



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GOTTENHOUSE

RAPPORT DE PRESENTATION

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 03/02/2020,



LE MAIRE

A Gottenhouse,

Le Maire,
Jean Luc SIMON

Gottenhouse

Département du Bas-Rhin

rapport de présentation

Dossier de PLU approuvé par
le conseil municipal de Gottenhouse
en date du 03 février 2020



Plan Local d'Urbanisme



Bureau d'études **Éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

ici & là
Aline TOUSSAINT
Urbaniste - Architecte
8 Impasse des Hautes Feignes
88 400 GERARDMER
Tél : 06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com

FloraGIS
Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
12 rue du maréchal Lachet
F-57530 Courcelles-Chaussy
Tél : +33(0)387 21 09 15
floragis@orange.fr - http://floragis.com



AVANT-PROPOS	3
A. Diagnostic territorial	7
1. Situation et présentation de la commune	9
1.1- Le territoire d'études	9
1.2- Le contexte intercommunal	11
2. Analyse socio-démographique	14
2.1- La population	14
2.2- Les logements	17
3. Activités économiques	23
3.1- L'étude de la population active	23
3.2- Les activités économiques - hors monde agricole	25
3.3- Les activités agricoles	26
3.4- La sylviculture	30
3.5- Les activités touristiques et de loisirs	32
4. Consommation sur les espaces et capacités de densification	34
4.1- L'analyse de la consommation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	34
4.2- L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	37
5. Diagnostic urbain	42
5.1- Analyse urbaine et fonctionnement urbain	42
6. Transports et déplacements	70
6.1- La typologie des voies de desserte	70
6.2- Les transports collectifs	74
6.3- Le stationnement	74
7. Services et équipements	77
7.1- Les services et les équipements	77
7.2- Les réseaux	79
7.3- L'aménagement numérique	81
B. Etat initial de l'environnement	83
1. Milieu physique	85
1.1- Le relief	85
1.2- La géologie	86
1.3- La ressource en eau	86

2. Milieu naturel	90
2.1- Les milieux remarquables	91
2.2- Bilan de l'analyse complémentaire et occupation des sols	94
2.3- Les paysages	100
2.4- Le réseau écologique : la trame verte et bleue	101
3. Risques et nuisances	109
3.1- Les risques naturels et technologiques	109
3.2- Les nuisances	113
C. Justifications des dispositions du PLU et incidences sur l'environnement	115
1. Explications des choix retenus pour établir le PADD	119
2. Justification des dispositions pour établir les OAP	134
3. Justification des dispositions du règlement graphique	140
4. Justification des dispositions du règlement écrit	155
5. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible ou doit prendre en compte	171
6. Incidences du PLU sur l'environnement	177
7. Indicateurs du PLU	184

avant-propos

a. Le Plan Local d'Urbanisme

La loi du 13 décembre 2000 n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains instaure les plans locaux d'urbanisme en remplacement des plans d'occupation des sols.

La procédure de PLU est revue depuis 2010 au travers des différentes lois dont : *loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.* **Cette nouvelle approche des PLU vise à une meilleure maîtrise du développement de l'urbanisation par une réflexion défendant le développement global et durable à l'échelle du territoire communal.**

Le PLU respecte les principes énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. A ce titre, « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des*

personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales » (article L101-2 du code de l'urbanisme).

Le dossier de PLU se compose de plusieurs pièces :

- le rapport de présentation
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- le règlement graphique
- le règlement écrit
- les annexes

b. La mise en place du PLU à GOTTENHOUSE

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune de GOTTENHOUSE qui est donc Maître d'Ouvrage de l'opération.

Une commission urbanisme communale est en charge du suivi du dossier et le conseil municipal prend plusieurs délibérations au cours de la procédure.

La révision du POS pour sa transformation en PLU - mettant en œuvre la participation de tous les acteurs - constitue un temps fort de démocratie locale pour la commune de GOTTENHOUSE. Le conseil municipal de GOTTENHOUSE a délibéré sur les modalités de concertation devant être mises en place à minima au cours de la procédure de PLU. Cette concertation a pour objet d'informer, d'ouvrir le débat et de recueillir les avis de la population afin d'enrichir collectivement la réflexion. Le maire tire le bilan de la concertation au moment de l'arrêt du PLU.

c. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue la pièce littéraire du PLU, sans valeur réglementaire. Son élaboration est fondamentale car ce document pose les jalons des réflexions menées tout au long du processus de l'élaboration du PLU et celui-ci permet d'enclencher les débats.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre

l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » (article L151-4 du code de l'urbanisme).

d. Le bilan du POS

La commune de GOTTENHOUSE n'est aujourd'hui plus couverte par un document d'urbanisme, suite à la caducité du POS le 27 mars 2017. Cependant, bien que ce document ne bénéficie plus d'aucune existence légale, il paraît intéressant d'en proposer un bilan pour mettre en évidence les choix communaux passés en matière d'urbanisme réglementaire.

Rappelons que le POS avait été approuvé le 27 mars 2000.

Le POS divise le territoire en plusieurs zones :

1. Les zones urbaines

- La zone UA correspond au village ancien, les constructions y sont denses, en ordre discontinu pour la plupart.
- La zone UB correspond aux extensions plus ou moins récentes qui ont succédé à celle du centre ancien.
- La zone UJ regroupe les jardins familiaux ainsi que le cimetière. Elle a donc une constructibilité limitée.

2. Les zones à urbaniser

- La zone INA est destinée à accueillir de l'habitat, sous forme d'opérations d'aménagement.



zones INA et IINA du POS
- source : POS

Les petits commerces, bureaux et services de proximité sont également autorisés.

Une première zone INA se localise en arrière de la rue du Niederbar pour une surface de 16 185 m². ***Cette zone est aujourd'hui encore libre de construction.***

Une seconde zone INA se situe entre le cimetière, la rue du Haut Barr et la rue du Griffon pour une surface de 3 017m². ***Cette zone est aujourd'hui encore libre de construction.***

- La zone IINA est située à l'entrée sud du village avec un accès par la rue de Marmoutier pour une surface de 9 796 m². ***Il s'agit d'une réserve foncière à long terme pour la commune. Le POS prévoyait la création d'une dizaine de logements sur ce site.***

3. Les zones agricoles

- Le secteur NCa est un secteur à vocation agricole, constructible uniquement pour les besoins nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Le secteur NCb est totalement inconstructible, à préserver pour sa valeur paysagère. Cet espace est essentiellement composé de prés et de vergers.

4. Les zones naturelles

- Le secteur NDb correspond à des boisements plus ou moins denses au sud du village en bordure de la Mossel.
- Le secteur NDi correspond à des terrains soumis à un risque d'inondation.

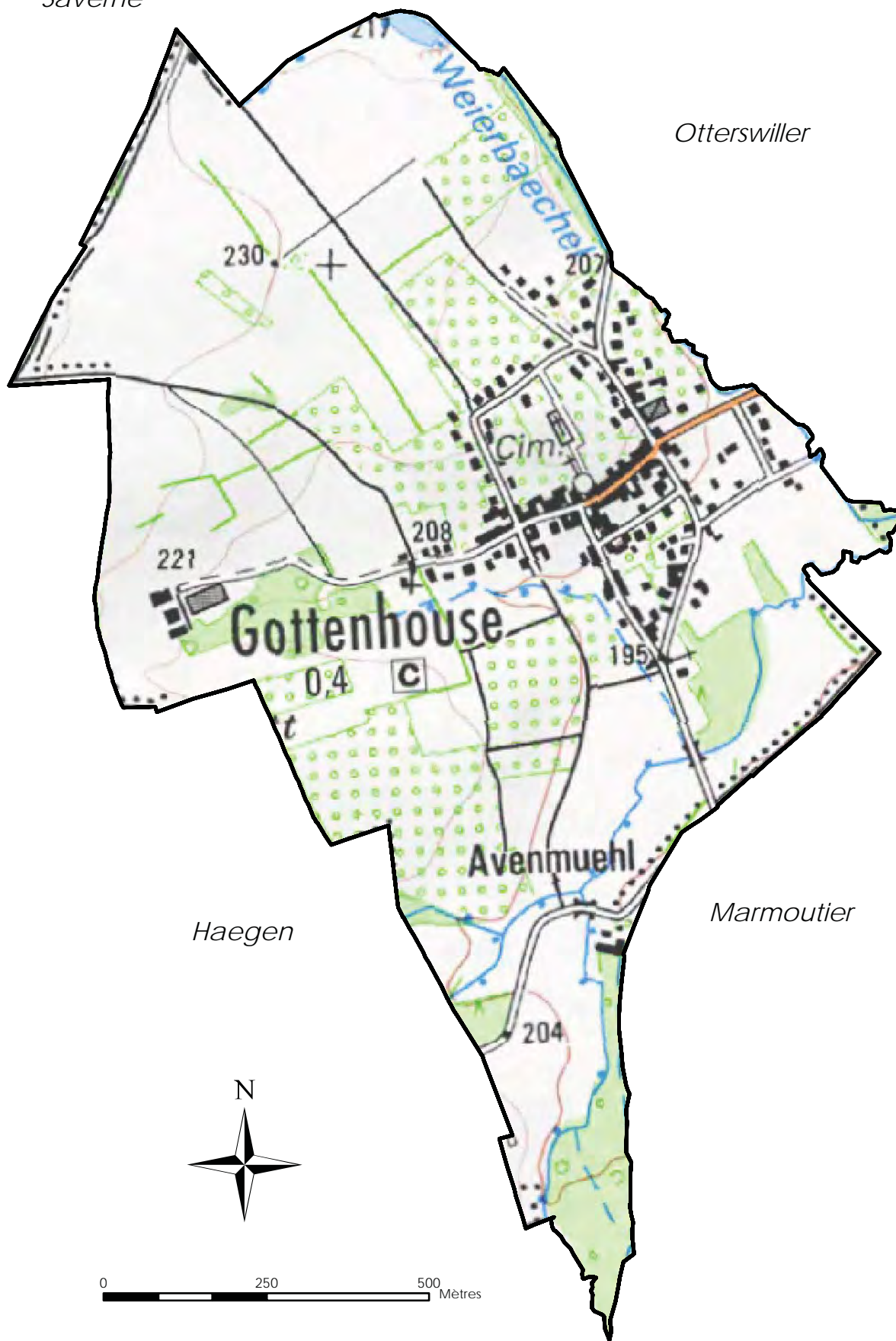
Le PLU devra repenser le dessin des différentes zones de manière à tenir des comptes des évolutions communales depuis l'approbation du POS, d'une part, et de la législation en vigueur qui a fortement évolué depuis l'approbation du document d'urbanisme, d'autre part.

A.

Diagnostic territorial

Saverne

Otterswiller



Haegen

Marmoutier

Thal-Marmoutier

TERRITOIRE COMMUNAL

1 - situation et présentation de la commune

1.1- le territoire d'études



La commune de GOTTENHOUSE se localise administrativement dans le département du Bas-Rhin, dans l'arrondissement de Saverne et adhère à la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

Le territoire communal est également couvert par le SCOT de la Région de Saverne qui identifie GOTTENHOUSE dans l'aire urbaine de Saverne.

GOTTENHOUSE appartient à l'entité paysagère du Piémont Nord.

Les communes limitrophes de GOTTENHOUSE sont :

- Saverne au Nord,
- Otterswiller à l'Est,
- Marmoutier au Sud-Est,
- Thal-Marmoutier au Sud,
- Haegen au Sud-Ouest.

Le territoire se localise à 3 km au sud de Saverne, à 35 km au nord-ouest de Strasbourg. Il se trouve également au pied du château du Haut-Barr.

Le territoire communal de GOTTENHOUSE couvre une superficie de 127 ha, à dominante agricole (73%).

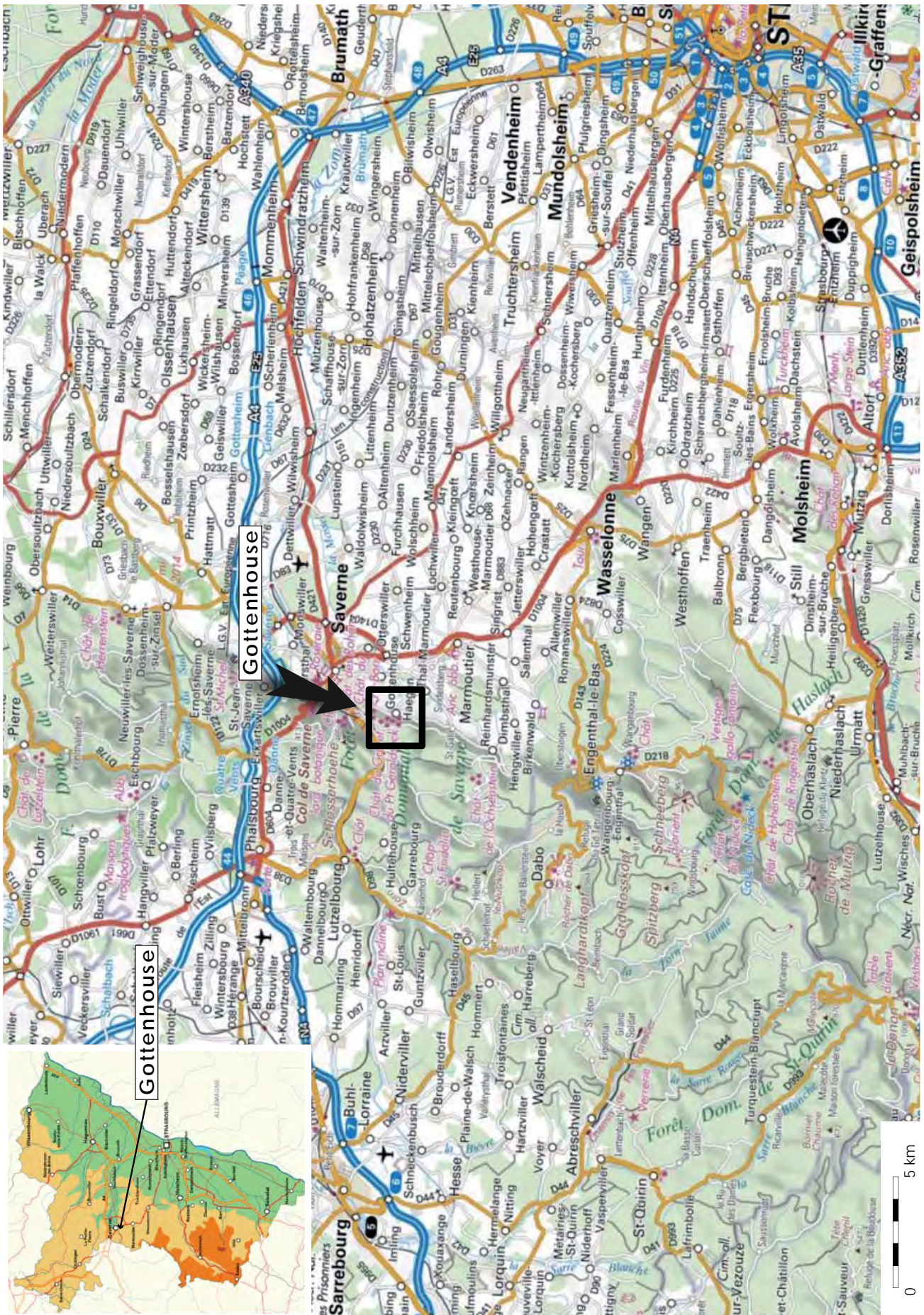
Le territoire communal n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Les aménagements réalisés par la commune depuis 2005 dont :

- La réalisation de la salle socio culturelle
- Les différentes réfections de voirie
- La mise en place d'un columbarium au cimetière
- La mise en accessibilité de la mairie et la création de toilettes adaptées pour les personnes à mobilité réduite à la mairie-école

Les projets communaux en matière d'équipements et d'aménagements dont :

- La rénovation avec amélioration de l'efficacité énergétique de l'éclairage public.
- L'aménagement de la placette de la fontaine.



SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL
- source : www.viamichelin.fr

- L'étude pour la sécurisation routière aux entrées du village.
- L'entretien de la voirie.

1.2- le contexte intercommunal

La Communauté de Communes du Pays de Saverne a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle compte aujourd'hui 35 communes pour 36624 habitants. Son territoire couvre 243.90 km². C'est une intercommunalité importante, situé au Nord - Ouest du Département, à la frontière avec le Lorraine et à une quarantaine de kilomètres de Strasbourg. Le territoire occupe une position stratégique comme carrefour régional et bénéficiant d'une proximité relative de Strasbourg située à une quarantaine de kilomètres.

La Communauté de Communes du Pays de Saverne (CCPS) dispose de plusieurs compétences dont :

- L'aménagement de l'espace.
- Les actions de développement économique.
- La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations.
- L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.
- La collecte et le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- La protection et la mise en valeur de l'environnement.
- La politique du logement et du cadre de vie.

La CCPS dispose d'un **Plan Local de l'Habitat** en vigueur depuis décembre 2015. Ce document définit un programme d'actions dont les orientations concernent :

- Orientation 1 : produire en densifiant les emprises urbanisées.
- Orientation 2 : accompagner les communes dans la production d'une offre en extension.
- Orientation 3 : le parc locatif social.
- Orientation 4 : soutenir l'amélioration du parc privé existant.
- Orientation 5 : reconstitution des réserves foncières.
- Orientations 6 : animation et observation des marchés immobiliers.

La CCPS (dispose également d'un **contrat de territoire** signé entre le Conseil Départemental du Bas-Rhin et les acteurs locaux (CCPS, communes et syndicats).

Ce contrat a vocation à :

- regrouper l'ensemble des aides apportées par le Conseil Départemental aux acteurs locaux pour leurs projets.
- mettre en valeur les priorités partagées entre le Conseil Départemental et le territoire.
- lister les projets dont le Conseil Départemental est maître d'ouvrage sur le territoire, ses dépenses spécifiques et ses modalités d'assistance aux territoires (l'ingénierie par exemple).

Le SCOT de la Région de Saverne

Rappelons que le PLU de GOTTENHOUSE doit être mis en compatibilité avec le SCOT de la Région de Saverne au titre de l'article

du code de l'urbanisme.

Le document a été approuvé le 27 décembre 2011.

Depuis l'arrêté préfectoral du 5 septembre 2018, le périmètre du SCOT a évolué avec l'intégration de la nouvelle Communauté de Communes d'Alsace Bossue et l'arrivée du Pays de la Petite Pierre depuis sa fusion avec le Pays de Hanau, portant le territoire à 118 communes et 89 344 habitants. ce périmètre implique donc que le SCOT soit actuellement en cours de révision.



territoire du SCOT
- source : DOO SCOT

Le SCOT approuvé classe la commune de GOTTENHOUSE dans l'aire urbaine de Saverne, premier niveau d'armature du territoire. Le document prévoit « d'inscrire l'aire urbaine de Saverne comme moteur du territoire ». Il s'agit de renforcer la fonction de centralité de l'agglomération savernoise par son développement démographique nécessaire au maintien, à l'extension et à l'accueil de l'ensemble des équipements, services et fonctions supérieures.

Le SCOT a fixé des densités à respecter en fonction des territoires pour les nouvelles opérations urbaines. Pour l'aire urbaine de Saverne, celle-ci est de 30 logements par hectare. Cette densité apparaît extrêmement contraignante et elle ne cadre pas avec la morphologie urbaine de GOTTENHOUSE. C'est pourquoi, la commune souhaite être reclassée parmi les villages dans lesquels la densité est de 15 logements par hectare, ce qui semble plus approprié pour le territoire. Ce point est étudié dans le cadre de la révision du SCOT.

Le PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau

La commune de GOTTENHOUSE adhère au Pôle d'Equilibre Territorial Rural de Saverne Plaine et Plateau. Un Plan climat-air-énergie territorial est en cours d'élaboration.

Autres structures supracommunales :

- RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) pour la gestion des classes maternelles et primaires qui regroupe les communes de GOTTENHOUSE, de Hâegen et de Thal-Marmoutier.
- Syndicat d'assainissement de la Région de Saverne - Zorn - Mossel qui regroupe 11 communes. A noter que la compétence « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » (GEMAPI) a été transféré de la commune à la Communauté de Communes Saverne-Marmoutier-Sommerau, puis au Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle au 1er janvier 2017.
- Le SMICTOM qui a en charge la gestion et le tri des déchets.
- L'ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique) qui accompagne notamment la commune dans son projet pour la révision du POS et sa transformation en PLU.

synthèse

situation et présentation de la commune

ATOUPS

- Une situation géographique intéressante à proximité de Saverne.
- Un cadre de vie de qualité aux ambiances rurales.

FAIBLESSES

- Pas de faiblesses identifiées

ENJEUX

- Conforter la qualité du cadre de vie de GOTTENHOUSE à dominante agricole.
- Prendre en compte les aménagements et les projets communaux dans les réflexions.
- Mettre en compatibilité le PLU avec les documents de rang supérieur, dont le SCOT de la Région de Saverne.
- Prendre en compte la demande de la commune pour un changement de classement au sein l'armature urbaine du SCOT de la Région de Saverne.

2 - analyse socio-démographique

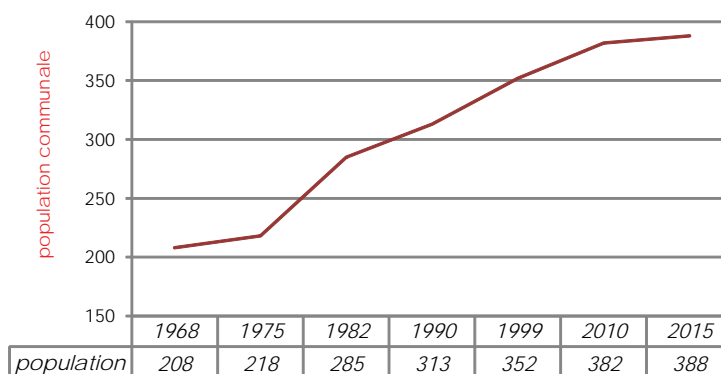
2.1- la population

a. L'évolution de la population communale de 1968 à nos jours

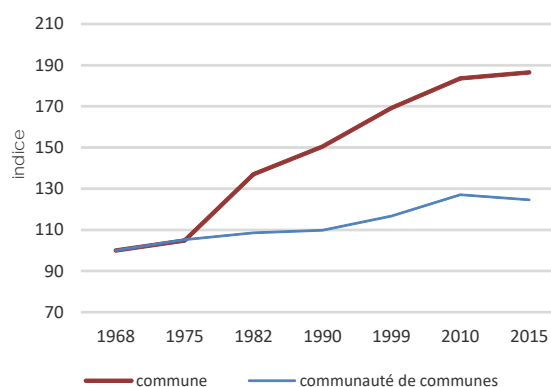
La commune de GOTTENHOUSE atteint une population de 388 habitants au recensement de l'INSEE de 2015.

L'évolution de la population communale de GOTTENHOUSE est en augmentation depuis 1975 (180 habitants), sans période de recul. Néanmoins, le rythme de croissance se ralentit depuis cette date (+1.6% sur la période récente 2010-2015 contre +30.7% entre 1975 et 1982, période enregistrant la plus forte hausse de la population).

Par comparaison, la population de la Communauté de Communes du Pays de Saverne est également croissante depuis 1975 mais avec un rythme beaucoup moins soutenu qu'à GOTTENHOUSE (+18% entre 1975 et 2015 à l'échelle de la CCPS contre +78% sur la même période pour la commune).



Evolution de la population
- source : INSEE



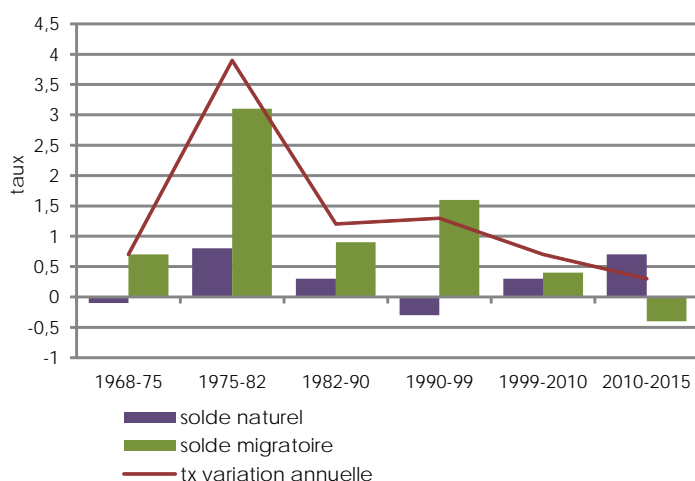
Comparaison de l'évolution de la population
communale et intercommunale
- source : INSEE

La commune de GOTTENHOUSE ambitionne aujourd'hui de maîtriser son urbanisation et de stabiliser sa population communale. Elle souhaite que de jeunes couples s'installent dans le village pour compenser le vieillissement des habitants, et ainsi contribuer au renouvellement et au rajeunissement de la population. En outre, la commune souhaite être en mesure de répondre favorablement aux demandes d'installation dans le village et éviter que les jeunes couples quittent GOTTENHOUSE.

L'évolution de la population communale de GOTTENHOUSE se traduit par une action conjuguée du solde migratoire – différence entre les arrivées et les départs – et du solde naturel – différence entre les naissances et les décès.

L'analyse du graphique correspondant montre que l'évolution de la population communale est

particulièrement la résultante du solde migratoire qui est positif sur l'ensemble des périodes intercensitaires, à l'exception de la période récente (-0.4%) qui enregistre des départs d'habitants. Il atteint son niveau le plus haut de +3.1% sur la période 1975-1982 qui est également la période où la commune enregistre son rythme de croissance le plus fort. Le solde migratoire est suffisamment élevé - à l'exception de la période récente - pour compenser le solde naturel peu élevé (niveau maximal : +0.5% entre 2008-2013), voire négatif sur certaines périodes ; et assurer ainsi une croissance de la population communale.



Cette situation s'inverse sur la période récente avec le solde naturel qui supporte à lui seul la croissance de la population communale et compense même le nombre des habitants qui ont quitté le village.

Cette bonne représentation du solde migratoire confirme le caractère attractif de la commune de GOTTENHOUSE avec l'installation de nouveaux habitants dans la commune depuis les années 1960, même si cette situation tend pour la première fois à s'inverser sur la période récente.

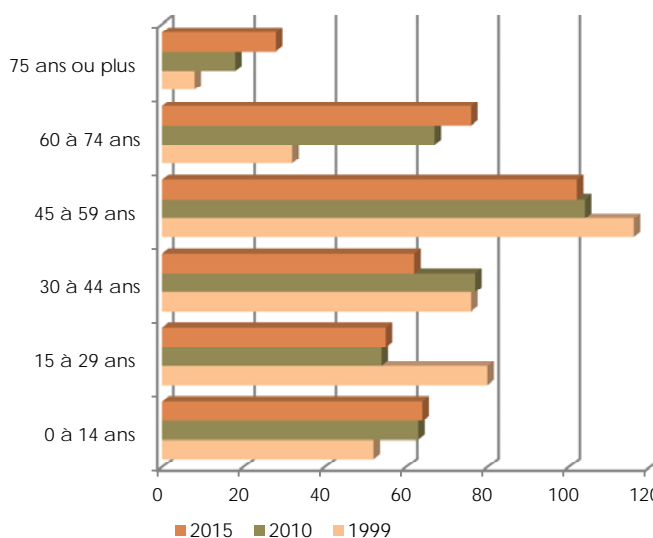
b. La structure de la population

L'analyse de la pyramide des âges entre 1999 et 2015 montre que la commune est confrontée au vieillissement de sa population. Ce constat est la traduction d'une augmentation plus prononcée des classes d'âges les plus âgées (plus de 45 ans) (+50 habitants, soit +32.1%) par rapport aux classes d'âges des plus jeunes (moins de 45 ans) (réduction de 27 personnes, soit -13%).

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans. L'indice de jeunesse constitue un parfait indicateur du niveau de vieillissement de la population communale. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune. A GOTTENHOUSE, celui-ci diminue - passant de 1.90 en 1999 à 0.38 en 2015 - et confirme le vieillissement de la population communale.

En outre, l'analyse fine de la structure de la population - entre 1999 et 2015 - aux différentes classes d'âge confirme également le vieillissement de la population communale.

En effet, la classe d'âge des plus jeunes - des moins de 30 ans - enregistre un léger recul (-9.8% entre 1999 et 2015, soit une perte de 13 habitants). Ils représentent 30% de la population communale (119 personnes). La tranche d'âge des 30-44 ans recule également (-18.4%, soit une perte de 14 personnes), de même que la tranche d'âge



suiivante des 45-59 ans (-12.1%, soit 14 habitants en moins).

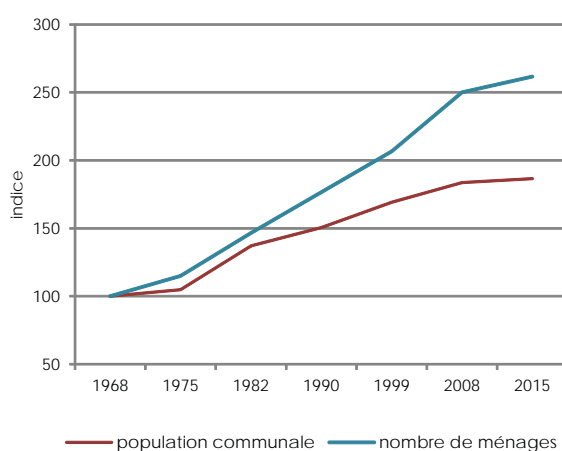
En revanche, les tranches d'âge à partir de 60 ans sont toutes en forte progression (+137.5% des 60-74 ans et +250% des plus de 75 ans sur la période 1999 à 2010). Les plus de 60 ans représentent 27% de la population communale (104 habitants). Parmi cette classe d'âge, 28 habitants ont plus de 75 ans.

c. La structure des ménages

On dénombre 157 ménages en 2015 à GOTTENHOUSE.

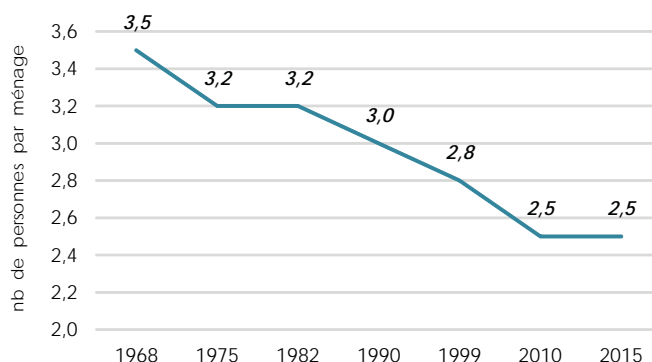
	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
population communale	208	218	285	313	352	382	388
nombre de ménages	60	69	88	106	124	150	157
taille moyenne des ménages	3,5	3,2	3,2	3	2,8	2,5	2,5

L'évolution du nombre des ménages suit la courbe d'évolution de la population communale. Mais, le nombre des ménages progresse plus rapidement que celui des habitants. En effet, le nombre des ménages a augmenté de +162% entre 1968 et 2015 - passant de 60 à 157 ménages - alors que la population communale a progressé de +87% sur la même période de référence.



Comparaison de l'évolution de la population communale et du nombre des ménages - source : INSEE

Le rythme de croissance des ménages - plus soutenu que celui de la population communale - explique que la taille moyenne des ménages ait baissé depuis 1968 passant de 3.5 personnes en moyenne par ménage en 1968 à 2.5 personnes en 2015. A titre de comparaison, le nombre moyen de personnes par ménage à l'échelle de la CCPS est de 2.3 en 2015.

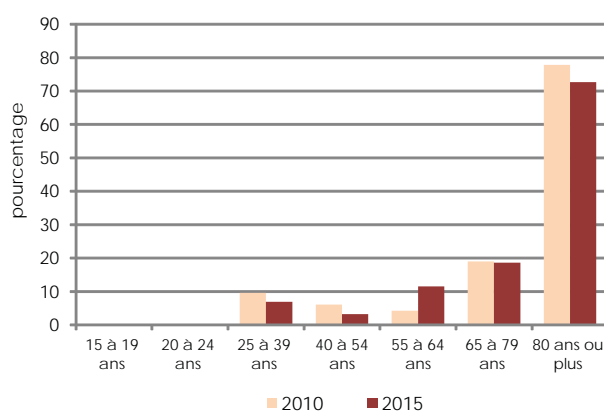


Comparaison de l'évolution du nombre de personnes par ménage - source : INSEE

La diminution de la taille des ménages est la traduction de plusieurs phénomènes qui se généralisent en France, à savoir la décohabitation des foyers avec le départ des enfants du domicile familial qui s'installent dans une autre commune, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages avec une augmentation des familles monoparentales.

En outre, la réduction de la taille des ménages peut avoir des conséquences sur l'urbanisation notamment en matière d'habitat avec des ménages qui sont à la recherche de plus petites maisons ou d'appartements en propriété ou en location, d'une part et d'autre part, d'équipements comme une crèche, une cantine, une garderie,...

Enfin, les ménages composés par une personne seule sont essentiellement constitués par des personnes de plus de 65 ans, et plus particulièrement de plus de 80 ans. Parmi les ménages composés par une personne seule, 72.7% ont plus de 80 ans en 2015. Cette proportion est en léger recul par rapport à 2010 (77.8%). Ce phénomène confirme le vieillissement de la population. De plus, au vu de la typologie du parc de logements, il est possible de supposer que ces personnes occupent des logements de grande taille qui ne sont souvent plus adaptés en matière de surface et de fonctionnalité.



Proportion de personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge
- source : INSEE

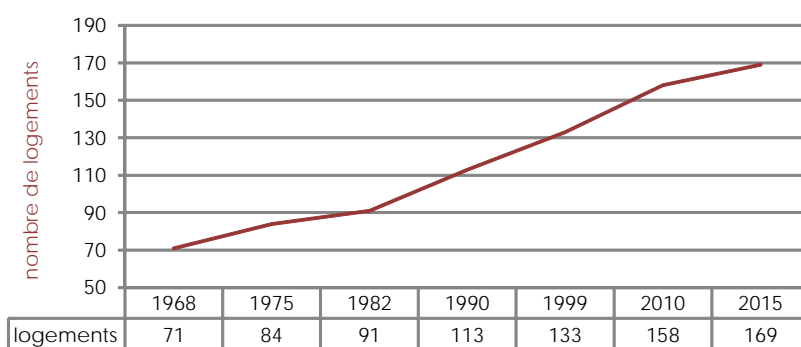
La commune de GOTTENHOUSE connaît une situation démographique globalement croissante depuis les années 1960 avec un rythme qui se ralentit sur la période récente. L'accueil de nouveaux habitants dans le village est essentiellement la résultante d'un solde migratoire positif, signe du caractère attractif du territoire même si celui-ci est négatif sur la période récente. La commune de GOTTENHOUSE ambitionne aujourd'hui de maintenir, voire de permettre une légère croissance du nombre des habitants dans les années à venir. Enfin, le territoire est confronté au vieillissement de sa population et à la réduction du nombre de personnes par ménages même si ceux-ci demeurent à composante familiale (2.5 personnes en moyenne par ménage) ; avec des conséquences en matière d'habitat.

2.2- les logements

a. L'évolution du nombre de logements dans la commune depuis 1968

La commune de GOTTENHOUSE compte 169 logements au recensement INSEE de 2015.

L'évolution du nombre de logements est globalement croissante depuis 1968 (+138%), avec un rythme plus soutenu que celui de la population communale. On compte 11 nouveaux logements créés dans la commune entre 2010 et 2015 (+7%).



Evolution du nombre de logements
- source : INSEE

A titre de comparaison, le nombre de logements a progressé de +90% à l'échelle de la CCPS entre 1968 et 2015.

Le SCOT de la Région de Saverne détermine également un objectif quantitatif de production de logements qui est décliné comme suit pour l'aire urbaine de Saverne dont fait partie la commune de GOTTENHOUSE. Le SCOT prévoit ainsi la création de 125 logements par an d'ici 2020, puis de 87 logements par an entre 2020 et 2030, soit la création globale de 2120 logements d'ici 2030. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) mettent en œuvre ces objectifs en termes de nombre de logements à programmer par commune.

Ainsi, le PLH de la CCPS (avant fusion) définit des prévisions en matière de production de nouveaux logements dans chacune des communes. Cette analyse a été établie par synthèse des informations transmises par les communes, des documents d'urbanisme, de visites sur site, des prévisions dans le cadre du fonctionnement du marché. Il est prévu la création de 12 nouveaux logements à GOTTENHOUSE sur 6 ans à partir de 2015 (soit 2 nouveaux logements par an). Ce potentiel n'est pas décliné en fonction de la typologie des logements.

Communes	Document d'urbanisme					Le prévisible				Stratégie exprimée par les Maires		
	Statut	Zones en Hct.			Foncier maîtrisé	Potentiel log.		A l'horizon du PLH à venir (2020)				
		IAU	IIAU	U		IAU	RU	AU	Observation		RU	Observation
Ermsheim					EPFL			3	invendus	3	hypothèse	modération
St Jean					Non			10	à l'étude (20)	3	"	inquiétude sur ancien
Eckartswiller	PLU app.	4,2	2,8		Non	63		5	foncier non maîtr.	3	"	Inquiétude sur ancien
Otterthal	PLU app.	3	2		Oui	00		11	Lot en commerci.	6	"	croissance
Gottenhouse	POS	3			Non	90		0		6	"	modération
Haegen	CC	0	0		Non			0		3	"	modération
Thal-Marmoutier	PLU app.	4			DPU	60		0		6	Projet à côté mairie	modération
Reinhardsmunster		4			Non	60		0		3	hypothèse	modération
TOTAL		18,2	4,8			363		62		33		

Prévisions de la production de nouveaux logements
- source : Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Région de Saverne

En outre, le PLH détermine une répartition territoriale des objectifs en matière de production de logements au sein de la zone urbaine et du pôle d'intermodalité dont fait partie la commune de GOTTENHOUSE.

	Dettwiller	Gottenhouse	Monswiller	Otterthal	Otterswiller	Saverne	Steinbourg	Hattmatt	TOTAL
Densification des emprises urbanisées	7	1	5	2	3	29	5	2	54
Logements vacants	6	1	4	2	3	24	4	1	45
Logements locatifs sociaux *	6	1	5	1	3	27	5	2	50
Production neuve par extension	60	9	48	16	31	260	44	15	483

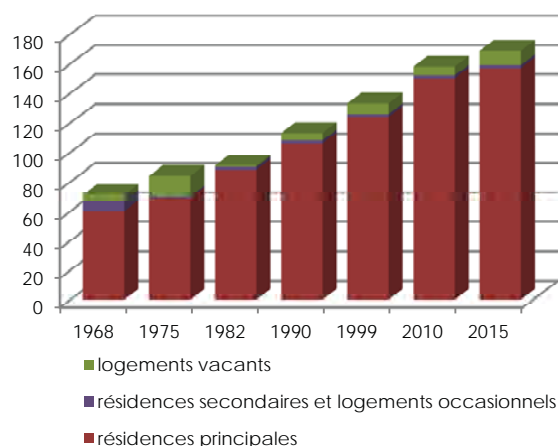
Objectifs de production de nouveaux logements
- source : Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Région de Saverne

b. La typologie du parc de logements

Le parc de logements de GOTTENHOUSE (166 logements en 2015) se répartit entre :

- 157 résidences principales (93%),
- 2 résidences secondaires et logements occasionnels (1%),
- 10 logements vacants (6%).

Les logements sont principalement des résidences principales, à plus de 90% sur les différentes périodes intercensitaires depuis 1982. Parmi celles-ci, la commune de GOTTENHOUSE compte 13 résidences en location en 2015 (8.3%) et 4 résidences avec des occupants logés à titre gratuit. On ne recense pas



Typologie des logements
- source : INSEE

de HLM à GOTTENHOUSE. Les logements en location sont occupés en moyenne pendant 5.5 ans (contre 22.8 ans en moyenne pour les propriétés). A noter que les communes alsaciennes sont accompagnées par le Bureau d'Accès au Logement qui a pour but de soutenir les personnes à la recherche d'un logement au sein du parc locatif privé, ce qui permet de favoriser le développement du locatif au sein des territoires.

Enfin, 10 logements vacants sont recensés par l'INSEE en 2015 à GOTTENHOUSE, soit 6% du parc. A titre d'information, on estime qu'un territoire doit disposer d'environ 5% de logements vacants pour assurer une rotation correcte du parc de logements.

Définition de logement vacant de l'INSEE :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- x proposé à la vente, à la location
- x déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- x en attente de règlement de succession
- x conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- x gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : logement très vétuste).

Le nombre des logements vacants est en progression dans la commune depuis 1982, date à laquelle la commune n'en comptait qu'un seul. Après avoir stagné jusqu'en 2010 entre 5 et 7 logements vacants, leur nombre est en progression sur la période récente.

Pour affiner et actualiser les données transmises par l'INSEE, **la commune a procédé à un nouveau comptage des logements vacants en 2016 et identifie un seul logement vacant**

qui se localise dans la rue de Niederbarr. Cette ancienne ferme est abandonnée depuis de nombreuses années.

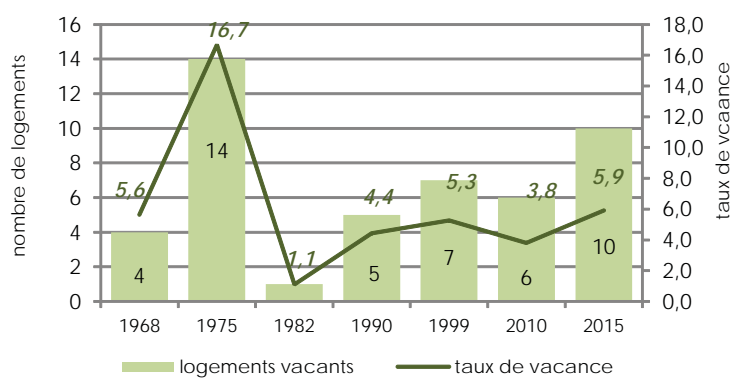
L'absence de logements vacants dans la commune est révélatrice de plusieurs phénomènes :

- l'attractivité résidentielle du territoire, ce qui a permis de réhabiliter des anciennes demeures, notamment par de jeunes couples.
- une carence en terrain à bâtir avec peu de places encore disponibles dans les zones urbaines du POS et des zones INA qui n'ont pas été construites,
- la difficulté de renouveler la population communale, et qui a pour conséquence son vieillissement.

c. Les caractéristiques de l'habitat

L'habitat de GOTTENHOUSE se caractérise comme suit (données INSEE de 2015) :

- 155 maisons (91.8%) / 14 appartements (8.2%).
- Nombre moyen de pièces par logements : 5.2 pour les maisons / 3.7 pour les appartements.
- Des logements de grande taille : 87.2% des logements sont des T4-T5 (dont 67.3% sont des T5). Les logements de petite taille (T1-T3) sont néanmoins bien représentés (12.8%).
- Mode d'occupation : 89.1% de propriétaires, 8.3% de locataires, 2.6% de logés gratuits.



Evolution du nombre des logements vacants et du taux de vacance
- source : INSEE

- Des logements avec un bon niveau de confort : 97.4% avec salle de bain ou douche, 62.8% au chauffage individuel.
- 94.9% des ménages avec au moins 1 voiture, dont 63.5% des ménages possèdent 2 voitures ou plus.

d. Le besoin en logements dans le village de GOTTENHOUSE

L'estimation des besoins en logements et des besoins fonciers à venir est plus fine qu'une planification du nombre d'habitants. Cette estimation doit permettre de tenir compte des grands équilibres territoriaux, de la politique de l'habitat et de la promotion d'un urbanisme durable. Les lois récentes (GRENELLE, ALUR, MACRON) – depuis 2010 – encouragent une densification du bâti, une lutte contre l'étalement urbain et une modération de la consommation sur les espaces agricoles. Aussi, les PLU doivent désormais encourager la densification du bâti avant de proposer de nouveaux espaces à la construction en extension de l'actuelle enveloppe urbaine.

Rappelons que la commune de **GOTTENHOUSE souhaite stabiliser le niveau de sa population communale, sans afficher une volonté de croissance**. Cet objectif est extrêmement raisonné et le PLU devra être calibré sur cette ambition.

Afin de démontrer la cohérence entre les ambitions communales en matière d'accueil de nouveaux habitants dans le village et le potentiel foncier à définir dans le PLU pour accueillir des constructions nouvelles, nous procédons au **calcul du besoin en logements intégrant le phénomène de desserrement des ménages et la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants, et donc la surface qui devrait être proposée pour des constructions nouvelles dans le PLU**, au cœur du bâti et éventuellement sous la forme d'extensions urbaines.

A noter que cette démonstration reste empirique et que ces chiffres ne sont qu'une estimation. Pour calculer ce besoin en logements, les chiffres de référence sont : 388 habitants (INSEE 2015), 2.5 personnes par ménages en moyenne (INSEE 2015), 157 résidences principales ($388/2.5=155$), 1 logement vacant (recensement communal).

Le calcul du besoin en logement tient compte, dans un premier temps, du **desserrement des ménages** observé sur les dernières décennies (de 3.5 à 2.5 entre 1968 et 2015). Il est raisonnable d'appliquer un **ratio de desserrement des ménage** que l'on peut **estimer à 2.3 à l'horizon de 2035**.

Sur cette base, la commune aurait besoin de 169 logements sur son territoire ($388/2.3=168$), d'où le **besoin de créer 13 nouvelles unités** d'ici 10 ans ($169-155=13$).

Puis, s'ajoute d'ordinaire les besoins liés à l'objectif d'augmentation de la population. Mais, comme la commune de GOTTENHOUSE n'a pas affiché de volonté d'accroître le nombre de ses habitants, ce besoin n'est pas intégré dans la démonstration.

Le besoin en logements global s'élève donc à un besoin de 13 nouveaux logements. En outre, le potentiel offert par les logements vacants doit être déduit de ce calcul (1 logement vacant recensé par la commune). Au vu du faible nombre des logements vacants à GOTTENHOUSE, il n'est pas retenu rétention foncière.

Par conséquent, le **besoin réel en nouveaux logements est estimé à 12 logements à créer dans le village pour 2035** (13-1=12). Rappelons que le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Saverne définit le besoin de produire 12 nouveaux logements.

Synthèse du calcul des besoins en logements

données de référence:	388 habitants (INSEE 2015)
	2,5 personnes par ménages (INSEE 2015)
	155 résidences principales
	1 logements vacants (recensement communal)

DESSERREMENT DES MENAGES		ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	
<i>c'est-à-dire le besoin en nouveaux logements pour maintenir le niveau de la population communale</i>		<i>c'est-à-dire le besoin en nouveaux logements pour supporter la croissance de la population communale</i>	
estimation d'un desserrement des ménages :	2,3	La commune souhaite que la population se maintienne, d'où un besoin nul en nouveaux logements.	
nombre de résidences principales en 2035 :	169		
besoin en logements pour supporter le desserrement communal :	13	besoin en logements pour supporter la croissance de la population communale :	0

+

-

potentiel des LOGEMENTS VACANTS :

1

=

BESOINS EN LOGEMENTS

besoin en logements pour supporter le desserrement communal :		13
besoin en logements pour supporter la croissance de la population communale :	+	0
logements vacants :	-	1
		12

Le nombre des logements est croissant à GOTTENHOUSE depuis les années 1960. Ce sont très majoritairement des résidences principales de grande taille, habitées par leur propriétaire, ce qui a pour conséquence un manque de diversité dans la typologie des logements proposés. En outre, la commune ne compte plus aujourd'hui qu'un seul logement vacant. Enfin, le calcul des besoins en logements effectué dans le cadre du PLU fait état d'un besoin de produire 12 nouveaux logements, ce qui est similaires aux données affichées dans le PLH.

synthèse

population - logements

ATOUPS

- Une population communale croissante depuis les années 1975 mais avec un rythme qui se ralentit sur la période récente.
- Un nombre de logements et de ménages croissant depuis 1968, signe de l'attractivité et du dynamisme local.
- Des résidences principales essentiellement sous la forme de grandes maisons et avec une bonne représentation des T1-T3.
- Un solde migratoire globalement positif depuis les années 1960, signe du caractère attractif du territoire communal.
- Une commune qui ne compte qu'un seul logement vacant.

FAIBLESSES

- Une population communale qui est touchée par un phénomène de vieillissement qui se caractérise par une croissance des classes d'âges de plus de 45 ans.
- Une baisse du nombre moyen de personnes par ménage, signe de la décohabitation des foyers et du desserrement des ménages. Une très forte croissance des ménages de personnes âgées composés par une personne seule.
- Un nombre de logements vacants insuffisant pour permettre une bonne rotation.

ENJEUX

- Répondre à l'ambition communale pour stabiliser la population communale en privilégiant le renouvellement urbain et en modérant la consommation sur les espaces agricoles et naturels.
- Proposer un PLU qui réponde au besoin en logements estimé à 12 nouveaux logements (chiffres similaires à ceux annoncés dans le PLH).
- Renouveler et rajeunir la population communale pour contrecarrer la tendance au vieillissement.
- Diversifier la typologie des logements sur le territoire pour être en mesure de répondre aux demandes tout au long du parcours résidentiel, et notamment de jeunes couples à la recherche de logements plus petits.
- Porter une politique de réduction du décalage entre la production de logements de grande taille d'une part, et la diminution continue de la taille des ménages, d'autre part.

3 - a c t i v i t é s é c o n o m i q u e s

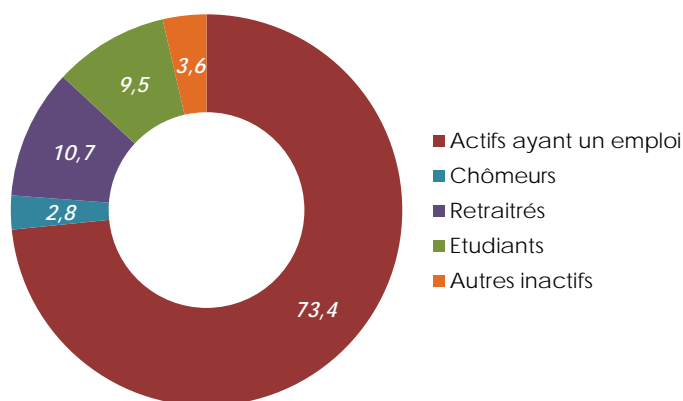


3.1- l'étude de la population active

La population active de GOTTENHOUSE compte 193 personnes en 2015 répartie de manière quasi équilibrée entre les hommes (99/51%) et les femmes (94/49%). La population active ayant un emploi compte, quant à elle, 186 personnes avec des proportions équilibrées entre les hommes et les femmes (94 hommes pour 91 femmes).

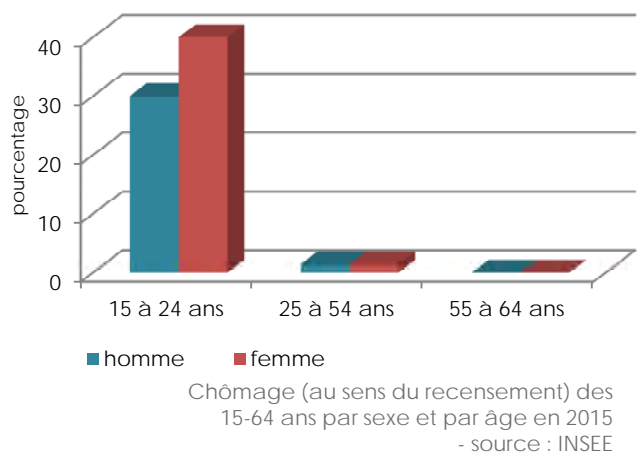
Le taux d'activités - rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population - est de 76.2% en 2015. Le taux d'emplois - rapport du nombre d'individus de 15 à 64 ans ayant un emploi et l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans - est, quant à lui, de 73.4% en 2015. A titre de comparaison, ces taux sont respectivement de 76.5% et de 68.1% à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Saverne ; et ils sont sensiblement similaires aux taux communaux.

L'analyse de la population de 15 à 64 ans par type d'activités montre que les actifs représentent 73.4%, les retraités 10.7% et les étudiants 9.5%.

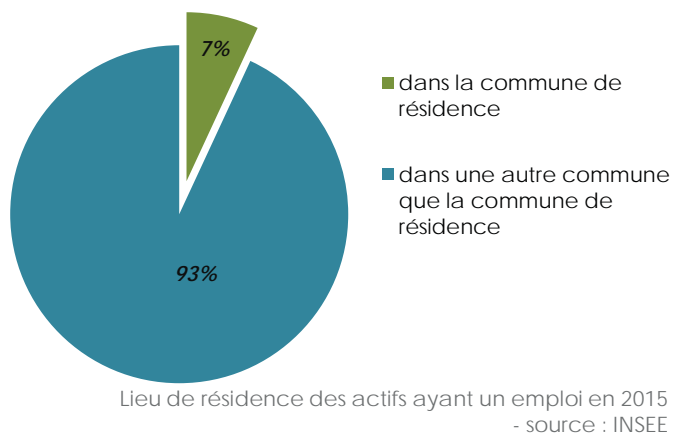


Proportion de la population de 15 à 64 an par type d'activité en 2015
- source : INSEE

En outre, la commune est touchée par le phénomène de chômage (au sens du recensement) avec un taux de 3.6%. Le chômage féminin est moins important (3.2%) en 2015 par rapport à celui des hommes (4.1%). Le nombre de chômeurs (7) stable entre 2010 et 2015. Les femmes de 15 à 24 ans sont les plus touchées (40%). A titre de comparaison, ce taux atteint 10.6% à l'échelle de la CCPS, répatit de manière équilibrée entre le chômage féminin et masculin.

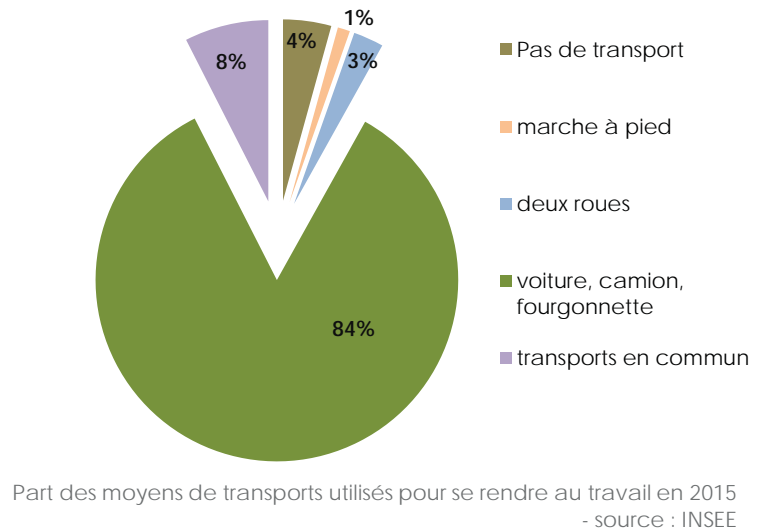


Enfin, la commune de GOTTENHOUSE est soumise à d'importantes migrations journalières de travail puisque 93.1% des actifs communaux (175 personnes) ayant un emploi travaillent en dehors de leur commune de résidence. Ils se déplacent essentiellement au sein du Bas-Rhin en direction de Saverne et de l'agglomération strasbourgeoise.



On dénombre néanmoins 6.9% des actifs (13 personnes) qui habitent et travaillent à GOTTENHOUSE.

Pour se rendre sur leur lieu de travail, les habitants se déplacent essentiellement en véhicule individuel (voiture et deux roues) (87.2%), ce qui reflète la carence en transport en commun sur le territoire, l'éloignement entre habitation et lieu de travail, l'omniprésence de la voiture dans nos modes de vie, la qualité du cadre de vie comme critère prédominant pour le choix du logement et moins la proximité de son travail ou des services.



3.2- les activités économiques – hors monde agricole

La commune de GOTTENHOUSE se localise dans la zone d'emplois de Saverne définie par l'INSEE.

La commune de GOTTENHOUSE compte quelques entreprises localisées au cœur du village : commerce de vente de tissus, esthéticienne, menuiserie, installation de fenêtres PVC, isolation de bâtiments, 3 assistantes maternelles. Celles-ci se présentent sous la forme de petites entités enserrées en cœur du tissu bâti et ne créant pas de nuisances de cohabitation avec la vocation d'habitat environnante.

Aucune entreprise n'a fait part de demandes concrètes en matière d'extension de leur site de production.

Aucune démarche récente n'a été transmise en commune pour l'ouverture d'une nouvelle activité dans le village.



ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune est également desservie par un commerce de boucherie ambulante dont le magasin se localise sur Marmoutier.

Les différentes entreprises nécessiteront une attention particulière dans le cadre du PLU afin que le document d'urbanisme n'affecte pas leur pérennité et que les choix retenus leur permettent de concrétiser des éventuels projets d'extensions ou de constructions nouvelles, sans toutefois créer de nuisances avec leur environnement résidentiel immédiat.

3.3- les activités agricoles

documents de référence :

- x Le Plan Régional de l'Agriculture Durable qui fixe les grandes orientations de la politique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle de l'Etat en région, dont une orientation concerne la préservation du foncier agricole.
- x La Charte de Principe de Constructibilité en zone agricole qui a pour objet de définir les conditions de recevabilité des demandes de construction en zone agricole et de contribuer à la constitution de projets de qualité.

Ce chapitre étudie le monde agricole sous un angle économique. L'impact de l'agriculture en termes de paysages et d'occupation des sols est traité ultérieurement dans le rapport de présentation.

La commune de GOTTENHOUSE compte aujourd'hui **deux sièges d'exploitation agricole** sur son territoire :

- au lieu-dit Wieden à l'est, de manière excentrée au bâti.
- dans le centre du village. Ces bâtiments agricoles – dont la maison de l'exploitant – correspondent à l'ancien site d'un agriculteur de GOTTENHOUSE qu'il n'a pas pu développer, ce qui l'a contraint à déplacer son site principal d'exploitation sur la commune limitrophe de Haegen. Ce bâtiment d'élevage au centre du village abrite encore des vaches allaitantes la moitié de l'année. Son implantation en plein en cœur de bâti pose des problèmes de cohabitation avec l'habitat proche, et concernant plus particulièrement la constructibilité des terrains contigus. Par conséquent, une réflexion pourrait être portée sur les possibilités du changement de destination de ces bâtiments qui peut être envisagé dans le cadre du PLU.

A noter qu'un centre équestre de Saverne étend sa partie « habitat » sur le territoire de GOTTENHOUSE.



bâtiments agricoles localisés en coeur de bâti - 2016

L'exploitation agricole du lieu-dit Wieden n'est ni classée, ni soumise au Règlement Sanitaire Départemental.

En revanche, l'exploitation du centre est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Les bâtiments d'élevage et leurs annexes génèrent, en application du L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, un périmètre de recul de 100 mètres pour l'implantation d'habitations occupées par des tiers dans ce périmètre, et réciproquement. Cette proximité entre bâtiments agricoles et bâtiments occupés par des tiers va donc conditionner les choix d'ouverture

à l'urbanisation car ce périmètre couvre en partie le bâti existant. A noter néanmoins que l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime permet de déroger à ce périmètre de recul sous plusieurs conditions. Dans le cas où des constructions sont déjà présentes dans ce périmètre de recul, il est possible de prescrire dans le PLU des règles d'éloignement différentes. Si la commune ne fait pas ce choix, il est également prévu qu'une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture.



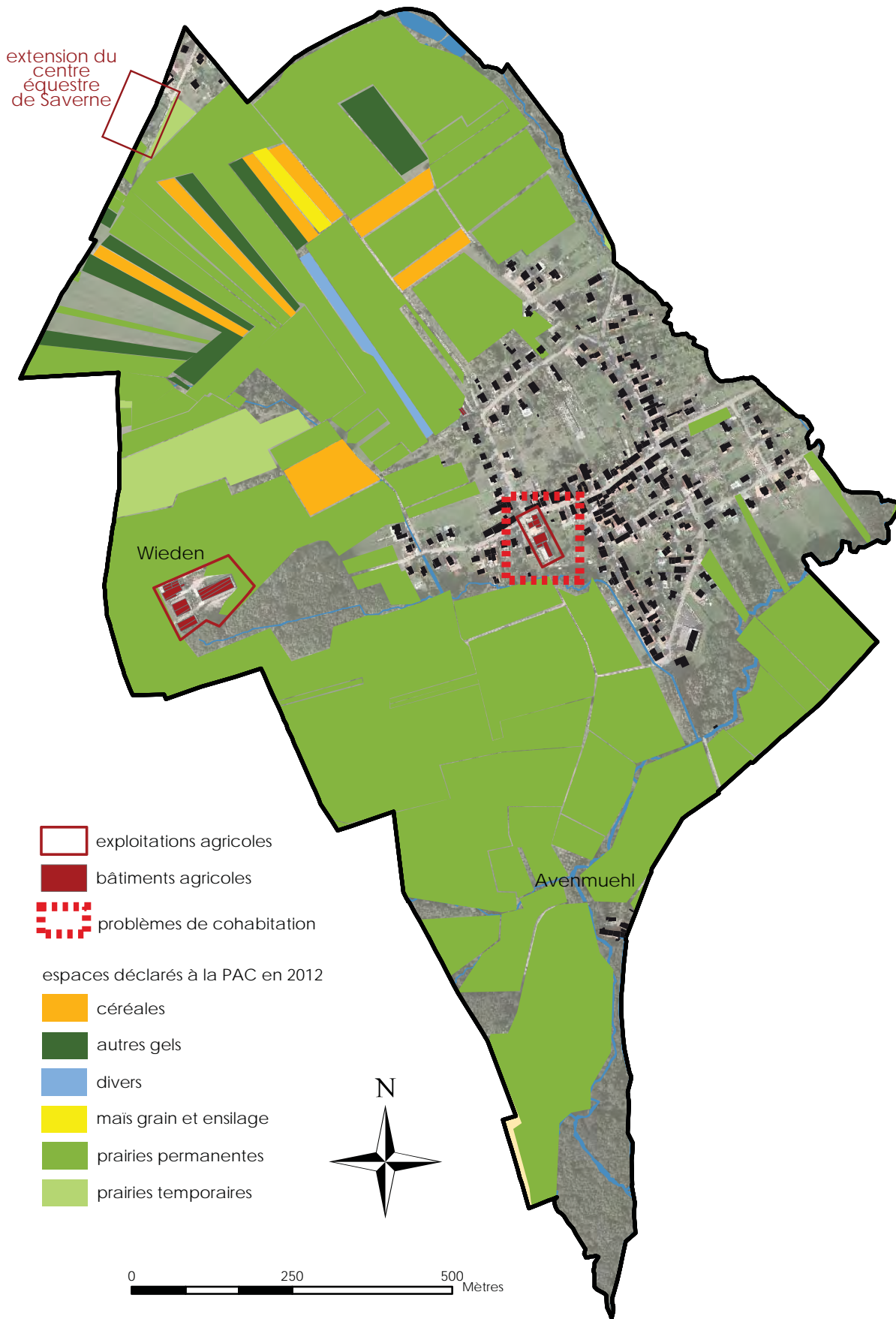
La surface agricole déclarée à la Politique Agricole Commune est de 80 hectares en 2012 à GOTTENHOUSE, dont 70% sont occupés par des prairies permanentes pâturées ou fauchées. Les autres espaces agricoles sont mis en culture (céréales, maïs grain et ensilage) (3.6%) ou laissés en gel (3.3%).

Les agriculteurs du village exploitent l'essentiel des espaces de GOTTENHOUSE et ils se déplacent également sur quelques parcelles de Haegen.

A priori, aucune exploitation agricole des communes limitrophes n'intervient sur le territoire d'études.



les espaces agricoles sont essentiellement mis en valeur par des prairies pâturées ou fauchées - 2016

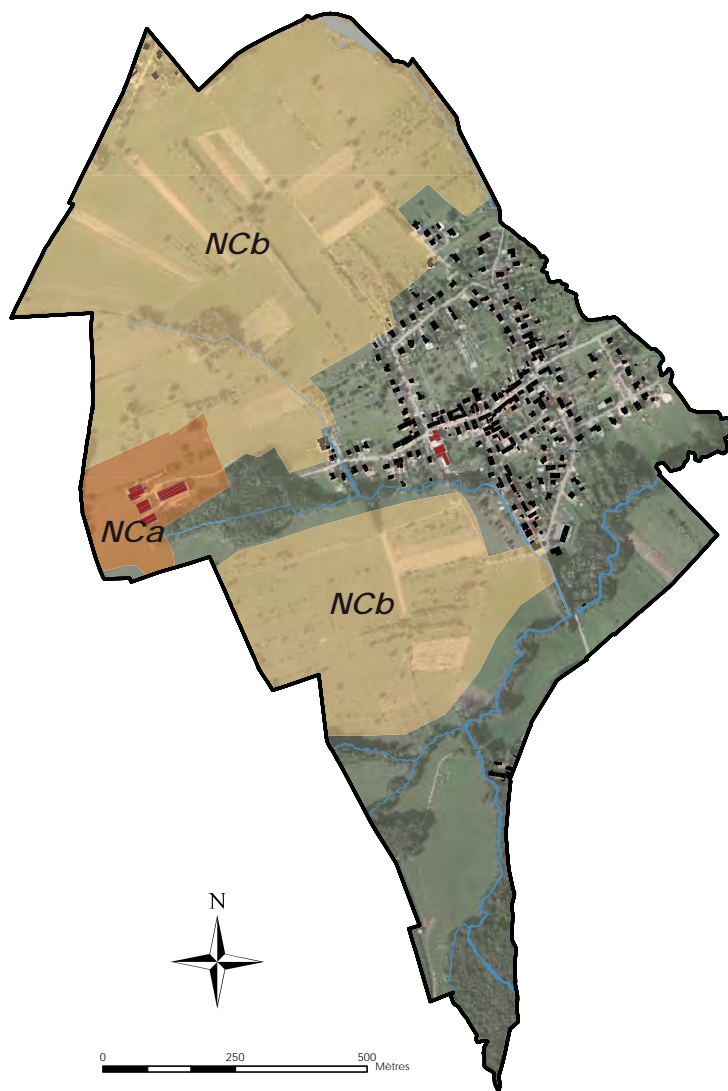


ACTIVITES AGRICOLES ET ESPACES DECLARES A LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE

Le territoire communal de GOTTENHOUSE n'a jamais été remembré, ce qui explique que la structure parcellaire agricole soit sous la forme d'étroites lanières allongées, caractéristiques de la région du Piémont Nord. Le territoire communal compte 907 parcelles, soit une surface moyenne de 1 300 m². On observe quelques terrains isolés mis en valeur par des cultures différentes. Mais, dans la majorité des cas, les ilots agricoles font abstraction de ce découpage. Ils sont de taille correcte, à l'échelle de plusieurs parcelles (parfois de plus d'une dizaine). Ceci permet donc de rationaliser le travail agricole et de limiter les déplacements avec des engins de plus en plus imposants.

Le Plan d'Occupation des Sols définit une large zone agricole qui se divise en 2 grands secteurs dont le principe pourrait être repris dans le PLU :

- Le secteur NCa constructible uniquement pour les besoins nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Ce secteur est calibré autour des différents sites d'exploitation.
- Le secteur NCb totalement inconstructible, à préserver pour sa valeur paysagère. Afin de conserver au maximum un paysage remarquable, la commune a souhaité que la plus grande partie de son territoire soit préservé de toute construction. Cet espace est essentiellement constitué de prés et de vergers.



ZONE AGRICOLE DEFINIE DANS LE POS

La commune de GOTTENHOUSE fait partie de plusieurs zones référencées par l'INOO :

- IGP crème fraîche fluide d'Alsace
- IGP Miel d'Alsace
- AOC-AOP Munster
- IGP Pâtes d'Alsace
- IGP Volailles d'Alsace

Le territoire communal de GOTTENHOUSE se caractérise par une forte vocation agricole avec 73% du territoire dédié aux activités agricoles, et plus particulièrement à l'élevage avec une prédominance des prairies permanentes pâturées ou fauchées.
On dénombre deux sièges d'exploitation agricole sur le territoire, implantés de manière excentré au tissu bâti, auxquels s'ajoutent des bâtiments agricoles en cœur de bâti. Une attention particulière devra être portée sur ce dernier site en matière de cohabitation avec l'habitat proche. .

3.4 - la sylviculture

documents de référence :

- x Les Orientations Régionales Forestières traduisent la prise en compte des fonctions économiques, environnementales et sociale des forêts et la participation de ces dernières à l'aménagement du territoire en vue de leur développement durable. Elles servent de référence aux documents cadres de gestion durable des forêts (directives et schémas régionaux d'aménagement, schéma régional de gestion sylvicole).
- x Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier crée de nouvelles dispositions dans le domaine des filières bois à l'échelle régionale.

Le couvert forestier communal est fortement réduit (environ 10 ha), essentiellement composé de forêts de feuillus.

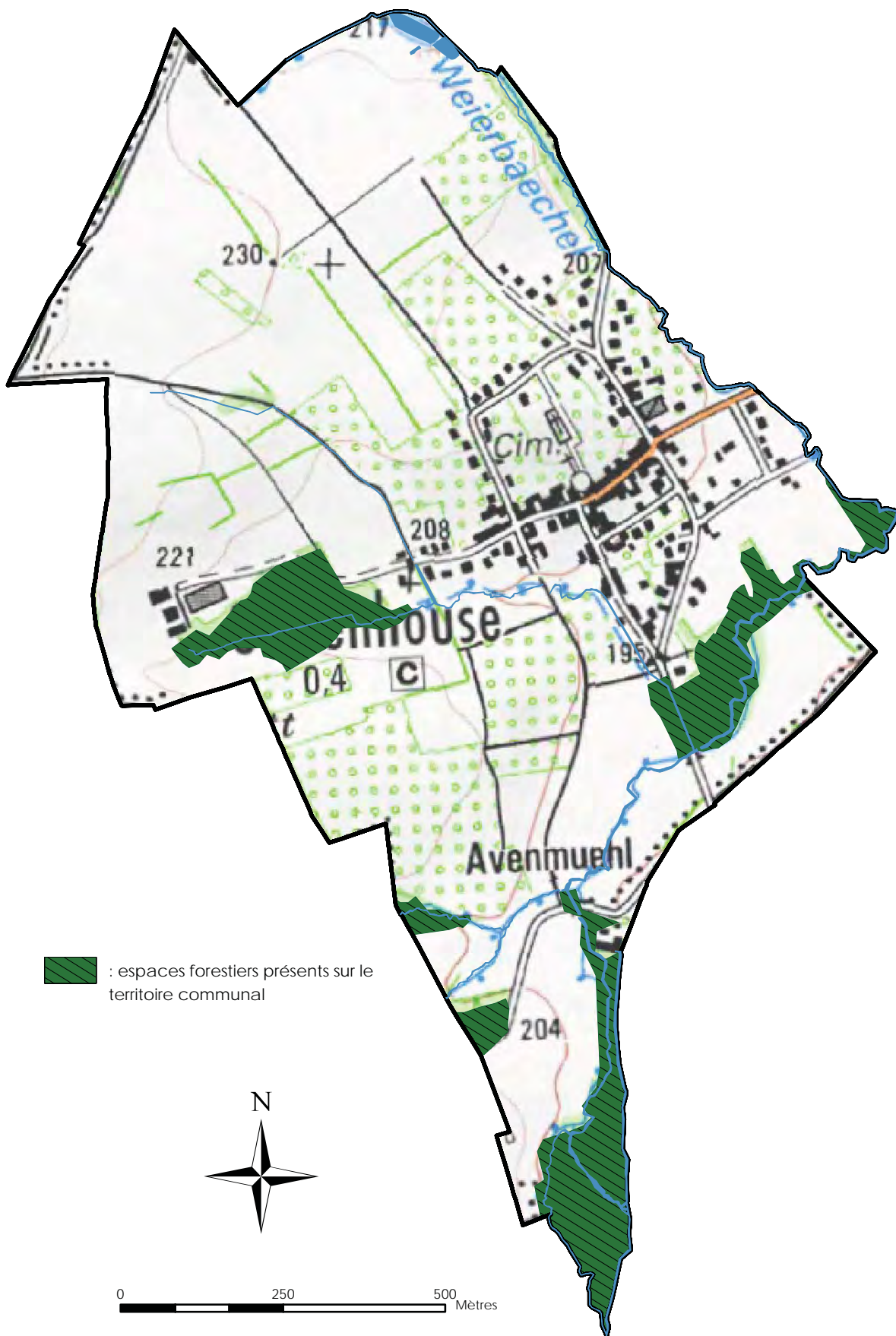
Le couvert forestier est peu développé sur la commune de GOTTENHOUSE avec une estimation de 10.55 ha. Ils se présentent sous la forme de plusieurs petits ensembles (cf. chapitre milieu naturel).

Quant à la forêt communale, elle se localise sur la commune de Rheinhardsmunster pour une surface de 12.74 ha. Il s'agit d'une seule parcelle traitée en futaie régulière composée de chênes, de hêtres et de douglas dans une très moindre proportion. La commune tire peu de ressources de sa forêt.

La forêt communale est soumise au régime forestier de l'ONF pour une gestion durable de la forêt. Un programme d'actions est déterminé pour la période 2013-2032 : programmes de coupes et règles de cultures, programme de travaux d'entretien et d'investissement (actions sylvicoles, desserte, équipements d'accueil,...), programme d'actions liées à la préservation des richesses écologiques.

Les fonctions principales de cette forêt en matière de :

- production ligneuse : enjeu fort avec une hêtraie-sapinière sur un sol assez riche à acide.
- Biodiversité : absence d'enjeu notable.
- Social : enjeu moyen du fait d'un périmètre de protection de source captée.



ESPACES FORESTIERS

3.5- les activités touristiques et de loisirs

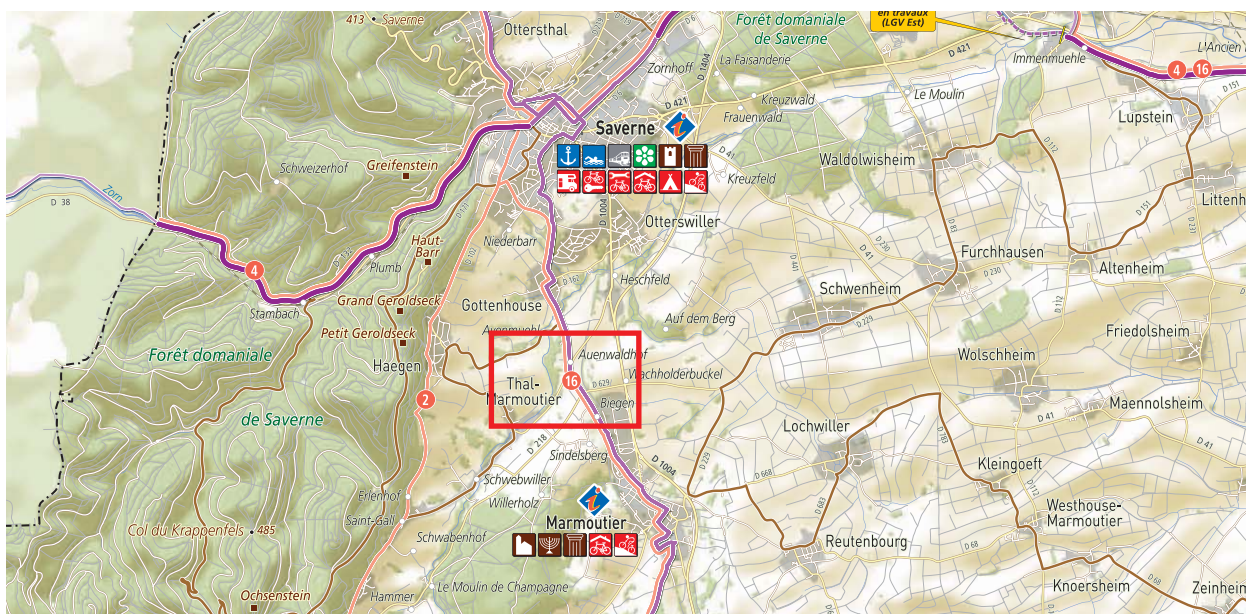
La commune de GOTTENHOUSE ne dispose pas de structures d'hébergement touristique.

Plusieurs sentiers pédestres et cyclables transitent par le territoire ou à proximité. La topographie plane du territoire facilite la pratique de ces activités. Ces cheminements - principalement à vocation touristique et de loisirs - peuvent également être pratiqués pour des déplacements quotidiens.

La Communauté de Communes du Pays de Saverne a mené une réflexion sur les déplacements doux, via un schéma cyclable d'intérêt touristique. Un point de difficulté sur les déplacements concerne la liaison piéton/cycliste qui relie Saverne à GOTTENHOUSE en passant par le territoire d'Otterswiller. En effet, ce chemin vicinal est très utilisé comme itinéraire bis pour relier Marmoutier et Saverne. Une réflexion est engagée sur la possibilité de créer des pistes mixtes.

En outre, le Conseil Départemental du Bas-Rhin a réalisé près de 735 km d'itinéraires cyclables depuis 1992 sur son territoire, reliant entre eux la plupart des pôles d'attraction du Bas-Rhin. La Transversale cyclo (nord-sud) Piémont des Vosges du Nord -Véloroute du Vignoble et le tour cyclo Eglises romanes et « Ackerland » passent à grande proximité du territoire de GOTTENHOUSE.

Enfin, l'Office de Tourisme de Saverne et sa Région fait également la promotion de la pratique du cyclotourisme avec plusieurs circuits dont certains passent par la commune ou à proximité.



extrait de la carte cyclotouristique éditée par le CD67

synthèse

activités économiques

ATOOUTS

- Une population active importante et un taux de chômage très faible et inférieur aux taux enregistrés à l'échelle de la Communauté de Communes.
- Quelques entreprises – hors bâtiments agricoles - dans le village qui ne créent pas de contraintes avec la vocation résidentielle environnante.
- Un territoire à forte vocation agricole avec la présence de deux sièges sur le territoire et qui exploitent l'essentiel des terres.
- Plusieurs circuits pédestres et cyclotouristiques passent à GOTTENHOUSE ou dans les communes limitrophes.

FAIBLESSES

- Un territoire soumis à d'importantes migrations journalières de travail, principalement à destination de Saverne et de l'agglomération de Strasbourg.
- Des bâtiments agricoles (ICPE) en cœur de bâti qui posent des problèmes de cohabitation avec l'habitat environnant.
- Un couvert forestier peu présent qui ne permet pas à la commune de tirer profit de cette ressource.

ENJEUX

- **Assurer la pérennité des activités économiques existantes par un règlement adapté : permettre des extensions et de nouvelles installations dans le village tout en veillant à ne pas créer de nuisances avec leur environnement résidentiel immédiat.**
- **Assurer la pérennité des exploitations agricoles qui travaillent l'ensemble des espaces agricoles du territoire communal.**
- **Préserver les espaces agricoles en modérant la consommation sur ces espaces.**
- **Soutenir les démarches supra communales pour le développement touristique dans le secteur.**
- **Mener une réflexion sur les possibilités du changement de destination des bâtiments agricoles implantés en cœur de bâti pour ne pas être une entrave au développement urbain.**

4 - consommation sur les espaces et capacités de densification



4.1 - l'analyse de la consommation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

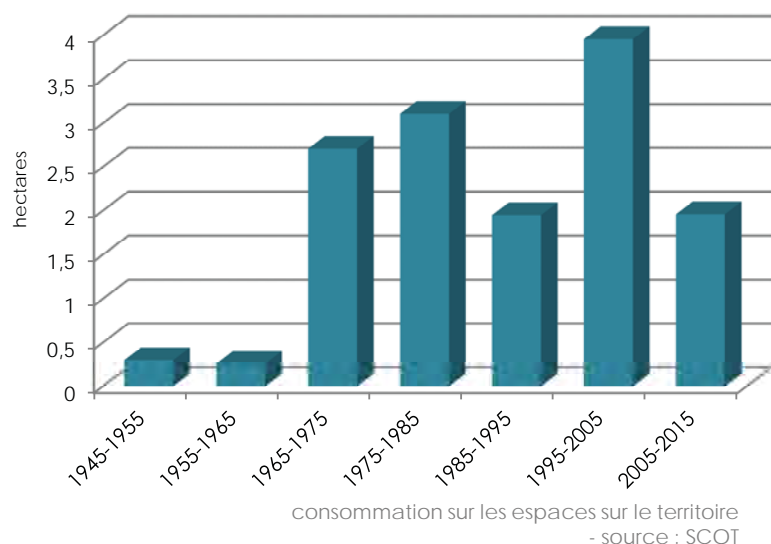
Les lois Grenelle et la loi ALUR réaffirment la nécessité d'assurer une gestion économe des ressources et de l'espace. Aussi, les actions en matière d'urbanisme devront modérer la consommation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers d'une part, et d'autre part, limiter l'étalement urbain.

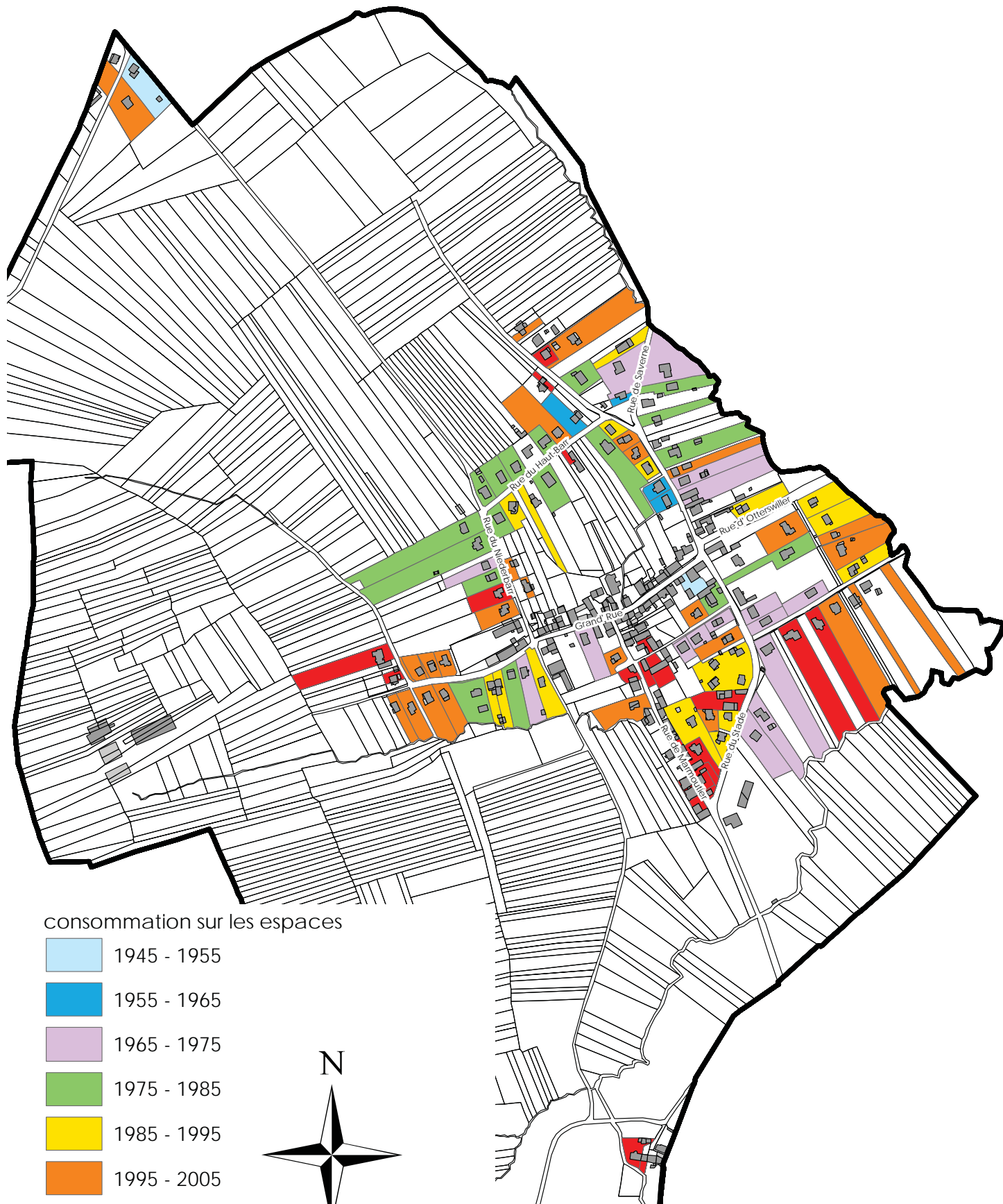
Tout d'abord, le SCOT de la Région de Saverne a procédé à une analyse de l'occupation et de la consommation de l'espace à l'échelle de son territoire :

- Entre 2000 et 2008, les territoires artificialisés ont augmenté de 230 ha, soit 31 ha par an.
- Les territoires agricoles ont perdu 195 ha et les espaces naturels 40 ha.

Le SCOT prévoit d'ici 2030 une consommation de 248 ha pour l'habitat et 245 ha pour les zones d'activités.

Le SCOT a également procédé à un recensement des espaces consommés dans la commune de GOTTENHOUSE pour une surface globale de 14.22 ha depuis les années 1940. On s'aperçoit que l'urbanisation du village a progressé par phases successives (cf chapitre diagnostic urbain).





consommation sur les espaces

- 1945 - 1955
- 1955 - 1965
- 1965 - 1975
- 1975 - 1985
- 1985 - 1995
- 1995 - 2005
- 2005 - 2015



0 250 500 Mètres

ESPACES CONSOMMÉS DEPUIS 1945
- source : SCOT de la Région de Saverne

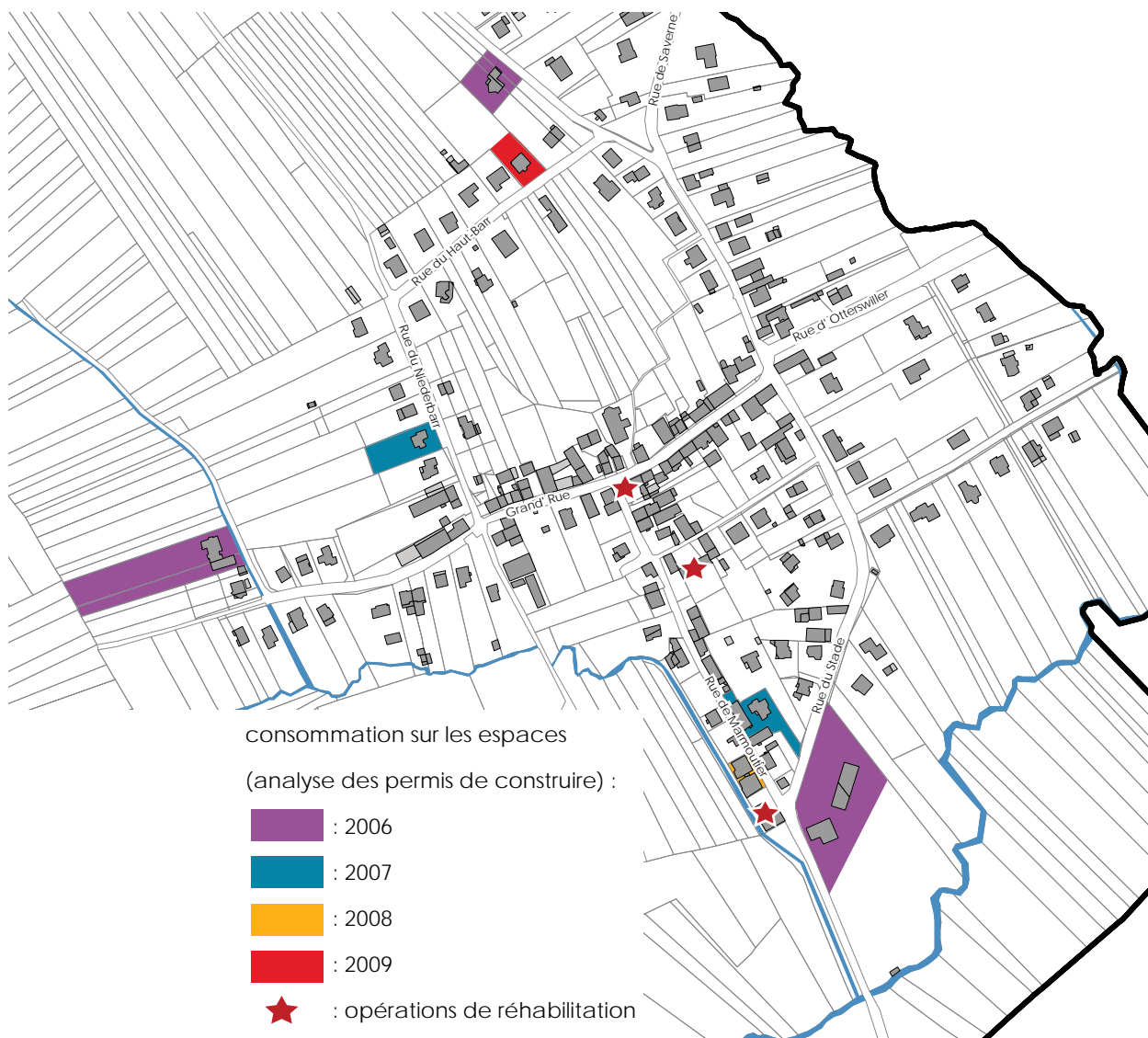
Les périodes 1975-1985 (3.11 ha) et 1995-2005 (3.96 ha) ont été les périodes où la consommation foncière a été la plus importante. Ces temps se calquent globalement sur les moments de forte croissance de la population communale. Ces nouvelles constructions montrent également les différentes phases d'extension du village depuis le centre ancien vers ses périphéries.

De manière plus particulière, une analyse des permis de construire pour des constructions neuves sur la période récente – depuis 10 ans – nous démontre la tendance récente sur le territoire communal.

On dénombre ainsi depuis 2006 :

- la construction de 5 maisons neuves,
- la construction de la salle socio-culturelle,
- la réhabilitation d'une remise pour être transformée en habitation,
- le réaménagement d'un local commercial en 2 logements,
- la transformation d'une grange en 4 logements,
- la construction neuve d'une maison collective de 4 logements.

A noter qu'aucun permis de construire ont été accordés en 2009, 2010, et depuis 2012, en raison du manque de terrains disponibles dans le village.



ESPACES CONSOMMÉS DEPUIS 10 ANS

- source : analyse des permis de construire accordés dans la commune

Tous ces projets ont consommé une surface globale de 13 026 m² depuis 2006, pour une surface moyenne de 1 302 m² avec de fortes disparités spatiales.

Tous ces espaces consommés se concentrent au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en continuité directe de parcelles déjà construites.

4.2- l'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces au cœur de l'enveloppe urbaine

Les lois récentes – depuis 2010 – encouragent une densification du bâti, une lutte contre l'étalement urbain et une modération de la consommation sur les espaces agricoles. Ainsi, les PLU doivent encourager la densification du bâti avant de proposer de nouveaux espaces à la construction en extension de l'enveloppe urbaine.

Il est donc opportun dans le cadre du PLU de s'interroger sur :

- ✕ Le renouvellement urbain et la reconquête des friches urbaines et des maisons inhabitées en centre bourg,
- ✕ La densification de l'habitat existant dans le bourg (espaces disponibles),
- ✕ Le choix ou non d'ouvrir de nouveaux espaces à la construction tout en privilégiant :
 - la proximité des services existants ou envisagés afin de renforcer la centralité du bourg.
 - la proximité de modes de déplacement du réseau structurant ou des transports collectifs.
 - les espaces avec une valeur agronomique faible.
 - les espaces qui ne présentent pas d'enjeux pour la préservation de l'environnement et des paysages.

Méthodologie proposée pour l'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces à GOTTENHOUSE

L'analyse de la capacité de densification du bâti et de mutation des espaces à GOTTENHOUSE vise à déterminer en réponse au besoin en logements :

- **Le potentiel constructible réel existant au cœur de l'enveloppe urbaine.** Chaque espace vide de construction est ciblé sur le cadastre. Pour chacun de ces terrains, nous analysons leur vocation (jardin, espace agricole, espace naturel,...) pour déterminer leur éventuelle mutabilité.

L'enveloppe urbaine de référence retenue est celle définie dans la base de données BD OCS de 2008 de niveau 4.

- **La nécessité ou non de définir des nouveaux espaces à ouvrir à la construction en épaisseur du bâti existant.**

Pour affiner la cohérence entre besoin en logements et capacités de densification et de mobilisation des espaces, **les parcelles bâties potentiellement mutables en habitat** (bâtiments

vacants, granges) **sont déduites** de ce potentiel. Rappelons que les **logements vacants** ont, quant à eux, été **intégrés dans le calcul du besoin en logements**.

Cette analyse est spatialisée sous la forme de **2 cartographies** pour une meilleure visualisation des espaces libres de constructions dans le village (carte 1) et de leur potentielle mutabilité (carte 2).

En préambule, le **SCOT de la Région de Saverne détermine des objectifs chiffrés pour la période 2010-2030** en matière de densité pour l'aire urbaine de Saverne dont fait actuellement partie la commune de GOTTENHOUSE :

- **31 logements maximum en extension urbaine**
- **10 logements minimum en renouvellement urbain**

Sur cette base, les **possibilités d'extension** pour la commune pour la période 2010-2030 sont estimées à **1 ha**.

En revanche, il apparaît clairement que la densité imposée par le SCOT est trop exigeante pour la commune de GOTTENHOUSE et ne correspond pas à la réalité du territoire. La commune souhaite donc être déclassée de la zone urbaine de Saverne. Toutefois, cette procédure ne peut s'opérer que lors d'une révision du SCOT. Compte tenu des évolutions à venir au niveau du périmètre du SCOT - en lien avec les fusions des intercommunalités - le document révisé ne pourra pas être approuvé avant 2020/2021.

L'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces à GOTTENHOUSE / élaboration en novembre 2016

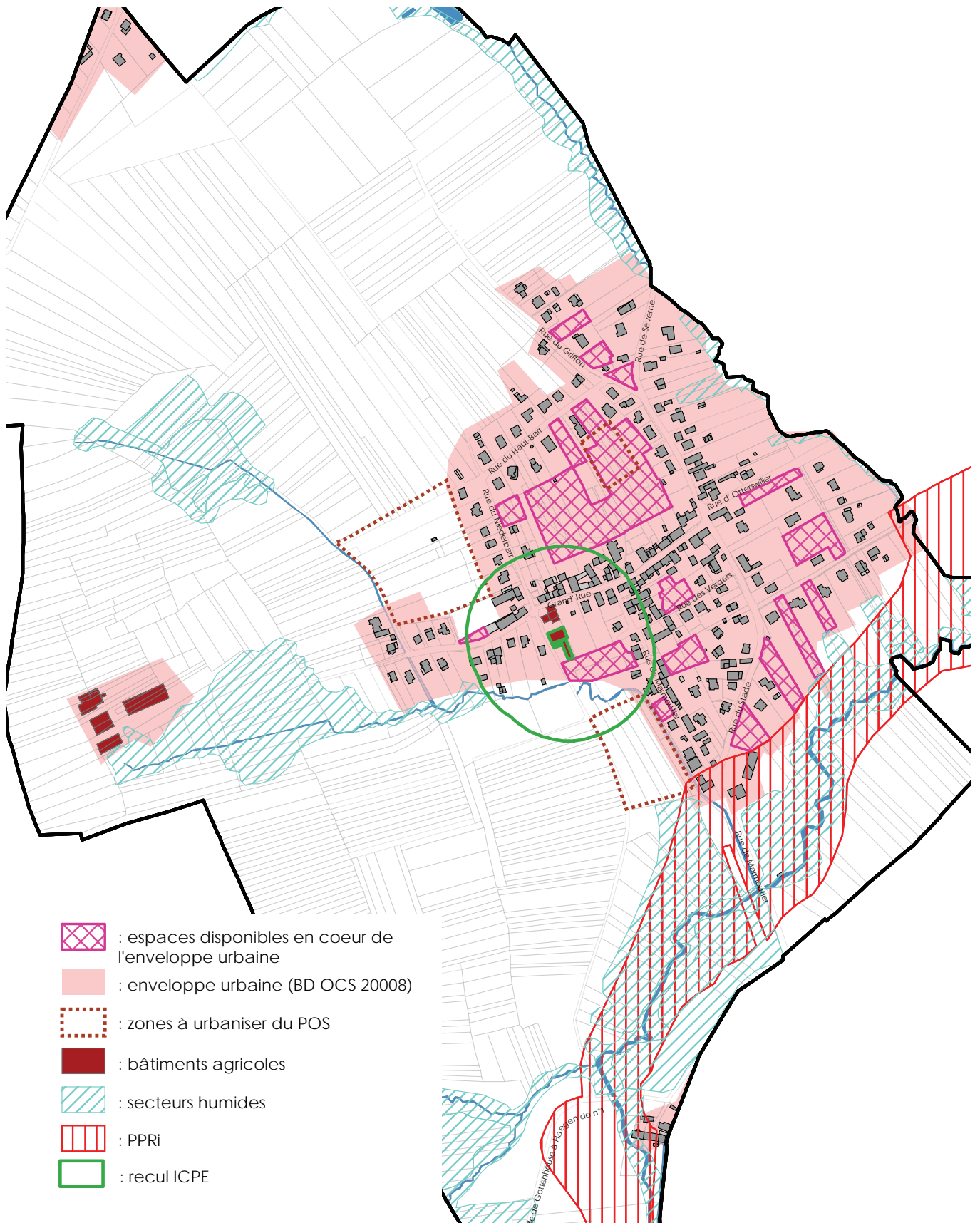
Le village de GOTTENHOUSE présente une urbanisation dense dans le centre avec des maisons mitoyennes dans certaines rues. Le bâti tend à devenir plus lâche vers les périphéries du village.








Rappelons en préambule que le PLU détermine un **besoin de créer 12 nouveaux logements à l'horizon de 2035**. En outre, on ne recense qu'**un seul logement vacant** dans la commune, dans la rue de Niederbarr. En effet, toutes les maisons anciennes mises en vente ont été rachetées au fur et à mesure, réhabilitées et rénovées. Un bâtiment économique est également vacant dans la Grande Rue et il pourrait être transformé en logements même si il n'existe pas encore de projets précis concernant son devenir. En outre, **le village compte très peu de granges ou de terrains à bâtir disponibles en cœur de bâti**.

Cette analyse spatiale des capacités de densification et de mobilisation des espaces se décline sous la forme de **2 cartographies** qui indiquent :

- Les espaces apparaissant libres de constructions sur le cadastre.
- L'enveloppe urbaine de référence de la base de données BD OCS de 2008 de niveau 4.
- Les zones à urbaniser du POS pour visualiser les choix en matière de développement urbain qui avaient été inscrits dans ce document d'urbanisme.
- Les bâtiments agricoles et le périmètre de réciprocité de 100 m appliqué sur les bâtiments agricoles sur centre.
- Les secteurs humides et le PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben.

La **carte n°1** identifie l'**ensemble des espaces libres de constructions au cœur de l'enveloppe urbaine**, sans distinction de la vocation de ces terrains. L'ensemble représente une surface globale de 3.55 ha, surface répartie entre 17 espaces libres de constructions.



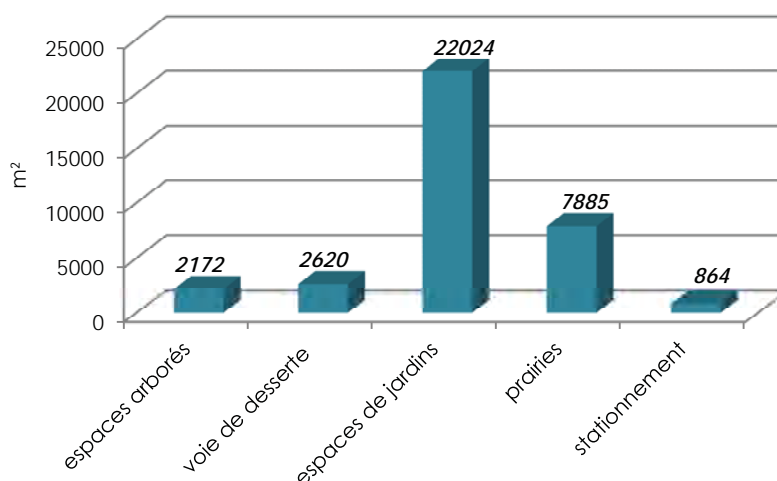
-  : espaces disponibles en coeur de l'enveloppe urbaine
-  : enveloppe urbaine (BD OCS 2008)
-  : zones à urbaniser du POS
-  : bâtiments agricoles
-  : secteurs humides
-  : PPRi
-  : recul ICPE

carte n°1 : ESPACES BRUTS DISPONIBLES EN COEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

La **carte n°2** mentionne les **espaces disponibles au cœur de l'enveloppe urbaine avec une distinction de la vocation des espaces.**

Ceux-ci se répartissent entre :

- 22 024 m² de jardins entretenus et en continuité de l'existant. A noter que la plus grande « dent creuse » en cœur de bâti (16 689 m²) était en grande partie classée en zone UJ dans le POS où seuls les abris de jardin étaient autorisés. Cette réglementation avait pour objectif de préserver cet îlot vert de toute construction « massive » au sein de la partie la plus dense du village.
- 2 660 m² occupés par une voie de desserte en arrière des bâtiments agricoles.
- 2 172 m² d'espaces arborés.
- 7 885 m² de prairies
- 864 m² occupés par le parking à côté de la salle des fêtes.



répartition des espaces disponibles en cœur d'enveloppe urbaine suivant leur occupation des sols

De cette surface apparaissant disponible en cœur de bâti, il convient de soustraire les espaces de desserte et de stationnement, portant le potentiel réel à 3.2 ha répartis en 15 secteurs. Certains seront susceptibles d'accueillir plusieurs habitations. Rappelons également que la commune de GOTTENHOUSE est confrontée au phénomène de rétention foncière. En outre, la majorité des espaces disponibles sont mis en valeur par des jardins, à priori non ou très difficilement mutables.

L'analyse de la consommation sur les espaces et des capacités de densification démontre que le rythme de construction – et de consommation sur les espaces – est variable depuis les années 1940. En outre, il existe peu d'opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine. Il apparaît donc opportun de combler ces derniers espaces libres en cœur de bâti et d'envisager une extension mesurée de l'enveloppe urbaine en lien avec les ambitions communales affichées.

A noter que cette analyse sera affinée dans le second volet du rapport de présentation suite à l'élaboration du règlement graphique du PLU afin que l'analyse des capacités de densification et de mobilisation soient calibrées sur les zones urbaines du PLU.

5 - diagnostic urbain



5.1 - Analyse urbaine et fonctionnement urbain

Cadrage historique

La fondation de Gottenhouse daterait de la fin du sixième siècle. Elle est l'œuvre d'un moine irlandais Saint Léobard, disciple de Saint-Colomban, qui s'est établi au milieu d'une nature inviolée est dominée par des forêts plusieurs fois séculaires.

Sur la foi d'anciens documents, le Saint homme s'établit dans un lieu désert à quelques distances de Saverne, avant de fonder Lochwiller et Marmoutier.

Le village était à l'origine possession de Marmoutier.

Gottenhouse est mentionné pour la première fois en 828 dans une charte Mérovingienne sous le nom de Godehusen ou Godehusa et rappelle par son nom, l'emplacement de ce premier Ermitage de Saint Léobard.

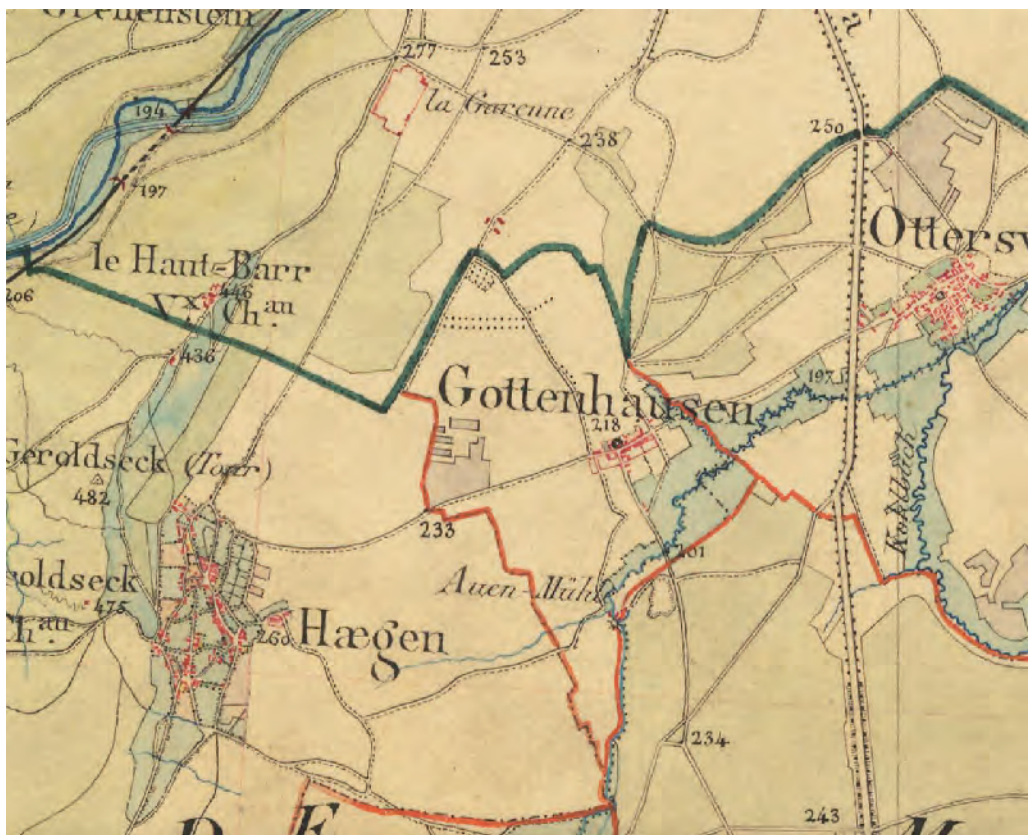
C'est à cet endroit qu'il aurait reçu du roi franc Childebert II, la Royal donation qui sera à l'origine de la création de l'une des plus riches Abbaye d'Alsace : celle de Marmoutier et de sa Marche. Elle prendra indifféremment le nom de Marche de Marmoutier ou la Marche d'Aquilée (la marche de l'Aigle).

À partir de ce moment-là, le sort de Gottenhouse, de l'Abbaye et des autres villages de la Marche sont étroitement liés pendant un millénaire.

Unis dans la même ferveur ils vont tous partager les joies comme les peines.... (Extrait du rapport de présentation du POS de Gottenhouse - 2000)



Carte de Cassini - 1756-1789



Carte d'Etat-Major - 1820-1866

Les phases de développement urbain

Il n'existe pas de document cartographique, sur le secteur, qui soit antérieur à la carte de Cassini.

A l'époque du relevé de la **carte de Cassini** (1756-1789) :

- La géographie représente Gottenhouse sur un plateau qui domine le Weierbaechel au Nord et le Rossoelbach au Sud, qui se jette dans la Mossel. Cette géographie ne présente pas de différence entre le relief du piémont du Haut-Barr et ce plateau. Gottenhouse est ainsi représenté comme un promontoire au dessus de deux vallées.
- La représentation de l'agglomération, avec la tour, indique la présence d'un village; mais l'absence de maisons ou de tache rouge (comme à Saverne par exemple) indique l'absence d'habitat groupé. Les routes ou chemins pour y mener ne sont pas indiqués : il semble que l'installation de Gottenhouse soit, à l'époque du dressement de la carte, peu importante.

La **carte d'Etat-Major** (1820-1866) détaille le territoire différemment.

A l'inverse de la carte de Cassini, la représentation du relief est absente, y compris pour le piémont des Vosges. Seulement quelques points de niveaux apportent des indications d'altitude. L'église Saint-Lambert, par exemple, est localisée à 218 m d'altitude.

L'occupation du sol, notamment les zones humides qui bordent la Mossel, l'ensemble des chemins et des voies de connexion sont indiqués.

De plus, le périmètre du ban communal est délimité.

On peut voir, notamment, que le moulin Auenmühl est proche de cette limite communale, au Sud.

L'occupation du sol est précise. Une grande part des terres du ban est occupée par la prairie—en blanc - par des terres agricoles -grisées- . Le village, en rouge, est bien constitué. On peut même comprendre que certaines parcelles, certains sentiers étaient plantés d'arbres en alignements.

A cette époque, le village compte jusqu'à 302 habitants (en 1851).

L'organisation urbaine du XIX^{ème} siècle montre l'axe principal de la Grand'rue qui organise la majorité des constructions. Celles-ci sont accolées ou organisées autour de cours. Quelques périmètres pourraient représenter de grandes parcelles. Aucune trace de la fabrique de cordons n'est lisible, même pas l'ouvrage de pierre permettant d'étirer les cordons.

L'église Saint-Lambert, en noir, se positionne au centre de cette urbanisation. Sur la carte, elle semble s'être installée dans l'axe de la rue de Marmoutier.

1850



Organisation urbaine de Gottenhouse avant 1850, d'après la carte d'Etat Major - Ici et Là – novembre 2016

Ainsi, en 1850 la commune comptait 302 habitants. Les surfaces occupées par l'urbanisation représentaient 0,75 ha env., soit une moyenne de consommation d'espace de 0,25 are/hab.

Elaborées à partir des différentes campagnes de photos aériennes, les cartes qui suivent reconstituent le développement de la cité depuis 1935.

Jusqu'à cette période, Gottenhouse est resté un village rural, exploitant la forêt et la terre. Les habitants vivaient de la culture et de l'élevage. Les constructions les plus anciennes dans la Grand'rue et dans la rue de Marmoutier possèdent des portes de cave à demi-niveau au dessous de la rue. Cette disposition propre aux maisons vigneronnes indique que certains habitants cultivaient également la vigne.

1935



Développement urbain de Gottenhouse entre 1850 et 1935, d'après la photo aérienne de 1935 - Ici et Là – novembre 2016

Entre 1850 et 1935, le village s'est développé, le long de la rue de Marmoutier, un peu le long de la rue de Saverne, et plus ponctuellement, en quelques endroits le long de chemins existants. L'urbanisation de cette période, probablement pour des raisons fonctionnelles, met en oeuvre des constructions/fermes isolées les unes des autres, qui rompt avec l'identité du village ancien. Cette période voit la réalisation de l'école, bâtiment tout en grès, qui prend place sur la rue de Saverne. Elle paraît, de ce fait, à «l'écart» du village. Cette urbanisme multiplie fortement la consommation d'espace. Pourtant, cette période voit également la population du village chuter.

En 1935, alors que les surfaces artificialisées ont augmenté de 1,75ha (les surfaces occupées par l'urbanisation représentaient 2,5 ha env.) la commune ne comptait plus que 176 habitants. La moyenne de consommation d'espace représente alors 1 are/hab.

1955



Développement urbain de Gottenhouse entre 1935 et 1955, d'après la photo aérienne de 1955- Ici et Là – novembre 2016

De 1935 à 1955, le déploiement de l'urbanisme continue sous la forme de bâti isolé, et des constructions qui s'alignent sur la rue ou qui restent très proche de l'alignement. Ce sont principalement les rues de Marmoutier et de Saverne qui sont densifiées et étendues.

Quelques constructions prennent également place dans des parcelles «intérieures» laissées vacantes lors de la période précédente.

Malgré la période de la deuxième guerre mondiale, la construction ne s'est ralentie. Il est à noter d'ailleurs, qu'aucune destruction ne s'est produite sur le bâti existant.

La consommation des espaces naturels ou agricoles au profit de l'urbanisation représente, entre 1935 et 1955, 1,9ha supplémentaire, pour une vingtaine de constructions, par rapport à la période antérieure.

En 1955, la commune comptait 267 habitants. La reprise démographique, sans doute liée aux effets de l'après-guerre se font sentir.

Les surfaces occupées par l'urbanisation représentent 4,4 ha env., soit une moyenne de consommation d'espace de 1,65 are/hab.

1975



Développement urbain de Gottenhouse entre 1955 et 1975, d'après la photo aérienne de 1975 - Ici et Là – novembre 2016

La morphologie ancienne du village est de moins en moins évidente. Toutes les nouvelles constructions qui s'implantent sur la commune se déploient de plus en plus loin par rapport à la partie continue du village ancien. L'habitat occupe désormais de grandes parcelles et s'implante, non plus à l'alignement des voies et chemins, mais au milieu de ces grands terrains. Il consomme sur cette période, 2,3 hectares supplémentaires. Comme dans la période précédente, cette surface correspond à la création d'une vingtaine de constructions.

Entre 1955 et 1875, l'urbanisme de Gottenhouse adopte une nouvelle démarche par rapport aux périodes précédentes : la construction ne se réalise plus uniquement le long des chemins et voies existantes : la commune s'implique dans la réalisation de liaisons entre chemins et crée de nouvelles voies urbanisées : la rue du Haut Barr et la rue des Vergers complètent la trame viaire existante de la commune.

En 1975, la commune comptait 218 habitants et les surfaces occupées par l'urbanisation représentaient 6,7 ha environ, soit une moyenne de consommation d'espace d'un peu plus de 3 are/hab.

1995



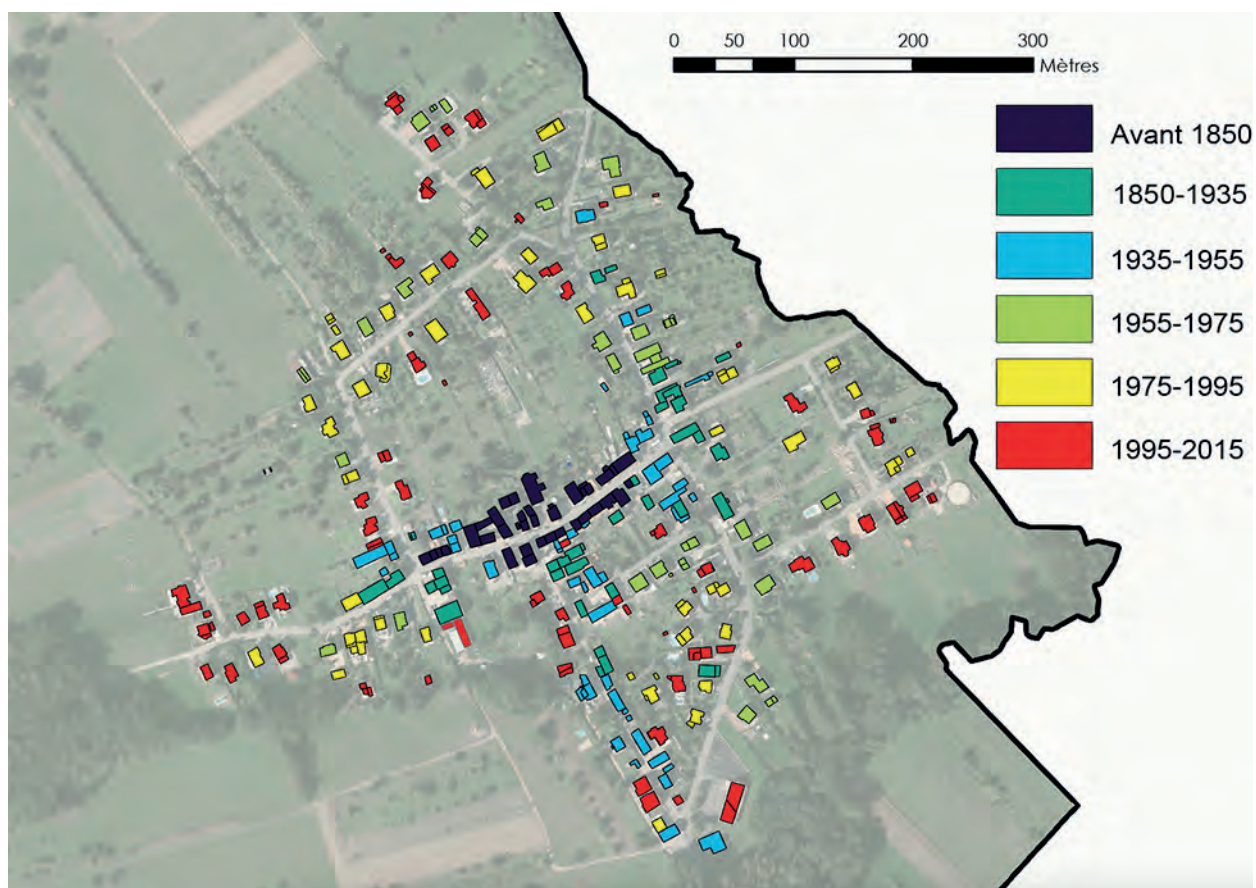
Développement urbain de Gottenhouse entre 1975 et 1995, d'après la photo aérienne de 1995 - Ici et Là – novembre 2016

De 1935 à 1975, le rythme de construction sur la commune correspondait à environ une nouvelle implantation par an. Chaque période de 20 ans voyait l'émergence d'une vingtaine de constructions. Entre 1975 et 1995, le nombre de construction réalisé est supérieur, s'établissant à une trentaine environ, soit 50% de plus qu'à la période précédente! La consommation des espaces naturels ou agricoles est toujours en forte augmentation et cette période voit l'artificialisation de 3,8 hectares de terrains supplémentaires.

Hormis l'extension d'une activité agricole, cette consommation d'espace se fait exclusivement au profit de l'habitat.

Alors que dans les périodes précédentes, l'urbanisation ne s'accompagnait pas d'une augmentation significative de la population, la période 1975-1995 voit, elle, un redressement conséquent du nombre d'habitants. De 218 habitants en 1975, la population s'élève à 330 Gottenhousiens en 1995. Les surfaces occupées par l'urbanisation représentent alors 10,5 ha env. et, la moyenne de consommation d'espace s'élève encore puisqu'elle correspond à 3,2 ares par habitant.

2015



Développement urbain de Gottenhouse entre 1995 et 2015, d'après la photo aérienne de 2015 - Ici et Là – novembre 2016

De 1995 à 2015, la consommation supplémentaire des espaces naturels ou agricoles au profit de l'urbanisation ont représenté 4,1 ha.

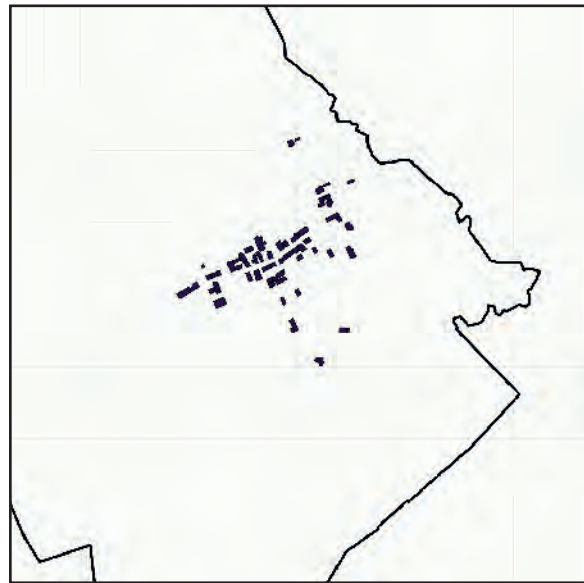
Le vieux bourg conserve son visage, mais le reste du village continue son urbanisation le long des chemins et voies existantes, comblant les parcelles non construites entre les maisons existantes. L'extension du village est davantage marquée car deux nouveaux lotissements voient le jour : au niveau de la rue des prés et au niveau de la rue du Mosselbach.

Quelques constructions d'habitation ont été réalisées au cœur des parcelles déjà urbanisées, (rue du Stade, par exemple), mais elles ne suffisent pas à faire baisser la moyenne de consommation foncière.

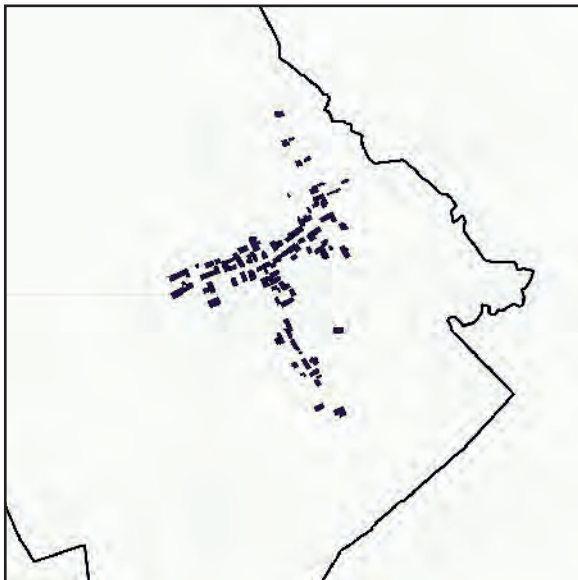
Ainsi, en 2015, alors que la commune compte une légère progression de sa population (elle totalise 393 habitants en 2013), les surfaces urbanisées continuent également de progresser pour représenter 14,6 ha, et une consommation d'environ 3,7 ares pour 1 habitant.



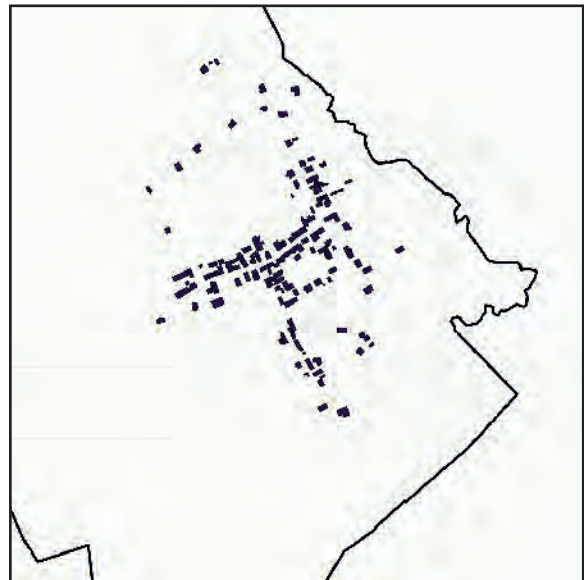
1850



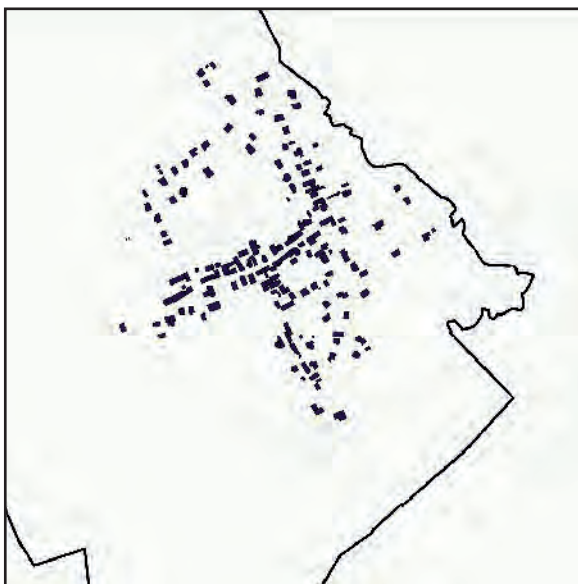
1935



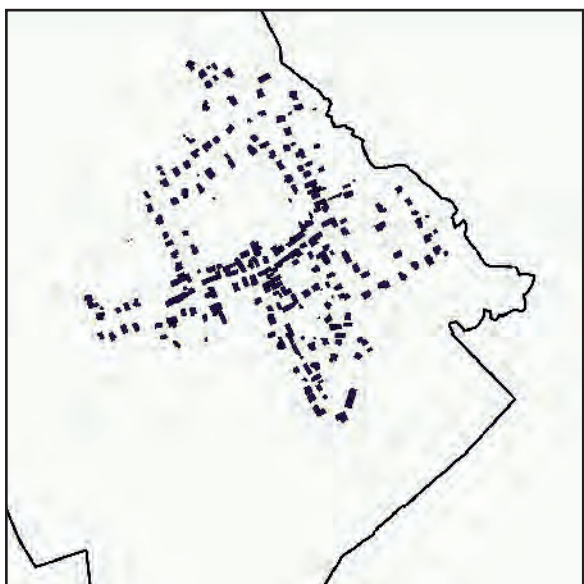
1955



1975



1995



2015



Le développement urbain de Gottenhouse a créé des ambiances diversifiées : parfois les abords des constructions sont soignés et qualifient les extensions urbaines, parfois les abords restent pauvres et génèrent un caractère exclusivement routier devant les constructions

Le développement de la commune, par séquence tous les 20 ans, démontre des démarches d'urbanisation différentes :

- d'abord très compact, le village a organisé des fermes et des maisons d'artisans rassemblées de part et d'autre de la Grand'rue. Les gabarits sont modestes : des constructions de 5 à 10 m de façade sur rue, des hauteurs à l'égout de 5 m et de 9 m à la faîtière.

- après la seconde guerre mondiale, les constructions à usage principal d'habitation et non plus mixte habitat-travail, se sont distancées les unes des autres. Des jardins, vergers, complétaient ce principe d'organisation. Les implantations restaient le long des chemins existants, générant un plan «tentaculaire» à partir de la Grand'rue.

- A partir de 1975, de nouvelles rues sont dessinées : le plan du village s'étoffe. Des bouclages entre les anciens chemins permettent de connecter les quartiers du village. Ces différents modes d'urbanisation ont contribué à considérablement développer le village, passant d'une moyenne de consommation d'espace de 0,25 are par habitant en 1850 à 3,7 ares par habitant en 2015.

Le développement à venir du village doit tirer la leçon de ces différents modes d'urbanisation d'une part et des résultats de cette consommation foncière d'autre part :

- comment accueillir de la population sans prolonger la courbe croissante de consommation foncière par habitant?

Les petites séquences ci-contre montrent clairement de grands secteurs non urbanisés. Même si derrière l'église, l'emprise du cimetière occupe une part conséquente de ces secteurs non urbanisés, la question de la densification urbaine, à Gottenhouse est une piste qui devrait permettre de répondre, au moins en partie, à la question ci-dessus.

D'autre part, la première forme d'urbanisation du village, le long de la Grand'rue, était très économe en consommation foncière.

Une deuxième piste peut considérer à reprendre les avantages de cette forme d'urbanisme : notamment la construction en limite séparative, c'est à dire la réalisation de constructions

Les valeurs du patrimoine de Gottenhouse

Gottenhouse comporte un patrimoine riche présentant divers intérêts, à la fois territorial et local. Territorial car l'ancienne fabrique de cordon a laissé un ouvrage en pierre très particulier. Local, car les nombreux calvaires témoignent du passé religieux de la commune.

Le patrimoine remarquable

L'église Saint-Lambert Fin du 12^{ème} siècle ; restauration 3^e quart 19^e siècle.

L'église de Gottenhouse est une annexe de la paroisse d'Otterswiller, après avoir été une annexe de Marmoutier. L'édifice actuel comprend une tour (ancienne tour-choeur) médiévale, transformée en chapelle latérale, que l'on peut dater de la fin du 12^e siècle et une nef avec choeur orienté au nord datant de 1866 (travaux historiques). Le cimetière qui entourait l'église a été déplacé plus au nord, sur une parcelle isolée. (cf document annexe sur l'église Saint-Lambert).

Moulin, Auenmuehle ;

Figurant déjà sur la carte de Cassini, le moulin d'Auenmuehle comprend plusieurs bâtiments d'époques différentes : le moulin proprement dit, avec logis, porte les dates 1741 et 1773. Un bâtiment parallèle à 2 étages porte un relief de la Vierge avec la date 1791 et les initiales M. H. K. Remanié et surélevé au 19^e siècle, la partie accolée date de 1881 (partiellement en ruine) et un deuxième logis a été construit au 20^e siècle.

L'orgue Merckel

Il s'agit du seul élément patrimonial Classé Monument Historique en 1977.

Construit en 1747 par G. F. Merckel (1691-1766) pour la paroisse de Romanswiller, l'orgue fut transféré à Gottenhouse en 1867.

Restauré en 2000 par la manufacture d'orgues alsacienne KERN de Hattmatt, les travaux ont respecté son aspect général, avec son buffet polychrome du 18^e, exceptionnel en Alsace et qui constitue la richesse de la commune.



Eglise Saint-Lambert



Le moulin Auenmuehle



Orgue de Gottenhouse

Le patrimoine architectural vernaculaire

L'architecture rurale est aussi intéressante sur la commune.

En attestent quelques fermes anciennes recensées à l'inventaire général du patrimoine culturel :

Ferme, 10 Grand'rue

Ferme datée de 1838 sur la porte du sous-sol, mais probablement plus ancienne à cause de son escalier en vis dans-oeuvre remontant peut-être au 17e siècle et à son pan de bois à l'étage, probablement du début du 18e siècle.

Ferme, 22 Grand'rue

La ferme présente son pignon sur rue. Le mur gouttereau comporte une porte d'entrée datée de 1781 et gravée des initiales I.R.C.S.T. Réhabilitée, la ferme a été pourvue d'une gerbière et a été ouverte sur une partie de l'angle sur rue, là où un porche, porté par un pilier de grès, devait servir à un artisan.

Source : inventaire général du patrimoine culturel (base de données Mérimée)

D'autres fermes, non recensées à l'inventaire, mais intéressantes par leur typologie contribuent également au caractère patrimonial du village. Il s'agit de fermes qui se développent en longueur, et qui présentent une volumétrie sommaire, surmontée d'un toit à longs pans, incliné à 40-45°.

Des travaux réalisés sur d'anciennes fermes ont réussi à préserver leur caractère ancien. Ces démarches doivent être encouragées pour maintenir l'identité du village.

Les photos ci-dessous donnent un échantillon de l'architecture vernaculaire Alsacienne présente sur le village :



Travaux respectueux du caractère patrimonial



Fermes situées dans la Grand' rue et maison traditionnelle dans la rue de Saverne

Le petit patrimoine

Les calvaires

Témoins du passé et des savoir-faire des générations qui nous ont précédées, les calvaires constituent également une richesse patrimoniale évidente. Ces petits édifices sont bien présents sur le territoire communal. On les rencontre souvent à la croisée de chemins, là où le village se finissait au moment où ils furent érigés :

-à la croisée de la rue de Saverne et de la Grand'rue,

-à la croisée de la rue du stade et de la rue de Marmoutier,

-à la croisée de la rue des prés et du chemin s'engageant vers le lieu-dit «Auf des Matt».

Ils participent à l'identité du village, bénéficient souvent de petits aménagements (pavage, pietement fleuri) et méritent une protection appropriée en vue de leur transmission aux générations futures.



Le Pont de la rivière Mossel

Le pont fut construit en 1745 par l'abbé de Marmoutier, Placide Schweighaeuser, sur la rivière de la Mossel, pour faire passer la route reliant Marmoutier et Saverne. Les crampons de fer ayant relié les pierres ont disparu mais les entailles qui les recevaient sont encore visibles.



L'ouvrage de grès de l'ancienne corderie

Aucun recensement n'a été trouvé à son sujet.

En attente d'informations supplémentaires sur cet ouvrage majeur pour la commune.



Le patrimoine archéologique

Aucun élément archéologique n'est recensé sur la commune.

Le patrimoine végétal

Le territoire de Gottenhouse présente d'avantage d'espaces naturels que construits. L'environnement, avec en arrière plan le piémont des Vosges et le château du Haut-Barr apportent un cadre valorisant au village.



La nature au coeur du village est également bien représentée, notamment

- parce que les parcelles privées présentent des tailles importantes, plantées pour la plupart,
- parce que la fin de l'urbanisation, à l'Est et au Sud est marquée par la végétation des bords de ruisseaux,
- parce qu'au coeur du village, autour du cimetière, un «poumon non-aedificandi» a été maintenu.

Ces espaces présentent une biodiversité riche.

En revanche, on ne trouve pas, à Gottenhouse, un patrimoine végétal composé, accompagnant des espaces publics ou des monuments.

Quelques plantations en pied de façade (photo ci-contre) contredisent ce constat, mais elles restent faiblement représentées.

La peupleraie, plantée en entrée sud de la commune gagnerait à être mise en valeur en coupant l'alignement de résineux à ses pieds. Cette coupe permettrait également la valorisation de l'ouvrage en grès de l'ancienne corderie.



synthèse

du développement urbain et du patrimoine

ATOUS

- Un village qui a gardé un développement mesuré;
- Des extensions qui ont permis la création de bouclages (pas d'impasse);
- Un patrimoine vernaculaire encore présent, qui marque l'identité de la partie centrale du village;
- Un petit patrimoine qui génère par ses qualités et par ses caractéristiques des espaces publics variés;

FAIBLESSES

- Une identité villageoise qui se perd au fur et à mesure des extensions du village. L'urbanisme des extensions, trop dilué, rompt avec la construction dense du vieux Gottenhouse;
- Des extensions de plus en plus consommatrices d'espaces naturels ou agricoles;
- Certains éléments patrimoniaux à mettre davantage en valeur;

ENJEUX

- **Donner une ambiance plus villageoise dans les futures extensions**
- **Densifier les quartiers déjà urbanisés plutôt que d'étendre encore le village**
- **Tirer parti des éléments de patrimoine pour qualifier : une entrée de quartier, un espace central de proximité**

L'urbanisme aujourd'hui

L'organisation urbaine

Le descriptif sur la croissance urbaine a montré qu'à partir des chemins ruraux initiaux, le village a développé son système viaire, organisant sa construction, au coup par coup, à partir de ces réseaux existants.

Il en résulte des rues étroites qui pourtant constituent l'armature primaire du village (Grand'rue, rue de Saverne, rue de Marmoutier).

Ce n'est qu'à partir de 1955 que la trame urbaine se complète par de nouvelles liaisons, permettant de réaliser des bouclages internes, et de constituer «un noyau» villageois. Ces nouvelles rues, sont plus larges que les précédentes. Elles ménagent des trottoirs spacieux et peuvent même en présenter de part et d'autre de la chaussée.

Les extensions urbaines en périphérie des parties urbanisées antérieurement ne sont venues compléter le village qu'à la fin du vingtième siècle. Dans ces nouveaux quartiers, l'espace public est généreux, mais largement destiné à la circulation automobile.

La particularité de Gottenhouse est d'avoir maintenu en son coeur, de grands terrains non occupés, hormis par une partie constituant le cimetière et son stationnement. Cette partie centrale derrière l'église est reliée à la Grand'rue et à la Mairie/école par des cheminements piétonniers.

Ce réseau de sentier est intéressant pour relier les principaux équipements publics du village.



Le centre du village marqué par le parvis de l'église



Un espace de jeux à proximité de la salle des fêtes



Des rues étroites



Le patrimoine valorisé



L'ancien lavoir, aujourd'hui lieu de détente

Les espaces publics

Proportionnellement à la taille de Gottenhouse, les espaces publics ne sont pas nombreux, et plutôt de petite taille.

Si l'on extrait les espaces publics du système viaire, on recense à Gottenhouse, quelques espaces publics aménagés qui ponctuent le village :

le parvis de l'église, traite le dénivelé naturel du terrain et met en valeur l'église, placé en promontoire par rapport à la Grand'rue. A noter toutefois, le caractère de la Grand'rue, qui a perdu ses caniveaux pavés de grés, remplacés par des caniveaux béton, inappropriés, dans cet environnement patrimonial.

la place des fêtes constitué d'un plateau sportif, d'une aire de jeux pour enfants, la salle des fêtes et les stationnements associés. Ils se positionnent dans la pointe Sud du village. Excentrés, par rapport à l'église ou à la mairie, ces équipements profitent néanmoins du cadre verdoyant de la ceinture Sud de Ripisylve. Un abri au bord de l'eau, complète ces dispositifs destinés aux pratiques sportives et aux loisirs.

le lavoir/abreuvoir, ouvert sur la rue de Marmoutier, maintien un espace pavé d'origine. Il évoque des pratiques passées mais manque d'information : une plaque d'informations retraçant l'histoire du lieu serait la bienvenue.

et plus anecdotique, mais témoignant de la vie sociale, un banc, disposé en bordure de la rue des Prés (sur un espace privé), permet aux habitants de se retrouver et de partager la vie sociale.



Depuis le Haut-Barr, la salle socioculturelle de Gottenhouse est bien visible en lisière de ripisylve



La Mairie-école



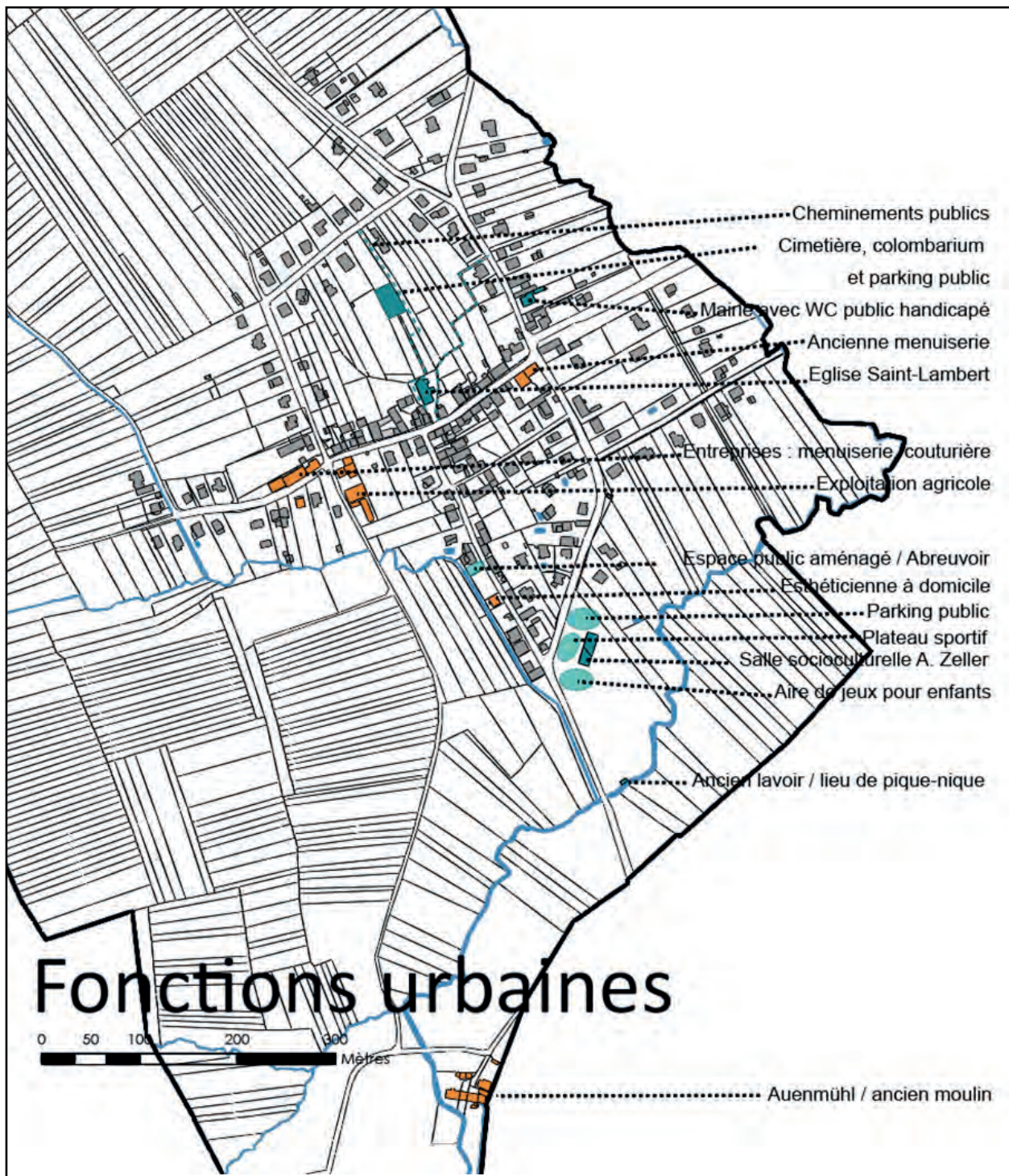
l'église Saint-Lambert



la salle socioculturelle Adrien Zeller

Les fonctions urbaines

Les équipements publics, les espaces publics, mais aussi l'ensemble des services et lieux susceptibles d'accueillir du public constituent les fonctions urbaines communales. De par sa petite taille, Gottenhouse présente un tissu de fonctions urbaines limitées, mais suffisantes. En effet, le niveau d'équipement communal (plateau sportif, aire de jeux, salle socioculturelle Adrien Zeller) est déjà conséquent eu égard à la population.



Leur répartition sur le village anime chaque quartier. La Grand'rue rassemble la majorité des établissements privés, mais des équipements publics se retrouvent dans chaque partie du village.

Gottenhouse est une commune rurale, proche de Saverne, dont les fonctions urbaines sont davantage liées aux services publics qu'à l'emploi. La commune présente les caractéristiques d'un village «dortoir» : pas de commerce et proximité de toutes les commodités sur Saverne. Néanmoins, le cadre de vie et les équipements de loisirs offerts aux habitants correspondent à la demande des «néo-ruraux» .

synthèse

de l'analyse fonctionnelle

ATOUPS

- Un village animé par des fonctions urbaines diversifiées;
- Des fonctions de loisirs et de sports bien développées;
- Des espaces publics modestes mais diversifiés;
- Un village calme, des parcelles généreuses et un cadre de vie préservé répondant à la demande des «néo-ruraux» ou d'artisans.

FAIBLESSES

- Un manque de commerces ou de services de proximité;
- Des voiries traitées avec un caractère routier;

ENJEUX

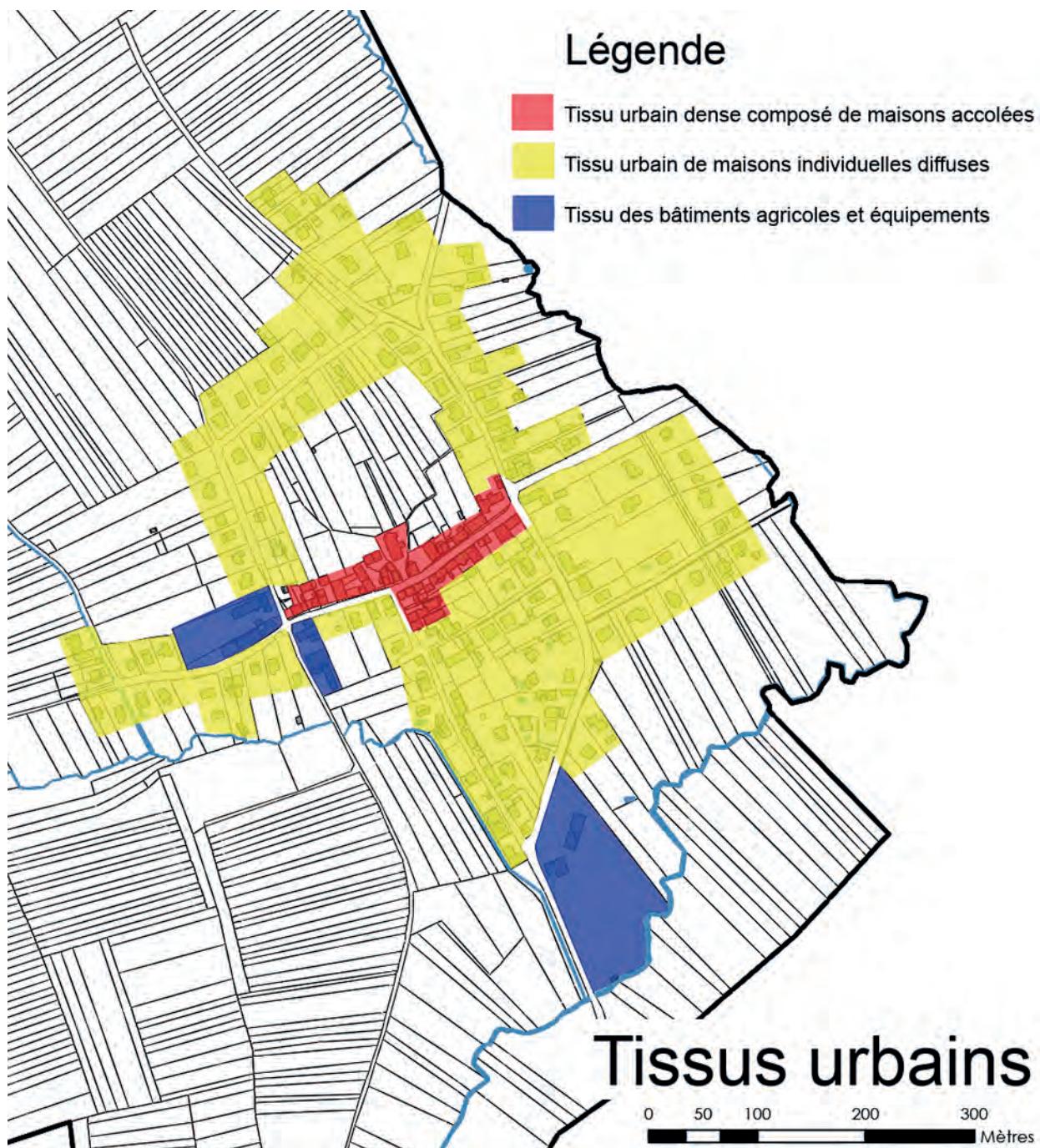
- **Conforter les aménagements d'espaces publics, pouvant inciter à se retrouver,**
- **Développer les cheminements pour mettre en relation l'ensemble de ces équipements/fonctions urbaines,**
- **Permettre/encourager l'installation d'un commerce de proximité, ou la mise à disposition d'un local pour le développement d'une association (AMAP, regroupement de fermiers, etc...)**

Analyse typo-morphologique

Les tissus urbains

Trois types de tissu urbain marquent le village :

- le tissu urbain dense, composé de maisons accolées, anciennes, car datant d'avant 1935,
- le tissu urbain de maisons individuelles, diffuses, construites au coup par coup, essentiellement après la seconde guerre mondiale,
- le tissu de bâtiments agricoles et les équipements, représentant ponctuellement les parcelles de ces implantations particulières.





Les paysages générés par les différents types de tissus urbains : les couleurs sont repérées sur la carte précédente.

Ces tissus urbains se juxtaposent sans composition particulière, au gré des périodes de construction et des possibilités foncières. Le relief, peu accentué sur Gottenhouse, n'a pas contraint l'occupation du sol, que l'on peut trouver dans certaines communes. Au contraire, à Gottenhouse, plus le village s'est construit, plus les parcelles ont présenté de grandes surfaces. Cet urbanisme « lâche » s'opère en priorité sur les parcelles construites récemment.

Le tissu urbain dense borde la Grand'rue. Il présente un épandage presque continu, alternant de façades à pignon sur rue et des façades présentant leur mur gouttereau sur l'alignement. La surface communale occupée par ce tissu représente moins de 1/10ème de l'ensemble des surfaces urbanisées de la commune. Pourtant, ce tissu représente à lui seul plusieurs siècles de construction, alors que les 9/10 restant en représentent moins d'un seul.

Le tissu urbain de maisons individuelles, diffuses, construites au coup par coup, représente la grande majorité des surfaces construites communales, avec les 8/10ème de la surface occupée. Ce tissu n'est pas homogène : parmi les constructions diffuses, car non jointives, certaines occupent de petites parcelles (300 m² dans la rue de Marmoutier) tandis que d'autres investissent de grands terrains (jusqu'à 8000m², rue du Mosselbach). Cette forte occupation tend à perdre l'identité villageoise de Gottenhouse : la Grand'rue ne prend plus qu'une petite part dans l'urbanisme communal en comparaison de ce tissu urbain, très présent dans le paysage.

Le tissu urbain de bâtiments agricoles et d'équipements ne représente également qu' 1/10ème de l'ensemble des surfaces urbanisées de la commune. Réparti sur deux sites, de part et d'autre de la Grand'rue et au Sud de la rue du Stade, ce tissu marque une rupture forte dans l'urbanisme de la commune : les bâtiments présentent une forte emprise au sol et de grands développés de façades. En revanche, sur Gottenhouse, la hauteur des bâtiments de ce tissu s'accorde avec les hauteurs des constructions présentes dans les deux tissus voisins, d'une part, et l'implantation de la zone d'équipements sportifs et de loisirs, en limite du cortège végétal du Mosselbach, contribue à l'intégrer à son environnement.

Les densités

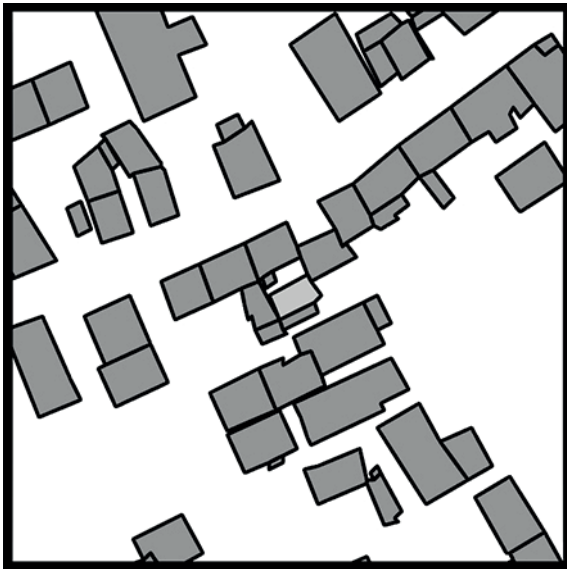
On pourrait penser que les densités urbaines soient dépendantes de ces tissus.

L'importance de l'occupation bâtie du sol n'entraîne pas, de manière conséquente, l'importance de l'occupation humaine de ce bâti.

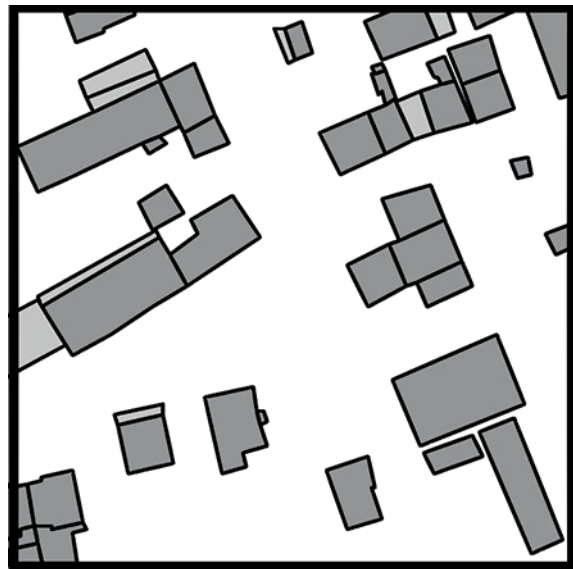
Les équipements et les activités, très consommateurs d'espace présentent une densité nulle. En revanche, dans les deux autres tissus de constructions individuelles de Gottenhouse, où les hauteurs de bâti sont constantes, les densités urbaines sont proportionnelles à l'emprise au sol :

Dans un carré de 100m*100m, on constate les emprises au sol suivantes :

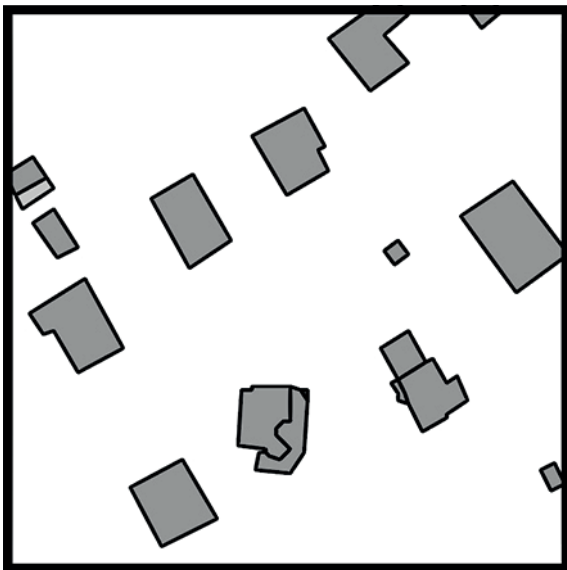
- 1/ dans le centre du village, Grand'rue, là où les maisons sont accolées, l'occupation bâtie est de 2900m² soit 0,29 part de la surface de l'extrait. Avec 25 habitations environs, ce tissu peut représenter une occupation par 60-70 pers à l'hectare.



1



2



3



1



2



3

- 2/ dans le secteur des équipements, l'occupation bâtie est de 3000m² soit 0,3 part de la surface de l'extrait. L'occupation humaine n'est pas significative.

- 3/ dans la rue du Haut-Barr, là où les maisons sont isolées, l'occupation bâtie est de 1200m² soit 0,12 part d'un ha. Il représente 8 habitations, soit une occupation de 15 à 25 pers. à l'hectare.

Les typologies architecturales

Généralisant des formes urbaines variées, les typologies architecturales composent aussi une identité pour un village. En Alsace, les constructions sont reconnaissables à leur toits pentus. A Gottenhouse, les constructions récentes ont maintenu des formes urbaines proches des typologies anciennes. Elles prolongent les principes de l'épannelage de la Grand'rue, avec des intervalles entre les constructions plus aéré.

Parmi les typologies de construction, trois types principaux composent les quartiers de Gottenhouse:

- 1/ La maison du vieux Gottenhouse, souvent accolée ou séparée de sa voisine par un «Schlupf»,
- 2/ La maison-ferme isolée de l'urbanisme diffu
- 3/ La maison de lotissement



1


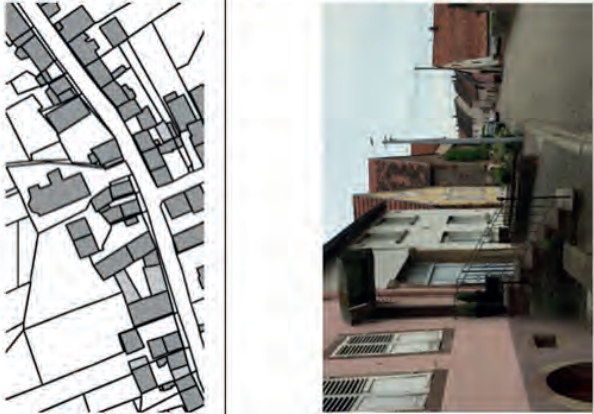


2

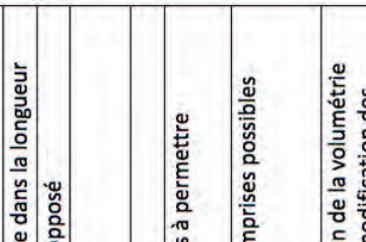
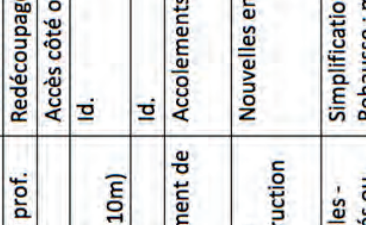
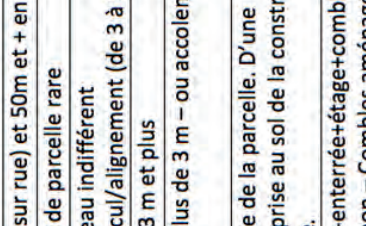
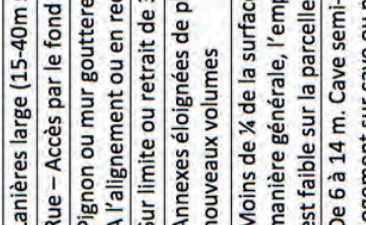
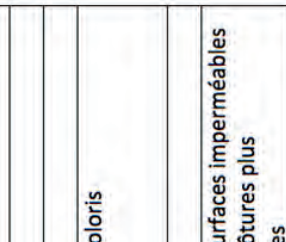
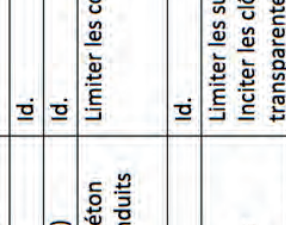
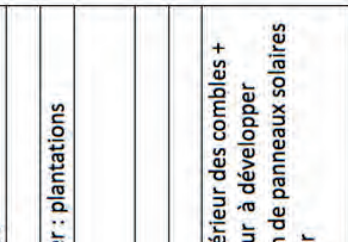


3





La maison « du vieux Gottenhouse »

REPRESENTATION		DENOMINATION	DESCRIPTION	EVOLUTION
	Diagnostic urbain	Type de parcelle	Variables. De très grandes et de très petites parcelles	Redécoupage possible parfois
		Accès	Rue uniquement – Pas d'accès en fond de parcelle	Accès parfois « partagé »
		Implantation/voie	Mur gouttereau ou pignon sur rue A l'alignement	Id.
		Implantation/ limite séparative	Sur une limite minimum ou Schluþf	Id.
		Implantation des constructions/autres	Agglomération successive de volumes accolés Dépendances en fond de jardin	Id.
		Emprise au sol	Variable selon la profondeur de la parcelle. D'une manière générale, les 10 premiers mètres sont occupés par plus de 70% de l'emprise au sol	Pas d'emprise au sol nouvelle : remplacement des emprises existantes
		Hauteur	De 7 à 15 m. RDC + étage + combles – Plus rarement	Rehausse possible ou extensions arrière, en fond de parcelle
		Volumétrie	Cave+2 étages+combles - Logement sur cave semi enterrée et quelques escaliers extérieurs Toitures : pente de 35° à 50° – proportion des fenêtres plus hautes que larges – Pas de lucarnes rampantes sur rue – quelques demi croupes	Transformation des appentis
		Orientation/parcelle	Nord/Sud	Id.
		Fonction	Logements –activités agricoles ou vigneronnes - artisanat	Logement ou petite activité
	Diagnostic environnemental	Matériaux	Moellons enduits - enduits minéraux, maçonneries-tuiles en terre cuite – Quelques colombages apparents	Id.
		Stationnement	Peu de stationnement sur parcelle	Stationnement public ?
		Espaces libres et plantations	Minéral sur rue, plantations au-delà – jardin arrière Quelques plantations en pieds de façades	Jardin arrière à maintenir
		Orientation du bâtiment	Nord/Sud, en pignon ou en mur gouttereau	Perméabilités à trouver
		Dispositif de protection/vents	Alternance pignon murs gouttereau : effet appel d'air limité	A maintenir
		Masques solaires	Ombres portées limitées des constructions Sud : les hauteurs sont plus faibles	Id.
		Environnement	Implantation des constructions les unes contre les autres : compacité	Id.
		Nuisances	Nuisances relatives de la rue	
		Isolation	Isolation par l'extérieur possible : peu de bâtiments exceptionnels.	Isolation extérieure ou intérieure des combles en priorité
		Dispositifs de production d'énergie solaire	Pas d'implantation de panneaux solaires sur les pentes des toits bien orientées de la Grand'rue.	Implantation de panneaux solaires : à encadrer et à composer avec la façade inférieure.

La maison-ferme isolée

REPRESENTATION	DENOMINATION	DESCRIPTION	EVOLUTION
   	Type de parcelle	Laniers large (15-40m sur rue) et 50m et + en prof.	Redécoupage dans la longueur
	Accès	Rue – Accès par le fond de parcelle rare	Accès côté opposé
	Implantation/voie	Pignon ou mur gouttereau indifférent A l'alignement ou en recul/alignement (de 3 à 10m)	Id.
	Implantation/ limite séparative	Sur limite ou retrait de 3 m et plus	Id.
	Implantation des constructions/autres	Annexes éloignées de plus de 3 m – ou accollement de nouveaux volumes	Accolements à permettre
	Emprise au sol	Moins de ¼ de la surface de la parcelle. D'une manière générale, l'emprise au sol de la construction est faible sur la parcelle.	Nouvelles emprises possibles
	Hauteur	De 6 à 14 m. Cave semi-enterrée+étage+combles -	Simplification de la volumétrie
	Volumétrie	Logement sur cave ou non – Combles aménagés ou non - Toitures : variables pentes de 25° à 52° - toits en pavillons ou 2 pans – lucarnes ou chiens-assis	Rehausse : modification des toitures 4 pans en 2 pans.
	Orientation/parcelle	Faîtage perpendiculaire ou parallèle à la rue	Id.
	Fonction	Logement –activités artisanales (avec annexes)	Id.
Matériaux	Maçonneries enduites - tuiles en terre cuite, béton voire ardoise – grande diversité de coloris d'enduits Toits rouge ou noir	limiter les coloris	
Stationnement	2 à 5 stationnements sur parcelle	Id.	
Espaces libres et plantations	Minéral et plantations, jardin Clôtures béton ou végétales, souvent fermées	limiter les surfaces imperméables Inciter les clôtures plus transparentes	
Orientation du bâtiment	Variable. Façade sur rue souvent plus « ouverte »	Id.	
Dispositif de protection/vents	Haies végétales, Tas de bois en limites de parcelles	A développer : plantations	
Masques solaires	Ombres portées des végétaux (de grands arbres sur parcelle)	Id.	
Environnement	Ripisylve protégeant le village des vents d'Est	Id.	
Nuisances	Village en recul des nuisances sonores	Id.	
Isolation	Isolation par l'extérieur possible	Isolation intérieur des combles + par l'extérieur à développer	
Dispositifs de production d'énergie solaire	Peu d'implantation de panneaux solaires sur les pentes des toits orientés au Sud Sud-Est ou au Sud-Ouest	Implantation de panneaux solaires à développer	
 			
			

La maison de lotissement

REPRESENTATION	DENOMINATION	DESCRIPTION	EVOLUTION	
   	<p>Type de parcelle</p> <p>Accès</p> <p>Implantation/voie</p> <p>Implantation/ limite séparative</p> <p>Implantation des constructions/autres</p> <p>Emprise au sol</p> <p>Hauteur</p> <p>Volumétrie</p> <p>Orientation/parcelle</p> <p>Fonction</p> <p>Matériaux</p> <p>Stationnement</p> <p>Espaces libres et plantations</p> <p>Orientation du bâtiment</p> <p>Dispositif de protection/vents</p> <p>Masques solaires</p> <p>Environnement</p> <p>Nuisances</p> <p>Isolation</p>	<p>En lanière (plus profonde – mini 30 m- que large / à la rue- env. 20 m)</p> <p>Rue uniquement</p> <p>Pignon ou mur gouttereau indifférent En recul/alignement (de 4 à 10m).</p> <p>Parfois sur une limite. Retrait de 3 m et plus</p> <p>Annexes rapprochées Extensions, piscines et vérandas fréquentes</p> <p>De 1/5 à 1/50 selon la taille de la parcelle. Avec les extensions, l'emprise au sol peut atteindre 1/4 de la parcelle</p> <p>De 6 à 12 m. Cave+étage+combles - Logement sur cave ou non – Combles aménagés ou non – maisons individuelles ou petits collectifs Toitures : variables pentes de 25° à 52°- en pavillons ou 2 pans - pas de toits plat ou arrondis, – lucarnes ou chiens-assis – demi-croupes</p> <p>Variable</p> <p>Logement –activités artisanales (avec annexes)</p> <p>Maçonneries enduites - tuiles en terre cuite, béton rouge ou noir- grande diversité de couleurs des enduits</p> <p>1 à 5 stationnements sur parcelle</p> <p>Minéral et plantations, jardin</p> <p>Variable. Façade Nord plutôt « fermée »</p> <p>Ripisylve protégeant des vents d'Est.</p> <p>Sans effet</p> <p>Village inséré dans les cultures et pâtures</p> <p>Village en recul des nuisances sonores</p> <p>Isolation par l'extérieur possible Peu d'implantation de panneaux solaires sur les pentes des toits orientés au Sud Sud-Est ou au Sud-Ouest</p>	<p>Redécoupage dans la profondeur</p> <p>Id.</p> <p>Permettre les implantations à l'alignement ?</p> <p>Id.</p> <p>Accolements des annexes à permettre</p> <p>Nouvelles emprises possibles</p> <p>Simplification de la volumétrie Rehausse : modification des toitures 4 pans en 2 pans.</p> <p>Maintenir la perpendiculaire ou la parallèle par rapport à la rue</p> <p>Id.</p> <p>Unifier avec les matériaux traditionnels ? Nuancier ?</p> <p>Imposer 4 places</p> <p>Limiter les surfaces imperméables</p> <p>Densification</p> <p>Id.</p> <p>A développer ?</p> <p>Isolation intérieur des combles + isolation par l'extérieur à développer. Implantation de panneaux solaires à développer</p>	
	Diagnostic urbain			
	Diagnostic environnemental			

synthèse

de l'analyse typo-morphologique

ATOUPS

- Une emprise au sol peu consommatrice d'espace pour le vieux Gottenhouse,
- Un potentiel de densification sans dénaturer le capital «cadre de vie»,
- de grandes différences de densité,
- Un bâti villageois capable d'évolutions,

FAIBLESSES

- Forme urbaine qui s'unifie à cause des extensions consommant de plus en plus de foncier,
- Un tissu bâti de maisons individuelles sur de grandes parcelles qui tend à banaliser le village,
- Taille des parcelles.

ENJEUX

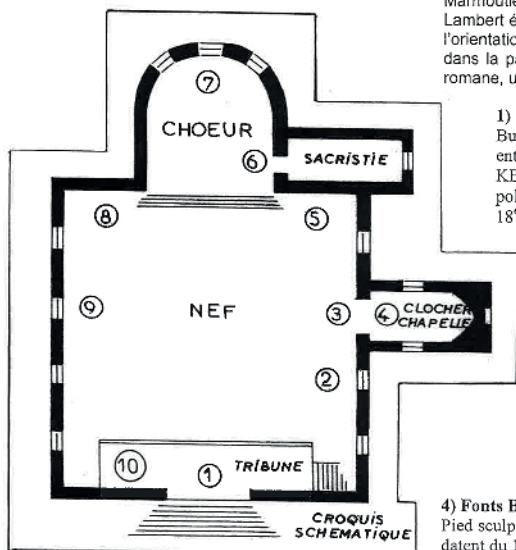
- **Maintenir, dans sa globalité, une densité urbaine adaptée au village,**
- **Réfléchir à l'évolution urbaine de la commune : quel tissu veut-on développer?**
- **Peut-on dépasser les limites de l'urbanisation actuelle ?**
- **Quel développement des quartiers avec le développement du village : équipements, espaces communs?**
- **Mettre en compatibilité le PLU avec les documents de rang supérieur, dont le SCoT.**

Annexes

L'église Saint-Lambert

PLAN de VISITE

EGLISE St LAMBERT



L'histoire de **Gottenhouse**, selon la tradition remonterait au 6^{ème} siècle. Le moine irlandais Léobard, disciple de St.Colomban, y aurait séjourné avant de s'installer à Marmoutier pour y fonder l'abbaye de Marmoutier. Le village était à l'origine possession de l'abbaye de Marmoutier. L'église consacrée à St-Lambert évêque de Maastricht (v 635) date de la fin du 12^{ème} siècle . En 1866 la nef a été reconstruite et l'orientation liturgique change car le clocher se trouve désormais contre la nef. La chapelle aménagée dans la partie du clocher est voutée sur croisée d'ogives. Elle constituait le chœur de l'ancienne église romane, une armoire eucharistique y est aménagée.

1) Orgue MERKEL 1747.
Buffet classé monument historique. Restauré entre 1999-2000 par la manufacture d'orgue KERN de Hattmatt. Unique buffet polychrome, exceptionnel en Alsace du 18^{ème} siècle.

2) Chemin de croix date de 1850
Tableaux peints par SELEMEYER école de Strasbourg.

3) Chapelle aménagée dans la partie du clocher.
Voutée sur croisée d'ogives. Elle constituait le chœur de l'ancienne église Romane du 12^{ème} siècle. Autel de pierre de taille en grès gris surmonté d'une statue Vierge de pitié sur socle en pierre. Ancienne armoire eucharistique en grès sculptée avec porte en fer forgé et serrure peut être datée du 15^{ème} ou 16^{ème} siècle.

4) Fonts Baptismaux
Pied sculpté en grès gris, couvercle en bois peint datent du 19^{ème} siècle.
PS. Pourrait correspondre à la date de construction de l'église actuelle en 1866.

5) Autel retable latéral droite secondaire, en bois peint. Le retable est architecturé avec des colonnes et ponton. Dans la niche centrale de la statue de St-LAMBERT, patron de la paroisse, fin du 18^{ème} siècle.

6) Sacristie pour indication et localisation.

NOTES

Clocher ancien chœur-chapelle 12^{ème} siècle.
Ancienne église (1658) 17^{ème} siècle.
(détruite par la guerre des 30 ans)
Eglise chapelle (1866) 19^{ème} siècle.

6 - t r a n s p o r t s e t d é p l a c e m e n t s



Le territoire communal de GOTTENHOUSE se localise à 3 km au sud de Saverne, à 35 km au nord-ouest de Strasbourg.

L'A4 et la ligne TGV (avec la gare à Saverne) qui transite par Saverne permettent de relier aisément le Grand Est à la Région Parisienne. La commune jouit donc d'une position géographique intéressante. Bien desservie par la route, elle reste à l'écart des grands axes de communication et ne subit donc pas leurs nuisances.

6.1- la typologie des voies de desserte

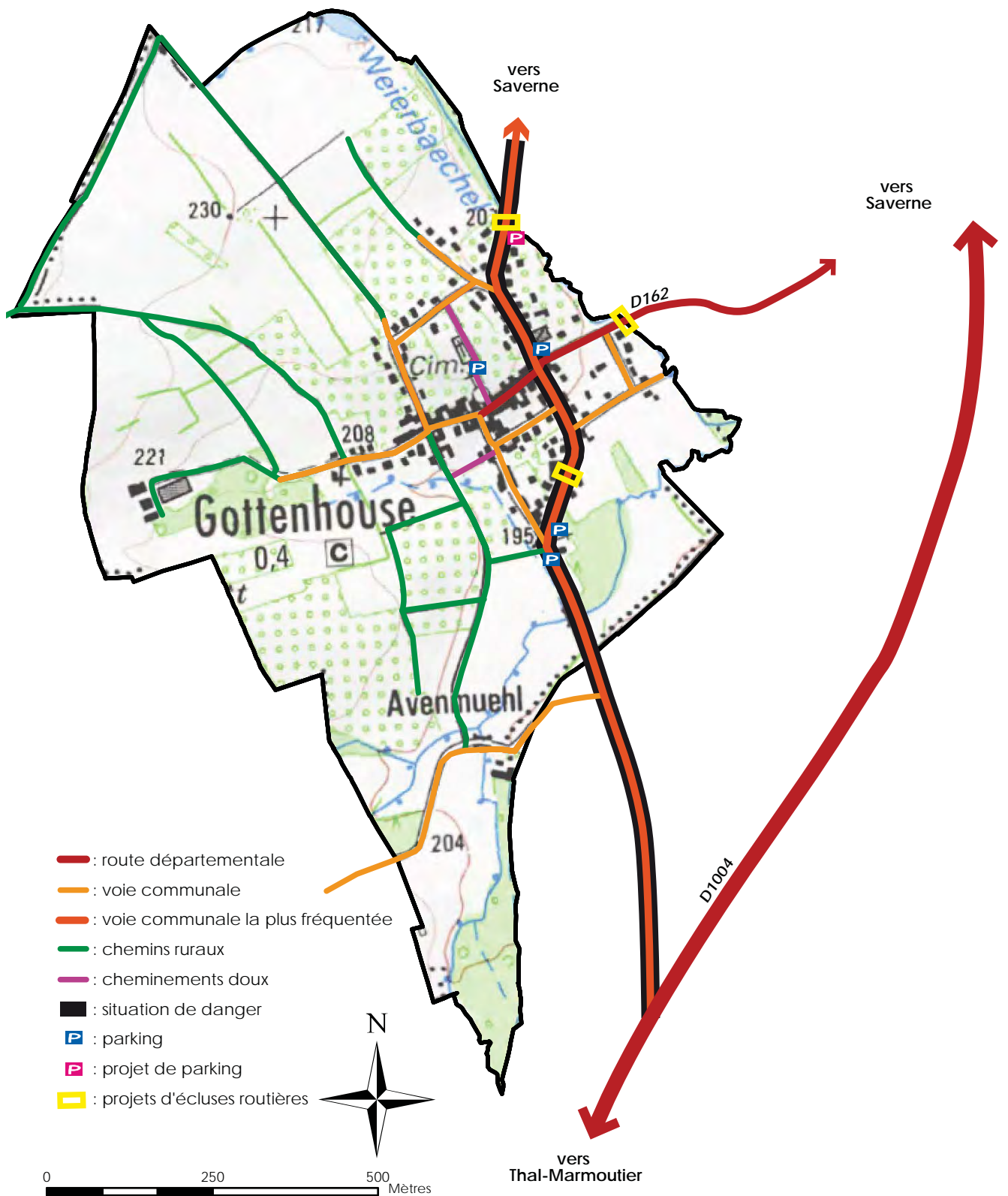
Le territoire de GOTTENHOUSE est desservi par un réseau de voies de communication secondaires qui fragmente le territoire communal. Ces axes – essentiellement sous la forme de voies communales et de chemins ruraux – créent un maillage complet au cœur du village et qui s'ouvrent vers les espaces agricoles.

a. La route départementale

La commune est desservie par la RD162, selon une direction est-ouest, qui relie le village de GOTTENHOUSE à la RD1004 au niveau du territoire d'Otterswiller. La RD1004 est une voie structurante du département reliant Saverne au nord et Strasbourg au sud-est.



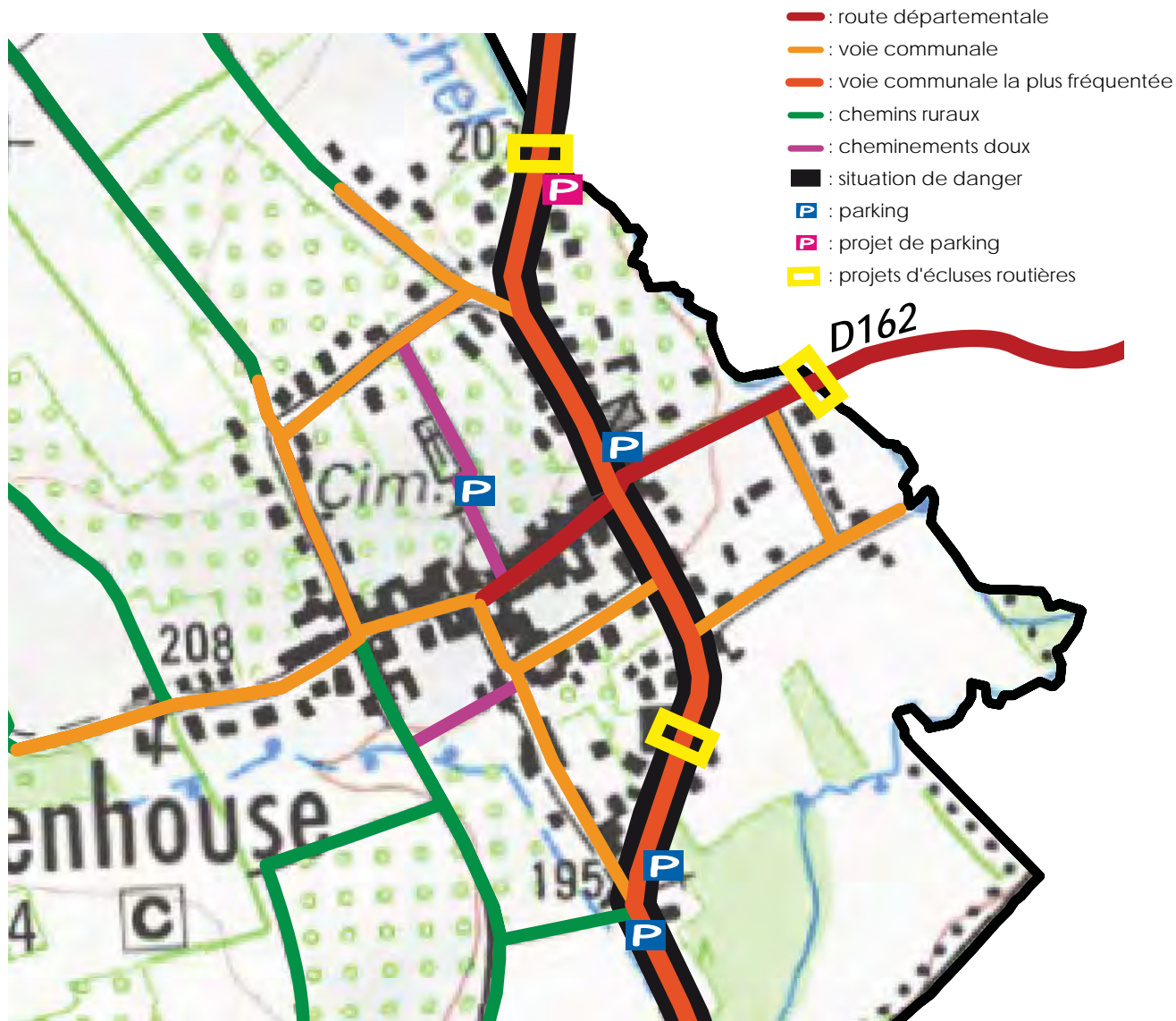
entrée dans le village par la RD162 - 2016



TYPLOGIE DES VOIES DE DESSERTE

La RD162 est une voie secondaire peu fréquentée car elle ne dessert que le village de GOTTENHOUSE.

Un recul inconstructible de 15 m est appliqué à partir de l'axe de cette route départementale hors agglomération.



TYPOLOGIE DES VOIES DE DESSERTE

b. Les voies communales

Les voies communales correspondent, pour la plupart, aux différentes rues du village et à la voie de liaison intervillages vers Marmoutier et vers Haêgen au sud.

Le trafic au cœur même de GOTTENHOUSE est très faible, uniquement pratiqué par les habitants du village et leurs visiteurs.

Néanmoins, la voie communale nord-sud (rue de Saverne, rue du stade, rue de Marmoutier) est la voie la plus fréquentée du territoire permettant de relier Saverne à Marmoutier en évitant le grand axe de la RD1004.

Pour la majorité, les rues sont suffisamment larges pour permettre un déplacement aisé des véhicules légers et une bonne cohabitation avec les cycles et les piétons. La plupart des rues sont bordées par un accotement plus ou moins étroit en fonction des voies. Certains sont d'ailleurs utilisés par du stationnement sauvage, susceptible d'engendrer des difficultés de circulation dans le village en cas de passage de véhicules encombrants.

Enfin, les engins agricoles utilisent ces voies communales, ce qui occasionne des difficultés de circulation dans la rue de Marmoutier en raison de son étroitesse.



exemple de rue du village - 2016

c. Les chemins ruraux

Les chemins ruraux complètent le réseau viaire du territoire de GOTTENHOUSE. Ils permettent de desservir les espaces agricoles et les vergers, dans le prolongement des voies communales lorsque celles-ci quittent l'enveloppe urbaine. Ils sont suffisamment nombreux pour ne pas créer de situations d'enclavement des unités foncières et larges pour assurer un transit aisé des véhicules agricoles. Ces voies sont soit empierrées ou soit laissées en terre battue.



exemple de chemin rural desservant les espaces agricoles et se connectant aux rues du village - 2016

d. Les liaisons douces

Le village compte deux cheminements doux urbains qui partent de l'église – Grand Rue – et qui débouchent rue du Haut Barr en passant le long du cimetière, d'une part et d'autre part, entre la rue de Marmoutier et le chemin prolongeant la rue du Niederbarr.

En outre, au vu de la faiblesse du trafic observée sur le territoire et en direction des communes limitrophes, ces voies permettent une circulation des cycles et des piétons relativement sécurisée et partagée avec la voiture, à l'exception de la rue du Stade où la vitesse est souvent élevée.

Enfin, la CCPS et le Conseil Départemental du Bas Rhin ont développé une politique concernant les liaisons douces à vocation touristique. Certains de ces cheminements transitent par GOTTENHOUSE. Ces voies peuvent être utilisées à la fois pour des vocations touristiques et de loisirs, mais aussi pour des déplacements quotidiens.

e. Les problèmes de sécurité liés à la circulation

Même si le village de GOTTENHOUSE n'apparaît pas comme étant un lieu de transit majeur, des problèmes de sécurité routière sont néanmoins présents dans la rue du stade / rue de Saverne en raison d'une vitesse excessive sur cet axe. L'entrée par la rue du Stade est d'autant plus sensible du fait de la présence de la salle socio-culturelle et de l'aire de jeux dans ce secteur.

La commune engage un projet pour la sécurisation de la traversée du bourg et des entrées de village, dans le but de réduire la vitesse. Il est notamment prévu de créer plusieurs écluses routières à des positions stratégiques : entrée nord rue de Saverne, entrée est sur la RD162 et dans la rue du stade.

6.2- les transports collectifs

La commune de GOTTENHOUSE n'est pas desservie par une ligne de transport en commun. Les arrêts de bus les plus proches se localisent à Marmoutier et à Otterswiller sur la ligne de bus Wasselonne-Saverne.

Un ramassage est néanmoins organisé pour les enfants scolarisés au RPI.

La CCPS propose un système de transport à la demande « Comette » sur réservation qui dessert l'ensemble du territoire intercommunal. Il permet de compenser l'absence de desserte par les transports en commun et de compléter l'offre existante. Ce service est menacé de suppression.

En outre, le CD67 a mis en place un site internet pour encourager et favoriser le covoiturage à l'échelle du département en mettant en relation les covoitureurs entre eux. Le Schéma départemental des aires de covoiturage vise à faciliter le regroupement des usagers et à accroître le nombre de places de stationnement en covoiturage.

Enfin, la gare la plus proche (à moins de 5 km) se localise à Saverne (TER et TGV) avec la ligne Strasbourg-Paris.

6.3- le stationnement

La loi ALUR du 14 mars 2014 demande une analyse des capacités de stationnement dans le village.

GOTTENHOUSE compte 4 parkings clairement identifiés et qui proposent 56 places de stationnement :

- devant la mairie : 5 places dont une place handicapée
- au niveau du cimetière : 8 places dont une handicapée
- à côté de la salle socioculturelle : 35 places dont une handicapée et 5 arceaux pour vélos
- à côté de l'aire de jeux : 9 places

La commune a le projet de créer quelques places de stationnement à l'entrée nord du village (rue de Saverne) dans le cadre de son projet de sécurisation de la traversée de bourg et des entrées de village.

En outre, la réhabilitation de la placette de la rue de Marmoutier a pour objectif d'interdire le stationnement le long de cette voie.



espace de stationnement à côté de la salle socio-culturelle - 2016



problème de stationnement dans le coeur du village - 2016

Malgré le nombre de places de stationnement offertes dans les différents parkings, la commune est confrontée à un manque de disponibilités, et plus particulièrement dans le centre du village. En effet, les maisons y sont souvent mitoyennes et implantées directement en bordure de voirie. Les habitants peuvent donc difficilement stationner sur leur terrain, d'autant plus que le nombre de voitures par ménage est croissant (64.7% des ménages possèdent 2 voitures ou plus au recensement de 2013). Ils se garent donc sur les accotements, créant ainsi des problèmes de circulation et d'insécurité routière dans le village. Par conséquent, les nouveaux projets de constructions ou de réhabilitation devront intégrer cette problématique de stationnement afin de ne pas aggraver la situation actuelle et accroître le stationnement anarchique sur l'espace public.

Des voies de desserte adaptées au trafic local et qui permettent de desservir l'ensemble du territoire communal sans création de situations d'enclavement.

Le village compte plusieurs espaces de stationnement qui méritent d'être complétés pour réduire le stationnement sauvage.

Enfin, des problèmes de vitesse dans la rue du stade qui pourraient être améliorés par une étude des entrées de bourg.

synthèse

transport et déplacement

ATOUPS

- Un réseau de transport adapté au trafic de la commune pratiqué uniquement par les habitants et leurs visiteurs.
- Un chevelu de voies de dessertes qui permet de correctement desservir l'ensemble du territoire communal, aucun espace enclavé.
- La commune est desservie par le service « Comette » mis en place par la CCRS.
- La proximité de la gare TGV et TER de Saverne, à moins de 5 km.
- Plusieurs espaces de stationnement dans le village.

FAIBLESSES

- L'absence de desserte par des transports collectifs dans le village.
- Un problème de vitesse rue du stade.
- Des capacités de stationnement parfois sous utilisées, entraînant du stationnement sauvage et de fait, des problèmes de circulation internes au village.

ENJEUX

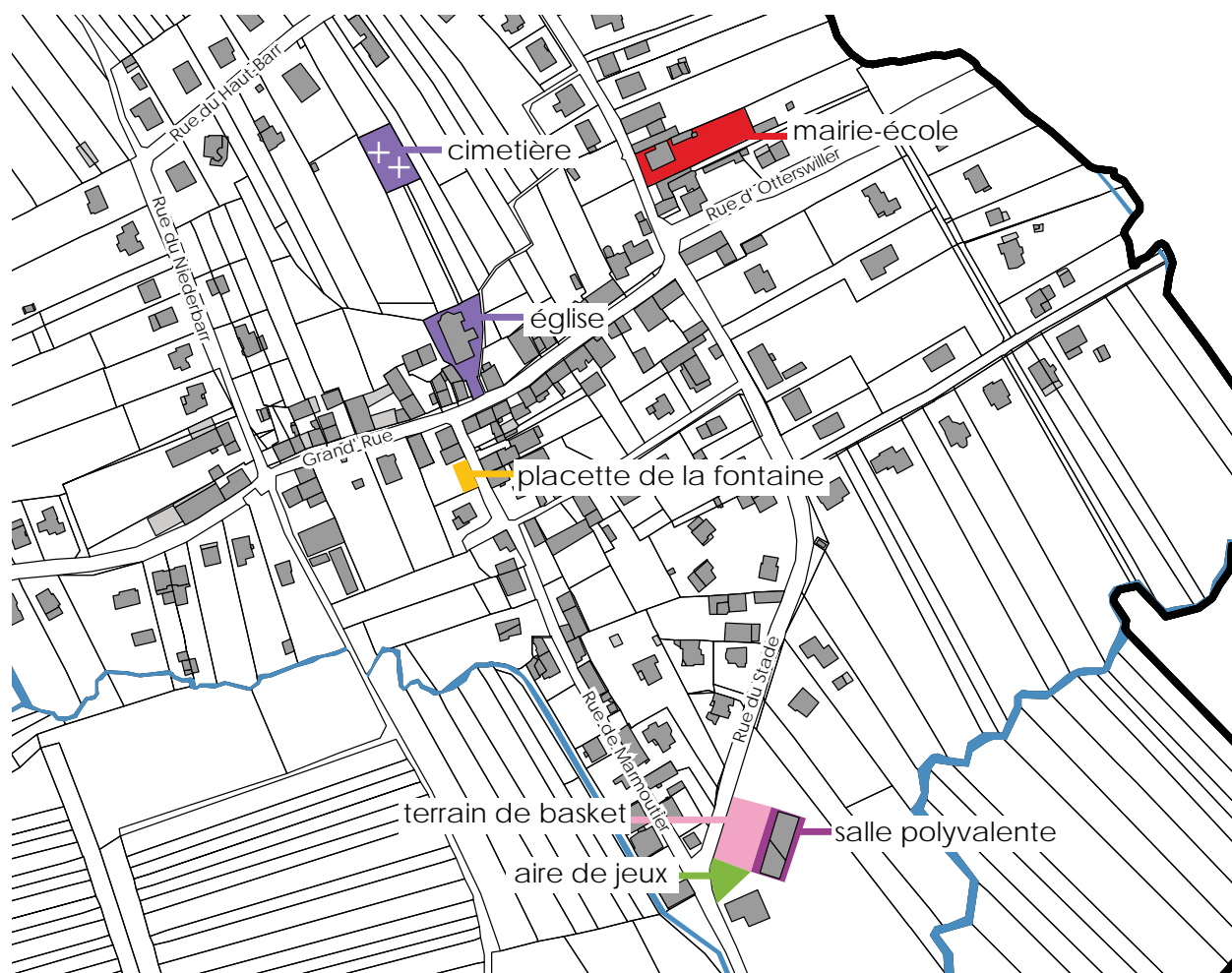
- **Veiller à l'entretien de la voirie pour faciliter et sécuriser les déplacements.**
- **Favoriser une pratique multimodale des axes de déplacements : vélo, piétons...**
- **Valoriser le réseau de liaisons douces existant et à créer.**

7 - services et équipements



7.1- les services et les équipements

La commune de GOTTENHOUSE dispose de quelques équipements et services. Pour les autres services et commerces de proximité ou de plus grande envergure, les habitants se rendent essentiellement à Saverne.



EQUIPEMENTS PRESENTS DANS LE VILLAGE

En outre, la commune bénéficie des différents équipements mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Saverne comme les structures enfance et petite enfance, ou encore le centre nautique.

Les équipements communaux :

- La mairie – rue de Saverne
- La salle socio-culturelle « Espace Adrien Zeller » construite en 2008 - rue du Stade. Elle peut accueillir jusqu'à 150 personnes. Cette salle est louée aux particuliers pour des réceptions et mis à disposition des associations pour leurs activités. La salle est souvent utilisée.



salle socio culturelle et terrain de basket - rue du Stade - 2016

Les équipements scolaires et périscolaire :

La commune de GOTTENHOUSE fait partie du RPI HAEGOTHAL avec les communes de Hâegen et de Thal-Marmoutier pour les classes de maternelles et de primaires. Une vingtaine d'enfants sont scolarisés au RPI. Une quinzaine d'enfants sont également scolarisés en dehors du RPI suite à des accords de dérogation.

L'école se localise en arrière de la mairie. Celle-ci a fermé à la rentrée 2016.

La commune est rattachée au collège des Sources et au Lycée du Haut-Barr, tous deux à Saverne.

En outre, la commune a accès aux services mis en place par la CCPS en matière de petite enfance :

- La Maison de l'enfance à Saverne qui regroupe un multi-accueil, une crèche familiale; un lieu d'accueil enfants-parents et un relais assistantes maternelles.
- Le multi-accueil de Dettwiller.
- La crèche parentale de Saverne.

Il en est de même pour les services mis en place par la CCPS en matière d'enfance comme les Accueils de Loisirs sans Hébergement, localisés notamment à Otterswiller et Thal-Marmoutier.

Les lieux de culte :

- Le cimetière avec son columbarium créé récemment – localisé en arrière de l'église, entre la Grand Rue et la rue du Haut Barr. Il n'est pas nécessaire de prévoir une extension du cimetière à court terme.
- L'église paroissiale catholique St Lambert – Grand Rue.



l'église paroissiale catholique Saint Lambert - 2016

Les équipements sportifs :

- Le terrain de basket qui se localise devant la salle socioculturelle – rue du stade.

Plusieurs espaces publics sont présents dans le village :

- L'aire de jeux pour enfants située à côté de la salle socioculturelle – rue du Stade.
- La placette de la fontaine – rue de Marmoutier. La commune prévoit de mettre en valeur cet espace de qualité patrimoniale.
- Le boulodrome.

7.2- les réseaux

L'assainissement :

Voir les annexes sanitaires en annexe du PLU.

La collecte des effluents de la commune de GOTTENHOUSE est gérée par le Syndicat d'Assainissement de la Région Saverne – Zorn – Mossel.

Le réseau d'assainissement est exclusivement unitaire et fonctionne de manière gravitaire. Il est constitué de collecteurs qui permettent l'acheminement des effluents collectés vers le bassin de pollution communal à l'est, rue du Mosselbach. Les habitations situées à l'extrême nord du ban communal (rue du Niederbarr) ne sont pas desservies par le réseau public d'assainissement. Elles sont équipées d'installations d'assainissement autonome avec rejet vers le réseau pluvial.

Les réseaux intercommunaux d'assainissement convergent vers la station d'épuration intercommunale du Syndicat d'Assainissement de la Région Saverne – Zorn – Mossel située sur le ban communal de Steinbourg.

L'alimentation en eau potable :

Voir les annexes sanitaires en annexe du PLU.

La gestion des installations d'eau potable de la commune de GOTTENHOUSE est assurée par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA) - Périmètre de la Région de Saverne-Marmoutier.

Le système d'alimentation en eau potable du Périmètre est relativement complexe avec plusieurs secteurs de production et de distribution interconnectés. La production d'eau est assurée par 10 forages dans les grès vosgiens et 25 sources captées dans le massif vosgien, entre Weiterswiller au nord et Birkenwald au sud. L'eau brute produite est donc caractéristique de ces formations gréseuses des Vosges : douce, faiblement minéralisée, agressive et à pH acide.

Pour la commune de GOTTENHOUSE, le stockage de l'eau est directement assuré par le réservoir du Haut-Barr. Ce réservoir est alimenté par la station de traitement et de pompage de Stambach, ainsi que par les sources hautes de Saverne.

Notons que les habitations de la rue du Niederbarr sont alimentées en eau par le réseau de distribution de Saverne.

L'alimentation en eau de la commune de Gottenhouse ne pose pas de difficultés techniques majeures à l'heure actuelle. Les capacités de production et de stockage du Périmètre permettront de couvrir les besoins de la commune.

La défense incendie :

Voir les annexes sanitaires en annexe du PLU.

Une réserve d'eau de 120 m³ pour la défense contre l'incendie est assurée au niveau du réservoir du Haut-Barr. Le réseau de distribution de la commune de Gottenhouse est équipé d'un total de 18 appareils de lutte contre l'incendie.

La gestion des déchets :

Le SMICTOM (Syndicat Mixte de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères) de la Région de Saverne assure la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers. Il recouvre 75 communes regroupant environ 63 000 habitants. Le syndicat est doté :

- d'un règlement de collecte des déchets en date de juin 2011. Ce document définit les conditions et les modalités auxquelles est soumise la collecte des déchets ménagers du SMICTOM.
- d'un document regroupant les recommandations techniques pour la collecte des ordures ménagères sur le territoire du SMICTOM. Il est destiné aux aménageurs pour une prise en compte dans le cadre du PLU, lors de constructions neuves ou de travaux de réhabilitation, afin d'assurer une collecte des déchets conforme aux objectifs d'hygiène et d'efficacité.

A GOTTENHOUSE, la collecte des ordures ménagères est réalisée une fois par semaine et la collecte sélective une fois par quinzaine au porte à porte.

Un emplacement de conteneurs à verre est installé dans la rue du stade.

Le SMICTOM est doté de 3 déchetteries fixes (Saverne, Marmoutier et Ingwiller) et de plusieurs déchetteries mobiles.

Le SMICTOM a fait le choix de la redevance incitative qui permet d'établir la facturation en fonction de la quantité de déchets produits, avec une part fixe proportionnelle à la taille du foyer prévoyant 12 levées par an et un montant par levée supplémentaire.

7.3- L'aménagement numérique

L'essor des communications et d'internet constitue un enjeu d'attractivité et de compétitivité pour les territoires. La connexion à un réseau haut débit est devenue aujourd'hui un enjeu prioritaire d'aménagement du territoire. En effet, le débit accessible est désormais un facteur d'attractivité tant pour les entreprises que pour les populations. Depuis une dizaine d'années, les usages personnels et professionnels d'internet se sont multipliés, nécessitant des capacités de débit montant et descendant croissantes. L'usage du Très Haut Débit peut aussi répondre à des enjeux d'égalité d'accessibilité à certains services pour les territoires.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Bas-Rhin définit les ambitions en matière de développement numérique, identifie les problématiques et les actions à mener. Ce document doit permettre d'encadrer le déploiement de la fibre optique pour pallier l'absence d'initiatives privées spontanées sur certains territoires.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'Alsace prévoit un déploiement du Très Haut Débit dans toute l'Alsace d'ici à 2030.

La Communauté de Communes du Pays de Saverne participe à la montée en débit de l'ADSL. La fibre optique a été déployée dans le village de GOTTENHOUSE en 2018.

synthèse

services et équipements

ATOUTS

- Des équipements adaptés à la taille du village et en cœur de bâti.
- Un territoire qui bénéficie du réseau d'équipements mis en place à l'échelle intercommunale.
- Pas de faiblesses observées en matière de desserte par les réseaux.

FAIBLESSES

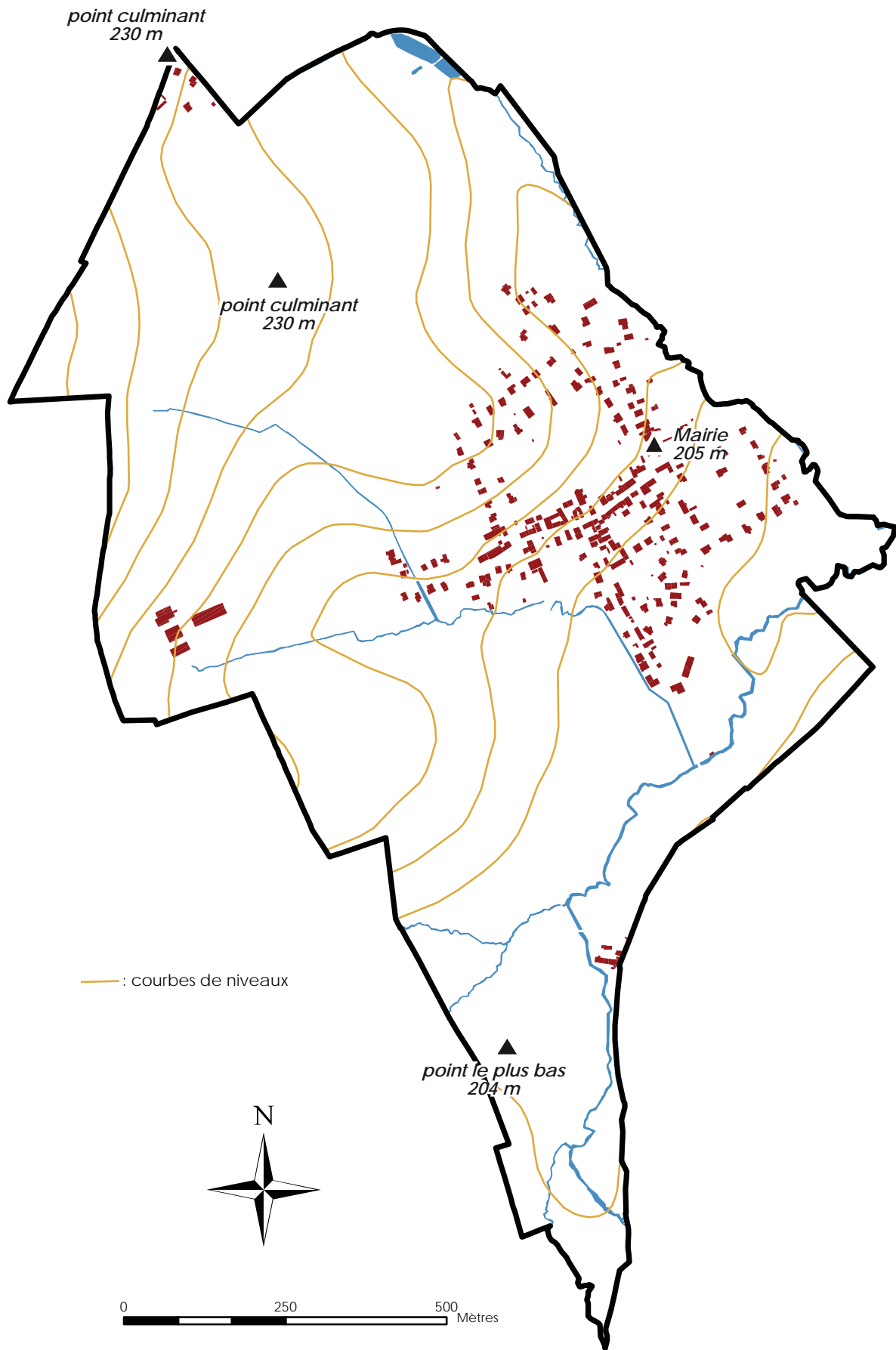
- La fermeture de l'école à la rentrée 2016.

ENJEUX

- **Entretien des équipements publics existants.**

B.

État initial de l'environnement



CARTE DES ALTITUDES

1 - milieu physique



1.1 - le relief

Le village de GOTTENHOUSE fait partie de la région naturelle du Piémont Nord. Cette région de collines est adossée à la façade orientale des Vosges du Nord, entre Wasselonne et Wissembourg. Les collines qui descendent en pente plus douce dans les vallées ont une altitude moyenne de 200 à 250 m au nord et de 300 à 220 m au sud dans le piémont de Marmoutier. Les sommets du rebord du massif des Vosges du Nord dominant l'ensemble du piémont.

Le territoire communal de GOTTENHOUSE est implanté au pied des collines sous-vosgiennes. Le relief des Vosges avec ses premières crêtes forestières s'aperçoit depuis le territoire communal. Le village s'est développé entre les deux bras de ruisseaux de Weiherbaechel et du Mosselbach.

Les pentes du territoire communal sont très douces, comprises entre 204 m au sud du territoire et 230 m dans la partie nord. Le village est installé entre 205 et 210 m d'altitude (205 m au niveau de la mairie).

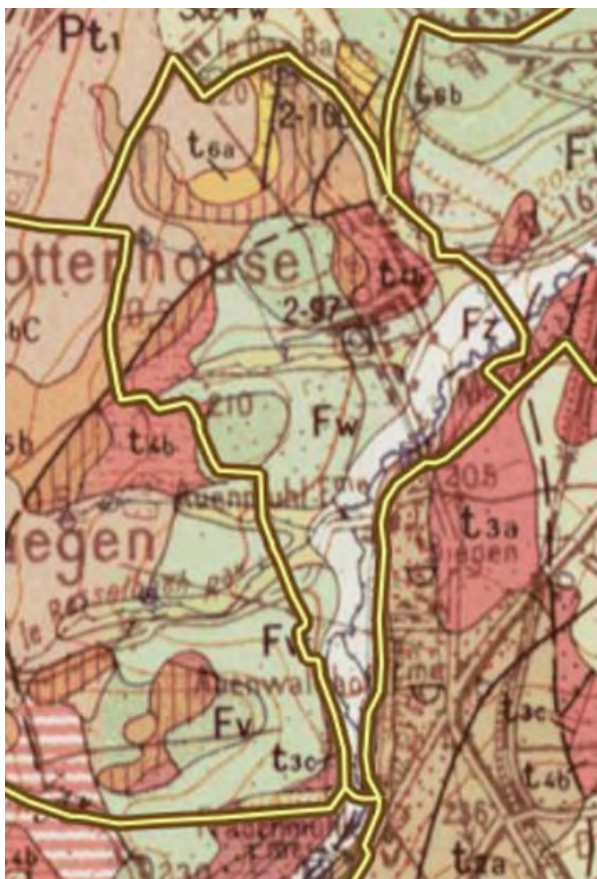


le relief est relativement plan avec les premières crêtes vosgiennes en arrière plan - 2016

1.2- la géologie

Le territoire communal de GOTTENHOUSE présente une structure géologique assez simple qui s'individualise entre :

- Un sous-sol calcaire dans la partie nord du territoire (Lettenkohle inférieure ou Dolomie Inférieure - t6a - et Lettenkohle moyenne -t6b). Un noyau de sables et de galets se trouve également à l'ouest de la commune.
- Tout le vallon du Mosselbach qui est constitué d'alluvions récentes (Fw : alluvions d'âge mindel probable / Fz : alluvions holocènes), formation pliocènes sablo-argileuses.



CARTE GEOLOGIQUE
- source : Géoportail / Infoterre

1.3- la ressource en eau

Rappelons que le PLU se doit d'être compatible avec les dispositions du SDAGE du Bassin Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015. Ce document supra communal arrête pour une période de 6 ans (2016-2021) les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Il fixe des objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre d'ici à 2015 au titre de l'article L212-1 du code de l'environnement.

L'enjeu n°5 du SDAGE vise à « intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires », avec pour priorité :

- de prévenir le risque d'inondation par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques ;
- de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

La commune fait partie du bassin versant de la Zorn, sous affluent du Rhin.

Le territoire communal est drainé par deux ruisseaux qui se réunissent pour former la Mossel – affluent de la Zorn - sur Otterswiller, non loin du territoire de GOTTENHOUSE :

- Le Mosselbach prend sa source au sud dans le secteur de Reinhardsmunster. Le ruisseau s'écoule dans la partie sud du territoire communal selon une direction sud-ouest / nord-est.



HYDROLOGIE

Il est alimenté par le Rossoelbach et un par un second ruisseau canalisé qui coule en arrière des constructions de la rue de Marmoutier.

- Le Weiherbaechel, quant à lui, prend sa source sur le territoire d'études. Le ruisseau marque la limite du territoire avec Otterswiller.



ruisseau canalisé en arrière de la rue de Marmoutier - 2016

En outre, la commune est concernée par le PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben qui impacte la partie méridionale du territoire communal (cf chapitre risques).

« Stopper la dégradation et la disparition des zones humides » (orientation T3-07.4) fait également partie des enjeux du SDAGE du Bassin Rhin-Meuse. « [...] *On entend par zones humides les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* » (article L.211-1 du code de l'environnement).

« *La préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L211-1 sont d'intérêt général. Les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durable des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations [...]* ». (article L.211-1-1 du code de l'environnement).

Le territoire communal de GOTTENHOUSE n'est pas touché par la présence de zones humides remarquables.

Une cartographie non exhaustive des zones humides ordinaires a été élaborée en Alsace. Ce document fournit un zonage d'information, relativement précis, permettant d'alerter les collectivités et les porteurs de projets sur la présence probable de zones humides. Ces espaces pourront faire l'objet d'un examen particulier au moment du dépôt du permis de construire, et éventuellement nécessiter la mise en œuvre de mesures compensatoires. Ces zones humides ne sont pas obligatoirement inconstructibles.

Le territoire communal est concerné par **plusieurs espaces humides qui ont fait l'objet d'observations de terrains, mais pas d'un relevé précis**. Par conséquent, cette donnée est informative et elle ne peut pas avoir de valeur réglementaire pour conduire à une interdiction de construire dans les espaces impactés.

Enfin, afin de ne pas entraver la mobilité des cours d'eau, leur bon écoulement et d'assurer leur entretien, le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse préconise une bande de recul inconstructible de 6 m de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau. Cette préconisation est reprise par le SCoT de la Région de Saverne.

Le territoire communal de GOTTENHOUSE se caractérise par un relief sans pentes, donc sans contrainte pour le développement urbain.

La commune est impactée par le PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben et concernée par la présence de plusieurs secteurs humides.

Enfin, afin de ne pas entraver la mobilité des cours d'eau, il est recommandé d'appliquer une bande de recul inconstructible de 6 m de part et d'autre.

2 - milieu naturel



La lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, ainsi que la préservation de la biodiversité au travers de la conservation et de la restauration des continuités écologiques, sont devenues des objectifs explicites des documents d'urbanismes. La préservation de ce patrimoine au sein des PLU passe par la recherche du maintien du fonctionnement de la faune et de la flore au sein de leurs habitats, et par conséquent, par la préservation de ces habitats, ainsi que leurs corridors.

Les principaux objectifs de l'analyse de l'état initial du milieu naturel sont de faire émerger les enjeux à l'échelle du territoire de la commune pour éclairer les choix d'aménagements qui seront pris dans le projet. L'analyse va ainsi permettre d'anticiper les incidences éventuelles les plus fortes sur l'environnement et, le cas échéant, d'envisager des choix d'aménagements alternatifs. Il ne s'agit pas ici de produire une simple photographie de l'existant à un instant « t », mais d'intégrer les influences actuelles sur le milieu naturel et de projeter les interactions et conséquences futures de la rédaction du nouveau document d'urbanisme.

Afin de jouer pleinement son rôle d'outil d'aide à la décision, la présente évaluation doit être évolutive. En effet, si ce document alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagements, il est également réinterrogé au fil de l'élaboration du projet. Inspirée de la méthode des études d'impacts, la démarche est itérative.

La source de données mobilisées :

Dans le cadre de l'analyse de l'état actuel de l'occupation du sol de la commune de GOTTENHOUSE, deux approches ont été appliquées :

- Une synthèse globale à l'échelle du territoire communal à partir des données et documents disponibles, concernant particulièrement les milieux remarquables.
- Des compléments d'analyse fondés sur des prospections de terrain.

L'analyse de l'état initial a donc mobilisé les données bibliographiques suivantes :

- La base de données environnementales CARMEN Alsace,
- La base de données ODONAT,
- La base de données d'occupation du sol de 2008 (BD-OCS),
- La fiche ZNIEFF de type II 420007205 « Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig ».
- Le Schéma régional de cohérence écologique de l'Alsace.

Les informations extraites des documents sus-cités ont été complétées par une visite de terrain réalisée le 30 août 2016.

2.1 - les milieux remarquables

Les données issues de la bibliographie mettent en exergue la présence d'un zonage d'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sur le territoire communal.

Les ZNIEFF sont fondées à partir d'un inventaire des espaces naturels présentant un intérêt soit par la patrimonialité d'un écosystème, soit par la présence d'espèces animales ou végétales rares ou menacées.

Deux types de zones sont distingués :

- Les ZNIEFF de type I : Ce sont des secteurs caractérisés par la présence d'espèces ou d'habitats naturels rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional, justifiant une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.
- Les ZNIEFF de type II : Ce sont de grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées alluviales, montagnes, estuaires...) peu modifiés et riches ou offrant des potentialités biologiques importantes. Elles contiennent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent des territoires environnants par leur patrimoine naturel plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible

Les ZNIEFF ne se traduisent pas en termes réglementaires mais leur prise en compte est cependant nécessaire et permet une prévision des incidences des aménagements ainsi que des mesures de protection à mettre en œuvre. Il est donc important de signaler que l'élaboration des documents d'urbanisme est subordonnée à la connaissance de l'état des sites et de l'environnement. Ainsi, tout aménagement dans cette zone ne devra pas entraver cette qualité spécifique au milieu.

La commune de Gottenhouse est presque intégralement comprise dans la **ZNIEFF de type II « Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig »**. Cette ZNIEFF couvre sur une surface de plus de 10 000 hectares dont 103 ha sont intégrés au territoire communal. Située au nord de la vallée de la Bruche, elle abrite notamment un vaste ensemble de vergers, de prairies et de pelouses bien conservés, parmi lesquelles des pelouses calcaires très sèches (pelouses du Xerobromion relevant de la directive européenne Habitats-Faune-Flore de 1992). Il s'y rencontre également des lisières xérothermophiles (affectionnant chaleur et sécheresse). En plus de la richesse de ses milieux, le zonage renferme une faune et une flore remarquables avec 2 espèces d'amphibiens, 38 espèces d'insectes, 3 espèces de mammifères, 13 espèces d'oiseaux, 2 espèces de reptiles et pas moins de 120 espèces de plantes.

La commune de Gottenhouse n'est pas concernée par le réseau européen Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 8 km au nord du périmètre communal (site « Vosges du Nord »).

Six des nombreuses espèces déterminantes incluses dans la ZNIEFF
- source : INPN



Triton alpestre



Chat sauvage - Pierre MATZKE

chat sauvage



Azuré des paluds



Orchis singe

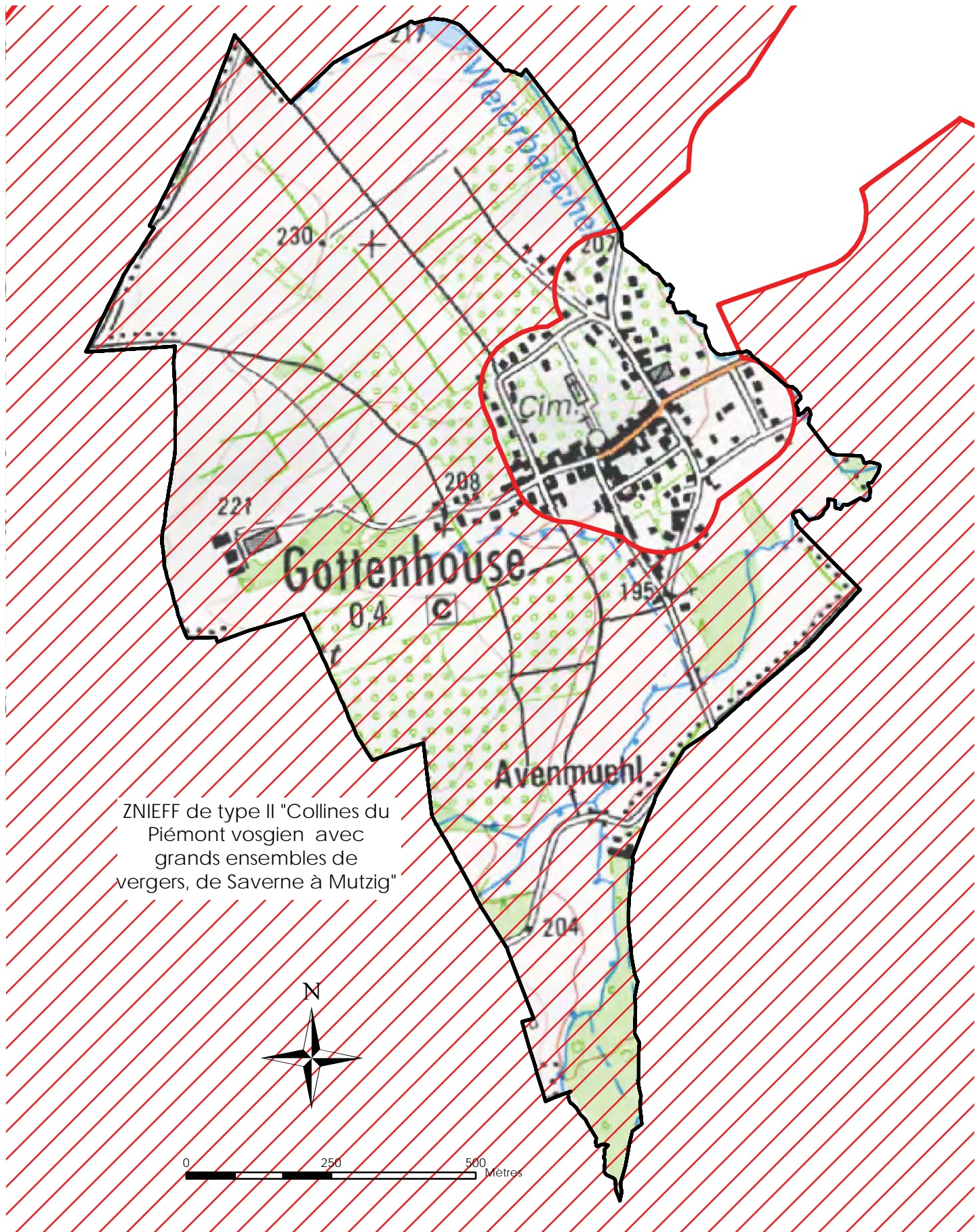


chouette évêche



© F. Serre Collet

coronelle lisse



PERIMETRE DE LA ZNIEFF DE TYPE 2

2.2- bilan de l'analyse complémentaire et occupation des sols

La compilation des données bibliographiques d'occupation du sol et des données obtenues au travers de la visite de terrain permet de dresser un bilan quant à la nature des milieux naturels présents au sein du périmètre de la commune de GOTTENHOUSE.

L'utilisation de bases de données différentes (BDOCS, ODONAT,...) explique que certaines surfaces soient quelque peu différentes. Il s'agit alors plus tenir compte des tendances.

La commune s'étend sur 127 hectares. Les zones artificialisées couvrent un peu moins de 30% de la surface, soit 28 hectares. Cette surface comprend les zones bâties mais également les cultures qui, d'un point de vue écologique, correspondent à des milieux pauvres quant à la richesse floristique et faunistique et ne présentent que très peu d'intérêt pour les espèces en raison du système de production (culture monospécifique, utilisation d'intrants...).

a. Les milieux forestiers

Les milieux forestiers occupent 10.55 ha (8% du territoire communal). Les espaces forestiers sont dispersés sous la forme de petits ensembles au cœur des espaces ouverts. Ils sont essentiellement composés de forêts de feuillus (21%), typiques des forêts de plaine, et de forêts alluviales (68%). Les forêts de feuillus sont dominées par des essences comme le Chêne, le Hêtre ou encore le Charme.

Les forêts alluviales (ou ripisylves) sont, quant à elles, dominées par des feuillus supportant l'influence des crues comme le Frêne, l'Aulne ou les Saules. Ces formations, aux conditions environnementales bien particulières, offrent une niche écologique à bon nombre d'espèces de la faune et de la flore. Elles possèdent une forte valeur patrimoniale.



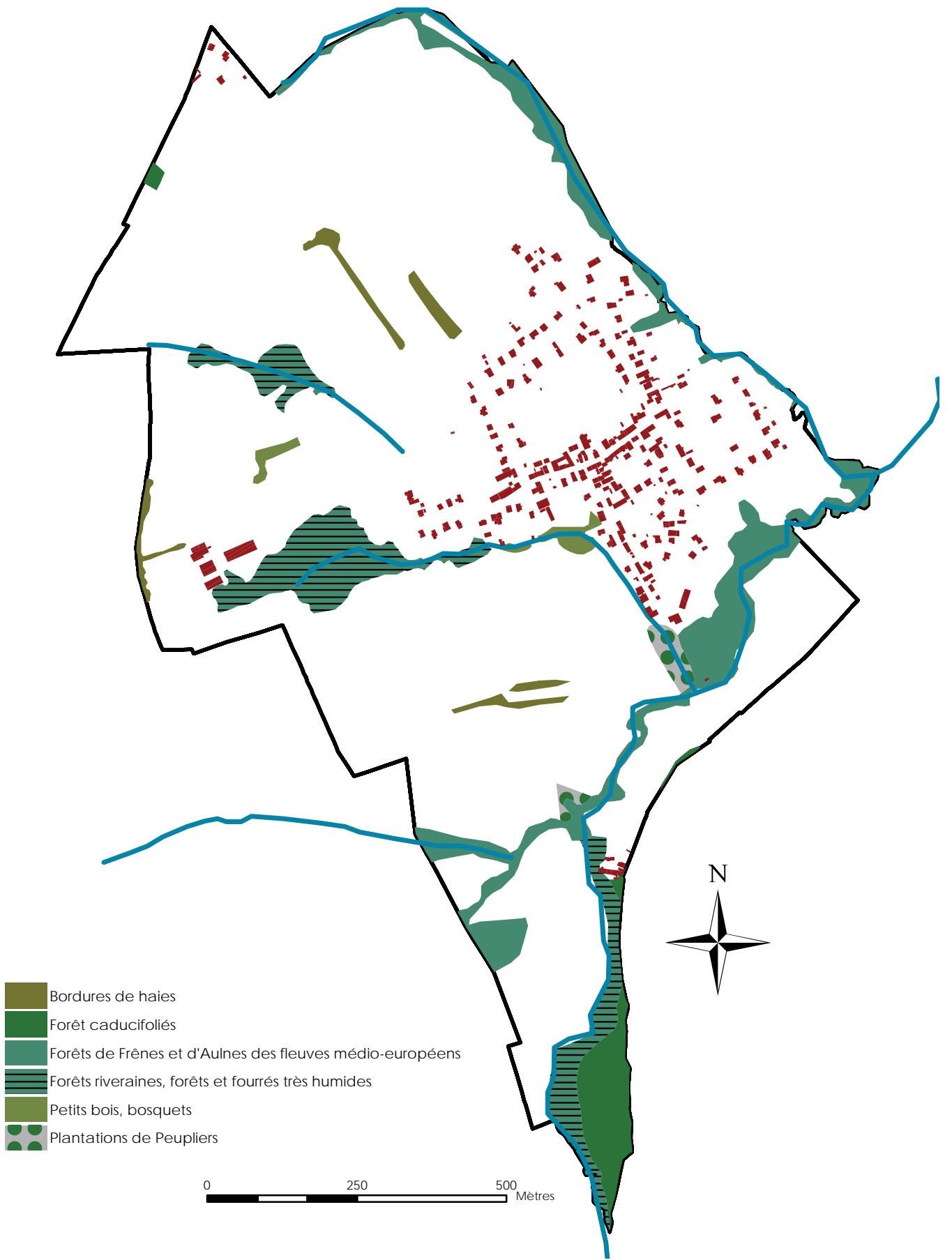
boisement alluvial le long du Mosselbach - 2016

La commune héberge par ailleurs des éléments plus ponctuels comme des petits bosquets ou des haies. Bien que de faible superficie, ces éléments sont prépondérants dans le maillage écologique du territoire communal.



- Bordures de haies
- Cultures
- Eaux courantes
- Forêt caducifoliés
- Forêts de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens
- Forêts riveraines, forêts et fourrés très humides
- Petits bois, bosquets
- Plantations de Peupliers
- Prairies humides et mégaphorbiaies
- Prairies mésophiles à mésohygrophiles
- Prairies à fourrage des plaines
- Pâtures humides eutrophes
- Pâtures mésophiles
- Vergers de hautes tiges
- Vergers sur prairies de fauche
- Villages

HABITATSS NATURELS



MILIEUX FORESTIERS

b. Les milieux ouverts prairiaux et les vergers

Le territoire communal conserve une très forte vocation agricole (73% de la surface communale). Ces milieux ouverts sont essentiellement composés par des prairies permanentes, fauchées ou pâturées. Ils résultent des pratiques agricoles de fauche ou de pâturage. Ils sont composés de prairies mésophiles (prairies bien drainées) à mésohygrophiles (humidité moyenne), de prairies humides et de vergers familiaux. Les milieux prairiaux couvrent la moitié du territoire tandis que les vergers s'étendent sur 6 hectares.

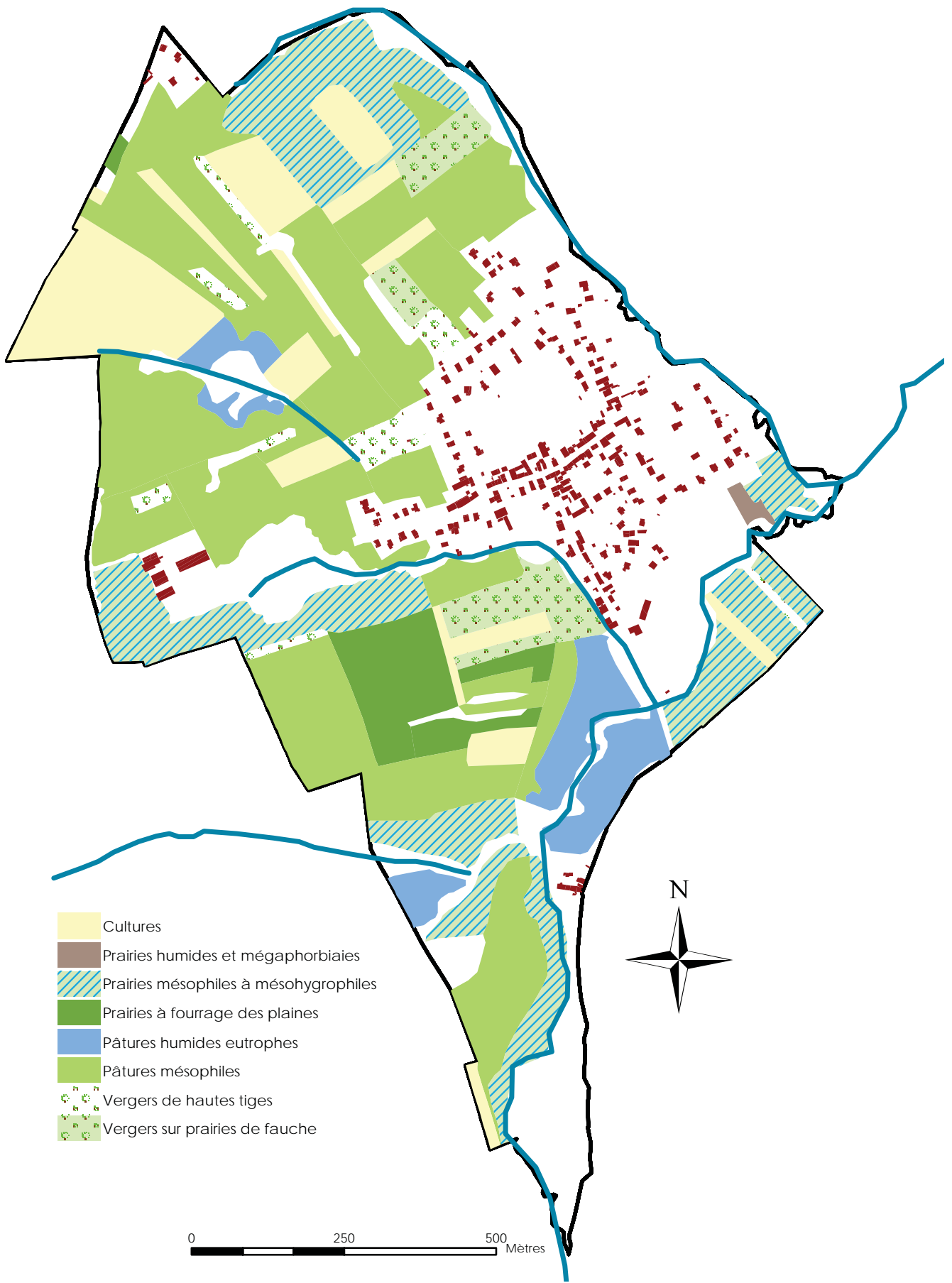
Les prairies mésophiles ont une flore peu diversifiée et possèdent de ce fait un intérêt écologique limité. Dans les secteurs topographiquement les plus bas, les prairies mésohygrophiles et humides se partagent l'espace. Elles sont globalement bien conservées (en fonction des secteurs) et ce sont les milieux ouverts qui revêtent l'intérêt écologique le plus fort.



prairie mésophile de pâturage au coeur de la commune - 2016



prairie humide eutrophe au nord de la commune - 2016



MILIEUX OUVERTS PRAIRIAUX ET VERGERS

A noter cependant la présence d'une espèce végétale invasive, la Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) au sein d'une prairie humide en lisière de boisement au nord de la rue des Prés. L'espèce s'étend sur plus de 140 mètres linéaires.



station de Balsamine de l'Himalaya le long d'un boisement alluvial - 2016

En outre, la commune conserve un beau couvert de vergers familiaux correctement entretenus qui ponctuent les espaces de prairies et les pourtours du village. De nouvelles plantations ont d'ailleurs été récemment réalisées. Ces vergers sont composés d'essences fruitières assez différentes : noix, mirabelle, reines-claude, pommes, quetsches.

Ces espaces jouent un rôle important pour la faune et la flore en présence, notamment pour les parcelles présentant une physionomie de prés-vergers, c'est-à-dire pâturées par des bovins. En effet, ce système, qui combine « arbre, herbe et animal » offre une large palette de micro-habitats et, conséquemment, constitue un milieu riche et diversifié. La commune de GOTTENHOUSE mène actuellement une réflexion conjointe avec les territoires limitrophes de Haegen et de Thal-Marmoutier pour la préservation de leurs vergers, dans une dynamique plus large de préservation de l'environnement.

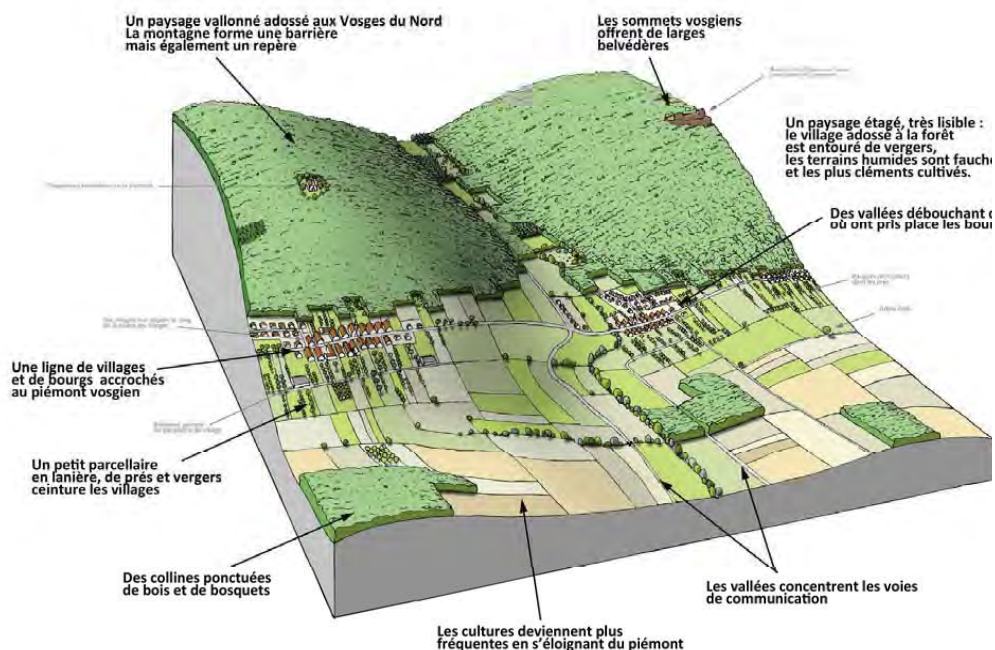
Enfin, à noter que la CCRS est compétente pour la protection et la mise en valeur de l'environnement dont une action concerne la conservation des vergers (vergers solidaires). En outre, pour souligner leur importance, le SCOT préconise également de protéger les vergers, et notamment ceux localisés sur les franges bâties.



verger planté sur les franges bâties de GOTTENHOUSE - 2016

2.3- les paysages

Le paysage de la commune de GOTTENHOUSE s'inscrit dans le contexte paysager plus large du Piémont Nord. Cette unité paysagère forme une marche adossée au relief des Vosges du Nord. Elle correspond aux abords et au début de ce relief jusqu'aux premières crêtes forestières. Son paysage est étagé avec en haut les versants boisés et plus bas une alternance de prairies, de vergers et dans une moindre mesure de cultures, dans laquelle se sont installés les villages.



bloc diagramme de l'unité paysagère du Piémont Nord
source : atlas des paysages d'Alsace

Le Piémont de Marmoutier – dans lequel s'inscrit le village de GOTTENHOUSE - s'individualise au cœur de cette unité paysagère. Plus particulièrement, les paysages communaux sont marqués par une très forte présence de l'arbre alors que le territoire ne comporte pas de très grands massifs forestiers. L'arbre est présent sous la forme de petits bois, d'arbres isolés, des plantations dans les terrains des habitations, mais surtout de vergers familiaux.



des paysages dominés par l'arbre, notamment fruitier, avec les crêtes forestières vosgiennes et le château du Haut-Barr qui s'aperçoivent au loin - 2016

Les éléments du paysage sont d'une grande diversité permettant des perspectives lointaines et d'autres plus intimes donnant une notion de proximité. Les éléments arborés captent le regard et rompent ainsi la monotonie visuelle. La topographie plane de la commune facilite ces perspectives lointaines, marquées par les premières crêtes forestières du massif vosgien qui s'aperçoivent au loin au nord du village, avec le château du Haut-Barr au sommet.

Les paysages ruraux présentent également une grande diversité contribuant à la richesse paysagère locale où s'entremêlent :

- les prairies pâturées et/ou fauchées. Celles-ci sont souvent ponctuées par des arbres isolés.
- les parcelles cultivées sous la forme de lanières étroites et longues.
- les vergers familiaux qui forment une transition douce entre le village et les prairies. Ils ponctuent également les surfaces en herbe sous la forme de prés-vergers. Ils offrent un panel de coloris différent au fil des saisons, avec des couleurs particulièrement remarquables au moment de la floraison printanière.
- les petits boisements et les arbres isolés qui forment des petites coupures visuelles et qui par leur stature peut constituer des éléments remarquables au cœur des espaces ouverts.
- la ripisylve le long des différents ruisseaux. Cette ligne d'arbre souligne leurs tracés et apporte également des repères visuels au cœur des paysages.

En outre, l'espace agricole est composé de très nombreuses parcelles sous la forme de grandes lanières étroites, ce qui est caractéristique de la région du Piémont Nord. Cette morphologie particulière s'identifie bien depuis les points hauts. Certains terrains cultivés sur une parcelle isolée s'intercalent au cœur des prairies, ce qui permet de créer un rythme visuel.

Cette impression de campagne jardinée tend malheureusement à s'atténuer du fait de la simplification des ilots agricoles pour former des ensembles de plus grande superficie. En s'adaptant à la traction mécanisée, le paysage semble avoir changé d'échelle. Ce phénomène est encore accentué avec la raréfaction des prés-vergers qui ceinturaient les villages dans les années 1950. Le Piémont Nord reste malgré tout encore marqué par une agriculture diversifiée.

Enfin, GOTTENHOUSE présente une morphologie de village-tas construit autour d'un noyau primitif. Les bâtiments les plus récents se sont installés dans le prolongement des constructions primitives et le long des voies les plus récentes. Les constructions veillent à garder une distance par rapport aux vallons humides et à la zone humide et/ou inondable du ruisseau.

2.4 - le réseau écologique : la trame verte et bleue

Un réseau écologique s'entend comme la somme des éléments physiques et biologiques interconnectés entre eux par lequel des échanges de flux s'effectuent.

En France, le réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques constitue la trame verte et bleue.

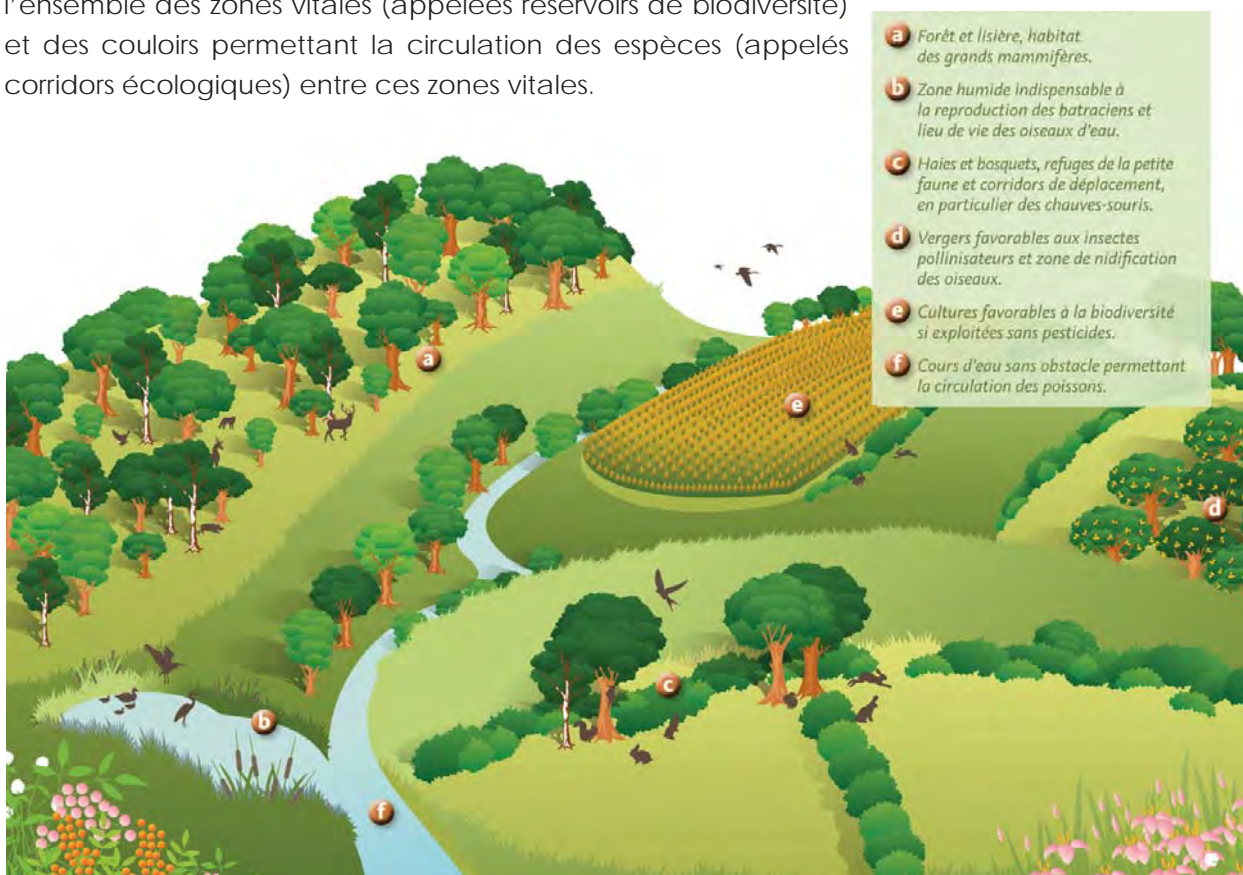
a. Concept et contexte

Pour se maintenir (se nourrir, se reposer, se reproduire, hiverner, étendre leur aire de répartition, etc.), les espèces ont besoin d'espaces fonctionnels, comprenant un ou plusieurs types d'habitats

naturels, et des voies de déplacements entre ces espaces. Depuis la fin du XX^{ème} siècle, la protection de la nature s'est surtout portée sur des habitats remarquables, sans intégrer une nature plus « ordinaire » (forêt, prairie, haie, etc.) pourtant tout aussi indispensable à la survie des espèces. Une des causes importantes de la diminution de la biodiversité est due à la disparition d'espaces fonctionnels.

C'est pourquoi depuis une dizaine d'années, la nécessité de la préservation de connexion entre les êtres vivants a été actée par des traités internationaux ou des directives européennes : Directive Habitats et Oiseaux (1992), Directive Cadre sur l'Eau (2001, circulaire 2006), Réseau écologique paneuropéen (2003), loi Grenelle I (2009) et loi Grenelle II (2010).

Ces lois Grenelle I et II ont notamment permis d'instaurer dans le droit français la création de la trame verte et bleue comme outil d'aménagement durable du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. La démarche de création de la TVB doit ainsi commencer par l'identification de l'ensemble des zones vitales (appelées réservoirs de biodiversité) et des couloirs permettant la circulation des espèces (appelés corridors écologiques) entre ces zones vitales.



les composantes de la trame verte et bleue (source : Conseil Régional de Lorraine)

b. Réservoirs biologiques et corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité :

La réglementation encadre la définition des réservoirs de biodiversité avec le décret sur les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (décret n°2014-45 du 20/01/2013). Il fournit une définition pour les réservoirs de biodiversité qui « sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles

de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ».

S'appuyant sur cette définition, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Alsace se base sur une compilation des éléments suivants afin d'identifier ces réservoirs de biodiversité :

- Les zonages réglementaires, d'inventaire, de labellisation ou bénéficiant d'une gestion particulière, qui traduisent une richesse biologique particulière.
- La prise en compte d'autres espaces naturels pouvant jouer un rôle dans la trame verte et bleue du fait de leur richesse en espèces ordinaires, de leur naturalité, de leur perméabilité ou de leur bonne fonctionnalité.
- Les données de localisation des espèces sensibles à la fragmentation.

Certains périmètres sont systématiquement intégrés dans les réservoirs, d'autres le sont au cas par cas. Ainsi, pour les Réserves Naturelles Régionales (RNR), les Réserves Biologiques, les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotopie (APPB), la Stratégie nationale de Création d'Aires Protégées (SCAP), les sites classés, les forêts de protection, les Réserves Naturelles pour la Chasse et la Faune Sauvage (RNCFS), les ZPS et ZSC, l'intégration est systématique.

L'intégration au cas par cas s'est notamment faite pour les périmètres ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 sont reprises dans les réservoirs de biodiversité dans la mesure où elles accueillent des populations d'espèces sensibles à la fragmentation ou s'il s'agit de milieux très spécifiques.

La commune de GOTTEHOUSE héberge un réservoir de biodiversité qui couvre plus de 70% du territoire. Seule la zone bâtie est en fait exclue. Ces 70% sont intégrés à un ensemble plus vaste identifié dans le SRCE comme « RB 25 – Collines de Marmoutier et vallon humide de Hengwiller, Dimbsthal et Allenwiller ». Ce réservoir de 1220 hectares est morcelé en trois entités.

Les corridors écologiques

Les corridors correspondent aux grandes continuités naturelles permettant les déplacements de la faune dans un territoire. La notion de corridor suppose de prendre en considération non seulement les milieux remarquables connus, mais également des espaces naturels souvent jugés plus ordinaires mais qui assurent le maillage général des milieux naturels. Au niveau régional, « *Les corridors écologiques retenus pour le SRCE correspondent à des connexions générales entre réservoirs de biodiversité. Ils ne constituent pas les seules possibilités de maillage des milieux naturels, mais correspondent à une identification des continuités possibles entre les entités naturelles. Ainsi, il s'agit de tracés de principe, se basant dans la mesure du possible sur un élément structurant. À une échelle locale, le tracé de ces*

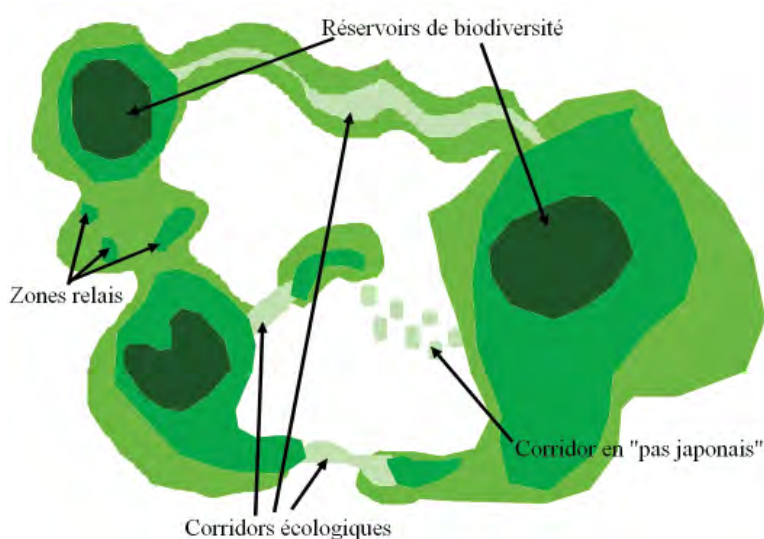


Schéma symbolisant les éléments d'un réseau écologique

corridors doit être précisé. ».

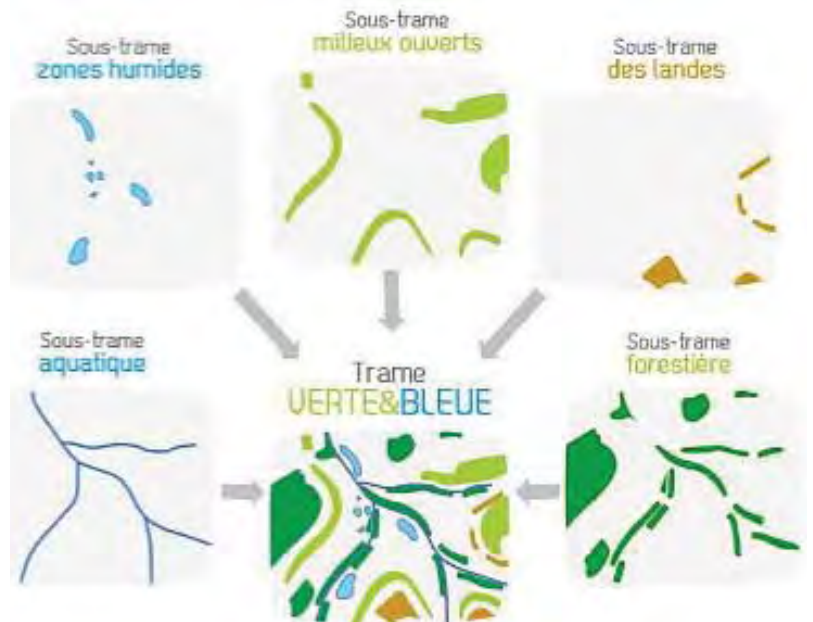
Ces espaces de continuité recouvrent les éléments de maillage suivants :

- Les rivières, ruisseaux, leurs ripisylves et les zones de divagation.
- Les rives naturelles des plans d'eau.
- Le réseau des zones humides.
- Les continuités forestières ou arborées.
- Les réseaux de haies.

Le principe de sous-trames

La Trame Verte et Bleue (TVB) se décline en plusieurs sous-trames suivant les types de milieux favorables à certains groupes d'espèces. Chacune de ces sous-trames correspond à l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et intègre à la fois réservoirs de biodiversité et corridors biologiques.

Sur le territoire d'étude, les grandes unités écosystémiques se constituent des grands ensembles boisés, des milieux ouverts, des milieux humides et des milieux aquatiques.



exemple de TVB composée de sous -trames écologiques spécifiques

Les sous-trames du territoire communal

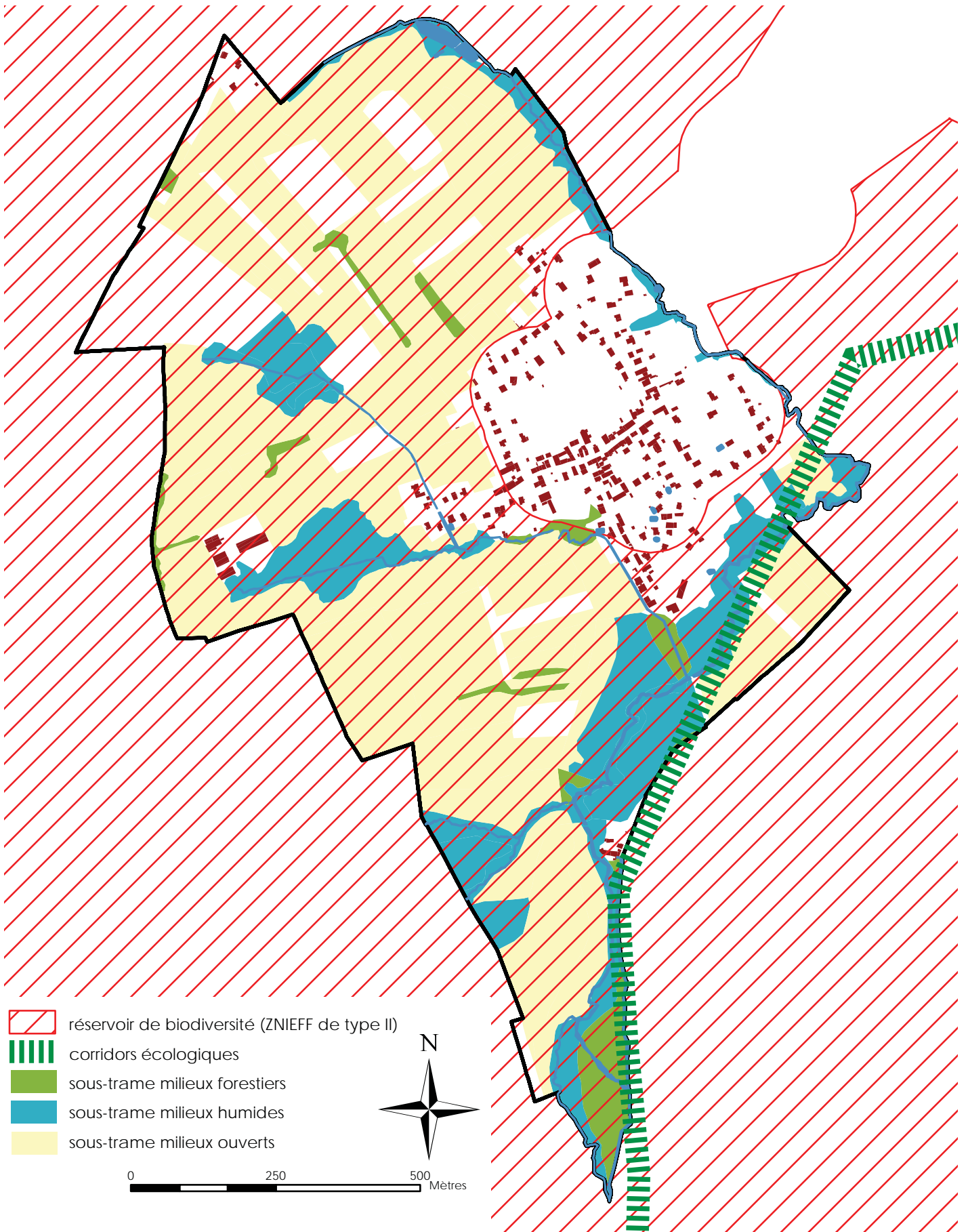
Considérant les éléments sus-cités, la TVB de GOTTENHOUSE est construite par superposition des différentes sous-trames.

La trame verte comprend les sous-trames forestières prairiales et de vergers, tandis que la trame bleue comprend la sous-trame humide (prairies et boisements humides) et la sous-trame aquatique (réseau des cours d'eau).

c. La trame verte et bleue dans le PLU

L'échelle communale est un niveau de planification permettant de prendre en compte des enjeux tels que la diversité biologique (avec la continuité des déplacements d'espèces), la qualité paysagère. Le repérage des TVB est primordial dans un PLU car il permet d'intégrer les perspectives de développement urbain en tenant compte de ces espaces de déplacement naturels. Ainsi, la définition de la trame verte et bleue au niveau du territoire communal doit s'effectuer de la manière qui suit dans le règlement graphique et dans le règlement écrit du PLU :

- Une prise en compte à l'échelle communale des noyaux de biodiversité et des corridors par un classement à minima en zone agricole ou en zone naturelle.
- La non constructibilité et la non artificialisation des zones identifiées comme noyaux de biodiversité.
- La possibilité d'aménager sous conditions dans les corridors : réalisation d'aménagements



TRAME VERTE ET BLEUE

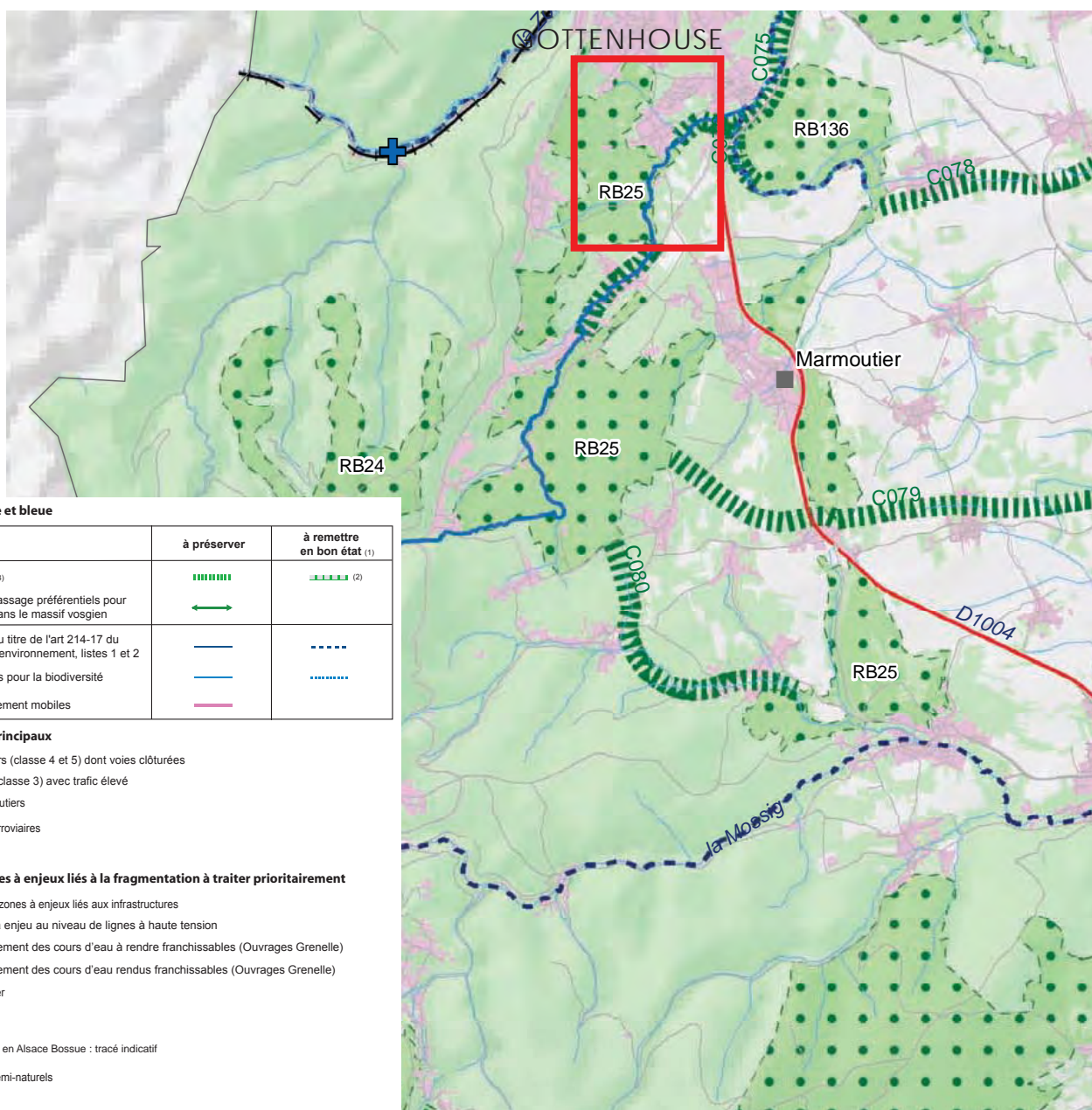
garantissant la perméabilité pour la faune, création ou conservation d'éléments structurants du paysage (plantations, murets, haies, fossés...).

- Les améliorations des franchissements le cas échéant sur des zones à enjeux.

Enfin, le PLU de GOTTENHOUSE doit prendre en compte et être compatible avec les documents supérieurs existants en matière de TVB à plus grande échelle, à savoir le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Alsace (SRCE) et le SCoT de la Région de Saverne.

Le PLU doit prendre en compte le SRCE d'Alsace qui a pour objectif la préservation et le la remise en bon état des continuités écologiques (réservoirs et corridors). Il identifie ainsi :

- Les éléments de la TVB régionale.
- Les objectifs de maintien ou de remise en état de la fonctionnalité des éléments de la trame verte et de la trame bleue.
- Les actions clés du plan d'actions du SRCE



Extrait du SRCE ALSACE : Objectifs de maintien ou de remise en bon état de la fonctionnalité des éléments de la trame verte et bleue du SRCE

Corridors écologiques régionaux		à préserver	à remettre en bon état (1)
Terrestres	corridors (3)		
	axes de passage préférentiels pour la faune dans le massif vosgien		
Cours d'eau	classés au titre de l'art 214-17 du code de l'environnement, listes 1 et 2		
	importants pour la biodiversité		
	potentiellement mobiles		

Éléments fragmentants principaux

- Grands axes routiers (classe 4 et 5) dont voies clôturées
- Routes standards (classe 3) avec trafic élevé
- Principaux projets routiers
- Principaux projets ferroviaires
- Zones urbanisées

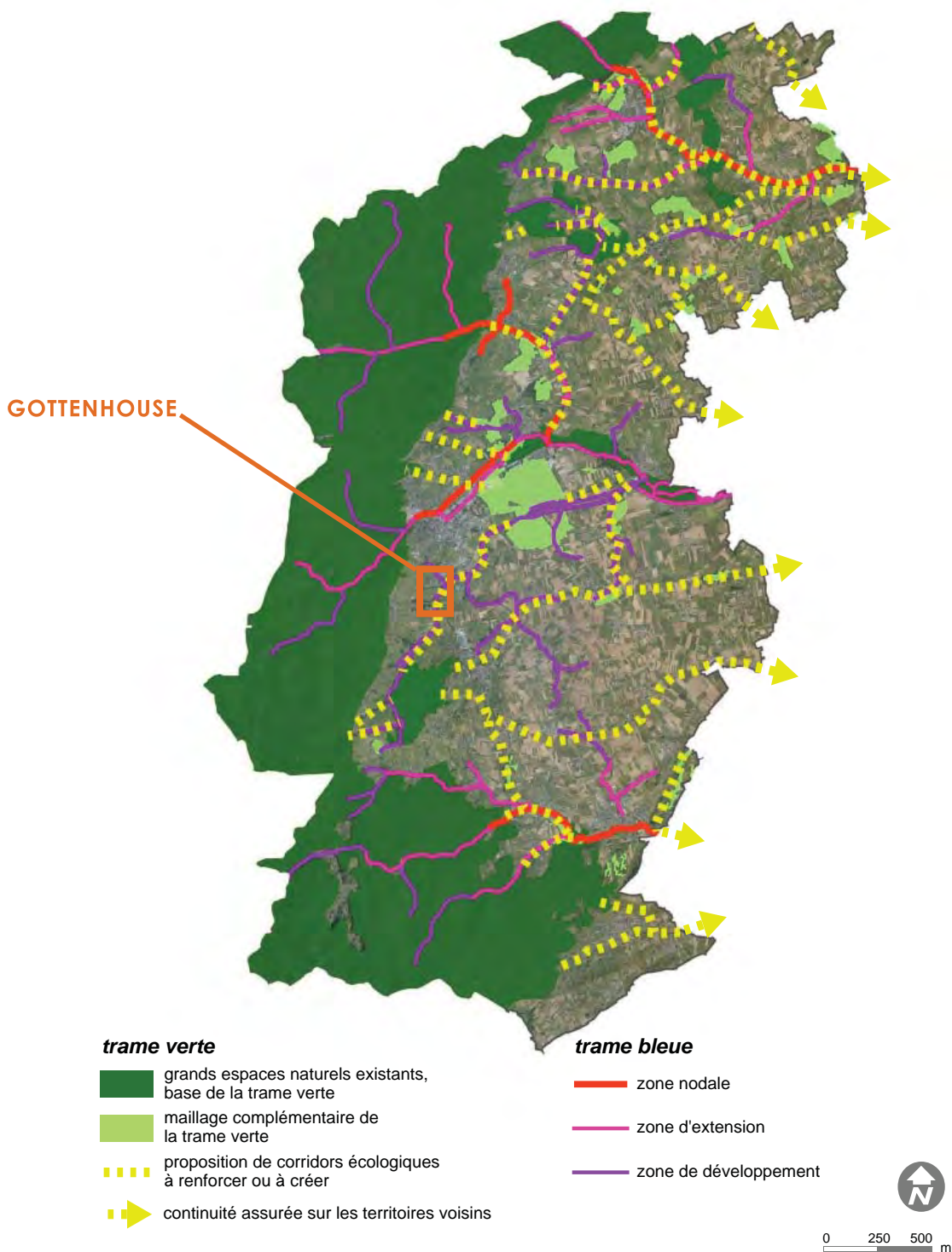
Principaux points ou zones à enjeux liés à la fragmentation à traiter prioritairement

- Principaux points ou zones à enjeux liés aux infrastructures
- Principales zones à enjeu au niveau de lignes à haute tension
- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau à rendre franchissables (Ouvrages Grenelle)
- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau rendus franchissables (Ouvrages Grenelle)
- Crapauduc à restaurer

Autres éléments

- Liaison Lorentzen/A4 en Alsace Bossue : tracé indicatif
- Milieux naturels et semi-naturels
- Zones agricoles
- Autres cours d'eau et canaux
- Réseaux ferrés
- Autres routes

Le PLU doit être compatible avec le SCOT de la Région de Saverne qui consacre plusieurs orientations à la protection des espaces environnementaux sensibles tels que les ZNIEFF et aux continuités naturelles dans son volet « Cadre de vie ». Il identifie la trame verte et bleue du territoire comme moyenne et préconise donc une préservation de l'existant et la gestion de façon durable de la TVB.



carte de la trame verte à l'échelle du SCOT
- source : SCOT de la Région de Saverne

En conclusion, la richesse écologique de la commune tient à la relative hétérogénéité des milieux, à la bonne conservation des boisements alluviaux dont certains relèvent de la Directive Habitats-Faune-Flore et à la présence, sur plus de 70% de son territoire, d'une partie du réservoir de biodiversité « Collines de Marmoutier et vallon humide de Hengwiller, Dimbsthal et Allenwiller ».

synthèse

contexte naturel

ATOUPS

- Une topographie plane qui ne constitue pas une contrainte au développement urbain.
- Des paysages diversifiés et de qualité qui contribuent au cadre de vie de qualité de la commune.
- Un environnement de qualité qui ne crée pas de fragmentations et qui n'entrave pas les déplacements de la faune.

FAIBLESSES

- La prise en compte des risques inondations dans les réflexions du PLU.
- Un espace agricole qui tend visuellement à se simplifier avec des ilots de taille de plus en plus importante.
- Des contraintes inhérentes à la ressource en eau (zones inondables et humides).

ENJEUX

- **Tenir compte des risques liés aux inondations et de la présence des secteurs humides.**
- **Respecter un recul inconstructible depuis la crête des berges des cours d'eau pour ne pas entraver leur mobilité et en assurer leur entretien.**
- **Tenir compte des risques liés aux inondations et à la présence de zones humides dans les secteurs ouverts à la construction.**
- **Porter une attention particulière à la diversité des paysages où l'arbre tient une place prépondérante.**
- **Retenir des choix pour le développement urbain futur qui n'entrave pas les déplacements de la faune et qui modère la consommation sur les espaces agricoles et naturels.**

3 - risques et nuisances



3.1- les risques naturels et technologiques

a. Les risques naturels

La prévention des risques naturels est prise en compte par la loi du 02 février 1995 qui a mis en place les plans de prévention des risques naturels prévisibles, ainsi qu'une procédure d'expropriation des biens soumis à certains risques naturels majeurs concernant la vie humaine. Aussi, l'élaboration du PLU de GOTTENHOUSE tient compte de la présence des aléas et des risques naturels qui sont connus sur le territoire d'études.

La commune de GOTTENHOUSE est concernée par les risques naturels suivants:
(<http://www.georisques.gouv.fr> et <http://www.prim.net/>)

* Le risque inondation avec le Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben approuvé le 26 août 2010. Le territoire communal de GOTTENHOUSE est concerné dans sa partie méridionale avec une zone à préserver de toute construction et une zone constructible sous condition dans laquelle est notamment implantée la salle socio-culturelle et la dernière maison de la rue de Marmoutier. Rappelons que la bonne prise en compte du risque d'inondation participe pleinement à un aménagement durable du territoire. La collectivité se doit de stabiliser, voire de réduire la vulnérabilité de son territoire, avec pour objectif d'accroître la sécurité des personnes et des biens.

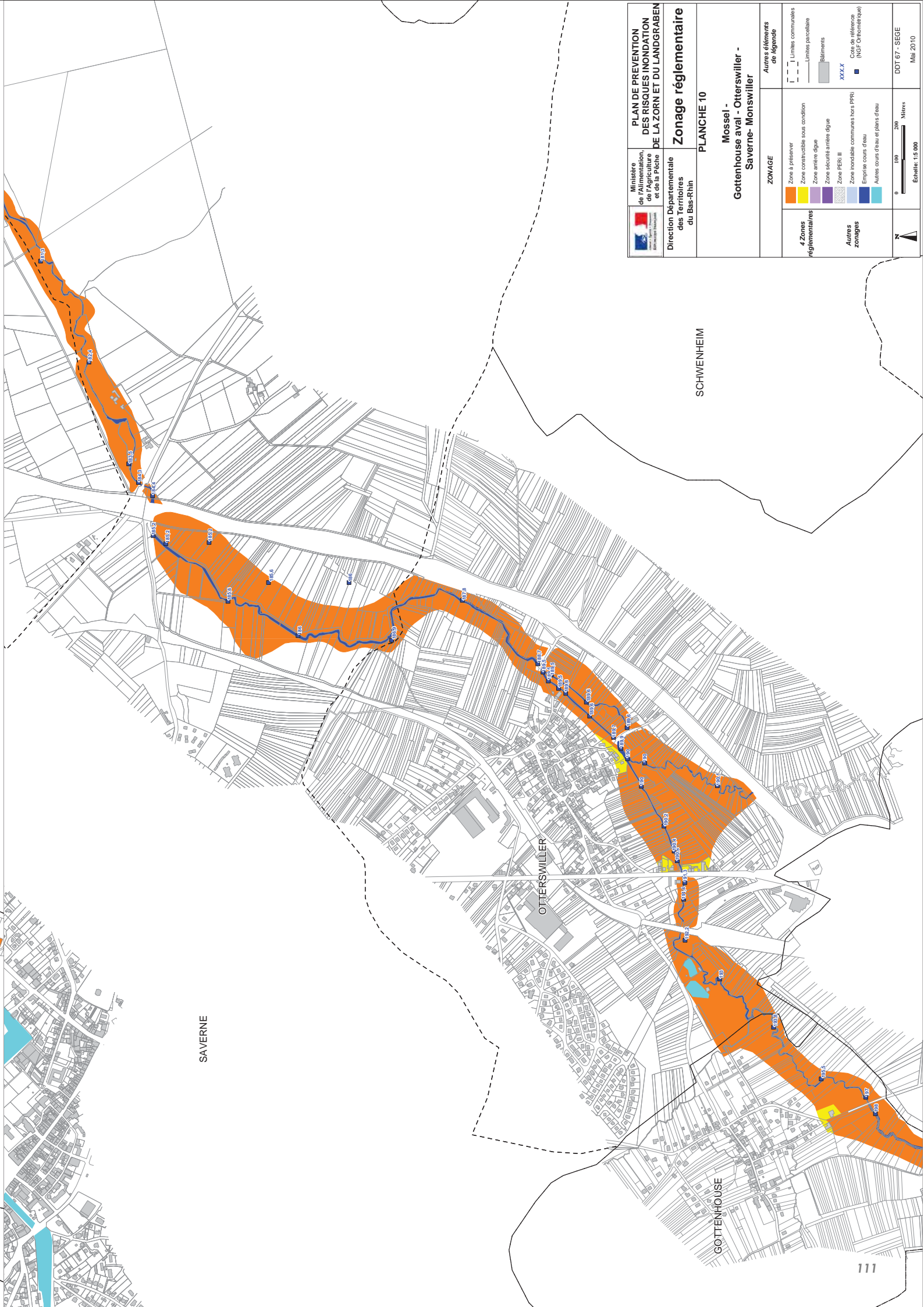
La commune est couverte par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) des districts hydrographiques du Rhin et de la Meuse. Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du préfet coordonnateur de bassin le 30 novembre 2015. Il est applicable pour la période 2016-2021. Ce document de planification fixe les objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et sur les territoires à risque d'inondation.

La commune est également concernée par le PAPI (Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations) complet de la Haute-Zorn pour la période 2013-2018. Ce PAPI est porté par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du même nom. Le programme se décline en 7 axes : amélioration de la connaissance et de la conscience du risque, surveillance et prévision des crues et des inondations, alerte et gestion de crise, **prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme**, réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, ralentissement dynamique des écoulements, gestion des ouvrages de protection hydraulique.

	Ministère de l'Intérieur, de la République et de la Préfecture DE LA ZORN ET DU LANDGRABEN
Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION Zonage réglementaire
PLANCHE 9 Thal-Marmoutier- Gottenhouse amont	
4 Zones réglementaires 	ZOMAGE
Autres zonages 	Autres éléments de légende
	DDT 67 - SEGE Mai 2010 Echelle: 1:25 000



MARMOUTIER



Ministère
de l'Agriculture
et de la Pêche

PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES INONDATION
DE LA ZORN ET DU LANDGRABEN

Direction Départementale
des Territoires
du Bas-Rhin

Zonage réglementaire
PLANCHE 10

Mossel -
Gottenhouse aval - Otterswiller -
Savernie - Monswiller

4 Zones
réglementaires

- Zone à préserver
- Zone constructible sous condition
- Zone arrière digue
- Zone sécurité arrête digue
- Zone PERI III
- Zone inondable communes hors PPRi
- Empire cours d'eau
- Autres cours d'eau et plans d'eau

Autres éléments
de légende

- Limites communales
- Limites parcellaire
- Bâtements
- XXX.X
- Cote de référence (NFC - Normative)

0 100 200 300
Mètres
Échelle: 1:5 000

DDT 67 - SEGE
Mai 2010

SAVERNE

OTTERSWILLER

GOTTENHOUSE

SCHWENHEIM

- * La commune a fait l'objet de plusieurs arrêts de catastrophes naturelles :
 - Inondations et coulées de boue (arrêté du 16/05/1983)
 - Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (arrêté du 29/12/1999)
- * Le risque sismique avec le classement de GOTTENHOUSE en zone de sismicité 3 où le risque sismique est modéré.

* Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles qui est considéré comme un risque naturel depuis 1989. La commune est concernée par un aléa faible sur la très grande majorité du territoire (en jaune sur la carte ci-après). Un très faible espace est classé en aléa moyen (en orange sur la carte ci-après).



CARTE ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES
- source : www.georisques.gouv.fr

- * Pas de cavités naturelles recensées sur le territoire communal, ni de mouvements de terrain.

b. Les risques technologiques

Le territoire communal n'est pas concerné par des risques technologiques.

* La pollution des sols. La conservation de la mémoire d'un site pollué ou susceptible de l'être et l'information des opérateurs et aménageurs sont nécessaires pour éviter qu'un site, actuellement sans impact ne le devienne par suite de travaux ou de nouveaux usages inappropriés. Un seul site est répertorié par l'inventaire historique de sites industriels et activités de service BASIAS qui a vocation à reconstituer le passé industriel d'une région. Il alerte sur une possible pollution des sols du fait des activités industrielles passées et permet ainsi d'orienter les études à mener en vue des changements d'usage. En cas d'une éventuelle dépollution, les travaux sont à la charge du propriétaire.

Un site est recensé dans la Grande Rue à GOTTENHOUSE : BERSUDER M Ets (serrurerie, ferronnerie, construction métallique, fourneaux, cuisinières,...).

* On recense une seule Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dans la commune.

* La commune de GOTTENHOUSE est traversée par des voies routières sur lesquelles le transport de matières dangereuses est autorisé. Elle est par conséquent soumise au risque consécutif à un accident qui pourrait survenir lors du transport de tels produits.

3.2- les nuisances

a. La lutte contre le bruit

La commune de GOTTENHOUSE n'est pas soumise à des nuisances particulières en matière de bruit, car le territoire n'est pas traversé, ni longé par des grands axes de communications alsaciens.

b. Les dispositifs climat, air, énergie

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie transforme et complète le Plan Régional pour la Qualité de l'Air. Il constitue un document stratégique pour la qualité énergétique en Alsace.

Il décline les objectifs suivants à l'horizon 2020-2050 :

- réduction des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2003 : -20% pour 2020 et -75% pour 2050
- augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production d'énergie : objectif de 26.5% en 2020 contre 17% en 2009
- prévention et réduction de la pollution atmosphérique pour 2015, notamment les particules fines (pm10, pm2.5) et l'oxyde d'azote.

La commune de GOTTENHOUSE est également concernée par 2 Plan Climat Energie Territorial obligatoires – PCET obligatoire du Conseil Départemental et PCET obligatoire du Conseil Régional – et un PCET volontaire : PCET volontaire Pays de Saverne, Plaine et Plateau. A noter que le PLU doit prendre en compte les PCET.

Un Plan Climat Energie Territorial est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets. Il définit des objectifs et des actions relevant des compétences de chaque collectivité et acteurs locaux en matière d'atténuation des émissions de Gaz à Effet de Serre et d'adaptation au changement climatique.

Le PCET volontaire Pays de Saverne, Plaine et Plateau décline les orientations du SRCAE sur son territoire avec 3 enjeux :

- écologique : réduire nos émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'ensemble des impacts environnementaux et sanitaires.
- économique : réduire notre dépendance énergétique, gagner en compétitivité et créer de l'emploi.
- social : maîtriser le prix de l'énergie pour lutter contre la précarité énergétique.

A noter qu'un Plan Climat-Air- Energie Territorial est en cours d'élaboration et le PLU devra le prendre en compte.

c. Le traitement des déchets

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux a été adopté par le Conseil Départemental du Bas-Rhin le 09 décembre 2013.

Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux a été adopté par le Conseil Régional d'Alsace le 11 mai 2012.

La gestion des déchets est gérée par le Syndicat Mixte de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères pour la collecte et le traitement des ordures de la Région de Saverne (cf chapitre équipements).

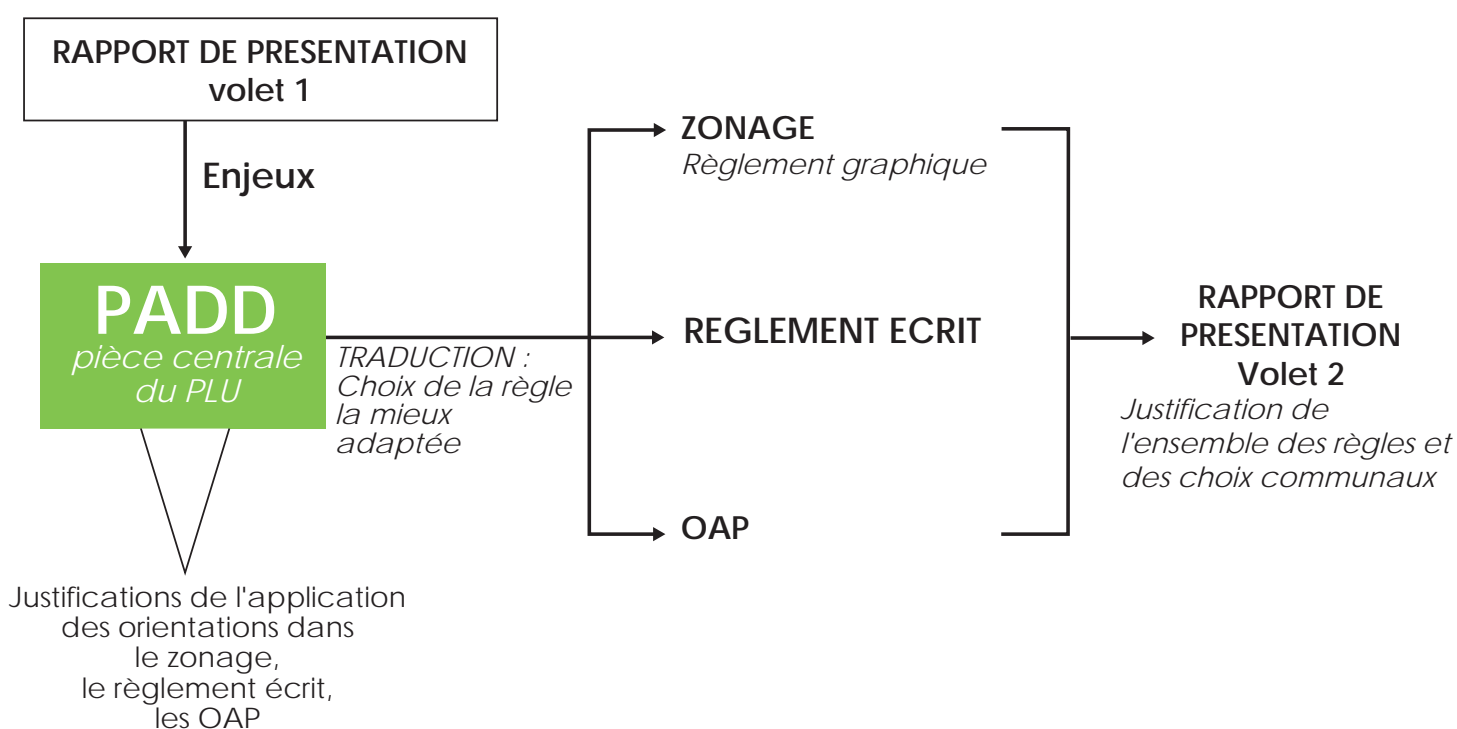
C.

Justifications des
dispositions du PLU
et incidences sur
l'environnement

Avant-propos

L'objectif du second volet du rapport de présentation est d'expliquer et de justifier les choix qui sont retenus dans le cadre du Plan Local d'urbanisme de la commune de GOTTENHOUSE :

- explication des choix retenus pour l'émergence du projet communal et sa traduction dans les différents outils de planification (règlement graphique, règlement écrit, orientation d'aménagement et de programmation).
- explication des choix retenus pour établir les différents outils de planification (orientation d'aménagement et de programmation, règlement graphique, règlement écrit,).
- démonstration de la mise en compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur
- incidences du PLU sur son environnement et mis en exergue des nuisances
- indicateurs d'évolution visant à assurer un suivi du dossier postérieurement à son approbation



L'élaboration du PLU intègre l'ensemble des nouvelles dispositions législatives appliquées aux documents d'urbanisme, dont :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003,
- la loi engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 »,
- la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014,
- la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 08 août 2016.

La commune de GOTTENHOUSE a prescrit son PLU le 25 novembre 2015, ce qui a permis à la commune de choisir de poursuivre selon l'ancienne version du code de l'urbanisme ou de se conformer à la nouvelle réglementation. **Les élus ont pris le parti de se doter d'un document d'urbanisme modernisé** compatible avec le décret relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du

Code de l'Urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Ce nouvel angle de travail du PLU renforce le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification par une traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les PLU qui intègrent cette réforme disposent ainsi d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps du territoire d'études. Les élus pourront ainsi répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité du cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.

1 - explication des choix retenus pour établir le PADD

1.1.- le projet communal

L'étude diagnostic de GOTTENHOUSE a permis de faire ressortir les grands enjeux pour le territoire communal qui ont été formalisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document – qui constitue la pièce centrale du PLU - correspond à l'engagement des élus vis-à-vis de leurs administrés et aux choix attendus dans le cadre de ce PLU sous la forme de grandes orientations.

Cette vision stratégique du territoire communal est ensuite traduite dans les différents outils de planification du PLU (règlement graphique, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

Le code de l'urbanisme cadre les éléments constitutifs du PADD. Celui-ci doit donc définir :

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 la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (article L151-5 du code de l'urbanisme).

L'ensemble de ces thématiques ont été réfléchies et discutées au cours de la procédure de PLU dans le but de faire émerger et de formaliser le projet communal. **Seules celles apparaissant pertinentes et adaptées au territoire communal de GOTTENHOUSE ont été retenues pour constituer le PADD.** Le document ainsi proposé est le reflet du projet communal et de la volonté des élus au travers de leur document d'urbanisme.

Le tableau ci-après liste les différentes thématiques abordées au cours des réflexions et les raisons pour lesquelles elles ont ou pas été retenues dans le cadre du PLU :

Thématiques énoncées par le code de l'urbanisme	Choix dans le PLU
<p>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.</p> <p>2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, ...</p>	Thématiques abordées par le PADD.
... l'équipement commercial, ...	Cette Thématique n'est pas directement abordée dans le PADD car le village de GOTTENHOUSE ne dispose pas actuellement de commerces dont la viabilité pourrait être difficilement assurée. En outre, la proximité avec Saverne justifie de ne pas équiper le territoire en ce sens.
... le développement économique et les loisirs, retenus pour la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	Thématiques abordées par le PADD.

La préservation de la qualité du cadre de vie et le « bien vivre » à GOTTENHOUSE constitue l'enjeu central et primordial à atteindre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus ambitionnent ainsi de trouver un équilibre entre le maintien de la qualité du cadre de vie actuel au travers de la préservation des paysages et de l'environnement d'une part, et d'autre part, des bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants dans le village.

Orientation 1 : Poursuivre la préservation de l'environnement et des paysages.

La commune est engagée dans des démarches en faveur de la préservation des paysages (notamment les vergers) et de l'environnement. Ces deux composantes concourent à l'identité du territoire et à la qualité du cadre de vie à GOTTENHOUSE.

Cet engagement mérite d'être conforté dans le cadre du PLU au travers de plusieurs leviers :

Objectifs	Justifications des choix
Porter une attention particulière à la diversité des paysages où l'arbre tient une place prépondérante (sous la forme de vergers et de haies). Les unités les plus remarquables sont identifiées et préservées dans le cadre du PLU.	<i>Les paysages constituent un support au cadre de vie et à l'attractivité du territoire communal. Les paysages locaux sont riches avec de nombreux éléments arborés qui ponctuent les espaces ouverts (vergers et haies). Des démarches sont engagées pour leur préservation et elles doivent être confortées dans le cadre du PLU.</i>
Les choix retenus pour le développement urbain futur n'entravent pas les déplacements de la faune d'une part, et d'autre part, modèrent la consommation sur les espaces agricoles et naturels.	<i>La commune souhaite concentrer son développement urbain sur le village par la reconquête des espaces disponibles en cœur de bâti, sans extension de son enveloppe urbaine. Cette volonté se traduira de fait par une préservation des continuités écologiques et une absence de consommation sur les espaces agricoles et naturels.</i>
Tenir compte des risques liés aux inondations et à la présence de secteurs humides. Ces espaces devront conserver leur caractère naturel en dehors de toute urbanisation.	<i>Le diagnostic a fait état de la présence de secteurs humides et inondables. La commune souhaite préserver le caractère naturel de ces milieux, en dehors de toute artificialisation des sols. A noter que ces espaces sont éloignés des zones bâties.</i>

Favoriser le maintien des activités agricoles qui contribuent à l'entretien et à la qualité des paysages locaux.

Les activités agricoles (activités d'élevage et pâturage) contribuent à entretenir et à maintenir des paysages ouverts. Le PLU doit donc conserver la pérennité de ces activités. En outre, les prairies jouent un rôle de niche écologique que les cultures ne remplissent pas. La démarche en faveur de la densification du bâti conduit enfin à ne pas consommer sur des espaces agricoles et naturels.

Orientation 2 : Optimiser le renouvellement de la population et conforter l'existant.

La population locale est en croissance constante depuis la fin des années 1960, avec des ménages qui demeurent à composante familiale. La commune ambitionne aujourd'hui de maintenir le nombre des habitants dans les années à venir afin d'assurer le renouvellement de sa population, pour notamment lutter contre le vieillissement de la population.

Dans ce cadre, la commune de GOTTENHOUSE ambitionne de :

Objectifs	Justifications des choix
Maitriser la croissance urbaine tout en privilégiant le comblement des derniers espaces disponibles en cœur de bâti ; voire en proposant une ou plusieurs extensions modérées de l'enveloppe urbaine.	<i>La commune de GOTTENHOUSE ambitionne de stabiliser le nombre de ses habitants tout en conservant un cadre de vie préservé. C'est pourquoi, elle souhaite que soient construits en priorité les derniers espaces disponibles en cœur de bâti. Les réflexions menées au cours du PLU ont mis en évidence que ces espaces sont suffisants pour répondre au besoin communal en matière d'accueil de nouveaux habitants. Ainsi, l'enveloppe urbaine ne sera pas épaissie.</i>
Définir les espaces les plus propices pour accueillir de nouveaux habitants dans le village.	<i>Dans la même logique que l'objectif précédent, les espaces proposés à la construction nouvelle devront être les plus adaptés et répondre à plusieurs critères, comme une accroche au tissu urbain, une capacité suffisante des réseaux. Aussi, les choix se sont orientés vers la densification du bâti existant sans extensions du village.</i>
Dimensionner les nouveaux espaces constructibles aux besoins réels de la commune et à ses ambitions en matière d'accueil de population.	<i>La commune a affiché une ambition mesurée en matière d'accueil de nouveaux habitants dans le but de conserver sa dimension de village et d'être en capacité d'absorber ces nouveaux arrivants au niveau de l'école et de la gestion des équipements. Aussi, les zones urbaines du PLU, voire à urbaniser, devront être dimensionnées pour répondre au plus juste à ce besoin en logements.</i>
Modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels.	<i>Une démarche en faveur de la densification de l'enveloppe urbaine va de pair avec une modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels, et limite ainsi l'étalement urbain.</i>

Orientation 3 : Proposer une croissance modérée de la production de nouveaux logements tout en tenant compte de la mixité des fonctions urbaines

L'accueil de nouveaux habitants dans le village est indissociable de la production de nouveaux logements qui devra être réfléchi de telle manière à conserver la mixité des fonctions urbaines (résidentiel, équipement, économie) d'une part, et d'autre part, pour répondre aux différentes demandes exprimées tout au long du parcours résidentiel.

Pour répondre à ces différentes problématiques, la commune de GOTTENHOUSE souhaite :

Objectifs	Justifications des choix
Tendre à diversifier la typologie des logements sur son territoire pour être en mesure d'apporter une réponse plus large aux demandes tout au long du parcours résidentiel.	<i>Les logements actuels de GOTTENHOUSE sont essentiellement de grandes résidences en propriété. Aussi, ce manque de diversité dans le parc de logements (carence en logements locatifs et en petits logements) ne permet pas de cibler un large public et de répondre à l'ensemble des demandes exprimées au cours du parcours résidentiel.</i>
Porter une politique de réduction du décalage entre la production de logements de grande taille d'une part, et d'autre part, la diminution continue de la taille des ménages du village.	<i>Dans la lignée de l'objectif précédent, le vieillissement de la population, associé au phénomène de décohabitation des ménages aboutit à un recul du nombre de personnes par ménages, et donc à une « sous-utilisation » des grandes demeures dont certaines sont aujourd'hui occupées par une personne ou par un couple, et non plus par une famille.</i>
Assurer la pérennité des activités économiques existantes en cœur de village et autoriser de nouvelles installations.	<i>Le village de GOTTENHOUSE compte quelques activités artisanales. Même si la commune n'ambitionne pas d'accueillir de nouvelles activités, elle ne veut pas faire obstacle à de nouvelles installations dans le village, mais dans la condition d'une bonne cohabitation d'ensemble avec la vocation résidentielle principale. Elle souhaite, en outre, que les activités existantes puissent être pérennisées.</i>
Conforter le réseau d'équipements présents dans le village.	<i>La commune est dotée de plusieurs équipements qui contribuent à la vitalité du village. Le renouvellement de la population participera également à conforter ce réseau d'équipements.</i>
Porter une attention particulière aux bâtiments d'exploitation agricoles sis en cœur de village en veillant à ce que ceux-ci n'aient pas d'impact sur le développement urbain sur leurs abords.	<i>Des bâtiments d'exploitation agricole sont implantés en cœur de village avec un recul réciproque qui s'applique entre eux et les bâtiments occupés par des tiers. Aujourd'hui, les nouvelles constructions sont interdites à leurs abords alors que des espaces sont disponibles. La commune ne peut pas intervenir sur la réglementation actuelle mais elle souhaite que l'exploitation ne puisse plus s'agrandir dans le centre.</i>

Orientation 4 : Adapter les équipements et les réseaux à la dimension du village

Le territoire communal est desservi par un réseau de voies de communication secondaires adapté au trafic local, pratiqué par les habitants et leurs visiteurs. Des problèmes de sécurité routière et de vitesse sont constatés sur les voies principales et aux entrées de village. En outre, bien que la commune soit correctement dotée en parking, du stationnement sauvage engendre des difficultés de circulation.

Au travers de son PLU, la commune souhaite :

Objectifs	Justifications des choix
Intégrer la problématique de stationnement dans tout nouveau projet urbain.	<i>Pour éviter que le problème de stationnement sauvage ne s'accroisse, la commune souhaite que chaque nouveau projet prévoit des places de stationnement sur l'assiette de son projet. Celles-ci devront être proportionnées à la vocation, à la dimension et aux capacités techniques du projet.</i>
Favoriser une pratique multimodale en cœur de territoire, alternative à l'usage individuel de la voiture : déplacements piéton et cycliste.	<i>De manière complémentaire à l'usage de la voiture, la commune souhaite inciter ses habitants et les visiteurs à délaisser la voiture au profit du vélo ou des déplacements piétons.</i>

Valoriser le réseau de liaisons douces, voire le développer pour proposer des jonctions sécurisées entre les différents équipements et loisirs du village et entre les différents quartiers.	<i>Des cheminements doux existent dans le village et de nouveaux projets pourraient être initiés. Des outils existent dans le PLU pour anticiper la création de ce type de projets.</i>
Poursuivre l'alimentation et la desserte en réseaux d'énergie et de communication numérique.	<i>Cette démarche dépasse le cadre communal, mais la commune souhaite avoir la possibilité de ses doter en réseaux d'énergie et en communication numérique. Rappelons que le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Alsace œuvre pour la desserte en très haut débit de GOTTENHOUSE.</i>

Orientation 5 : Pérenniser les activités agricoles

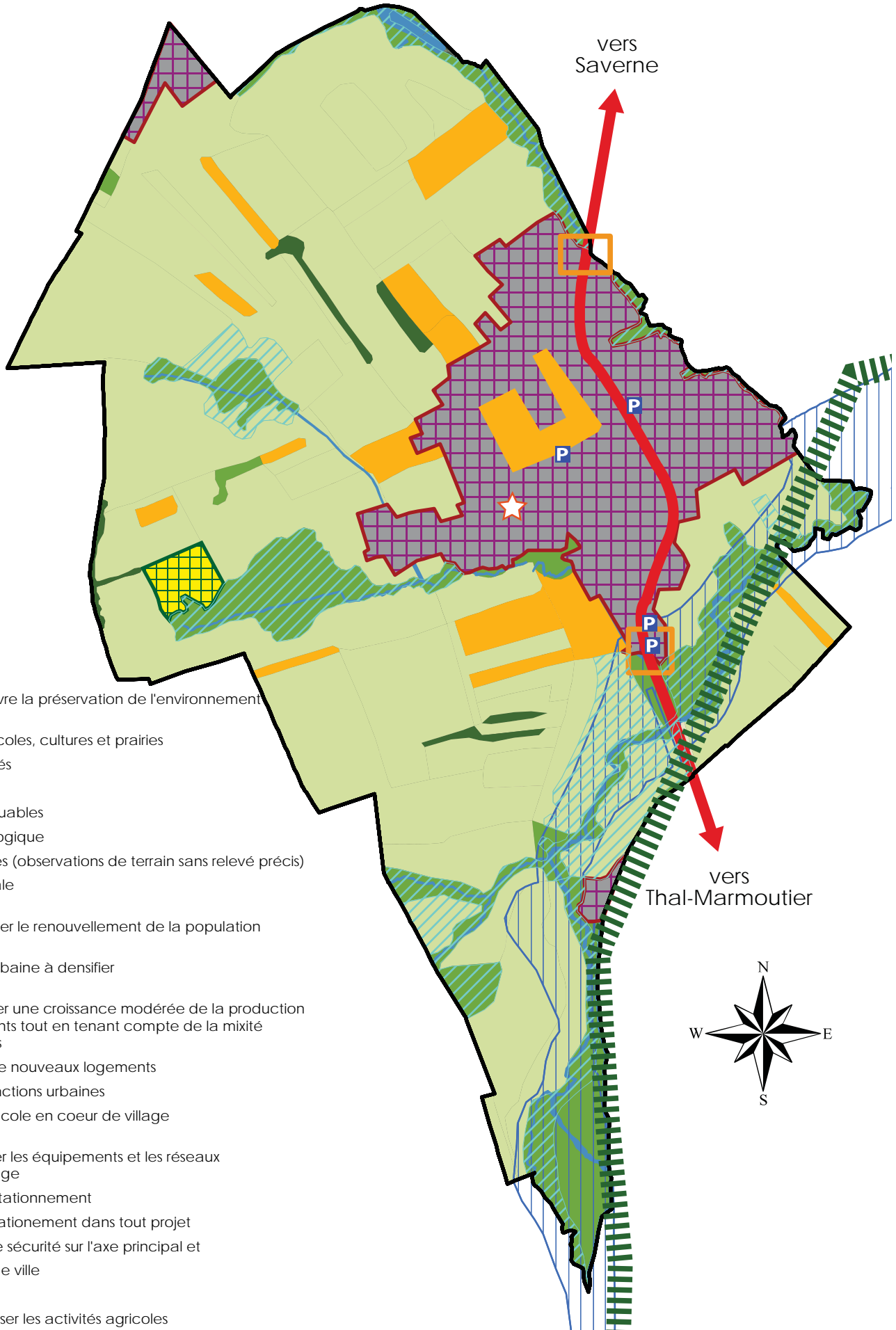
Le territoire communal de GOTTENHOUSE se caractérise par une forte vocation agricole avec une prédominance des prairies et de l'activité d'élevage. La commune compte 2 sièges d'exploitations agricoles

La commune de GOTTENHOUSE ambitionne de :

Objectifs	Justifications des choix
Pérenniser les exploitations agricoles du territoire.	<i>La commune compte 2 sièges d'exploitation agricole. Au même titre que les autres activités économiques, la commune souhaite que ces exploitations se pérennisent. Celles-ci devront pouvoir évoluer (constructions nouvelles et/ou extensions des unités existantes). Ces agriculteurs travaillent l'essentiel des espaces du territoire communal et ils jouent un rôle indéniable dans l'entretien des paysages.</i>
Offrir des conditions adaptées à leur maintien et à leur évolution.	
Préserver les espaces agricoles en modérant la consommation sur ces espaces.	<i>La commune est engagée dans une logique de densification du bâti qui a pour corolaire de lutter contre l'étalement urbain et donc de modérer la consommation sur les espaces agricoles. Aussi, les constructions nouvelles seront interdites dans les espaces agricoles, exception faite des bâtiments liés à cette activité.</i>
Trouver un équilibre entre la préservation des haies et des vergers pour leur rôle paysager et écologique, sans entraver le travail agricole.	<i>Les agriculteurs locaux sont engagés dans la préservation des haies de leurs parcelles. La commune est, quant à elle, investie dans le maintien des vergers et souhaite accentuer sa politique de préservation sans oublier que ces espaces sont également le support du travail agricole.</i>

Ces orientations sont spatialisées sur une carte de synthèse qui trouve sa traduction dans le document graphique du PLU.

Schéma de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



orientation 1 / Poursuivre la préservation de l'environnement et des paysages

- : espaces agricoles, cultures et prairies
- : espaces boisés
- : vergers
- : haies remarquables
- : corridor écologique
- : zones humides (observations de terrain sans relevé précis)
- : crue centennale

orientation 2 / Optimiser le renouvellement de la population et conforter l'existant

- : enveloppe urbaine à densifier

orientation 3 / Proposer une croissance modérée de la production de nouveaux logements tout en tenant compte de la mixité des fonctions urbaines

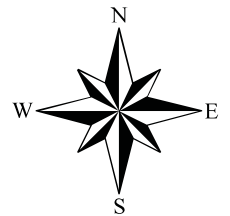
- : production de nouveaux logements
- : mixité des fonctions urbaines
- : bâtiment agricole en coeur de village

orientation 4 / Adapter les équipements et les réseaux à la dimension du village

- P : espaces de stationnement
- : intégrer du stationnement dans tout projet
- : problèmes de sécurité sur l'axe principal et
- : aux entrées de ville

orientation 5 / Pérenniser les activités agricoles

- : sites d'exploitations agricoles
- : espaces agricoles, cultures et prairies
- : vergers
- : haies remarquables



1.2.- les objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation sur les espaces

L'économie du foncier est devenue une réalité incontournable, bien ancrée dans le contexte législatif national de cette dernière décennie (loi SRU de 2000, loi Grenelle 2 de 2010, Loi ALUR de 2014, etc...). **Le PLU de GOTTENHOUSE s'inscrit donc dans une démarche de modération de la consommation sur les espaces avec un développement urbain qui privilégie une démarche de densification au cœur de l'enveloppe urbaine.**

1.2.1.- les objectifs inscrits dans le PADD

- en matière d'accueil de nouveaux habitants

La commune de GOTTENHOUSE a affiché ses ambitions en matière d'accueil de nouveaux habitants dans le village dès l'engagement du PLU, à savoir stabiliser la population communale dans les années à venir. Elle souhaite voir s'installer dans le village des jeunes ménages afin d'assurer le renouvellement de sa population et compenser son vieillissement. La commune ne souhaite pas voir construire de lotissement sur son territoire qui, à leur sens, est consommateur d'espaces et ne favorise pas l'intégration sociale. En outre, la collectivité doit faire face à des difficultés structurelles liées à la morphologie du village :

- qui est dense avec peu d'espaces encore disponibles en cœur de bâti, à l'exception des espaces en second rideau,
- à une rétention foncière de la part des particuliers,
- à l'absence de terrains communaux dans ou aux abords du bâti pour être en capacité de porter de nouveaux projets urbains.

Cette ambition de stabiliser la population communale – autour de 400 habitants - se décline dans le PADD par une volonté de trouver un équilibre entre le maintien de la qualité du cadre de vie actuel au travers de la préservation des paysages et de l'environnement d'une part, et d'autre part, des bonnes conditions pour accueillir de nouveaux habitants dans le village. Cette ambition est très mesurée car elle permettra d'**accueillir 12 nouveaux logements à l'horizon de 2035**, soit l'installation d'un ménage par an environ (cf. besoins en logements calculés dans le volet du rapport de présentation).

En outre, **pour répondre à cette ambition, la commune souhaite que l'ensemble des nouveaux projets soient réalisés au sein même du village, sans extension de son enveloppe urbaine et donc par voie de conséquence, sans consommation sur les espaces agricoles et naturels.** A noter que la commune envisage de concentrer son développement ultérieur – sur le long terme, post 2035 – au niveau du secteur de vergers du centre du village actuellement classé en NV – secteur de vergers en cœur d'ilot.

- en matière de développement économique

L'orientation 3 du PADD est dédiée à « porter une croissance modérée de la production de nouveaux logements tout en tenant compte de la mixité des fonctions urbaines » et l'orientation 5 est, quant à elle, spécifiquement consacrée à « pérenniser les activités agricoles ».

La commune compte quelques petits artisans dans le village et 2 sièges d'exploitations agricoles. La commune souhaite que ces entreprises puissent être pérennes. Aussi, elles pourront étendre leurs sites de production par le biais de l'extension des unités existantes et/ou construire de nouveaux bâtiments. En outre, de nouvelles entreprises doivent pouvoir venir s'installer dans le village de GOTTENHOUSE. Mais, ces projets – extension des entreprises actuelles et/ou installations nouvelles - devront assurer une bonne cohabitation d'ensemble avec leur environnement résidentiel immédiat.

Cette démarche en faveur du développement économique se traduit de la manière suivante dans le PLU :

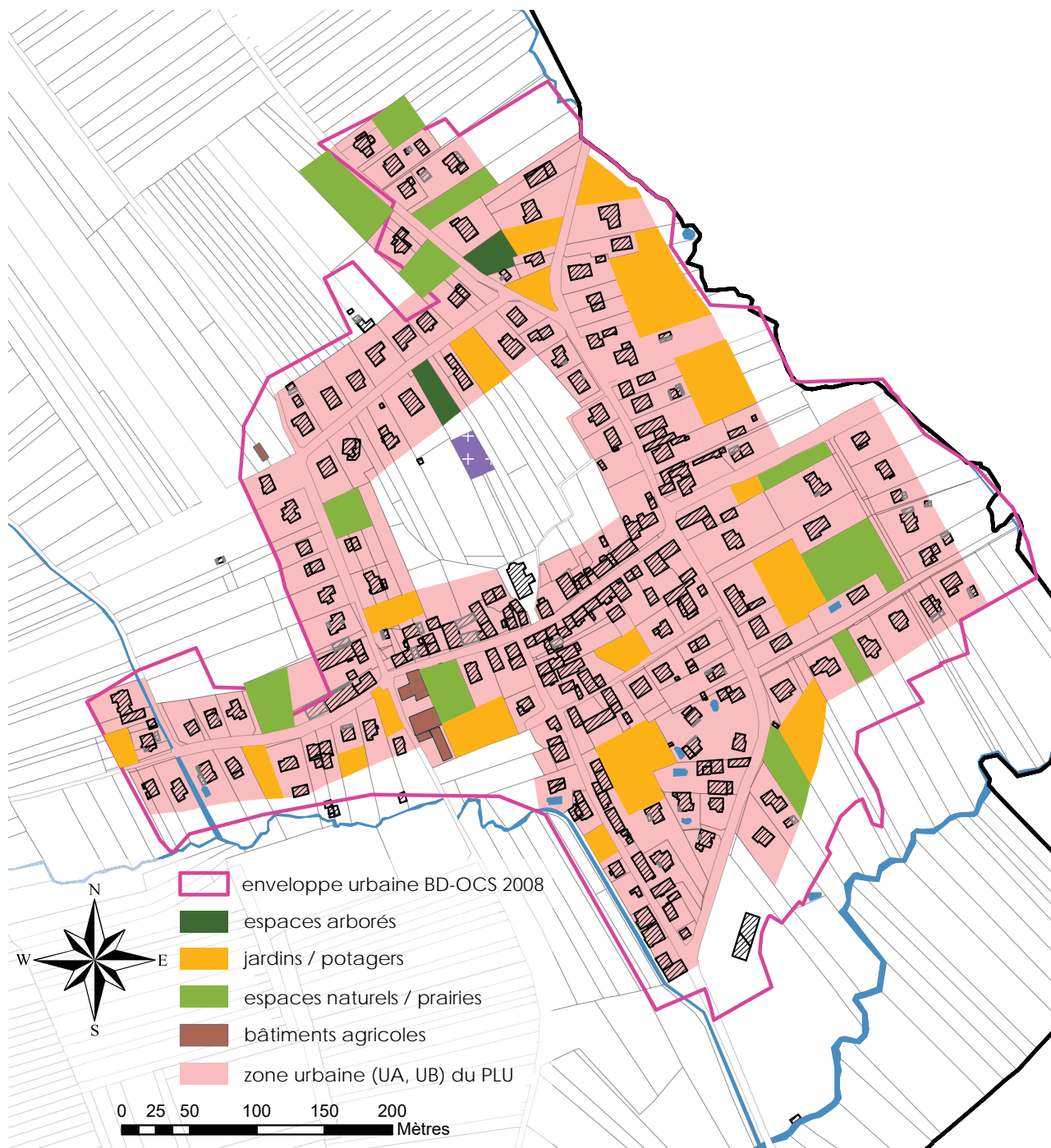
- Un secteur spécifique AC - agricole constructible – déterminé autour du site agricole excentré du bâti.
- Un secteur A étendu et calibré sur les espaces agricoles pour faire valoir la vocation de ces espaces. Ce secteur est inconstructible pour ne pas artificialiser ces espaces agricoles.
- Toutes les autres entreprises étant enserrées en cœur de bâti et dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances avec leur environnement résidentiel proche, elles sont incluses dans les zones urbaines UA et UB. Le règlement leur autorise d'évoluer et à de nouveaux entrepreneurs de s'installer dans la condition de ne pas créer de nuisances avec leur environnement proche.

1.2.2. - l'analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces au cœur de la zone urbaine UA et UB du PLU

Rappelons, tout d'abord que comme indiqué dans son projet communal, la commune de GOTTENHOUSE souhaite privilégier le comblement des espaces disponibles au cœur de son enveloppe urbaine. Au vu des espaces disponibles et des ambitions communales affichées, il n'est pas apparu nécessaire de proposer une extension de l'enveloppe urbaine. En effet, le village peut absorber à lui seul le besoin en logements fixé à 12 nouveaux logements à l'horizon de 2035. Rappelons, en outre, que le PLU de GOTTENHOUSE doit être compatible avec le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Saverne qui fixe un objectif de production de 12 logements sur le territoire entre 2015 et 2021. Cette concentration de l'habitat sur lui-même aura, en outre, pour avantage de protéger l'environnement et de préserver la biodiversité locale.

Cette nouvelle analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces prend appui sur l'étude élaborée au cours de la phase de diagnostic qui a porté sur le périmètre de l'enveloppe urbaine (BDOCS de 2008). Celle-ci fait état de la présence de 3.2 ha disponibles principalement occupés par des jardins (2 ha).

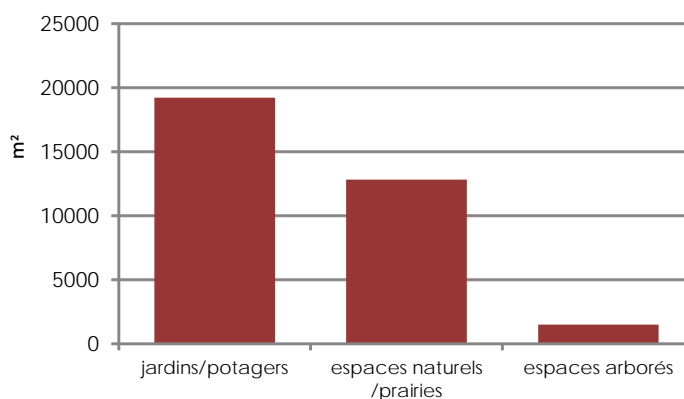
Ce nouveau travail est affiné pour désormais se concentrer sur la zone urbaine du PLU à vocation principale d'habitat UA et UB. A noter que le tracé des zones UA et UB est réduit par rapport à l'enveloppe de la BD OCS comme le montre la carte correspondante ; et qu'il n'est pas prévu d'extension du village.



Une analyse des espaces disponibles en coeur de bâti

Les **espaces disponibles** au cœur des zones UA et UB du PLU de GOTTENHOUSE s'élèvent à une **surface globale de 3.35 ha** qui se répartissent entre :

- 19 224 m² de jardins / potagers attenants à des habitations, mis en valeur et entretenus par leur propriétaire.
- 12 816 m² d'espaces naturels / prairies.
- 1 480 m² d'espaces arborés.



Espaces disponibles au cœur des zones UA et UB

Suite à cette analyse quantitative des espaces disponibles au cœur des zones urbaines UA et UB, il est possible d'estimer les capacités réelles de mobilisation de ces terrains, autrement dit, les espaces libres considérés comme étant les plus propices pour accueillir de nouvelles constructions d'habitation.

Dans une logique de densification des espaces, ce potentiel mutable peut estimer la création de 58 nouveaux logements qui se répartissent comme suit, sans toutefois tenir compte du phénomène de rétention foncière qui peut être estimé à 50% :

- 28 logements dans les espaces disponibles en première ligne.
 - 14 logements en seconde ligne.
 - 16 potentiels nouveaux logements à créer suite à la mutabilité de bâtiments existants.
- (-source : commune de GOTTENHOUSE)

En outre, rappelons que l'OAP traite du village dans son ensemble, et donc de fait des typologies attendues pour les constructions nouvelles en cœur de bourg dans le but d'assurer une intégration optimisée des nouveaux projets avec leur environnement proche.

Tableau de synthèse / analyse des capacités de densification et de mobilisation des espaces

	Volet diagnostic	Volet justifications
Besoin en logements	12	
Périmètre de travail	BD OCS 2008 niveau 3	Zones UA et UB
Capacités de densification village (ha)	3.2	3.35
Déclinaison en nombre de logements	-	58 sans tenir compte de la rétention foncière
Surfaces en extension (ha)		0
Déclinaison en nombre de logements		0

Par conséquent, le village de GOTTENHOUSE est en capacité à lui seul d'absorber les constructions nouvelles sans prévoir d'extensions au-delà des franges bâties et sans prévoir de nouvelles zones à urbaniser. Néanmoins, même si la structure urbaine de GOTTENHOUSE est déjà dense, les capacités de densification apparaissent supérieures au besoin de créer 12 nouveaux logements. Au vu de la configuration du village et de la localisation de ces espaces disponibles en cœur de bâti, il est juridiquement impossible de justifier la réduction de ces espaces sans fragiliser le document d'urbanisme.

1.3.- le projet communal trouve sa traduction dans les différents outils de planification

Le tableau ci-après démontre que tous les objectifs du PADD trouvent leur traduction dans un ou plusieurs outils de planification du PLU, que ce soit le règlement graphique, le règlement écrit ou encore les orientations d'aménagement et de programmation. Une présentation sous la forme d'un tableau permet une lecture aisée de la démarche initiée dans le cadre du PLU pour traduire le projet de la commune de GOTTENHOUSE.

PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE
Orientation 1/ Poursuivre la préservation de l'environnement et des paysages	
Porter une attention particulière à la diversité des paysages où l'arbre tient une place prépondérante (sous la forme de vergers et de haies). Les unités les plus remarquables sont identifiées et préservées dans le cadre du PLU.	La définition d'une zone A et d'une zone N étendues pour reconnaître la vocation de ces espaces. Les vergers sont classés en Eléments Remarquables du Patrimoine. Le secteur NV en cœur d'îlot conserve son caractère naturel.
Les choix retenus pour le développement urbain futur n'entravent pas les déplacements de la faune d'une part, et d'autre part, modère la consommation sur les espaces agricoles et naturels.	La zone U est calibrée sur le tissu bâti existant, sans consommation sur les espaces agricoles et naturels. Le PLU ne définit pas de zones à urbaniser. La définition d'une zone A et d'une zone N étendues. Le secteur NV en cœur d'îlot conserve son caractère naturel. Le périmètre du PPRi et les zones humides sont reportés sur le document graphique du PLU.
Tenir compte des risques liés aux inondations et à la présence de secteurs humides. Ces espaces devront conserver leur caractère naturel en dehors de toute urbanisation.	Le périmètre du PPRi et les zones humides sont reportés sur le document graphique du PLU.
Favoriser le maintien des activités agricoles qui contribuent à l'entretien et à la qualité des paysages locaux.	Un secteur AC calibré sur l'exploitation agricole. Une zone A étendue pour reconnaître la vocation de ces espaces.
Orientation 2 / Optimiser le renouvellement de la population et conforter l'existant	
Maitriser la croissance urbaine tout en privilégiant le comblement des derniers espaces disponibles en cœur de bâti ; voire en proposant une ou plusieurs extensions modérées de l'enveloppe urbaine.	La zone U est calibrée sur le tissu bâti existant, sans consommation sur les espaces agricoles et naturels. Le PLU ne nécessite pas de définir de zones à urbaniser car le village peut seul absorber le besoin en logements sur le court terme.
Définir les espaces les plus propices pour accueillir de nouveaux habitants dans le village.	
Dimensionner les nouveaux espaces constructibles aux besoins réels de la commune et à ses ambitions en matière d'accueil de population.	
Modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels.	La zone U est calibrée sur le tissu bâti existant, sans consommation sur les espaces agricoles et naturels. Le PLU ne définit pas de zones à urbaniser. La définition d'une zone A et d'une zone N étendues.
Orientation 3 / Proposer une croissance modérée de la production de nouveaux logements tout en tenant compte de la mixité des fonctions urbaines	
Tendre à diversifier la typologie des logements sur son territoire pour être en mesure d'apporter une réponse plus large aux demandes tout au long du parcours résidentiel.	
Porter une politique de réduction du décalage entre la production de logements de grande taille d'une part, et d'autre part, la diminution continue de la taille des ménages du village.	

REGLEMENT ECRIT	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Orientation 1/ Poursuivre la préservation de l'environnement et des paysages	
Une zone A et une zone N à la constructibilité limitée. Les Eléments Remarquables du Patrimoine sont interdits de destruction.	L'OAP définit un périmètre de plantation et de maintien des vergers autour du village. Elle incite au « mariage » entre la construction de deuxième ligne et les vergers.
Une zone A et une zone N à la constructibilité limitée.	Le volet traitement paysager et préservation de l'environnement dans l'OAP est conséquent et porte sur : <ul style="list-style-type: none"> - Les vergers et les espaces jardinés, - Les plantations en milieu urbain et sur les espaces publics, y compris les stationnements, - La ripisylve ; - L'aménagement naturel des cheminements doux ;
Un secteur N et un secteur A inconstructibles.	L'aménagement paysager développé dans les OAP comme garant de la qualité environnementale des lieux et l'eau de ruissellement infiltrée ou gérée pour limiter l'engorgement des réseaux.
Un secteur AC constructible uniquement pour des bâtiments liés à l'activité agricole. Un secteur A inconstructible pour le protéger de toute artificialisation des sols et préserver l'espace de travail agricole.	L'OAP définit un périmètre de plantation et de maintien des vergers autour du village.
Orientation 2 / Optimiser le renouvellement de la population et conforter l'existant	
Un règlement des zones urbaines qui autorise les constructions nouvelles à vocation d'habitat et l'évolution des constructions existantes.	Des OAP qui valorisent le cœur du village et la construction en seconde ligne pour absorber une croissance urbaine modérée associée à la préservation de l'environnement.
	Des OAP qui comblent des dents creuses
	L'OAP est cohérente avec le zonage.
Une zone urbaine UA et UB qui offre une mixité des fonctions urbaines et qui concentrera tous les nouveaux projets en matière de constructions. Une zone A et une zone N à la constructibilité limitée	L'OAP est cohérente avec le zonage.
Orientation 3 / Proposer une croissance modérée de la production de nouveaux logements tout en tenant compte de la mixité des fonctions urbaines	
Un règlement de zone U suffisamment permissif pour permettre la diversification du parc de logements.	L'OAP donne des orientations en matière de réhabilitation des constructions existantes.
	En ce sens, l'OAP est cohérente avec le règlement.

PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE
Assurer la pérennité des activités économiques existantes en cœur de village et autoriser de nouvelles installations.	Une zone UA et UB calibrée sur le tissu bâti existant et intégrant les activités économiques présentes dans le village.
Conforter le réseau d'équipements présents dans le village.	Une zone UE calibrée sur les équipements de forte emprise. Les autres équipements sont inclus dans les zones UA et UB.
Porter une attention particulière aux bâtiments d'exploitation agricoles sis en cœur de village en veillant à ce que ceux-ci n'aient pas d'impact sur le développement urbain sur leurs abords.	Une inclusion de ces bâtiments en zone urbaine.
Orientation 4 / Adapter les équipements et les réseaux à la dimension du village	
Intégrer la problématique de stationnement dans tout nouveau projet urbain.	
Favoriser une pratique multimodale en cœur de territoire, alternative à l'usage individuel de la voiture : déplacements piéton et cycliste.	
Valoriser le réseau de liaisons douces, voire le développer pour proposer des jonctions sécurisées entre les différents équipements et loisirs du village et entre les différents quartiers.	
Poursuivre l'alimentation et la desserte en réseaux d'énergie et de communication numérique.	
Orientation 5 / Pérenniser les activités agricoles	
Pérenniser les exploitations agricoles du territoire.	Un secteur AC calibré sur l'exploitation agricole excentré du village.
Offrir des conditions adaptées à leur maintien et à leur évolution.	Une zone A étendue pour reconnaître la vocation de ces espaces.
Préserver les espaces agricoles en modérant la consommation sur ces espaces.	La zone U est calibrée sur le tissu bâti existant, sans consommation sur les espaces agricoles et naturels. Le PLU ne définit pas de zones à urbaniser. La définition d'une zone A et d'une zone N étendues.
Trouver un équilibre entre la préservation des haies et des vergers pour leur rôle paysager et écologique, sans entraver le travail agricole.	La définition d'une zone A étendue pour reconnaître la vocation de ces espaces. Les vergers sont classés en Eléments Remarquables du Patrimoine. Le secteur NV en cœur d'ilot conserve son caractère naturel.

REGLEMENT ECRIT	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Un règlement des zones UA et UB qui autorise l'installation de nouvelles entreprises et l'évolution des activités existantes.	L'OAP est cohérente avec le règlement.
Un règlement souple pour les équipements de grande emprise qui présentent peu de possibilités d'extensions. Un règlement des zones UA et UB qui autorise l'installation de nouveaux équipements et l'évolution des équipements existants.	
Un règlement qui interdit de développer ce site et de construire de nouveaux bâtiments agricoles à ses abords pour préserver la vocation résidentielle du village.	
Orientation 4 / Adapter les équipements et les réseaux à la dimension du village	
Des règles en matière de stationnement pour tout nouveau projet urbain en zone UA, UB et A.	Un volet « stationnement » dans l'OAP, adapté au village et à l'urbanisme à développer
	Une illustration d'aménagement possible dans l'OAP qui valorise la place du piéton et les mobilités douces
	Un volet « liaison douce » dans l'OAP avec une orientation spécifique consacrée à la pratique des « liaisons douces » à l'échelle du village.
Des règles en matière de réseaux secs pour tout nouveau projet urbain.	
Orientation 5 / Pérenniser les activités agricoles	
Un secteur AC constructible uniquement pour des bâtiments liés à l'activité agricole. Un secteur A inconstructible pour le protéger de toute artificialisation des sols et préserver l'espace de travail agricole.	
Une zone urbaine UA et UB qui offre une mixité des fonctions urbaines et qui concentrera tous les nouveaux projets en matière de constructions. Une zone A et une zone N à la constructibilité limitée	L'OAP ne porte que sur les espaces du village
Une zone A et N à la constructibilité limitée. Les Eléments Remarquables du Patrimoine sont interdits de destruction.	

2 - justification des dispositions pour établir les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'ensemble du village pour prendre en compte un projet urbain global souhaité par les élus : Accueillir, dans de bonnes conditions environnementales et sociales, de nouvelles activités et de nouveaux habitants en densifiant l'urbanisme du village.

Cette densification donne l'occasion de mettre en oeuvre concrètement un certain nombre d'objectifs qui concernent aussi bien le volet habitat, économique qu'environnemental avec :

- la possibilité de construire en seconde ligne, avec des principes d'acceptabilité ;
- l'accueil de nouvelles entreprises et des activités compatibles avec l'environnement d'habitat ;
- l'association de la densification avec la préservation d'un environnement paysager de qualité;
- la production de nouveaux logements ;
- maintien de la trame urbaine et la bonne desserte des terrains par les voies et réseaux ;
- la qualité des aménagements et les dispositifs paysagers permettant d'atteindre un cadre de vie fonctionnel et agréable, notamment avec des stationnements en suffisance ;
- la garantie d'une bonne insertion au paysage du village :
 - ↳ par un mimétisme de la structure urbaine des alentours,
 - ↳ par la prolongation des cheminements piétonniers,
 - ↳ et par des typologies d'habitat et de constructions similaires au village;
- la contribution à la qualité environnementale et à la prévention des risques.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour but d'optimiser la ressource foncière en recherchant la meilleure articulation possible avec l'environnement urbain proche.

Les orientations d'aménagement et de programmation donnent également les objectifs en matière de développement durable (gestion de l'eau, orientation du bâti, plantations,...) dans un rapport de compatibilité et non de conformité. L'ensemble de ces dispositions, plus souples que celles du règlement permet à la commune d'orienter l'opération d'aménagement, sans risquer de la rendre impossible par des règles trop restrictives.

Ainsi, les dispositions des OAP permettent de faire évoluer le village, dans un cadre d'orientations, plus souples que celles du règlement. La qualité des cheminements piétons, la préservation des vergers (dans un rapport de compatibilité), l'adéquation des nouvelles constructions avec leur voisinage proche, la gestion des eaux pluviales et les orientations en termes d'aménagements paysagers « jardinés »...sont les principes fondateurs pour le développement du village, adapté et en cohérence avec son identité.

L'orientation d'aménagement et de programmation ne détermine pas de phasage : l'urbanisation interviendra au gré des opportunités. Il est important, pour la commune, de laisser l'organisation foncière s'opérer au coup par coup, mais dans le cadre général des OAP de sorte

que l'urbanisation réponde aux objectifs du PADD.

Les projets d'aménagement ou de constructions doivent être compatibles avec ces orientations : elles laissent ainsi des initiatives aux concepteurs tout en permettant, à la collectivité, d'affirmer pleinement ses volontés d'aménagement durable, développées dans son P.A.D.D.

Cette orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée en tenant compte des principes suivants :

- la recomposition interne du village doit accepter les nouvelles constructions dans leur environnement proche (typologie bâties, forme et couleur des toitures, organisation urbaine n'entravant pas le fonctionnement existant, etc...). Les parties bâties à caractère patrimoniales de la Grand'rue donnent un exemple en termes de gabarit et d'aspect pour orienter les nouvelles constructions : leur épannelage constitue la référence pour intégrer les nouvelles volumétries
- Le développement du village doit permettre la production d'activités et de logements tout en favorisant l'économie du foncier grâce à la valorisation « des dents creuses » et la densification des parcelles déjà construites;
- les formes urbaines doivent permettre la mixité fonctionnelle et sociale, pour répondre aux différentes demandes et à l'évolution des modes d'occupation du bâti d'activité et/ou d'habitat. L'urbanisation du site doit pouvoir, dans les formes urbaines définies, s'adapter aux contingences du moment;
- la qualité paysagère et le soin apporté aux aménagements doivent faire partie intégrante du développement du village. Ainsi, les vergers périphériques accompagnent le développement urbain pour que l'architecture et le paysage s'entremêlent. Les espaces verts des parcelles, des plates-bandes enherbées pour l'agrément ou le stationnement sont définis pour intégrer les espaces dans un environnement de qualité. Les espaces publics, placettes ou aires de stationnement doivent constituer des espaces publics conviviaux (et plantés) pour préserver au village son caractère rural et ses aménagements naturels.
- les cheminements piétons sont maintenus et valorisés dans leur authenticité. Ils favorisent la convergence entre le village et le grand paysage ; aux environs;
- le tracé du parcellaire (en lanières) est valorisé au travers des possibilités de construction en second « rideau ». Il tient compte de l'orientation pour définir des masques solaires et introduire des principes d'implantation des constructions en accord avec la course du soleil.
- L'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables sont prises en compte, en donnant cette bonne orientation aux constructions, en gérant la question des masques solaires.

L' OAP oriente le développement du village :

- dans la manière de densifier;
- dans l'association du végétal (préservation des vergers) et les possibilités de développement;
- dans le maintien des qualités et des spécificités du village (préservation des éléments de patrimoine végétal et construit).

Ainsi, cette O.A.P. permet de densifier l'urbanisation



de GOTTENHOUSE, sans négliger de profiter des attraits paysagers et construits de proximité : les vergers, la ripisylve, les jardins périphériques des habitations limitrophes, les perspectives ouvertes vers le massif des Vosges, la valorisation du petit patrimoine.

Sur une durée d'environ 15 ans et en tenant compte d'une rétention foncière à 50%, la commune de GOTTENHOUSE pourrait produire 20 à 30 logements, sans modifier les équilibres existants. L'accueil de nouvelles activités (et éventuellement d'un petit commerce) est permis (au niveau du règlement et des OAP) car il est essentiel pour consolider le développement de la commune. L'OAP couvre une surface de 27.11 ha. Jusqu'à 30 logements pourraient être réalisés dans le tissu existant, à l'horizon 2035, dans le cadre d'une réalisation au coup par coup.

Cette OAP prend la forme d'un schéma d'aménagement et précise les principes du projet de développement communal dans son ensemble, que le règlement ne permet pas de définir (masques solaires, préservation de vergers, bâtiments mutables, caractéristiques et qualités de mise en oeuvre, etc...)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'OAP vise à préserver l'identité des tissus urbains de GOTTENHOUSE. En permettant l'insertion ponctuelle de constructions, au coup par coup, dans le tissu urbain, l'urbanisation existante et l'identité du village ne sont pas dénaturées.
- Pour prolonger l'identité du village et s'inspirer des formes bâties existantes, les typologies de constructions reprennent la morphologie et s'insèrent dans l'épannelage du village.
- L'occupation des dents creuses, la construction en seconde ligne mais aussi, l'adaptation des constructions existantes (logements vacants, granges, etc...) aux nouveaux modes d'occupation permettra de densifier la commune, sans étouffer l'existant : le potentiel de dents creuses et de restructurations relevé offre des possibilités suffisantes au développement communal mesuré, souhaité par les élus.
- L'aménagement paysager doit équilibrer les masses bâties : l'alternance de vergers et de constructions assurera une meilleure intégration des (re)constructions à l'existant.

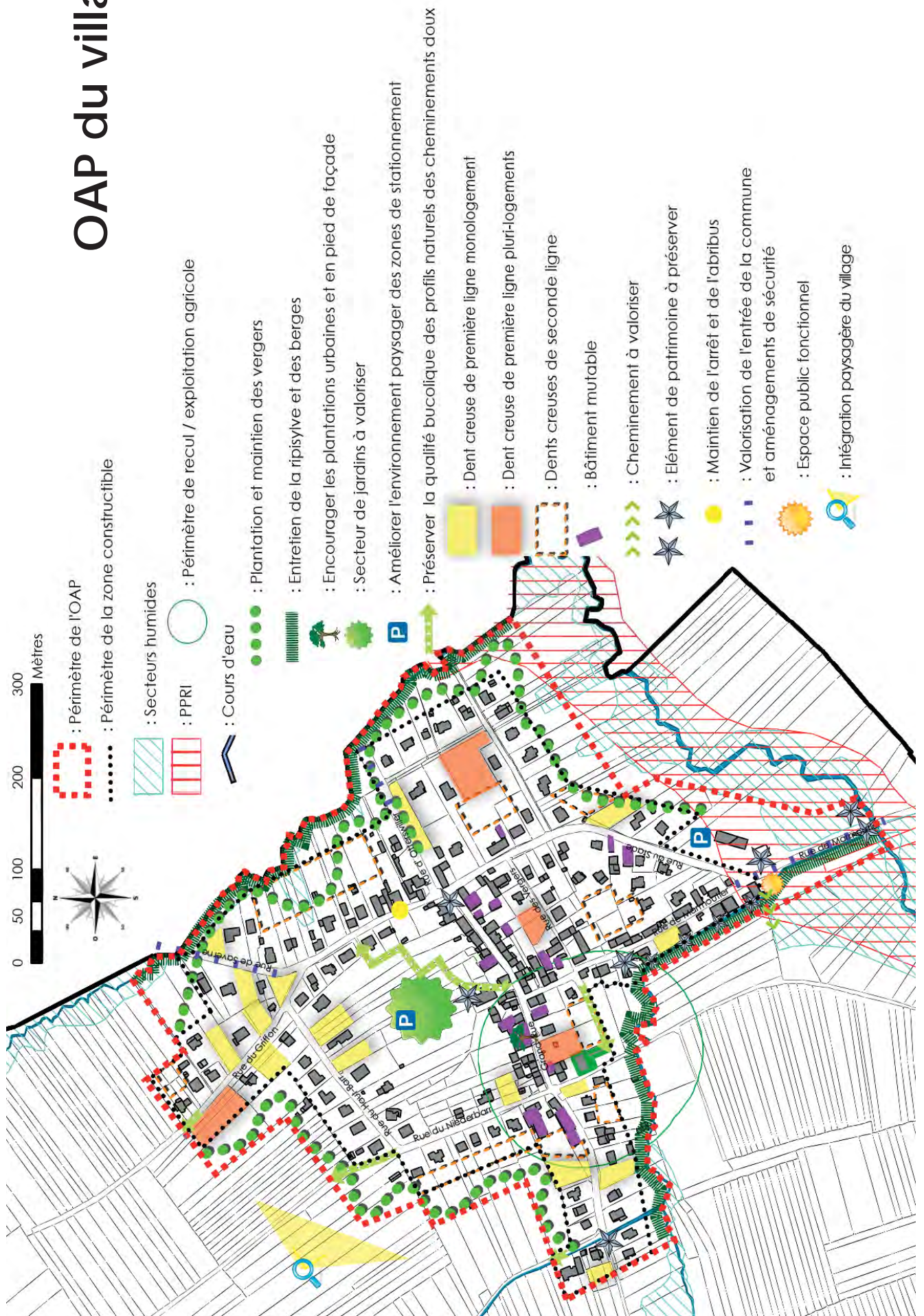
La mixité fonctionnelle et sociale :

- Le village, ouvert à diverses catégories de constructions et d'installations est déjà polyvalent. L'O.A.P. favorise le maintien de cette diversité. Elle permet la pluralité qui doit être présente au centre d'un village.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Episodes pluvieux, sécheresses récurrentes, ...le climat évolue et l'urbanisme a sa part de responsabilité pour limiter ces événements parfois catastrophiques. La préservation des espaces naturels contribue à un meilleur fonctionnement de notre climat. La qualité environnementale et la prévention des risques sont donc les constituants essentiels d'un urbanisme durable. A GOTTENHOUSE la contribution environnementale se caractérise par la préservation de ses caractéristiques locales mais aussi par la limitation de l'artificialisation des sols, orientations données également au niveau du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux), le maintien des vergers et de la ripisylve, la valorisation des énergies renouvelables et le maintien d'un coeur d'îlot dénué de toute construction au centre du village.

OAP du village



: Périmètre de l'OAP

: Périmètre de la zone constructible

: Secteurs humides

: PPRI

: Cours d'eau

: Plantation et maintien des vergers

: Entretien de la ripisylve et des berges

: Encourager les plantations urbaines et en pied de façade

: Secteur de jardins à valoriser

: Améliorer l'environnement paysager des zones de stationnement

: Préserver la qualité bucolique des profils naturels des cheminements doux

: Dent creuse de première ligne monologement

: Dent creuse de première ligne pluri-logements

: Dents creuses de seconde ligne

: Bâtiment mutable

: Cheminement à valoriser

: Élément de patrimoine à préserver

: Maintien de l'arrêt et de l'abri bus

: Valorisation de l'entrée de la commune et aménagements de sécurité

: Espace public fonctionnel

: Intégration paysagère du village

- L'OAP favorise le maintien des vergers, car ils sont une richesse culturelle et alimentaire. Pour les encourager, la Communauté de Communes du Pays de Saverne verse une aide à hauteur de 50% de l'achat des arbres fruitiers de haute-tige et des haies, et les particuliers bénéficient localement (à Dossenheim) d'un pressoir pour valoriser leurs fruits. Il n'est donc pas abusif d'inciter lourdement les particuliers à préserver ce patrimoine.
- La qualité du village tient également dans ses limites boisées en lien avec ses cours d'eau. Leur entretien est préconisé au niveau des OAP pour favoriser la bonne tenue des berges.
- Le centre du village, sur les parcelles au Nord de l'église, est préservé de toute urbanisation pour préserver une nature jardinée, pour prolonger le paysage environnant de vergers. La végétation existante sera préservée et complétée, avec des essences végétales diversifiées et locales, entretenues sans pesticide pour prolonger l'accueil de la petite faune locale dans le maillage des espaces verts urbains. L'absence de clôture sera favorisée.
- Egalement, les revêtements perméables des sols, pour gérer les eaux de ruissellement et les infiltrer davantage, sont privilégiés.
- Enfin, l'implantation des constructions en second rideau tiendra compte des masques solaires définis par les constructions en première ligne : il s'agit ici de favoriser les apports solaires dans les constructions et de limiter ainsi le recours aux énergies complémentaires.

Les besoins en matière de stationnement :

- Promouvoir des espaces publics de qualité vaut pour les espaces publics partagés tout comme pour les espaces de stationnement. Une attention particulière sera portée à l'environnement paysager des espaces de parking, tant sur le plan de la végétation que sur le plan de la signalétique et du mobilier urbain, pour favoriser la sécurité des personnes.
- Réalisés en nombre suffisant pour les besoins quotidiens (cf. règlement) des nouvelles constructions, les espaces de stationnement publics seront mutualisés avec le stationnement privé pour répondre aux besoins occasionnels.

La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les entrées de la commune sont à valoriser pour dégager les perspectives vers le village. Plus particulièrement, l'entrée du village, rue de Marmoutier fait l'objet d'orientations d'aménagement illustrées : il s'agit de rendre ce lieu accueillant en accord avec la place stratégique qu'il occupe, d'une part : salle communale fréquentée, place de stationnement, éléments de patrimoine à valoriser, espace propreté à intégrer... et en réduisant la place de la circulation automobile d'autre part, pour sécuriser davantage les piétons.
- La sécurité sera assurée par les principes d'aménagement des zones partagées, limitées à 20 km/heure, qui permettent de ne pas privilégier un mode de déplacement par rapport à un autre. Tous les usagers devront faire attention les uns aux autres.

La desserte par les transports en commun.

Les arrêts de bus existants sont maintenus pour les transports en commun. Les O.A.P. valorisent aussi les modes de déplacements doux (cheminements, connexion entre le centre du village et l'environnement naturel). S'ils sont agréables à parcourir, on sait qu'ils peuvent réduire les déplacements et accroître la qualité de vie des usagers.

La qualité environnementale du développement du village est donc privilégiée. Les O.A .P. s'évertuent à démontrer que les constructions bioclimatiques, bien insérées dans l'architecture locale, bien orientées, installées dans un environnement naturel et jardiné, présentent beaucoup d'avantages pour le bien-être des usagers : favoriser la vie à l'extérieur par une atmosphère agréable, donner de la valeur aux parcelles, améliorer l'infiltration des eaux pluviales, contribuer au maintien des corridors écologiques et au développement de la biodiversité ...

3 - justification des dispositions du règlement graphique

3.1.- le bilan du POS

La commune de GOTTENHOUSE n'est plus couverte par un document d'urbanisme, suite à la caducité du POS entrée en vigueur le 27 mars 2017. Cependant, bien que ce document ne bénéficie plus d'aucune existence légale, il paraît intéressant de présenter les évolutions et les efforts poursuivis par la commune en matière de modération de la consommation sur les espaces et de préservation des paysages et de la biodiversité locale.

L'analyse des surfaces des différentes zones définies dans le POS avec celles proposées dans le PLU montre une évolution mesurée positive ou négative des différentes zones et qui est expliquée dans le tableau correspondant. En tout état de cause, la consommation sur les espaces privilégie une modération de la consommation sur les espaces naturels et agricoles et une démarche de lutte contre l'étalement urbain, et de fait une préservation du caractère naturel et agricole du territoire communal.

POS*		PLU		évolution POS/PLU (%)	justifications
zones	surfaces (ha)	zones	surfaces (ha)		
UA/UB	17,14	UA/UB	18,8	9,68	La zone urbaine du PLU est légèrement supérieure à celle du POS car celle-ci est incluse les constructions qui ont été réalisées depuis l'approbation de ce document.
UJ	1,41	NV	1,64	16,31	la zone UJ perd sa vocation urbaine dans le PLU pour une zone naturelle inconstructible. La commune envisage un potentiel développement urbain de cette zone sur le long terme.
UL	0,87	UE	0,86	-1,15	Cette zone à vocation d'équipements a une surface stable car calibrée sur un équipement existant.
INAA / IINA	2,89	AU	0	-100,00	La zone urbaine est en capacité d'absorber à elle seule les besoins en matière de logements. C'est pourquoi les zones à urbaniser du POS ne sont pas reconduites dans le PLU.
Nca	5,32	AC	3,97	-25,38	Le PLU reprend la démarche du POS concernant le traitement de l'exploitation agricole. La surface est réduite pour être calibrée sur son emprise, suffisamment dimensionnée pour permettre des évolutions de ce site.
NCb	64,87	A	50,03	-22,88	La surface agricole est réduite au profit de la zone naturelle pour faire valoir le caractère naturel de la commune (ex : de nombreux vergers sont aujourd'hui classés en zone N alors qu'ils étaient en NCb dans le POS), sans grande incidences puisque ces secteurs sont inconstructibles. Ces surfaces, au global, sont croissantes dans le PLU car la commune promeut une démarche en faveur de la densification et de la lutte contre l'étalement urbain.
ND / Ndi	35,80	N	50,93	42,26	
NDb	1,11	NM	0,49	-55,86	La surface est en recul pour être plus justement calibrée sur l'emprise du moulin, d'autant que ce secteur est impacté par des contraintes (zones humides et inondables) qui limitent de fait la construction dans ce secteur.

* Les surfaces mentionnées sont celles figurant dans Le dossier numérisé en 2002 dont le report cartographique a été simplifié.

3.2.- les différentes zones du PLU

Le PLU divise le territoire en 3 grandes zones – urbaines, agricoles et naturelles – en fonction des différentes occupations et vocations de ces espaces. Celles-ci peuvent également être subdivisées en sous-secteurs pour mettre en exergue certaines spécificités locales.

Les choix retenus dans la délimitation des différentes zones répondent aux principes d'équilibre définis dans l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité [...].

3.2.1.- les zones urbaines

La zone urbaine - dite zone U - concerne les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soient soumises à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.





La zone urbaine couvre une surface globale de 19.66 ha, qui se partage en plusieurs zones : UA, UB, UE.

La zone urbaine est calibrée sur l'enveloppe urbaine de GOTTENHOUSE, intégrant les espaces libres de constructions situés entre au moins deux bâtiments, ainsi que les espaces libres situés en second rideau. En outre, la délimitation de la zone urbaine est réalisée de manière à répondre aux besoins présents et futurs dans le domaine de l'habitat tout en favorisant la mixité sociale et la diversification des fonctions urbaines au sein du tissu bâti. Le règlement qui s'applique à la zone urbaine privilégie une logique de densification et de lutte contre l'étalement urbain. Les contraintes inhérentes au territoire ont également été prises en compte concernant la définition des zones urbaines comme une bonne capacité de desserte par les réseaux, l'éloignement des zones humides et inondables.

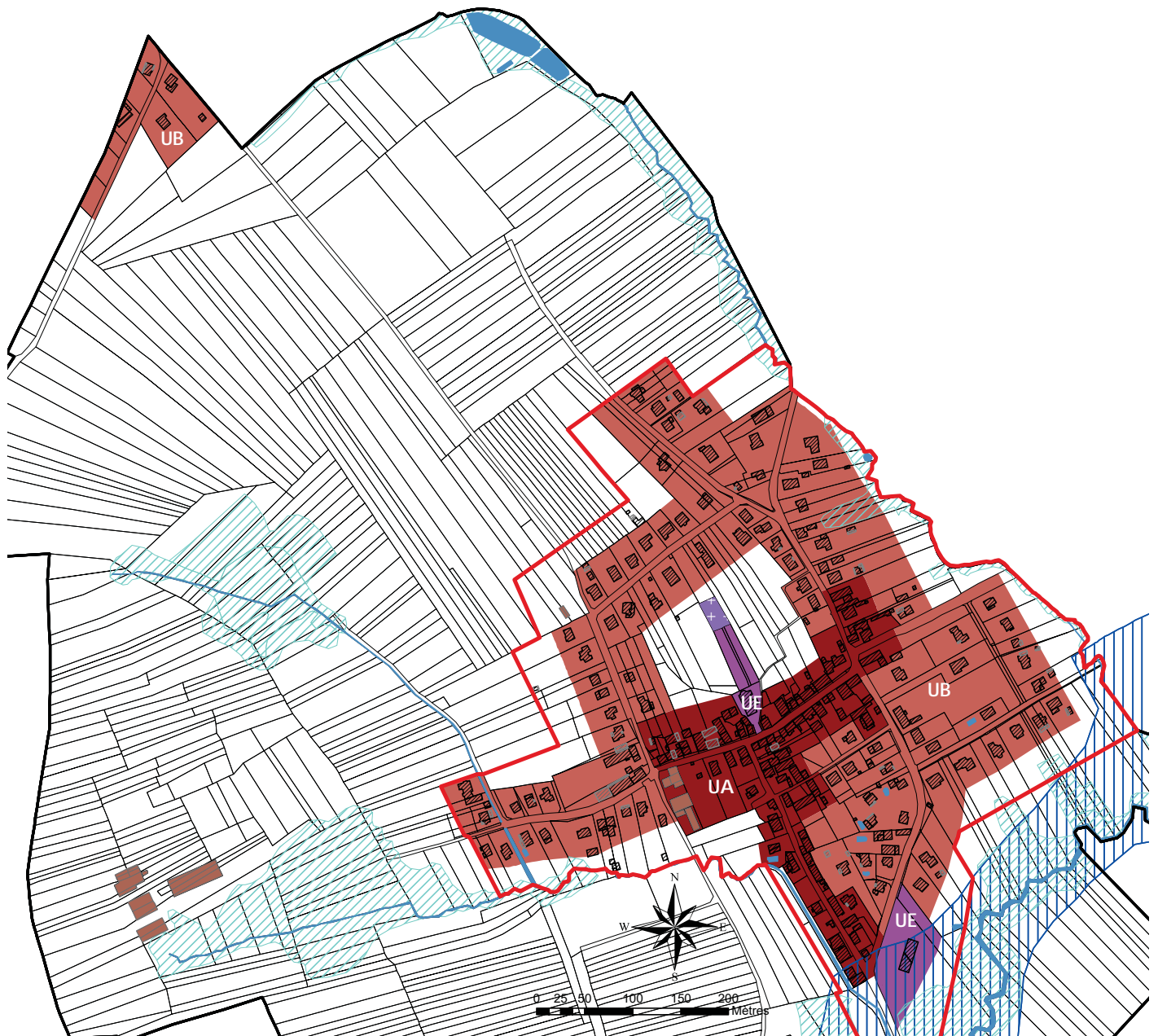
La zone UA (4.01 ha)

La zone UA couvre le centre ancien de GOTTENHOUSE et reprend en grande partie le tracé du POS.

Le centre est constitué par un bâti dense, souvent accolé, ordonné le long des voies et qui présente une architecture assez uniforme. On y trouve également une partie des bâtiments publics (mairie, placette de la fontaine). En outre, il ne reste très peu d'espaces disponibles au cœur de cette zone pour

-  périmètre OAP
-  bâtiments agricoles
-  zones humides
-  PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben

éléments que l'on retrouve sur les cartes suivantes

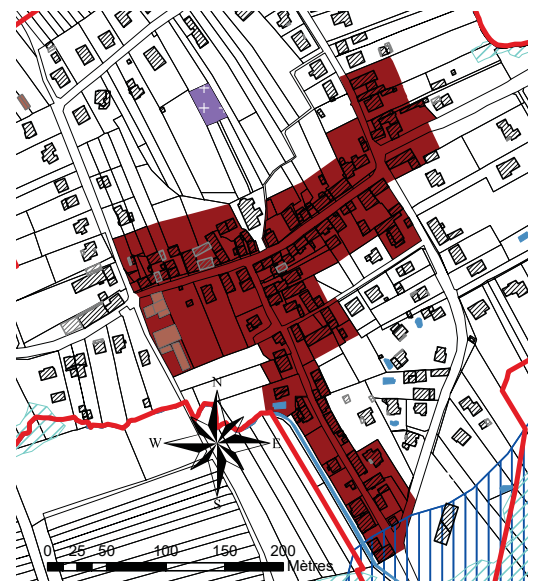


la zone U

accueillir de nouveaux projets.

Afin de favoriser et de renforcer la mixité des fonctions urbaines existantes, les typologies de constructions autorisées en UA sont variées : habitations, logements, artisanat et commerce de détail sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, restauration, activité de services avec accueil de clientèle, les bureaux et les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements de santé et d'action sociale.

A noter que même si des bâtiments agricoles sont implantés en cœur de village, l'installation de nouvelles exploitations agricole est interdite dans le but d'éviter que l'activité agricole dans ce site ne puisse pas évoluer et s'étendre. En effet, celle-ci est source de nuisances pour son environnement proche



la zone UA

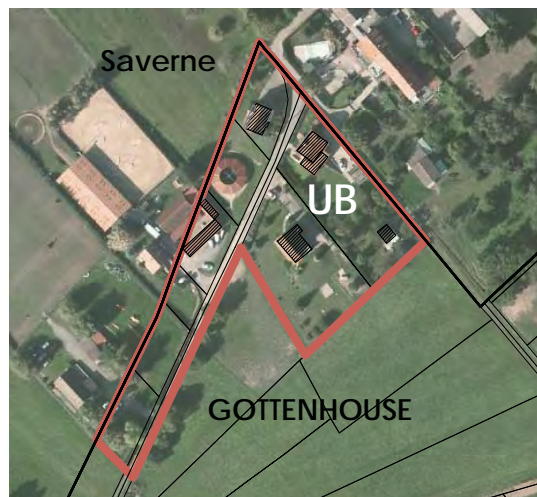
d'une part, et d'autre part, bloque le développement urbain à ses abords dans un rayon pouvant aller jusqu'à 100m (périmètre de réciprocité des installations classées). A noter également que ces bâtiments ne sont pas appelés à se développer car le site principal de cette exploitation a été délocalisé sur la commune de Haegen.

Enfin, dans le but de préserver la vocation principale d'habitat, les installations incompatibles avec leur voisinage - c'est-à-dire créatrices de nuisances de tout type (sonores, olfactives) - sont interdites dans cette zone.

La zone UB (14.79 ha)

La zone UB se concentre, quant à elle, d'une part, sur les extensions contemporaines du village de GOTTENHOUSE. Tout comme la zone UA, son tracé reprend en grande partie celui du POS.

D'autre part, les habitations de la rue du Niederbarr sont également classées en zone UB car ce secteur est également urbanisé et inscrit en zone urbaine en vis-à-vis



la zone UB de la rue du Niederbarr



la zone UB

sur le territoire communal de Saverne.

Ces espaces sont essentiellement composés par des constructions pavillonnaires, isolées en cœur de leur parcelle et de divers styles architecturaux compte-tenu de leurs époques de constructions diversifiées. Contrairement à la zone UA, certaines de ces habitations se sont implantées en second rideau, sur les arrières des constructions existantes. En effet, l'implantation des constructions, détachées des limites séparatives, permet un accès des parcelles en second rideau. Ces démarches renforcent la densification du bâti à GOTTENHOUSE. La commune – au travers de son OAP – souhaite être en capacité de poursuivre cette logique d'aménagement. Cette zone concentre le plus grand nombre d'espaces disponibles en cœur de bâti pour accueillir de nouveaux projets urbains.

Même si cette zone a des fonctions urbaines moins diversifiée que la zone UA, le PLU autorise les mêmes utilisations et occupations des sols que dans le centre de GOTTENHOUSE : habitations, logements, artisanat et commerce de détail sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, restauration, activité de services avec accueil de clientèle, les bureaux et les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements de santé et d'action sociale.

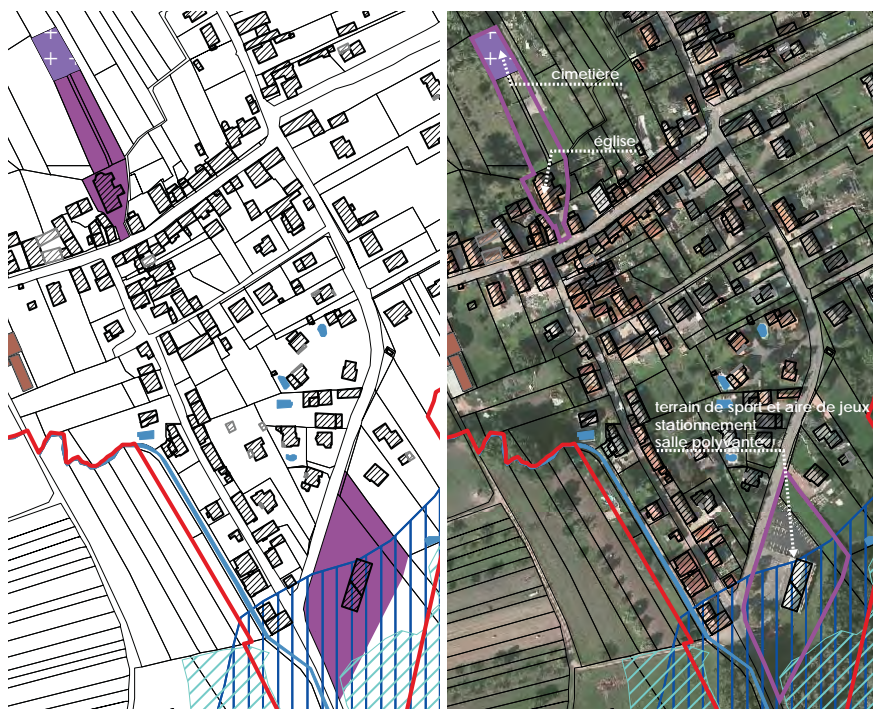
Enfin, dans le but de préserver la vocation principale d'habitat, les installations incompatibles avec leur voisinage - c'est-à-dire créatrices de nuisances de tout type (sonores, olfactives) - sont interdites dans cette zone.

Cette volonté de proposer les mêmes utilisations et occupations des sols entre les zones UA et UB vise à proposer un traitement équitable à l'échelle du village de GOTTENHOUSE en matière de typologies des constructions : il s'agit de ne pas faire obstruction aux questions de densification.

La zone UE (0.86 ha)

Contrairement aux autres zones UA et UB qui proposent des fonctions urbaines mixtes, la zone UE est spécifiquement dédiée pour accueillir des constructions, des installations et des extensions liées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Aussi, les autres typologies de constructions sont interdites dans cette zone (habitat, activités économiques au sens large). Cette zone UE est calibrée sur 2 espaces, de propriété communale et dont l'emprise est imposante :

- L'espace église-cimetière, en partie centrale du village. cet espace était inclus en zone UA et UJ dans le POS.



la zone UE

- Le complexe d'équipements au sud du village, composé de la salle polyvalente, d'un terrain de sport, d'une aire de jeux et d'un espace de stationnement. A noter que cette zone était nommée UL dans le POS et le PLU reprend cette même emprise.

Rappelons que la construction et l'évolution des équipements est également autorisée dans les zones UA et UB où se situent les autres équipements communaux ayant une dimension plus modérée.

3.2.3.- les zones agricoles

La zone agricole - dite **zone A** - recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole (A, AC) couvre une superficie globale de 54 ha.

Les espaces non construits de GOTTENHOUSE se partagent de manière équilibrée entre les espaces agricoles (42.61% du territoire communal) et les espaces naturels (41.87 ha du territoire communal).

Rappelons en préambule que la commune de GOTTENHOUSE compte deux sièges d'exploitation agricoles : un excentré du village et un second avec des bâtiments sis en cœur de la zone UA. Les agriculteurs locaux travaillent l'essentiel des terrains du territoire communal.

A noter que le PLU reprend la démarche que le POS avait initié une zone A inconstructible (anciennement NCb) calée sur les espaces agricoles d'une part, et d'autre part, un secteur AC constructible (anciennement NCa). Le classement en surfaces agricoles est réduit dans le PLU car de nombreuses parcelles sont dorénavant classées en zone naturelle, notamment lorsque celles-ci sont plantées d'arbres fruitiers. Cette différence de traitement n'aura pas d'incidences en matière de constructibilité car l'ensemble de ces espaces est voué à demeurer inconstructible.

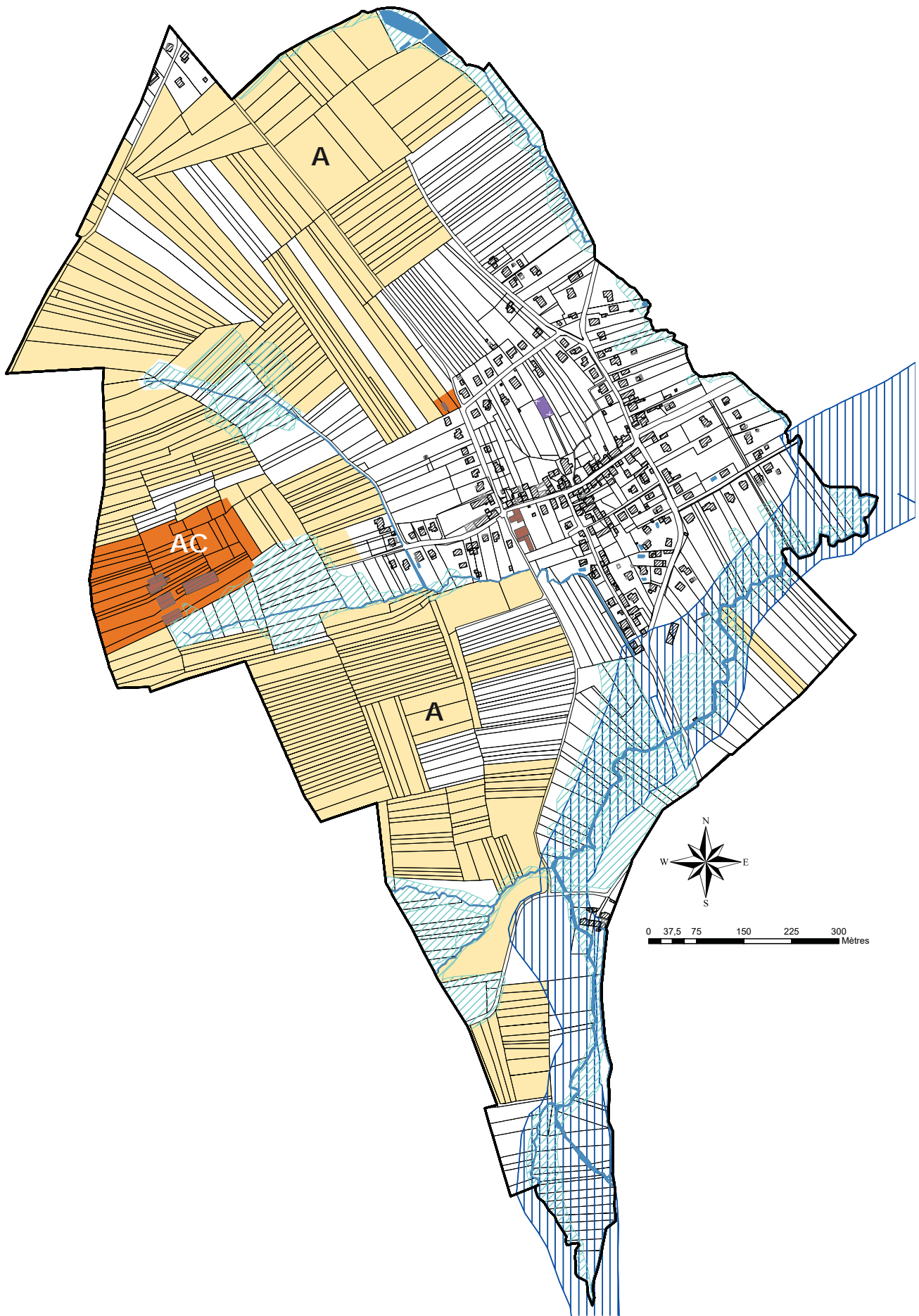
La délimitation de la zone agricole du PLU tient compte :

- de la valeur agronomique des terrains agricoles, essentiellement sous la forme de prairies temporaires et de quelques parcelles cultivées.
- de la volonté communale de classer une grande partie des espaces agricoles en zone A en raison de la vocation agricole et naturelle du territoire d'une part, et d'autre part, pour poursuivre les démarches de protection de ces espaces initiées dès le POS.
- de la présence de bâtiments agricoles, excentrés du village.

Le secteur A (50.03 ha)

Le secteur A correspond aux terres de meilleure valeur agronomique destinées à l'activité agricole. Celui-ci a vocation principale à être inconstructible, ce qui interdit toute nouvelle construction dans ce secteur même pour des bâtiments liés à cette activité. Néanmoins, les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans cette zone car ceux-ci répondent à l'intérêt général du territoire.

Le secteur A comprend les espaces à vocation agricole, mis en valeur par des prairies temporaires, et dans une moindre mesure par des prairies permanentes et des terrains cultivés. A noter que les prés-vergers, même si ils affichent une vocation agricole de fauche ou de pâturage, sont classés en zone naturelle pour reconnaître avant tout leur rôle naturel, environnemental et paysager,

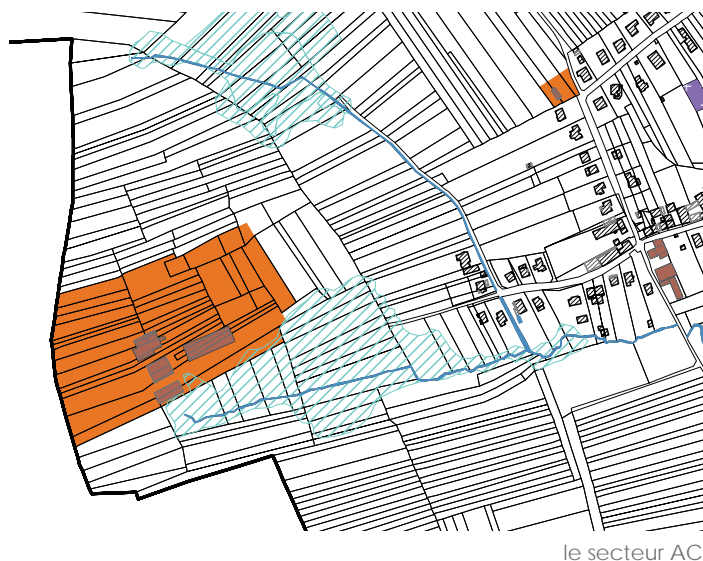


la zone A

d'autant que la commune s'est engagée pour leur préservation.

Le secteur AC (3.97 ha)

Le secteur AC est spécifiquement dédié pour accueillir les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Les locaux accessoires (dont le logement de fonction et ses annexes) à l'activité agricole et leurs extensions sont également autorisés en secteur AC, notamment dans le but de permettre à l'exploitant de vivre sur son site de production et de lui assurer une surveillance permanente de ses bêtes.



Celui-ci est calé sur l'emprise des bâtiments d'exploitation agricoles excentrés de l'enveloppe urbaine. Quant aux bâtiments du centre du village, ceux-ci sont classés en zone urbaine UA pour stopper leurs éventuels projets de développement.

Le secteur AC est suffisamment lâche pour répondre aux besoins actuels et à l'orientation économique de cette exploitation agricole tout en permettant une vision à court et moyen terme du développement de cette activité sachant que les espaces proposés sont également suffisamment vastes pour accueillir de nouveaux projets. En outre, le périmètre du secteur AC est contraint par les reculs qui s'appliquent aux bâtiments d'exploitation et les tiers sur sa limite est, la présence des vergers que la commune souhaite préserver en limite nord, les zones humides en limite sud, la limite administrative du territoire à l'ouest.

En outre, la commune de GOTTENHOUSE n'a pas connaissance d'une demande pour un projet d'installation agricole, ce qui explique que le PLU ne le prévoit pas dans son échéancier. Néanmoins, la commune pourra faire évoluer son document d'urbanisme pour proposer une surface plus vaste de ce secteur AC si un projet d'installation se profile.

3.2.4.- les zones naturelles et forestières

La zone naturelle et forestière - dite **zones N** - comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière couvre une superficie globale de 53.06 ha, qui se partage en plusieurs secteurs : N, NM, NV.



la zone N

La zone naturelle et forestière se décline sous la forme de plusieurs secteurs définis suivant la vocation des différents espaces expliquée ci-après. La constructibilité est limitée ou interdite dans les différents secteurs de la zone N de manière à préserver le cadre naturel et arboré du village, à maintenir les grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) qui parcourent le territoire communal et qui se connectent avec les territoires voisins. En outre, les constructions autorisées en zone naturelle ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Même si cette zone a principalement vocation à être inconstructible, les installations, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont néanmoins autorisés dans cette zone car ceux-ci répondent à l'intérêt général du territoire.

Le secteur N (50.93 ha)

Le secteur N – naturel - regroupe :

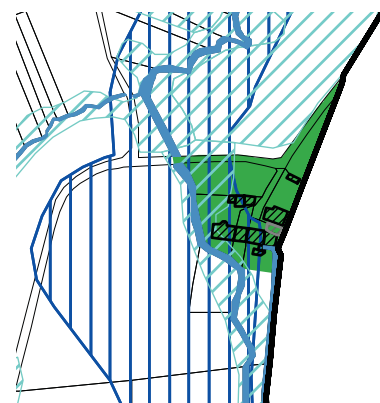
- les espaces de prairies, souvent sous la forme de prairies temporaires et pour reconnaître leur caractère naturel, sans toutefois minimiser leur valeur également agricole.
- les espaces boisés sous la forme de petites entités conservées au cœur des espaces ouverts.
- les zones inondables impactées par le périmètre du PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben.
- Les vergers familiaux – parfois sous la forme de prés-vergers – et qui font l'objet d'une prescription dans le PLU « Eléments Remarquables du Patrimoine » dans l'objectif de les préserver pour leur rôle paysager, environnemental et culturel. A noter que certains de ces vergers recouvrent des espaces agricoles cultivés. Ce choix est le reflet de la politique communale et intercommunale (recommandation reprise par le SCOT de la Région de Saverne) en matière de préservation et de reconquête des vergers. Les collectivités engagées dans cette démarche souhaitent valoriser cette activité et reconquérir d'anciens vergers (plantations nouvelles). Cette politique explique donc que de nombreux prés-vergers soient classés en zone N pour privilégier la valeur environnementale à la valeur agricole de ces espaces et pour conforter les démarches engagées localement. Ce classement se cale sur l'inventaire de terrain produit par la mairie pour identifier les vergers présents sur son territoire.

Ces espaces étaient déjà classés en zone inconstructible agricole ou naturelle dans le POS.

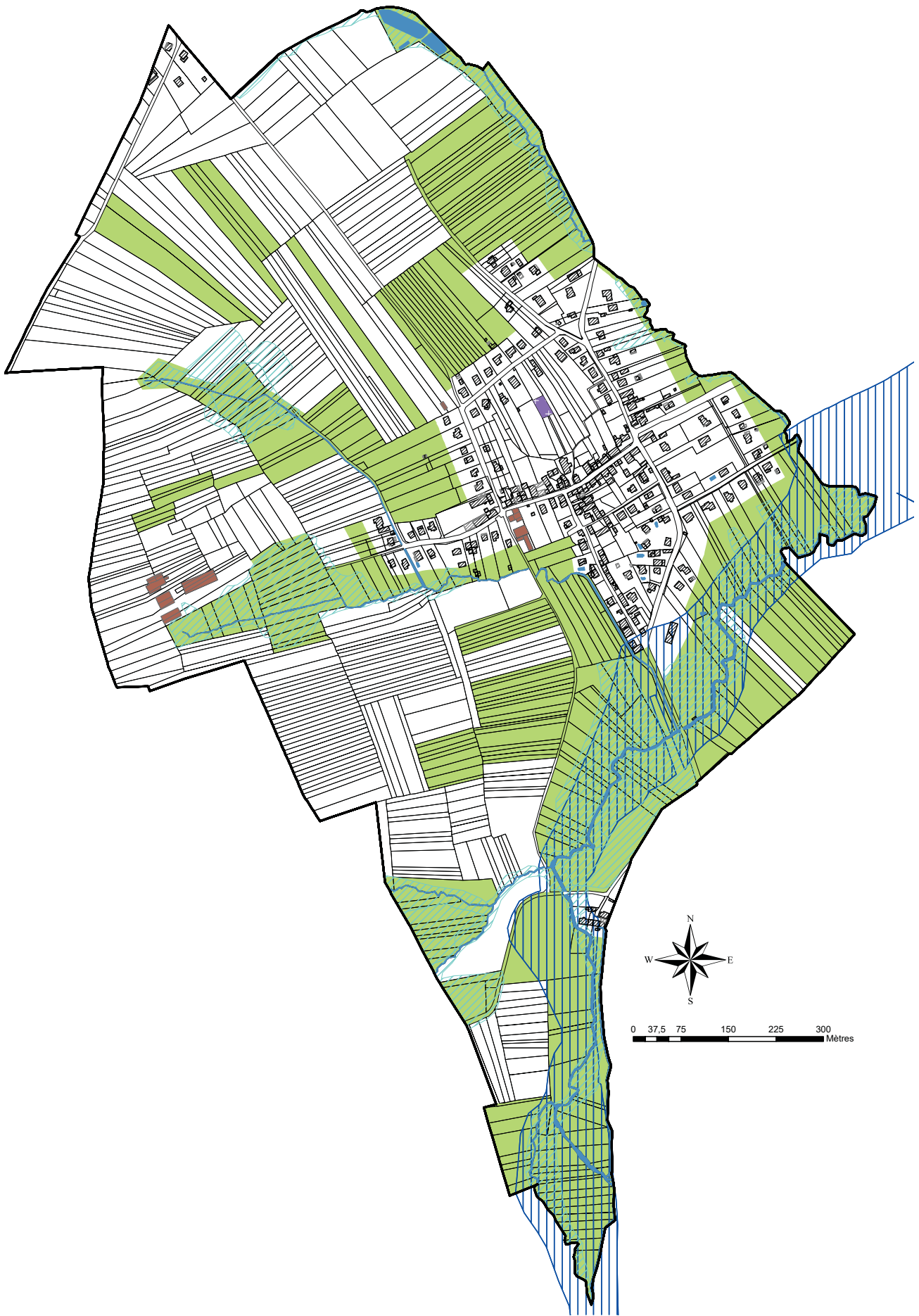
Ce secteur N a vocation à demeurer inconstructible.

Le secteur NM (406.95 ha)

Le secteur NM est calibré sur l'ancien moulin aujourd'hui réhabilité en habitation au sud-est du territoire communal. Ce site faisait déjà l'objet d'un classement particulier dans le POS et dont le principe est repris dans le PLU avec ce secteur NM calibré sur l'emprise de l'ancien moulin. Celle-ci est impactée par la présence de secteurs humides et par la zone orange du PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben,



le secteur NM



le secteur N

contrainte naturelles qui vont fortement limiter les possibilités à construire dans ce secteur.

Par conséquent, celui-ci est qualifié de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) qui permet de déroger à la loi ALUR du 24 mars 2014 qui veut que la zone naturelle soit à vocation principale inconstructible.

Aussi, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. » (article L151-13 du code de l'urbanisme).

Le secteur NV (1.64 ha)

Le secteur NV est calé sur le cœur de vergers qui sont aujourd'hui conservés en cœur de village sur les arrières de l'église, entre la rue de Niederbarr, la rue de du Haut Bar et la rue de Saverne. Ce secteur reprend l'ancienne zone UJ du POS.

Ce secteur est aujourd'hui inconstructible dans le PLU car la commune souhaite maintenir ce secteur libre de constructions pour conserver ce poumon vert en cœur de village sur le court terme. En outre, elle souhaite conserver ce site comme une éventuelle opportunité de poursuivre la densification du bâti sur le long terme (post PLU).



le secteur NV

3.3.- les spécificités graphiques du PLU

Outre les zones du PLU, le document graphique comporte des éléments plus spécifiques et ponctuels qui se surimposent aux zones et qui impliquent des prescriptions complémentaires au règlement écrit.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général.

D'après l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés peuvent être définis en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La liste et la localisation des emplacements réservés font l'objet d'une annexe du PLU qui détaille chaque emplacement réservé : objet, emprise, bénéficiaire, surface.

Les Eléments Remarquables du Patrimoine (ERP)

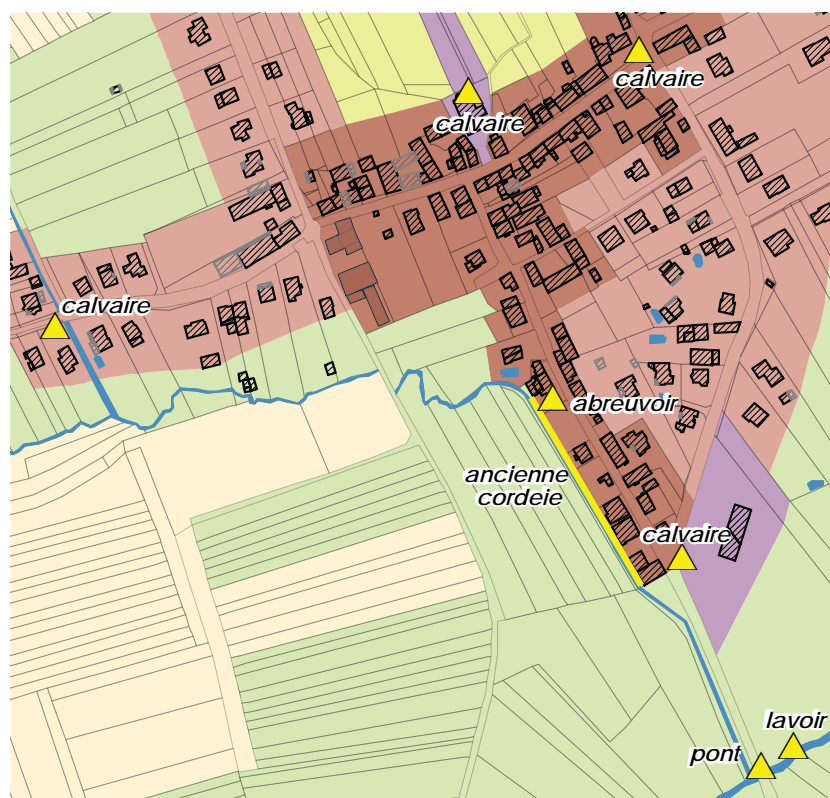
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. » (article L151-19 du code de l'urbanisme).

Dans ce cadre, le PLU de GOTTENHOUSE identifie plusieurs Eléments Remarquables du Patrimoine présents dans le village et qui devront être préservés de toute destruction. Ceux-ci sont localisés sur le document graphique du PLU.

Il s'agit :

- de 4 calvaires,
- du pont de la rivière Mossel,
- de l'ouvrage en grès de l'ancienne corderie,
- du lavoir,
- de l'abreuvoir.

En outre, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception



les éléments remarquables du patrimoine bâti dans ou à proximité du bourg



les vergers sont identifiés comme des Eléments Remarquables du Patrimoine

prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » (article L151-23 du code de l'urbanisme)

Dans ce cadre, le PLU de GOTTENHOUSE identifie, sur le règlement graphique du PLU, le couvert de vergers familiaux dans l'objectif de les préserver pour leur rôle paysager, environnemental et culturel. La commune s'est engagée avec la Communauté de Communes pour préserver ces espaces, recommandation reprise par le SCOT de la Région de Saverne.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

La commune de GOTTENHOUSE souhaite que le village absorbe à lui seul les besoins en logements dans le but de stabiliser la population locale. De ce fait, le PLU ne définit pas de zone à urbaniser sur le court ou sur le long terme.

Par conséquent, pour cadrer le développement futur du village et pour que les constructions nouvelles s'inscrivent harmonieusement au cœur des bâtiments existants, il a été décidé

que l'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du village de GOTTENHOUSE.

Aussi, afin de localiser plus aisément les espaces couverts par cette OAP, son périmètre est reporté à titre informatif sur le document graphique du PLU.

Les secteurs humides

Précisons tout d'abord que ces espaces ont fait l'objet d'observations de terrain mais pas d'un relevé précis. Ces secteurs humides doivent être préservés de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux.

Le périmètre du PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben

Précisons tout d'abord que le PPRi fait l'objet d'une servitude d'utilité publique figurant en annexe du PLU.

Son périmètre est également reporté sur le règlement graphique du PLU pour une visualisation plus fine des terrains impactés par ce risque, et dont les projets devront impérativement se référer à l'arrêté préfectoral du 20 août 2010 portant approbation de ce PPRi (cf. annexe PLU).

4 - justification des dispositions du règlement écrit

4.1.- la nouvelle structuration du règlement écrit post 2016

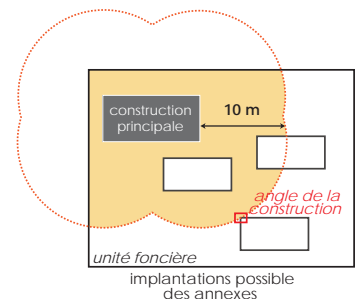
La lecture du règlement écrit est indissociable de la consultation des différentes planches du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation. Le rôle spécifique du règlement écrit dans le PLU est de déterminer l'ensemble des règles qui régissent tous les nouveaux projets urbains. Il détermine ainsi l'ensemble des règles à respecter à l'échelle du territoire communal de GOTTENHOUSE dans ses dispositions générales et dans son lexique. Puis, il énonce les dispositions particulières qui s'appliquent à chaque zone et secteur dans lequel s'inscrit le terrain sur lequel portera l'autorisation d'urbanisme.

Ces règles doivent répondre à 3 grandes questions :

- Où puis-je construire ?
- Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
- Comment je m'y raccorde ?

Pour proposer un PLU et un règlement écrit les mieux adaptés aux réalités du territoire de GOTTENHOUSE, la nouvelle structuration du PLU nous offre la possibilité de choisir les règles à écrire. Il n'existe donc plus d'articles obligatoirement réglementés. Par conséquent, parmi le panel de règles existantes, seules celles jugées pertinentes ont été retenues. Aussi, certaines thématiques peuvent être réglementées dans telle zone et pas dans telle autre.

En outre, pour faciliter la compréhension de ces différentes règles écrites par les non-initiés, **des schémas illustrent les propos écrits. Ceux-ci sont informatifs et ils n'ont donc pas de valeur réglementaire.**



Modalités d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en zone naturelle

Ci-après une présentation des différents articles retenus pour être réglementés dans le PLU de GOTTENHOUSE. A noter que certaines prescriptions sont contenues dans les définitions du lexique comme pour les annexes.

Le contenu spécifique de chaque zone est ensuite expliqué dans le rapport de présentation.

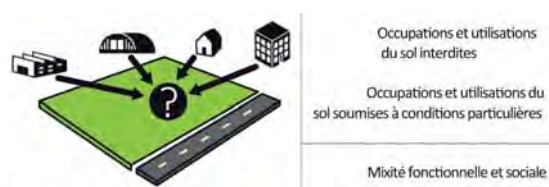
Ces articles sont organisés au sein de grandes thématiques :

I. Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations : toutes zones du PLU

La nouvelle structuration du règlement écrit fournit une nouvelle nomenclature des destinations et

des sous-destinations qui peuvent être régies dans le cadre du PLU.

Pour chaque zone et secteur sont déterminées les destinations, les sous-destinations et les types d'activités qui sont interdits, autorisés et autorisés sous conditions particulières. Ces dernières visent essentiellement à prévenir les risques de nuisances entre les différents types d'usages de l'espace urbain.



- source : AGURAM - janvier 2018

Avant le Décret 2015-1783 9 destinations (R.123-9)	Après le 1er Janvier 2016	
	5 destinations (R.151-27) +	20 sous-destinations (R.151-28)
1 Habitation	1 Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Logement ◆ Hébergement
2 Artisanat	2 Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Artisanat et commerce de détail ◆ Restauration ◆ Commerce de gros ◆ Activités de services (avec accueil de la clientèle) ◆ Hébergement hôtelier et touristique ◆ Cinéma
3 Commerce		
4 Hébergement hôtelier		
5 Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	3 Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ◆ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ◆ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ◆ Salles d'art et de spectacles ◆ Équipements sportifs ◆ Autres équipements recevant du public
6 Exploitation agricole et forestière	4 Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Exploitation agricole ◆ Exploitation forestière
7 Industrie	5 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Industrie ◆ Entrepôt ◆ Bureau ◆ Centre de congrès et d'exposition
8 Entrepôt		
9 Bureau		

nouvelle nomenclature des destinations et des sous-destinations qui peuvent être réglementées dans le cadre du PLU

- source : AGURAM - janvier 2018

II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol : *lexique, UB, A, N*

Cet article fixe les règles en matière d'emprise au sol de certaines typologies de constructions (annexes) afin de limiter leur impact visuel dans le paysage. Pour optimiser la démarche, cette règle est souvent complétée par des prescriptions en matière de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.



- source : AGURAM - janvier 2018

Hauteur des constructions : *lexique, UA, UB, UE, A, N*

Cet article fixe les règles en matière de hauteur des différentes typologies de constructions autorisées. Les modalités de calcul de cette hauteur – avec une mention particulière pour les terrains en pente – sont expliquées dans le lexique du règlement, avec schémas explicatifs à l'appui.

Implantation des constructions par rapport au domaine public : UA, UB, A

Cette règle gère le recul des constructions nouvelles par rapport au domaine public. On entend par domaine public les voies et tout type d'emprises appartenant à la collectivité.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : UA, UB, A

Cette règle gère le recul des constructions nouvelles par rapport aux limites avec les fonds voisins. Ces limites peuvent être latérales – c'est-à-dire donner sur la voie ou sur les emprises publiques – ou de fond de parcelle.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : UA, UB, N

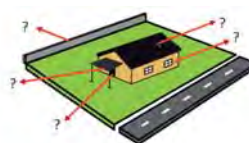
La gestion des constructions les unes par rapport aux autres dans les zones urbaines vise, dans un premier temps, à renforcer la densification du bâti à GOTTENHOUSE. En outre, ce recul permet également de gérer l'implantation des constructions en seconde ligne pour limiter la création de masques solaires sur la construction de premier rang.

Dans les zones agricoles et naturelles, cette règle vise à limiter l'impact paysager et le mitage des constructions nouvelles au cœur de ces espaces qui ont vocation initiale à demeurer inconstructible.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions : dispositions générales, UA, UB, A, N

Cette règle vise plus particulièrement à réglementer les toitures, dans un souci d'harmonie des nouveaux projets avec leur environnement immédiat, qu'il soit paysager ou bien bâti.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- source : AGURAM - janvier 2018

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : dispositions générales, UA, UB, A

De manière complémentaire aux dispositions régissant les bâtiments, le PLU fixe des règles pour l'aménagement extérieur de l'unité foncière sur laquelle s'insère le projet. Il peut notamment s'agir de préconisations concernant les plantations nouvelles qui doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures sont également réglementées dans cet article.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- source : AGURAM - janvier 2018

3. Stationnement et aire de stationnement

Stationnement et aire de stationnement : UA, UB, A

Cette règle vise à imposer la création de nouvelles places de stationnement pour tout nouveau logement créé dans un souci de limiter le phénomène de stationnement sauvage dans les rues du village.



Stationnement

- source : AGURAM - janvier 2018

III. Equipements et réseaux

Conditions d'accès au site de projet : dispositions générales

Cette règle vise à s'assurer que le nouveau terrain constructible soit correctement desservi par une voie d'une largeur minimale de 4 m suivant la nature du projet et de l'importance de l'opération envisagée.



Desserte par les voies publiques et privées

- source : AGURAM - janvier 2018

Desserte par les réseaux : dispositions générales

Tout nouveau projet – en fonction de sa destination - doit respecter des règles en matière de desserte par le réseau d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux usées et pluviales, de raccordement électrique et de télécommunications.



Desserte par les réseaux

- source : AGURAM - janvier 2018

4.2.- le lexique et les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire

Le règlement écrit se compose, tout d'abord, d'un **lexique** qui précise les définitions des différentes terminologies employées dans le règlement écrit et auxquelles il convient de se reporter et de se conformer (**Attention : certaines règles à respecter sont précisées dans ces définitions**).

Des schémas – à vocation purement informative - complètent les propos pour en faciliter la compréhension parfois technique.

Ce chapitre expose enfin les destinations et les sous-destinations qui entrent désormais dans le champ de compétence du PLU.

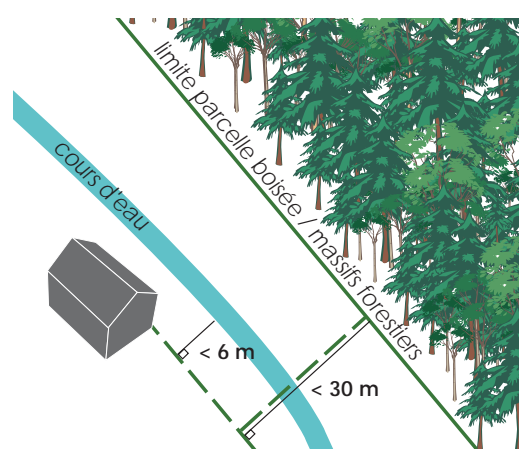
Puis, le règlement écrit détermine les **dispositions générales** qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal quel que soit la zone d'implantation du futur projet.

A GOTTENHOUSE, ces règles sont les suivantes :

- Certains projets sont soumis à des demandes d'autorisations : les démolitions de bâtiments dans les zones urbaines, l'édification de clôtures.
- Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation et toute zone humide doivent être préservées de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux.
- Les affouillements et les exhaussements du sol ne sont autorisés que sous réserve d'être strictement liés à une construction autorisée dans la zone. Ils sont également autorisés dans le cadre de travaux écologiques pour la mise en œuvre de mesures compensatoires, pour les fouilles archéologiques, la création d'infrastructures et de réseaux.
- Tout nouveau projet doit respecter les règles en matière de desserte par le réseau d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux usées et pluviales, de raccordement électrique et de télécommunications.
- Tout nouveau projet doit être correctement – en fonction de la nature et de l'importance de l'opération envisagée - desservi par une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 4 m de chaussée. Toutes les constructions nouvelles – hors agglomération - doivent

respecter un recul inconstructible de 15 m depuis l'axe de la RD162. En outre, les nouveaux accès directs sur la route départementale sont strictement interdits hors agglomération. Une attention particulière devra être portée à la sécurité des biens et des personnes.

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Des prescriptions concernent les nouvelles plantations qui devront privilégier les essences locales.
- Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau reportées sur le document graphique du PLU dans le but de protéger ces espaces fragiles, de faciliter leur accès pour l'entretien et de ne pas bloquer la mobilité naturelle des cours d'eau. Cette disposition reprend la recommandation fixée par le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse.
- Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée à moins de 30 m des limites des parcelles relevant du régime forestier et des massifs forestiers. Cette disposition a plusieurs objectifs : limiter le phénomène d'ombrage des arbres sur les habitations et surtout maintenir une distance suffisante pour éviter tout dégât sur les bâtiments en cas de chute d'arbres.
- Tout aménagement, permis de construire ou déclaration de travaux doit respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comprise dans le dossier de PLU.



Règles de recul aux cours d'eau et aux parcelles boisées

4.3.- les dispositions s'appliquant aux différentes zones du PLU

De manière complémentaire au lexique et aux dispositions générales, le règlement écrit détermine les **règles à respecter dans chacune des différentes zones et secteurs du PLU** en fonction de leur vocation principale et de leurs spécificités. A noter que comme il n'existe plus d'articles obligatoirement réglementés, les articles retenus peuvent être différents d'une zone à l'autre.

4.3.1.- les zones urbaines

Rappelons en préambule que la zone UA et UB du PLU sont couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. En outre, pour assurer un traitement équitable à l'échelle du village, certaines règles du PLU sont similaires dans ces deux zones concernant : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'aspect extérieur des constructions, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

des constructions, le stationnement.

La zone UA

Rappelons que cette zone est calibrée sur le centre ancien de GOTTENHOUSE. Elle a une vocation principale d'habitat tout en favorisant une mixité des fonctions urbaines, autorisant également les équipements et les activités économiques, mais interdisant les exploitations agricoles et forestières.

Les terrains impactés par le périmètre du PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben devront également se référer à l'arrêté préfectoral du 20 août 2010 figurant en annexe du PLU.

Les règles retenues pour encadrer les futurs projets de constructions visent à assurer une insertion optimale de ces nouveaux bâtiments dans leur environnement immédiat en matière :

- **d'emprise au sol :**

Seules les annexes sont réglementées dans cet article. Celles-ci ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale cumulée de 60 m². A noter que les piscines enterrées et les abris de piscines ne sont pas assujettis à des règles en matière d'emprise au sol.

Il en est de même pour les autres typologies de constructions car le tracé du zonage est suffisamment restreint pour jouer ce rôle de limitation de l'emprise au sol.

- **de hauteur des constructions nouvelles :**

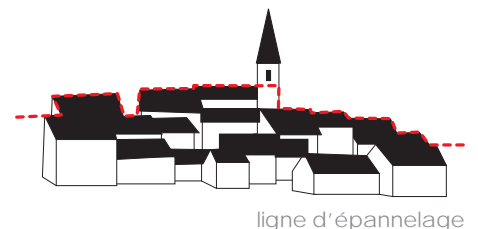
La règle de la zone UA dispose que la hauteur maximale des constructions s'applique aux constructions neuves tout comme aux surélévations ou extensions des constructions existantes. Cependant, les ouvrages techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ... peuvent dépasser la hauteur autorisée à condition que, toute proportion gardée, ils demeurent ponctuels et présentent une bonne intégration dans le site.

Cette zone présente un bâti dense avec une hauteur uniforme.

Il reste peu d'espaces disponibles en cœur de bâti. Aussi, la hauteur des nouveaux projets de constructions devront s'adapter à l'épannelage de la rue du projet **de manière à être en harmonie avec les constructions déjà existantes.** Dans

cette même logique, la hauteur des constructions en second rang devra être inférieure à l'épannelage visible depuis la rue s'il

n'existe pas de construction en premier rang. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions de second rang devra être inférieure à la construction de premier rang.



Enfin, une règle particulière concerne les annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de 3 m avec une hauteur maximale hors tout de 5 m.

- **d'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public :**

Les constructions de la zone UA sont ordonnées le long de l'emprise publique. Par conséquent, pour en harmonie avec l'alignement existant, les constructions nouvelles devront également s'implanter à l'alignement des voies existantes. Une exception est faite pour les constructions situées en arrière d'une construction principale existante et pour les projets d'extension et de surélévations sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

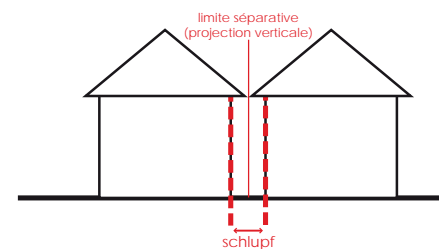
Enfin, le PLU ne prévoit pas de règles particulières concernant l'implantation des annexes aux constructions principales qui pourront s'implanter sans restriction de recul. En effet, *la densité est telle dans le centre de GOTTENHOUSE que le contexte actuel, couplé à un règlement graphique peu permissif, assure que ces futures annexes vont s'implanter à une distance limitée des constructions principales, et principalement sur les arrières de jardins (le front bâti étant occupé par les constructions principales).*

- **d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux fonds voisins (limites séparatives) :**

Contrairement à la règle précédente, le PLU propose une règle différente entre les constructions principales et les annexes concernant le recul par rapport aux fonds voisins.

En effet, les constructions principales – quel que soit leur typologie, mais à l'exception des logements collectifs - doivent être implantées, soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur n'excède pas 5 m au faitage et que le toit suive une pente ascendante de 45° vers l'intérieur de la parcelle, ou soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m. En outre, l'implantation en « schlupf » existant est autorisée.

A noter que cette règle ne s'applique pas si la construction s'appuie sur une construction mitoyenne dont la hauteur est supérieure à 5 m à l'égout de toiture.



schlupf

Ces différentes règles permettront ainsi de conforter la densification

du bâti dans le centre du village et favoriseront les projets sur des terrains de taille réduite.

Ce même principe de règles est simplifié pour les annexes qui, quant à elles, doivent être implantées soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère au droit de la limite, ou soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m. *Cette règle particulière portant sur les annexes permet d'être plus permissif en matière d'implantation des constructions pour ce type de projets de taille plus réduite.*

- **d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :**

Dans le but de conforter la densification du bâti, de lutter contre l'étalement urbain et de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels, la commune de GOTTENHOUSE souhaite que le village absorbe à lui seul les constructions nouvelles. C'est pourquoi, les constructions en second rideau sont autorisées en arrière d'une construction existante. Celles-ci doivent être édifiées avec un recul suffisant pour limiter les masques solaires sur la construction existante en premier front bâti *afin de ne pas créer de phénomènes d'ombres pour les voisins.*

- **d'aspect extérieur des constructions nouvelles :**

L'aspect extérieur des constructions nouvelles est réglementé pour que les nouveaux projets s'insèrent au mieux dans leur environnement immédiat d'une part, et d'autre part, que les travaux sur les bâtiments existants ne portent pas atteinte à leur qualité architecturale. Aussi, *dans un souci de cohérence avec la typologie des constructions rencontrées dans le village et qui s'inscrit dans un contexte alsacien*, le PLU édicte des règles concernant les toitures des

constructions principales. Celles-ci seront à deux pans respectant une pente comprise entre 35 et 52 degrés et recouvrant au minimum 70% de la surface au sol.

Néanmoins, pour une certaine souplesse, cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs et aux annexes qui peuvent présenter une toiture libre, tout en s'intégrant à l'environnement et aux caractéristiques architecturales du lieu.

En outre, les volets roulants à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment ***dans le but de conserver sa facture actuelle.***

Des règles particulières s'appliquent également sur les constructions en second front bâti qui devront utiliser des matériaux en cohérence avec la construction existante sur rue (forme architecturale, couverture, rappel de bardage, huisserie, etc.). Les toits plats végétalisés sont autorisés dans le cas d'une construction existante en première ligne. Cette règle est réciproque, c'est-à-dire que ces dispositions s'appliquent également quand la construction en première ligne est postérieure à la construction en second rideau.

Enfin, les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou les façades devront présenter un aspect d'un bardage bois.

- **de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Pour conserver le caractère arboré du village, les nouveaux projets devront limiter l'artificialisation du sol et maintenir ou replanter les arbres de haute tige existants, ainsi que les plantations des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique.

Cette règle concerne également l'édification des nouvelles clôtures, de manière complémentaire aux prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du règlement. Des hauteurs inférieures, aussi bien pour les clôtures sur emprise publique que pour les clôtures en limite séparative, peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques (comme la présence d'un transformateur EDF, d'une borne incendie, d'un compteur gaz, ...). ***Imposer une hauteur permettra de ne pas bloquer la visibilité dans les carrefours et les virages. La pose de clôtures assure également une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins.***

Concernant les clôtures sur emprises publiques, celles-ci ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m avec un possible mur-bahut d'une hauteur maximale de 50 cm.

Quant aux clôtures sur limite séparative, celles-ci ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2.5 m.

- **de stationnement et aire de stationnement :**

Le stationnement devra être proportionné aux besoins de la construction nouvelle. En outre, il devra être assuré sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies et des emprises publiques, et respecter les normes en vigueur.

Le village de GOTTENHOUSE est composé par des rues étroites dont certaines présentent des difficultés de stationnement sur l'espace public et de déplacement sécurisé. C'est pourquoi, il est demandé que tout nouveau logement créé prévoie a minima 2 places de stationnement, et une place supplémentaire pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 150 m², ***dans le but de réguler cette problématique.*** Des prescriptions sont également définies pour les opérations de création de plus de 3 logements qui devront prévoir une place de stationnement supplémentaire. ***Néanmoins, au vu de la densité existante dans le centre de GOTTENHOUSE, il est possible que certains nouveaux projets ne puissent pas créer de places***

de stationnement. C'est pourquoi, le règlement lève cette obligation dans ces cas précis d'une impossibilité technique et avérée pour disposer d'un accès automobile praticable dans le but de ne pas interdire l'édification d'une construction nouvelle sur ce seul motif de stationnement.

En outre, de manière complémentaire et pour encourager les déplacements alternatifs à la voiture, le règlement dispose que les logements collectifs et les projets économiques prévoient du stationnement pour les vélos.

Enfin, pour les espaces de stationnement extérieurs dédiés aux véhicules motorisés, ceux-ci doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement. ***Cette démarche permettra de ne pas entraver l'infiltration des eaux dans le sol (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...) et de conserver un aspect naturel des places de stationnement prévues en extérieur.***



exemple d'un espace de stationnement végétalisé
- source : ecovegetal.com

La zone UB

Rappelons que la zone UB de GOTTENHOUSE regroupe les extensions contemporaines du village, sous la forme pavillonnaires avec des constructions isolées sur leur parcelle. Tout comme dans la zone UA, il existe des constructions en second rideau en zone UB et les nouveaux projets sont également autorisés avec des règles particulières, ***ce qui permet de conforter la densité dans le village de GOTTENHOUSE.***

Tout comme la zone UA, la zone UB a une vocation principale d'habitat tout en favorisant une mixité des fonctions urbaines, autorisant également les équipements et les activités économiques, mais interdisant les exploitations agricoles et forestières. Les mêmes destinations et sous destinations sont autorisées dans les zones UA et UB ***afin de proposer une équité de traitement réglementaire à l'échelle du village de GOTTENHOUSE. En revanche, les règles sont différentes pour faire valoir les spécificités rencontrées en matière de structure urbaine et architecturale héritée d'une implantation contemporaine des constructions.***

Les règles retenues pour encadrer les futurs projets de constructions visent à assurer une insertion optimale de ces nouveaux bâtiments dans leur environnement immédiat en matière :

- **d'emprise au sol :**

L'emprise au sol de la construction principale en second front bâti doit être plus modeste que la construction en premier front bâti ***dans le but de minimiser sa visibilité depuis le domaine public.*** Mais, la réciproque ne s'applique pas lorsqu'une construction est érigée sur le devant d'une construction existante.

En outre, les annexes ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale cumulée de 60 m². A noter que les piscines enterrées et les abris de piscines ne sont pas assujettis à des règles en matière d'emprise au sol.

- **de hauteur des constructions nouvelles :**

La règle de la zone UB dispose que la hauteur maximale des constructions s'applique aux constructions neuves tout comme aux surélévations ou extensions des constructions existantes.

Cependant, les ouvrages techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ... peuvent dépasser la hauteur autorisée à condition que, toute proportion gardée, ils demeurent ponctuels et présentent une bonne intégration dans le site.

Aussi, les des constructions principales nouvelles doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 9 m au faitage ***de manière à être en harmonie avec les constructions déjà existantes dans cette zone.***

Dans le cas des constructions en second rang, celles-ci doivent avoir une hauteur à l'épannelage visible depuis la rue ***pour limiter les masques solaires sur la construction et son terrain attenant en premier plan d'une part, et d'autre part, pour limiter leur impact visuel depuis le domaine public.***

Enfin, une règle particulière concerne les annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de 3 m avec une hauteur maximale hors tout de 5 m.

- **d'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public :**

Les constructions de la zone UB sont isolées au cœur de leurs parcelles. C'est pourquoi, pour être en harmonie avec cette structure urbaine particulière des constructions contemporaines, les constructions nouvelles doivent être édifiées dans une bande comprise entre 2 et 25 m du domaine public. ***Ce retrait facilite la gestion du stationnement sur l'assiette du projet, ainsi que les manœuvres des véhicules.***

En revanche, cette implantation ne s'applique pas aux constructions situées en arrière d'une construction principale existante, ni aux projets d'extension et de surélévations.

- **d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux fonds voisins (limites séparatives) :**

Contrairement à la règle précédente, le PLU propose une règle différente entre les constructions principales et les annexes concernant le recul par rapport aux fonds voisins. En effet, les constructions principales – quel que soit leur typologie, mais à l'exception des logements collectifs - doivent être implantées, soit en limite séparative latérale en cas de constructions simultanées jumelées, ou soit en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m. En outre, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture devra s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas si la construction s'appuie sur une construction mitoyenne dont la hauteur est supérieure à 4 m à l'égout de toiture.

Quant aux annexes, celles-ci doivent être implantées, soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout de toiture avec une hauteur hors tout de 3.5 m et d'une emprise au sol inférieure à 20m², ou en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m. ***Cette règle particulière portant sur les annexes permet d'être plus permissif en matière d'implantation des constructions pour ce type de projets de taille plus réduite.***

- **d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :**

Dans le but de conforter la densification du bâti, de lutter contre l'étalement urbain et de modérer la consommation sur les espaces agricoles et naturels, la commune de GOTTENHOUSE souhaite que le village absorbe à lui seul les constructions nouvelles. C'est pourquoi, les constructions en second rideau sont autorisées en arrière d'une construction existante. Celles-ci doivent être édifiées avec un recul suffisant pour limiter les masques solaires sur la construction existante en premier front bâti *afin de ne pas créer de phénomènes d'ombres pour les voisins.*

- **d'aspect extérieur des constructions nouvelles :**

L'aspect extérieur des constructions est réglementé pour que les nouveaux projets s'insèrent au mieux dans leur environnement immédiat d'une part, et d'autre part, que les travaux sur les bâtiments existants ne portent pas atteinte à leur qualité architecturale.

Aussi, *dans un souci de cohérence avec la typologie des constructions rencontrées dans le village et qui s'inscrit dans un contexte alsacien*, le PLU édicte des règles concernant les toitures des constructions principales. Celles-ci seront à deux pans respectant une pente comprise entre 35 et 52 degrés et recouvrant au minimum 70% de la surface au sol.

Néanmoins, pour une certaine souplesse, cette règle ne s'applique pas aux logements collectifs et aux annexes qui peuvent présenter une toiture libre, tout en s'intégrant à l'environnement et aux caractéristiques architecturales du lieu.

En outre, les volets roulants à caisson extérieur sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'encadrement de l'ouverture sans surplomb de la façade du bâtiment *dans le but de conserver sa facture actuelle.*

Des règles particulières s'appliquent également sur les constructions en second front bâti qui devront utiliser des matériaux en cohérence avec la construction existante sur rue (forme architecturale, couverture, rappel de bardage, huisserie, etc.). Les toits plats végétalisés sont autorisés dans le cas d'une construction existante en première ligne. Cette règle est réciproque, c'est-à-dire que ces dispositions s'appliquent également quand la construction en première ligne est postérieure à la construction en second rideau.

Enfin, les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou les façades devront présenter un aspect d'un bardage bois.

- **de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Pour conserver le caractère arboré du village, les espaces libres compris entre le domaine public et la construction principale doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de leur surface.

Cette règle concerne également l'édification des nouvelles clôtures, de manière complémentaire aux prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du règlement.

Des hauteurs inférieures, aussi bien pour les clôtures sur emprise publique que pour les clôtures en limite séparative, peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques (comme la présence d'un transformateur EDF, d'une borne incendie, d'un compteur gaz,...). *Imposer une hauteur permettra de ne pas bloquer la visibilité dans les carrefours et les virages. La pose de clôtures assure également une certaine intimité et un recul de courtoisie entre les voisins.*

Concernant les clôtures sur emprises publiques, celles-ci ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m avec un possible mur-bahut d'une hauteur maximale de 50 cm.

Quant aux clôtures sur limite séparative, celles-ci ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2.5 m.

- **de stationnement et aire de stationnement :**

Le stationnement devra être proportionné aux besoins de la construction nouvelle. En outre, il devra être assuré sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies et des emprises publiques, et respecter les normes en vigueur.

Le village de GOTTENHOUSE est composé par des rues étroites dont certaines présentent des difficultés de stationnement sur l'espace public et de déplacement sécurisé. C'est pourquoi, il est demandé que tout nouveau logement créé prévoie a minima 2 places de stationnement, et une place supplémentaire pour les logements ayant une surface de plancher supérieure à 150 m², ***dans le but de réguler cette problématique.*** Des prescriptions sont également définies pour les opérations de création de plus de 3 logements qui devront prévoir une place de stationnement supplémentaire. ***Néanmoins, au vu de la densité existante dans le centre de GOTTENHOUSE, il est possible que certains nouveaux projets ne puissent pas créer de places de stationnement. C'est pourquoi, le règlement lève cette obligation dans ces cas précis d'une impossibilité technique et avérée pour disposer d'un accès automobile praticable dans le but de ne pas interdire l'édification d'une construction nouvelle sur ce seul motif de stationnement.***

En outre, de manière complémentaire et pour encourager les déplacements alternatifs à la voiture, le règlement dispose que les logements collectifs et les projets économiques prévoient du stationnement pour les vélos.

Enfin, pour les espaces de stationnement extérieurs dédiés aux véhicules motorisés, ceux-ci doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement. ***Cette démarche permettra de ne pas entraver l'infiltration des eaux dans le sol (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...) et de conserver un aspect naturel des places de stationnement prévues en extérieur.***



exemple d'un espace de stationnement végétalisé
- source : ecovegetal.com

La zone UE

Rappelons que cette zone est calibrée sur les équipements présents dans le village, sous la forme d'entités distinctes et d'emprise communale : l'église-cimetière d'une part, et le pôle de la salle polyvalente, d'autre part. Cette zone est uniquement dédiée à accueillir de nouveaux équipements.

Les terrains impactés par le périmètre du PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben devront également se référer à l'arrêté préfectoral du 20 août 2010 figurant en annexe du PLU.

Ces espaces sont déjà bâtis. Par conséquent, la commune a fait le choix de ne réglementer que la **hauteur des constructions nouvelles** car les ***futurs projets seront portés par la collectivité garante de leur qualité future.*** Les constructions nouvelles, ainsi que les projets d'extensions et de surélévation, ne pourront donc pas dépasser une hauteur de 12 m hors tout ***dans le but de ne pas brider la commune et lui accorder de la souplesse pour concrétiser des projets innovants et contemporains.***

4.3.2.- les zones agricoles

Rappelons que cette zone regroupe les espaces agricoles du territoire, essentiellement mis en valeur par des prairies temporaires. Celle-ci différencie :

- les espaces voués au travail agricole (prairies, cultures) (secteur A), classés inconstructibles dans le PLU ***dans le but de maintenir cette vocation agricole et interdire le mitage au cœur de ces espaces ouverts.***
- les espaces constructibles uniquement dédiés à accueillir les constructions nécessaires et liées à un usage agricole (secteur AC), autrement dit notamment les bâtiments d'exploitation, le logement de fonction, les locaux pour la diversification agricole, le stockage du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Rappelons, que tout comme dans le POS, ce secteur regroupe les bâtiments d'exploitation excentrés de l'enveloppe urbaine.

Même si la zone agricole a principalement vocation à être inconstructible, les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont néanmoins autorisés dans cette zone car ceux-ci répondent à l'intérêt général du territoire.

Les règles retenues pour encadrer les futurs projets de constructions visent à insérer harmonieusement les constructions nouvelles et à les concentrer sur leur site d'exploitation. Ces règles concernent :

- **l'emprise au sol :**

Rappelons que les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone agricole. Pour limiter leur impact paysager et leur consommation sur les espaces, ils devront respecter une emprise au sol maximale de 10 m².

Les autres règles portant sur l'emprise au sol ne s'appliquent, quant à elles, qu'au secteur AC. Aussi, les logements de fonction – qui correspondent à l'habitation de l'exploitant agricole – ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale de 220 m² conformément aux prescriptions indiquées dans la charte sur les principes de constructibilité en zone agricole dans le Bas-Rhin. Les annexes du logement de fonction ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale cumulée de 60 m². A noter que les piscines enterrées et les abris de piscines ne sont pas assujettis à des règles en matière d'emprise au sol.

Quant à l'emprise au sol des constructions agricole, celle-ci n'est pas réglementée ***pour ne pas brider de futurs projets sur le territoire, d'autant que l'activité agricole est l'activité économique la plus représentée à GOTTENHOUSE.***

- **la hauteur des constructions nouvelles :**

Rappelons que les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone agricole. Pour limiter leur impact paysager, ils ne devront pas dépasser une hauteur de 9 m.

Les autres règles de cet article ne s'appliquent, quant à elles, qu'au secteur AC. Aussi, la hauteur maximale des constructions s'applique aux constructions neuves tout comme aux surélévations ou extensions des constructions existantes. Cependant, les ouvrages techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ... peuvent dépasser la hauteur autorisée à condition que, toute proportion gardée, ils demeurent ponctuels et présentent une bonne

intégration dans le site.

Aussi, les locaux accessoires – dont le logement de fonction - doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 9 m au faitage ***dans un souci d'harmonie avec les constructions autorisées dans la zone UB qui regroupe les pavillons contemporains.***

De même, les annexes du logement de fonction ne devront pas dépasser une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de 3 m avec une hauteur maximale hors tout de 5 m.

En revanche, la hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée ***pour ne pas brider de futurs projets sur le territoire, d'autant que l'activité agricole est l'activité économique la plus représentée à GOTTENHOUSE.***

- **l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public :**

Les constructions agricoles doivent respecter un recul de 10 m par rapport au domaine public. ***Ce recul permettra aux véhicules encombrants de stationner sur le devant des futurs bâtiments et de pratiquer leurs manœuvres sur les terrains d'assiette du projet sans difficultés.***

En revanche, les locaux accessoires doivent respecter un recul de 3 m par rapport au domaine public ***car ceux-ci sont moins contraints par l'accès et le passage des engins agricoles.***

- **l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m.

- **l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Les logements de fonction devront s'implanter dans un rayon maximal de 60 m autour d'un des bâtiments justifiant de la nécessité agricole. Cette règle est la traduction des prescriptions indiquées dans la charte sur les principes de constructibilité en zone agricole dans le Bas-Rhin dans le but que le logement de fonction soit construit dans un périmètre proche du bâtiment nécessitant cette proximité (ex : bâtiment d'élevage).

- **l'aspect extérieur des constructions nouvelles :**

L'aspect extérieur des constructions est réglementé pour que les nouveaux projets s'insèrent au mieux dans leur environnement immédiat d'une part, et d'autre part, que les travaux sur les bâtiments existants ne portent pas atteinte à leur qualité architecturale. ***Aussi, pour favoriser l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement bâti et naturel,*** il est interdit pour les constructions nouvelles d'utiliser des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérées, ...). L'aspect bardage bois doit être privilégié. En outre, les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou les façades devront présenter un aspect d'un bardage bois.

- **le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :**

Cette règle ne concerne que l'édification des nouvelles clôtures dont seules sont admises celles nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.

- **le stationnement et aire de stationnement :**

Le stationnement devra être proportionné aux besoins de la construction nouvelle. En outre,

il devra être assuré sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies et des emprises publiques. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

4.3.3.- les zones naturelles et forestières

Rappelons que cette zone regroupe les espaces naturels du territoire et elle différencie selon la vocation des espaces :

- le secteur N inconstructible qui regroupe certains espaces de prairies, les vergers, les espaces boisés et les espaces inondables.
- l'ancien moulin – aujourd'hui réhabilité en habitation - excentré du bâti et qualifié de STECAL dans le PLU. ***Pour que ce secteur demeure à constructibilité limitée tout en reconnaissant l'existence de ces constructions et pour leur permettre d'évoluer***, seules les extensions des constructions principales et l'édification d'annexes sont autorisées en secteur NM. Les constructions nouvelles – à l'exception des annexes – sont donc interdites dans ce secteur. ***En outre, le tracé du règlement graphique - finement calibré sur ce site impacté par la présence de zones humides et inondables – contribue également à réduire les droits à construire autour du moulin.***
- le cœur d'îlot du village (secteur NV) composé de vergers et qui a également vocation à être inconstructible.

Même si la zone naturelle et forestière a principalement vocation à être inconstructible, les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont néanmoins autorisés dans cette zone car ceux-ci répondent à l'intérêt général du territoire.

Dans les espaces couverts par le périmètre du PPRi des bassins versants de la Zorn et du Langraben, seules peuvent être autorisées les installations et les constructions autorisées par l'arrêté préfectoral du 20 août 2010 qui figure en annexe du PLU.

Hors PPRi, les règles retenues pour encadrer les futurs projets de constructions en secteur NM visent à limiter les nouveaux projets pour que ce secteur demeure à constructibilité limitée en matière :

- **d'emprise au sol :**

Rappelons que les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière. Pour limiter leur impact paysager et leur consommation sur les espaces, ils devront respecter une emprise au sol maximale de 10 m².

Les autres règles en matière d'emprise au sol ne concerne que le secteur NM dans lequel le PLU autorise également des extensions des habitations à hauteur de +30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. ***Ces constructions pourront ainsi s'agrandir et évoluer pour répondre aux projets particuliers tout en modérant l'artificialisation des sols.***

En outre, les annexes ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale cumulée de 60 m². A noter que les piscines enterrées et les abris de piscines ne sont pas assujettis à des règles en matière d'emprise au sol.

- **d'hauteur des constructions :**

Rappelons que les installations, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière. Pour limiter leur

impact paysager, ils ne devront pas dépasser une hauteur de 9 m.

Les autres règles définies dans cet article ne s'appliquent, quant à elles, qu'au secteur NM. Aussi, les projets d'extension des constructions existantes ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction existante hors tout. En revanche, les ouvrages techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ... peuvent dépasser la hauteur autorisée à condition que, toute proportion gardée, ils demeurent ponctuels et présentent une bonne intégration dans le site. En outre, les annexes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de 3 m avec une hauteur maximale hors tout de 5 m.

- **d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Dans la perspective de concentrer le développement du moulin sur son site et aux abords immédiats des constructions existantes, les annexes doivent être édifiées dans un rayon de 10 m maximum autour de la construction principale, sauf pour des raisons liées à la sécurité des biens et des personnes.

- **d'aspect extérieur des constructions :**

Pour assurer une harmonie des projets d'extension avec la construction principale et optimiser leur insertion visuelle dans leur environnement immédiat, ceux-ci doivent présenter des caractéristiques harmonieuses avec l'existant en matière de couleur et de revêtement. L'usage des parpaings à nu est interdit.

En outre, les annexes devront être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou les façades devront présenter un aspect d'un bardage bois.

tableau récapitulatif des surfaces du PLU

zones		surfaces (ha)	total surfaces (ha)	surface (%)
U	UA	4,01	19,66	15,51
	UB	14,79		
	UE	0,86		
A	A	50,03	54	42,61
	AC	3,97		
N	N	50,93	53,06	41,87
	NM	0,49		
	NV	1,64		

5 - articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible ou doit prendre en compte

Le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le PLU de GOTTENHOUSE doit être ainsi compatible avec :

- Le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse.
- Le SCOT de la Région de Saverne.
- Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

Il doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Alsace et le PCAET du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau.

4.1.- le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse

Le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse a été approuvé le 30 novembre 2015. Il définit pour une période de 6 ans les grandes orientations en matière de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Concernant la thématique eau et aménagement, les orientations mettent l'accent sur :

- prévenir le risque d'inondations par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques
- s'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies

La mise en compatibilité du PLU avec le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse est démontrée dans la grille d'analyse ci-après.

INONDATIONS

<p><u>Par quels moyens l'exposition aux risques est-elle prise en compte ?</u></p> <p>Des règles d'urbanisation (interdiction de construction, autorisation d'extension sous conditions) sont-elles prévues dans les zones d'expansion de crue et les zones d'aléas fort ?</p>	<p><i>Le PPRI est une servitude d'utilité publique figurant en annexe du PLU. Son périmètre est reporté sur le règlement graphique. Le règlement écrit fait également un renvoi à l'arrêté préfectoral du 20 août 2010 qui fixe les installations et les constructions autorisées dans les espaces couverts par le PPRI.</i></p>
<p>Des règles d'urbanisation (bande de sécurité, interdiction de construction) sont-elles prévues derrière les digues ?</p>	<p><i>Absence de digues sur le territoire d'études.</i></p>
<p><u>Comment la prévention des risques est-elle considérée ?</u></p> <p>Le document identifie-t-il des zones de stockage et des zones d'expansion de crue à reconquérir ?</p>	<p><i>Le PLU n'identifie pas ce type de zones car la démarche engagée au travers de ce PLU n'étend pas spatialement le village qui est aujourd'hui – dans sa très grande majorité - préservé du risque inondations. En outre, la majorité des espaces agricoles et naturels sont classés en secteur inconstructible.</i></p>
<p>Des prescriptions sont-elles prévues, dans les bassins versants caractérisés par des risques d'inondation forts et répétés, pour limiter le débit des eaux pluviales dans les zones à risque d'inondation (infiltration des eaux pluviales) ?</p>	<p><i>Des dispositions générales du règlement édicte des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales dans toutes les zones du PLU (ne jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances, récupération, stockage et/ou infiltration des eaux pluviales sur le terrain)</i></p>
<p>Des mesures ont-elles été prises pour limiter le ruissellement sur les bassins versants agricoles (organisation de l'espace, aménagements hydrauliques) ?</p>	<p><i>Aucune mesure particulière n'a été prise concernant les bassins versants agricoles. La majorité des espaces agricoles et naturels sont classés en secteur inconstructible.</i></p>

PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

<p><u>Dans le cas d'un déséquilibre entre les ressources et les rejets, de quelle manière l'impact de l'urbanisation nouvelle en eau est-il limité ?</u></p> <p>Des dispositions particulières sont-elles proposées dans les zones de déséquilibre entre le captage et la recharge d'une nappe phréatique (infiltration, recueil et réutilisation des eaux pluviales) ?</p>	<p><i>Le déséquilibre entre ressources et rejets n'est pas avéré.</i></p>
<p>Des prescriptions sont-elles prévues sur les bassins versants qui présentent un déséquilibre entre les volumes d'eaux pluviales reçus et rejetés (maintien des eaux pluviales dans le bassin versant) ?</p>	<p><i>Pas de prescriptions particulières / absence de déséquilibre avéré.</i></p>
<p>Le document préconise-t-il des mesures d'infiltration, de récupération, de réutilisation des eaux pluviales et de limitation de débit des rejets dans les cours d'eau et les réseaux d'assainissement ?</p>	<p><i>Les dispositions générales du règlement du PLU réglemente la gestion des eaux pluviales dans toutes les zones du PLU (ne jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances, récupération, stockage et/ou infiltration des eaux pluviales sur le terrain). Des dispositions concernent également le recours aux matériaux perméables pour les aires de stationnement.</i></p>
<p><u>Comment les zones à fort intérêt naturel sont-elles préservées de l'urbanisation ?</u></p> <p>Des règles d'urbanisation sont-elles prévues (interdiction de construction et d'aménagement) dans les zones de mobilité encore fonctionnelles ou dégradées, pour préserver les lits des cours d'eau et leur mobilité latérale ?</p>	<p><i>Le PLU interdit les constructions nouvelles dans une bande de 6 m de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau. Seules les installations et les constructions autorisées dans l'arrêté préfectoral du 20 août 2010 sont permises dans les espaces couverts par le PPRI, et sous condition ne pas être dans une inconstructible du PLU.</i></p>

Le document préconise-t-il la réalisation d'un état des lieux des zones humides remarquables et ordinaires lors d'un projet d'aménagement ou d'urbanisation ? Prévoit-il une inconstructibilité dans les zones humides remarquables ?	<i>Les zones humides (sans relevé de terrain précis) identifiées lors l'étude environnementale sont reportées sur le document graphique du PLU et ces espaces ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux. Le territoire n'est pas couvert par une zone humide remarquable. La carte des zones à dominante humides figure dans le volet diagnostic du rapport de présentation. Ces terrains pourront faire l'objet d'un examen particulier au moment du dépôt du permis de construire.</i>
La végétation rivulaire est-elle protégée par des zonages et des règles de construction (espace boisé classé, zone naturelle protégée N) ?	<i>Le règlement préconise une bande inconstructible de 6 m de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau.</i>
Des bandes d'inconstructibilité sont-elles envisagées dans le but de préserver les corridors biologiques, les ripisylves, les paysages et de favoriser l'entretien des cours d'eau ?	<i>La définition d'une bande inconstructible de 6 m de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées. En outre, les vergers font l'objet d'un classement en Eléments Remarquables du Patrimoine dans le PLU.</i>

EAU ET ASSAINISSEMENT

<u>Des conditions de collecte et de traitement des eaux usées sont-elles demandées avant d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation ?</u>	<i>Les choix en matière d'ouverture à l'urbanisation se concentrent uniquement sur les espaces disponibles en cœur de bâti qui ont notamment été réfléchis de manière à rationaliser les réseaux (absence de projet d'extension ou de renforcement des réseaux).</i>
<u>Des conditions d'alimentation en eau potable sont-elles demandées avant d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation ?</u>	

4.2.- le SCoT de la Région de Saverne

La commune de GOTTENHOUSE est intégrée au territoire du SCoT de la Région de Saverne qui a été approuvé le 22 décembre 2011. Le PLU doit être compatible avec ce document de rang supérieur. Le SCOT est en cours de révision.

Tout comme le PLU, le SCOT est doté d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixe les politiques publiques d'une part, et d'autre part, d'un Document d'Orientations et d'Objectifs. Ce dernier s'articule autour des thèmes suivants :

- Une organisation solidaire du territoire.
- Un développement équilibré de l'habitat.
- Une mobilité plus durable.
- Une croissance économique viable.
- Un cadre de vie de qualité.

Ces grandes orientations sont ensuite déclinées dans le Document d'Orientations Générales (DOG). Celui-ci établit que les villages constituent « le socle de l'échelon territorial ». Le SCOT fixe pour orientations :

- la maîtrise de la croissance urbaine en rapport avec la taille de la commune.
- la gestion économe de l'espace.

- la maîtrise des besoins en déplacements.
- une organisation du renouvellement et le développement de l'habitat favorisant les déplacements de proximité et en particulier les modes doux.
- un développement des équipements structurants existant à la date d'approbation du SCoT sur leur site d'implantation.
- un développement urbain conçu dans une logique de mise en réseau avec les communes voisines.

En matière d'organisation solidaire du territoire, le village de GOTTENHOUSE – localisé dans l'aire urbaine de Saverne - souhaite stabiliser sa population communale autour de 400 habitants, défendant ainsi une logique de densification. Aussi, le PLU de GOTTENHOUSE ne définit pas de secteurs en extension et tous les nouveaux logements devront s'inscrire dans le bourg existant. C'est pourquoi, il a été fait une analyse d'un potentiel en nombre de logements et non en surface car le PLU ne prévoit pas d'extension. Ce potentiel s'avère aujourd'hui supérieur au besoin de 12 logements identifiés par le PLU. Mais, au vu de la configuration du village avec des constructions déjà en second rideau et de la localisation des espaces disponibles, il est impossible de justifier la réduction de ces espaces sans fragiliser le PLU.

La commune n'envisage pas non plus la création de grands équipements ou de zones économiques qui seraient en inadéquation avec la taille du village de GOTTENHOUSE et la volonté communale de conserver cette image de « village » préservé au cœur des vergers.

En matière de développement de l'habitat, le PLU souhaite être en mesure de répondre aux demandes multiples au cours du parcours résidentiel (cf. orientation 3 du PADD). Ces projets seront laissés à la libre initiative des propriétaires privés d'autant que la commune ne possède plus de terrains dans le village. Les nouveaux projets se concentreront dans les espaces disponibles en cœur de bâti puisque le PLU ne définit pas de secteurs en extension. En effet, le village sera seul en capacité d'absorber ce potentiel nouvel apport de population par le biais d'une démarche déjà engagée en matière de densification, de constructions en seconde ligne ; et de lutte contre l'étalement urbain.

En outre, le PLU de GOTTENHOUSE encourage l'usage des modes de déplacements doux avec notamment la prévision de la création de cheminements doux en cœur de village et repris dans le cadre de l'OAP. Le PLU n'approfondit pas davantage cette thématique de transports en commun car le territoire est à l'écart des grands flux de déplacements et la commune n'est pas dotée de grands équipements ou de zones économiques.

De même, le village est doté de quelques artisans installés en cœur de bâti et l'activité économique principale est agricole. La commune n'est pas non plus dotée en commerces. Au vu de la configuration du village, il ne semble pas opportun, ni viable, que la commune encourage l'implantation d'un commerce à GOTTENHOUSE, même de proximité sans toutefois s'opposer à d'éventuelles initiatives privées. Aussi, le PLU assure que les entités existantes – artisanales et agricoles – puissent évoluer (constructions nouvelles, extensions des unités existantes) et que de nouveaux projets puissent se concrétiser en cœur de bâti.

La commune de GOTTENHOUSE est engagée depuis de nombreuses années dans la préservation de son cadre de vie de qualité, et plus particulièrement des vergers qui font l'objet d'un classement en Eléments Remarquables du Patrimoine dans le PLU au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments du petit patrimoine bâti font également l'objet de ce classement au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

L'OAP couvre l'ensemble du village et de fait, tous les espaces disponibles susceptibles d'accueillir les constructions nouvelles. Elle assure que les constructions nouvelles s'insèrent en harmonie avec leur environnement bâti proche, en évitant notamment la création de masques solaires sur les constructions voisines. En outre, un cœur d'îlots constitué par des vergers est conservé dans sa vocation actuelle dans le but de conserver cet espace de respiration en cœur de bourg.

Enfin, la logique de densification affichée dans le PLU permet, par voie de conséquence, de ne pas consommer sur les espaces agricoles et naturels, et ainsi de les préserver de toute artificialisation des sols. Ainsi, les grandes continuités écologiques – trame de vergers, trame humide et/ou inondables – sont préservées dans le cadre du PLU.

4.3.- le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Saverne

La Communauté de Communes du Pays de Saverne est dotée d'un Programme Local de l'Habitat pour la période 2015-2020. Le PLH est compatible avec le SCOT.

Pour GOTTENHOUSE, le PLH prévoit la création de 12 nouveaux logements à GOTTENHOUSE sur 6 ans à partir de 2015, soit la création de 2 nouveaux logements par an. Le programme détermine ensuite une répartition au sein du territoire communal en matière de production de ces nouveaux logements :

- 1 logement en densification des emprises urbanisées.
- 1 reprise de logements vacants.
- 1 logement locatif social.
- 9 logements neufs en extension.

Le PLU a défini dans le volet 1 du rapport de présentation son propre calcul en matière de besoin en logements – tenant compte du desserrement des ménages, d'une croissance nulle de la population, des logements vacants - avec une production estimée à 12 logements à l'horizon de 2035, ce qui est similaire au chiffre global affiché par le PLH.

Le PLU de GOTTENHOUSE ne prévoit pas de zones à urbaniser, par conséquent tous les nouveaux projets devront se concrétiser en cœur de bâti.

La commune ne compte qu'un seul logement vacant dont la reprise n'est pas envisageable sur le court terme.

4.3.- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Alsace.

Les éléments définis par ce schéma sont expliqués dans le volet 1 du rapport de présentation.

4.4.- le PCET volontaire Pays de Saverne, Plaine et Plateau

Rappelons que le PLU doit prendre en compte le PCET volontaire Pays de Saverne, Plaine et Plateau décline les orientations du SRCAE sur son territoire avec 3 enjeux :

- écologique : réduire nos émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'ensemble des impacts environnementaux et sanitaires.
- économique : réduire notre dépendance énergétique, gagner en compétitivité et créer de l'emploi.
- social : maîtriser le prix de l'énergie pour lutter contre la précarité énergétique.

Le PLU ne peut qu'encourager ces démarches même si ses interventions sont limitées dans ces différents domaines.

A noter qu'un PCAET est en cours d'élaboration.

6 - incidences du PLU sur l'environnement

6.1.- les incidences du PLU sur l'environnement

La gestion économe des espaces et la modération de la consommation sur les espaces

Tout d'abord, rappelons que le potentiel constructible offert par le PLU permettra de répondre aux ambitions communales en matière de stabilisation de la population communale.

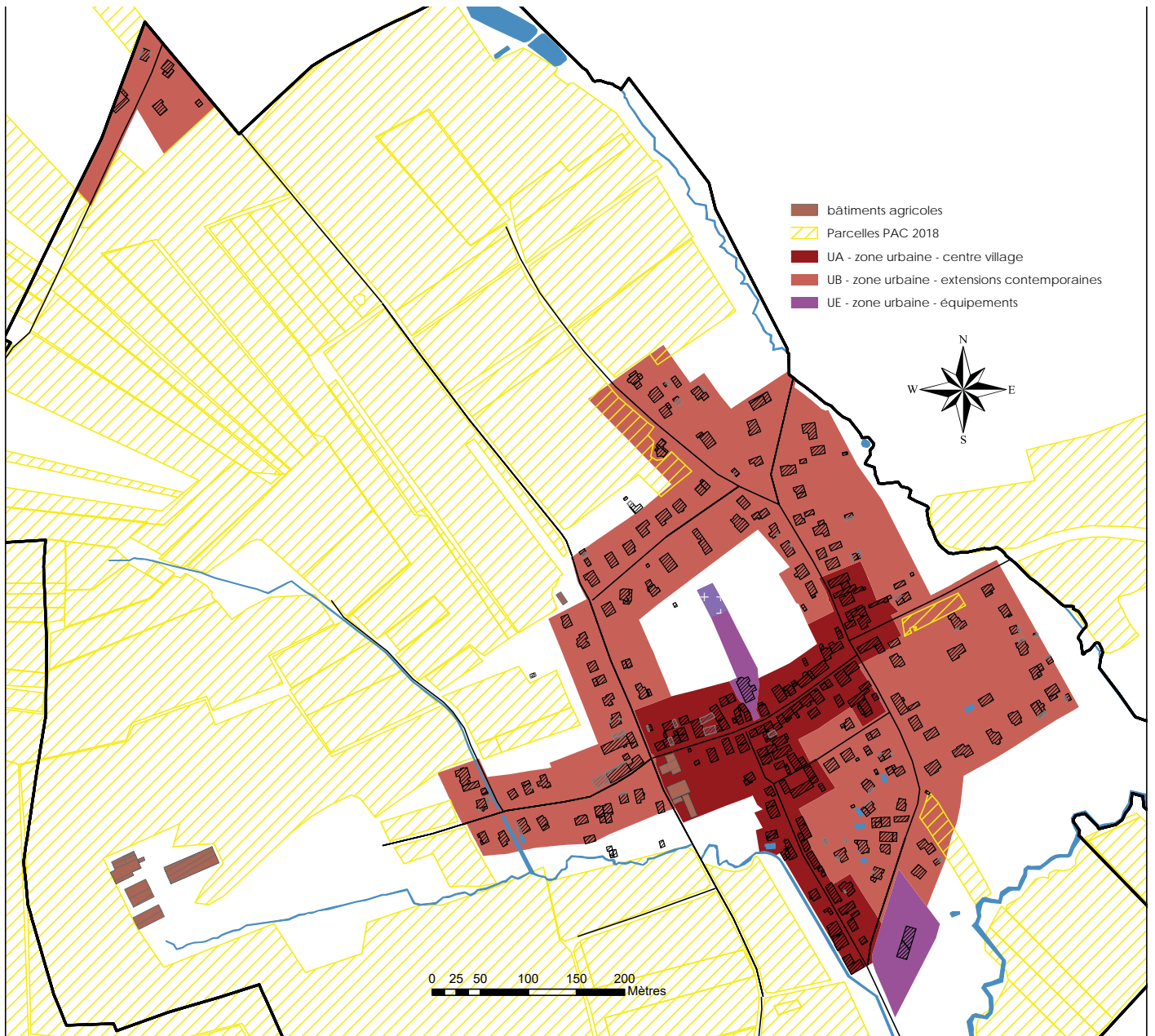
Le PLU de GOTTENHOUSE se concentre sur une densification du bâti existant avec un comblement des espaces disponibles entre les constructions au sein de l'enveloppe urbaine, sans extensions des zones constructibles. Cette démarche limite donc l'étalement urbain et la consommation sur les espaces naturels et agricoles.

Par conséquent, le PLU de GOTTENHOUSE assure donc une gestion économe de l'espace, sans consommation sur les espaces naturels et agricoles extérieurs au village et grâce à une démarche privilégiant une logique de densification du village.

En outre, cette même démarche de rationalisation des espaces pour accueillir de nouveaux habitants est également appliquée pour les autres destinations de constructions d'équipements et d'activités économiques existantes. En effet, les équipements communaux sont intégrés dans l'enveloppe urbaine (mairie) et classées dans les zones à vocation principale d'habitat UA et UB. Quant aux pôles autour de la salle polyvalente et de l'église, ceux-ci font l'objet d'une zone particulière UE calibrée sur ces 2 emprises communales, sans prévoir d'extension supplémentaires. Ces équipements pourront s'étendre autour des unités existantes, sans consommation complémentaire sur des espaces agricoles et naturels.

Quant aux activités économiques, celles-ci sont également intégrées dans l'enveloppe urbaine du moment que celles-ci sont compatibles avec la vocation principale d'habitat des zones UA et UB.

De plus, les documents de planification visent également à lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. Ces espaces sont préservés dans le cadre du PLU par la définition d'une zone A (54 ha / 42.61% du territoire communal) et d'une zone N étendues (53.06 ha / 41.87% du territoire communal). Ces deux zones sont à la constructibilité limitée (constructions et installations uniquement à vocation agricole en secteur AC pour la première / évolution de l'ancien moulin (extension des constructions principales et annexes) en secteur NM). En revanche, toute nouvelle habitation, équipements et activités économiques sont interdits dans les zones agricoles et naturelles du PLU. Leur surface se maintient par rapport au zonage du POS, signe



Impacts du projet sur les espaces agricoles
- source : DRAAF Grand Est

que la commune de GOTTENHOUSE est engagée depuis de très nombreuses années dans une démarche de rationalisation de la consommation sur les espaces d'une part, et d'autre part, de densification du bâti. Enfin, le PLU n'aura pas d'impact sur l'activité agricole. En effet, la carte correspondante montre que seulement environ 0.52 ha de la zone UB, sous la forme de 4 ilots, tous occupés par des prairies permanentes déclarées à la PAC 2018, sont susceptibles de perdre leur vocation agricole et/ou recevoir des constructions autres qu'agricoles. Au vu de la configuration des espaces agricoles, ceux-ci ne portent pas atteinte sur la fonctionnalité des espaces agricoles. Même si 0.4 ha de ces espaces sont exploités par le même exploitant, les choix du PLU ne fragilise pas économiquement son exploitation car ces terrains représentent environ 0.5% des espaces exploités par cet agriculteur sur le territoire communal de GOTTENHOUSE.

Il n'est cependant pas possible d'établir une vision prospective de l'activité agricole sur le long terme au vu du manque de visibilité du développement des activités agricoles sur le long terme. Rappelons que lors des concertations et de l'enquête publique, les exploitants agricoles n'ont pas fait part de besoins particuliers sur le court, moyen et long terme.

La préservation de la biodiversité locale et des paysages

Cette thématique est traitée dans un paragraphe particulier en fin de chapitre.

La gestion de la ressource en eau

Le PLU apporte une attention particulière à la gestion et à la protection de la ressource en eau :

- Le territoire est impacté par un risque inondation sur le Mosselbach. Le périmètre du PPRi est reporté sur le document graphique du PLU. Seules les installations et les constructions autorisées par l'arrêté préfectoral du 20 août 2010 sont permises dans ces espaces.
- Des prescriptions dans le règlement s'assurent de la bonne gestion de la ressource en eau (alimentation en eau potable, assainissement, gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette).
- La densification du bâti permet de rationaliser les réseaux qui seront en capacité de supporter les constructions nouvelles en zone urbaine.
- Il est interdit de construire à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau pour ne pas entraver la mobilité des ruisseaux, conserver un accès pour leur entretien et préserver les berges.
- Les espaces de stationnement extérieurs en zone urbaine devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...).
- Les zones humides (sans relevé de terrains précis) reportées sur le document graphique du PLU. Elles ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

Le patrimoine bâti et les performances énergétiques

Le village de GOTTENHOUSE se caractérise par un patrimoine de qualité avec de belles opérations de réhabilitation et une conscience locale concernant la protection du bâti ancien. C'est pourquoi, la commune n'a pas souhaité que le PLU propose des mesures complémentaires de type inventaire du patrimoine ou cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères. Néanmoins, les éléments du petit patrimoine bâti – calvaires, abreuvoir, lavoir, pont – font l'objet d'un affichage en Eléments Remarquables du Patrimoine au titre du L151-19 du code de l'urbanisme dans le but d'assurer leur préservation. En outre, le règlement écrit précise que les nouvelles constructions devront par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas dénaturer leur qualité architecturale. Dans ce cadre, le règlement des zones urbaines UA et UB prévoient des prescriptions à respecter concernant l'aspect extérieur des constructions, et plus particulièrement la morphologie des toitures.

Enfin, même si il n'existe pas de mesures particulières dans le document d'urbanisme, le PLU ne peut qu'encourager l'usage de ressources énergétiques renouvelables à titre individuel.

La mobilité

Les démarches engagées dans le PLU en faveur de la densification du bâti n'accentueront pas les déplacements dans le village.

Les constructions nouvelles – hors agglomération - doivent respecter un recul inconstructible de 15 m depuis l'axe de la RD162. En outre, les nouveaux accès directs sur la route départementale sont strictement interdits hors agglomération. Au vu de la localisation de ces voies et des choix retenus en matière de zones urbaines, ces règles auront peu d'impacts pour le territoire.

Un cheminement doux est prévu dans le cadre de l'OAP, en complément du réseau viaire existant.

Enfin, le territoire est peu desservi par des transports en commun, ce qui explique que cette problématique gérée à l'échelon départemental et régional ne soit pas traitée dans le PLU d'autant que la commune n'a pas exprimé de carences sur ce sujet grâce à la proximité de la desserte sur le territoire limitrophe de Saverne.

La gestion des risques naturels

Rappelons que la commune de GOTTENHOUSE est concernée par les risques naturels liés aux inondations, au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa faible), au risque sismique de niveau 3.

Ces risques impactent peu l'enveloppe urbaine de GOTTENHOUSE qui va en outre spatialement peu évoluer. Par conséquent, le PLU aura peu d'incidences sur la gestion des risques naturels.

6.2.- la prise en compte de nuisances dans le PLU

Le PLU doit prendre en compte les nuisances (ex : bruit, olfactif, pollution) qui impactent le territoire communal. Les choix retenus par la commune de GOTTENHOUSE ne doivent ainsi pas accentuer ces phénomènes.

La commune de GOTTENHOUSE a pris le parti de densifier son enveloppe urbaine. Les constructions nouvelles – en zone urbaine et quel que soit leur destination - ne sont autorisées que sous la condition d'être compatibles avec l'environnement au sens large et avec la vocation principale de la zone.

Le village est peu concerné par des nuisances sonores : absence d'entreprises bruyantes, de route à grande circulation.

Néanmoins, des bâtiments agricoles – faisant partie d'une ICPE - sont encore présents dans la Grand Rue. Cette situation est source de nuisances pour les habitants au quotidien avec le passage des engins agricoles. C'est pourquoi, dans une optique de ne pas accentuer les nuisances existantes,

la commune souhaite interdire les constructions nouvelles à vocation agricole en zone UA, de même que l'extension des bâtiments existants.

La seconde exploitation agricole est largement excentrée du bâti. Par conséquent, elle ne crée pas de nuisances particulières pour le village.

6.3.- évaluation des incidences Natura 2000 et incidences potentielles sur la biodiversité locale

Le cadre réglementaire d'évaluation des incidences Natura 2000

Le régime d'évaluation des incidences est transposé initialement par le décret du 20 décembre 2001 et a fait l'objet d'une réforme en 2008. Le cadre juridique actuel repose sur les textes législatifs et réglementaires suivants :

- Loi du 1^{er} août 2008 relative à la responsabilité environnementale et loi du 12 juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement, codifiées aux articles L.414-4 et 5 du CE.
- Décret du 9 avril 2010 et décret du 16 août 2011 (R.414-19 à R.414-29 du CE).

Lorsqu'une évaluation des incidences Natura 2000 conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000, l'autorité compétente peut toutefois autoriser ou approuver un document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si les conditions ci-après sont cumulativement remplies :

- L'opération répond à des raisons impérieuses d'intérêt public majeur ;
- Aucune solution alternative n'est possible ;
- Les mesures compensatoires prévues sont suffisantes et permettent de maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000.

Le droit européen lie juridiquement les démarches d'évaluation environnementale au titre de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de la directive 1992/43/CE habitats, faune, flore.

Le droit français opère également un « jeu de miroir » entre ces deux dispositifs d'évaluation. Selon l'article R.122-17 du CE issu du décret du 02 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement, les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L.414-4 du CE (à l'exception de ceux relevant du code de l'urbanisme) doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu préciser le dispositif sur ces documents de planification particuliers.

Sont soumis systématiquement à évaluation des incidences Natura 2000 les documents suivants :

- Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ;
- Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains ;
- **Les cartes communales et les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.**

Sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000, après un examen au cas par cas (décision de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement), les documents suivants :

- **Les plans locaux d'urbanisme ne relevant pas d'une évaluation environnementale systématique s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE).**
- Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.

Concrètement pour l'évaluation des incidences Natura 2000, il s'agit de vérifier que la mise en œuvre du document d'urbanisme ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 considéré.

Incidences potentielles sur la biodiversité locale

Rappelons qu'une orientation du PADD est spécifiquement consacrée à « poursuivre la préservation de l'environnement et des paysages ».

La préservation de la biodiversité est assurée à l'échelle du territoire communal par :

- la logique de densification avec tous les nouveaux projets qui seront réalisés au cœur du bâti sans consommation sur les espaces agricoles et naturels. cette démarche limitera donc l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement communal.
- La conservation des grandes composantes paysagères dans leur vocation actuelle : zone agricole (54 ha) + zone naturelle (53.06 ha) (85% du territoire communal). La constructibilité y est limitée de manière à préserver le cadre agricole et naturel du village de GOTTENHOUSE, à maintenir les grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) qui parcourent le territoire communal et qui se connectent avec les territoires voisins.
- Un recul de 6 m inconstructible de part et d'autre des crêtes des berges des cours d'eau cadastrés et un recul inconstructible de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées.
- Les vergers sont classés en « Eléments Remarquables du Patrimoine » pour notamment préserver ces espaces pour leur rôle environnemental. En outre, la commune est engagée avec la Communauté de Communes pour leur conservation.
- Les zones humides et le PPRI sont essentiellement classés en zone inconstructible.

En outre, la commune de GOTTENHOUSE est presque intégralement comprise dans la **ZNIEFF de type II « Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig »**. Cette ZNIEFF est reconnue pour ses vergers, prairies et pelouses d'intérêt pour la biodiversité et

bien conservée. En plus de ses milieux, le zonage renferme une faune et une flore remarquables avec 2 espèces d'amphibiens, 38 espèces d'insectes, 3 espèces de mammifères, 13 espèces d'oiseaux, 2 espèces de reptiles et pas moins de 120 espèces de plantes.

Au sein du périmètre communal, les vergers apparaissent très bien conservés avec notamment des pré-vergers (vergers sur prairies de fauche), abritant potentiellement une faune riche et diversifiée.

Le zonage du PLU prévoit la densification de l'existant au sein des zones U (UA, UB).

L'ensemble des zones naturelles sont maintenues. En outre, le PLU prévoit le maintien de la zone de vergers en cœur d'îlot du village, avec un classement spécifique en NV.

Le règlement au sein des zones urbaines prévoit le maintien ou la plantation d'arbres en privilégiant les essences non allergènes. Ce dispositif va permettre la densification de la trame verte et donc les potentialités d'accueil et de déplacements des espèces au sein du territoire. Par ailleurs, le même dispositif est prévu le long des cours d'eau (La Mossel, Ruisseau Rosselbach, Ruisseau Weinerbaechel) afin de créer ou de densifier la ripisylve existante et ainsi restaurer ou maintenir ce corridor primordial pour le déplacement des espèces.

Conformément aux dispositions du SDAGE Rhin-Meuse disant que « Les zones humides doivent faire partie des données de conception des projets au même titre que les autres éléments techniques, financiers, etc. [...] » et que « Le pétitionnaire devra donc privilégier les solutions respectueuses des zones humides [...] », la mise en place du PLU prévoit la préservation des zones humides recensées lors de l'évaluation environnementale.

Compte tenu des éléments suscités, aucune incidence négative potentielle sur la biodiversité communale n'est à prévoir. En revanche, des « incidences positives » sont envisagées puisque le règlement prévoit la densification (par plantation) de la trame verte au sein des zones U (UA, UB, UE) du territoire.

Incidences potentielles sur le réseau Natura 2000

La commune de GOTTENHOUSE n'est pas concernée par le réseau européen Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 8 km au nord du périmètre communal (site « Vosges du Nord »).

Aucune incidence potentielle n'est donc à prévoir sur le réseau Natura 2000.

7 - indicateurs du PLU

La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 prévoit la mise en place d'un dispositif de suivi du PLU. Il permettra à la commune, dans un délai de 9 ans, de faire le bilan de son dossier au travers de plusieurs indicateurs.

Plusieurs indicateurs sont proposés et présentés dans le tableau ci-après. Celui-ci :

- explicite chaque indicateur,
- indique les sources qui pourront aider la commune à procéder au bilan de son PLU,
- rappelle les valeurs initiales, c'est-à-dire celle du présent du PLU,
- propose des valeurs à atteindre dans un délai de 9 ans après l'approbation du document d'urbanisme et qui serviront de référence pour procéder au bilan positif ou négatif de son PLU.

INDICATEURS	EXPLICATIONS	SOURCES	Valeurs initiales	Valeurs d'arrivée souhaitées 9 ans après l'approbation du PLU
<i>Répondre à l'objectif de stabilité de la population communale</i>	La population communale est de 388 habitants au RGP2015. <u>Objectif</u> : stabiliser la population communale autour de 400 habitants.	Statistiques communales INSEE.	400 habitants.	Environ 400 habitants
<i>Taux de construction annuel</i>	Indicateur complémentaire au précédent Pour répondre aux ambitions communales en matière d'accueil de population.	Nombre de permis de construire délivrés par an pour de la construction neuve (+analyse des demandes et des refus).	3.35 ha de disponibles au cœur de la zone urbaine / un potentiel de 58 logements sans tenir compte du phénomène de rétention foncière.	Comblement de 30% de la surface à construire dans le village / 10 logements.
<i>Profil des ménages accueillis</i>	Indicateur dans la perspective de privilégier un public jeune (rajeunissement et renouvellement de la population communale) et les familles.	Statistiques communales INSEE	64 enfants de moins de 14 ans en 2015 (12% de la population communale) / 62 personnes par entre 30 et 44 ans (16%).	Maintenir a minima ces proportions.
<i>Préservation et restauration de la trame verte et bleue</i>	Richesse environnementale, préservation de la biodiversité et des corridors écologique qui traversent le territoire / incidences environnementales négligeables.	Etude écologique de terrain.	Carte de la TVB en date du diagnostic du PLU.	Maintien des zones inconstructibles, non fragmentations des corridors écologiques.