



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GOTTENHOUSE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



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



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

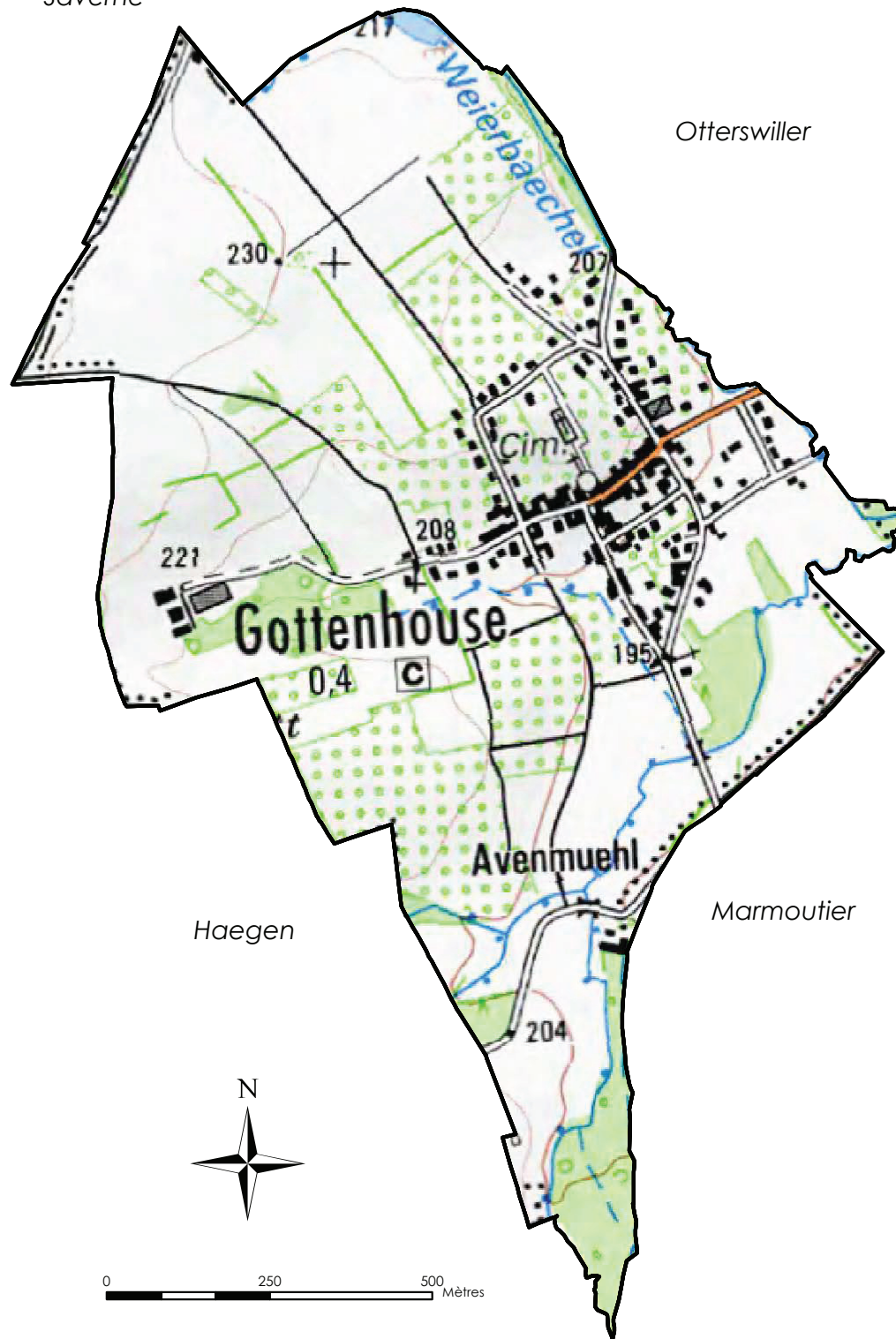
FloraGIS

Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographique
12 rue du maréchal Leclerc
F-57530 Courcelles-Chaussy
Tél : +33 (0)3 87 21 09 15
floragis@orange.fr - http://floragis.com



Saverne

Otterswiller



Haegen

Marmoutier

TERRITOIRE COMMUNAL

Thal-Marmoutier

sommaire

PRÉAMBULE

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

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

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

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

orientation 5 : Pérenniser les activités agricoles

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : une démarche régie par la loi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été créé par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui instaure les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le contenu du PADD a été ensuite repris et affiné par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Il a dorénavant la fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir, projet qui trouvera sa traduction dans les outils de planification du PLU.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour 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. Seules celles apparaissant pertinentes et adaptées au territoire ont été retenues pour constituer le PADD de Gottenhouse. Le document ainsi proposé est le reflet du projet communal et de la volonté des élus au travers de leur document d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD se veut être un document simple, concis et pédagogique. Le document est rédigé sur la base des conclusions et des enjeux identifiés au cours de la phase diagnostic du territoire de GOTTENHOUSE. Le document présente la vision ambitionnée par la commune de GOTTENHOUSE d'ici 2035 et l'engagement que prend le conseil municipal vis-à-vis de ses administrés. Il s'attache au principe de développement durable qui se définit comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » [rapport « Notre avenir à tous » de la Commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement durable, dit rapport Brundtland].

Le PADD constitue donc la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme autour de laquelle l'ensemble du projet s'articule. Le PADD doit, de fait, trouver sa traduction dans les documents de planification du PLU (règlement graphique, règlement écrit, orientation d'aménagement et de programmation).

Le document fait l'objet d'un débat clair au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

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.

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est décliné sous la forme de 5 grandes orientations qui contribuent toutes à répondre à cette demande centrale :

1. Poursuivre la préservation de l'environnement et des paysages
2. Optimiser le renouvellement de la population et conforter l'existant
3. Proposer une croissance modérée de la production de nouveaux logements tout en tenant compte de la mixité des fonctions urbaines
4. Adapter les équipements et les réseaux à la dimension du village
5. Pérenniser les activités agricoles

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

La préservation des paysages et de la biodiversité locale participe à l'identité du territoire et concourt à la qualité du cadre de vie à GOTTENHOUSE. Un lien étroit doit être fait entre la préservation des grandes composantes paysagères - espaces agricoles et espaces forestiers - et le maintien des continuités écologiques – terrestres et aquatiques - qui facilitent les déplacements de la faune au cœur du territoire, et au-delà. Un réservoir de biodiversité est identifié au niveau de la vallée du Mosselbach.

Aussi, la variété de ces milieux doit être prise en compte dans le cadre du PLU. Il est également nécessaire que chacun prenne conscience de la qualité des paysages locaux et de l'environnement, mais aussi de leur fragilité.

Au travers de son PLU, la commune de GOTTENHOUSE ambitionne :

- **de 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.**
- **que 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.**
- **de 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.**
- **de favoriser le maintien des activités agricoles qui contribuent à l'entretien et à la qualité des paysages locaux (activité d'élevage et pâturage).**



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

Le village de GOTTENHOUSE est attractif, ce qui se traduit par une croissance continue de la population depuis la fin des années 1960 avec des ménages qui demeurent à composante familiale d'une part, et d'autre part, par l'absence de logements vacants. Le tissu associatif constitue un facteur de lien entre les habitants. C'est pourquoi la commune favorise les actions associatives au sein du village en facilitant l'accès aux équipements comme la salle des fêtes.

La commune ambitionne aujourd'hui de maintenir le nombre des habitants dans les années à venir afin d'assurer le renouvellement de sa population. Mais elle 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 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.

Face à ces constats, la commune souhaite optimiser le renouvellement de sa population et conforter l'existant. Cette démarche vise également à lutter contre le vieillissement en favorisant l'installation de jeunes couples avec enfants dans le village. Les observations démontrent qu'un apport de population jeune est souvent synonyme de pérennité des équipements. La commune souhaite que le lien social soit préservé et que les nouveaux habitants soient intégrés dans la vie communale afin de ne pas transformer le village en « village dortoir ».

Dans une optique de maîtrise de la croissance urbaine de GOTTENHOUSE, les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation devront permettre de combler les derniers espaces disponibles en cœur de bâti ; voire de proposer une ou plusieurs extensions modérées de l'enveloppe urbaine. Il s'agit alors de définir les espaces les plus propices pour accueillir de nouveaux habitants dans le village en répondant à plusieurs critères :

- une accroche au tissu urbain en épaisseur de l'enveloppe urbaine.
- une capacité des réseaux suffisante pour accueillir de nouveaux logements ou la possibilité de réaliser des travaux (prise en compte de la problématique assainissement en particulier).
- une dimension de ces espaces adaptés aux besoins réels de la commune et à ses ambitions en matière d'accueil de population.
- une modération de la consommation sur les espaces agricoles et naturels. A court terme, la consommation sera nulle puisque le projet prévoit uniquement de combler les espaces disponibles en cœur de bâti. Une réflexion porte aujourd'hui sur la valorisation du secteur de vergers au centre du village. Mais à long terme/au-delà de 2035, ce secteur de 1.7 ha pourrait être destiné à accueillir de l'habitat pour répondre aux besoins en matière de croissance de la population.
- une densité adaptée à la morphologie urbaine du village qui ne présente pas de conurbation avec Saverne.



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

L'ambition communale pour accueillir de nouveaux habitants dans le village s'accompagne de la création de nouveaux logements qui devra être réfléchi de telle manière à conserver la mixité des fonctions urbaines : résidentiel, équipement, économie. La commune souhaite conserver sa dimension de « village ». A noter que la présence d'une exploitation agricole en cœur de village est source de nuisances pour la création de nouveaux logements à ses abords.

Des démarches individuelles ont été menées depuis les années 1970 pour la construction de pavillons, pour la réhabilitation du bâti ancien avec notamment la reprise des logements vacants. Les résidences principales sont aujourd'hui essentiellement de grandes demeures en propriété. Ce manque de diversité dans le parc de logements ne permet donc pas de répondre aux demandes différentes exprimées tout au long du parcours résidentiel.

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

- **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.**
- **assurer la pérennité des activités économiques existantes (extensions) en cœur de village et autoriser de nouvelles installations (artisanat, commerces,...), sous réserve d'une bonne cohabitation d'ensemble avec la vocation résidentielle principale.**
- **Conforter le réseau d'équipements présents dans le village.**
- **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.**



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. Néanmoins, des problèmes de sécurité routière et de vitesse sont constatés sur les voies principales et aux différentes entrées du village. Des projets sont actuellement en cours pour atténuer ce phénomène.

Le village est doté de plusieurs espaces de stationnements suffisants, mais dont certains sont sous utilisés par les usagers, ce qui engendre du stationnement sauvage et des difficultés de circulation dans les rues secondaires souvent étroites.

Enfin, une pratique douce est constatée surtout pour des déplacements de loisirs dans le village et au cœur des espaces agricoles et naturels par les habitants et les visiteurs. Plusieurs sentiers sont balisés et favorisent la pratique de la marche et du vélo sur le territoire et en connexion avec les communes limitrophes.

Au travers de son PLU, la commune ambitionne :

- **d'intégrer la problématique de stationnement dans tout nouveau projet urbain. Celle-ci devra être proportionnée à la vocation, à la dimension et aux capacités techniques du projet.**
- **de favoriser une pratique multimodale en cœur de territoire, alternative à l'usage individuel de la voiture : déplacements piéton et cycliste.**
- **de 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.**
- **de poursuivre l'alimentation et la desserte en réseaux d'énergie et de communication numérique, notamment menée par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Alsace pour la desserte en très haut débit sur le ban.**



Orientation 5 / Pérenniser les activités agricoles

Le territoire communal de GOTTENHOUSE se caractérise par une forte vocation agricole (70% du territoire communal) avec une prédominance des prairies et de l'activité d'élevage. On dénombre deux sièges d'exploitations agricoles, auxquels s'ajoutent des bâtiments agricoles en cœur de village. Les agriculteurs locaux jouent un rôle dans l'entretien et dans l'ouverture des paysages. Ils mènent également des actions pour la préservation des haies sur leur exploitation. La commune participe aussi à ces actions de préservation, en collaboration avec les communes voisines de Haegen et de Thal-Marmoutier.

Au travers de son PLU, la commune de GOTTENHOUSE ambitionne de :

- **pérenniser les exploitations agricoles du territoire. A noter que ces agriculteurs travaillent l'essentiel des espaces agricoles du territoire communal.**
- **offrir des conditions adaptées à leur maintien et à leur évolution.**
- **préserver les espaces agricoles en modérant la consommation sur ces espaces.**
- **trouver un équilibre entre la préservation des haies et des vergers pour leur rôle paysager et écologique, sans entraver le travail agricole.**

