individuelles,
- Assurer la mise en place d'un espace vert tampon entre le cheminement piéton longeant le rempart et constructions nouvelles.

Préconisations :

- Compléter la signalétique permettant la mise en valeur collective du rempart, dans le cadre des circuits de découverte du patrimoine du village,



## Schéma envisageable de l'aménagement global en phase finale





