

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**GRIES**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **REVISION DU POS EN PLU**

#### **ARRET**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 05 juillet 2018 ,

A GRIES,  
le 05 juillet 2018

Le Maire,  
Eric HOFFSTETTER

Atelier [inSitu]

 **atip**  
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique



R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de

G R I E S



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4a. Règlement écrit
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLU

Dossier vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil  
municipal en date du  
05 | 07 | 2018

Le Maire



# Table des matières

Préambule	5
Rappel des principaux textes réglementaires	7
<b>Présentation Générale</b>	<b>9</b>
<b>SECTEUR n°1 : Le site "Weilerweg"</b>	<b>11</b>
I. 1           Orientation d'aménagement	11
I. 2           Programmation	13
I. 3           Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	15



# Préambule

---

Le présent dossier regroupe dans un même cahier l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.





## Rappel des principaux textes réglementaires

---

### **Article L.151-6 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."*

**... et...**

### **Article L.151-7 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."*



# Présentation Générale

La commune se fixe l'objectif d'atteindre une population d'environ **3.300 habitants d'ici 2035...**

Sa position actuelle au sein de la Basse Zorn et son position dans l'armature urbaine du SCoT de l'Alsace du Nord font que Gries doit participer de façon active à la croissance du territoire. Pour atteindre son objectif, il conviendra de réaliser entre **250 et 300 logements...**

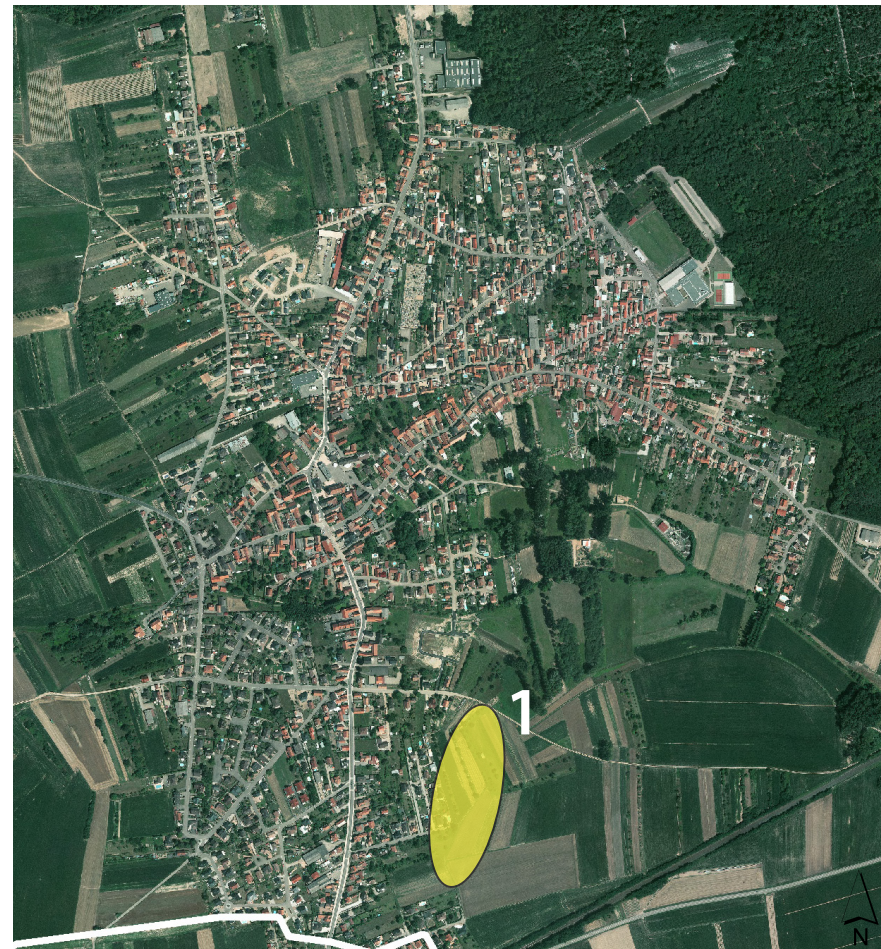
Parallèlement, la commune souhaite limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain notamment par une utilisation facilitée de son potentiel intramuros.

Pour atteindre son objectif, la commune mise sur son potentiel intramuros, mais également sur l'extension possible à l'Est afin de s'assurer de sa croissance. Pour ce faire la commune de Gries dispose de **2,7 hectares** urbanisables à court-moyen terme (zone 1AU", qui compléteront l'enveloppe urbaine du village. Le site est localisé dans un secteur qui ne présente pas d'enjeux environnementaux remarquables.

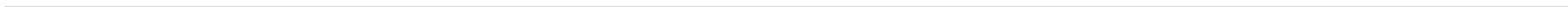
Ainsi le développement de Gries est concentré principalement sur 2 zones "AU" à l'Est du village :

- la zone **1AU** de **2,7 ha** en frange Est du village, au Sud de la rue des Champs,
- la zone **2AU** de **2,8 ha** dans le prolongement Sud de la zone IAU, qui doit permettre à terme de réaliser un bouclage de voirie sur le rue de la Paix et la rue Principale en limite de ban.

D'une manière générale, la commune de Gries souhaite continuer à diversifier son offre de logements sur l'ensemble des secteurs devant être urbanisés et travailler sur des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire et collectif.



**Secteur à urbaniser faisant l'objet d'une OAP**



# SECTEUR n°1 : Le site "Weilerweg"

## I. 1 Orientation d'aménagement

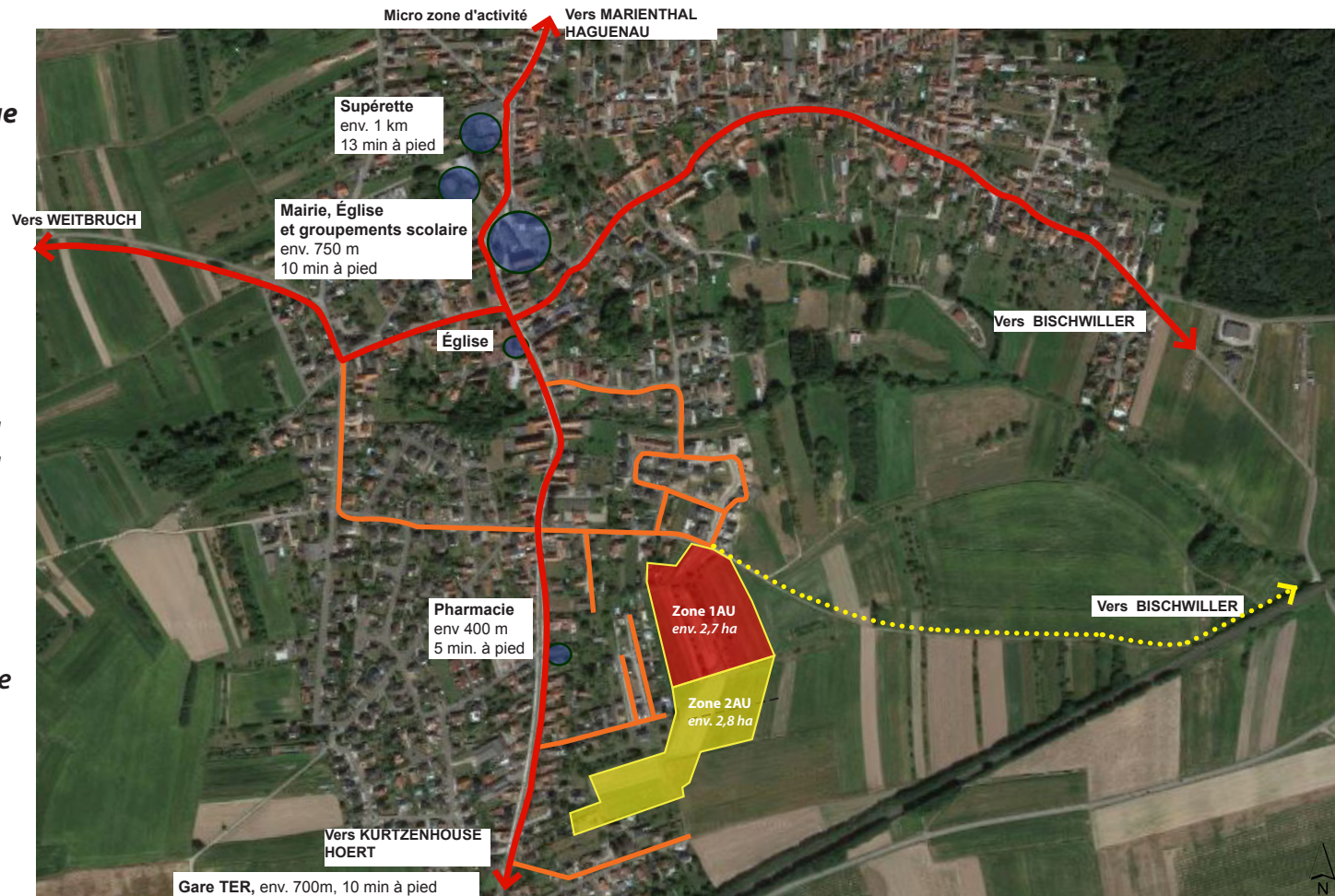
*Située à l'Est du village, le site s'étire du Nord au Sud, parallèlement à la rue Principale.*

*Ce grand secteur d'urbanisation sera l'extension principale de Gries dans les années à venir.*

*Superficies du site :*

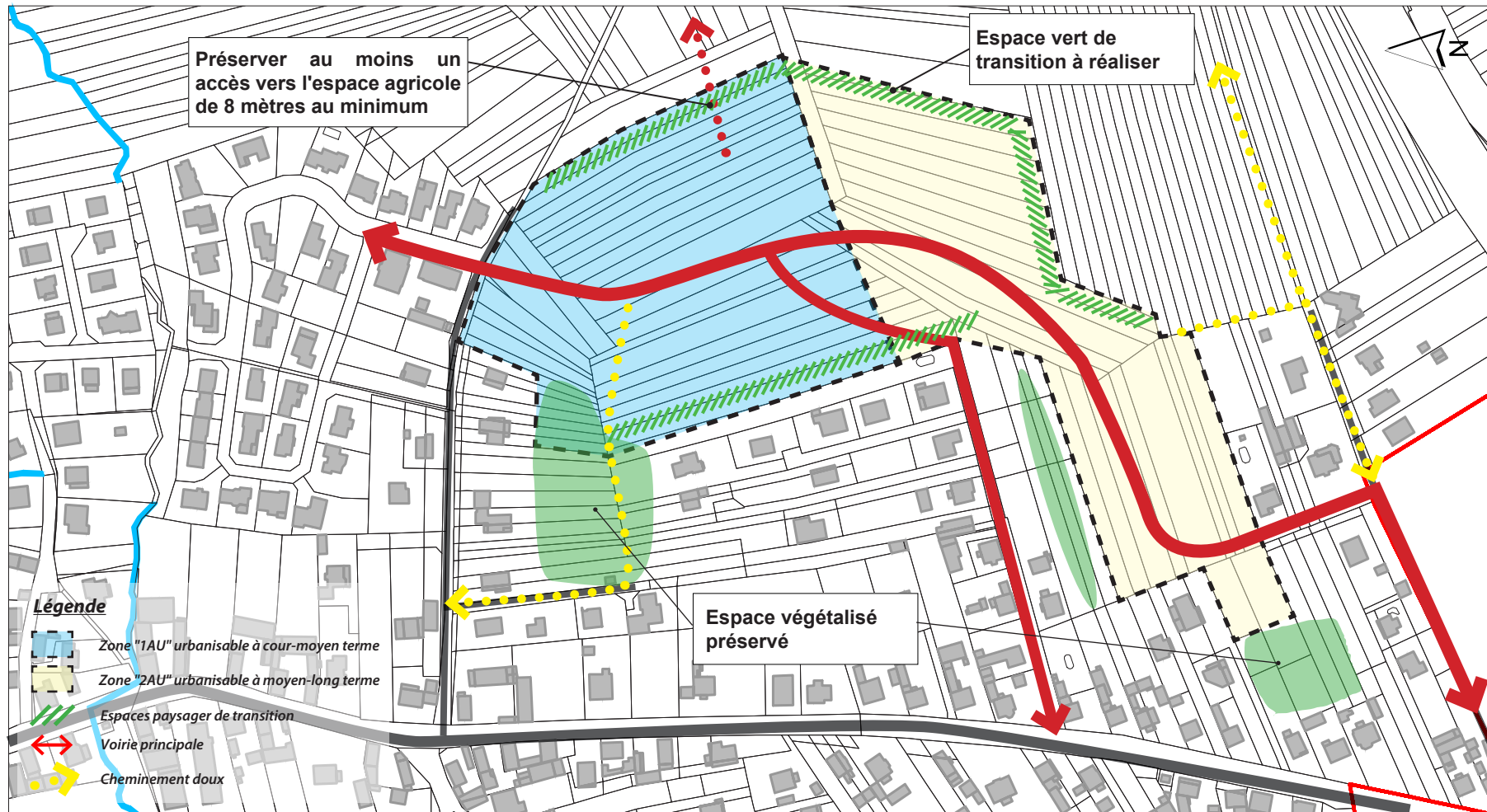
- env. 2,7 ha classés 1AU
- env. 2,8 ha classés 2AU

*Un aménagement urbain avec pour ambition une bonne intégration sociale, urbaine, et paysagère de ce secteur Est.*



Un site au Sud-Est du village

## Principes d'aménagement



## I. 2 Programmation

---

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Créer un quartier d'habitat, dans la continuité des habitations existantes à l'Est et du lotissement les "Champs 2" au Nord.
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaiés».
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réussir l'aménagement dans l'optique d'une bonne intégration sociale, urbaine, et paysagère de ce secteur Est.
- Prévoir un minimum de **25% d'espaces** publics pour 75% d'espaces accessibles, pour une meilleures qualités paysagère et fonctionnelle du lotissement.
- **Une offre de logements qui devra être diversifiée** suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- Les petits collectifs devront respecter **une volumétrie proche des maisons individuelles**, pour une meilleure intégration au futur tissu urbain constitué majoritairement de maisons individuelles.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Une frange végétale à l'Est du site complétera la logique communale de ceinture verte.
- Assurer un bouclage de voirie entre la rue des Champs au Nord et la rue de la Paix au Sud (en limite de ban avec Kurtzenhouse).
- Créer un maillage piétons-cycles, pour optimiser les liaisons douces et réduire les distances de trajets.
- Au moins **une possibilité d'accès vers les espaces agricoles à l'Est sera à prévoir** dans l'aménagement. Cet accès aura une emprise minimal de **8 mètres**.
- Les espaces communs devront comprendre des placettes, des espaces verts et éventuellement des aires de jeux pour enfants.

**L'organisation des voiries** se fera de la manière suivante :

- Les axes principaux devront observé un profil de voirie compris **entre 8 et 10 mètres**.
- Les axes secondaires devront observer un profil de voirie compris **entre 5 et 8 mètres**.
- Au Nord, la liaison piétonne et automobile, doit être réalisée dans la continuité de la rue des Hirondelles (lotissement les "Champs 2").
- Assurer un bouclage secondaire sur la rue Talloch.
- Au Sud, assurer le bouclage, via l'emplacement réservé "A3" sur la rue de la Pai

Les cours urbaines :

- Par leurs gabarits et une organisation en bouclage ou en impasse, les voiries secondaires seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de «cour urbaine».
- **Un espace végétalisé**, d'une emprise minimum de 5 mètres sera à prévoir en limite Est. Il comprendra un cheminement doux et pourra servir de lieu d'agrément, afin de proposer une transition visuelle.
- **De multiples accès seront à prévoir**, afin de ne pas concentrer le flux automobile.

### Conditions de l'urbanisation

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une des opérations d'aménagements ou de constructions.
- L'aménagement de la zone 1AU se réalisera en **un minimum de 2 tranches d'urbanisation**.
- Le terrain issu de l'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- Une **part minimal de 10% de logements aidés** sera à réaliser sur l'ensemble de la zone.
- La part d'habitat individuel pur ne devra pas dépasser **40%** du nombre de logements construit dans le secteur.
- Une densité moyenne minimale de **25** logements par hectare est à respecter<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.



## I. 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du potentiel intramuros et des projet urbain déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- L'aménagement de la zone se fera en **un minimum de 2 tranches d'urbanisation.**
- Le démarrage de **1<sup>ère</sup> tranche** étant prévues sur la **période 2019-2023** et la tranche suivant, n'étant pas engagée avant la période 2023-2030.