

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GRIES

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 02 avril 2019,



A GRIES,
le 03 avril 2019

Le Maire,
Eric HOFFSTETTER

Atelier [inSitu]

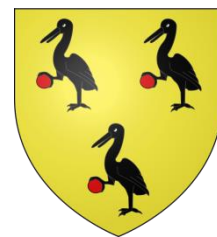
 **atip**

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
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

PLU approuvé

Dossier vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal en
date du 02 | 04 | 2019

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :

Atelier **inSitu** | Itinéraires Urbains & Paysagers | **Se** egis structures
& environnement

Le Maire

Avant-propos

Établi à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Gries, conformément à l'article L 151-2 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

"Le plan local d'urbanisme comprend :

1. *Un rapport de présentation ;*
2. **Un projet d'aménagement et de développement durables ;**
3. *Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
4. *Un règlement ;*
5. *Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique."

Ce PADD comprend :

- trois orientations pour lesquelles sont énoncés les objectifs généraux de la commune;
- pour chacune de ces orientations, une série d'objectifs déclinant plus précisément chacune d'elles.

Le PADD peut être décrit comme le "document-cadre" du PLU, avec lequel le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles.

Les choix énoncés dans le PADD pour chaque site potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension sont susceptibles d'être précisés sous une forme graphique, par l'intermédiaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au sens de l'article L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ARTICLE L151-5 PRECISE QUE :

"Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :

1. **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** ;
2. Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

TABLE DES MATIERES

AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE GRIES, EN OFFRANT UN CADRE DE VIE AGREABLE A SES HABITANTS	7
Les politiques d'aménagement	7
Les politiques d'équipement.....	7
Les politiques d'urbanisme.....	8
Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage	8
Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	9
Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.....	9
ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE POUR OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS. ...	10
L'habitat	10
Les transports et les déplacements	11
Le développement des communications numériques	11
L'équipement commercial	12
Le développement économique et les loisirs	12
MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13
Un développement urbain raisonné et innovant.....	13
Permettre la densification dans le tissu urbain existant	13
Lutter contre l'étalement urbain.....	14
Optimiser l'utilisation du foncier voué à l'activité économique.....	15

Gries est une commune importante du territoire de la Basse-Zorn. Elle est à la fois village résidentiel à proximité des grands pôles urbains régionaux que sont Strasbourg, Haguenau, Bischwiller ou Brumath, mais également une commune qui offre de l'emploi et des services à ses habitants. Son positionnement géographique et sa structure socio-économique impliquent une certaine vitalité démographique afin de conforter Gries dans son territoire.

Du fait de sa situation qui la place à moins de 30 minutes des pôles urbains et de son niveau d'équipement important pour une agglomération de cette taille, Gries est une commune active qui doit trouver un équilibre entre croissance démographique et préservation de son cadre de vie. Ainsi, le développement démographique devra être maîtrisé tout en renforçant l'emploi local afin de ne pas encourager le phénomène de « village-dortoir ».

Gries doit pouvoir continuer à offrir des services, des emplois et une qualité de vie, en complémentarité avec les communes alentours, afin de rester une commune attractive et dynamique.

AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE GRIES, EN OFFRANT UN CADRE DE VIE AGREABLE A SES HABITANTS

Affirmer Gries comme un village structurant du territoire de la Basse-Zorn, tout en maîtrisant son développement urbain et en pérennisant son rôle économique dans le territoire.

Le développement de Gries doit se poursuivre en affirmant son identité urbaine, architecturale et paysagère mais aussi de son ambiance spécifique de village, à laquelle ses habitants sont attachés.

Les politiques d'aménagement

Permettre le renouvellement urbain dans le village et garantir la qualité urbaine et environnementale des opérations en cours ainsi que celles à venir.

Promouvoir une politique foncière active afin de garantir la réalisation de projets maîtrisés par la collectivité (commune, CCBZ, ...).

Les politiques d'équipement

Poursuivre l'aménagement du cœur administratif du village autour de la Mairie, de l'Ecole, des églises et des services techniques.

Permettre d'installer, à proximité de la mairie, un équipement à destination des seniors, afin de prendre en compte le vieillissement de la population et de répondre aux besoins des personnes âgées de la commune.

Pérenniser les équipements de la commune, voire les développer, en cohérence avec les besoins des populations futures, afin d'éviter de faire de Gries un simple « village-dortoir ».

De ce fait, il convient de disposer d'un foncier à même d'offrir des équipements évolutifs, pour pouvoir constamment répondre aux nouveaux besoins de la population.

Les politiques d'urbanisme

... et mettre en place des règles cohérentes à même de préserver le patrimoine architectural du vieux-village (volumétrie, modes d'implantation, etc.) tout en permettant son évolution.

Utiliser la forme urbaine historique de village rue comme référence pour créer, ou recréer une identité à Gries et ainsi lutter contre la banalisation de l'architecture.

Améliorer l'entrée de village Nord par une meilleure insertion urbaine de la ZA afin de pouvoir identifier clairement « qu'on rentre à Gries ».

Travailler sur la forme urbaine contre la banalisation de l'architecture et des lotissements.

Préserver Marienthal dans son écrin forestier en limitant les extensions possibles dans son périmètre urbain actuel.

Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage

Lutter contre la banalisation des paysages urbains, c'est favoriser un paysage identitaire en lien avec la géographie du territoire et l'histoire de l'occupation humaine, ce qui implique des objectifs croisés entre l'urbain et le naturel :

- Intégrer et respecter la présence de la «nature en ville» dans l'urbanisation de la commune, en ménageant des espaces de transitions et en préservant des espaces de toute urbanisation.
- Préserver voire recréer des éléments d'identité paysagère villageoise, en les intégrant dans l'aménagement des nouveaux quartiers (bosquets, arbres isolés, ripisylve, etc.).
- Préserver la cohérence architecturale et paysagère du centre historique, d'axes urbains anciens : rue principale, rue de Bischwiller, rue de Weitbruch, rue des jardins, rue du Saut de Lapin ou encore rue du Charbon...

Intégrer une réflexion qualitative à l'aménagement de la zone d'activité et des friches au sein du tissu urbain : concevoir avec une nécessaire qualité paysagère, architecturale dans un souci d'insertion dans l'environnement et de création d'un paysage urbain de qualité

Intégrer, à l'interface entre l'urbain et le naturel, les franges urbaines comme espace visible et impactant : insertion du bâti, travail sur les transitions plantées afin d'éviter les « ruptures nettes » entre espace bâti et espace ouvert (open fields).

Préserver et maîtriser les «micro-paysages» en frange urbaine et dans l'espace agricole et naturel.

Permettre la découverte du paysage environnant comme facteur d'attractivité résidentielle : s'appuyer sur le «sentier botanique», le « circuit découverte », le « chemin de Compostelle », etc. pour développer les promenades possibles...

Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels [...] en concentrant le développement démographique dans les secteurs déjà urbanisés...

Préserver au cœur de l'enveloppe urbaine communale certains cœurs d'îlots ou autres espaces naturels non-bâti, afin de permettre le maintien d'une biodiversité en agglomération.

Maintenir l'activité agricole sur le ban communal en préservant au mieux les terres agricoles de l'urbanisation et en prenant en compte les besoins de développement des exploitations existantes.

Protéger les espaces naturels, en particulier les prairies humides au Sud-Est, les espaces agricoles à l'Ouest et des massifs forestiers et assurer les conditions de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques.

Protéger les habitats naturels remarquables du territoire (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - ZNIEFF -,...) ainsi que les zones humides dont celles dites « ordinaires ».

Protéger les grands ensembles boisés autour de la commune, et les cours d'eau qui les irriguent.

Prendre en compte les risques et les nuisances et assurer une rétention des eaux du Bachgraben/Weihergraben, en amont de Gries à la sortie de Weitbruch, afin de réduire les risques d'inondation dans la commune (rue de Brumath, rue des Tulipes, ...).

Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Protéger la qualité des espaces naturels et permettre le bon fonctionnement des continuités naturelles par la préservation et la remise en état des corridors écologiques.

Assurer, à minima, le maintien de la végétation des berges du Bachgraben/Weihergraben qui traverse la commune d'Ouest en Est dans des milieux agricoles ouverts.

Mettre en place les conditions d'un renforcement de la végétation des berges, le long du Bachgraben/Weihergraben, dans le tissu villageois.

Intégrer dans chaque opération, quand cela est justifié, des aménagements permettant de maintenir ou de restructurer les continuités écologiques.

Assurer le bon fonctionnement écologique du territoire (entretien des cours d'eau, des étangs, renaturation, reméandrage, création d'une retenue d'eau en amont du Bachgraben, etc).

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE POUR OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS.

L'objectif de croissance de Gries doit s'accompagner d'un (ré)équilibrage entre chacune des composantes du territoire de la Basse-Zorn tout en préservant la capacité d'attraction et les spécificités de Gries.

L'habitat

Le bâti du centre ancien de Gries représente un potentiel de renouvellement de logements non négligeable, dont la commune souhaite favoriser la mutation (subventions de l'ANAH, du Conseil Départemental, de la commune, ...)

.. En encadrant l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant et en permettant, par des règles plus souples, au tissu pavillonnaire d'évoluer et de se densifier.

Répondre aux besoins en logements pour assurer le développement de la commune et proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous. Il conviendra d'offrir des logements adaptés aux besoins de chacun, et notamment à destination des personnes âgées, des jeunes et généralement des ménages aux revenus modestes, afin de permettre :

- un "parcours résidentiel" complet sur la commune,
- le renouvellement des générations,
- le maintien des aînés sur le territoire,
- la pérennité des équipements publics (écoles, infrastructures sportives,...).

Garantir une diversité dans les typologies des logements, cela implique de favoriser notamment la réalisation d'habitations de petites tailles et le maintien/développement d'une offre locative et ce, dans l'ancien ou le neuf.

Économiser le foncier, par une densification du tissu urbain existant et à créer, afin de préserver des espaces agricoles et naturels dans et hors de Gries.

Encadrer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant et permettre, par des règles plus souples, au tissu pavillonnaire d'évoluer et de se densifier progressivement.

Les transports et les déplacements

Développer les transports et faciliter les déplacements en s'appuyant sur la présence du TER (à Kurtzenhouse)

Développer les modes de déplacements doux sur la commune par :

- un réseau viaire cohérent destiné à améliorer les circulations douces...
- ... et la création de cheminements piétons et cyclables hors agglomération, en évitant les discontinuités, pour permettre la promenade, la découverte de l'environnement autour de la commune.

Mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation d'un itinéraire cyclable, à l'Ouest du village, entre Gries et Weitbruch.

Réaliser progressivement des cheminements piétons et cyclables sécurisés dans l'agglomération, afin de limiter les déplacements en voiture et ainsi participer à la réduction des pollutions.

Maillage piéton : renforcer le maillage de cheminements piétons à l'intérieur du tissu urbain pour raccourcir les distances y compris avec Marienthal.

Le développement des communications numériques

Développer l'accès aux technologies numériques.

Mettre en place les dispositions du "schéma directeur territorial d'aménagement numérique" - SDTAN- sur le territoire.

Aujourd'hui, la desserte en réseaux de communication numérique de haut, voire très haut débit, est un critère de choix pour l'implantation des activités, des services, mais également en matière d'habitat.

La commune de Gries est desservie en Haut débit et souhaite offrir, à terme, une qualité de desserte en réseaux de communication numérique qui soit susceptible de garantir l'attractivité du territoire tant du point de vue économique que démographique. Il convient donc de :

- favoriser un accès aux services en ligne pour l'ensemble de la population,
- permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.

L'équipement commercial

Créer les conditions pour préserver la présence des commerces et services à la population dans la commune.

Conforter l'équipement commercial de proximité.

Renforcer la «linéarité» commerciale et de services le long de l'axe de la RD 48/rue Principale.

Pérenniser et maintenir la diffusion dans le tissu urbain existant, d'activités de services ou de petit artisanat compatible avec l'habitat.

Le développement économique et les loisirs

Conforter la vocation économique de Gries en complétant la micro ZA Nord et en préservant les activités existantes, en particulier celles implantées en agglomération.

Développer l'activité touristique (sentiers botanique, chemin de Compostelle, circuits découvertes, etc.), en s'appuyant sur les richesses patrimoniales et naturelles du territoire.

Assurer une offre foncière suffisante pour l'accueil d'activités économiques nouvelles (finalisation de la ZA Nord).

Préserver et développer les «forces vives» du territoire qui participent à son attractivité (les associations).

Développer un projet de parc d'agrément à côté du presbytère à destination de tous.

MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Gries connaît une augmentation constante et importante de sa population depuis les années 60. En 1962, elle abritait plus de 1.908 habitants, alors qu'en 2012 elle en compte 2.791 (source INSEE).

La commune se fixe un objectif d'une croissance d'environ **0,75 %** par année d'ici 2035 ans, pour atteindre une population d'environ **3.300 habitants**.

L'enjeu pour Gries est de pouvoir continuer à se développer, dans le territoire de la Basse-Zorn en conservant son esprit « villageois » auquel sont attaché ses habitants.

Pour atteindre son objectif, et en tenant compte de la diminution prévisionnelle de la taille des ménages à Gries, il conviendra de **réaliser environ 300 logements d'ici 2035 ans...**

Aujourd'hui, la commune souhaite, à l'image des projets en cours, maîtriser son développement en favorisant une utilisation économe du foncier par des opérations d'aménagement d'ensemble définies dans le cadre d'un projet global et en créant les conditions qualitatives de la densification des parties déjà urbanisées. Gries souhaite **limiter la consommation de l'espace** et l'étalement urbain notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros et en travaillant sur les limites paysagères à ne pas franchir par l'urbanisation.

Un développement urbain raisonné et innovant

Favoriser le développement des énergies renouvelables en prenant notamment en compte les potentialités du territoire (géothermie), l'utilisation les apports actifs (panneaux solaires et photovoltaïques) et passifs (architecture bioclimatique) du soleil.

Permettre la densification dans le tissu urbain existant

Réinvestir les «**dents creuses**» dans la commune, tout en préservant certains cœurs d'ilots ou jardins sources de biodiversité

Un potentiel foncier d'environ **5ha** a été identifié, permettant de compter sur la réalisation d'environ **40 logements** sur près de **70%** de cette superficie. Sachant que l'urbanisation de ce foncier est d'initiative privée, la valeur est calculée sur la densité de logements moyenne de la commune...

Mobiliser le parc de **logements vacants**. (70 logements dont env. **15 logements** mobilisables).

Tirer profit du potentiel de **densification/réhabilitation du bâti ancien**, optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain. (env. **55 logements** dans 10% des bâtiments identifiés).

Au total, ce sont au moins **100 logements qui pourraient être réalisés en intra-muros**.

Lutter contre l'étalement urbain.

Au cœur d'une enveloppe urbaine déterminée, privilégier la rénovation du parc existant et la mobilisation des terrains déjà desservis par les réseaux, notamment lorsqu'ils sont situés à proximité des équipements structurants, tout en évitant les risques de sur-densification du tissu existant et certains modes d'urbanisation mal adaptés.

Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, ce qui irait également dans le sens d'une maîtrise des dépenses publiques (linéaires de réseaux, de voirie, etc.).

Afin d'assurer une croissance nécessaire et maîtrisée, la commune ne pourra pas compter que sur son potentiel intramuros... En effet, il est nécessaire pour la commune de s'assurer une certaine maîtrise du développement urbain de l'agglomération, afin de réaliser des bouclages de voiries qui désenclaverait certains quartiers et de proposer également une offre immobilière sur du foncier « à bâtir ». L'objectif est de disposer d'un spectre d'offres de logements très large afin d'améliorer le « parcours résidentiel » des griesois.

En tenant compte du potentiel intramuros de la commune, il apparaît un besoin de réaliser environ 200 logements en « extension », soit un besoin foncier d'environ 10 hectares.

Cependant, la commune souhaite limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle à moins **de 6 hectares** et favoriser des formes d'urbanisation plus compactes (habitats intermédiaires et collectifs).

L'ambition est d'optimiser l'usage du foncier en étant efficace en terme de croissance de population en instaurant **une densité minimale de 25 logements par hectare** et en travaillant sur des densités supérieures à celles pratiquées alors.

De plus, afin de mettre en place une stratégie foncière adaptée et progressive, permettant à la commune d'assurer une bonne maîtrise foncière des zones à terme il est indispensable de "phaser" l'urbanisation du village. Ainsi le projet doit permettre à Gries de planifier les acquisitions foncières, sur les secteurs d'urbanisation à long terme, afin d'assurer une urbanisation cohérente sur des secteurs où il n'y a aucune maîtrise foncière publique.

Ainsi sur les 6 hectares urbanisables en extension du village, **moins de 3 hectares seront urbanisables à court et moyen terme**.

Optimiser l'utilisation du foncier voué à l'activité économique

Compléter la microzone d'activité Nord qui propose encore du foncier à destination d'entreprises artisanales.

Permettre une évolution de la supérette du centre de Gries, afin de poursuivre le renforcement de l'offre commerciale et améliorer l'attractivité du village en proposant une offre de proximité encore plus étoffée aux habitants.

La commune souhaite renforcer son développement commercial et permettre de renforcer l'attractivité du village et de proposer une offre de proximité aux habitants. Ainsi, le développement du nouveau projet commercial au centre du village, regroupant petite surface commerciale, boucherie, point de retrait bancaire, etc. doit participer à renforcer la vitalité du centre et les commerces/services de la commune.

Valoriser les « friches industrielles » et accompagner leur réhabilitation.