



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**GEUDERTHEIM**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU	09/09/2004
Révision simplifiée n°1 et 2	27/06/2008
Modification n°1	26/02/2010
Modification n°2	30/08/2013
Modification n°3	28/02/2020
Mofification simplifiée n°1	11/12/2020

### REVISION N°1 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé  
A la délibération du 22 mars 2024,



A Geudertheim

Le Maire,  
Pierre GROSS



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique





Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Geudertheim**

---

# Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

---

## Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 mars 2024

Le Maire :





# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>I- ORIENTATIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
1- AMENAGEMENT ET URBANISME .....	5
2- PAYSAGE .....	6
3- HABITAT .....	6
4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....	7
5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	7
6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS .....	7
7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL .....	8
8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS .....	8
9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....	9
10- RESEAUX D'ENERGIE ET ERNERGIES RENOUVELABLES .....	9
<b>II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>10</b>
1- RENOUVELLEMENT URBAIN .....	10
2- ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURES, AGRICOLES ET FORESTIERS .....	10
3- DENSITE RESIDENTIELLE .....	10



---

# INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

- 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
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie et les énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



# I- ORIENTATIONS GENERALES

## 1- AMENAGEMENT ET URBANISME

### Contexte :

*Depuis les années 1960, la commune de Geudertheim connaît une croissance démographique constante et comptabilise aujourd'hui plus de 2 500 habitants.*

*Le village présente un patrimoine bâti remarquable notamment composé de nombreuses fermes anciennes, d'un moulin, du château de Schauenbourg, de deux églises et deux presbytères, d'un pont en pierre, etc.*

*Le village est concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappes et par le risque de coulées d'eaux boueuses. En raison de sa topographie, la partie nord de l'agglomération est concernée par un risque moyen à élevé concernant les coulées d'eaux boueuses. Plusieurs points d'entrée potentiels dans la zone urbaine ont été repérés.*

### Orientations :

- 1) **Modérer la croissance démographique par rapport à celle observée ces dix dernières années afin de ne pas dépasser 3000 habitants d'ici 2040, en maîtrisant le développement urbain et le fonctionnement des équipements publics**
- 2) **Eviter l'étalement urbain linéaire le long des routes départementales et plus largement sur les secteurs d'entrées de village**
- 3) **Favoriser la mobilisation du foncier disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et privilégier un développement urbain au niveau de la façade est du village pour structurer l'espace situé entre la rue Dietweg et la RD.47 (route de Bietlenheim)**
- 4) **Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit et typomorphologie des constructions...)**
- 5) **Permettre la réalisation de construction d'architecture contemporaine et de conception bioclimatique dans les zones d'urbanisation récente et future**
- 6) **Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux sur l'ensemble du village**
- 7) **Protéger certains bâtiments remarquables ainsi que des éléments du patrimoine bâti**
- 8) **Prendre en compte le risque d'inondation et le risque de coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement et respecter les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation Zorn Landgraben en vigueur**
- 9) **Favoriser les plantations et la préservation des espaces verts sur la frange nord du village afin de limiter le phénomène de ruissellement des eaux (prévu dans l'aménagement foncier)**
- 10) **Favoriser une mobilisation qualitative des " dents creuses " au sein du tissu urbain en conservant des espaces verts**
- 11) **Imposer la réalisation d'espaces verts au sein des nouvelles extensions urbaines**



- 12) **Impulser une gestion plus durable des eaux pluviales par la promotion de la récupération d'eau, la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction et l'incitation à la désimperméabilisation des sols dans le cadre des projets de rénovation/réhabilitation.**

## 2- PAYSAGE

### Orientations :

- 1) **Améliorer le traitement des franges urbaines, par la réalisation de plantations lors des futurs aménagements**
- 2) **Protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville**
- 3) **Encourager le maintien et le développement des espaces verts, des plantations d'arbres, au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés**
- 4) **Identifier et protéger certains arbres remarquables du village**
- 5) **Préserver les espaces de vergers encore présents sur les franges ouest et nord de la commune**
- 6) **Préserver les haies et bosquets au sein des espaces agricoles**
- 7) **Maintenir les coupures vertes avec Bietlenheim et Brumath**
- 8) **Préserver le paysage remarquable de la vallée de la Zorn**

## 3- HABITAT

### Contexte :

*Le développement du parc de logements à Geudertheim est essentiellement marqué par une succession d'opérations de lotissement. Il est globalement récent. La maison individuelle reste le logement le plus représenté sur la commune mais le parc est relativement diversifié en termes de taille des logements. Malgré cela, un phénomène de sous-occupation des grands logements (4 pièces ou plus) est constaté. L'on comptabilise une trentaine de logements aidés. La commune bénéficie de la présence d'une résidence seniors avec service. Une quarantaine de logement est en projet à court terme.*

### Orientations :

- 1) **Favoriser une offre en logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation afin de favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future.**
- 2) **Favoriser une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens (performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti, conservation des caractéristiques architecturales)**
- 3) **Permettre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée**



- 4) Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas engorger le domaine public

## 4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### Orientations :

- 1) Préserver les espaces forestiers au sud (forêt communale) du territoire communal
- 2) Protéger les éléments paysagers situés au nord, au niveau du « plateau de Geudertheim »
- 3) Conserver les haies et vergers situés au sein des espaces agricoles ou en transition entre espace agricole et espace bâti
- 4) Préserver et mettre en valeur les espaces à forte valeur environnementale (la zone humide remarquable aux abords de la Zorn et du Rothgraben, les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, plateau de Geudertheim...)
- 5) Limiter le développement urbain sur les secteurs les plus favorables aux espèces protégées (Pélobate brun, Sonneur à ventre jaune, Pie grièche grise)
- 6) Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés

## 5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### Orientations :

- 1) Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves (Zorn, Rothgraben, Lohgraben)
- 2) Développer les éléments contribuant aux continuités écologiques au nord-est du ban communal

## 6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

### Contexte :

La commune est desservie par les routes départementales RD47 et RD223. La RD47 présente un trafic routier relativement important, de l'ordre de 2 000 à 4 000 véhicules par jour en moyenne dont environ 3% de poids-lourds. Le tronçon de l'autoroute A35 traverse l'extrémité sud du ban communal sans le desservir directement.

Le territoire de Geudertheim est traversé par une voie ferrée mais ne dispose pas de gare. Les plus proches sont situées à Weyersheim, Brumath et Hoerd. La commune est desservie par une ligne de bus régulière et deux lignes de transport scolaire.

La voiture représente plus de 85% des déplacements domicile-travail effectués par les actifs de Geudertheim.

Une piste cyclable en site propre relie l'entrée de village sud à la micro-zone d'activités. Deux pistes sont en projet pour relier Bietlenheim et Brumath.



## **Orientations :**

- 1) Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement et offrir plus de souplesse pour les autres destinations de constructions
- 2) Favoriser le développement des liaisons douces (piétons-cyclistes) au sein du village et pour rejoindre les territoires voisins
- 3) Aménager des parcours de promenades dans les espaces naturels situés autour du village

## **7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL**

### **Contexte :**

*L'offre en commerces et services de proximité est relativement développée à Geudertheim.*

*Une micro-zone d'activités est localisée au sud du village de Geudertheim, route de Hoerd. Elle comprend une vingtaine d'entreprises dans le secteur de l'industrie et de l'artisanat. Tous les lots sont actuellement vendus et une extension est prévue par la communauté de communes de la Basse-Zorn.*

*L'on recense une douzaine d'exploitations agricoles sur la commune principalement au sein du village et en entrée de village nord.*

### **Orientations :**

- 1) Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village
- 2) Permettre l'extension de la micro-zone d'activités
- 3) Rechercher une qualité architecturale et paysagère dans le cadre de l'extension de la micro-zone d'activités
- 4) Encadrer le développement des exploitations agricoles existantes dans le village et autoriser leur mise aux normes et leur développement lorsqu'il est compatible avec l'habitat
- 5) Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement et du paysage

## **8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS**

### **Contexte :**

*Geudertheim dispose d'une offre en équipements très développée qui favorise l'attractivité de la commune et la qualité du cadre de vie, notamment : mairie, école maternelle et élémentaire, périscolaires, salle polyvalente, ateliers municipaux, Maison de la culture (bibliothèque et école de musique municipale), centre de secours des sapeurs-pompiers, Le Waldeck, étangs de pêche, stade de football et club-house, aire de pétanque, city-stade, déchèterie, aire de jeux pour enfants, micro-crèche privée...*



*Les principaux équipements administratifs et culturels sont regroupés au centre du village. Les principaux équipements sportifs et de loisirs sont regroupés route de Hoerd.*

### **Orientations :**

- 1) **Conforter les secteurs d'équipements existants et faciliter l'aménagement, l'implantation de nouveaux équipements dans ces zones**
- 2) **Laisser des possibilités de développement aux services publics et d'intérêt collectif dans les zones urbanisées**
- 3) **Permettre l'extension du cimetière**
- 4) **Aménager une aire dédiée aux camping-cars**

## **9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

### **Orientations :**

- 1) **Prévoir le raccordement à la fibre optique pour tous les nouveaux locaux**
- 2) **Imposer les réseaux enterrés lorsque ceci est techniquement possible et économiquement acceptable**

## **10- RESEAUX D'ENERGIE ET ERNERGIES RENOUVELABLES**

### **Orientations :**

- 1) **Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables**
- 2) **Imposer l'intégration d'éléments liés aux énergies renouvelables dans les constructions au sein des secteurs d'urbanisation future à destination de logement et d'activité**



## II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### Contexte :

*La consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 atteint 0,85 hectares dont 0,39 hectares à destination d'habitat.*

*Le potentiel de production de logements en renouvellement urbain d'ici 2040 dépasse les 100 logements en tenant compte des espaces libres au sein du tissu bâti mais également du potentiel de rénovation/réhabilitation des bâtiments existants.*

### 1- RENOUVELLEMENT URBAIN

#### Orientations :

- 1) Réaliser en renouvellement urbain au moins 60% des logements envisagés à l'horizon 2040 (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, remise sur le marché de logements vacants)

### 2- ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

#### Orientations :

- 1) Modérer d'au moins 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031 par rapport à celle réalisée lors de la période 2011-2021
- 2) Mobiliser moins de 4 ha de zones à urbaniser en extension pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain
- 3) Prévoir une extension de 1,5 ha pour la zone d'activité existante afin de répondre aux besoins des artisans locaux

### 3- DENSITE RESIDENTIELLE

#### Orientations :

- 1) Respecter une densité moyenne d'au moins 25 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine ou dans les opérations en intra-muros de 50 ares minimum, dont la vocation principale est l'habitat



VB Process, une société de la marque Territoire+  
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme  
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)