

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

GUEBERSCHWIHR



1. Note de présentation

Valant complément au rapport de
présentation du PLU

Modification approuvée par délibération du
Conseil Municipal du 9 mars 2020:

Le Maire



2020

Sommaire

1.	Contexte et objet de la modification	2
2.	Rappel du contexte urbain villageois	3
3	Le contenu de la modification	5
3.1	L'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière rue des jardins	5
	Rappel de la situation de la zone 2-AU et de sa destination.....	6
	Les conditions d'aménagement du site	8
	Le nouveau périmètre d'action	10
	Les orientations à respecter	12
	Rappel des enjeux du site	13
	Les dispositions du règlement du secteur 1-AUa	13
	Les incidences des orientations.....	13
	Les réductions et compensations des incidences négatives.....	14
3.2	Les dispositions concernant les toitures	15
	Les incidences des dispositions pour le toitures.....	16
3.3	La clarification rédactionnelle pour les OUS admises dans la zone agricole	17
	Les incidences des dispositions en zone agricole.....	17
4.	Respect des orientations du PADD	18
5.	Respect des objectifs du PLU	18
6.	Respect des termes de l'OAP de la zone 2-AU	19
7.	Compatibilité par rapport aux normes supra-communales	19
8.	Procédure adoptée	22

1. Contexte et objet de la modification

Chronologie

Par délibération du 13 février 2017, le Conseil Municipal de Gueberschwihr a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Dans le cadre de ce PLU ont été définis les grands axes du développement futur du village et des orientations d'aménagement et d'urbanisme intégrées dans le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.(PADD).

Ces orientations ont été traduites dans un dispositif réglementaire graphique et écrit qui, bien que s'appliquant depuis peu, porte déjà ses fruits, puisque les secteurs voués à une urbanisation de première phase sont déjà en travaux et vont permettre d'accueillir rapidement de nouvelles familles.

Par délibération du 20 mai 2019 le Conseil Municipal de Gueberschwihr a décidé de poursuivre son implication dans le développement du village. Plusieurs objectifs sont avancés, qui sont les suivants :

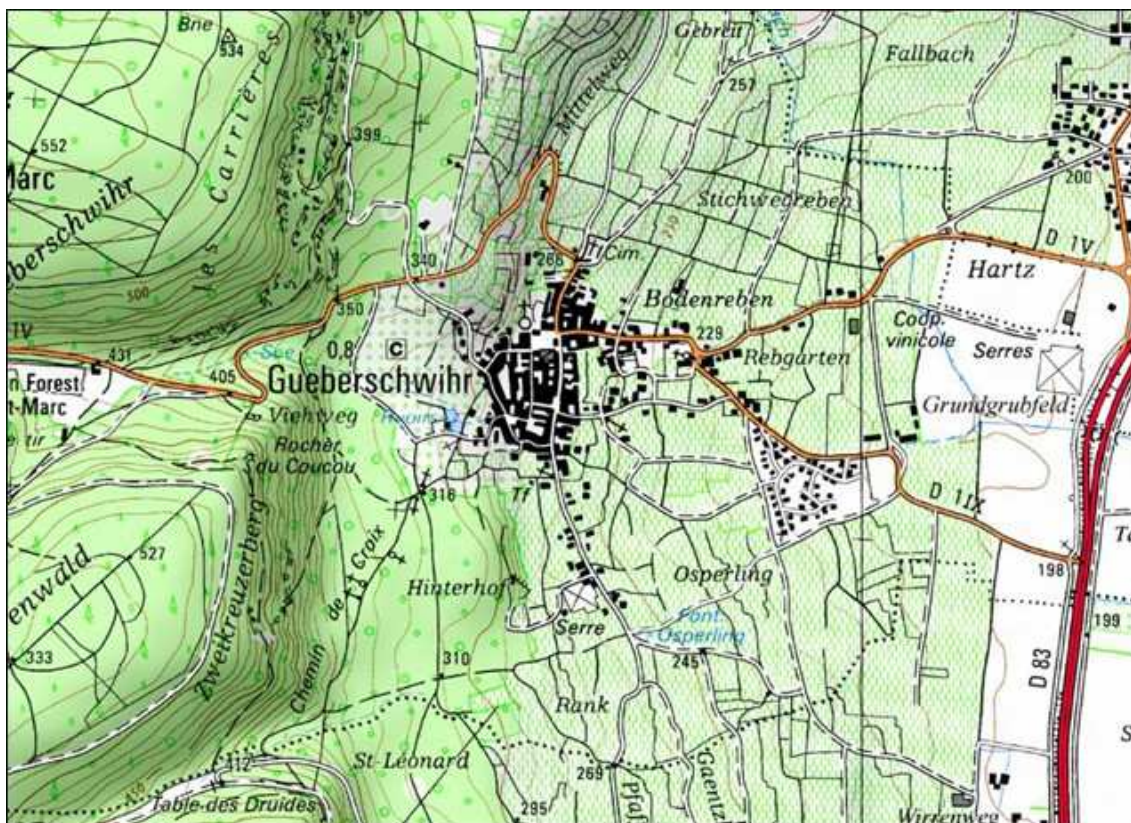
- assurer le maintien du service public, en particulier le système scolaire,
- soutenir la démographie en permettant la diversification de l'offre résidentielle,
- ouvrir à l'urbanisation la zone vers laquelle s'oriente le développement sur le moyen et long terme.

Outre ces objectifs qui se traduisent concrètement sur le dispositif réglementaire du PLU, certains points plus marginaux de la rédaction du texte du règlement sont à revoir pour en améliorer la compréhension.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Gueberschwihr. Elle précise et justifie les modifications du dispositif réglementaire mis en place dans le PLU, en particulier pour l'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière située en dent creuse au pied des remparts de la cité.

2. Rappel du contexte urbain villageois

Le village de Gueberschwihr comprend un noyau médiéval, qui a été complété en deux temps, d'abord par la création d'un lotissement déconnecté du noyau médiéval, puis par une connexion des deux entités au moment de la mise en fonction de la rue Neuve, nouveau support d'urbanisation dans les années 90.



Deux types de formes urbaines sont perceptibles et ont été distinguées : le centre médiéval compact, et les extensions périphériques de type pavillonnaire.

Une vue aérienne d'ensemble de Gueberschwihr, de son noyau médiéval et des extensions



Le PLU définit les objectifs d'aménagement suivants :

Pour la zone UA :

La conservation de l'organisation urbaine et de l'ordonnancement des immeubles est ici primordiale. L'aspect minéral du centre-village et les caractéristiques architecturales des constructions qui le forment doivent être préservés. Localement, certains espaces verts, parcs ou jardins sont à maintenir, de même que les arbres remarquables de la place de la Mairie.

Pour la zone UB correspondant aux extensions urbaines

La densification par comblement des dents creuse, la diversification des occupations du sol et la simplification des règles d'implantation sont les deux enjeux principaux de cette zone UB.

Pour la zone 2-AU correspondant au potentiel d'extension

La zone 2-AU se situe au contact direct de l'agglomération, à l'aval de la cité médiévale. Elle est drainée par la rue des Jardins et son prolongement (un chemin rural, le Huebweg) à travers les parcelles de vigne.

Cet ensemble qui se développe sur environ 1,4 ha est principalement dédié à l'habitation. Y sera également étudiée la possibilité de créer quelques places de stationnement public et un complément de maillage piétonnier. Une mise en valeur des traces du rempart lors de l'aménagement est également envisagée, en lien avec les perspectives qui peuvent se dégager sur le bâti ancien.

Pour la zone agricole A :

L'objectif du PLU est multiple :

- Préserver le potentiel de production de l'espace agricole et la qualité des perspectives paysagères sur la façade urbaine et sur les reliefs environnants,
- Préserver les espaces affectés à la culture de la vigne,
- Eviter l'essaimage de constructions en zone agricole en concentrant les futurs droits à construire,
- Prendre en compte les besoins de la profession viticole (stockages notamment),
- Contrôler les extensions des constructions non agricoles qui existent déjà, en particulier les habitations permanentes.

Pour la zone naturelle N :

Gueberschwihr s'inscrit dans un environnement fortement boisé, situé sur la moitié ouest de son ban. Cette forêt fait partie du massif vosgien, un immense réservoir de biodiversité qui s'avance jusqu'au vignoble et aux abords du village. Le P.A.D.D. énonce la volonté de protéger les massifs boisés qui établissent un relai biologique entre montagne et plaine.

3 Le contenu de la modification

3.1 L'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière rue des jardins

Les constats et les arguments

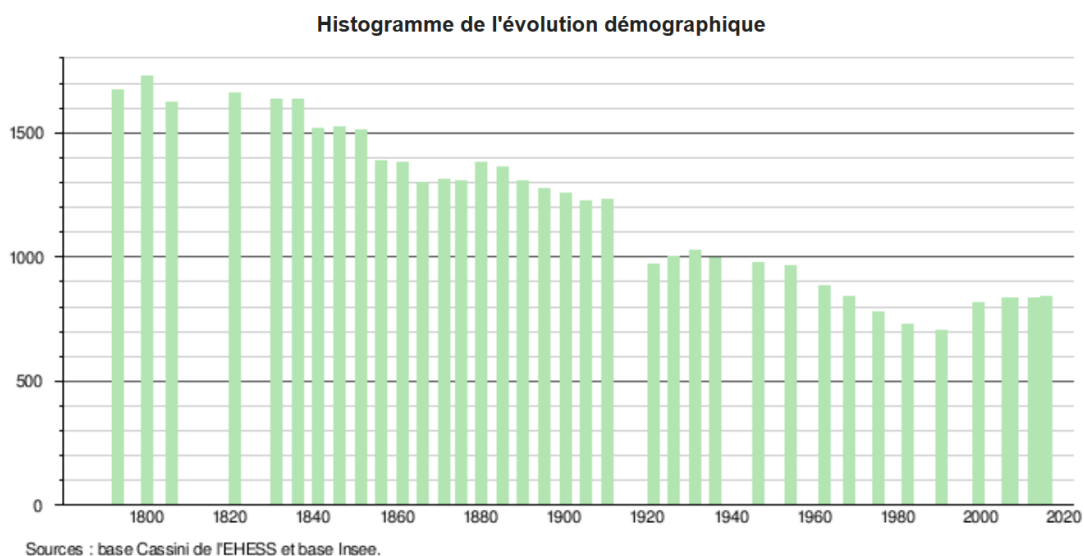
Au moment de l'élaboration de PLU, plusieurs constats concernant la démographie et le logement ont été faits :

- Vieillissement de la population
- Baisse tendancielle de la démographie
- Inadéquation de l'offre immobilière
- Baisse de la taille des ménages.

Il faut dire que le village est fortement contraint, au centre par la morphologie médiévale peu attractive en raison notamment des difficultés de stationnement, et sur les extérieurs en raison de la rétention foncière du vignoble productif.

Par chance, l'opportunité de résorber une friche horticole a été saisie, grâce aux dispositions du PLU, ce qui permet par le biais d'une opération d'ensemble cumulant logements individuels, maisons bi-famille et immeuble collectif, de compléter l'offre immobilière comme souhaité sans consommer d'espaces agricoles ou naturels.

Cette opération est une première étape vers l'amélioration de la situation de la démographie du village, qui stagne autour de 840 habitants suivant les chiffres de 2015.



En même temps, un certain nombre de réhabilitations de l'ancien en direction de logements de tourisme permet d'augmenter l'attractivité du village tout en entretenant le patrimoine et en résorbant peu à peu la vacance des logements.

On le voit sur le terrain, de nouvelles familles s'installent au village, jeunes ménages avec ou sans enfants qui contribuent à améliorer progressivement la situation démographique, tout du moins à la stabiliser.

Une nouvelle étape est à franchir maintenant, qui va permettre de poursuivre l'accueil de populations afin d'inverser la courbe et de s'inscrire dans la durée : il s'agit de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une réserve foncière du PLU, inscrite comme telle au moment de l'élaboration du PLU, mais qui n'était pas constructible immédiatement en raison de l'insuffisance des réseaux à sa proximité. Des investissements et pré-financements de la collectivité permettent désormais de désenclaver une partie de ce potentiel, destiné à compléter l'offre immobilière dans les années à venir.

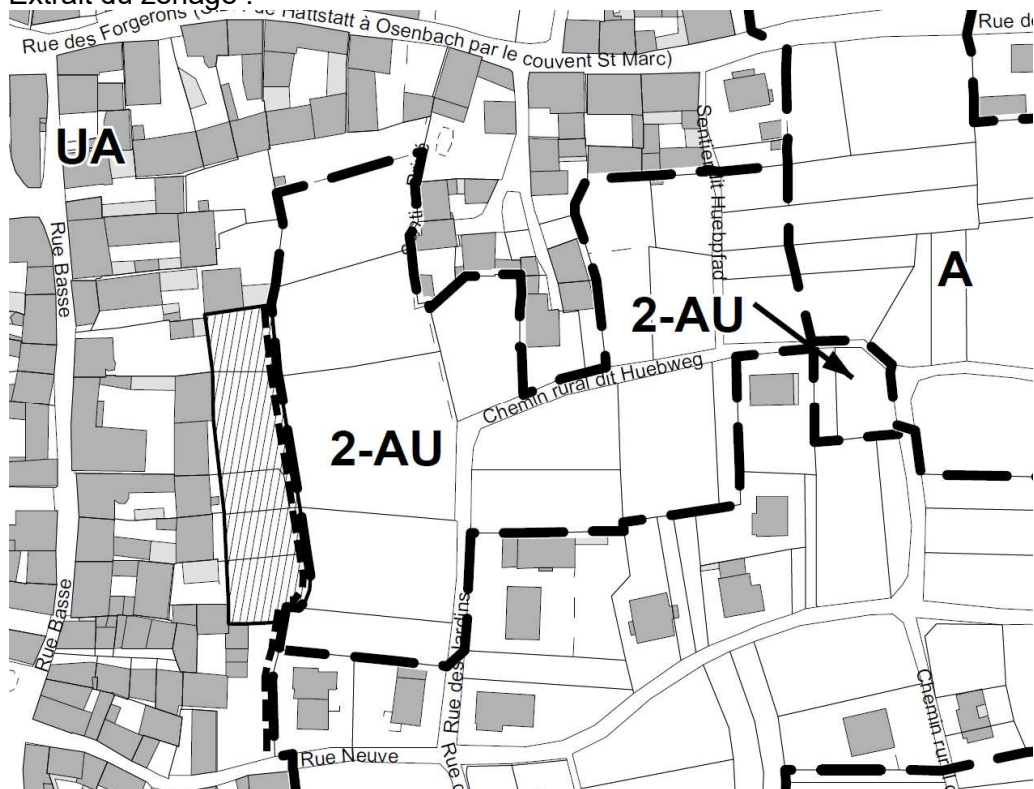
Rappel de la situation de la zone 2-AU et de sa destination

Extrait du PLU approuvé)

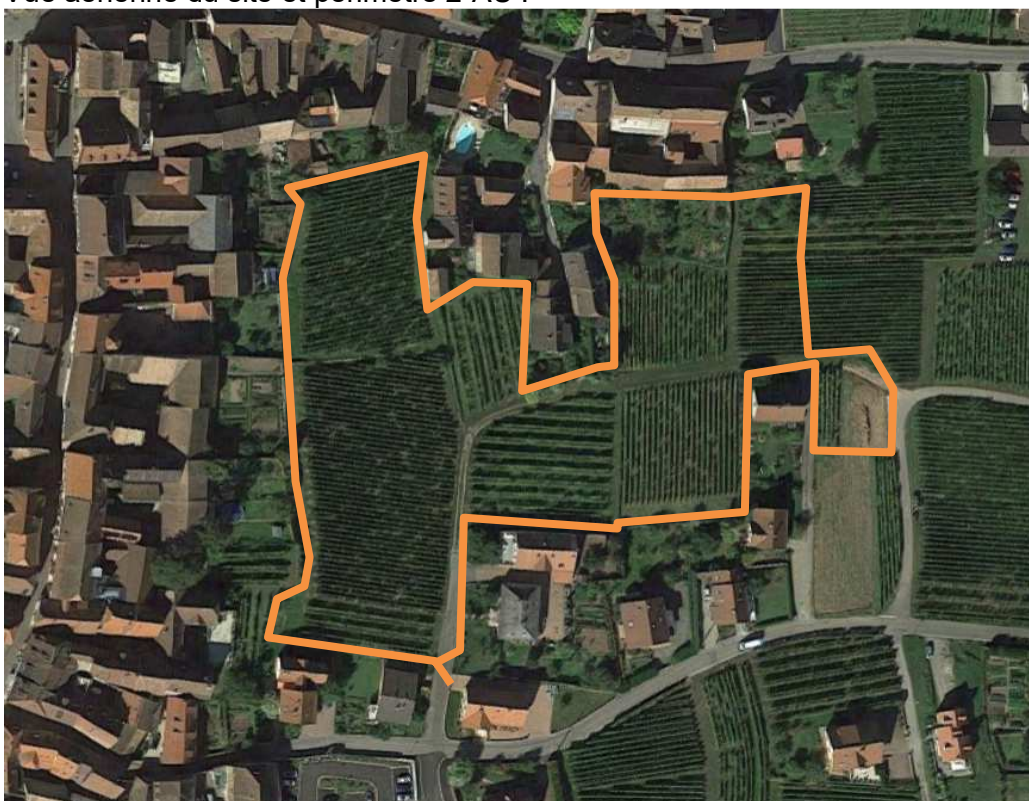
La zone 2-AU se situe au contact direct de l'agglomération, à l'aval de la cité médiévale. Elle est drainée par la rue des Jardins et son prolongement (un chemin rural, le Huebweg) à travers les parcelles de vigne.

Cet ensemble qui se développe sur environ 1,4 ha est principalement dédié à l'habitation. Y sera également étudiée la possibilité de créer quelques places de stationnement public et un complément de maillage piétonnier. Une mise en valeur des traces du rempart lors de l'aménagement est également envisagée, en lien avec les perspectives qui peuvent se dégager sur le bâti ancien.

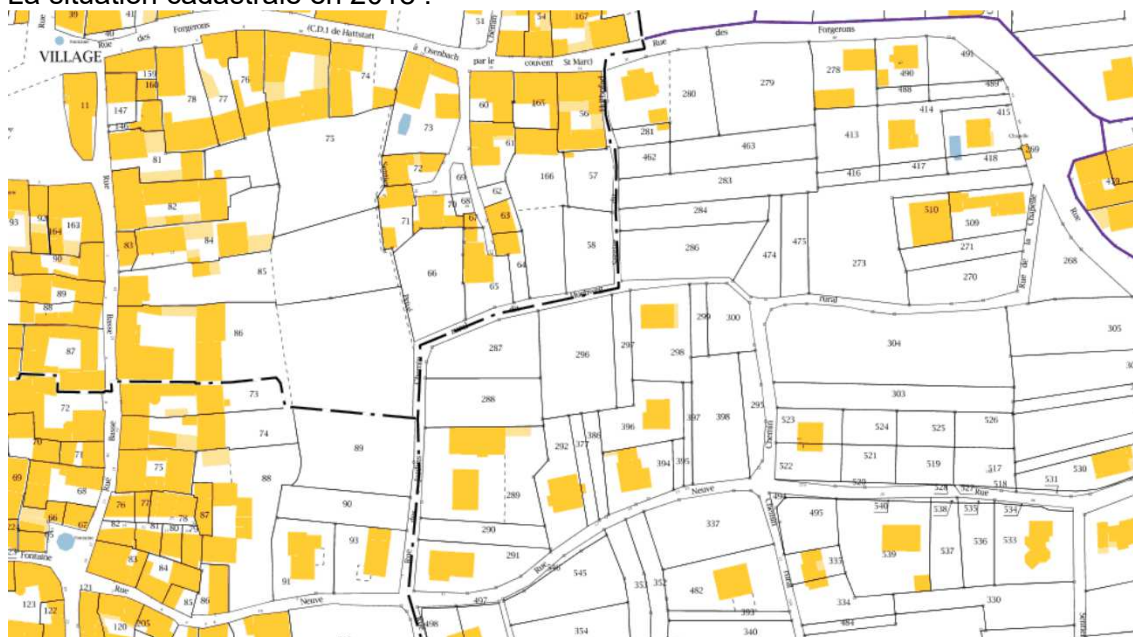
Extrait du zonage :



Vue aérienne du site et périmètre 2-AU :



La situation cadastrale en 2018 :



Les conditions d'aménagement du site

La poursuite de la politique foncière en faveur du logement est conditionnée par la volonté des propriétaires de vendre ou de construire. Le règlement du secteur nouvellement créé va fixer les conditions de l'urbanisation.

L'entrée dans le site par la rue des Jardins, depuis la rue Neuve.

Le débouché présente une largeur de 5m30, ce qui est suffisant pour que 2 véhicules se croisent.

A l'entrée de la zone AU, la voirie est légèrement moins large (environ 4m70).



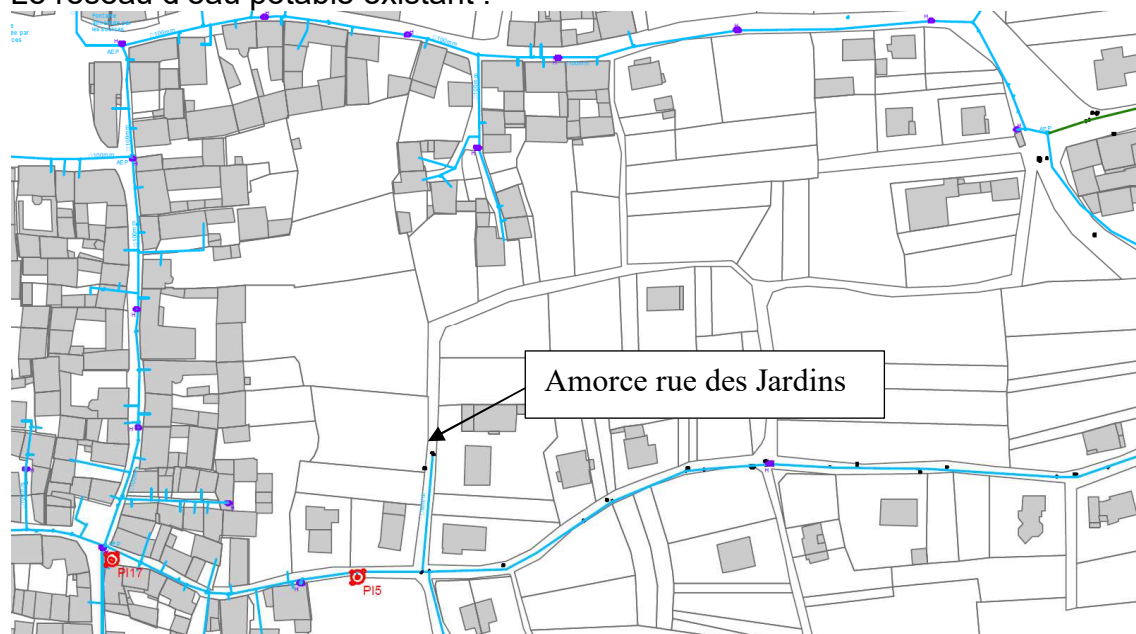
Vue de l'intersection entre la rue Neuve et la rue de la Chapelle, en partie basse de la zone (bouclage possible de certains réseaux).



Vue du sentier qui prolonge la rue des jardins en direction du bâti ancien au Nord.

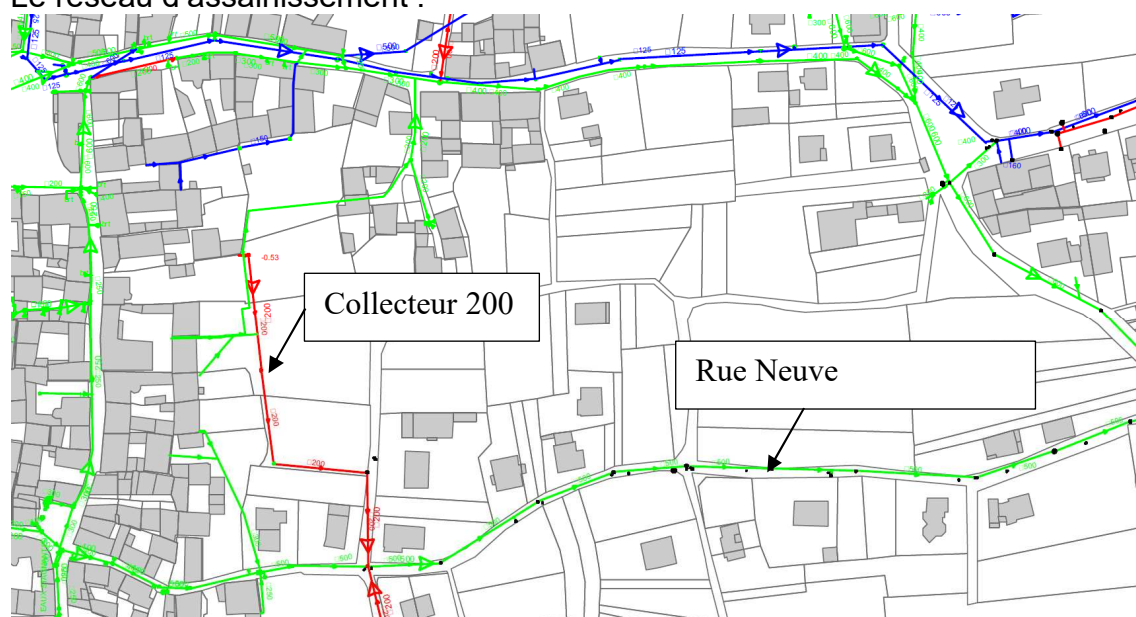


Le réseau d'eau potable existant :



L'amorce de la rue des jardins est desservie par un réseau de diamètre 80. La prolongation et le renforcement sont nécessaires pour alimenter les constructions de la zone et pour assurer la protection incendie en cœur de projet.

Le réseau d'assainissement :



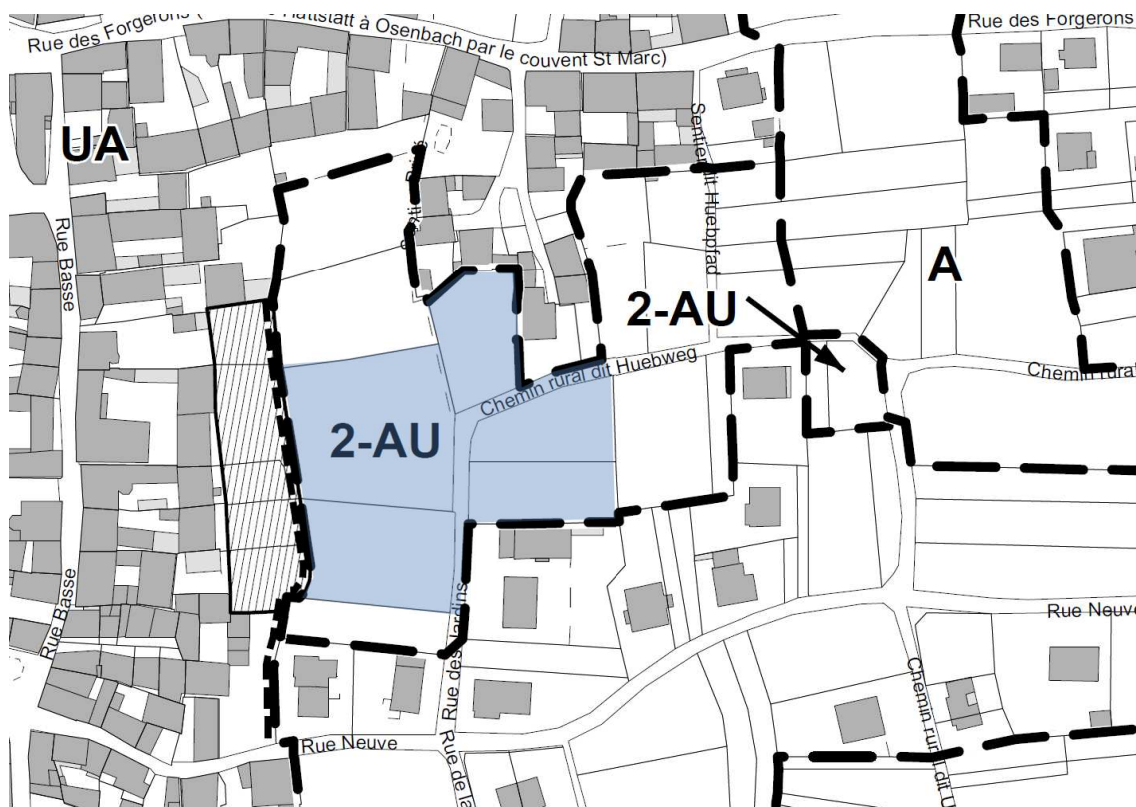
Le réseau unitaire périphérique le plus proche est celui de la rue Neuve (500mm). Au pied du mur d'enceinte, un collecteur de diamètre 200 traverse les parcelles privées pour rejoindre la rue des jardins. Plusieurs solutions techniques existent pour assurer l'assainissement des constructions par un réseau séparatif adapté. Toutefois, les conséquences financières de l'aménagement sont très variables suivant que l'on équipe la totalité des parcelles ou une partie seulement.

Le nouveau périmètre d'action

Il existe donc quelques contraintes techniques et matérielles pour desservir la totalité des parcelles en eau, en assainissement et en voirie carrossable, du fait des pentes et du tracé. Néanmoins, grâce notamment à la mise en place des réseaux par la commune dans l'amorce de la rue des Jardins, il est possible de rendre constructibles certains terrains à proximité sans difficulté majeure. Rappelons qu'au cours des études du PLU et au moment de l'enquête publique, plusieurs candidats à construction se sont déjà exprimés dans cette zone.

Tous les propriétaires de la zone 2-AU ont été conviés en 2018 à une réunion permettant de dégager les souhaits de chacun (vendre, conserver la vigne ou le jardin, construire à court ou moyen terme,...), afin de faire le point sur les investissements à prévoir.

Sur la base de ces interventions et compte tenu de l'évolution des conditions de desserte du site, le périmètre d'une première phase d'aménagement a pu être déterminé. D'une superficie de 62 ares environ, il est compatible avec les objectifs communaux et permet de remplir toutes les prescriptions requises pour l'urbanisation du site, tout en respectant le souhait de ceux qui préfèrent garder leur vigne.

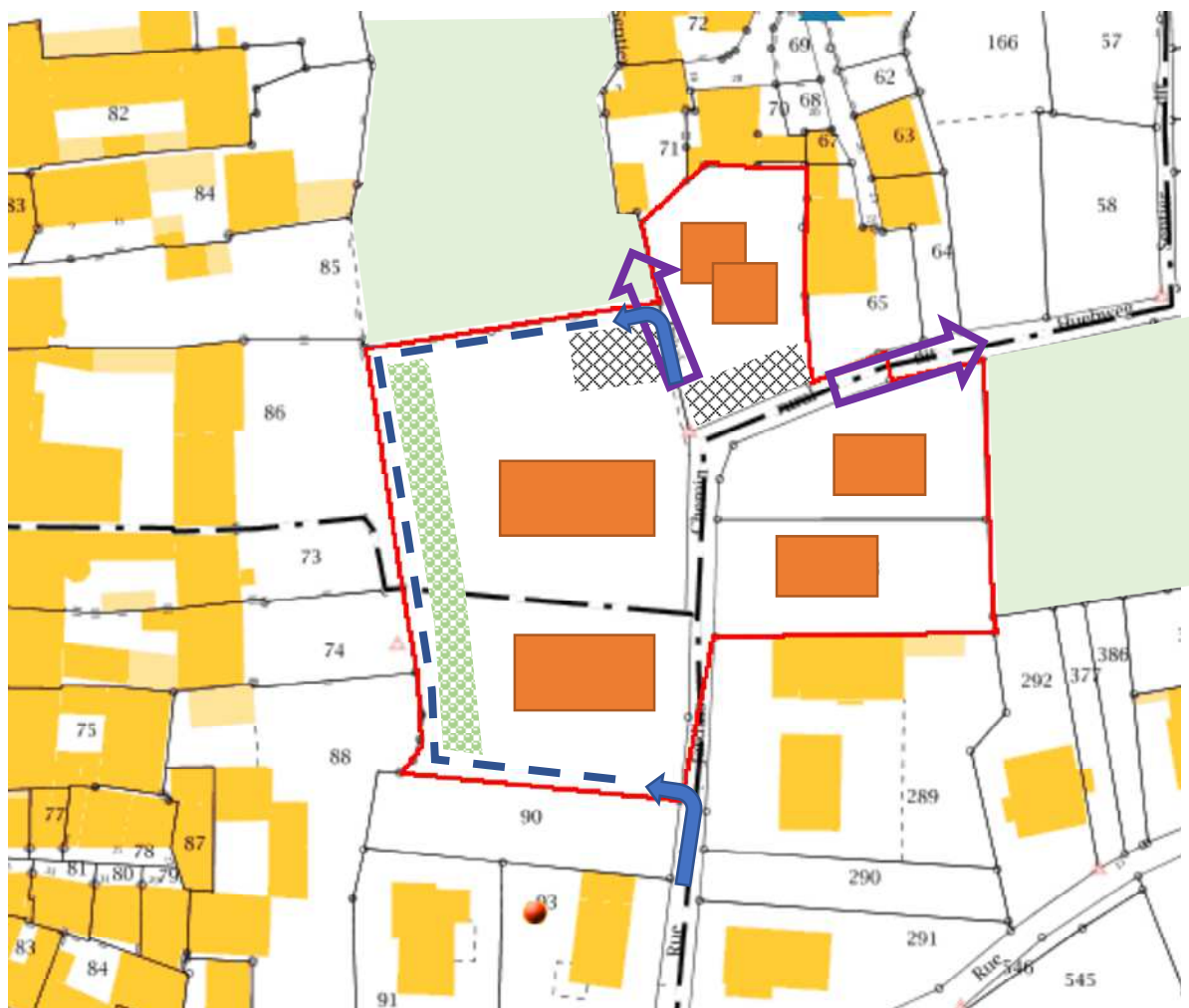


Les conditions d'aménagement du secteur retenu (superficie approximative : 62 ares)

- Densité à réaliser : au moins 13 logements
- Typologie : maximum 2 maisons individuelles

- Aire de stationnement publique (au moins 10 places, dont 5 en première phase)
- Cheminement piéton le long du mur, accessible depuis la rue des jardins
- Possibilités d'accès à maintenir vers le nord et l'est (reliquat zone 2-AU, seconde phase)

Schéma théorique de l'aménagement :



-  Accès possible vers les autres parcelles de la zone 2-AU
-  Accès piéton vers le chemin des remparts
-  Chemin des remparts
-  Espace vert tampon
-  Aire de stationnement
-  Périmètre du secteur 1-AUa

Les orientations à respecter

Les orientations générales du SCoT

Objectifs de densité urbaine à vocation d'habitat par commune :

Le SCoT fixe comme objectif de renforcer les densités dans les nouvelles opérations d'aménagement.

A cette fin, les documents locaux d'urbanisme prennent toutes mesures permettant d'atteindre des densités moyennes minimales à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation. Ils en justifient par une étude urbaine globale à l'échelle des projets d'extension à caractère résidentiel.

Ces densités comprennent les voiries et les espaces communs (densité brute).

	Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation
Pôle urbain majeur	≥ 30 logements/ha
Pôles d'ancrage	≥ 25 logements/ha
Pôle relais en devenir	≥ 23 logements/ha
Pôles relais « touristique »	≥ 23 logements/ha
Villages	≥ 20 logements/ha

La densification sera, dans toute la mesure du possible, plus importante à proximité des secteurs gares.

Les densités brutes prescrites peuvent être adaptées en fonction des contraintes particulières, telles que

- une spécificité topographique particulière (villages de montagne) ;
- pour les communes concernées par l'assainissement non collectif ou des zones de risques, la prise en compte des réglementations particulières et des emprises nécessaires aux dispositifs appropriés.

En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus), le SCoT ne fixe pas d'indicateurs quantifiés de densification. Ces opérations doivent toutefois être réalisées en tenant compte de l'objectif d'économie du foncier et rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

Gueberschwihr, qui se situe comme « village » dans l'armature urbaine du SCoT, doit également tendre à proposer dans les opérations d'aménagement, une proportion d'au moins 20% de logements non individuels.

Les orientations du PLU approuvé

Outre le renforcement des réseaux et la densité, il s'agit de respecter les conditions mises en place dans le cadre du PLU sous forme d'orientations générales d'aménagement, sur plus plusieurs points essentiels :

- Prendre en compte les besoins de la commune en matière de stationnement, en réservant un espace à l'intérieur de ce périmètre pour au moins 10 places dédiées au stationnement public,
- Compléter le maillage des cheminements piétons entre haut et bas village, en procédant simultanément à une mise en valeur collective du rempart qui borde la zone à l'Ouest,
- Assurer une greffe cohérente du tissu avec l'ancien, sur le plan de la volumétrie et du traitement des espaces publics.

Ces orientations générales méritent d'être précisées et spatialisées, en fonctions de ces critères.

Les précisions sont données par le nouveau règlement du secteur 1-AUa, et complétées par les orientations d'aménagement et de programmation.

Rappel des enjeux du site

Les enjeux biologiques et écosystémiques

Le caractère enclavé du site dans l'enveloppe villageoise et la pauvreté biologique du milieu lié à la monoculture de la vigne limitent très fortement ces enjeux. L'ouverture à l'urbanisation des terrains, à moyen ou à long terme pour une dominante d'habitat avec une proportion d'espaces jardinés et de végétalisation ne peut qu'améliorer la situation actuelle et conduire à terme à un bilan biologique positif.

Les enjeux paysagers et patrimoniaux

Les terrains se situent au pied de l'ancien rempart de la cité médiévale. Si le mur d'enceinte n'est pas réellement visible derrière les pieds de vigne des parcelles privées, et si la façade patrimoniale des bâtiments anciens n'est pas très marquée, il est possible de renforcer néanmoins la perception sur cette partie historique du village :

- en dégagant le mur d'enceinte par la mise en place d'un cheminement piéton, le rendant ainsi plus visible, plus accessible, plus facile à entretenir et à contrôler,
- en mettant en place une signalétique à proximité du mur permettra d'informer et de sensibiliser les usagers du chemin au patrimoine médiéval.

Les dispositions du règlement du secteur 1-AUa

La rédaction du règlement de ce nouveau secteur s'inspire de celle du tissu urbain environnant, mais en y ajoutant les conditions du SCoT pour la densité et la mixité, et de l'OAP approuvée du PLU.

Les incidences des orientations

	Incidence	+	0	-
Environnement naturel	Milieu exclusivement viticole et enclavé, sans valeur environnementale particulière. Diminution de surfaces perméables mais enrichissement de la biodiversité par les jardins et les espaces verts.			
Patrimoine	Pas d'incidence directe sur le patrimoine médiéval. Mise en valeur et facilitation d'entretien des restes du mur du rempart, qui n'étaient pas perceptibles jusqu'alors. Possibilité de rendre publics les abords du mur grâce au cheminement piéton.			
Paysage	Incidence paysagère faible du remplissage d'une dent creuse. Léger impact négatif de constructions neuves à proximité du bâti ancien.			
Circulation	Augmentation de la circulation à l'intersection de la rue Neuve et de la rue des Jardins. Pas d'incidence sur le noyau médiéval et ses ruelles			

	étroites. Incidence de la circulation liée à la création de places de stationnement public.	
Stationnement	Amélioration des capacités de stationnement pour les visiteurs du village.	
Agriculture	Perte de terres viticoles AOC enclavées dans le tissu urbain (environ 60 ares voiries comprises)	
Démographie	Possibilité d'un apport de population et/ou du maintien au village de certaines familles	
Logement	Diversification de l'offre et amélioration du parcours résidentiel. Possibilité d'une implication de la collectivité dans la création de logements.	

Les réductions et compensations des incidences négatives

Paysage	Maintien d'une zone tampon entre bâti ancien et neuf par un espace vert en bordure du cheminement piéton longeant le mur d'enceinte. Recours à des couvertures de toitures en tuile à l'aspect comparable à celui des maisons anciennes. Limitation de la hauteur des constructions à 2 niveaux droits. Accessibilité piétonne publique aux vestiges des fortifications médiévales jusqu'alors peu visibles et privatives.
Circulation	Possibilité d'accueil d'une dizaine de véhicules permettant de soulager en partie la place du village. Accès direct possible par la rue neuve sans passer par le noyau médiéval.
Agriculture et nature	La perte d'environ 60 ares de vignoble n'est pas compensée sur le plan de l'activité viticole, mais la part d'espaces verts participe à l'augmentation de la biodiversité sur le site.

3.2 Les dispositions concernant les toitures

Au fil du temps, à Gueberrschwihr notamment, la rédaction des règles relatives à l'aspect des toitures a évolué. Des débats ont eu lieu à différentes étapes de la mise en place des documents d'urbanisme communaux, en lien avec l'évolution des textes et aussi les sensibilités des décideurs.

Il semble aujourd'hui nécessaire de simplifier la rédaction de ces règles afin de satisfaire à la fois aux exigences de la préservation du patrimoine ancien, de la cohérence d'ensemble des toits du village, et des techniques de construction qui ont évolué depuis le moyen-âge.

Rappel de définition :

La tuile alsacienne est le nom donné en français à un type de tuile en terre cuite généralement plate, qui se caractérise par une extrémité inférieure arrondie. Elle est dite « en queue de castor » (d'où son nom en allemand : Biberschwanz). Elle est disposée en écaille sur les toitures. Elle est très répandue dans une grande partie de l'Allemagne, dans plusieurs contrées d'Europe centrale, ainsi qu'en Alsace où elle représente la tuile typique du bâti traditionnel alsacien. Son usage a été surtout important du XVI^e siècle au XIX^e siècle.

Rappel historique (source : CRDP Strasbourg-patrimoine)

Tuile plate

Dite aussi *en queue de castor*
(all. et dial. *Biberschwanz*)



En Alsace, à l'origine, les tuiles sont plates, en terre cuite et à extrémité arrondie *en queue de castor*, car très bien adaptées aux toits à forte pente. Façonnées à la main, ces tuiles anciennes présentent des stries longitudinales pour faciliter l'écoulement de la pluie, et possèdent une surface extérieure légèrement bombée. La dimension de ces tuiles peut varier de 12 à 20 centimètres en largeur et de 24 à 28 centimètres en longueur.

Dans certaines villes comme à Wissembourg ainsi que dans le Sundgau, de nombreuses tuiles de type *Biberschwanz* ont leur extrémité en pointe.

Tuile mécanique

Type de tuile



En 1841, les frères Gilardoni inventent à Altkirch une tuile mécanique à emboîtements et à canaux d'écoulement intérieur, inspirée du principe de la tuile flamande.

Cette tuile est plus légère et plus grande et, surtout, évite la fixation individuelle de chaque pièce sur la charpente comme c'est le cas pour les tuiles plates. Facile d'emploi, stable au vent, elle s'adapte en outre à toutes les pentes de toits. Enfin, elle peut être produite à l'échelle industrielle.

Cette tuile s'impose rapidement en Alsace et, si son aspect est banal, elle a rapidement été déclinée dans divers coloris (certaines sont vernies) afin d'avoir un aspect plus esthétique.

Aujourd'hui, dans certains villages ou cités patrimoniales au bâti remarquable, il est utile que l'on perpétue l'usage de couvertures dont l'aspect est comparable aux toitures d'origine.

Plusieurs éléments sont à prendre en compte :

- Les matériaux à utiliser
- La forme des éléments de couverture
- Les techniques de mise en place

- La couleur
- L'aire d'application de ces règles

Cette vue plongeante par-dessus les toits du village donne la tendance pour la couleur dominante des toits



La modification du PLU proposée concerne l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, et plus précisément le paragraphe relatif aux toitures et couvertures.

La commune souhaite imposer dans tout le village les tuiles plates en terre cuite à queue de castor (de type Biberschwanz ».

Les incidences des dispositions pour le toitures

	Incidence	+	0	-
Patrimoine bâti	Préservation du patrimoine ancien en cas de réhabilitation.			
Traitement des extensions urbaines	Harmonisation avec le bâti ancien sur l'ensemble de la nappe urbaine.			
Paysage	Maintien de l'homogénéité des teintes et de l'aspect des couvertures pour la cohérence d'ensemble des toits du village.			

3.3 La clarification rédactionnelle pour les OUS admises dans la zone agricole

A la lecture et à l'usage du règlement du PLU pour la zone agricole, il est apparu que la rédaction de l'article A2.1 ne convient pas exactement aux différents usages du foncier dans le périmètre classé en A.

Le règlement du PLU stipule que sont admis :

«Les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. »

C'est le terme d'incompatibilité qui pose problème dans cette rédaction, car le foncier de la zone A comprend d'autres usages que l'agriculture (pylônes, transformateurs et autres équipements de faible emprise) qui sont de fait déjà incompatibles avec l'activité agricole.

Il est donc proposé de nuancer cette rédaction pour ne pas exclure systématiquement les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux endroits où elles ne la compromettent pas.

Nouvelle rédaction :

Article A 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

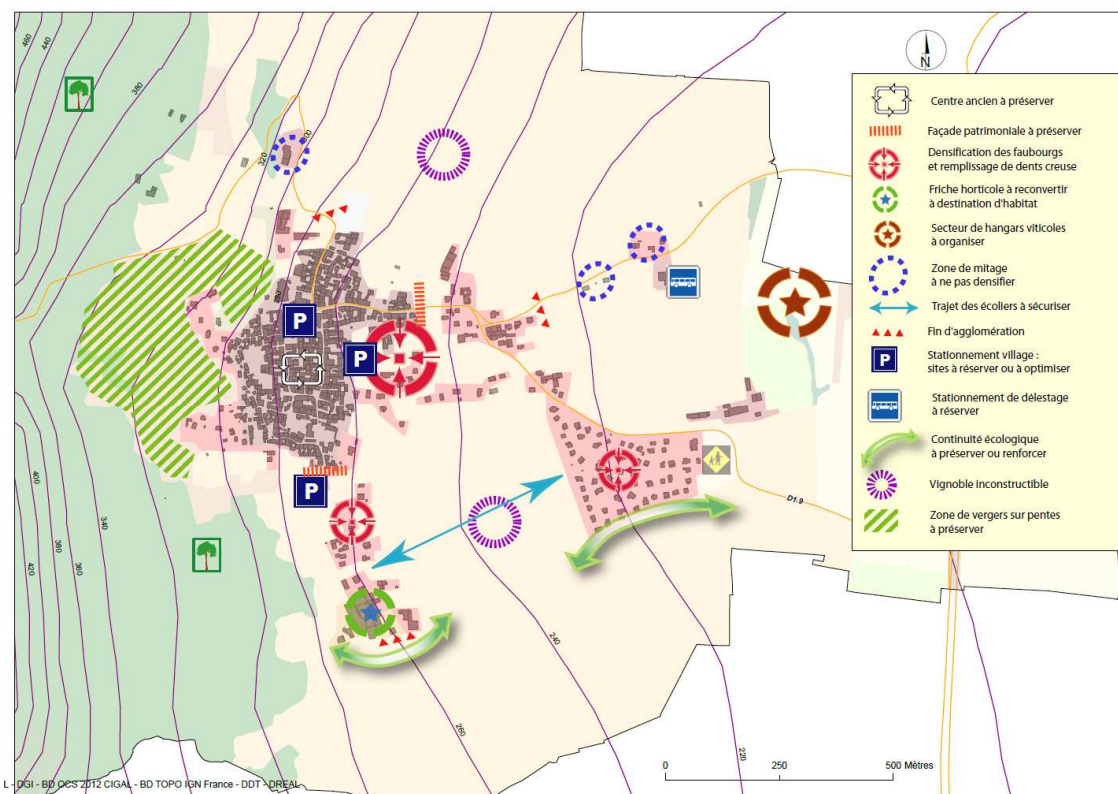
2.1 *Les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.*

Les incidences des dispositions en zone agricole

Cette nuance rédactionnelle du règlement n'a pas d'incidence sur le caractère agricole de la zone, et n'a pas pour conséquence de réduire le potentiel agricole.

4. Respect des orientations du PADD

La modification du PLU respecte toutes les orientations du PADD. Le nouveau secteur 1-AUa créé fait partie d'un ensemble de terrains voués à une urbanisation par densification des faubourgs et remplissage des dents creuses. Le PADD prévoyait également la réalisation d'un parking public sur ce site.



5. Respect des objectifs du PLU

Zone 2-AU

La modification du PLU ne touche pas les limites extérieures de l'enveloppe urbaine. Elle respecte donc les objectifs de départ annoncés pour le PLU, à savoir ne pas consommer de terres agricoles ou naturelles situées en périphérie de la nappe existante. Il faut bien considérer que la zone 2-AU telle qu'elle a été dessinée au moment du PLU, correspond au potentiel accordé par le SCoT et les différents partenaires pour développer le village. Le foncier viticole transféré dans le secteur d'aménagement 1-AUa a déjà été considéré au moment de l'approbation du PLU comme potentiel constructible.

Règlement des toitures

La nouvelle rédaction qui permet d'harmoniser l'aspect des toitures sur l'ensemble du village satisfait les exigences en matière de préservation du patrimoine bâti traditionnel.

Dispositions pour les équipements d'intérêt général en zone agricole

Il s'agit d'une simple précision rédactionnelle qui n'a pas de poids par rapport aux objectifs du PLU tel que définis dans les zones agricoles. La nouvelle rédaction n'a pas d'incidence sur l'exercice de l'activité agricole.

6. Respect des termes de l'OAP de la zone 2-AU

L'OAP du PLU avait prévu les conditions suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2-AU est subordonnée au renforcement des réseaux et équipements qui les bordent et à la mobilisation des terres viticoles qui s'y trouvent.
- Les conditions d'aménagement propres à la zone seront précisées en fonction des besoins au moment de leur ouverture à l'urbanisation par une procédure d'urbanisme.
- Cette zone a été retenue du fait de sa localisation à l'intérieur du tissu urbanisé du village. Les réseaux sont proches (rue Neuve notamment), un bouclage de voirie est facilement envisageable.
- La zone devra prendre en compte les besoins de la commune en matière de stationnement et de cheminements piétons : il est prévu de réserver un espace à l'intérieur de ce périmètre pour du stationnement public pour au moins 10 places.
- Tout aménagement devra respecter un recul suffisant par rapport au mur d'enceinte du village pour permettre de matérialiser un cheminement piétonnier et une mise en valeur collective du rempart, dans le cadre des circuits de découverte du patrimoine du village.

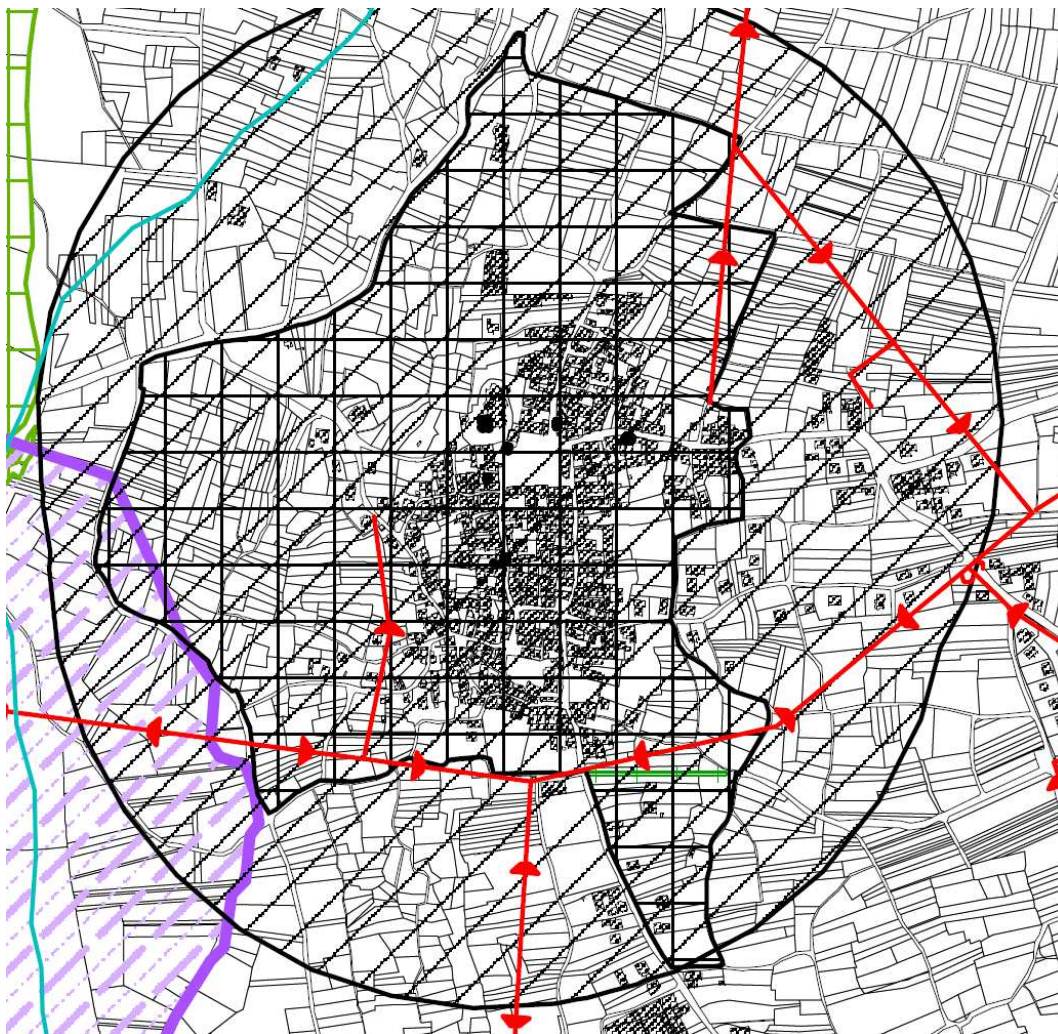
Ces conditions préalables sont scrupuleusement respectées par l'ouverture partielle de la zone en 1-AUa.

7. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

Les servitudes d'utilité publique

Les modifications du règlement du PLU ne comporte aucune disposition contraire au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal, qui continuent de s'appliquer et s'imposent à lui.

La zone 2-AU qui s'ouvre partiellement à l'urbanisation se situe en périmètre de Monument historique et pour partie dans le site inscrit du village. Ces deux servitudes n'empêchent pas la construction, mais la subordonne au respect d'un certain nombre de prescriptions architecturales qui s'appliquent directement aux autorisations d'urbanisme.



Le Schéma de Cohérence Territorial

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec le SCoT en matière de mixité urbaine et de densification des villages. Le secteur 1-AUa prend en compte les dispositions du SCoT qui fixent une densité minimale de 20 logements par hectare pour les Villages et une proportion maximale d'habitat individuel de 20%.

Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et précisé par la loi du 17 mai 2011, a posé clairement les principes d'équilibre à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme.

Cet article a été modifié par la loi du 24 mars 2014 dite Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR), qui renforce ces trois principes que doivent respecter les documents d'urbanisme, et a été recodifié au 1^{er} janvier 2016 sous l'article L101-2 du nouveau Code de l'Urbanisme :

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 ;*
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;*
- 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.

Cette modification du PLU propose de préparer une greffe urbaine nouvelle dans un périmètre qui avait déjà été retenu au moment du PLU approuvé, comme étant le moins pénalisant pour le paysage et le vignoble. Les contraintes d'urbanisme qui y sont appliquées permettent de garantir une bonne articulation et une évolution du village acceptable pour tous.

Les précisions concernant les toitures ont pour effet de garantir, au-delà des périmètres des servitudes d'utilité publique relatives au patrimoine et monuments historiques, une homogénéité de couleurs et de formes assurant une cohésion d'ensemble à tous les quartiers du village.

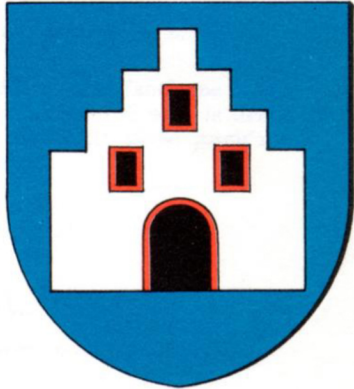
8. Procédure adoptée

Les changements ainsi apportés au PLU approuvé, tels qu'énoncés, respectent les conditions de recours à une procédure de modification telle qu'elle est prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où

- ils ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole productive identifiée comme telle ou une zone naturelle et forestière ;
- ils ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



GUEBERSCHWIHR

Résumé non technique du PLU

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 13/02/2017



Le Maire



FEVRIER 2017

1. Résumé du PLU

Les prérogatives de la révision du POS:

Le PLU représente une évolution de la vision de l'avenir urbain du village de Gueberschwihr par rapport au plan d'occupation des Sols.

Rappelons que le POS de Gueberschwihr a été conçu dans les années 90 c'est-à-dire bien avant la loi SRU, et avec des préoccupations différentes de celles actuelles.

A l'époque, alors que les premières maisons individuelles étaient construites au lieu-dit Grossmatt à l'écart du village, l'ensemble des services associés à la réflexion d'urbanisme s'accordaient à dire que ce nouveau quartier devait rester déconnecté du village afin que la cohérence du tissu médiéval soit assurée.

Peu à peu, au gré de la mise en place des réseaux dans la rue Neuve qui reliait les deux entités, le principe d'une urbanisation le long de cet axe a été admis, mais avec une densité faible.

Avec la prise de conscience nationale de la nécessité d'économiser le foncier et de densifier les nappes urbaines, la façon de penser l'urbanisme a été fondamentalement révolutionnée. Gueberschwihr prend à son compte ces nouvelles préoccupations dans son PLU, à plusieurs titres :

- En élaborant des règles donnant davantage de droits à construire sur le tissu existant, tout en préservant le patrimoine médiéval,
- En proposant des solutions pour attirer de nouvelles familles dans le village, permettant d'assurer une dynamique démographique,
- En organisant l'aménagement de l'ancienne friche horticole de la rue de Pfaffenheim afin qu'elle puisse devenir un quartier d'habitat,
- En prenant en compte les préoccupations et besoins de la profession viticole pour faire évoluer les exploitations,
- En réfléchissant aux possibilités de mieux garer les véhicules dans le village et sur sa périphérie, de compléter les circuits pédestres, afin de préserver le centre historique et patrimonial des nuisances de toute nature.

Le passage du POS au PLU permet donc de stopper le développement des nappes pavillonnaires sur le vignoble, de densifier les nouveaux quartiers, de maintenir la qualité patrimoniale des entrées de village, de repenser les circulations et le stationnement, de compléter en fonction des besoins les équipements d'intérêt général. Il se préoccupe de la pérennité de l'économie viticole qui fait l'attrait touristique et la particularité paysagère de ce village.

Il permet aussi de participer au maintien et au renforcement de la richesse de l'environnement naturel.

Une modération de la consommation foncière

Le centre historique, parfaitement délimité par les contours de la cité médiévale, couvre environ la moitié de la tache urbaine et une grande majorité des logements.

Les choix opérés par les outils réglementaires du PLU permettent de modérer de manière substantielle la consommation foncière tout en conservant un rythme de production de logements à la hauteur des besoins identifiés.

L'enveloppe urbaine ne gagnera qu'un peu plus de 2 hectares, qui plus est en absorbant une partie du site horticole de la rue de Pfaffenheim qui change de vocation.

Le reste de la production de logements pourra se faire dans les intervalles du tissu existant, les dents-de-saïe, où la densification est facilitée pour les propriétaires, même si nous savons que la mobilisation est aléatoire et faible en raison de la présence de vignes.

L'ensemble du dispositif devrait permettre d'augmenter la population de 150 habitants environ.

Bien entendu, des bilans réguliers au cours de cette période permettront de vérifier si ces objectifs restent plausibles dans le contexte général. Ces bilans sont d'autant plus pertinents que la rétention foncière peut avoir des conséquences sur les rythmes de production de logements sur l'espace privé. C'est pourquoi la collectivité se réserve la possibilité de modifier les conditions d'urbanisation des zones d'extension future, par modification ou révision du PLU.

2. Résumé de l'évaluation environnementale

Le P.L.U. répond pleinement aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire de Gueborschwihr de la manière suivante :

- Par le maintien et la protection des éléments structurants du patrimoine naturel bénéficiant d'un classement en zone N et/ou l'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Par la protection des grands massifs forestiers pour leur valeur productive et leur richesse écologique Cela concerne de très vastes territoires à Gueborschwihr, puisque plus de deux tiers du territoire communal sont boisés, les forêts étant également des noyaux centraux de biodiversité ;
- En évitant toute atteinte à la qualité des eaux superficielles et en protégeant durablement les périmètres de captage d'eau potable ;
- En protégeant tous les secteurs soumis à un risque d'inondation, de glissement de terrain, ainsi que les espaces humides répertoriés ;
- En réduisant le mitage et la consommation de terres viticoles par l'urbanisation en mettant en commun les espaces nécessaires à l'outil de travail des vignerons ;
- En facilitant le recours des formes architecturales capables de réduire la consommation énergétique ;
- En favorisant le développement et l'usage des circulations douces à travers le village ;
- En développant préférentiellement l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver le cadre du village, le vignoble productif et les richesses naturelles.

Le P.L.U. ne crée aucune incidence sur la nature ordinaire ou remarquable

Les choix d'urbanisation n'ont aucun impact négatif sur la nature ordinaire ou remarquable du territoire de Gueborschwihr. Le site naturel intégré au réseau européen Natura 2000 des anciennes carrières où niche le Faucon pèlerin, est éloigné des extensions urbaines et maintenu dans une zone entièrement protégée. La forêt est sauvegardée par son intégration à la zone naturelle N, inconstructible. Les vergers, zones à risque, éléments importants du paysage naturel et urbain sont classés au titre du code de l'urbanisme, qui limite les interventions humaines, les bouleversements et les dégradations. Le territoire communal est rendu inconstructible à 95%.

Le P.L.U. respecte et renforce les équilibres paysagers du territoire

La forêt et le vignoble sont rendus inconstructibles, ce qui écarte le risque d'accroître le mitage de l'espace. Seule une zone de hangars viticoles est prévue en plaine, dans un espace à faible valeur paysagère, de faible étendue. Gueborschwihr compte quelques îlots bâtis dispersés sur son territoire, dont les conditions d'aménagement et l'évolution sont strictement encadrés. La progression du mitage est définitivement stoppée.

Le règlement protège le patrimoine et le paysage urbain de la cité médiévale. Hors le village ancien, il autorise une diversification architecturale, mais dans un souci d'économie de terrain et avec des prescriptions d'intégration paysagère.

Le P.L.U. intègre les enjeux climatiques et de transition énergétique

En protégeant la forêt, le P.L.U. préserve le principal puits de carbone de la commune : les boisements absorbent, en effet, d'importantes quantités de gaz carbonique, principal gaz à effet de serre, facteur du réchauffement climatique. En créant les conditions d'accueil de formes architecturales innovantes, le document d'urbanisme favorise les constructions économes en énergie.

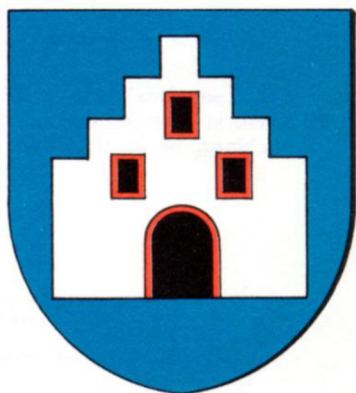
Le P.L.U. respecte l'ensemble des réglementations et documents de planification de niveau supérieur

L'analyse vérifie que les dispositions adoptées par le P.L.U. sont compatibles avec les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique ; du schéma régional de la forêt et de divers autres documents supra communaux. En outre, le document tient compte, d'ores et déjà, des orientations figurant à l'avant projet de Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, en particulier pour les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles, et pour la limitation de la progression de la nappe urbaine.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé

Gueberschwihr



1. Rapport de présentation

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 13/02/2017



Le Maire



FEVRIER 2017

Sommaire

I.	Etat initial du site, de l'environnement et du paysage	5
1.	Les ressources du milieu physique	7
1.1.	Le contexte géographique et topographique	7
1.2.	La géologie - les sols	9
1.3.	L'air	10
1.4.	L'eau.....	13
2.	Les ressources du monde vivant - la biodiversité	17
2.1.	Le secteur montagneux et des collines.....	17
2.2.	Les domaines du piémont et de la plaine	25
2.3.	Les continuités écologiques	30
2.4.	Les zones humides	32
3.	Le paysage.....	34
4.	Transports/énergie.....	39
4.1.	Les transports	39
4.2.	L'énergie	39
5.	Les contraintes et nuisances	41
5.1.	Les servitudes d'utilité publique.....	41
5.2.	Les contraintes d'aménagement.....	41
5.3.	Les nuisances	48
6.	Le milieu urbain.....	51
6.1.	Histoire de Gueberschwihr	51
6.2.	Organisation médiévale et patrimoine historique.....	51
6.3.	Le développement autour du noyau médiéval	54
II.	Données et tendances démographique et socio-économiques.....	55
1.	La population.....	57
1.1.	Evolution démographique	57
1.2.	Composantes de l'évolution démographique	58
1.3.	Structure par âge.....	59
1.4.	Evolution de la structure par âge.....	59
2.	Le logement.....	61
2.1.	Evolution de la taille des ménages	61
2.2.	Le parc de logements	62
2.3.	Le logement : enjeux locaux	65
3.	Les activités et l'emploi	66
3.1.	Population active résidente.....	66
3.2.	Répartition socioprofessionnelle de la population active.....	66
3.3.	Chiffres du chômage.....	68
3.4.	Lieux de travail des actifs occupés de la commune.....	69
3.5.	Provenance des travailleurs entrants dans la commune	69
3.6.	Principaux services et activités économiques.....	70
3.7.	Equipements scolaires	70
3.8.	Associations.....	71

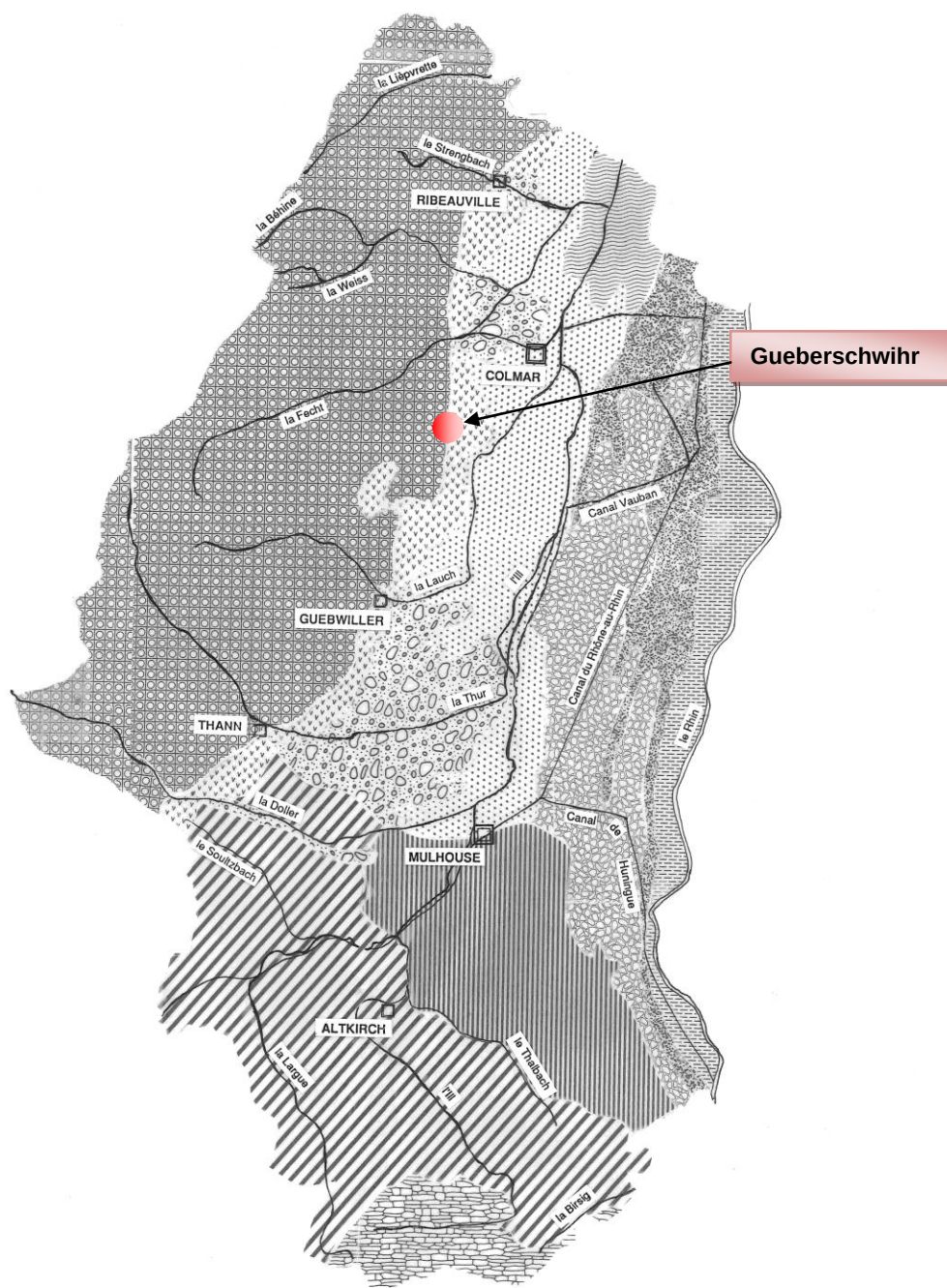
3.9.	Le secteur agricole.....	72
4.	Les transports, les déplacements et le stationnement.....	73
4.1.	Moyen de transport principal utilisé lors du déplacement domicile-travail	73
4.2.	La desserte routière	73
4.3.	Les lignes de bus	73
4.4.	La desserte ferroviaire	73
4.5.	Les pistes cyclables.....	73
4.6.	Les capacités de stationnement	74
III.	Les grands enjeux communaux.....	75
1.	Démographie	76
2.	Habitat et logement.....	77
3.	Espace bâti	78
4.	Développement économique et équipements	79
5.	Evolution de l'environnement	80
6.	Transports, déplacements et stationnement	83
7.	Risques et nuisances, maîtrise de l'énergie	84
IV.	Bilan du POS, justification du PLU.....	85
1	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du POS	86
1.1	Rappel des options d'aménagement du POS approuvé	86
1.2	L'urbanisation sous l'égide du POS	86
1.3	Bilan de 10 ans de consommation d'espace.....	87
1.4	Potentiel résiduel	88
2.	Justification du P.L.U. : Exposé des choix et délimitation des zones.....	90
2.1	Exposé des choix retenus pour l'établissement du PADD et perspectives de l'évolution de l'environnement.....	90
	Les besoins de la profession viticole	90
	Les besoins liés à l'activité touristique	90
	Les besoins en logement en lien avec ceux de la démographie.....	90
	Les besoins liés à la mobilité	93
	Les objectifs de protection et de valorisation de l'environnement.....	93
2.2	Exposé des choix retenus pour l'établissement des orientations d'aménagement et de programmation et des autres conditions d'aménagement	94
3.	Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables	96
3.1	Les zones urbaines (zones U)	97
3.2	La zone d'urbanisation future	102
3.3	La zone A correspondant aux espaces agricoles	103
3.4	La zone N correspondant aux zones naturelles	104
3.5	Les sites à réglementation spécifique	105
	Espaces boisés classés et éléments du paysage naturel à maintenir	105
	Les emplacements réservés :	105
V.	Evaluation environnementale du PLU, incidences et mesures compensatoires.....	107
1.	Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	109
1.1.	Le scénario Zéro	109

1.2.	Evaluation du PADD.....	110
1.2.1.	Les orientations du PADD	110
1.2.2.	L'analyse des orientations du PADD.....	110
1.3.	Incidences de l'urbanisation future	112
1.3.1.	La sous-zone UB1 de la rue de Pfaffenheim.....	113
1.3.2.	La zone AU de la rue des Jardins.....	115
1.3.3.	Le secteur Aa de constructions viticoles	117
1.4.	Incidences du P.L.U. sur les écosystèmes.....	121
1.4.1.	Incidences sur le site Natura 2000.....	121
1.4.2.	Les incidences sur la nature ordinaire	122
1.4.3.	La fragmentation du territoire.....	123
1.4.4.	Les incidences sur les zones humides.....	123
1.4.5.	Les incidences sur les continuités et corridors écologiques	124
1.4.6.	Les incidences sur les espèces	125
1.4.7.	Incidences sur l'eau.....	126
1.4.8.	Incidences sur l'environnement physique	127
1.4.9.	Incidences sur le paysage	129
1.4.10.	Incidences sur le climat	133
1.4.11.	La consommation d'espace	133
2.	Mesures pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables	134
2.1.	Les mesures	134
2.2.	Les indicateurs de suivi.....	138
3.	Compatibilité avec les plans supra communaux	139
3.1.	Compatibilité avec le SDAGE Rhin Meuse	139
3.2.	La compatibilité avec les schémas régionaux de la forêt	140
3.3.	Compatibilité avec le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux du Haut-Rhin.....	140
3.4.	Prise en compte du schéma régional de cohérence écologique	140
3.5.	La compatibilité avec le SCoT.....	140
3.6.	La compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges	141
3.7.	Plan climat énergie territorial du Grand Pays de Colmar	141
4.	Evolution des dispositions du projet de P.L.U. sous l'effet de l'étude d'incidences et l'évaluation environnementale	142
5.	Démarche d'étude	144
6.	Manière dont il a été tenu compte des remarques de l'autorité environnementale sur le projet arrêté	145

ANNEXES

I. Etat initial du site, de l'environnement et du paysage

Les régions naturelles du Haut-Rhin



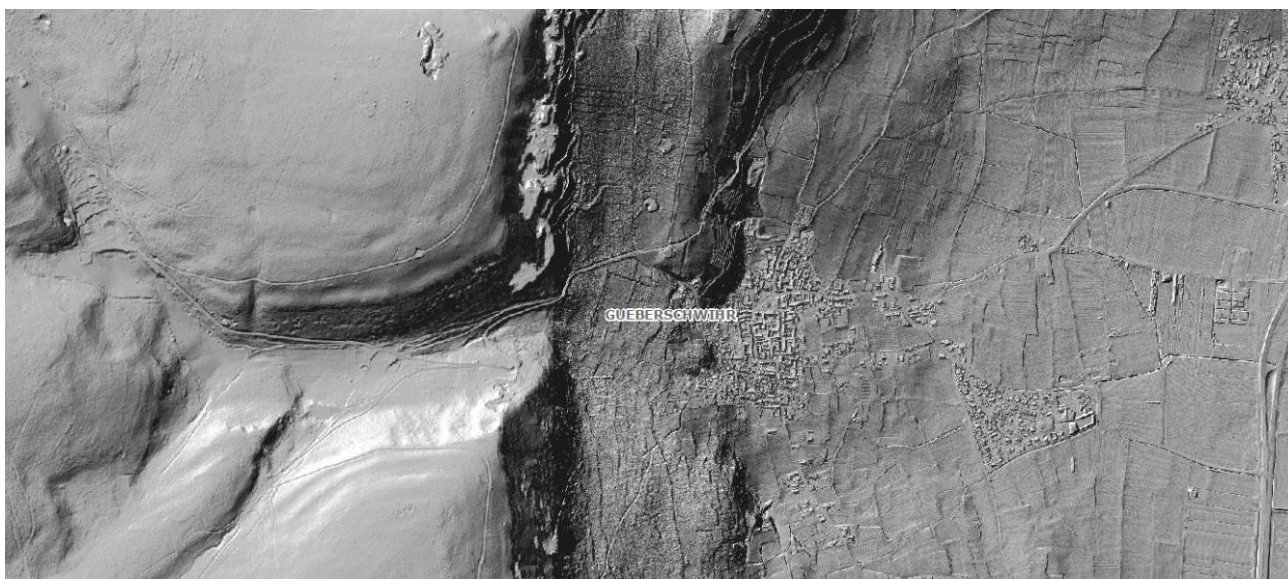
	Montagne vosgienne		Plaine limoneuse de l'III
	Montagne jurassienne		Hardt Rouge
	Collines sous-vosgiennes		Hardt Grise
	Haut et Moyen Sundgau		Rieds
	Bas-Sundgau		Basse Plaine du Rhin
	Basses Terrasses vosgiennes		

1. Les ressources du milieu physique

1.1. Le contexte géographique et topographique

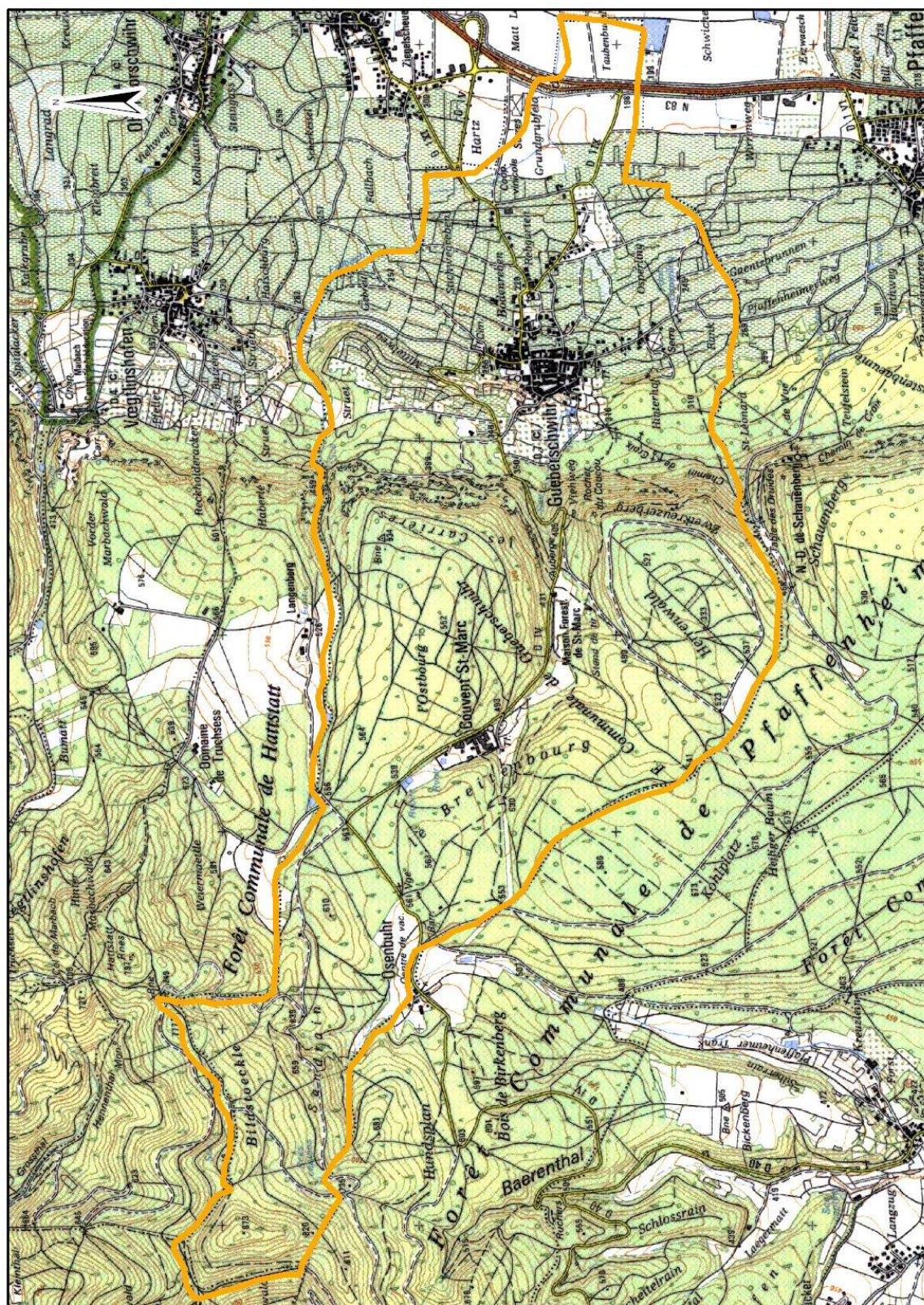
Entre Colmar et Guebwiller, GUEBERSCHWIHR occupe le front avancé de la montagne vosgienne, ici en position du prolongement du massif du Petit-Ballon surplombant la Plaine d'Alsace. Les 891 ha du territoire communal recoupent ainsi, de manière très étirée d'Ouest en Est, une partie montagneuse, un domaine de collines, puis le coteau établissant une transition relativement rapide avec la plaine.

L'examen de détail révèle une topographie tourmentée où les altitudes s'échelonnent de 873 mètres à l'extrême Ouest, point culminant, à 197 mètres au point le plus bas à l'opposé du ban, soit un dénivelé total de 676 mètres. Les contreforts vosgiens sont entaillés dans leur partie supérieure par le vallon d'Osenbuhr qui s'ouvre sur une vaste clairière et par la vallée suspendue du Couvent Saint-Marc. Celle-ci débouche sur le coteau dominé par les versants escarpés des massifs du Herrenwald et de l'Ostbourg qui créent une ligne de force dans le paysage. Ce relief est ensuite relayé par un replat interrompu par un talus à la pente soutenue qui commande le village. Le dénivelé diminue progressivement ensuite, formant ainsi un glacis auquel succède la topographie plane de la plaine alluviale de la Lauch.



Source : Info géo 68

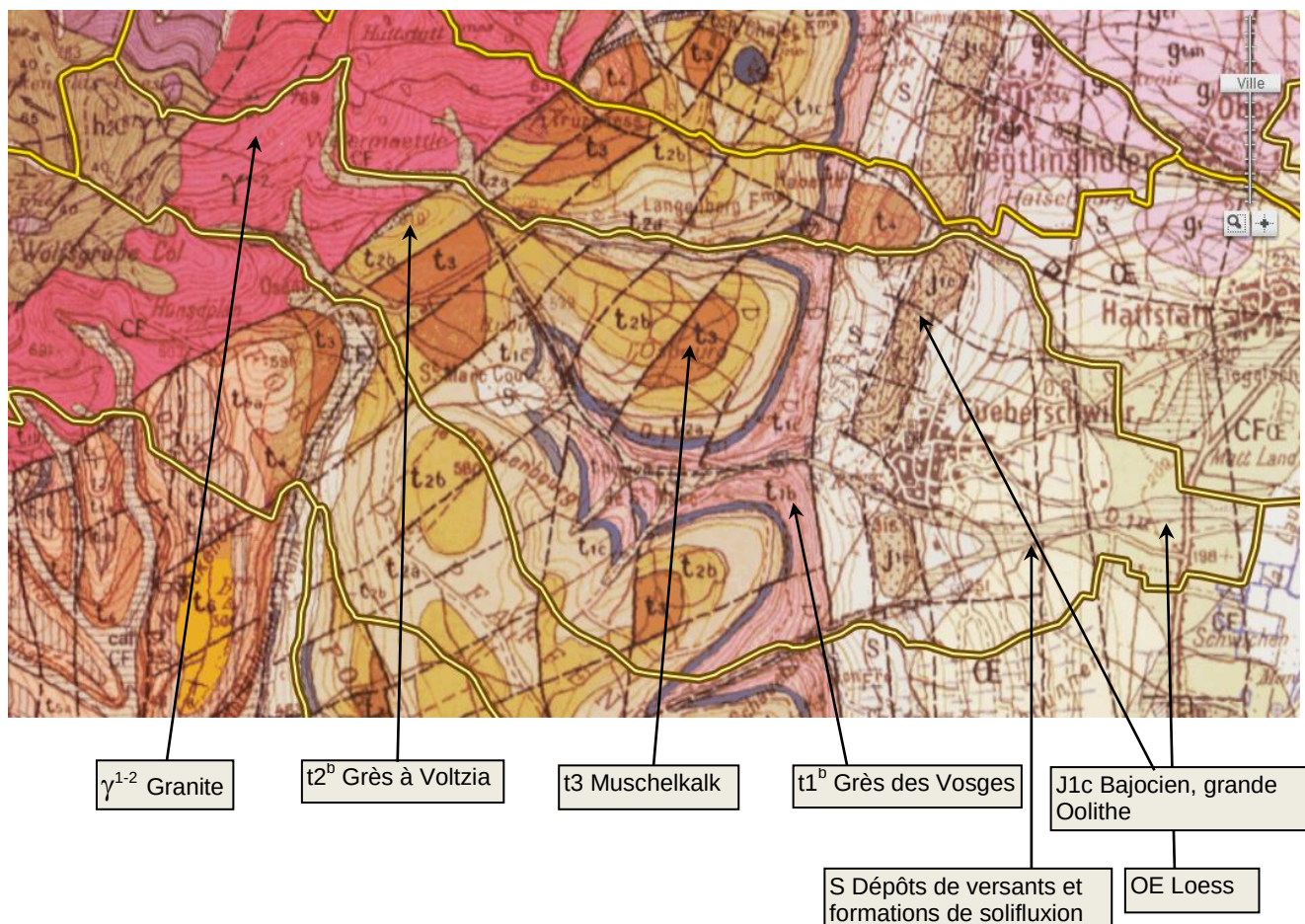
La topographie



Source : BD SCAN 25 © IGN France

1.2. La géologie - les sols

Carte géologique (source BRGM)



Compte tenu de sa situation et de son extension, le territoire communal réunit un ensemble de terrains de nature géologique très variée, s'échelonnant de l'ère primaire à l'ère quaternaire. A l'extrême Ouest, affleurent, au sein de la montagne du Bildstoecklé, les formations granitiques du socle vosgien. Adossé à ce substrat primaire, s'étend le domaine des collines sous-vosgiennes fracturées en une mosaïque complexe de compartiments constitués par des terrains sédimentaires d'âge secondaire. Ces compartiments se sont effondrés lors des phases ultimes de formation du fossé rhénan.

Ainsi, dans ce vaste champ de fractures, alternent des formations gréseuses et calcaires. Le grès du Bundsandstein a donné lieu à l'exploitation de carrières dans le passé en vue de la production de pierres de taille, moellons et pavés. Le calcaire oolithique, qui se mêle à des dépôts de versant, à des formations de solifluxion et à des terrains quaternaires, a développé un terroir favorable à l'épanouissement du vignoble. La présence du grand cru Goldert (45,3 ha) témoigne du renom viticole de la commune offrant au gewurztraminer, riche d'une remarquable harmonie, une expression optimale.

La partie inférieure du piémont est recouverte de loess déposé par le vent dans des conditions steppiques lors des épisodes froids ou glaciaires de l'ère quaternaire. Ce type de formation développe des sols bruns calcaires, très fertiles, favorables à tous types de culture dont il faut souligner le potentiel agronomique. Plus à l'aval, en bas de versant, ce matériau a été remanié par ruissellement et par les inondations de la Lauch.

1.3. L'air

➤ Le contexte climatique

La station météorologique la plus représentative du climat de GUEBERSCHWIHR est celle de la station de Colmar Meyenheim.

A l'échelle mondiale, le climat local est de type semi-océanique. Cependant, si l'on se place au niveau hexagonal, ce climat est marqué par une tendance continentale. Les températures illustrent ce caractère continental, avec de forts écarts thermiques saisonniers : des hivers froids (1,5 °C au mois de janvier) et des étés chauds (19,7 °C au mois de juillet). La moyenne annuelle des températures, de 10,5°C pour la période de 1971-2000.

Les précipitations moyennes annuelles sont de 576,8 mm. La saison la moins arrosée est l'hiver (novembre à mars). Les précipitations les plus importantes sont enregistrées en été : elles correspondent à des pluies d'orage. La hauteur maximale des précipitations tombées en 24 heures, soit 80,6 mm, a été observée le 10 juillet 1989.

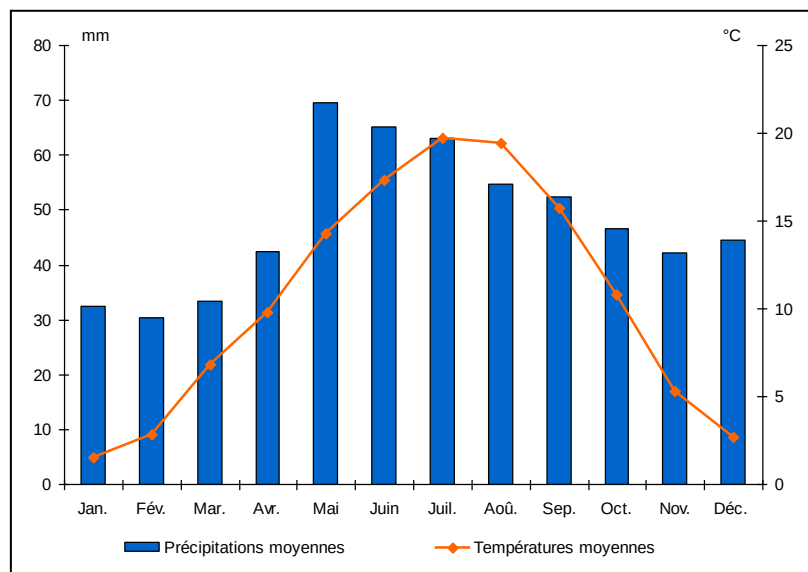
Les Vosges en faisant obstacle aux perturbations océaniques participent au caractère sec du climat de la plaine d'Alsace.

Températures et précipitations, moyennes mensuelles à la station de Colmar-Meyenheim (1971-2000). Source : Météo France.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Température (°C)	1,5	2,8	6,8	9,8	14,3	17,3	19,7	19,4	15,7	10,8	5,3	2,7
Précipitations (mm)	32,5	30,4	33,4	42,4	69,5	65,1	63	54,8	52,4	46,7	42,1	44,5

Diagramme ombrothermique de Colmar-Meyenheim de 1971 à 2000

Source : Météo France



Données : Météo France

D'une manière générale, le régime des précipitations varie davantage d'une année sur l'autre par rapport à celui des températures.

Qu'il s'agisse des giboulées de printemps, d'orage d'été, de tempêtes d'automne et d'hiver, les précipitations se présentent souvent sous forme d'épisodes brefs et intenses, d'où un ruissellement ou une évaporation qui va réduire leur efficacité en termes de recharge des nappes et de la réserve utile des sols.

La ventilation est modérée avec une majorité de vents dont la vitesse demeure inférieure à 4 m/s. Les vents dominants sont de secteur Sud à Sud Sud-Ouest en été ou de secteur Nord en hiver lorsqu'ils sont canalisés par la vallée du Rhin.

La fréquence des jours d'inversion de température constitue une particularité du climat local. En hiver, par temps anticyclonique, les basses couches de l'atmosphère surmontées par de l'air plus chaud entravent toute dispersion des polluants qui stagnent à proximité de la surface du sol lors de ces épisodes de brouillards.

Ces données générales demeurent valables pour la plaine mais doivent être nuancées pour GUEBERSCHWIHR compte tenu de la topographie. Si ces valeurs sont représentatives globalement de la situation dans le village, il en est différemment pour le Couvent Saint-Marc situé à 500 mètres d'altitude et plus encore pour la partie la plus montagneuse, en raison notamment du gradient thermique vertical (diminution de la température de 0,6 degré en moyenne par 100 mètres de dénivelé) et du gradient pluviométrique altitudinal, à savoir l'augmentation des précipitations avec l'altitude.

L'exposition joue également un rôle important déterminant les conditions climatiques d'un lieu.

Etant donné ces conséquences sur les activités humaines, on ne peut clore ce chapitre sans évoquer l'évolution en cours du climat. Les observations recueillies sur une longue période à la station de Colmar-Meyenheim, concernant les températures et les précipitations, montrent une tendance à des hivers plus doux, des étés plus chauds et plus secs, suivis d'automne plus arrosés. L'évolution du climat aura nécessairement des effets sur l'enneigement, les habitats naturels, l'agriculture et la viticulture, la faune, les ressources en eau, la santé des populations... Dans le cas précis de GUEBERSCHWIHR, commune viticole, d'ores et déjà le réchauffement climatique se traduit de manière concrète par une avancée de la date des vendanges.

S'agissant des cépages précoces tels que le Gewürztraminer et le Pinot, la qualité de ces vins est susceptible d'être affectée par le changement climatique à l'avenir, dans un contexte de climat plus chaud en été. Il est même envisagé d'installer à long terme de nouveaux cépages comme le Grenache et la Syrah¹.

➤ **La qualité de l'air**

Commune du piémont viticole, GUEBERSCHWIHR bénéficie d'une situation à l'écart des sources majeures de pollution atmosphériques liées à l'activité industrielle, aux rejets des usines d'incinération.

Dans la commune, les émissions de polluants atmosphériques sont générées principalement par la circulation sur la RD 83, axe Nord-Sud structurant à l'échelle régionale, qui supporte une circulation de plus de 23 000 véhicules en moyenne journalière annuelle, dont près de 7 % de poids lourds. Ce trafic routier est facteur, notamment, d'émission de particules, en particulier pour ce qui concerne les moteurs diesel.

Les autres sources de pollution de l'air présentes dans la commune sont liées au chauffage domestique et à l'activité viticole : gaz à effet de serre (dioxyde de carbone, méthane), dioxyde de soufre, oxyde de soufre, particules, benzène, pesticides et certains métaux lourds.

GUEBERSCHWIHR se situe à l'écart des secteurs géographiques faisant l'objet d'un suivi régulier de la qualité de l'air par L'ASPA².

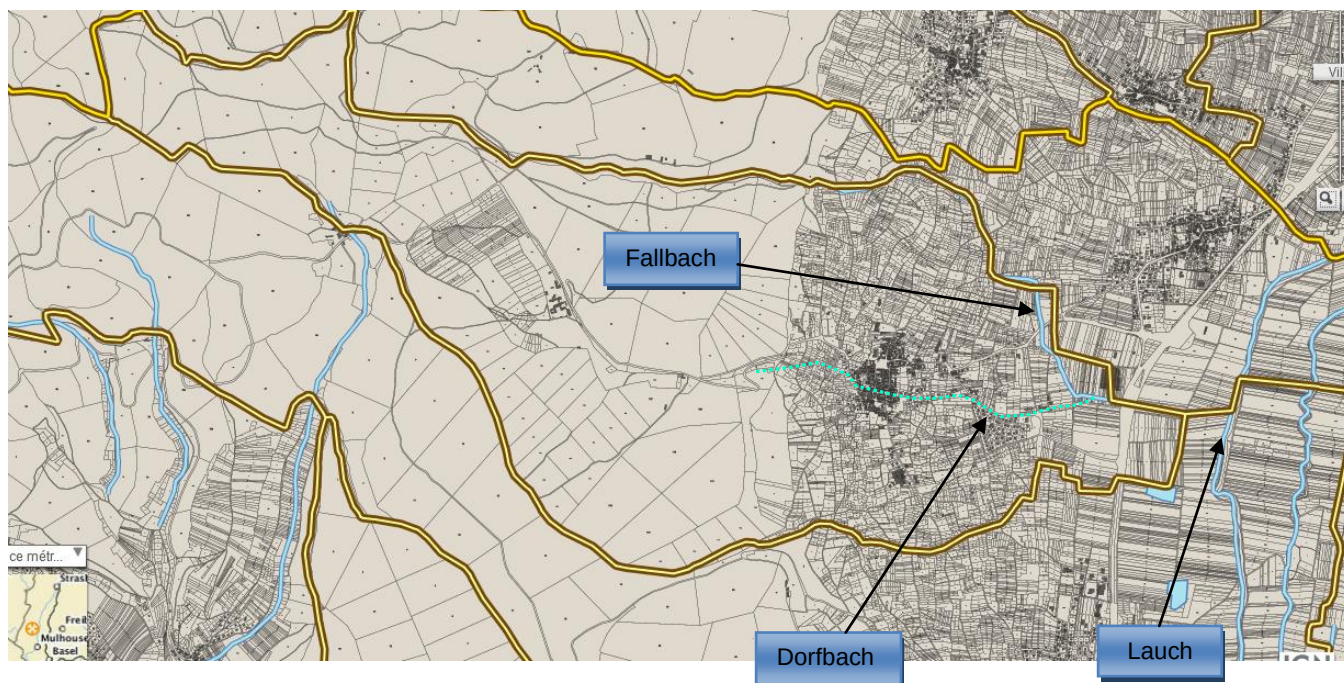
¹ Source : DREAL, Vulnérabilité des secteurs agricole et viticole face au changement climatique en Alsace

² Association pour la surveillance de la qualité de l'air en Alsace

1.4. L'eau

➤ Le réseau hydrographique - Les eaux de surface

Le réseau hydrographique



Source : Géoportail

Compte tenu de la nature gréseuse, donc perméable, des formations qui dominent le territoire communal dans sa partie amont, le réseau hydrographique est peu développé et se réduit à deux ruisseaux. Le Dorfbach à écoulement temporaire est issu de la vallée suspendue du Couvent Saint-Marc ; avant de rejoindre le Fallbach à l'aval du ban, il traverse le village en souterrain puis en aérien. Le Fallbach prend sa source dans le vallon situé entre la commune et Hattstatt et bénéficie d'un écoulement faible mais plus régulier avant de se jeter dans la Lauch sur le territoire de Pfaffenheim.

C'est donc autour de **la Lauch** que s'organise le réseau hydrographique du secteur géographique auquel appartient GUEBERSCHWIHR. Cette rivière, issue des Hautes Vosges sur les flancs du Breitfirst, rejoint l'Ill à Colmar après un cours d'une cinquantaine de kilomètres, jouant ainsi le rôle de collecteur de plusieurs cours d'eau d'origine vosgienne ou des collines sous-vosgiennes.

De par la configuration de son bassin versant, qui atteint une superficie totale de l'ordre de 390 km², et les aléas du climat, la Lauch est sujette à de fortes crues, à l'origine d'inondations étendues, centrées sur la période hivernale. Ces débordements s'étendent partiellement sur le territoire de GUEBERSCHWIHR et leurs fréquences, entre Gundolsheim et Colmar, sont de l'ordre de un à deux ans (voir chapitre Contraintes). A Eguisheim, station de mesure la plus proche située en aval, le débit instantané maximal enregistré a atteint 42,60 m³/seconde le 16 février 1990. Ces inondations ont fait suite à un épisode pluvieux intense et prolongé aggravé par la fonte nivale dans les Vosges.

S'agissant de la qualité des eaux, la rivière a subi jusqu'à un passé récent une dégradation importante de ses qualités biologiques. Les efforts engagés par les collectivités en termes d'assainissement ont permis une nette amélioration, le cours d'eau passant d'un niveau de pollution excessive en 2004 à un bon état de qualité en 2013.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Qualité Générale	M	2	2	3	1B	3	1B	2	2	1B

Source : SIERM/Agence de l'Eau

La rivière est classée en deuxième catégorie piscicole au droit de la commune. Les ruisseaux du Fallbach et du Dorfbach ne font l'objet d'aucun suivi concernant la qualité de l'eau, compte tenu de la faiblesse des débits.

➤ Les eaux souterraines

Le champ de fractures des collines sous-vosgiennes constitué d'un substratum gréseux dispose d'une ressource en eau limitée sous forme de sources alimentant en eau potable les communes. Ainsi, dans la partie haute du ban, quatre sources sont captées assurant l'alimentation de la population, complétées par deux forages dans la plaine, siège de la nappe phréatique de la Plaine d'Alsace. L'eau est désinfectée par rayonnements ultraviolets avant distribution et répond en tous points aux critères de qualité physico-chimique et bactériologique comme en témoigne le tableau suivant.

Indicateurs	Résultats 2014 ¹
Conformité physico-chimique	Eau conforme
Bactériologie	Eau de très bonne qualité microbiologique
Teneur moyenne en pesticide	< 0,1µg/litre (limite de conformité)
Teneur en nitrates	Teneur moyenne 15,0 mg/litre Teneur maximale 17,0 mg/litre Norme de potabilité 50 mg/litre Niveau guide européen 25 mg/litre
Teneur moyenne en chlorures	26 mg/litre Norme de potabilité 250 mg/litre
Dureté	Eau dure (calcaire)
Teneur moyenne en sodium	10,0 mg/litre Norme de potabilité 200 mg/litre
Teneur moyenne en fluor	0,1 mg/litre Norme de potabilité 1,5 mg/litre

¹ Source : Agence Régionale de Santé

Le niveau de qualité microbiologique était encore moyen en 2013, lié à la présence de bactéries à des teneurs faibles ne nécessitant pas de restriction d'usage, pour passer à très bon en 2014. L'exploitant a mis en œuvre les mesures nécessaires pour rétablir la qualité requise, notamment par chloration au niveau de la station de pompage.

Au plan quantitatif, compte tenu du complément issu des deux forages en plaine, les besoins actuels et futurs en eau potable de la commune sont largement couverts. L'ensemble de cette ressource est exploitée en régie.

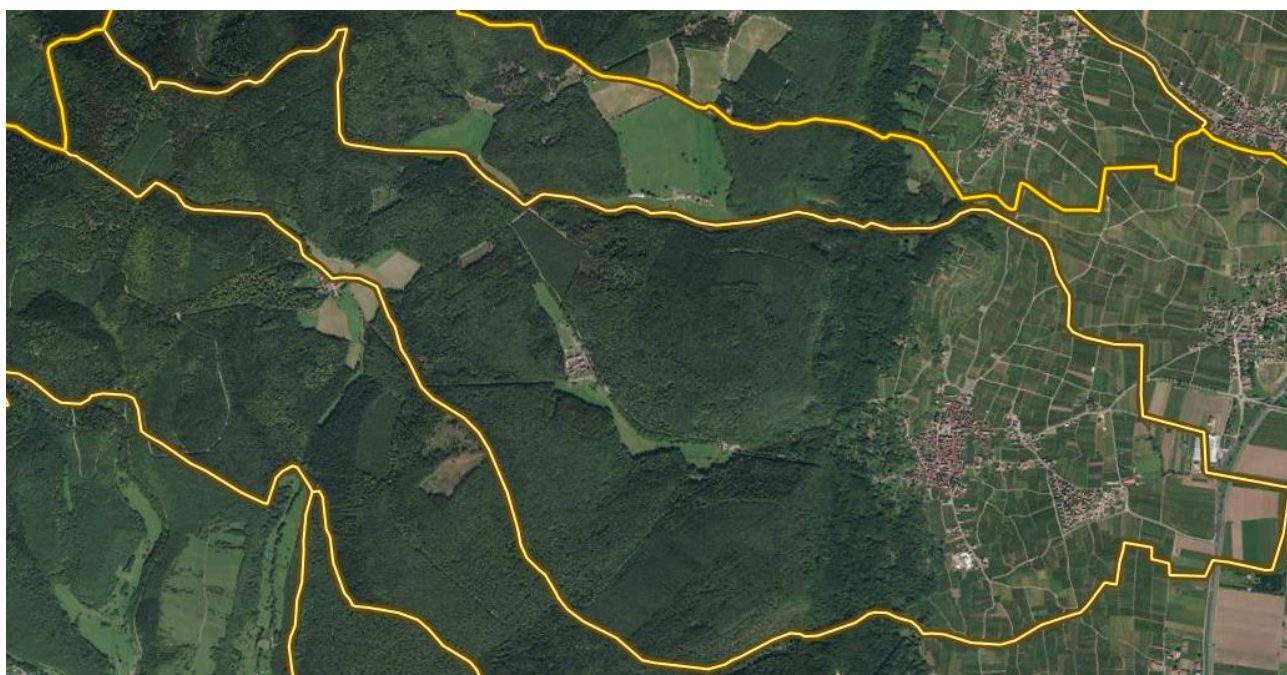
Il convient de signaler l'existence de sources privées alimentant notamment le Couvent Saint-Marc. Enfin, une source prenant naissance au droit de l'église alimente les deux fontaines présentes en cœur de village.

L'essentiel concernant les ressources physiques :

- » Terroir viticole d'une richesse exceptionnelle ;
- » Terres agricoles de plaine à base de loess, à fort potentiel agronomique ;
- » Réseau hydrographique peu développé structuré autour de la Lauch qui bénéficie d'un bon niveau de qualité ;
- » Alimentation en eau potable assurée par forage au sein de la nappe phréatique et par captage de sources. Ressource en eau conforme aux critères de qualité et répondant aux besoins en quantité de la population.

Les enjeux concernant les ressources dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. :

- » Préserver le territoire communal contre toute occupation et utilisation des sols de nature à porter atteinte aux sols et à la qualité de l'air, des eaux souterraines et superficielles ;
- » Conservation du capital que constituent le vignoble, les prairies au sein des collines et les terres agricoles de plaine dans un secteur où l'agriculture et la viticulture demeurent des activités dynamiques.



2. Les ressources du monde vivant - la biodiversité

Du point de vue de l'occupation du sol et de la trame des milieux naturels, le territoire est organisé d'Ouest en Est en trois entités majeures, la partie montagneuse et collinaire majoritairement recouverte de forêts, le piémont viticole et la plaine dont le domaine d'extension est le plus limité.

Depuis la loi "Engagement national pour l'Environnement", dite loi Grenelle, entrée en vigueur au 12 juillet 2010, la biodiversité, associée à l'économie de la consommation d'espace et à l'énergie, tient une place prépondérante au sein des documents de planification.

Situé à la limite extrême Est du domaine des Hautes-Vosges, le territoire communal s'inscrit dans un secteur marqué par une forte naturalité, favorable à l'épanouissement de la biodiversité sous des formes multiples.

2.1. Le secteur montagneux et des collines

➤ Le domaine forestier

Caractéristiques biologiques

Entaillée par la vallée suspendue du Couvent Saint Marc et dominée par le massif du Bildstoecklé, cette partie du territoire de la commune qui s'étage entre 873 et 350 mètres recoupe plusieurs unités phyto-écologiques. D'Ouest en Est, avec la diminution de l'altitude et la modification des caractéristiques climatiques, se succèdent ainsi dans des conditions naturelles, sans l'intervention de l'homme, la Hêtraie-sapinière, formation dominante de l'étage montagnard, la Hêtraie-chênaie à Charme et la Chênaie à Chêne sessile, formations de l'étage collinéen.

S'agissant de la faune, les mammifères sont bien représentés par le Cerf (1à 2 individus/100ha), le Chevreuil (7 à 10 individus/100ha), le Sanglier et le Lièvre. Les carnivores tels que le Renard, le Blaireau, la Martre et le Chat sauvage complètent le tableau des espèces. Le relief marqué, le caractère peu perturbé par la fréquentation humaine, associé à la présence d'abrupts rocheux attirent une avifaune particulière parmi laquelle l'Engoulevent mais aussi des rapaces tels que l'Autour des palombes et le Faucon pèlerin (voir ci-après).



Chevreuil

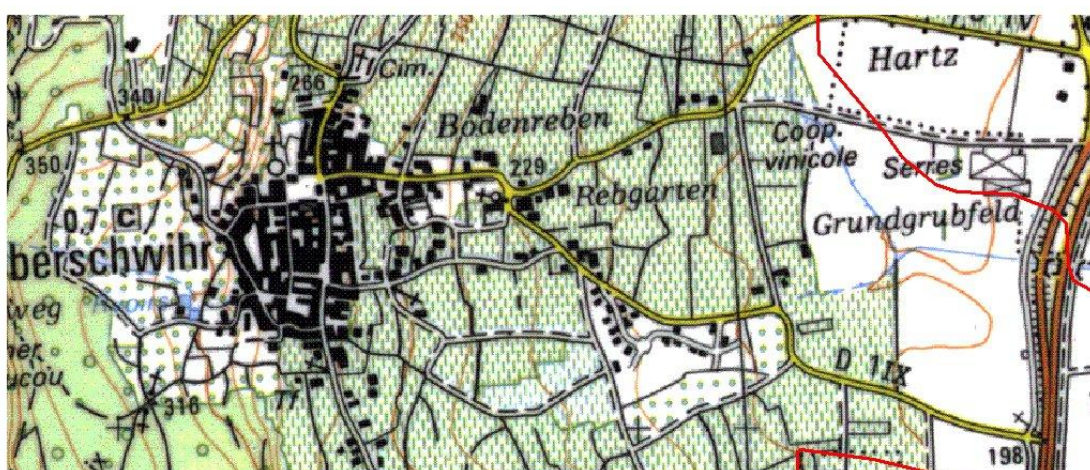
Evolution du village et de sa périphérie



Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin



Feuille 1/25 000 © IGN 1950



Feuille 1/25 000 © IGN 1987

0 500 1 000m



Sources : SCAN 25 © IGN, Feuille 1/25 000 1950 © IGN, Carte 1880



Autour des Palombes



Chat sauvage



Engoulevent

Plusieurs habitats d'intérêt communautaire européen ont été recensés par l'O.N.F.

Etage montagnard	
Habitat	Code CORINNE
Sapinière-hêtraie acidophile à Fétuque des bois	41-13
Sapinière-hêtraie neutrophile à Mercuriale	41-13
Etage collinéen	
Habitat	Code CORINNE
Chênaie sessiflore acidiphile subcontinentale à Luzule blanche	41-571
Chênaie sessiflore-hêtraie acidiphile subcontinentale à Luzule blanche	41-111
Hêtraie-chênaie charmaie neutrocline à adicline	41-131
Hêtraie-chênaie charmaie calcicole à neutrophile	41-131

Source O.N.F. Plan d'aménagement forestier 2006-2015

Fonctions des espaces boisés

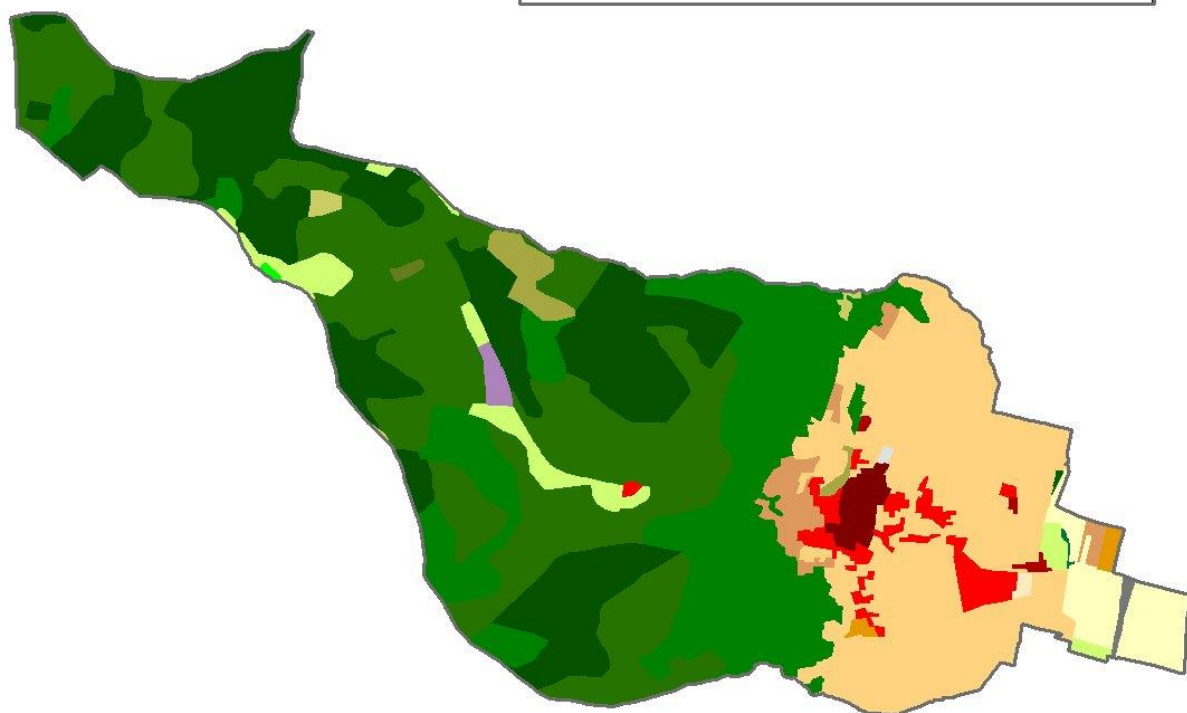
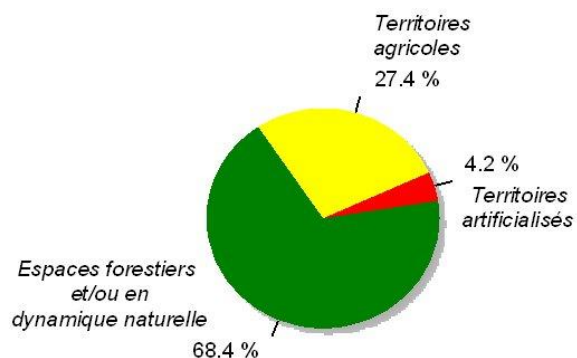
Biologique : ces peuplements forestiers représentent de vastes réservoirs dont l'intégrité est nécessaire à la conservation de la vie animale et à la vitalité des espèces. Ils constituent également un support majeur de la trame verte régionale contribuant aux grands équilibres écologiques territoriaux.

Economique : la production de bois d'œuvre de qualité ainsi que la chasse avec deux lots, assurent des revenus non négligeables à la commune. Le Chêne est particulièrement apprécié en ébénisterie. Les autres essences concernées sont le Pin, le Sapin et le Douglas. Cette forêt bénéficiant d'un bon état sanitaire, épargnée par les deux guerres mondiales du siècle dernier, n'a pas subi de mitraille ce qui ajoute à sa valeur. La forêt communale a dégagé une productivité moyenne de 2050 m³/an, soit 4,4/ha/an dont 30% de feuillus (Chêne) et 70% de résineux (Pin, Sapin, Douglas).

Occupation du sol



Répartition en grandes catégories d'occupation du sol

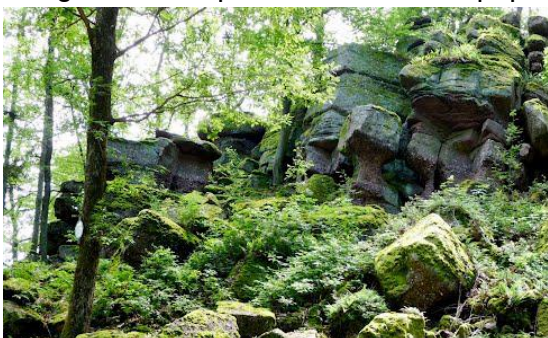


- | | |
|---|--|
| ■ Habitat continu (centre ancien, centre ville) | ■ Prairies |
| ■ Habitat individuel | ■ Bosquets et haies |
| ■ Emprises culturelles et patrimoine | ■ Cultures spécifiques |
| ■ Cimetières | ■ Forêts de feuillus |
| ■ Emprise réseau routier | ■ Forêts de résineux |
| ■ Exploitations agricoles | ■ Forêts mixtes |
| ■ Equipements sportifs et de loisirs | ■ Coupes à blanc et jeunes plantations |
| ■ Autres espaces libres | ■ Ripisylves |
| ■ Cultures annuelles | ■ Landes |
| ■ Vignes | ■ Fourrés, fructicées et ligneux |
| ■ Vergers traditionnels | ■ étangs et lacs |
| ■ Vergers intensifs | |

0 500 1 000 m

Sources : BD OCS© CIGAL 2012

Rôle social et récréatif : ces espaces naturels, facilement accessibles, sont pleinement intégrés à "l'espace vécu" de la population locale et des centres urbains voisins. Ils



Rocher du Coucou

accueillent régulièrement un nombre important de visiteurs, marcheurs qui empruntent le réseau de chemins d'exploitation et sentiers de randonnée balisés par le club vosgien, mais aussi des ramasseurs de champignons et des pratiquants de l'escalade sur le site des carrières. Il convient également de signaler la présence d'un parcours de santé.

Limitation des nuisances : le domaine forestier agit comme un couvert qui protège la ressource en eau. Par ailleurs, étant donné le contexte actuel de réchauffement climatique lié à l'émission des gaz à effet de serre, on ne peut clore ce chapitre sans souligner le rôle de ces forêts tempérées en tant que **puits de carbone** qui absorbent le carbone de l'atmosphère et donc contribuent à diminuer la quantité de CO₂ atmosphérique.

Gestion

La forêt communale, qui occupe ces contreforts de la montagne vosgienne, s'étend sur une superficie de 467 ha. Sa composition s'éloigne des conditions initiales de milieu, dans la mesure où elle a été traitée sous forme de Chênaie à Chêne rouvre qui s'est enrésinée naturellement avec du Sapin et avec introduction artificielle de Pin sylvestre, Mélèze, Epicéa et Douglas.

L'O.N.F., le gestionnaire, poursuit, à travers le plan d'aménagement 2006-2025, la production de bois de qualité tout en assurant les conditions d'accueil du public et de protection des milieux et des paysages notamment dans les secteurs à grande sensibilité (anciennes carrières, piémont, Rocher du Coucou). Le traitement sylvicole privilégie la futaie régulière associée à la régénération naturelle. Dans les secteurs sensibles au plan paysager, écologique et de l'accueil du public, la futaie irrégulière est pratiquée, l'objectif de production devenant secondaire. La composition à long terme des peuplements sera dominée par le Chêne, le Pin, le Hêtre et le Douglas avec en parallèle la baisse continue du Sapin et de l'Epicéa. De 2050 m³/an, l'objectif de production passe à 2600 m³/an.

Des mesures en faveur du maintien et du développement de la biodiversité sont mises en œuvre : gestion diversifiée des lisières, maintien d'arbres morts ou à cavités, maintien d'arbres porteurs de Lierre...

➤ Les clairières

Le massif forestier est ponctué de deux grandes clairières, Osenbuhr et Couvent Saint-Marc.



Ces milieux ouverts occupés par des prairies, pouvant compter plusieurs dizaines de plantes différentes, représentent un élément d'enrichissement de la biodiversité communale. Les lisières forment des zones d'échange entre milieu ouvert et milieu boisé favorables à la faune. Les prairies constituent l'habitat de toute une population d'insectes, de petits mammifères, de batraciens, d'oiseaux et représentent des zones de gagnage pour les cervidés.

Ces milieux prairiaux subissent une forte diminution à l'échelon départemental, surtout en zone de plaine, mais résistent mieux en secteur de montagne.

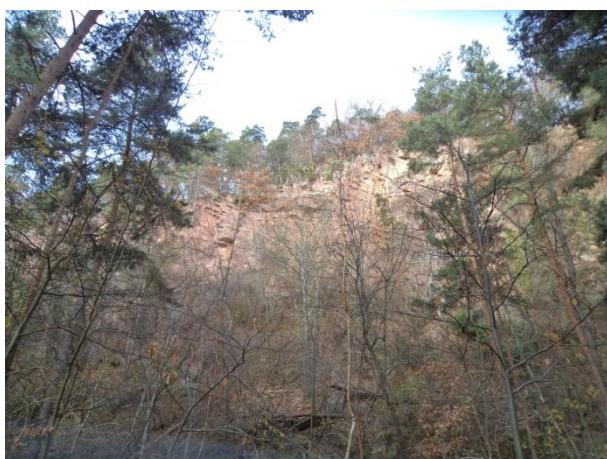
➤ Le milieu remarquable des carrières de l'Ostbourg (ZNIEFF)

Ces carrières figurant au sein de la forêt communale présentent un intérêt biologique majeur. Le sentier qui y mène traverse une futaie de Hêtres, de Chênes et de Mélèzes. La très vaste carrière, véritable cathédrale de grès des Vosges, laisse apparaître son miroir d'exploitation haut de 60 mètres. Ce dernier, couronné par un taillis boisé mixte, témoigne de la puissance de l'accumulation des sédiments. Provenant du démantèlement de massifs granitiques, ces sédiments sableux ont été entraînés par les eaux vers la vaste plaine d'épandages qu'était notre région il y a 200 millions d'années.

La saturation en silice a fait de ce grès un excellent matériau de construction et de pavage. L'exploitation de ces carrières a cessé en 1954.

Dans les creux de cette falaise, nichent des Choucas, petits corvidés noirs. Enfin, ce site rocheux est intéressant car il abrite à nouveau, depuis les années 1980, le Faucon pèlerin, qui chaque année donne jour à plusieurs petits alors qu'il avait disparu dans les années 1970.

Les carrières de grès de Pfaffenheim à Voegtlinshoffen ont été classées en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique) dans le nouvel inventaire.



Ayant besoin de beaucoup de calme pour subsister, sa présence a motivé l'institution d'un arrêté de protection du biotope (APB) portant sur une surface de 20 ha environ, le 7 juillet 1982.



Depuis, la mise en place de l'arrêté et la surveillance accrue du site ont permis la réinstallation définitive du Faucon pèlerin qui peuple également les carrières des communes voisines de Voegtlinshoffen et de Husseren-les-Châteaux.

La valeur écologique du site a été confirmée par son classement en **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type I correspondant à un site de superficie réduite, homogène d'un point de vue écologique abritant au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés.

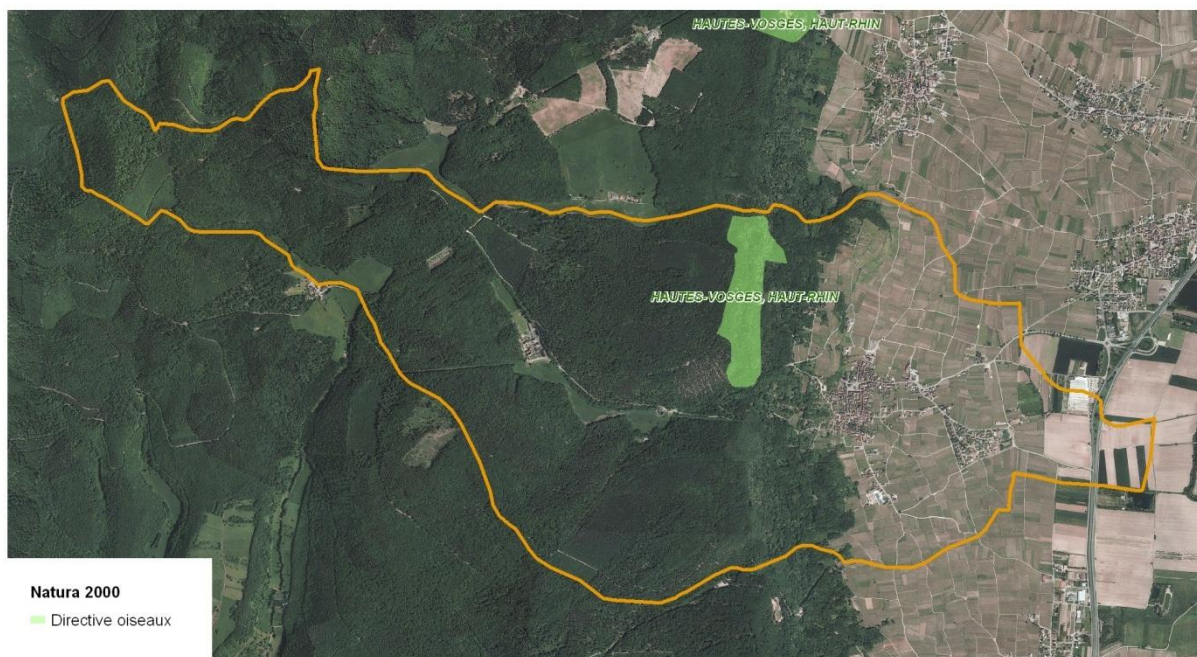
En outre, les anciennes carrières figurent à l'intérieur du périmètre de la **Zone de Protection Spéciale** participant au réseau européen Natura 2000 (Site FR4211807, Hautes Vosges). Ce site, désigné par arrêté ministériel du 6 janvier 2005, s'étend sur 23 680 ha et concerne 69 communes. Comprenant des milieux forestiers, des chaumes et des escarpements rocheux, il est considéré comme stratégique pour la survie et la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux caractéristiques de la montagne vosgienne.

Espèces d'oiseaux ayant justifié la création du site «Hautes Vosges» au titre de la directive «Oiseaux»

Nom scientifique	Nom français
<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore
<i>Aegolius funereus</i>	Chouette de Tengmalm
<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin
<i>Bonasa bonasia</i>	Gélinotte des bois
<i>Tetrao urogallus</i>	Grand Tétras
<i>Picus canus</i>	Pic cendré
<i>Dryocopus martius</i>	Pic noir
<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur
<i>Glaucidium passerinum</i>	Chevêchette d'Europe

Natura 2000

Commune de Guebenschwihr



Sources : DREAL 2013, ORTHO 2011-2012 CIGAL www.cigalsace.org

0 250 500 Mètres

ZNIEFF et arrêté de protection du biotope

Commune de Guebenschwihr



Sources : DREAL 2013, ORTHO 2011-2012 CIGAL www.cigalsace.org

0 250 500 Mètres

La directive européenne Natura 2000 vise à garantir la biodiversité à l'échelle du continent européen en constituant un réseau écologique cohérent d'espaces au niveau continental. En ce qui concerne les oiseaux sauvages rares ou menacés, l'objectif de la directive consiste à préserver les habitats permettant d'assurer leur survie et leur reproduction. En effet, l'avenir des espèces suppose également la préservation de l'environnement physique, de l'habitat qui les abrite.

Dans le cas présent de GUEBERSCHWIHR, la protection des anciennes carrières et de ces abords, le maintien d'une ambiance calme et de quiétude sont indispensables à la survie du Faucon pèlerin. Il convient de préciser que les abords du site sont très prisés par les pratiquants de l'escalade.

Les différents régimes de protection appliqués aux carrières de l'Ostbourg
Arrêté de Protection du Biotope
ZNIEFF de type I
Natura 2000 ZPS

2.2. Les domaines du piémont et de la plaine

➤ Les prés-vergers

Au-dessus du village, faisant transition entre la forêt et le vignoble, occupant un plateau au débouché du vallon suspendu de Saint-Marc est conservé un ensemble de vergers traditionnels à hautes tiges. Certains des arbres ne sont actuellement plus entretenus. La majorité bénéficie cependant de soins apparents, et leurs fruits sont récoltés. Le désintérêt croissant pour l'entretien des arbres fruitiers et la raréfaction des "bouilleurs de cru" risquent à terme de conduire à la disparition des vergers.

Or, ces milieux semi naturels, héritage de la civilisation rurale, constituent un capital de première importance et ce, à plusieurs titres :

- Rôle paysager

Le verger demeure indissociable des autres éléments du site (clocher, village, vignoble...). Il remplit une fonction esthétique appréciable dans le paysage rural, en créant une ambiance végétale autour du village, rompant avec son aspect minéral et en introduisant un foisonnement au sein du parcellaire viticole à l'aspect très ordonné.

- Rôle écologique et biologique

Ce patrimoine naturel représente un milieu de vie très riche par le nombre de niches écologiques offertes. Il s'agit d'un écosystème abritant tout un cortège d'espèces qui y trouvent à la fois une source de nourriture et des emplacements de nidification. De nombreuses espèces dites cavernicoles (oiseaux, petits mammifères frugivores) exploitent les cavités présentes dans le tronc des arbres : Torcol fourmilier, Rouge queue à front blanc, Loir, Lérot, Chauve-souris... ainsi que la nombreuse famille des Pics. A ce milieu sont inféodées des espèces très menacées comme la Chouette chevêche, le rarissime Hibou petit duc, la Pie-grièche à tête rousse et la Huppe fasciée.



Huppe fasciée

La Fouine, le Renard et le Blaireau fréquentent régulièrement ce type d'habitat à la recherche de quelques nourritures (fruits, petits rongeurs).

Par ailleurs, faisant transition entre la forêt et le vignoble, ces prés-vergers réalisent une liaison écologique entre plusieurs écosystèmes et peuvent donc être qualifié **d'écotone**. Il s'agit d'un milieu très riche en biodiversité, dans la mesure où il abrite des communautés particulières qui lui sont propres (voir précédemment), mais aussi des espèces et des communautés des milieux limitrophes.

- Rôle génétique

Ces arbres fruitiers forment un capital génétique riche de plusieurs espèces et patiemment sélectionné au fil du temps, qui participe au patrimoine de la commune.

- Rôle récréatif et social

Il convient également de souligner son rôle en tant qu'espace naturel de proximité pour la population locale, favorable la promenade. Il participe ainsi à la qualité du cadre de vie, venant quelque peu rompre la monotonie de l'espace viticole.



Verger faisant transition entre le village et la forêt

D'une manière générale, ces milieux menacés à la fois par l'urbanisation et l'agriculture sont en voie de forte régression, voire de disparition dans le département.

Il convient de souligner la présence d'un ensemble de vergers basses tiges et demi-tiges situé dans la partie plaine à la base du vignoble attenant à des serres horticoles. Ces formations présentent un intérêt biologique beaucoup plus limité comparativement aux vergers hautes tiges qui évoluent dans un contexte plus préservé.



Verger demi-tiges à l'aval du village

➤ Le vignoble et milieux associés

La surface cultivée en vigne s'est non seulement bien maintenue grâce à l'existence du classement AOC et grand cru Goldert, mais s'est également étendue sur les terrains de bas de pente, traditionnellement labourés. La vigne occupe toutes les pentes entre 400 et 200 m d'altitude, à part quelques prairies sur les zones les plus humides traversées par le Dorfbach. Des terrasses, soutenues par tout un réseau de murets en pierres sèches, permettent d'adapter la culture de la vigne au talus à forte pente dominant le village.



Pour faire face aux risques d'érosion, la pratique de l'enherbement un rang sur deux ou total a été généralisée. Cette technique, outre la réduction du ruissellement superficiel et une meilleure infiltration, améliore la structure des sols et permet la consommation des reliquats d'azote évitant ainsi leur lessivage vers les nappes souterraines au pied du vignoble.

Caractéristiques biologiques du vignoble

D'un point de vue strictement biologique, le vignoble représente en lui-même un milieu relativement pauvre. Les plantes commensales et "mauvaises herbes" poussant dans un sol constamment remué par les travaux de culture sont généralement des espèces annuelles ou bisannuelles, à cycle court, capables de survivre dans ce biotope. Les principales espèces sont le Pied-de-coq, le Chiendent, la Fumeterre, les Chénopodes, la Bourse à pasteur, et le groupe des Véroniques. Parmi les plantes à haute tige, on retrouve la Tulipe sauvage, l'Ail des vignes ; parmi les plantes à basse tige, citons le Muscari et l'Ornithogale.

Les traitements herbicides pratiqués par le passé ont contribué à réduire la flore présente entre les rangs de vigne et à aggraver la pauvreté initiale de ce milieu.

Cependant, les techniques de culture actuelles évoluent en faveur d'un plus grand respect de l'environnement : réduction de l'usage des insecticides et acaricides toxiques, limitation très forte de l'emploi des fongicides et des produits de lutte contre les maladies, apports d'azote raisonnés...laissant entrevoir une plus grande biodiversité au sein du vignoble.

Milieux associés

Quelques haies, bosquets et massifs arbustifs des haies sont présents sur, dans la partie basse du village (aux alentours du récent lotissement), ainsi qu'à proximité du village, le long de la route qui mène au Couvent Saint-Marc.



Ces quelques éléments sont très importants et méritent d'être conservés. Outre leur réelle qualité d'animation paysagère, ces formations introduisent au milieu de la vigne et des champs environ 80 % de la faune totale du site. Ils peuvent également constituer des relais pour la faune issue du massif vosgien.

Du point de vue de la richesse faunistique, les milieux associés à la vigne font le bonheur du Hérisson, Mulot et Campagnol de même que la Pie bavarde, l'Étourneau, le Bruant jaune, la Fauvette... de toute une faune qui y trouve nourriture, abri et des sites de reproduction. L'enherbement des parcelles et la limitation de l'emploi des herbicides agissent désormais de façon favorable sur le développement de la faune en général et les insectes en particulier.

Différents types de reptiles dont le Lézard agile, le Lézard des murailles, la Coronelle lisse, petit serpent du groupe des Couleuvres, affectionnent les murets en pierres sèches et l'ensemble de ces milieux chauds et secs.



Coronelle lisse



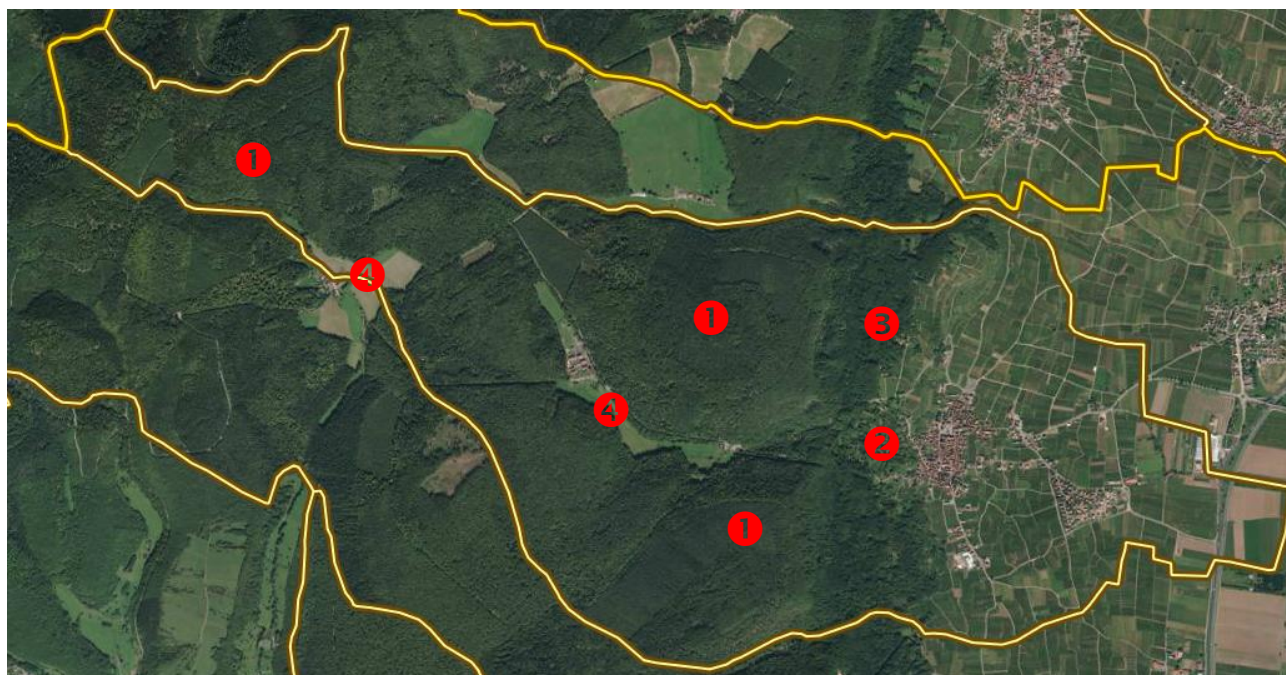
Lézard des murailles

➤ La plaine

Au plan biologique, ce secteur, voué aux grandes cultures, est le plus pauvre du territoire communal. Le seul élément de diversification et d'animation du milieu est constitué par le cortège végétal du Fallbach. Quelques espèces ont réussi à s'adapter à la transformation et à la banalisation du milieu. Parmi les mammifères, il convient de citer le Campagnol des champs. S'agissant des oiseaux, l'Alouette des champs, le Vanneau huppé, la Corneille noire, le Faucon crécerelle, et l'Etourneau composent le cortège des espèces inféodées à l'espace agricole dominé par la céréaliculture intensive.



Ici, à l'Est de la RD 83, la commune empiète sur le ried de la Lauch, vaste espace de plaine compartimenté par de larges mailles semi ouvertes.



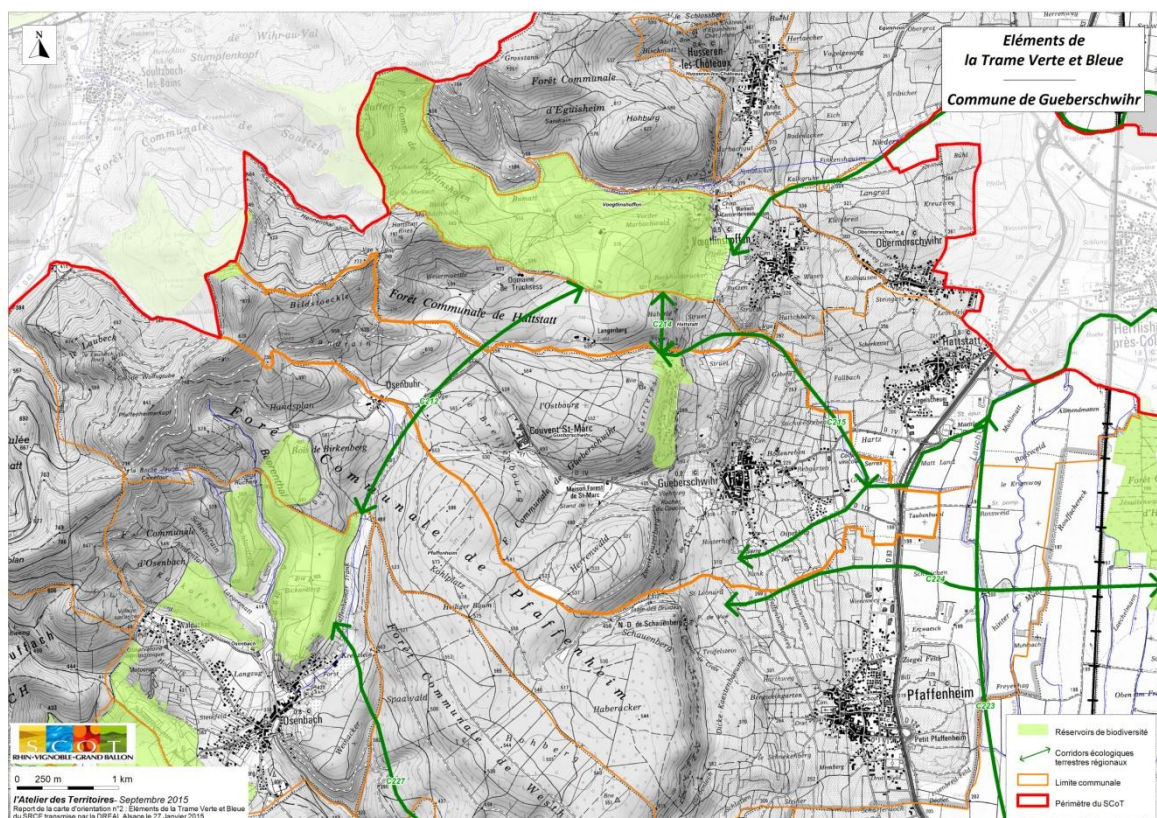
	Milieux	Valeur écologique
①	Massifs boisés des collines et des contreforts montagneux	++
②	Les vergers traditionnels à haute tige	+++
③	Les anciennes carrières de l'Ostbourg	++++
④	Les grandes clairières du Couvent et d'Osenbuhr	++

2.3. Les continuités écologiques

La nouvelle approche relative aux espaces naturels, introduite en particulier par les lois Grenelle I et II, vise, au-delà de la protection stricte des espaces, à promouvoir la dynamique des milieux et des populations en préservant et en reconstituant des corridors écologiques reliant des noyaux centraux de biodiversité. Ces éléments de connexion, garantissant les échanges et les flux biologiques, sont le plus souvent constitués de fragments de nature ordinaire du type bosquets, prairies naturelles, réseau de haies, végétation d'accompagnement des cours d'eau... Les lignes arborées discontinues sont empruntées par les oiseaux et les mammifères terrestres. Les lignes continues, comme la végétation le long des cours d'eau, guident toutes les espèces, dont les Chauves-souris, les Libellules et les insectes.

C'est sur cette démarche, privilégiant davantage le fonctionnement des écosystèmes à la protection stricte des milieux, que s'appuie la trame verte et bleue de la Région Alsace, qualifiée de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté par délibération du Conseil Régional en date du 21 novembre 2014 et par arrêté préfectoral du 22 décembre 2014. Les documents d'urbanisme, dont les P.L.U., doivent prendre en compte le SRCE.

La notion de prise en compte *correspond au niveau le moins contraignant d'opposabilité* (les autres étant, dans l'ordre, la conformité et la compatibilité) et signifie que les documents de rang inférieur ne doivent pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme immédiatement supérieure.



Selon l'extrait de la cartographie de ce document, GUEBERSCHWIHR compte sur son territoire un réservoir de biodiversité majeur, correspondant aux anciennes carrières qui concerne également la commune voisine de Voegtlinshoffen. Outre la présence du Faucon pèlerin, le Murin de Bechstein, le Chat sauvage, le Lynx et les espèces des milieux forestiers et des falaises justifient l'intérêt écologique de ces sites. Un autre réservoir (RB 79) est à signaler dans l'environnement immédiat de la commune lié aux collines sous-vosgiennes d'Osenbach.

Le SRCE repris au niveau du SCoT identifie des couloirs d'importance régionale destinés, notamment, à relier le piémont à la plaine, aux milieux du ried de la Lauch et de la Vieille Thur coïncidant avec un autre couloir de niveau national correspondant à un axe majeur pour la faune et l'avifaune. La RD 83 représente un élément de fragmentation du territoire qui isole les couloirs nationaux

2.4. Les zones humides

Si le ban de Gueberschwihr ne compte pas de zone humide remarquable, des zones à dominante humide, ou zones humides ordinaires sont mentionnées en amont dans le vallon d'Osenbuhr et à l'aval du village. L'inventaire départemental a permis également de repérer des zones potentiellement humides qui sont à proximité du réseau hydrographique existant et dans la clairière en aval du Couvent Saint-Marc.

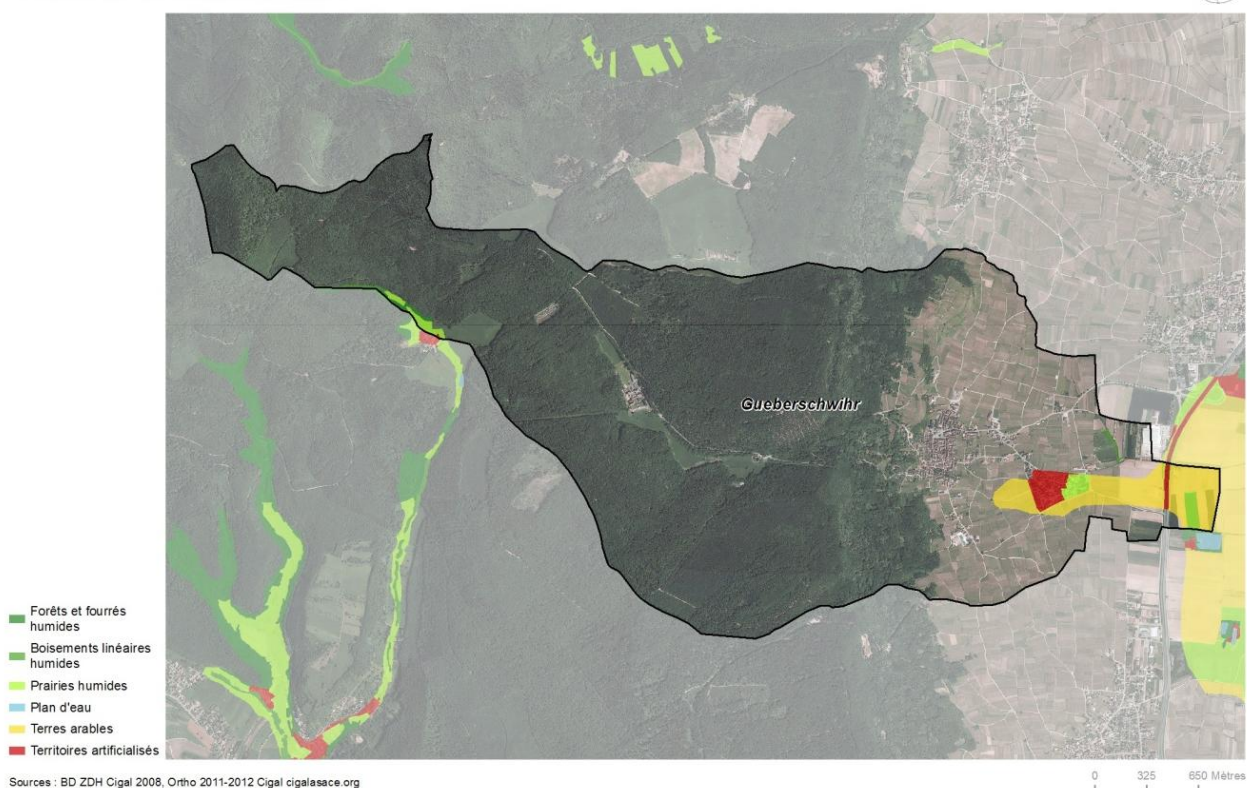
La prise en compte des zones humides, remarquables ou non, constituent aujourd'hui un enjeu majeur. Les zones humides sont considérées comme des milieux particulièrement sensibles et menacés, notamment au sens de la LEMA (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, 2006).

Définition : *"on entend par zone humide, 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"* (Art. L.211-1 du Code de l'Environnement).

Il s'agit d'espaces qui cumulent des intérêts plurifonctionnels en termes d'équilibre des bassins versants (soutien à l'étiage, atténuation des niveaux de crues), de qualité de l'eau (rôle de filtre) et de richesse biologique (forte biodiversité). Ces secteurs assurent aussi des fonctions récréatives et paysagères.

Zones à dominante humide CIGAL

Commune de Gueberschwihr



L'essentiel concernant les ressources du monde vivant :

- » Territoire communal regroupant une grande diversité de milieux de la montagne à la plaine ;
- » Patrimoine naturel diversifié et organisé autour des massifs forestiers, des vergers et d'un réservoir de biodiversité, les anciennes carrières de l'Ostbourg ;
- » Espaces boisés occupant plus de la moitié du ban de la commune ;
- » Essentiel des espaces boisés relevant de la forêt communale gérée par l'ONF ;
- » Milieux naturels du piémont et de montagne évoluant dans un contexte calme, relativement peu perturbé favorable à l'épanouissement de la vie animale sous toutes ses formes ;
- » Effet de cloisonnement de la RD 83 entre deux continuités écologiques majeures du piémont et de la plaine.

Les enjeux concernant la biodiversité dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. sont les suivants :

- » Le maintien et la protection des éléments structurants du patrimoine naturel par le biais d'un classement en zone N et/ou l'application des articles L.113 et L.151-23° du Code de l'Urbanisme ;
- » Exiger réglementairement que toute opération future d'aménagement contribue à l'enrichissement de la biodiversité locale ;
- » Eviter tout ouvrage ou occupation du sol de nature à renforcer la fragmentation du territoire.

Au-delà du P.L.U.

- » Concilier la fréquentation touristique et de loisirs avec la préservation des milieux, s'agissant notamment de la pratique de l'escalade vis-à-vis des carrières de l'Ostbourg et du Faucon pèlerin ;
- » Enrichir la biodiversité du vignoble par la mise en place de manière ponctuelle d'îlots naturels.

3. Le paysage

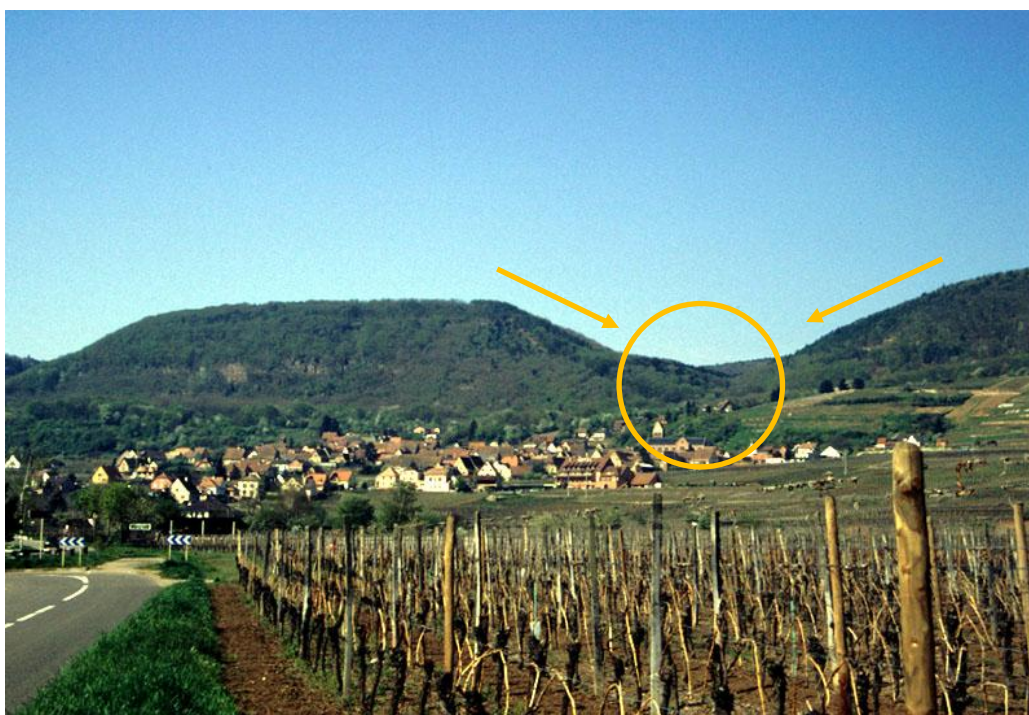
➤ Cadrage général

Le paysage prestigieux du vignoble représente un patrimoine culturel construit par des siècles d'histoire et de traditions, exprime un art de vivre et une identité forte. Les caractéristiques de ce paysage se résument à l'aspect soigné et entretenu du parcellaire viticole, à la forme urbaine et à la richesse architecturale des villages, à la configuration en piémont du massif vosgien et au contraste saisissant entre un espace humanisé, finement travaillé et l'aspect plus sauvage des masses forestières recouvrant le relief.

De ce patrimoine remarquable, le territoire tire toute sa force et sa lisibilité.

➤ Les traits dominants du paysage

Le village ancien offre une grande homogénéité par son allure compacte avec ses toits très inclinés qui se serrent autour du clocher emblématique. Le contact franc entre le tissu bâti et le vignoble demeure un des traits particuliers de la texture paysagère. Le village semble adossé à la falaise, au débouché de la vallée suspendue, en un point de convergence des lignes du relief.



Le site villageois

Les extensions linéaires vers Pfaffenheim et Hattstatt et la diffusion de constructions à l'aval du village jusqu'à la base du piémont créent une rupture avec le bâti initial et altèrent l'unité et la cohérence du site villageois.

Que ce soit depuis la RD 83, depuis les différentes voies d'accès ou depuis les chemins qui sillonnent le coteau et les versants encadrants, les points de découverte du paysage sont multiples, partout la perception du site est très forte. Il en résulte une sensibilité majeure du territoire dont toute altération, même ponctuelle, est amplifiée.



Perspective depuis le RD 83

Dominant le village sur des pentes abruptes, à l'exception d'un ensemble de vieux vergers, la forêt relaie sans transition le parcellaire viticole. Au sein du domaine des collines et des contreforts montagneux, le paysage est très fermé par la couverture boisée. L'ambiance intime varie ici selon les saisons et la nature des peuplements. La clairière du Couvent Saint-Marc offre une ouverture et enrichit le paysage forestier par l'ambiance rurale calme qui se dégage du site. La clairière d'Osenbuhr, quant à elle, bénéficie d'échappées visuelles et d'horizons dégagés dans une atmosphère rurale de moyenne montagne. La dimension apaisante du site tient en l'absence d'élément perturbateur et en la perception de l'arrière plan montagneux dessiné par les massifs du Grand-Ballon et du Petit-Ballon.



La clairière d'Osenbuhr

➤ Le paysage des entrées de commune

Les approches du village se font de manière progressive, l'enveloppe bâtie étant visible de loin.

Lorsqu'on quitte la RD83, le paysage agricole laisse entrevoir au loin la silhouette du village. Quelques maisons dispersées ponctuent les abords de la route de Hattstatt. Le bâtiment ancien et massif de la cave des producteurs, de par sa vétusté, perturbe l'impression générale de cette entrée, de même qu'un hangar en bordure de chaussée.



L'entrée dans la partie agglomérée montre un tissu assez dense et compact, dominé par le volume massif de l'Hôtel Bellevue sur la droite.



En venant de Pfaffenheim par la route des vins, le noyau médiéval est caché par les constructions récentes qui s'égrènent le long de cet axe qui forme balcon. L'approche jusqu'au village est alors progressive, le bâti étant assez dispersé et en alternance avec des parcelles de vigne jusqu'à la porte d'entrée du village. Au loin on aperçoit les falaises gréseuses et le terroir viticole.



En venant de Voegtlinshoffen par le nord, on entre directement dans le noyau médiéval remarquable après avoir traversé un paysage ouvert et vallonné dominé par la vigne. La façade patrimoniale est bien visible, avec l'Eglise qui domine, et en arrière-plan le site du Schauenberg sur un fond de boisements homogènes.



Mais la plus belle entrée dans Guebenschwihr est celle que l'on découvre en arrivant de l'ouest depuis Osenbach.

Elle offre un angle de vue exceptionnel et remarquable sur le village médiéval et par-dessus les toits, un peu comme une vision aérienne. L'environnement de vignes, ainsi que des vues dégagées et lointaines vers la plaine jusqu'aux Alpes par beau temps est très beau.



Un seul bémol, le site est perturbé par une construction inachevée et des stockages en marge de l'agglomération qui sont fortement dommageables.



L'essentiel concernant le Paysage

- » Paysage bénéficiant d'une forte identité, d'une image culturelle et symbolique ;
- » Peu d'éléments perturbateurs majeurs du type lignes haute tension ou autres infrastructures;
- » Simplicité, lisibilité et monumentalité du paysage liées, notamment, à la vitalité de la viticulture ;
- » Présence d'un réseau de murets en pierre sèches ;
- » Paysage très vulnérable face à toute altération ;
- » Opposition marquée entre le piémont viticole et les contreforts montagneux aux ambiances très contrastées : élément de richesse locale ;
- » Evolution passée et récente de l'urbanisation en rupture avec la l'unité et la cohérence initiales du site.

Les enjeux concernant le paysage dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. sont les suivants :

- » Délimitation des secteurs d'extension qui se greffent le mieux au site villageois permettant d'intégrer des constructions isolées ;
- » Stopper les extensions linéaires notamment vers Pfaffenheim et tout rapprochement de l'urbanisation vers la RD 83 ;
- » Trouver une solution à la situation de l'hôtel inachevé dominant le village ;
- » Arrêter le mitage de l'avant-plan paysager depuis la RD 83 ;
- » Opérer un traitement paysager des constructions mal insérées au site ;
- » Préserver les murets en pierres sèches.

Au-delà du P.L.U.

- » Promouvoir une gestion paysagère des peuplements forestiers qui dominant le village en évitant les coupes rases.

4. Transports/énergie

Depuis les lois Grenelle, le rôle des documents d'urbanisme a été renforcé dans les domaines de l'énergie et des transports. Le P.L.U. ne peut répondre à tous les enjeux en la matière, mais il peut, notamment, créer un cadre réglementaire qui favorise la performance énergétique des constructions.

4.1. Les transports

➤ Les transports collectifs

En matière de transport, la commune ne bénéficie pas de la desserte par un service de transports en commun cadencé. En revanche, il convient de souligner la proximité des gares de Rouffach et de Herrlisheim, sur la ligne Colmar-Mulhouse, desservies par un service régulier de TER.

Par ailleurs, le Conseil Général assure la desserte de la commune par son service de transports en commun par car.

➤ Déplacements cyclables

La commune se situe sur l'axe du piémont emprunté par un itinéraire cyclable permettant d'accéder à Rouffach, Guebwiller au Sud et à Colmar au Nord. Le développement des liaisons cyclables internes à l'agglomération vers le nouveau quartier et son école reste à promouvoir.

La majorité des déplacements pour se rendre à son lieu de travail, faire ses courses, accéder aux services et équipements s'effectue en voiture. Toutefois, le renforcement de la desserte TER des gares proches attire de plus en plus d'usagers qui combinent dans leurs déplacements quotidiens l'usage de la voiture et le train.

4.2. L'énergie

Les énergies habituellement utilisées pour les usages domestiques dans la commune sont le gaz (réseau GRDF), l'électricité et le fuel notamment pour le chauffage.

Le potentiel local en énergies renouvelables concerne principalement l'énergie solaire et le bois. Le secteur du piémont se situe dans une plage d'ensoleillement assez favorable l'été, moins favorable l'hiver en raison de la nébulosité.

Selon l'Atlas du potentiel éolien mis au point par la Région Alsace, la commune se situe dans une zone insuffisamment ventilée qui n'offre que peu de perspectives pour le développement de cette énergie.

La forêt communale, d'une superficie de 467 ha, représente un potentiel important en termes de bois-énergie.

Les nouveaux besoins en termes de développement durable appliqués à la construction avec notamment la mise en œuvre de techniques telles que BBC et HQE militent en faveur d'une réduction des contraintes portant sur la forme et la pente des toitures, de manière à offrir les possibilités d'installation de maisons bioclimatiques, de toitures végétalisées, de constructions à forme compacte afin d'éviter les déperditions d'énergie et de promouvoir une meilleure isolation et la performance énergétique des bâtiments.

Dans le domaine énergétique et de l'amélioration de l'isolation des constructions, la commune peut jouer un rôle moteur en mettant en œuvre un plan de rénovation énergétique des équipements communaux.

Les enjeux concernant l'énergie dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. sont les suivants :

- » Ne pas s'opposer à travers le règlement à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable et éviter les règles contraignantes portant sur les formes architecturales, s'agissant en particulier des toitures en dehors du centre ancien ;
- » Réduire l'utilisation de la voiture en favorisant le développement des circulations douces à l'échelle du village, notamment en cas d'aménagement d'un nouveau quartier ;
- » Etoffer le réseau local de pistes et parcours cyclables (par l'inscription d'emplacements réservés si nécessaire) ;
- » Prendre en compte les deux roues dans les normes de stationnement ;
- » Examiner l'opportunité d'imposer dans les opérations futures une part minima d'énergie renouvelable ;
- » Potentiel d'énergie renouvelable qui se résume au bois-énergie et au solaire.

5. Les contraintes et nuisances

Il convient de mentionner certaines réglementations, servitudes et risques naturels qu'il faut prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. D'autres contraintes vont intervenir notamment au moment du permis de construire.

5.1. Les servitudes d'utilité publique

La commune est grevée par des servitudes dont les effets en matière d'utilisation du sol piment sur les dispositions du P.L.U. Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, il appartient à la commune de ne pas mettre en place des règles contraires à l'application des servitudes dont celles qui se révèlent les plus contraignantes sont les suivantes :

➤ **La servitude AS 1 de Protection des eaux potables**

Les sources captées en vue de l'alimentation en eau potable génèrent des périmètres de protection rapprochée et éloignée qui se situent à l'amont du village, dans la forêt. Afin de préserver la ressource en eau, les activités autorisées et les possibilités de construction dans ces périmètres sont réglementées par arrêté préfectoral.

➤ **La servitude A 1 de Protection des bois et forêts**

La totalité de la forêt communale est couverte par cette servitude qui vise la protection du patrimoine forestier.

➤ **La servitude AC1 de Protection des monuments historiques- site inscrit**

Il est institué pour la protection et sa mise en valeur des monuments historiques un périmètre de 500 mètres autour de chaque édifice. A l'intérieur de ce périmètre, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, lorsqu'il y a covisibilité. La carte des édifices concernés figure en annexe du rapport, ainsi que le périmètre du site pittoresque inscrit valant servitude d'utilité publique.

5.2. Les contraintes d'aménagement

➤ **Le SDAGE et le SAGE**

Conformément à la Loi sur l'Eau, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux pour le bassin Rhin-Meuse (approuvé le 30 novembre 2015) détermine les grands enjeux en matière de gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements pour les atteindre.

- *Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ;*
- *Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ;*
- *Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ;*
- *Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ;*
- *Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires ;*
- *Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.*

Dans chaque sous-bassin, l'établissement d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) d'initiative locale est prévu. GUEGERSCHWIHR relève du périmètre du SAGE de la Lauch dont le périmètre, englobant les bassins-versants de l'Ohmbach et du Rimbach, a été fixé par arrêté préfectoral en date du 7 mars 2013. Ce document est actuellement en cours d'étude.

➤ **Article L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme**

La RD 83 est classée voie à grande circulation et est donc concernée par les dispositions de cet article qui conditionne l'urbanisation le long des axes importants à une réflexion d'aménagement préalable dans les domaines de la sécurité, du paysage, de l'architecture et des nuisances.

Dans l'hypothèse où le P.L.U. n'exprime pas ce souci de maîtrise de l'urbanisme, les terrains compris dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de ces voies sont frappés d'inconstructibilité.

➤ **La charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges**

GUEBERSCHWIHR fait partie des 192 communes adhérant au Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges. Par conséquent, depuis le décret du 2 mai 2012, et en l'absence de SCoT approuvé, le document d'urbanisme communal doit être directement compatible avec les orientations de la 3ème charte 2012-2024, dont les orientations sont les suivantes :

- Conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire ;
- Généraliser les démarches globales d'aménagement économes de l'espace et des ressources ;
- Asseoir la valorisation économique sur les ressources locales et la demande de proximité ;
- Renforcer le sentiment d'appartenance au territoire.

➤ **Loi Montagne**

La forêt reculée, ainsi les sections 9 et 10 du cadastre entrent dans le champ d'application de cette loi qui énonce un certain nombre de règles d'urbanisme devant être respectées par les SCoT et P.L.U. : préservation des terres agricoles, des paysages et milieux caractéristiques du milieu montagnard, urbanisation devant se réaliser en continuité des bourgs et villages existants, interdiction de nouvelles routes à flanc de montagne dans les champs de vision panoramique, encadrement des projets touristiques par le biais des unités touristiques nouvelles...

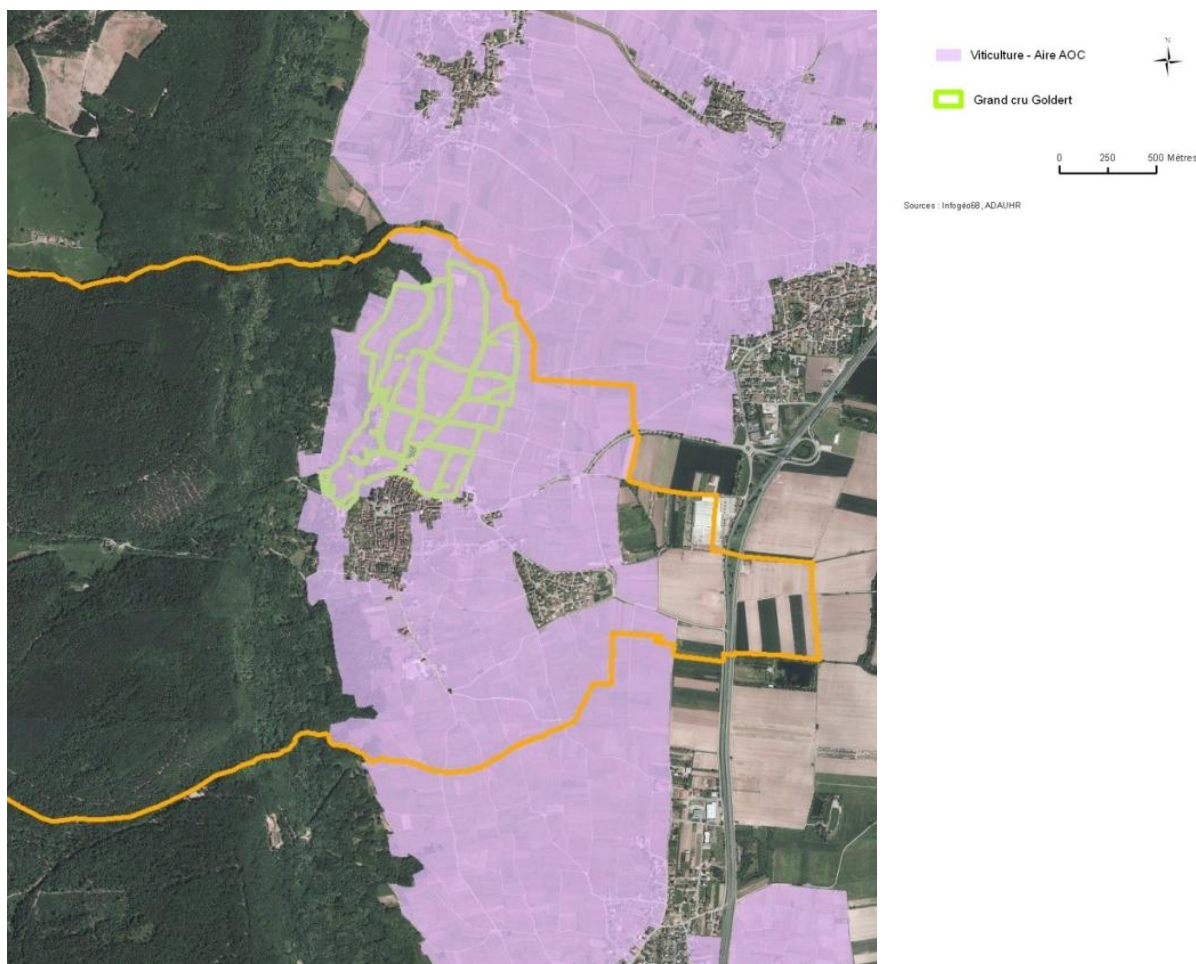
➤ **SCOT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon**

Par délibération du 05 octobre 2005, la révision du Schéma Directeur et sa transformation en Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été prescrite. Les études débutées en 2008 en sont au stade du Document d'Orientations et d'Objectifs. Il appartient à la commune de veiller à la compatibilité du P.L.U. avec les orientations du SCoT, document qui assure les grands équilibres à l'échelle du bassin de vie.

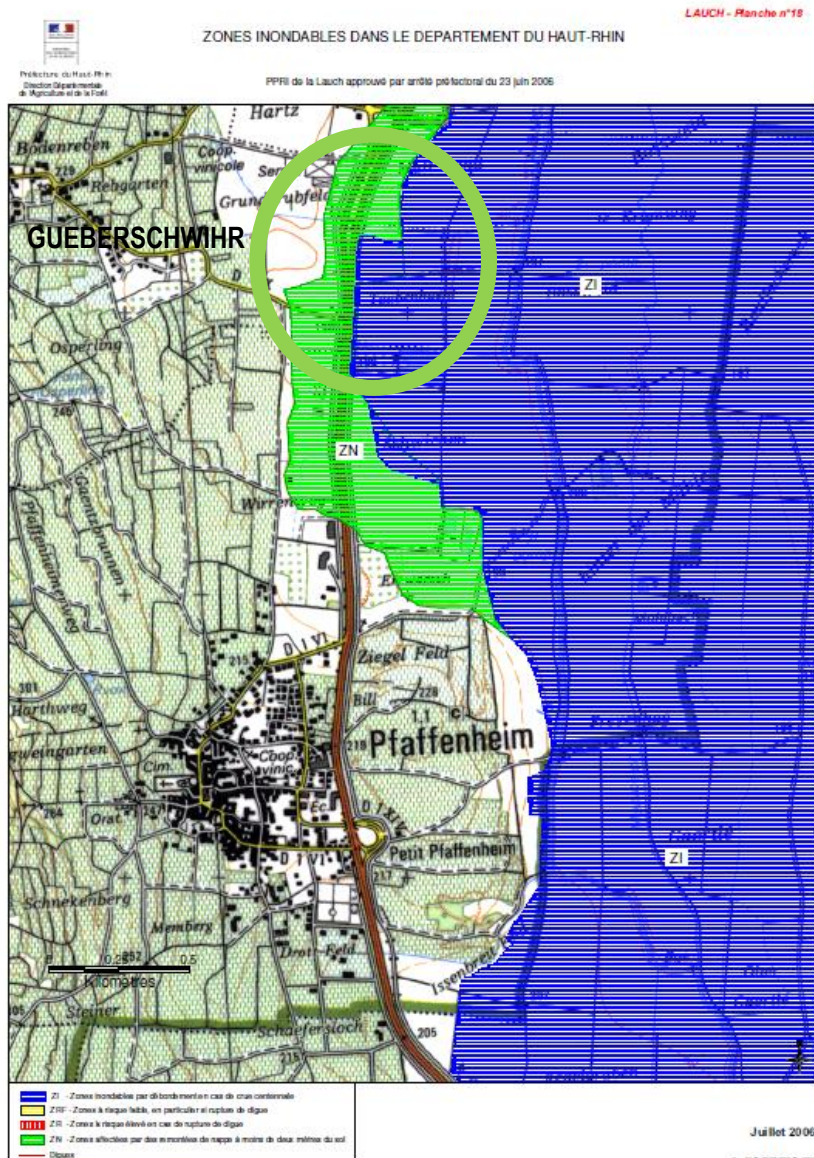
➤ Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée

La commune de GUEBERSCHWIHR compte **201,7** hectares situés en aire AOC viticole Alsace soit **22,7 %** de la superficie du territoire communal. Ce périmètre englobe en totalité les 45,3 ha du grand cru Goldert. Toute atteinte à l'aire AOC devra être soumise pour avis à l'INAO (INOQ)^o et au Ministre de l'Agriculture (Loi du 02 juillet 1990).

Par ailleurs, GUEBERSCHWIHR est également concernée par l'Aire AOC Munster.



- Risques naturels
- Risque d'inondation



Le bassin versant de la Lauch, qui, on l'a vu, couvre une superficie de l'ordre de 390 km², fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006. Ce PPRI a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose donc au P.L.U.

Les inondations de la Lauch ont lieu essentiellement en période hivernale et printanière, suite à des pluies abondantes, parfois associées à la fonte du manteau neigeux comme en février 1990. Dans son parcours de plaine, à partir de l'aval de Merxheim et donc au droit de GUEBERSCHWIHR, la Lauch s'épand largement dans son champ d'inondation naturel, qui a été relativement bien préservé jusqu'à Herrlisheim.

Désormais, la politique de l'Etat, en matière de prévention des inondations,

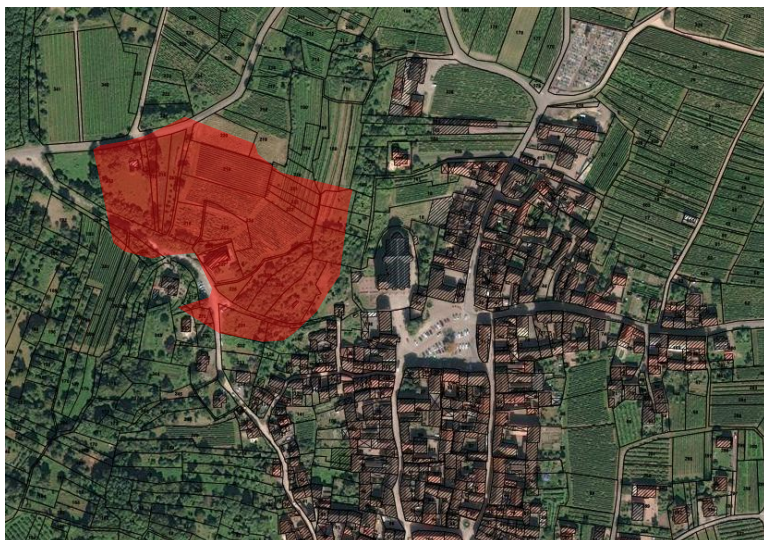
s'appuie sur les objectifs suivants :

- arrêter les nouvelles implantations humaines dans les zones à risque : zones inondables ou à l'arrière proche des digues ;
- préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues, afin de ne pas aggraver les risques pour les zones situées à l'aval ;
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des crues.

Les terrains à l'extrême Est du territoire de la commune sont concernés par le risque fort de débordement, donnant lieu notamment à l'interdiction de toute construction et remblaiement au sein du périmètre de la crue centennale en question. Ces dispositions doivent être transcrites dans le P.L.U. Le risque de remontées de nappe est également identifié.

▪ Risque de glissement de terrains

Ce phénomène de glissement, révélé en 1984, s'est manifesté au sein de la colline dominant le village se traduisant par une avancée des terrains de l'ordre de 1 cm par jour. Dans ces conditions, l'église et l'école ont été fermées. Le rapport des services de l'Etat a conclu à la présence d'une poche d'eau sous la colline, laquelle s'écoulait en contrebas, entraînant avec elle les matériaux.

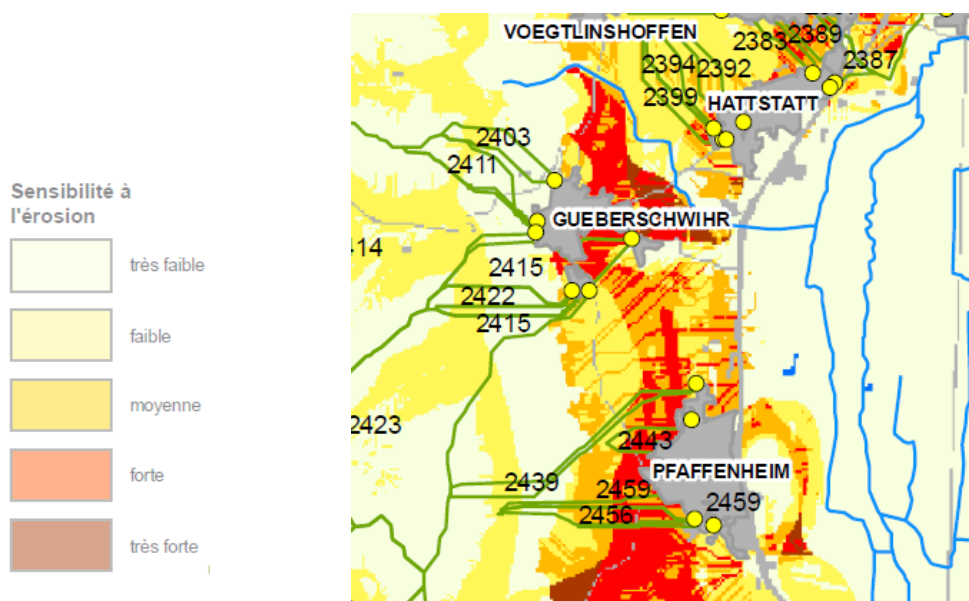


D'importants travaux de drainage ont été mis en œuvre, accompagnés de la pose d'une conduite destinée à recueillir les eaux circulant sous le versant. Depuis lors, a été constatée une stabilisation des terrains, mais, le périmètre considéré ne doit pas devenir urbanisable.

Localisation des terrains anciennement soumis au risque de glissement

▪ Risque de coulées de boues

Ces phénomènes de coulées de boues sont liés à la topographie et affectent les versants à l'Est du village. Les coulées de boues se manifestent lors d'orages violents occasionnant du ruissellement, facteur d'érosion des sols, entraînant les matériaux. Différentes techniques permettent d'en réduire les effets : l'enherbement des parcelles de vignes et la mise en place d'aménagements hydrauliques adaptés.



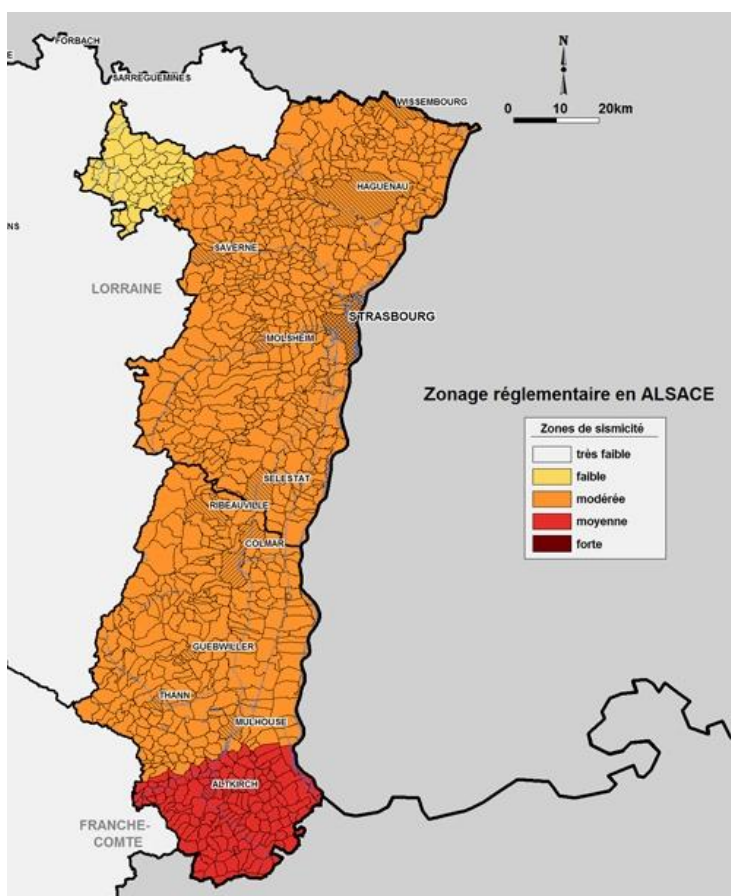
Sensibilité potentielle à l'érosion des sols (Source : DREAL)

▪ **Risque sismique** (Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs)

La nouvelle réglementation sismique, entrée en vigueur au 1^{er} mai 2011, détermine 5 zones de sismicité croissante sur la base d'un découpage communal.

- Zone 1 : aléa très faible ;
- Zone 2 : aléa faible ;
- Zone 3 : aléa modéré ;
- Zone 4 : aléa moyen ;
- Zone 5 : aléa fort.

Le Haut-Rhin est soumis en majorité à l'aléa modéré et la partie Sud du département à l'aléa moyen. Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs.



Le fossé rhénan représente une zone relativement sensible avec pour référence le séisme de Bâle qui a entièrement détruit la ville en 1356 et a largement affecté le Sundgau. L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa sismique et une redéfinition du zonage en se fondant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour). Ce nouveau zonage facilitera également l'application des nouvelles normes de construction parasismique Eurocode 8 et permettra une harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens. La commune se situe ainsi en zone 3 d'aléa modéré.

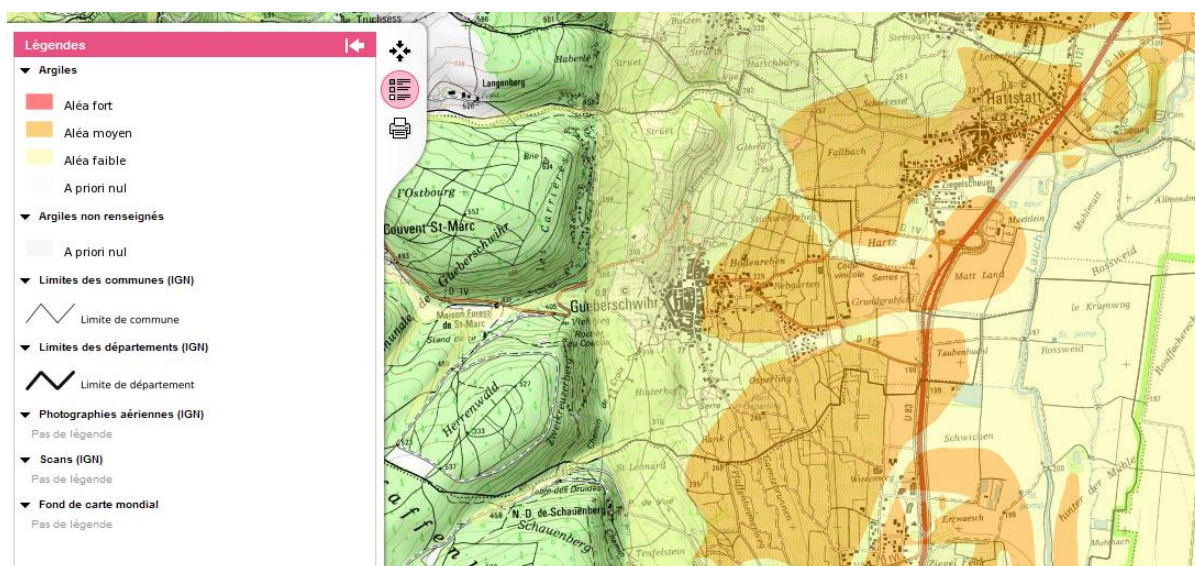
➤ **Risque technologique** (Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs)

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par voie routière sur la RD 83. Ce type de transport vise des matières représentant un risque en raison de leur caractère inflammable, toxique, nocif, corrosif ou radioactif. Le danger réside dans les effets potentiels d'un accident routier par explosion, incendie, dispersion dans l'air (nuage toxique), l'eau et le sol de produits dangereux.

Selon son type, ce transport fait l'objet d'une réglementation stricte et donne lieu à des plans de secours spécifiques. Toutefois, ce risque technologique n'est pas assorti de dispositions particulières en termes d'urbanisme. La RD 83 demeure éloignée de 475 mètres des premières zones d'habitat.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles** (Source : Géorisques, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie)

Un sol argileux en fonction de sa teneur en eau peut subir des variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire. Ce phénomène peut se traduire par des fissures en façades, une déstabilisation des constructions, une dislocation des planchers. Au sein des terrains de la partie inférieure du piémont, la présence d'argile dans la composition des sols en place donne lieu à deux plages à risque moyen à l'Est et au Sud du village.



➤ **Protection archéologique**

La commune de GUEBERSCHWIHR se situe dans un contexte sensible au plan archéologique étant donné le passage de l'ancienne voie romaine à la base du piémont. Selon la Direction Régionale des Affaires Culturelles, plusieurs sites archéologiques sont répertoriés au sein du territoire communal.

Préalablement à tous travaux de terrassement et d'affouillement dans le secteur considéré, la Direction Régionale des Affaires Culturelles devra être informée afin d'effectuer à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

5.3. Les nuisances

➤ Les nuisances liées à la circulation routière

Nombre de véhicules en moyenne journalière annuelle				
Années	RD 83	RD 1.5 vers RD 83	RD 1.9	RD 1.5 vers couvent
2010	24582	616	1431	322
2011	24066	636	1478	309
2012	24385 dont poids lourds 1779	626	1456	309
2013	23442 dont poids lourds 1612	635	1478	321
2014	23577 dont poids lourds 1552	638	1484	305

Source : Conseil Départemental 68, Info Géo

Le trafic sur la RD 83, axe Nord-Sud structurant à l'échelle régionale, a diminué de plus de 1000 véhicules/jour entre 2010 et 2013. Cette évolution doit s'expliquer vraisemblablement par un report des migrations quotidiennes de travail de la route vers le TER. Il n'en demeure pas moins que les flux de véhicules sur cet axe restent conséquents et engendrent des nuisances sonores et des émissions de polluants (particules, benzène). Pour ces motifs entre autres, il convient de ne pas rapprocher l'urbanisation vers cette voie.

La circulation sur le reste du réseau routier stagne ou augmente légèrement et demeure compatible avec l'ambiance calme du village. La délocalisation du groupe scolaire va générer une augmentation de trafic sur le réseau de voies secondaires entre la partie haute et la partie basse du village.

La RD83 est classée au titre de l'arrêté préfectoral de 2013 (classement en niveau 2, bande de secteur de 250 m de largeur) pour le bruit qu'elle génère. Elle est également support d'un trafic de convois exceptionnels de plus de 400 tonnes. Notons également que les deux accès à ces axes depuis Guebenschwihr sont très proches et peuvent poser des problèmes de sécurité.

➤ Les déchets

La gestion des déchets s'articule autour d'un certain nombre de principes, admis par ailleurs au niveau national et communautaire.

- Réduire à la source le volume global en diminuant la masse des emballages et conditionnements de toute nature ;
- Développer et améliorer le tri et le recyclage pour réduire le stock des déchets destinés à être incinérés ;
- Améliorer les conditions de traitement des déchets et de stockage des déchets destinés à être éliminés et ne pouvant faire l'objet d'une valorisation ;
- Limiter aux seuls déchets ultimes le stockage en décharge étroitement contrôlée.

C'est à travers le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Haut-Rhin, actuellement en révision, que ces principes trouvent une traduction et une concrétisation locales dans le cadre de l'action menée par la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux compétente dans le domaine du ramassage et de la collecte sélective des déchets.

La collecte et le traitement

Les ordures ménagères résiduelles sont collectées une fois par semaine et sont dirigées par l'intermédiaire du Syndicat mixte du secteur 4 vers des unités d'incinération.

La collecte sélective

Cette collecte s'effectue par ramassage en porte à porte une fois tous les 15 jours pour ce qui concerne les papiers-cartons, les flacons plastiques, les briques alimentaires et les emballages métalliques mis dans des sacs transparents. Ces déchets collectés séparativement sont orientés vers un centre de tri puis dans les différentes filières de recyclage (papeteries, aciéries, fonderies, régénérateurs de plastiques, ...). Les biodéchets font également l'objet d'une collecte à domicile hebdomadaire par l'intermédiaire de poubelles spéciales puis déposés à l'usine de compostage d'Aspach le Haut où ils sont transformés en amendement organique.

Par ailleurs, la population dispose de 3 conteneurs sur la voie publique en vue de collecter le verre en apport volontaire.

Enfin, les habitants de la commune ont accès à la déchèterie de Pfaffenheim accueillant une gamme relativement large de déchets : encombrants, bois, déchets ménagers spéciaux des ménages, meubles, électroménager, déchets verts, huile de vidange, déchets toxiques (solvants, piles, batteries), gravats...

L'ensemble du dispositif mis en place par la Communauté de Communes a permis d'améliorer la qualité et les performances du tri, dans un souci de maîtrise des coûts, se traduisant par une diminution des tonnages de déchets ménagers et assimilés incinérés ou enfouis. Le taux de recyclage global des déchets ménagers de 54 % en 2013 témoigne des efforts engagés, dépassant ainsi les objectifs fixés par le Grenelle 1.

➤ **Les eaux usées**

La commune est raccordée à la station d'épuration située sur le territoire d'Eguisheim qui traite également les effluents de 10 communes et de plusieurs entreprises viticoles.

Cet ouvrage, dont la gestion revient à un syndicat, assure le traitement par boues activées pour une capacité de 23 500 équivalents habitants.

La station est prévue également pour accueillir et traiter les effluents de vendanges du secteur, la charge totale à traiter pouvant potentiellement atteindre 100 000 EH.

Le milieu récepteur des eaux après passage dans la station est constitué par la Vieille Thur. L'azote et le phosphore sont traités par le mode d'épuration mis en œuvre.

L'ensemble de l'agglomération, dont le Couvent Saint-Marc, est raccordé au réseau public d'assainissement à l'exception de quelques constructions situées à l'écart qui disposent de systèmes de traitement autonome.

La commune a fait faire une étude de son réseau d'assainissement ayant abouti à un projet de restructuration visant progressivement à mieux séparer les eaux usées des eaux claires/pluviales. Des premiers travaux ont déjà été faits dans ce sens.

L'essentiel concernant les contraintes et nuisances :

- » Situation de commune à l'écart des nuisances, des zones à risques industriels, foyers de nuisances et contraintes majeures présents dans le reste du département.
- » Les contraintes naturelles les plus fortes concernent le risque d'inondation de la Lauch, le risque de coulées de boues et de retrait gonflement des argiles ;
- » Terrains anciennement soumis au risque de glissement apparemment stabilisés ;
- » Quasi totalité de l'agglomération raccordée à la station d'épuration intercommunale ;
- » Principale source de nuisances liée au trafic sur la RD 83 avec 23 000 véhicules/jour ;
- » Système de collecte sélective des déchets performant permettant une réduction des volumes d'ordures ménagères résiduelles.

Les enjeux concernant les contraintes dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. sont les suivants :

- » Ne pas édicter de règles allant à l'encontre de l'application des servitudes d'utilité publique ;
- » Prise en compte des risques naturels dans la délimitation des secteurs de développement ;
- » Ne pas étendre l'urbanisation vers la RD 83.

6. Le milieu urbain

6.1. Histoire de Gueberschwihr

Gueberschwihr fait partie à l'époque médiévale de la seigneurie temporelle des évêques strasbourgeois, l'enclave du Haut Mundat, administré par le bailliage de Rouffach, dans l'ancien Sundgau (terres du sud de l'Alsace).

Au débouché de cette vallée sacrée à l'époque mérovingienne, puis réhabilitée au XI^e siècle, l'endroit du village est connu sous le nom de Warannangus, puis au XII^e siècle sous Gebliswilre que certains toponymistes alsaciens traduisent en "ferme de Gabilo". Pourtant, les historiens alsaciens savent que cette localité est importante au Xe siècle. Parmi les possessions restées aux mains des évêques de Strasbourg, c'est-à-dire le Haut Mundat, elle occupe le quatrième rang après Rouffach, Soultz et Soultzmatt. Le prestige religieux reste intact. Le noble chevalier Bourcard de Gueberschwihr (mort en 1120), de retour des Croisades, rénove son église et fonde en 1090 l'abbaye de Marbach. Au XI^e siècle en partie sous la coupe des comtes d'Eguisheim qui la cèdent en fief à l'évêque de Strasbourg, elle compte un grand nombre de propriétés ou résidences nobles.

Gueberschwihr était autrefois entouré de murs et renfermait plusieurs châteaux. L'un portait le nom du village, en 1334 il est entre les mains des Nortgasse. Un autre château, le Mittelburg, joua un rôle glorieux dans l'invasion des Armagnacs. L'emplacement de ce château, qui était situé à environ 200 mètres du village, vers la route qui va à Rouffach, était connue sous le nom de Schlossmatt. Au-dessus du village, il existait un troisième fort, le Hertenberg. Les ruines étaient encore visibles en 1535.

En 1525, les habitants du village participent activement à la guerre des paysans. Pendant la guerre de Trente Ans, les Suédois prennent leur quartier à Gueberschwihr. À la fin du conflit qui ensanglante le village il ne reste plus que vingt-cinq familles sur place. En 1652 ce sont les troupes lorraines de Charles IV qui envahissent le village en pillant le vignoble.

Après une période de lente reconstruction dans la seconde moitié du XVII^e siècle, les vigneron du village reprennent la culture de la vigne qui retrouve ainsi une certaine prospérité vers le XVIII^e siècle.

6.2. Organisation médiévale et patrimoine historique

Gueberschwihr s'est établie sur une petite zone de piémont qui relie la plaine par une pente douce bien exposée à l'Est. Installés près des premiers contreforts de la montagne vosgienne, les habitants du village fortifié pouvaient ainsi surveiller au Moyen-âge les alentours.

Le noyau ancien a conservé son aspect jusqu'à dans les années 50, avec les maisons regroupées autour d'une vaste place centrale réunissant les principaux édifices publics : église, maison communale, presbytère, écoles. Depuis cette place rayonnent rues et ruelles étroites et tortueuses. Le village de structure compacte était autrefois fermé par 4 portes. Les plus belles maisons patriciennes sont implantées sur les rues principales, demeures des vignerons aisés : grands volumes, toitures à forte pente, façades ouvragées et enseignes en fer forgé.

A flanc de coteau, entourée de vignes et forêts, la petite cité médiévale de Gueberschwihr offre aujourd'hui au visiteur ses ruelles bordées de maisons à colombages Renaissance avec leurs enseignes soignées, leurs oriels ouvragés, leurs fenêtres fleuries et leurs cours intérieures, ses fontaines du XVII^e siècle, ses porches fortifiés et ses caves.

Le site du village et de ses abords est inscrit au titre des sites pittoresques par arrêté préfectoral du 14 avril 1970 (voir périmètre en annexe).

Gueberschwihr possède en outre le plus riche clocher roman du XII^{ème} siècle de tout le vignoble. A l'arrière de l'église subsistent quelques arcades de la chapelle Saint-Michel et un ancien ossuaire de la période romane.

Plusieurs édifices sont classés ou répertoriés pour leur intérêt architectural :

Une ferme de vigneron sise 10 rue des forgerons,

Le pont devant l'église, daté de 1538,

Une maison d'habitation à bas-reliefs, 27 rue du Nord,

Deux maisons à tourelle 9 place de la Mairie et 11 rue Haute,

L'église catholique Saint Pantaléon.



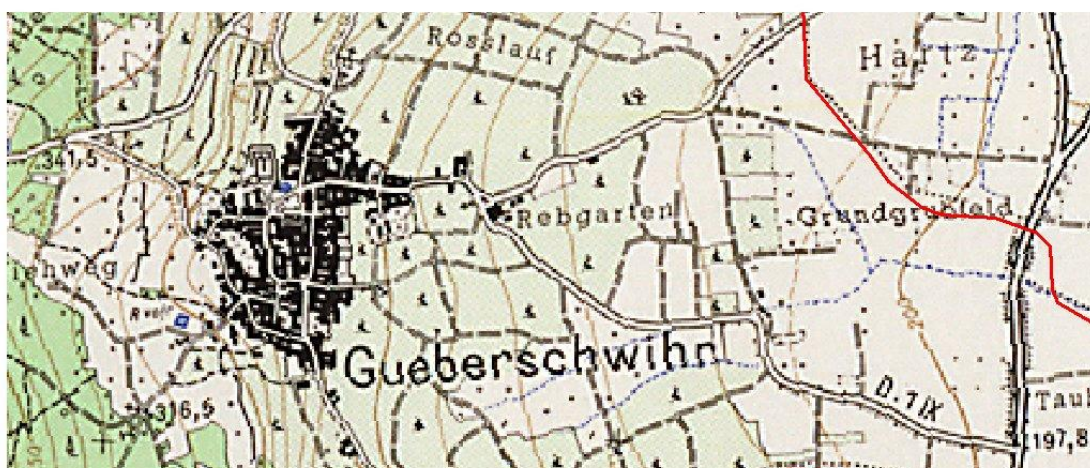
A 2 km du village se situe le couvent Saint-Marc, fondé en 676 par Dagobert II. Cette abbaye bénédictine appartenait à l'évêché de Strasbourg. Ruiné par les envahisseurs, le couvent est reconstruit au 11^{ème} siècle. Dévasté à plusieurs reprises durant le Moyen-âge, il est restauré en 1762 par l'abbaye d'Ebersmunster. En 1868, une congrégation des Soeurs charitables de Saint-Joseph s'y installe et est toujours présente au couvent.



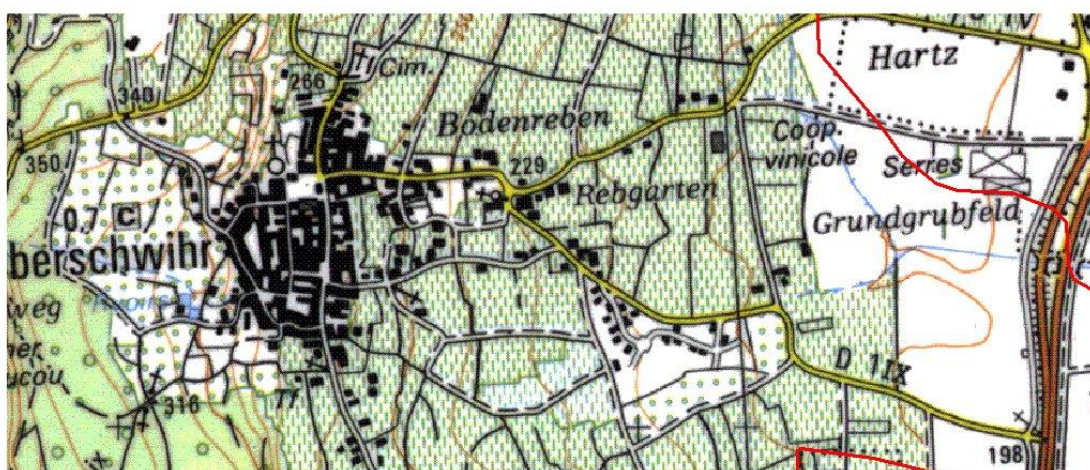
Evolution du village et de sa périphérie



Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin



Feuille 1/25 000 © IGN 1950



Feuille 1/25 000 © IGN 1987

0 500 1 000m



Sources : SCAN 25 © IGN, Feuille 1/25 000 1950 © IGN, Carte 1880

6.3. Le développement autour du noyau médiéval

A la fin du 19^{ème} siècle Gueborschwihr, qui compte plus de 1200 habitants est encore fortement agglomérée, seuls quelques annexes agricoles sont établies extra-muros. La structure pratiquement inchangée jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, s'éclate ensuite peu à peu, notamment par le desserrement des activités viticoles et l'implantation progressive de maisons d'habitation le long de certains axes (Rue de Pfaffenheim, RD1V).

Ensuite, le développement tentaculaire s'intensifie, au-dessus du village, le long des chemins ruraux et dans les prés du Dorfbach où ne pousse pas la vigne. Ce tissu est essentiellement pavillonnaire.

Avec la modernisation des méthodes de travail de la vigne et l'évolution des besoins des vignerons, le cœur médiéval devient étriqué et incite les exploitants à quitter le centre-village.

A partir des années 80, la dispersion du bâti s'intensifie et le village d'origine perd de sa visibilité. Il se noie peu à peu dans un tissu résidentiel, et le lotissement Grossmatt autrefois distinct du reste de l'agglomération, y est désormais relié par la progression de l'urbanisation (par la rue Neuve en particulier).

Fort heureusement, l'ambiance médiévale est restée préservée grâce à la rupture qu'exercent la forme urbaine et l'architecture du noyau ancien.

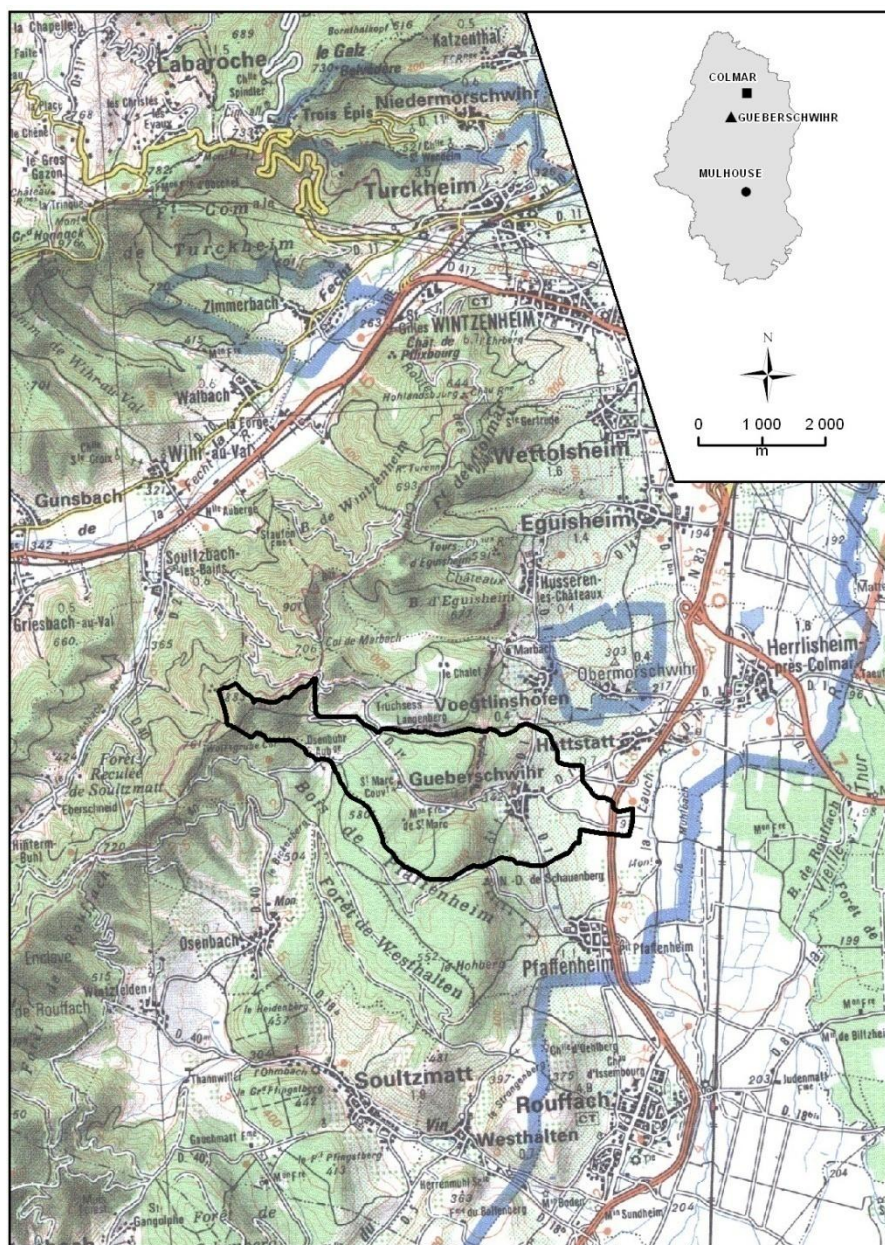


Le centre compact, dominé par l'église.



Bâti récent dispersé au milieu des vignes, qui tranche avec le tissu dense et regroupé de la cité médiévale.

II. Données et tendances démographique et socio-économiques



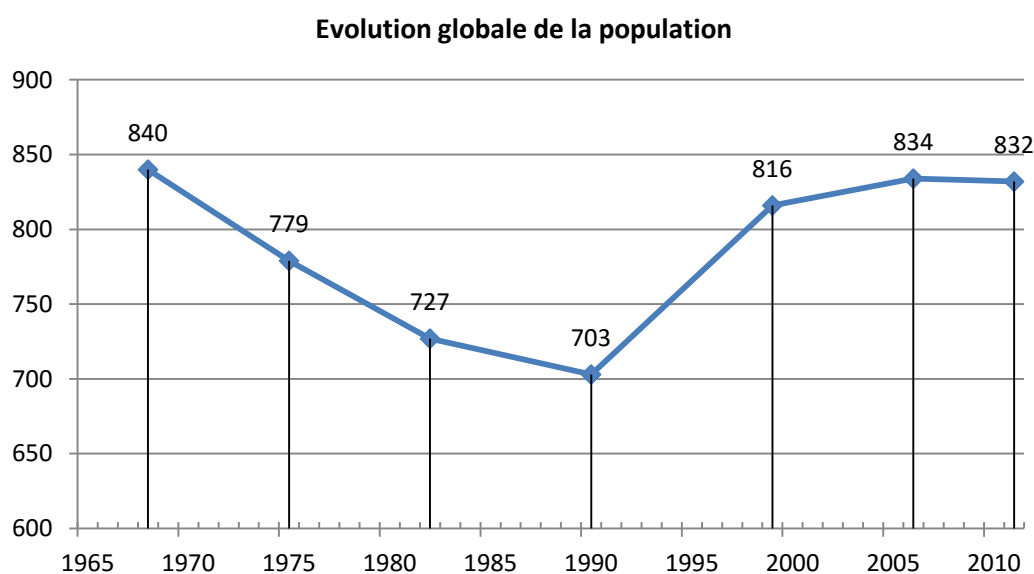
Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

	Superficie (Km ²)	Population	Population active	Logements
Commune de Gueborschwihr	8,91	832	397	430
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	115,22	13 229	6 487	6 330
Canton de Wintzenheim (2015)	393,09	49 299	23 923	25 128
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètres stats 2014)	562,36	76 338	38 039	34 590
Département du Haut-Rhin	3525,17	753 056	366 428	356 731

Source : INSEE RP 2011 - Exploitation principale

1. La population

1.1. Evolution démographique



Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques

La commune de Guebenschwihr connaît depuis le milieu du 19^{ème} siècle une forte diminution de sa population (elle comptait plus de 1 500 habitants au milieu du siècle passé). Ce mouvement s'est renforcé avec le déclin industriel au 20^{ème} siècle et ce, malgré la prospérité de l'activité viticole. La population municipale n'a cessé de diminuer régulièrement.

Au dernier recensement de la population de l'INSEE en 2011, la commune comptait 832 habitants. Sur la période 1968-2011, soit en l'espace d'une quarantaine d'années, la population a encore perdu quelques habitants, affichant un taux de croissance quasiment nul. Les chiffres de 2012 sont plus optimistes, avec une démographie autour de 860 habitants, mais pas de reprise réelle pour autant.

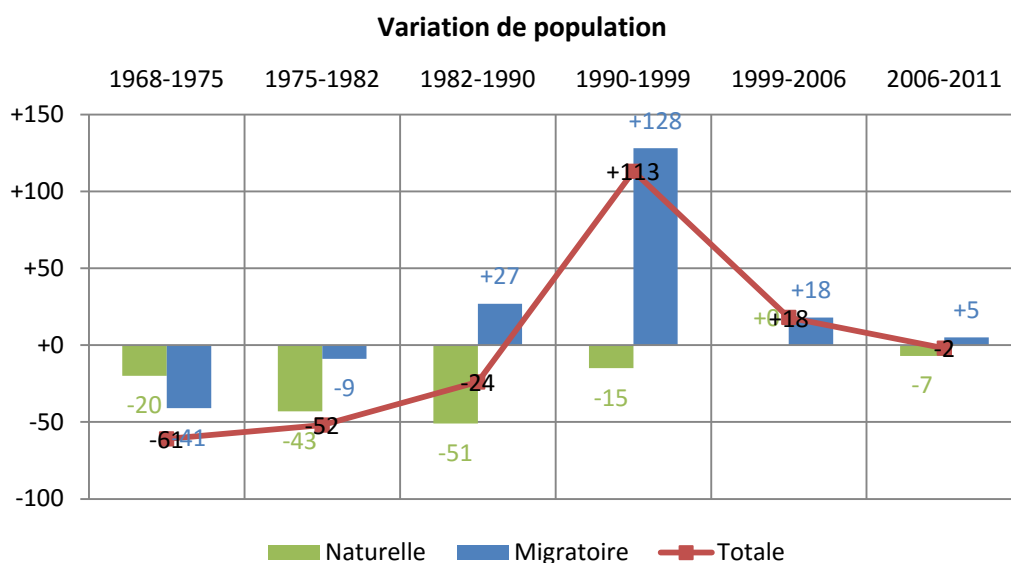
Sur la même période, la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux a augmenté sa population de 11 %. Le département quant à lui en a gagné 29 %.

Pour Guebenschwihr, la période de décroissance est particulièrement visible entre 1968 et 1990 avec un recul de population conséquent (-16 %). On observe ensuite un épisode de reprise sensible entre 1990 et 2006 (+19 %) suivi d'une tendance à la stagnation sur l'intervalle récent (2006-2011).

D'une manière générale, la courbe se caractérise par un profil démographique peu dynamique pour le secteur et variable dans le temps.

On peut donc considérer qu'il n'y a pas eu de progression démographique, même si la perte progressive de population a été compensée, en particulier entre 1990 et 1999.

1.2. Composantes de l'évolution démographique



Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques

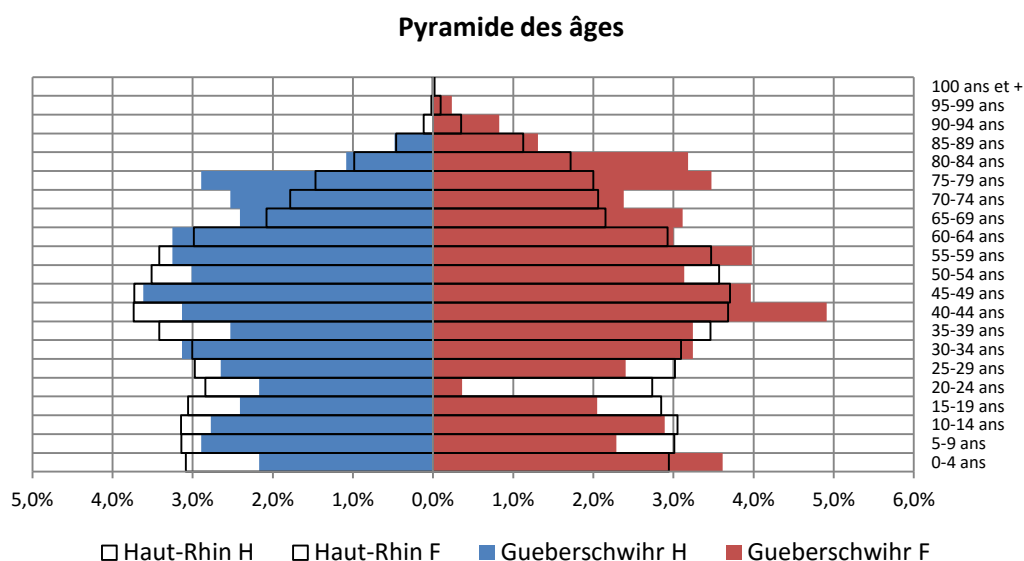
L'évolution de la population est régie par deux composantes : le solde naturel (bilan des naissances et des décès), et le solde migratoire (bilan des arrivées et des départs).

La particularité de la démographie de Gueborschwihr et l'origine de sa faiblesse est liée au solde naturel avec un nombre de naissances franchement inférieur à celui des décès : en effet, le mouvement naturel demeure négatif sur la quasi totalité de la période. L'intervalle 1982-1990 est particulièrement critique avec une perte de 51 habitants. Un solde migratoire positif depuis 1982, et tout particulièrement sur la période 1990-99, permet néanmoins à la commune de freiner cette tendance.

On notera que la période récente (2006-2011) tend vers une stabilisation de la population avec des soldes naturels et migratoire proches de l'équilibre.

Les apports migratoires conséquents des années 90 n'ont pas suffi à engager un processus de relance démographique.

1.3. Structure par âge



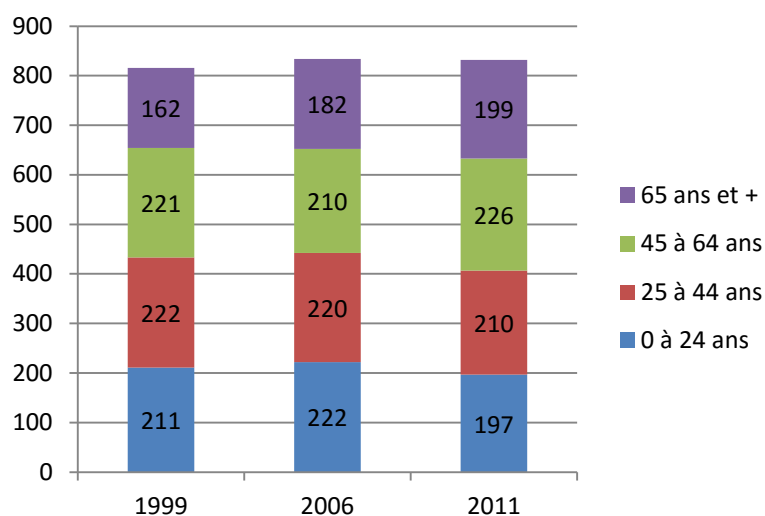
Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

En 2011, sur la pyramide des âges ci-dessus, apparaissent globalement, par rapport à la référence départementale :

- un déficit d'enfants (0-19ans)
- un déficit de jeunes adultes (19-29 ans)
- un excédent d'adultes de sexe féminin de 40 à 69 ans
- un excédent de personnes âgées de 65 ans et plus.

Ce profil démographique plutôt resserré à la base témoigne d'un manque au niveau du renouvellement de la population : la faiblesse des plus jeunes classes d'âges traduit l'absence de l'installation récente de nouveaux arrivants et notamment de population en âge d'avoir des enfants. Concernant le déficit de jeunes adultes, les chiffres laissent penser que cette population ne se fixe pas dans la commune lorsqu'elle quitte la cellule familiale.

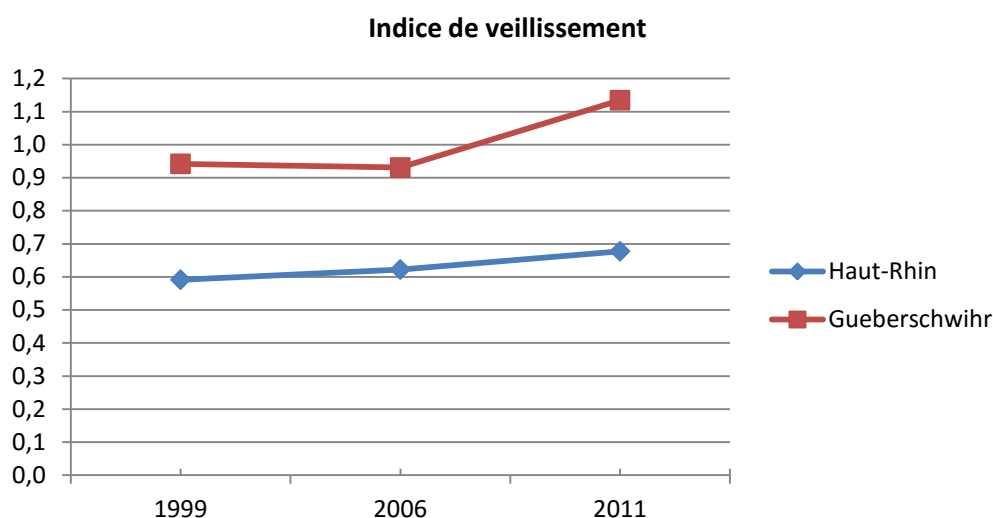
1.4. Evolution de la structure par âge



Source : INSEE RGP 1999-2011- Exploitation principale

Les changements observés au sein des classes d'âges dans la commune entre 1990 et 2011 sont marqués par une augmentation sensible des 45 - 64 ans ainsi que de la classe des "séniors".

Ces résultats démontrent une forte tendance au vieillissement de la population (L'indice de vieillissement est le rapport entre la population de 65 ans ou plus et la population de moins de 20 ans). Comme le confirme le graphique ci-dessous, la population communale, déjà 'âgée' à la fin des années 90 avec un indice supérieur à 0,9, dépasse 12 ans plus tard le chiffre de 1,1. A titre de comparaison, l'indice départemental s'établit à 0,6. La présence d'un EHPAD sur le ban communal (EHPAD du Couvent St-Marc) contribue à expliquer ce niveau élevé.



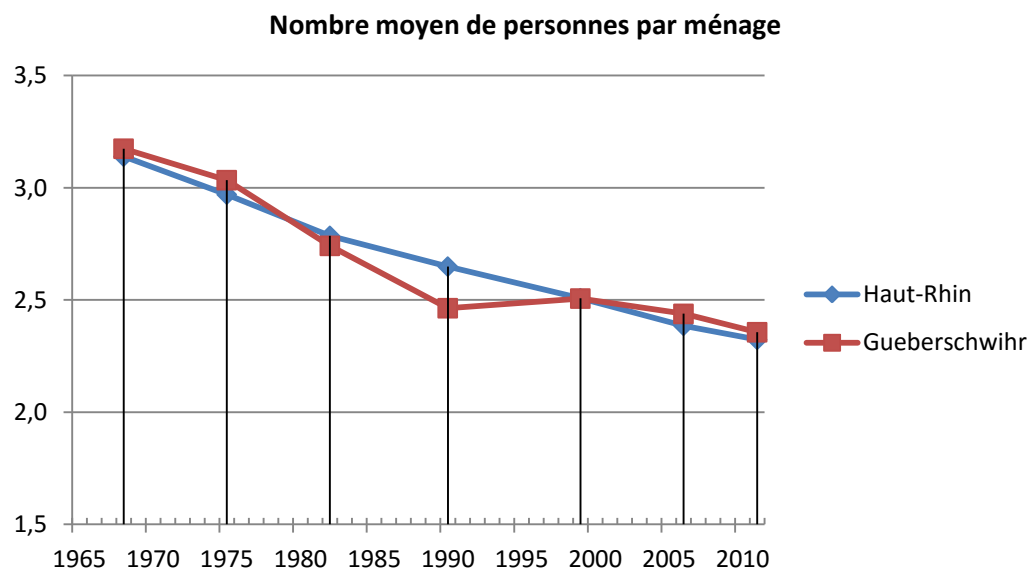
Source: INSEE RGP 1999-2011 - Exploitation principale

Ce chapitre permet de comprendre que la situation actuelle de la population n'est pas favorable à une reprise démographique, et que l'on se dirige vers un vieillissement de la population s'il n'y a pas de renouvellement dans les prochaines années.

2. Le logement

2.1. Evolution de la taille des ménages

Commune et département



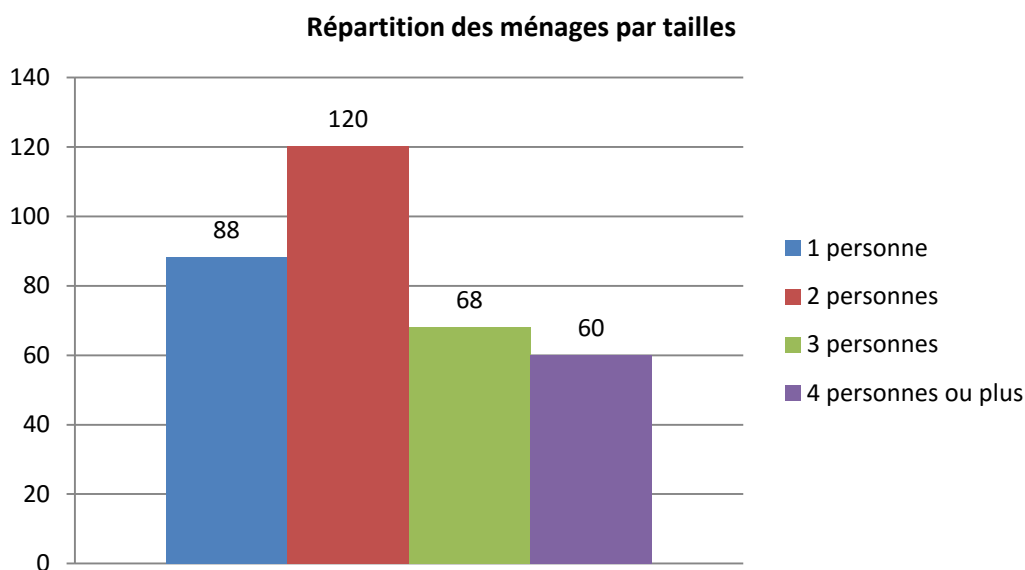
Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques

La définition du ménage adoptée correspond au concept de « ménage-logement ». On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont "réintégrés" dans la population des ménages).

La tendance générale est au recul du nombre de personnes par ménage, avec des niveaux équivalents en fin de période pour la commune et pour le département (2,3 personnes par ménage en 2011).

Le desserrement des ménages est une réalité sensible à Guebenschwihr qui a eu tendance à s'accroître fortement depuis 1975.

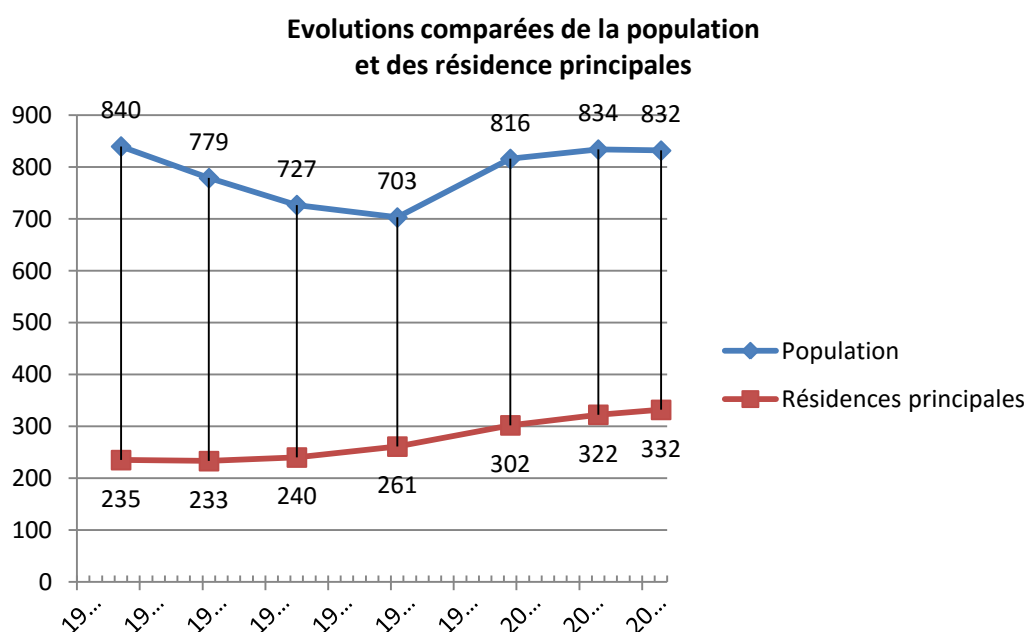
Rappelons que l'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.



Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Le graphique vient appuyer les observations précédentes sur la taille des ménages : un taux faible de ménages de 3 personnes et plus à Guebershwihr (38 %),. Un taux majoritaire de familles de 2 personnes, classe qui représente plus du tiers du total des ménages (36 %).

2.2. Le parc de logements



Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques

L'évolution comparée de la population et des résidences principales témoigne là encore d'une tendance au desserrement des ménages : en 1968, on comptait plus de 3,6 personnes par résidence principale contre seulement 2,5 en 2011. Le nombre d'habitants a augmenté moins rapidement que le nombre de résidences principales. **On a donc construit 100 logements sans apport de population.**

Evolution du parc de logements et sa composition

	Nombre de logements	Résidences principales	Résidence secondaires	Logements vacants
1968	263	235	4	24
1975	285	233	8	44
1982	302	240	11	51
1990	327	261	18	48
1999	386	302	39	45
2006	420	322	51	47
2011	430	332	41	57

Source : INSEE RGP 1968-2011 - Exploitation principale

En 2011, la composition du parc de logements communal, qui compte 430 unités, se répartie entre 77 % de résidences principales, 9 % de résidences secondaires et 14 % de logements vacants. Au niveau des tendances, on remarque une augmentation modérée du nombre de résidences principales entre 1968 et 2011 avec une progression de 41 % de logements en 43 ans. Ce résultat représente une moyenne annuelle de 2 nouvelles résidences sur la période. Le nombre de résidences secondaires qui a beaucoup progressé se maintient aujourd'hui à un niveau relativement élevé tandis que le chiffre des logements vacants, toujours significatif, accuse un pic en 2011, culminant à 57 unités (soit 14 % du parc contre 10 % en moyenne départementale).

Une vingtaine de maisons ou appartements sont disponibles à la vente ou à la location de manière récurrente à Gueborschwihr, surtout dans le patrimoine ancien ; sans doute les contraintes du site médiéval ou la configuration des logements y sont pour quelque chose.

Nombre de pièces en fonction du type de logement

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Total général
Maison	1	6	37	61	267	373
Appartement	4	12	23	8	5	52
Autre	3		1		1	5
Total général	8	18	61	69	273	430

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

La tendance observée révèle une prédominance des logements spacieux : les 5 pièces ou plus sont largement dominants pour les maisons avec un taux de 72 % tandis que le type d'appartement le plus répandu comporte 3 pièces avec un taux de 44 %.

Un habitat à dominante de grandes maisons individuelles souvent anciennes, peu de logements collectifs au-delà de 3 pièces : la palette d'offre est assez restreinte et plus forcément adaptée aux besoins des jeunes ménages avec enfants, la catégorie qui manque à la commune pour son essor.

Année de construction des logements

	Avant 1946	1946 à 1990	1991 à 2008	Total général
Maison	205	89	66	361
Appartement	32	9	11	52
Autre	2	2	1	5
Total général	239	100	78	418

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Près de 57 % des logements sont antérieurs à 1946, chiffre qui témoigne de la richesse du patrimoine bâti communal. Un peu moins de la moitié du parc est postérieure à cette date avec un développement marqué par un temps fort : la période récente, 1991-2008. C'est au total près d'1/4 du parc de logements de la commune qui a été construit sur ces 17 années cumulées. On peut ajouter que ce pic de constructions concerne surtout des maisons, quelques rares appartements.

L'historique du parc de logements témoigne donc d'un développement urbain relativement étalé dans le temps, avec une période de fort développement résidentiel individuel.

Statut d'occupation des résidences principales en 2011

	Propriétaire	Prop. %	Locataire	Loc. %	dont locataire HLM	HLM %	Logé gratuitement	Grat. %	Ensemble résidences principales
Gueborschwihr	264	79,5%	58	17,5%	12	3,6%	10	3,0%	332
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	3 870	72,7%	1 304	24,5%	224	4,2%	150	2,8%	5 324
Canton de Wintzenheim (2015)	14 559	70,5%	5 544	26,8%	1 283	6,2%	552	2,7%	20 655
SCOT Rhin- Vignoble-Grand Ballon (périmètres stats 2014)	20 569	66,7%	9 487	30,8%	3 360	10,9 %	764	2,5%	30 820
Département du Haut-Rhin	193 026	60,9%	116 910	36,9%	41 216	13,0 %	7 055	2,2%	316 991

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

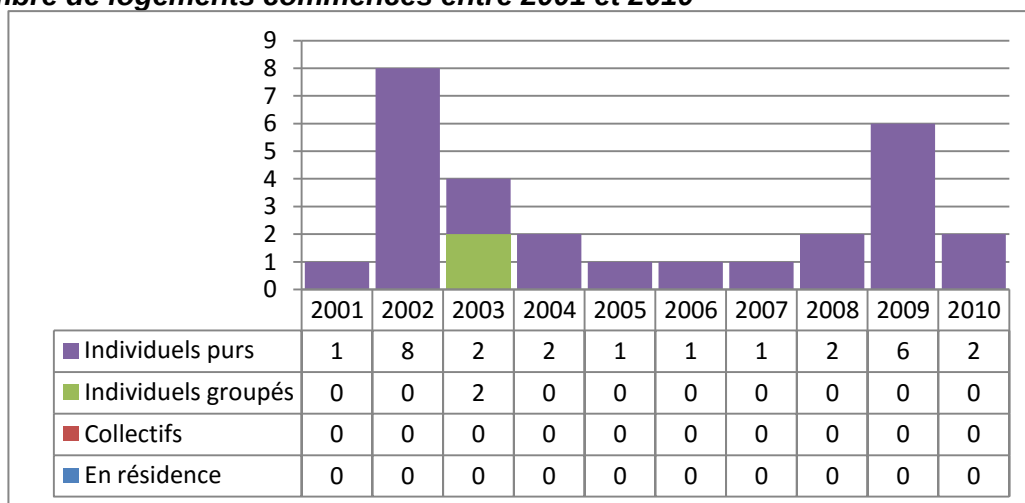
En 2011, le statut d'occupation des résidences principales à Gueborschwihr privilégiait les propriétaires avec près de 80 % des logements concernés, 73 % pour la Communauté de Communes et un peu plus de 66 % pour le territoire du SCOT. Le chiffre communal est nettement supérieur à celui du département qui affiche un résultat de 61 %.

Le taux global de locataires s'établit à 17 % pour la commune, 24 % pour la Communauté de Communes, 31 % pour le territoire du SCOT et 37 % pour le Haut-Rhin.

Dans les deux cas, le chiffre communal est en décalage avec les moyennes de son territoire, plus particulièrement avec ceux du SCOT. Le profil dominant à Gueborschwihr

est celui de la maison traditionnelle de village occupée en propriété, pour partie dans le centre médiéval et pour partie en périphérie.

Nombre de logements commencés entre 2001 et 2010



Source : MEDDTL SIT@DEL2 2012

Sur la période 2001-2010, le nombre de logements commencés a atteint 28 unités avec un rythme moyen de près de 3 logements neufs par an : 93 % des logements se caractérisent par de l'individuel pur et 7 % par de l'individuel groupé. Deux pics de construction sont visibles en 2002 et 2009 avec respectivement 8 et 6 logements commencés, marqués par une exclusivité de logements individuels.

D'une façon générale, le parc de logements de Gueborschwihr laisse apparaître un déséquilibre persistant dans l'offre proposée : quelques logements de petite taille en collectif et surtout des grandes maisons particulières. La tendance récente confirme que le déficit de logements collectifs s'accroît.

2.3. Le logement : enjeux locaux

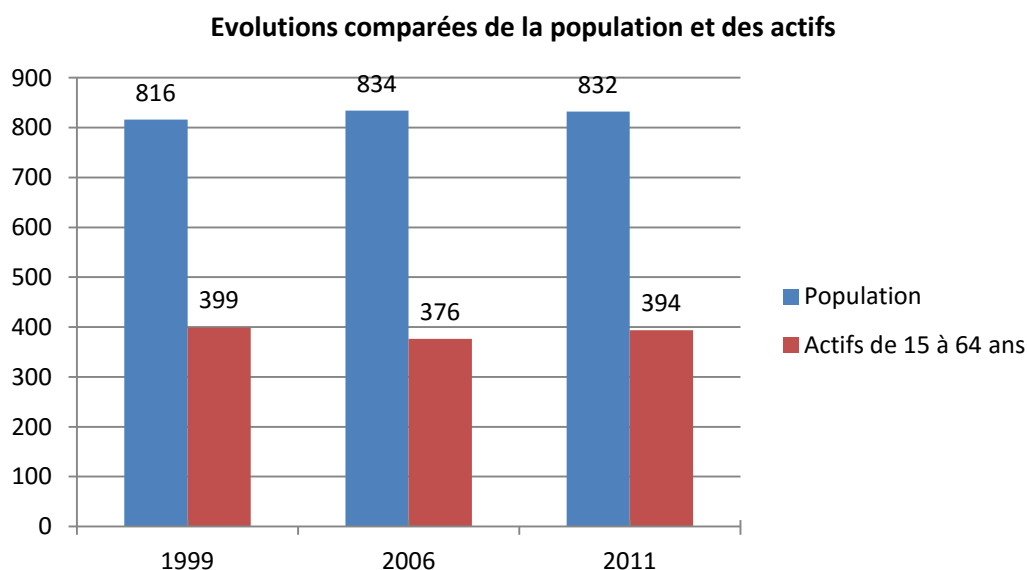
Les enjeux locaux en termes de logement sont les suivants (ces données tirées du Plan Départemental de l'Habitat du Haut-Rhin concernent l'ensemble du Territoire de Rouffach-Guebwiller) :

- Le maintien de l'attractivité résidentielle du secteur par une offre diversifiée en logements en réponse aux besoins et capacités financières des ménages
- Le maintien et la diffusion dans un plus grand nombre de communes d'une offre locative à loyers accessibles, notamment à destination des jeunes ménages
- La maîtrise de la pression foncière dans un contexte où le niveau élevé des prix (notamment dans le vignoble) peut nuire aux itinéraires résidentiels, et notamment à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages

Plus précisément, il s'agira à Gueborschwihr de faciliter le remplissage des dents creuses pour la création de logements, de lutter contre la vacance, de dynamiser le patrimoine ancien, et de trouver de nouveaux terrains pour organiser le rééquilibrage de l'offre immobilière.

3. Les activités et l'emploi

3.1. Population active résidente



Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

En 2011, la commune compte 394 actifs pour 832 habitants, soit un peu moins de la moitié de la population totale concernée (47 %). Le taux départemental affiche un chiffre légèrement supérieur (48 %). Ce taux communal baisse dans le temps, le chiffre de 1999 étant supérieur de 2 point (49 %) à celui de 2011. On peut notamment expliquer cette tendance par un vieillissement de la population marqué et donc un recul du nombre d'habitants en âge de travailler.

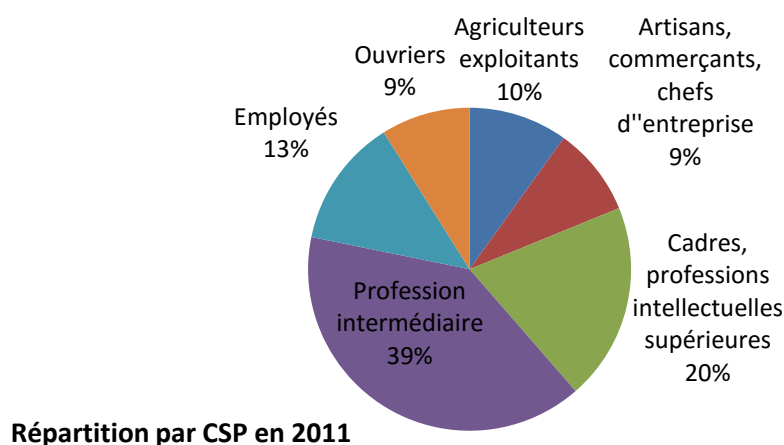
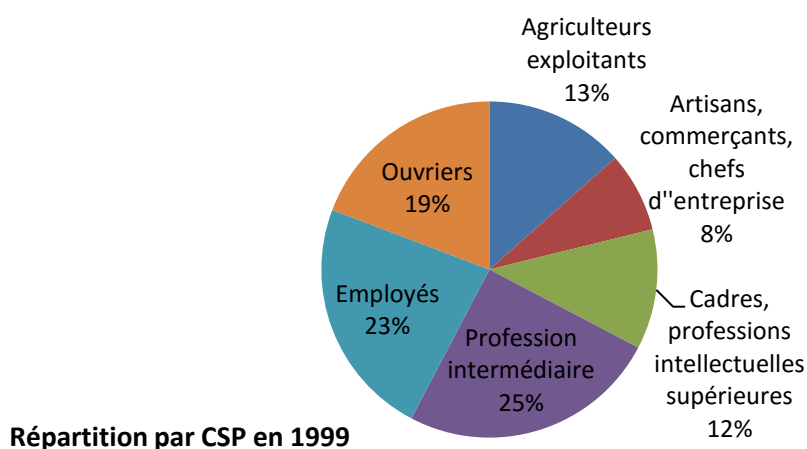
Cette situation risque de se dégrader si la commune ne peut accueillir les jeunes actifs, qui seraient les bienvenus pour éviter une baisse de la démographie à très court terme.

3.2. Répartition socioprofessionnelle de la population active

En 2011, les professions intermédiaires, les cadres et professions intellectuelles supérieures et les employés prédominent puisque ces trois catégories socioprofessionnelles regroupent près des 3/4 des actifs. Avec un taux de 39 %, les professions intermédiaires arrivent en tête, suivis des cadres et professions intellectuelles supérieures (20 %) et des employés (13 %). Les agriculteurs, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise ainsi que les ouvriers comptabilisent près de 10 % chacun.

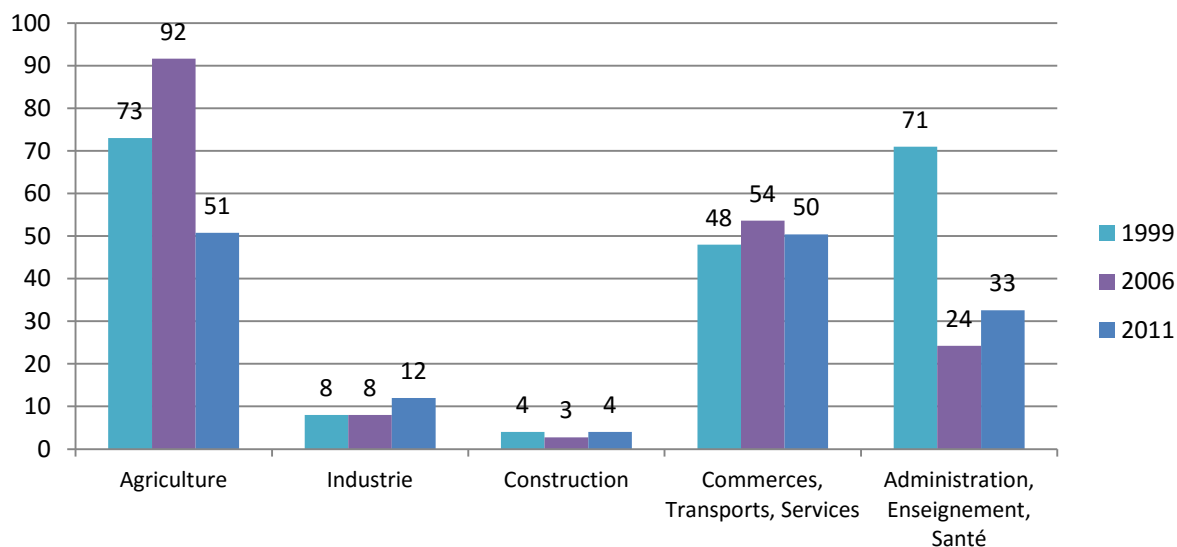
La tendance observée entre 1999 et 2011 témoigne d'une progression très forte de la catégorie des professions intermédiaires avec un gain de 14 points, en même temps qu'un net recul de la catégorie des employés ainsi que de celle des ouvriers (-10 points dans les deux cas). Les cadres et professions intellectuelles supérieures augmentent également, dans une moindre mesure cependant (+ 8 points).

Gueberrschwihr se caractérise essentiellement par une forte proportion d'exploitants agricoles et ce, malgré une baisse de près de 3 points en 12 ans. On recense ainsi près de 10 fois plus d'actifs agricoles que dans le reste du Haut-Rhin, du fait du statut viticole du village.



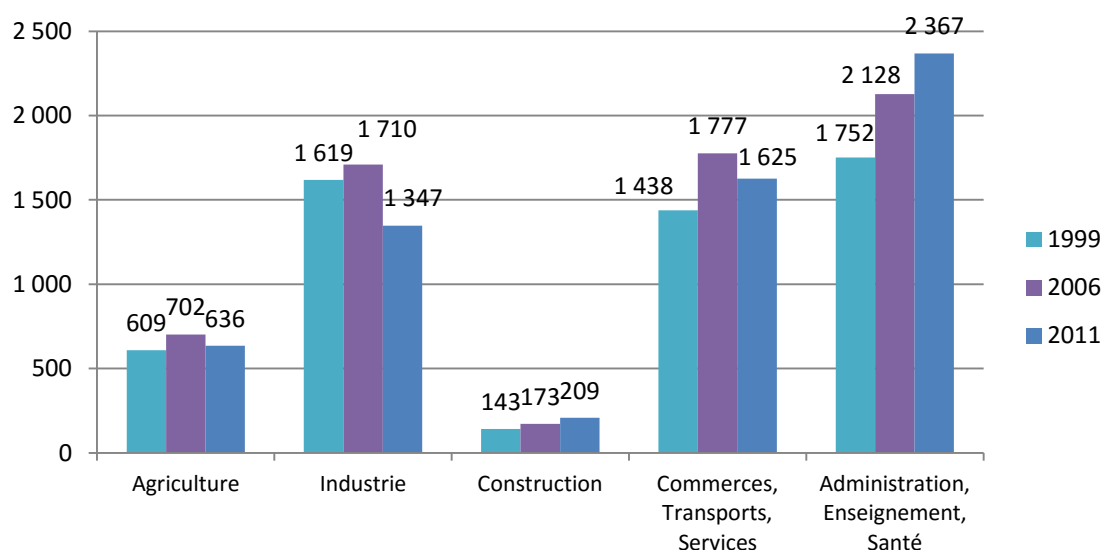
Source : INSEE RGP 1999-2011 - Exploitation complémentaire

Les emplois communaux



Les deux secteurs d'activités dominants dans la commune sont ceux de l'agriculture et des commerces-transports-services. Si le premier tend à perdre des effectifs (-22 emplois) entre 1999 et 2011, le second reste stable. Le nombre élevé d'emplois offerts dans la commune (150 recensés en 2011) s'explique en grande partie par sa renommée : viticulture dynamique, nombreuses activités liées au tourisme et à la gastronomie. Son profil tranche d'ailleurs nettement avec celui de la Communauté de Communes qui privilégie le secteur de l'administration-enseignement-santé.

Ceux de la communauté de Communes



Source: INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

3.3. Chiffres du chômage

	1999	2006	2011
Nombre de chômeurs	12	14	21
Taux de chômage (au sens du RP)	3,0%	3,7%	5,3%
Taux de chômage des hommes	3,5%	3,8%	6,1%
Taux de chômage des femmes	2,5%	3,6%	4,6%
Part des femmes parmi les chômeurs	41,7%	50,0%	42,9%

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

La progression du nombre de chômeurs entre 1999 et 2011 est sensible (+ 75 %) avec un taux de chômage de 5,3 % à l'arrivée, soit une progression de 2,3 points. Ce taux apparaît cependant nettement inférieur à celui du département (12,8 %) à la même date. La population la plus touchée dans la commune est celle des hommes avec un taux de 6,1 % en 2011 contre 4,6 % pour les femmes.

Globalement, Gueborschwihr apparaît relativement préservée étant donnée la conjoncture économique actuelle.

3.4. Lieux de travail des actifs occupés de la commune

	1999	2006	2011
Gueborschwihr	109	87	75
Haut-Rhin	248	261	267
Bas-Rhin	10	8	10
autres régions en France métropolitaine	5	8	17
à l'étranger	14	6	6

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

La destination de travail évolue sensiblement entre 1999 et 2011 : la part d'actifs migrant hors du village augmente nettement sur la période, celle des actifs travaillant dans la commune accuse un recul de 34 personnes (31%). On observe ici les effets de la croissance de la mobilité des travailleurs.

En 2011, 47 % des actifs de la commune travaillent dans une autre commune du département, 24 % dans une autre commune du SCOT et 22 % à Gueborschwihr-même. La ville de Colmar constitue le lieu de travail le plus important puisqu'il attire 26 % d'actifs, suivi par Rouffach qui en draine 8 %, puis Mulhouse et Guebwiller avec 5 % chacune. Seule 1 % de la population travaille à l'étranger, exclusivement en Allemagne.

3.5. Provenance des travailleurs entrants dans la commune

Nous l'avons vu précédemment, plus de la moitié (59 %) des emplois sont occupés par des actifs de Gueborschwihr. On notera que 25 % des actifs entrants sont originaires d'autres communes du SCOT (dont Guebwiller et Lautenbach) et 16 % d'une autre commune du département.

	Flux	%
Interne à la commune	88	59%
68111 - Gueborschwihr	88	59%
Autre commune du SCOT (SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon)	38	25%
68112 - Guebwiller	10	7%
68177 - Lautenbach	8	5%
68078 - Eguisheim	4	3%
68123 - Hattstatt	4	3%
68156 - Issenheim	4	3%
68251 - Osenbach	4	3%
68287 - Rouffach	4	3%
Autre commune du département	23	16%
68145 - Horbourg-Wihr	8	5%
68143 - Holtzwihr	4	3%
68359 - Wattwiller	4	3%
68331 - Sundhoffen	4	3%
68269 - Ribeauvillé	4	3%
Total général	150	100%

Gueborschwihr conserve sur son ban communal un nombre d'emplois non négligeable. L'emploi communal a bien résisté à la crise même si on constate une certaine érosion depuis le début des années 80.

3.6. Principaux services et activités économiques

Services, commerces et entreprises recensés dans la commune en 2013

	Nombre d'équipements
Banque, Caisse d'Epargne	1
Relais poste commerçant	1
École maternelle	1
École élémentaire	1
Plâtrier peintre	1
Menuisier, charpentier, serrurier	2
Boulangerie	1
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	1
Hôtel homologué	1
Restaurant	4
Médecin omnipraticien	2
Chirurgien dentiste	1
Infirmier	1
Pharmacie	1
Personnes âgées : hébergement	1
Boulodrome	1
Plateau extérieur ou salle multisports	1

Source : INSEE BPE 2013

En 2013, la commune accueillait 23 entreprises, commerces, équipements et services sur son territoire. Gueberschwihr apparaît bien doté eu égard à sa taille avec la présence de plusieurs restaurants ainsi que d'un panel de services spécialisés particulièrement diversifié, médicaux et para-médicaux notamment.

3.7. Equipements scolaires

Année scolaire 2014/2015

Répartie d'abord sur deux sites en centre-village (maternelle et élémentaire), l'école de Gueberschwihr a déménagé en mai 2015 dans de nouveaux locaux situés au bas de la commune. Actuellement en cours de finition, ils permettront un regroupement des deux écoles sur un site unique.

L'école maternelle compte 24 enfants regroupés dans une classe à multi niveaux : petite, moyenne et grande section.

L'école élémentaire accueille 38 élèves répartis dans 2 classes groupant également plusieurs niveaux : CP/CE1 et CE2/CM1/CM2.

En matière de scolarité publique, les jeunes de la commune se rendent au collège Jean Moulin de Rouffach.

3.8. Associations

En 2015, la commune compte 21 associations dans les domaines de la culture, des sports et des loisirs :

ASSOCIATIONS DE GUEBERSCHWIHR (68420)		
AMICALE DES ANCIENS COMBATTANTS Laurent KUENY	26 rue Neuve	03.89.49.24.85
AMICALE AUX SAPEURS-POMPIERS Nicolas ALBEAU	32 rue du Nord	06.07.52.14.06
ASSOCIATION SPORT & LOISIRS (A.S.L.) Christian FRICK	2a rue des Jardins	03.89.49.38.76
CHORALE SAINTE-CECILE Joseph SCHERB Michèle BURN Responsable	30 rue Neuve 2 rue de la Fontaine	03.89.49.30.83 03.89.49.20.68
CLUB "VILLAGE QUE J'AIME" Suzanne BURN Marie-Thérèse HARTMANN	36 rue Haute 7 rue de Pfaffenheim	03.89.49.32.38 03.89.49.37.17
COMITE D'ANIMATION DES FETES MEDIEVALES Marie-Thérèse KUENTZ	42 rue Haute	03.89.49.33.90
LES AMIS DU COUVENT SAINT-MARC Nicole ELLERBACH	Couvent St Marc Route de St Marc	03.89.49.31.01
LES MEMOIRES DU KUCKUCKSTEI Christophe WECK	40 rue Haute	03.89.49.31.14
MUSIQUE SAINTE-CECILE Rémy GROSS	22 rue de Pfaffenheim	03.89.49.24.49
SOCIETE DE TIR André ROGER	6 rue d'Ensisheim 68110 ILLZACH	06.07.08.66.77
AMICALE DES DONNEURS DE SANG Didier MAURER	51 Rue Haute	03.89.86.42.63
MIDORF (Mouvement Inter Associatif d'Organisation des Fêtes) Sylvain COSMO	Siège : Mairie 4, Place de la Mairie	03.89.49.31.05
GROUPE FOLKLORIQUE "KUNKELSTUB" Charles BURR	8 route de Rouffach	03.89.49.33.63
AMICALE DES MINEURS Roger WECK	4 rue de la Fontaine	03.89.49.33.32
CODECO M. Gérard HERTZOG	6 rue des Forgerons	03.89.49.32.55
ACE (Action Catholique pour les Enfants) Marie-Claire BURN-ISAERT	8 rue Basse	/
GUEBERSCHWIHR VILLAGE EN FETE (G.V.F.) Claude HUMBRECHT	33 rue de Pfaffenheim	03.89.49.31.51
CONFRIERIE DU PRESSKOPF Marcel METZLER	2 rue Haute	03.89.49.24.76
CONSEIL DE FABRIQUE de l'EGLISE ST PANTALEON Claude JAEGGY	12 rue Basse	03.89.49.31.45
SYNDICAT VITICOLE Jean-Bernard HUMBRECHT	10 Place de la Mairie	03.89.49.31.42
ASSOCIATION ECOLE DE MUSIQUE CC PAROVIC	4, rue de Bâle 68250 Rouffach	03.89.78.51.44

Source : mairie de Gueberschwihr

3.9. Le secteur agricole

	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)
Nombre d'exploitations agricoles	97	77	68
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	126	121	119
Surface agricole utilisée (en ha)	282	285	260
Cheptel (en UGBTA)	9	0	5
Superficie en terres labourables (en ha)	68	68	44
Superficie en cultures permanentes (en ha)	199	207	206
Superficie toujours en herbe (en ha)	12	4	5

***UGBTA** : L'unité gros bétail alimentation totale (UGBTA) compare les animaux selon leur consommation totale, herbe, fourrage et concentrés (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA). L'unité gros bétail "alimentation grossière" (UGBAG) les compare selon leur consommation en herbe et fourrage et ne concerne que les herbivores (par exemple, une vache laitière = 1 UGBAG, une vache nourrice = 0,85 UGBAG, une brebis = 0,15 UGBAG).

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

Le nombre d'exploitations agricoles a chuté entre 1988 et 2010 (-30 %). Dans le même temps, la surface agricole utile moyenne (SAU) a su rester stable, une légère baisse des surfaces enregistrées (-8 %).

La superficie en terre labourable a reculé de 35 %, tandis que celle en cultures permanentes connaît une augmentation peu significative de 3,5 %.

Le cheptel mesuré en UGBTA - dont le chiffre se situait déjà à un niveau bas - tend encore à régresser entre 1988 et 2010 (le chiffre marque une baisse de 44 %).

Ces chiffres témoignent d'une tendance générale au recul dans un contexte où les effets de la périurbanisation prennent le pas sur l'activité agricole. L'orientation technico-économique de la commune souligne le profil viticole de Gueberschwihr.

4. Les transports, les déplacements et le stationnement

4.1. Moyen de transport principal utilisé lors du déplacement domicile-travail

	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Commune de Gueberschwihr	11%	3%	1%	80%	5%
Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	6%	7%	5%	77%	5%
Canton de Wintzenheim (2015)	5%	6%	4%	79%	5%
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètres stats 2014)	4%	6%	3%	82%	4%
Département du Haut-Rhin	3%	7%	4%	78%	8%

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Le moyen de transport très largement privilégié dans la commune est la voiture (+camion et fourgonnette) avec 80 % des déplacements concernés. On notera également que la catégorie « absence de transports » est bien représentée, traduction probable des vignerons et viticulteurs qui travaillent à domicile.

4.2. La desserte routière

Gueberschwihr occupe une situation relativement privilégiée sur le plan des communications : le village est en effet directement desservi par l'axe Nord-Sud alsacien représenté par la RD83. La commune se trouve ainsi à un quart d'heure de trajet de Colmar et à moins d'une demi-heure de Mulhouse, tout en étant magnifiquement située sur le piémont viticole.

4.3. Les lignes de bus

La commune est desservie par la ligne de bus régulière interurbaine n° 440 Colmar-Guebwiller mise en place et organisée par le Conseil Général.

4.4. La desserte ferroviaire

La gare la plus proche est celle de Rouffach située à 5 kilomètres et permet un accès rapide vers Bâle, Mulhouse et Strasbourg.

4.5. Les pistes cyclables

Gueberschwihr est traversée par une piste cyclable nord-sud enrobée, sur le tronçon Colmar-Rouffach qui longe le piémont viticole (un tronçon de la Véloroute des Vins et de l'Eurovéloroute n°5 Londres – Brindisi également dénommée Via Roméa Francigena).

4.6. Les capacités de stationnement

La commune compte plusieurs aires de stationnement et poursuit peu à peu les acquisitions foncières pour compléter l'offre. Cette offre concerne les résidents mais aussi les visiteurs et les randonneurs. Il s'agit également de trouver des solutions pour réduire la part des cars de tourisme et des camping-cars sur la place de la Mairie.

stationnement matérialisé (parkings et marquage au sol le long des rues)

N° plan	Dénomination	nom de la rue	nb places payantes	Nb places gratuites réglementées (zone bleue)	Nb places gratuites non réglementées	dont nb places handicapés	total
1	Place de la Mairie	Place de la Mairie	0	0	66	1	66
2	Cimetière	Colmererweg	0	0	12	1	12
3	Rue de St Marc	Rue de St Marc	0	0	8	0	8
4	Ancien Hôpital	rue Haute	0	0	14	0	14
5	Rue Neuve	Rue Neuve	0	0	29	1	29
6	pharmacie	rue Basse	0	0	0	1	1
7	Ecole	rue du Tilleul	0	0	8	1	8
8	ALP	rue du Tilleul	0	0	17	1	17
							155

emplacements non matérialisés

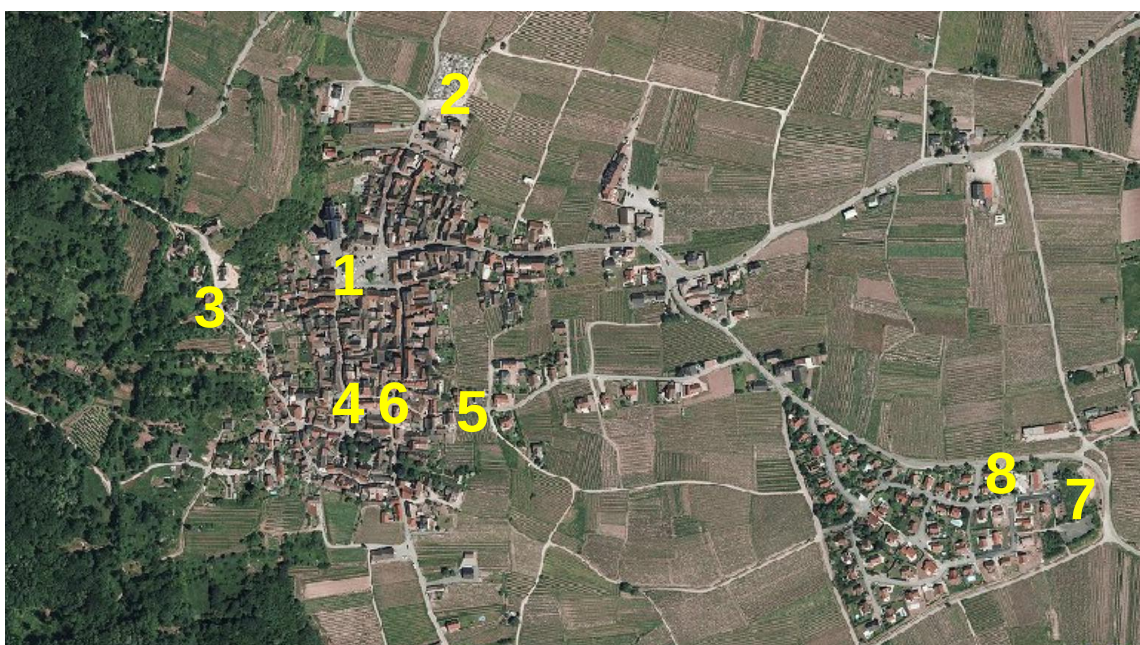
réservés en journée aux usagers du groupe médical

places de co voiturage

N° plan	nom de la rue	nb places payantes	Nb places gratuites réglementées (zone bleue)	Nb places gratuites non réglementées	dont nb places handicapés	total
NEANT						

parkings voitures électriques (possibilité de rechargement)

N° plan	nom de la rue	nb places payantes	Nb places gratuites réglementées (zone bleue)	Nb places gratuites non réglementées	dont nb places handicapés	total
NEANT						



III. Les grands enjeux communaux

1. Démographie

Tendances		Enjeux	
+	Forces Reprise de la dynamique démographique entre les années 1990 et 2000.	Opportunités Fort apport migratoire entre 1990 et 2000.	
	Faiblesses Plafonnement de la population autour de 850 habitants : dynamique au point mort depuis 2000 malgré les apports migratoires. Vieillessement progressif de la population (tranches 50-65 excédentaires). 26% des ménages sont composés d'une seule personne.	Menaces Nombre de naissances nettement inférieur à celui des décès. Déficit des jeunes adultes malgré l'installation récente de nouveaux ménages.	
-	Besoins Assurer un soutien de la démographie et des possibilités de progression en rapport avec la capacité des équipements		
=	Diversifier l'offre immobilière : • Attirer les jeunes ménages en complétant l'offre de services et en facilitant leur installation. • Compléter la palette de logements et y intégrant une part de locatif • Maintenir et diversifier l'offre spécialisée pour les seniors, notamment pour les personnes vivant seules.		

2. Habitat et logement

	Tendances	Enjeux
+	Forces Augmentation modérée du nombre de résidences principales entre 1968 et 2011.	Opportunités Des projets d'offre locative sont en cours (9 logements résidence seniors dans le Presbytère).
	Faiblesses 100 nouvelles constructions pour le même nombre d'habitants : le patrimoine ancien se vide. Nombreux logements vacants non mobilisés. - Nombre important de résidences secondaires. Prédominance des logements spacieux (5 pièces). Offre restreinte et non adaptée aux jeunes ménages : le déficit de logements s'accroît.	Menaces Inadéquation de l'offre immobilière par rapport aux besoins des jeunes ménages actifs à fixer. Patrimoine médiéval contraint (promiscuité, manque de stationnements, ...).
=	Besoins Diversifier l'offre immobilière : • Adapter l'offre en logement aux nouveaux besoins : ménages d'une seule personne (célibataires et seniors), jeunes couples avec enfant. • Assurer le parcours résidentiel par la diversification de l'offre, en incluant du locatif. • Favoriser et inciter la rénovation de l'existant, notamment le patrimoine médiéval ancien (en agissant par exemple pour créer du stationnement). • Offrir des possibilités d'aménager les combles dans les maisons anciennes, la transformation des annexes agricoles. • Favoriser l'occupation des locaux vacants (logements, commerces de proximité, services, hébergement touristique, etc...) • Gérer la transformation de la friche horticole de la rue de Pfaffenheim vers un projet comportant des logements intermédiaires et/ou collectifs. Des pistes pour la densification : • Faciliter la densification du tissu de maisons individuelles. • Réduire la consommation d'espace pour l'habitat et gérer des dents creuses. • Trouver de nouveaux terrains pour construire des projets mixtes innovants.	

3. Espace bâti

	Tendances	Enjeux
+	Forces Achèvement du lotissement Grossmatt, avec la construction de l'école. Bon dialogue entre les volumes bâtis.	Opportunités Potentiel constructible important en zone urbaine (zone UB du POS).
	Faiblesses Les parcelles vides sont quasiment systématiquement occupées par la vigne.	Menaces Potentiels stratégiques bloqués par la présence de vignes en zone urbaine.
=	Besoins Fixer des limites strictes à l'urbanisation et conserver des intervalles entre les fonctions urbaines incompatibles (habitat-activité). Privilégier les opérations mixtes (habitat-équipements-espaces publics) en veillant à respecter le voisinage. Favoriser les constructions dans la nappe urbaine identifiée, en mobilisant les nombreuses dents creuses. Donner des possibilités réglementaires qui permettent de construire densément sans trop empiéter sur le vignoble.	

4. Développement économique et équipements

Tendances		Enjeux	
+	Forces Gueberschwihr conserve sur son ban communal un nombre d'emplois non négligeable. Maintien de l'économie viticole (en termes de surface agricole). Gueberschwihr est bien doté en services, notamment en restauration et services médicaux.		Opportunités Glissement de la répartition socioprofessionnelle de la population active vers les professions intermédiaires, les cadres et professions intellectuelles supérieures. Ouverture de la nouvelle école : regroupement de l'école maternelle et élémentaire sur un même site.
	-		Faiblesses Augmentation des migrations pendulaires et de la mobilité. Le nombre d'exploitations agricoles a chuté entre 1988 et 2010 (-30 %). Constat à nuancer, au vu des possibles regroupements d'exploitations. Difficultés de modernisation des structures viticoles contraintes dans le tissu médiéval
=	Besoins Maintenir les emplois dans la commune et favoriser les activités non nuisantes dans le village. Tenir compte des besoins de la profession viticole, en particulier pour le stockage des matériels et leur entretien. Mettre en commun les efforts financier et regrouper les projets pour économiser le foncier agricole. Tenir compte des besoins des seniors (santé, cadre de vie, déplacements, transports collectifs). Tenir compte de la renommée de Gueberschwihr pour faciliter l'hébergement touristique.		

5. Evolution de l'environnement

5.1 Aménagement de l'espace et paysage

Tendances		Enjeux
+	Forces Paysage peu perturbé, bénéficiant d'une forte identité et d'une image culturelle et symbolique.	Opportunités Maintien des composantes très marquées du paysage naturel entourant le village. Un avant-plan à préserver depuis la RD83.
	Faiblesses Paysage simple et très lisible, et du coup très vulnérable face à toute altération	Menaces Opposition visuelle entre les espaces bâtis ancien et récents. Présence d'une construction inachevée très visible risquant de devenir une friche.
-	Besoins Délimiter des secteurs d'extension qui se greffent le mieux au site villageois en intégrant les constructions isolées. = Stopper les extensions linéaires notamment vers Pfaffenheim et sur l'avant-plan depuis la plaine. Intégrer les fronts urbains lors de l'autorisation de compléments d'urbanisation. Etudier le devenir de la construction inachevée à l'amont du cimetière.	

5.2 Surfaces agricoles et développement forestier

Tendances		Enjeux	
+	Forces Forte valeur historique, patrimoniale et économique des espaces agricoles, en particulier la vigne. Espaces boisés occupant plus de la moitié du ban de la commune	Opportunités Terres agricoles de plaine à fort potentiel agronomique. Secteurs de vergers sur les versants.	
	Faiblesses - Régression des espaces naturels et agricoles sous l'effet du développement urbain.	Menaces Pression sur certains espaces viticoles enclavés ou proches des zones urbanisées.	
=	Besoins Conserver le capital de mise en valeur des terres agricoles, en particulier le vignoble. Protéger durablement les espaces à forte valeur écologique et stopper la progression de la nappe urbaine dans leur direction. Favoriser le maintien ou le renforcement des continuités naturelles et corridors écologiques.		

5.3 Environnement et biodiversité

Tendances		Enjeux	
+	Forces Patrimoine naturel diversifié et organisé autour des massifs forestiers, des vergers et d'un réservoir de biodiversité, les anciennes carrières de l'Ostbourg. Contexte calme et peu perturbé favorable à l'épanouissement de la vie animale sous toutes ses formes.	Opportunités Maintenir les grandes composantes de l'environnement naturel. Rester sur une nappe urbaine compacte, mais perméable à la circulation des espèces.	
	Faiblesses Cloisonnement par la RD 83 des continuités écologiques majeures du piémont et de la plaine.	Menaces Difficultés de circulation de la biodiversité entre montagne et plaine.	
=	Besoins Eviter la fragmentation du territoire par des infrastructures ou de grandes zones humanisées. Protéger la biodiversité et la qualité des milieux-réservoirs de faune et de flore. Favoriser le maintien ou le renforcement des continuités naturelles et corridors écologiques. Limiter la présence humaine dans les zones fragiles, canaliser les activités de loisirs et de sport (escalade, randonnée), En cas d'opération d'aménagement, tenir compte de la circulation de la biodiversité.		

6. Transports, déplacements et stationnement

	Tendances	Enjeux
+	Forces Amélioration progressive des itinéraires piétons et cyclables.	Opportunités Recherche de nouveaux sites pour le stationnement des résidents et des visiteurs.
	Faiblesses Faiblesse de l'offre en transports alternatifs. - Augmentation du trafic pendulaire domicile – travail avec prédominance des trajets en voiture.	Menaces Les équipements scolaires s'éloignent du centre-village.
=	Besoins Poursuivre l'amélioration des stationnements intra-muros sans déstructurer le noyau ancien. Améliorer la sécurité des piétons et cycles, notamment sur le trajet des écoles. Réserver des terrains pour le stationnement public et celui des résidents. En même temps étudier des solutions pour le stationnement des visiteurs extra-muros et pour la dépose des cars.	

7. Risques et nuisances, maîtrise de l'énergie

	Tendances	Enjeux
+	Forces Village éloigné des nuisances, des zones à risques industriels, foyers de nuisances et contraintes majeures présents dans le reste du département	Opportunités Examiner l'opportunité d'imposer dans les opérations futures (neuf et réhabilitation) une part minima d'énergie renouvelable.
	Faiblesses Certains terrains ont été autrefois soumis à un glissement de terrain (en amont de l'église) et doivent être surveillés.	Menaces Nombreuses contraintes naturelles liées au site (inondation, coulées de boue, dilatation des argiles).
=	Besoins Fixer des limites strictes à l'urbanisation, en particulier dans les zones de production viticole, sur les versants en amont du village. Ne pas étendre l'urbanisation vers la plaine à proximité de la RD83. Intégrer toutes les possibilités de recours aux énergies renouvelables et à la réduction de l'empreinte écologique des aménagements, dans le respect du patrimoine médiéval.	

IV. Bilan du POS, justification du PLU

1 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du POS

1.1 Rappel des options d'aménagement du POS approuvé

Le plan d'occupation des sols de la commune de Gueberschwihr a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 février 2002 sur l'ensemble du territoire communal.

Les options d'aménagement et de développement de l'époque visaient à garantir, après d'importants apports migratoires dans les années 90, une croissance maîtrisée de la population, et une préservation de ses terres viticoles.

En effet, il est apparu que les apports de population, plutôt que de réinvestir le noyau médiéval, préféraient s'installer en périphérie, ce qui était dommageable pour la cohésion de la nappe urbaine.

Le POS fixait donc pour la première fois des limites claires au développement urbain, notamment le long des axes.

Le POS souhaitait réduire le mitage afin que l'on puisse conserver les perspectives monumentales sur le bâti médiéval, et garantir le cadre de vie et l'attractivité de son économie viti-vinicole.

La réflexion d'aménagement, validée alors par les orientations supra-communale du schéma directeur d'aménagement, retenait plusieurs principes :

- Préserver des espaces libres permettant de bien lire l'organisation médiévale depuis la RD 83,
- Construire un lotissement (Grossmatt) excentré sur les terrains inintéressants pour l'activité viticole,
- Stopper le mitage le long des axes (rue de Pfaffenheim, rue de Hattstatt, au Nord du cimetière,...)
- Ne pas densifier les dents creuses plantées de vigne (Rue Neuve notamment) afin de préserver certaines perspectives,
- Empêcher l'urbanisation en amont de l'Eglise,
- Protéger le patrimoine architectural du centre-village.

On le voit bien, certains de ces principes vont clairement dans le sens opposé des préoccupations actuelles de l'urbanisme, notamment pour ce qui concerne la densification urbaine et la limitation de la consommation d'espace agricole.

Fort heureusement, les orientations pour les zones naturelles sont plus vertueuses, puisque le POS proposait de protéger fortement les forêts, les zones agricoles de grand développement et le vignoble. Il faut rappeler que la partie urbanisée de l'époque, avec ses extensions, ne représentait que 3% du territoire communal.

Le plan d'occupation des sols de la commune de Gueberschwihr a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 février 2002 sur l'ensemble du territoire communal.

1.2 L'urbanisation sous l'égide du POS

Lorsque le POS a commencé à s'appliquer en 2002, le village avait commencé à se transformer avec la réalisation de la première tranche du lotissement au lieu-dit Grossmatt, et une liaison bâtie entre le village et ce lotissement par le Rue Neuve qui

portait les réseaux. En même temps, l'activité horticole de la rue de Pfaffenheim s'est délocalisée au bord de la route nationale.

A partir de 2002, les contours de la zone urbanisable ont été fixés.

Les différentes tranches du Lotissement Grossmatt se sont inscrites dans le périmètre défini, et le site s'est enrichi d'un péricolaire en 2008 avec aire de jeux et plateau sportif et du nouveau complexe scolaire en 2015. La zone NAa est aujourd'hui complétée.

Le site horticole de la rue de Pfaffenheim, classé en secteur spécial NCa s'est maintenu durant les années d'application du POS malgré le développement de l'activité aux abords de la RD83. Il prépare aujourd'hui sa mutation, les serres ont été démontées en 2015.

La commune a réalisé plusieurs aménagements publics, des aires de stationnement (rue Saint Marc, devant le cimetière, rue Neuve, devant la salle de Musique,...)

La transformation du presbytère en résidences seniors est également une réalisation récente qui permet de diversifier l'offre en logement.

1.3 Bilan de 10 ans de consommation d'espace



Comme on le constate ci-dessus, le village a peu évolué durant la période 2002-2012 sur le plan de la construction : quelques rares pavillons nouveaux dans les intervalles extra-muros, et les tranches récentes du lotissement Grossmatt pour ce qui est de l'habitat (10 pavillons dans la dernière tranche entre 2010 et 2012).

Quelques constructions également dans le secteur NAb réservé aux activités viticoles, et à proximité immédiate.

Des extensions sur le secteur horticole.

Au total, moins de 2,5 hectares consommés en 10 ans.

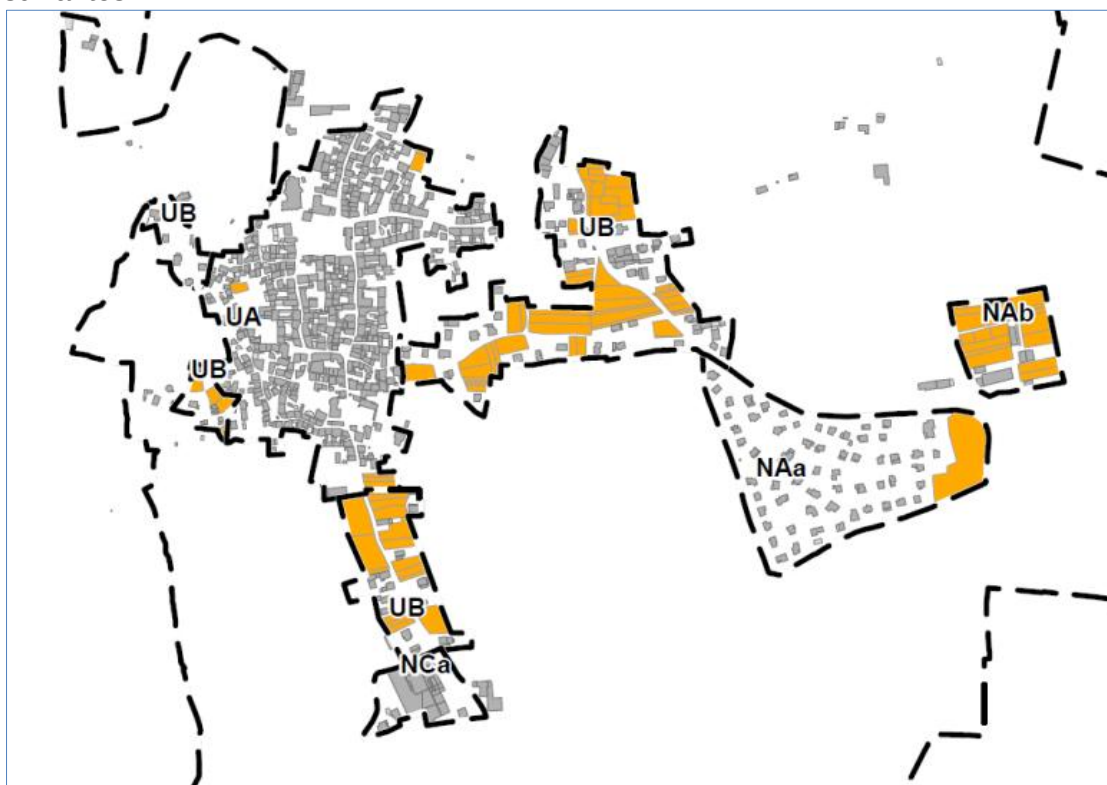
Zone ou secteur du POS	Parcelles bâties (ha)
UA village	0,11
UB périphérie	0,41
NAa Grossmatt	1,43
NAb hangars viticoles	0,07
NCa horticulture	0,40
TOTAL	2,42

1.4 Potentiel résiduel

Nous distinguerons le **potentiel de densification**, qui s'inscrit dans la nappe urbaine existante, et **potentiel d'extension** qui consomme de nouvelles terres agricoles ou naturelles en périphérie.

Le potentiel de densification et de renouvellement urbain du POS

Les dents creuses ont été identifiées par le diagnostic urbain et font état des surfaces suivantes :



Intitulé au POS	Superficie
	ha
UA village-centre	0,22
UB périphérie	3,83
NAa Grossmatt	0 (depuis la construction du groupe scolaire)
NAb Hangars	1,22
TOTAL	5,27

L'inventaire des espaces intercalés dans l'enveloppe du POS représente un peu plus de 5 hectares, si on exclut les terrains récemment urbanisés pour le groupe scolaire, les aires de jeux et de sport (NAa).

Une partie importante de ce potentiel est réservé pour la construction de hangars viticoles uniquement (NAb).

La plupart des terrains sont situés dans la zone UB, des parcelles en rétention foncière sous forme de dents creuses, en particulier vers la rue Neuve et la rue de Pfaffenheim.

Il est nécessaire d'y adjoindre le secteur NCa de la rue de Pfaffenheim, d'une contenance de 1,2 ha et qui se rend en partie disponible suite au démantèlement des serres de l'ancienne activité horticole. Près d'un hectare de terrains si on exclut les habitations qui sont conservées dans ce secteur.

Le potentiel d'extension

Si l'on considère que les contours de la zone urbaine sont désormais bien dessinés, il n'y a plus de véritable potentiel d'extension dans le POS de Gueberschwihr. Le secteur NAb, réservé à des hangars viticoles ne peut être considéré comme un potentiel d'extension du village.

2. Justification du P.L.U. : Exposé des choix et délimitation des zones

2.1 Exposé des choix retenus pour l'établissement du PADD et perspectives de l'évolution de l'environnement

Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et du respect des dynamiques économiques et démographiques

Les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace sont modestes, à l'image d'une évolution lente et progressive du village, dans un périmètre urbanisable contenu et respectueux de son environnement. L'activité viticole qui génère des besoins propres doit rester le levier principal de l'économie locale, pour la production de vin, mais aussi pour la qualité du paysage qu'elle génère et les retombées économiques et touristiques qu'elle engendre pour le village.

Les besoins de la profession viticole

Afin d'assurer les meilleures conditions pour les exploitants, il est nécessaire de limiter la progression de l'urbanisation sur les terres cultivées tout en facilitant des modes d'exploitation et la gestion des outils de travail. Le PLU propose de limiter au maximum l'extension de la nappe urbaine sur la vigne et de localiser en un site précis les constructions permettant aux exploitants de stocker du matériel, en particulier les machines qui ne sont pas adaptés à l'exiguïté du cœur médiéval. La localisation de ce site nécessite la prise en compte d'un diagnostic agricole des besoins, et l'étude d'une mise en commun des infrastructures, de l'aire de lavage et des équipements, pour un gain de place et une économie de moyens.

Des solutions doivent être trouvées pour permettre une bonne cohabitation entre le monde agricole et viticole et les résidents. Les besoins de sorties d'exploitation, c'est-à-dire les opérations nécessitant la présence de l'exploitant sur le lieu d'exploitation doivent être étudiés au cas par cas en fonction de critères objectifs (fonciers, paysagers, économiques,...).

Les besoins liés à l'activité touristique

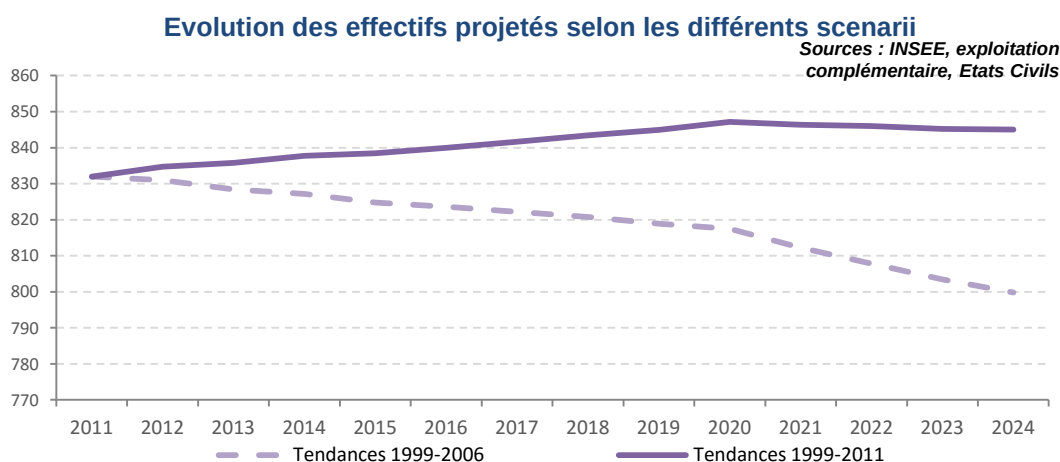
Gueborschwihr est un des joyaux du vignoble alsacien, et bénéficie d'une forte attractivité touristique pour la qualité de ses vins et de son site. La commune est déjà pourvue en hébergements diversifiés (hôtel, chambres d'hôtes, gîtes, restaurants,...), mais l'offre peut encore évoluer car la demande est forte.

Le PLU prévoit donc de permettre d'augmenter l'offre dans ces différents domaines, en la maintenant dans l'enveloppe urbaine. Il doit également étudier les changements éventuels de destination de certaines constructions existantes situées en-dehors de l'enveloppe (Auberge Saint-Marc par exemple).

Les besoins en logement en lien avec ceux de la démographie

Selon un scénario tendanciel long, la population n'évoluerait quasiment plus d'ici 2025, et ce malgré les apports migratoires importants qui n'ont pas suffi à relancer la démographie. On peut donc craindre, en raison du vieillissement progressif de la population et la diminution de la taille des ménages, que le nombre de naissances dans cette période ne suffise pas à modifier la structure de la pyramide des âges.

Pourtant, la commune a investi dans un nouveau groupe scolaire, des équipements de sport et de loisirs, et est en capacité d'atteindre 1000 habitants à l'échéance du SCoT, sachant qu'elle en comptait davantage il y a quelques décennies.



La composition du parc de logements est en grande partie responsable de cette stagnation : patrimoine médiéval contraint et peu de terrains constructibles. En outre, les logements qui se libèrent ne sont que rarement en adéquation avec la demande (trop grands, ou nécessitant des travaux, ou peu accessibles en voiture, etc...)

C'est pourquoi il faut trouver des solutions pour diversifier l'offre en logements et attirer des nouveaux ménages avec enfants ou en âge d'en concevoir. Il faut également anticiper les besoins des seniors.

Le PLU peut offrir cette possibilité et modifiant le règlement du POS sur les zones urbaine existantes, en mobilisant la friche horticole de la rue de Pfaffenheim pour un projet immobilier adapté aux besoins, et en préparant l'avenir avec quelques réserves foncières.

Il pourra également faciliter les transformations, extensions, changements d'affectation de locaux et lutter ainsi contre la vacance.

Estimation des besoins

Gueberschwihr compte environ 830 habitants en 2011, répartis dans 332 résidences principales, soit 2,5 personnes par logement permanent.

La progression de la démographie est au point mort; les apports migratoires se sont également taris, et on s'oriente vers un vieillissement accéléré de la population si la situation ne s'améliore pas.

La diminution de la taille des ménages nécessite de fournir de nouveaux logements rien que pour maintenir la démographie à son niveau actuel. Une baisse de 2,5 à 2,3 personnes par ménages par exemple, nécessite la mise à disposition **d'une trentaine de logements rien que pour maintenir la démographie à son niveau actuel.**

Mais cela ne suffirait pas pour la stabiliser sur le long terme, car la pyramide des âges resterait déséquilibrée et le desserrement des ménages pourrait se poursuivre. Pour provoquer une dynamique et infléchir le vieillissement, il faut libérer du foncier pour permettre de construire de nouveaux logements, pour attirer des familles à Gueberschwihr.

Il faut également tenir compte du fait que certains logements deviennent des hébergements de tourisme, qui amputent une partie du patrimoine des résidences existantes. Ce sont en plus les logements les petits, ceux qui intéressent les ménages au début de leur parcours résidentiel.

Une croissance démographique raisonnable pourrait se situer autour d'une moyenne de 10 habitants par an, ce qui sur une quinzaine d'années représenterait 150 habitants supplémentaires. Mais pendant cette même période, desserrement des ménages se poursuit sur le village. **Il faut donc prévoir d'accueillir environ 300 habitants si on souhaite s'inscrire dans une légère progression démographique.**

Potentiel de densification et de renouvellement urbain du PLU :

La vacance : le nombre de logements vacants augmente, ce qui représente un potentiel pour loger de nouvelles familles, mais il ne correspond pas toujours aux besoins. Il va donc falloir relativiser la mise à disposition de la cinquantaine de logements vacants, surtout qu'ils sont pour la plupart soumis à des contraintes liées au caractère médiéval du site. On peut estimer qu'une **vingtaine de logements vacants** pourraient trouver preneur.

Dans les intervalles, les dents creuses sont de plus en plus difficiles à mobiliser et se sont souvent des parcelles de vigne de grande valeur agronomique. Les vides du tissu urbanisé représentent environ 3 hectares si on exclut la friche horticole **et le secteur NAb**. Ce sont presque exclusivement des parcelles plantées de vigne, dont la majorité ne se libèrera pas.

Une partie de ce potentiel pourrait néanmoins être comptabilisée dans le potentiel urbanisable, car la plupart des terrains sont desservis par des équipements et donc constructibles immédiatement. Toutefois, en raison de la dispersion des unités foncières et de la configuration des parcelles, la densification restera faible et difficile à maîtriser.

On pourrait estimer à une vingtaine au maximum le nombre de logements qu'il est possible de produire sur ce potentiel.

Sur la friche horticole

Le périmètre des installations horticoles, si on en exclut les habitations existantes maintenues pourrait jouer à lui seul une fonction essentielle dans la diversification de l'offre immobilière et dans la densification du tissu, car il peut être mobilisé rapidement et répondre à un cahier des charges exigeant.

Il peut recevoir aisément **une vingtaine de logements**.

Le total (vacants mobilisés, dents creuses et friche horticole) représente environ 60 logements, permettant de loger environ 150 habitants (correspondant au maintien de la population à son niveau actuel).

BILAN possible de répartition du potentiel

	Résorption vacance	Densification tissu existant	Friche horticole	TOTAL
Logements à l'offre	20	20	20	60 logts
Equiv. Habitants (base 2,5 hab/logt)	50	50	50	150 Hab

Potentiel d'extension à prévoir (pour augmenter légèrement la population) :

La poursuite de la baisse de la taille des ménages dans le tissu existant nécessite la production de nouveaux logements pour maintenir et relancer la démographie, suivant une palette plus diversifiée.

La localisation, le dimensionnement et l'encadrement de nouvelles zones d'extension à bâtir est nécessaire car la mobilisation des dents creuses résiduelles est aléatoire et lente et les logements vacants sont souvent inadaptés.

Les réserves foncières pour extensions

Si l'on considère que la commune a la capacité d'augmenter légèrement sa population, on peut imaginer qu'elle maîtrise la mobilisation d'un potentiel supplémentaire, permettant un plafond aux alentours de 1000 habitants à long terme, soit **150 habitants** supplémentaires, correspondant à 60 logements.

	Extensions à prévoir
Logements à l'offre	60
Equiv. Habitants (base 2,5 hab/logt)	150
Foncier à bâtir nécessaire à raison de 25 logts/ha	2,4ha

BILAN FINAL (extensions comprises)

	Résorption vacance	Densification tissu existant	Friche horticole	Extensions à prévoir	TOTAL
Logements à l'offre	20	20	20	60	120 logts
Equiv. Habitants (base 2,5 hab/logt)	50	50	50	150	300 Hab
Foncier à bâtir :	0	3ha	50 ares	2,4	5,9 ha
	DENSIFICATION			EXTENSION	

Les besoins liés à la mobilité

Le village de Gueborschwihr n'est guère accessible autrement qu'en voiture, à pied ou à bicyclette.

Il faut donc gérer les mobilités en bonne intelligence, en faisant bien la part entre les différents trafics : la circulation des touristes sur la route des vins, les résidents, les parents qui emmènent leurs enfants à l'école, les promeneurs et visiteurs.

Le PLU va s'intéresser plus particulièrement à la sécurisation des usagers de la voie publique, et au stationnement des véhicules.

Les difficultés de stationnement est en effet un des facteurs principaux qui contribue à la désaffection du centre.

Le PLU va tenter de proposer un dispositif permettant de dégager nouveaux parkings pour les résidents, de revoir les normes de stationnement dans le centre, et de proposer des aires périphériques pour les visiteurs, campings-cars, cars de voyage.

Il va également encourager les modes doux en fixant des itinéraires pour piétons et écoliers à l'abri de la circulation automobile.

Les objectifs de protection et de valorisation de l'environnement

Avec l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, renforcée par les lois Grenelle et la loi **ALUR**, l'environnement et le développement durable sont désormais placés au cœur de la réflexion de tout document d'urbanisme.

Bien entendu, à Gueborschwihr l'équilibre est stable : plus des deux tiers du territoire sont des forêts convenablement gérées et protégées, un bon quart du ban est agricole et viticole et préservé comme tel.

Les territoires artificialisés tout confondu représentent moins de 5% et ce chiffre ne va pas changer dans les années qui viennent.

Malgré cela le souci de la limitation de la consommation d'espace naturel et forestier doit rester la règle, en pour cela le PLU va tendre à améliorer les modes de développement du passé. Le POS a acté en son temps un mode de construction majoritairement pavillonnaire, souvent consommateur de plusieurs ares de terrain par logement. Le PLU propose d'ouvrir l'éventail des possibilités en agissant sur les règles d'urbanisme plutôt que sur l'enveloppe constructible.

Ainsi les atouts principaux du village (site médiéval, vignoble, patrimoine forestier, paysages remarquables) pourront être sanctuarisés.

2.2 Exposé des choix retenus pour l'établissement des orientations d'aménagement et de programmation et des autres conditions d'aménagement

Les orientations d'aménagement qui ont été définies l'ont été dans les secteurs d'extension à court terme d'une emprise et d'une capacité suffisante pour infléchir l'organisation du territoire. Elles portent sur les aspects de l'aménagement futur, en particulier pour préciser les conditions réglementaires et pour favoriser une greffe satisfaisante au tissu existant.

Les motifs principaux d'élaboration de ces orientations sont déclinés en lien direct avec les préoccupations de développement durable et de réduction de la consommation d'espace.

- **Le cas de la friche horticole**, dans le prolongement de l'urbanisation existante le long d'un axe équipé (rue de Pfaffenheim) relève simultanément de la résorption d'une friche et de la réduction de la consommation d'espace. En effet, si les serres ont aujourd'hui été démolies, elles étaient considérées par le passé comme des atteintes au paysage de Gueberschwihr, en particulier car elles étaient très visibles depuis la RD83 (couleur claire, grande emprise). Une opération immobilière sur ce site permettra à la fois d'élargir la palette d'offre en logement sur la commune et de remplir une dent creuse. Les conditions d'aspect et d'intégration au site de l'ensemble sont précisées par le règlement et sont essentielles pour que les constructions s'inscrivent de manière harmonieuses dans leur environnement.
- **Les espaces destinés à être aménagés pour les besoins des vignerons** qui sont à l'étroit dans le village sont localisés suivant plusieurs critères :
 - La proximité des réseaux
 - Les possibilités d'intégration dans le site
 - Les disponibilités foncières des propriétaires
 - La préservation du vignoble.Il s'agit de déterminer avec précision quels sont les besoins des professionnels afin de réduire au maximum la ponction sur les terres agricoles. La mise en commun du foncier permet de réduire les coûts et d'envisager une harmonie architecturale. La réflexion d'ensemble, incluant une aire de lavage collective, permet d'économiser du foncier pour les accès et circulations et de proposer un projet d'ensemble.
- **Le cas particulier** d'un bâtiment existant construit sans autorisation il y a plusieurs décennies pose problème à la commune. Il n'est plus temps de polémiquer sur la fragilité juridique de cette implantation, mais plutôt d'en maîtriser le futur à l'occasion du PLU. La délimitation d'un secteur spécial fixant clairement les règles d'urbanisme va permettre d'empêcher que le bâtiment et ses abords ne se dégradent par manque de droits à construire. Cette construction qui autrefois était destinée à une activité hôtelière ne doit pas rester une verrue paysagère par manque d'entretien. C'est

pourquoi le PLU est l'occasion de définir très précisément son affectation, et de trouver une solution durable qui sert l'intérêt collectif.

- **Les conditions de base pour la réserve foncière 2-AU** ont pour objectif d'annoncer la volonté de retenir à l'intérieur de ce potentiel un site dédié au stationnement, et des aménagements de voirie permettant d'accéder au centre-village à pied. Cette zone intégrant une partie du mur d'enceinte aujourd'hui peu perceptible, l'orientation d'aménagement est également l'occasion de mieux communiquer par rapport à cet élément mal connu du patrimoine du village.

3. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

Le P.L.U. peut classer les sols dans les 4 grandes catégories suivantes :

- **Les zones urbaines ou zones U**
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser ou zones AU**
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles ou zones A**
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.1 Les zones urbaines (zones U)

Zone UA correspondant au noyau ancien (surface approximative : 13 ha)

Délimitation

La zone UA correspond au noyau médiéval homogène de Gueberschwihr.

Objectifs d'aménagement

La conservation de l'organisation urbaine et de l'ordonnancement des immeubles est ici primordiale. L'aspect minéral du centre-village et les caractéristiques architecturales des constructions qui le forment doivent être préservés. Localement, certains espaces verts, parcs ou jardins sont à maintenir, de même que les arbres remarquables de la place de la Mairie.

Evolution par rapport au POS

Le périmètre de la zone UA reste comparable à celui du POS, à quelques parcelles près. Le cimetière est intégré à la zone UA car il présente lui aussi un intérêt patrimonial.

Les dispositions réglementaires et leur amélioration par rapport au POS

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, dominé par le patrimoine bâti denses des maisons de vigneron et de leurs annexes.

Le règlement fournit les éléments permettant d'assurer aux habitants et aux visiteurs un site urbain de qualité, majoritairement à vocation d'habitat, tout en admettant certaines activités peu nuisantes, compatibles avec la dominante d'habitat et nécessaires à l'économie locale (services et équipements publics, stationnements, extensions viticoles, commerces de proximité, etc....).

Le règlement s'emploie également à respecter l'ordonnancement des constructions et la volumétrie d'ensemble de la zone, en favorisant la densité bâtie. Il propose également de préserver certains espaces verts qui doivent rester inconstructibles, notamment lorsqu'ils participent à la qualité paysagère du site ou la mise en valeur de des remparts et de l'entrée de village.

La déclinaison des principales règles dans cette zone est la suivante :

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine tout en préservant les éléments de la forme urbaine d'origine et la qualité de son patrimoine.

Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples de centre (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) en excluant les occupations et utilisations du sol trop nuisantes par rapport à la dominante d'habitat.

Par rapport au POS, le renouvellement urbain et la densification sont facilités.

L'article 4 relatif à la desserte en réseaux impose le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement dans le respect des règles spécifiques édictées par les services gestionnaires des réseaux. Cette mesure se justifie par l'existence de réseaux qui traduit que la zone UA est située dans une zone d'assainissement collectif.

L'obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain permet d'avoir un cadre de vie expurgé d'éléments perturbant la perception visuelle et garantit la sécurité de ces installations.

Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), sont définies de manière à perpétuer la meilleure exploitation possible du potentiel

constructible pour répondre à l'objectif de maintien de densité du tissu urbain, tout en préservant l'ordonnancement remarquable.

L'article 6 en particulier rend obligatoire l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural afin de pérenniser une forme et des séquences urbaine de type médiéval. D'autres implantations sont toutefois possibles lorsque les constructions côté rue ne participent pas à cette réflexion (au-delà d'une profondeur de 10 mètres).

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) sont issues de l'analyse de la situation existante, qui laisse apparaître que la très grande majorité constructions d'origine donnant sur le domaine public est implantée sur au moins une limite de propriété, et que dans le cas contraire, une prolongation est faite par un mur plein.

Cette règle, associée à l'article 6, privilégie donc un ordre continu minéral aux abords des voies.

Au-delà de cette première profondeur, il est également possible de construire sur les limites séparatives, mais sous certaines conditions, en particulier en limitant la hauteur sur limite.

Ce dispositif permet d'implanter la construction principale vers la rue, et les annexes à l'arrière, mais aussi, si la parcelle est assez grande, de procéder à une densification de l'unité foncière dans l'esprit de la forme urbaine d'origine.

L'article 5 du PLU rend compte des incitations et des efforts demandés par la collectivité afin que les projets s'inscrivent dans une démarche de diminution de l'empreinte écologique, le recours aux énergies renouvelables et la facilitation d'accès au numérique.

Ces dispositions n'existaient pas dans les POS.

Les dispositions des articles 6 et 7 vont donc dans le sens d'un maintien côté rue de l'ordonnancement du tissu d'origine.

Par rapport au POS, le PLU ouvre de nouvelles possibilités d'implantation sur les limites séparatives, et comble la lacune du règlement concernant l'implantation sur les limites arrières.

Sur une même unité foncière ou en cas d'accords entre voisins, de multiples solutions peuvent être trouvées pour réduire les conflits de voisinage tout en respectant les principes de densité.

L'emprise au sol (article 9) n'est pas limitée offrant ainsi des possibilités de densification même sur de petites parcelles et favorisent les opérations de renouvellement urbain.

La hauteur des constructions a été définie en fonction de la volumétrie des bâtiments et de la densité existante. Une hauteur plafond de 15 mètres au faîtage est en cohérence avec l'environnement immédiat des maisons médiévales. En fond de parcelle, la hauteur est réduite si les constructions s'implantent sur des limites séparatives.

Par rapport au POS, l'évolution tient surtout au mode de calcul de la hauteur : la hauteur était mesurée au point le plus élevé de la construction, le PLU prend le point le plus bas, ce qui présente un réel changement sur les terrains en pente.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, le noyau ancien présente une valeur patrimoniale qui justifie la définition de règles particulières visant à soutenir l'intégration architecturale et patrimoniale des projets dans le centre ancien de Gueberschwihr.

Des dispositions sont également prises pour conserver des espaces non bâtis participant à la bonne perception du site, à la lisibilité du patrimoine et à la diversité

paysagère, principalement des espaces verts. La plupart de ces dispositions relèvent du règlement graphique, par application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour le règlement écrit, les dispositions générales du PLU, et plus précisément celles de l'article 11 ont été rédigées en partenariat direct avec le service des Bâtiments de France. En annexe du présent rapport de présentation figure la carte des édifices ayant été repérés par le Service Régional de l'Inventaire en 1996, ainsi que le périmètre du site inscrit de Gueberschwihr.

Zone UB correspondant aux extensions urbaines (surface approximative : 19ha)

Délimitation

La zone UB regroupe l'ensemble du bâti qui s'est établi autour du noyau médiéval à différentes époques, par prolongation au coup par coup le long des axes équipés ou par opérations groupées sous forme de lotissement (Grossmatt).

Objectifs d'aménagement

La densification par comblement des dents creuse, la diversification des occupations du sol et la simplification des règles d'implantation sont les deux enjeux principaux de cette zone UB.

Evolution par rapport au POS

Cette zone reprend les contours de la zone UB du POS, en y intégrant les parties bâties entre temps sur le secteur NAa, ainsi que pour partie le site des anciennes serres de la rue de Pfaffenheim classé au POS en secteur NCa (réservé aux activités horticoles). Ces anciennes serres reclassées font l'objet d'un sous-zonage (UB1) car la collectivité souhaite que l'on y favorise le logement collectif, avec des orientations d'aménagement particulières adaptées au site.

Une autre sous-zone, UB2, circonscrit une construction isolée construite par étapes successives, mais n'ayant pas obtenu en son temps les autorisations nécessaires pour l'exploitation d'un hôtel. La destination finale de cet ensemble immobilier et son entretien pourront être contrôlés par le biais du PLU, sur la base de règles satisfaisantes.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions du PLU visent à diversifier les formes urbaine et les fonctions de ces terrains, autrefois exclusivement affectés à l'habitat pavillonnaire résidentiel. En conséquence, il est admis de faire cohabiter différentes fonctions urbaines (habitat collectif et individuel, équipements et services, activité viticole, hébergement touristique, etc...) dans le respect de la tranquillité des quartiers résidentiels qui composent ce tissu.

Cette zone est destinée à favoriser le renouvellement urbain et la densification. Elle encourage la mixité fonctionnelle et sociale.

Du point de vue de la forme urbaine, le règlement propose un dispositif souple et clair permettant de compléter l'urbanisation en douceur en tenant compte de l'existant.

- Par rapport aux voies et emprises publiques, plusieurs choix possibles d'implantation, avec un recul majoritairement à 4 mètres, mais également des possibilités de prolonger des alignements architecturaux. Des possibilités de constructions d'annexes dans les marges de recul.
- Par rapport aux propriétés voisines, un recul proportionnel à la hauteur, mais également diverses solutions pour construire sur les limites séparatives, pour des volumes admissibles pour le voisin.

Dans tous les cas, des solutions sont proposées pour que certains éléments de faible emprise pouvant faciliter la vie quotidienne des habitants puissent s'implanter dans ces marges de recul.

Les nouveaux articles relatifs aux performances énergétiques et environnementales expriment les des incitations et des efforts en faveur d'une diminution de l'empreinte écologique des constructions et le recours aux énergies renouvelables.

Les hauteurs admises des constructions vont permettre dans la majorité des cas de construire trois niveaux habitables dont 1 niveau sous combles. Il s'agit là d'une possibilité intermédiaire entre celles proposées par le POS en UB et NAa.

Etant donné que les formes des toitures sont libres dans cette zone UB (sous condition du respect des contraintes patrimoniales), le règlement propose des règles de hauteur permettant de faire cohabiter sans heurts des volumes avec toiture en pente et des volumes plus contemporains là où ils sont admissibles.

Pour les sous-zones UB1 et UB2, les prospects et les hauteurs sont établis sur mesure en fonction d'une analyse fine du terrain et de sa déclivité, ainsi que de l'environnement proche.

L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords est régi par des dispositions générales classiques issues du code de l'urbanisme, avec des précisions permettant une bonne intégration paysagère dans le site, en particulier sur la friche horticole (UB1) où il est primordial d'amortir les volumes bâtis en vue lointaine depuis la plaine.

Les normes de stationnement sont désormais en lien direct avec la taille des constructions (surface de plancher) et leur vocation (un peu plus de places en cas de collectifs, pour les visiteurs). En particulier pour l'habitat, elles se basent sur le double objectif de réduction de la place de l'automobile sur le domaine public et la réduction de la consommation d'espace. Le stationnement des véhicules, du moins en surface, devient également une préoccupation de l'aménagement durable, et sa réglementation se mêle à celle relative aux espaces libres : les aires doivent être dissimulées par un traitement paysager.

Avec la disparition du COS qui était un outil de contrôle de la densité, l'article 13 prend tout son sens puisqu'il va permettre de moduler les occupations du sol sur chaque parcelle, en proposant dans ce tissu faiblement dense, le maintien d'une proportion suffisante d'espaces verts assurant un bon équilibre entre bâti et non bâti, pour un cadre de vie correspondant à la demande et respectueux du voisinage. Symboliquement, il est demandé que soient plantés des arbres afin de se démarquer sur le plan écologique et visuel des espaces de vigne environnants.

Evolution du règlement par rapport au POS

Contrairement au POS qui distinguait très clairement deux zones UB et NAa en fonction de leur densité d'occupation du sol, le PLU s'inscrit dans une volonté de favoriser la mixité urbaine et une densification homogène de ces tissus, dans l'objectif de réduire au maximum la consommation d'espaces viticoles et naturels périphériques. L'évolution fondamentale de la réglementation d'urbanisme réside dans la suppression des surfaces minimales de terrain de 600m² imposées dans le secteur NAa et injustifiables aujourd'hui, au même titre que le COS de 0,4 de ce secteur. Les règles de prospect sont harmonisées entre les différents tissus U et NA, ce qui n'était pas le cas dans le POS qui fixait des marges de recul inconstructibles.

Le PLU s'adapte également aux innovations architecturales, en proposant des variations volumétriques.

En créant deux sous-zones UB1 et UB2, le PLU prévient la persistance ou l'apparition de friches urbaines. Il propose d'encadrer l'évolution de deux sites sensibles par des règles adaptées complétées par des orientations d'aménagement.

**Zone UC correspondant au Couvent Saint Marc
(surface approximative : 3,3ha)**

Délimitation

La zone UC regroupe l'ensemble des constructions, dépendances et installations situés dans le périmètre du mur d'enceinte du Couvent Saint Marc.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit sur ce site particulier, qui présente un intérêt historique et patrimonial, de pérenniser les activités existantes dans le respect du site et du patrimoine, et en contrôlant son évolution, en particulier en interdisant la création de logements.

Evolution du zonage par rapport au POS

Cette zone reprend les contours de la zone UC du POS, qui correspondaient déjà à l'enceinte du couvent.

Les dispositions réglementaires

Cette zone est destinée à favoriser le bon fonctionnement des différentes activités qui s'exercent à l'intérieur du site, en lien avec le couvent, lieu de résidence et d'activité des religieuses et lieu d'accueil pour un hébergement temporaire (maison d'accueil Ste Thérèse d'Avila).

Les prospects sont classiques d'une zone urbaine, sans particularités. Les hauteurs admises se calquent sur l'existant afin que d'éventuels travaux d'agrandissement ou de réfection puissent être effectués.

L'article 11 encadre l'aspect extérieur et certains aménagements afin de respecter le caractère patrimonial des lieux et la qualité architecturale de certains des édifices présents sur le site. Il s'agit également de préserver le mur d'enceinte en tant qu'élément du patrimoine.

3.2 La zone d'urbanisation future

Zone 2-AU correspondant au potentiel d'extension (surface approximative : 1,4ha)

Le potentiel d'extension urbaine d'un PLU s'inscrit en principe dans des zones AU situées dans le prolongement de l'urbanisation existante. A Gueborschwihr il n'est pas envisagé de consacrer de grands espaces à l'urbanisation nouvelle, en raison notamment de la nécessité de conserver les vignes. Il a fallu pourtant retenir une réserve foncière pour débloquer si nécessaire, et après renforcement des réseaux, un espace pour l'habitat et un aménagement urbain.

La zone 2-AU, c'est-à-dire réservée à une urbanisation à plus long terme reste inconstructible dans le cadre du présent PLU. Elle constitue une réserve foncière dont les conditions d'aménagement plus précises seront définies au moment de son ouverture à l'urbanisation. Elle permet d'informer les administrés et les propriétaires des possibilités futures de construire, et d'en ébaucher les conditions.

Délimitation et objectifs d'aménagement

La zone 2-AU se situe au contact direct de l'agglomération, à l'aval de la cité médiévale. Elle est drainée par la rue des Jardins et son prolongement (un chemin rural, le Huebweg) à travers les parcelles de vigne.

Cet ensemble qui se développe sur environ 1,4 ha est principalement dédié à l'habitation. Y sera également étudiée la possibilité de créer quelques places de stationnement public et un complément de maillage piétonnier. Une mise en valeur des traces du rempart lors de l'aménagement est également envisagée, en lien avec les perspectives qui peuvent se dégager sur le bâti ancien.

Les dispositions réglementaires

S'agissant d'une zone d'urbanisation de réserve, il n'y est pas prévu d'y construire à court terme. On y admet cependant les indispensables occupations du sol nécessaires à l'entretien, à la sécurisation et la mise en valeur du site, les clôtures ainsi que qu'une aire publique qui servira à diversifier l'offre en stationnement du village.

Evolution du zonage par rapport au POS

La zone 2-AU était un secteur agricole du POS, qui s'est peu à peu enclavé en particulier avec la construction progressant le long de la rue Neuve sur plusieurs profondeurs. Il est actuellement majoritairement planté de vigne et constitue le seul potentiel d'urbanisation future de la commune à usage d'habitation.

3.3 La zone A correspondant aux espaces agricoles

(surface approximative : 230ha)

Motifs de la délimitation

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant au potentiel agronomique des terres, en incluant leur contribution à la biodiversité. Elle est par essence réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, mais reste en grande partie inconstructible en raison de la présence du vignoble lui-même inscrit dans paysage emblématique à préserver.

Cette délimitation circonscrit les terres exploitées hors agglomération et les potentiels nécessaires à leur pérennisation ou leur développement.

En zone de montagne, elle délimite des espaces susceptibles d'être préservés de l'enfrichement ou de l'avancée de la forêt, ainsi que des clairières dont l'usage agricole doit rester un objectif.

Les parties qui sont constructibles pour l'agriculture sont classées en secteurs : le secteur Aa est réservé à la construction de hangars et équipements viticoles nécessaires à la profession, le secteur Ab est consacré à l'horticulture.

Un secteur Arn (remontée de nappe) en bordure de la RD83 correspond aux terrains soumis au risque d'inondation par remontée de nappe.

Délimitation

La zone agricole se déploie en grande partie à l'est du ban, sur le piémont et jusqu'aux abords de la RD83. Le village et ses extensions sont situés au cœur de ces espaces. Quelques terrains en aval et en amont du Couvent Saint Marc sont des espaces prairiaux à vocation agricole.

Objectifs d'aménagement

L'objectif du PLU est multiple :

- Préserver le potentiel de production de l'espace agricole et la qualité des perspectives paysagères sur la façade urbaine et sur les reliefs environnants,
- Préserver les espaces affectés à la culture de la vigne,
- Eviter l'essaimage de constructions en zone agricole en concentrant les futurs droits à construire,
- Prendre en compte les besoins de la profession viticole (stockages notamment),
- Contrôler les extensions des constructions non agricoles qui existent déjà, en particulier les habitations permanentes.

Les dispositions réglementaires

La plus grande partie des terres agricoles est classée en zone A inconstructible, en raison de la présence du vignoble. Les zones agricoles éloignées, comme les prairies en aval et en amont du Couvent, la clairière d'Osenbuhr et les quelques espaces exploités en marge du ban communal sont également inconstructibles.

Les terrains concernés par une zone humide identifiée, ou soumis à remontée de nappe phréatique sont identifiés dans des secteurs spéciaux.

Dans la zone A secteurs exclus, l'adaptation et la réfection des constructions existantes non agricoles sont admises à condition de ne pas créer de nouveau logement, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Certaines extensions limitées sont admises et concerne surtout des maisons d'habitation non reliées à la nappe urbaine dans la partie basse du village, **ainsi que les bâtiments agricoles existants.**

Dans le secteur Aa réservé à la mise en commun de hangars et équipements pour les professionnels vignerons, il s'agit de réaliser un projet collectif. Une redistribution parcellaire permettra de réaliser un aménagement cohérent, conforme aux besoins

exprimés et permettant de minimiser les coûts, la consommation de terres viticoles, l'empreint écologique, l'impact paysager.

Evolution par rapport au POS

Le POS distinguait :

- la zone agricole inconstructible majoritaire qui regroupait à la fois le vignoble et les autres espaces cultivés ou agro-pastoraux,
- un secteur de hangars viticoles,
- deux secteurs réservés à l'activité horticole, l'un rue de Pfaffenheim et l'autre le long de la RD83.

Le PLU supprime la zone horticole de la rue de Pfaffenheim suite à la fin de cet activité, et la reverse en partie en zone inconstructible, et en partie en zone d'urbanisation future pour les besoins de la diversification de l'habitat (UB1).

Le PLU relocalise une zone de bâtiments viticoles à l'arrière des serres existantes, en réponse aux des besoins des vignerons et en encadrant l'aménagement du site.

Cet espace a été circonscrit en négociation avec les professionnels et les instances sur la base d'un diagnostic agricole.

Les terrains en cours d'enfrichement à l'interface entre la forêt et le vignoble, et qui étaient classés en espaces boisés au titre du Code de l'Urbanisme au POS sont redistribués entre A et N, suivant leur intérêt agricole. Il s'agit de ne pas surprotéger les boisements dans des territoires autrefois consacrés aux vergers, aux cultures ou aux prés, et afin d'éviter également la fermeture des paysages.

3.4 La zone N correspondant aux zones naturelles

(surface approximative : 610ha)

Motifs de la délimitation

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle circonscrit principalement la forêt, qui s'étend sur une grande partie du ban de la commune en particulier sur les versants et en montagne.

Elle inclut toutes les zones naturelles présentant un intérêt supérieur sur le plan de l'environnement, du paysage, des sites. Elle délimite également les parties du territoire qui contribuent à préserver ou à améliorer les corridors écologiques et contribuent de ce fait à une circulation efficace de la biodiversité. Plus localement, elle empiète sur la fonction agricole du territoire, en identifiant notamment les secteurs de jardins ou les espaces tampons entre deux fonctions peu compatibles, ainsi que des zones à risque d'inondation ou de glissement de terrain. Parfois les protections se superposent, comme par exemple pour le site des carrières Natura 2000 en forêt.

Le secteur à risque fort de débordement de la zone inondable, donnant lieu notamment à l'interdiction de toute construction et remblaiement au sein du périmètre de la crue centennale, est classée en Ni.

Délimitation

La zone N couvre les espaces naturels à dominante boisée du territoire de Gueborschwihr. Pour l'essentiel ils se développent sur les $\frac{3}{4}$ ouest du territoire communal, et localement sur le piémont où les boisements alternent avec des vergers et des cultures. Le secteur inondable Ni se situe en rive est de la RD83.

Objectifs d'aménagement

La préservation de l'environnement naturel est le principal enjeu de cette zone. Seules certaines occupations du sol strictement limitées sont admises, comme celles servant la protection de la forêt ou à la gestion de la faune sauvage, ainsi que certains ouvrages d'intérêt général et certaines infrastructures.

Les dispositions réglementaires

Les installations, travaux et constructions admises dans cette zone sont limités. Dans les secteurs spécifiques les occupations du sol sont strictement encadrées. Certaines extensions limitées de constructions existantes sont admises car la zone N comprend quelques habitations isolées, dont l'auberge Saint-Marc.

Les bosquets et vergers remarquables, sont classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de les pérenniser et d'assurer une bonne circulation de la biodiversité.

Evolution par rapport au POS

La zone N correspond pour l'essentiel à la zone ND du POS. Les limites entre la zone N et A du PLU sur le piémont sont redistribuées à la marge, en particulier à l'amont immédiat du village afin de prendre en compte et protéger les vergers remarquables.

3.5 Les sites à réglementation spécifique

Espaces boisés classés et éléments du paysage naturel à maintenir

Les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ont pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Dans les "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La commune a retenu d'utiliser cette protection uniquement pour certains boisements qui structurent le paysage ou qui participent au renforcement des corridors écologiques en constituant des relais de biodiversité.

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme quant à eux, permettent d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. A Gueberschwihr ils sont mis en œuvre pour certains éléments du patrimoine bâti (mur d'enceinte), mais aussi et surtout localement pour des espaces verts à pérenniser, des vergers, des arbres remarquables, des plantations à réaliser, des corridors végétalisés à planter, prolonger ou protéger.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont principalement destinés à compléter et diversifier l'offre en stationnements publics de la commune et d'améliorer et apaiser la circulation des résidents et des visiteurs à travers le village. Trois emplacements sont prévus, deux à l'amont du village et un autre à l'entrée en venant de la RD83.

Un quatrième emplacement est destiné à l'extension du cimetière.

Rappel du régime juridique des emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

❖ Droits et compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de remploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

❖ Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

V. Evaluation environnementale du PLU, incidences et mesures compensatoires

1. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

1.1. Le scénario Zéro

La comparaison POS/PLU

La révision du document d'urbanisme introduit des changements notables par rapport au plan d'occupation des sols approuvé :

- L'inscription d'une zone AU, à urbaniser après modification du P.L.U. au sein de l'enveloppe villageoise ;
- La réhabilitation de l'hôtel en friche donnant lieu à une sous-zone UB2 ;
- La réhabilitation de la friche horticole à l'extrémité de la rue de Pfaffenheim, identifié sous la forme d'une sous-zone UB1, associée à des orientations d'aménagement et de programmation fixant des objectifs en termes de densité de logements ;
- La délimitation d'un secteur de constructions viticoles destiné à répondre aux besoins de la profession tout en évitant un essaimage de constructions au sein du vignoble.

Le scénario zéro

Le scénario zéro est celui d'une absence de révision du POS. Dans la réalité, un tel scénario aboutit à l'absence de document d'urbanisme local et au rétablissement du règlement national d'urbanisme comme seule disposition en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2016. Dans ce cas, la commune serait soumise à la règle de constructibilité limitée.

Cette situation ne semble pas adaptée à Gueberschwihr, car elle empêcherait tout urbanisme de projet, en particulier pour ce qui concerne deux aspects importants : la diversification de l'offre en logement sur la friche horticole et le contrôle de l'évolution des constructions de hangars au sein du vignoble, facteur de mitage et de dégradation du paysage. En l'absence de document d'urbanisme local, il deviendrait difficile d'organiser, en concertation, le remplissage de certaines dents creuses.

Le paysage urbain serait vulnérable aux constructions décalées et un risque de progression de l'urbanisation linéaire le long des axes serait à craindre, notamment par une poursuite de l'urbanisation linéaire le long de la rue de Pfaffenheim. Aucune possibilité n'existerait pour réduire la consommation de foncier. Le RNU n'offre pas de possibilités non plus d'exiger de meilleures performances énergétiques ou environnementales dans les projets d'ensemble. Il rend impossible aussi la prolongation des corridors écologiques, le traitement des entrées de ville ou des fronts urbains, la proposition d'alternatives architecturales innovantes.

En définitive, le RNU est un outil inadapté qui ne permet pas à la commune de répondre aux enjeux locaux et aux objectifs du SCoT définis sur le territoire de Gueberschwihr.

1.2. Evaluation du PADD

1.2.1. Les orientations du PADD

Orientation du PADD	Cibles environnementales positivement ou négativement impactées
Valorisation du centre ancien	Paysage urbain et patrimoine
Extension de l'habitat dans et en périphérie de l'enveloppe urbaine	Milieux naturels et paysages
Limitier l'étalement urbain	Economie foncière, paysage, climat
Maîtrise de l'urbanisation dans les zones naturelles	Paysage
Protection du vignoble	Paysage
Protection des terres agricoles	Paysage, économie foncière, production alimentaire, économie agricole
Protection de la forêt et des clairières	Milieux naturels et paysage, zones humides
Respect de la zone inondable	Eau, risques naturels
Préservation des trames vertes	Biodiversité et continuités écologiques

1.2.2. L'analyse des orientations du PADD

La valorisation du centre ancien

Le caractère et l'ancrage historique du centre ancien justifient l'attention particulière portée à l'évolution (constructions nouvelles, interventions sur la bâti existant) de ce paysage urbain, notamment pour en conserver la cohérence et l'unité d'aspect. Bien que de dimension réduite, le noyau médiéval est la carte de visite de Gueberrschwihr sur le plan patrimonial, touristique et économique.

L'extension de l'habitat

La croissance du parc immobilier par remplissage des vides au sein de l'enveloppe urbaine ou par extension de celle-ci impacte des espaces sans enjeux naturels particuliers. Le développement envisagé reste très modéré, et partout en comblement d'espaces imbriqués : parcelles de vignes, réutilisation d'une friche horticole. Les enjeux paysagers résident dans la qualité du nouveau quartier d'habitation prévu pour le logement collectif rue de Pfaffenheim.

Les annexes viticoles

La création d'une zone spécifiquement dédiée aux nouvelles annexes viticole concerne des espaces présentant des enjeux biologiques mais sur une superficie faible. Ils exigent une attention particulière quant à l'insertion paysagère et environnementale des futurs bâtiments.

Limitier l'étalement urbain, protéger les terres agricoles

En confortant la forme compacte de l'agglomération, la limitation de l'étalement urbain préserve la qualité du site et du paysage et économise une ressource limitée, le foncier, essentiel support de la production agricole et de l'économie viticole du village.

La protection du vignoble

L'interdiction de construire dans le vignoble répond non seulement à la volonté de protéger un terroir exceptionnel d'appellation contrôlée, comprenant le Grand cru Goldert, à forte valeur économique, mais aussi à l'objectif de préserver un paysage à enjeu patrimonial : les constructions dans le vignoble sont visibles de loin avec un puissant effet de mitage et de banalisation.

La protection de la forêt et des clairières

Occupant le front avancé de la montagne vosgienne, Gueborschwihr compte sur son territoire un patrimoine forestier étendu. Le P.A.D.D. énonce la volonté de protéger les massifs boisés qui établissent un relai biologique entre montagne et plaine en y interdisant notamment les constructions à l'exception de celles nécessaires à la gestion forestière. En effet, le rôle du P.L.U. est de préserver un potentiel biologique mais n'a pas pour mission d'intervenir sur les conditions de gestion sylvicole.

Les clairières, occupées par des prairies, sont identifiées en tant que qu'espace agricole à préserver contribuant à la richesse paysagère et environnementale du territoire, notamment en raison de leur classement en zone humide remarquable.

Respect de la zone inondable

Le P.A.D.D. affirme le principe de préservation des périmètres soumis aux risques naturels, notamment au risque d'inondation par débordement de la Lauch et de remontée de nappe qui affecte la partie orientale du ban communal en y interdisant toute construction. Le document d'urbanisme apporte ainsi sa contribution au maintien des champs d'épandage de crues dans cette partie de la Plaine d'Alsace indispensables à l'équilibre hydrologique global du bassin versant de la Lauch.

Préservation de la trame verte et des continuités écologiques.

Qu'il s'agisse des noyaux de biodiversité, des corridors écologiques ne niveaux local, régional et national, le P.A.D.D. identifie toutes les éléments constitutifs de la trame verte qui irrigue le territoire communal. Il crée les conditions favorisant les échanges et flux biologiques, indispensable à la vitalité et au dynamisme des populations.

Le site Natura 2000 des anciennes carrières de l'Ostbourg constitue un biotope particulier, domaine du Faucon pèlerin, classé Zone de Protection Spéciale qui est maintenu à l'écart des pressions d'aménagement et des secteurs à projet. Le seul élément potentiel susceptible de perturber le site réside dans la fréquentation par les pratiquants d'escalade et les promeneurs. La maîtrise de ces facteurs de dérangements potentiels dépasse le cadre stricte du P.L.U. et relève d'initiatives en termes d'information et de sensibilisation du public.

En résumé, la problématique de l'environnement, sous ses différents aspects, occupe une place centrale au sein des orientations du P.A.D.D. qui exprime une position ambitieuse dans ce domaine et répond de façon claire à tous les enjeux s'agissant notamment de la biodiversité, du patrimoine naturel, des continuités écologiques, de la ressource en eau. Le plan de règlement traduit de manière fidèle et cohérente les orientations du P.A.D.D. par :

- une délimitation des zones U et AU réfléchi dans un souci majeur d'économie de la consommation d'espace ;

- une délimitation des zones A et N qui préserve l'ensemble du patrimoine naturel, agronomique et écologique de la commune ;
- la prise en compte des secteurs à risques d'inondation et de glissement de terrain ;
- le repérage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme des éléments de biodiversité tels que les cortèges végétaux, les vergers, les parcs urbains, les bosquets au sein du vignoble, quelques arbres isolés remarquables.

1.3. Incidences de l'urbanisation future

D'une manière générale, le P.L.U. table sur un parti d'aménagement qui exprime un souci majeur d'économie de la consommation d'espace dans un contexte de village enserré au sein du parcellaire viticole.

Le plan local d'urbanisme affecte au développement urbain environ 2 hectares sur terrains libres pour l'urbanisation à destination de logements, et 4 hectares pour les besoins de la profession agricole, répartis comme suit :

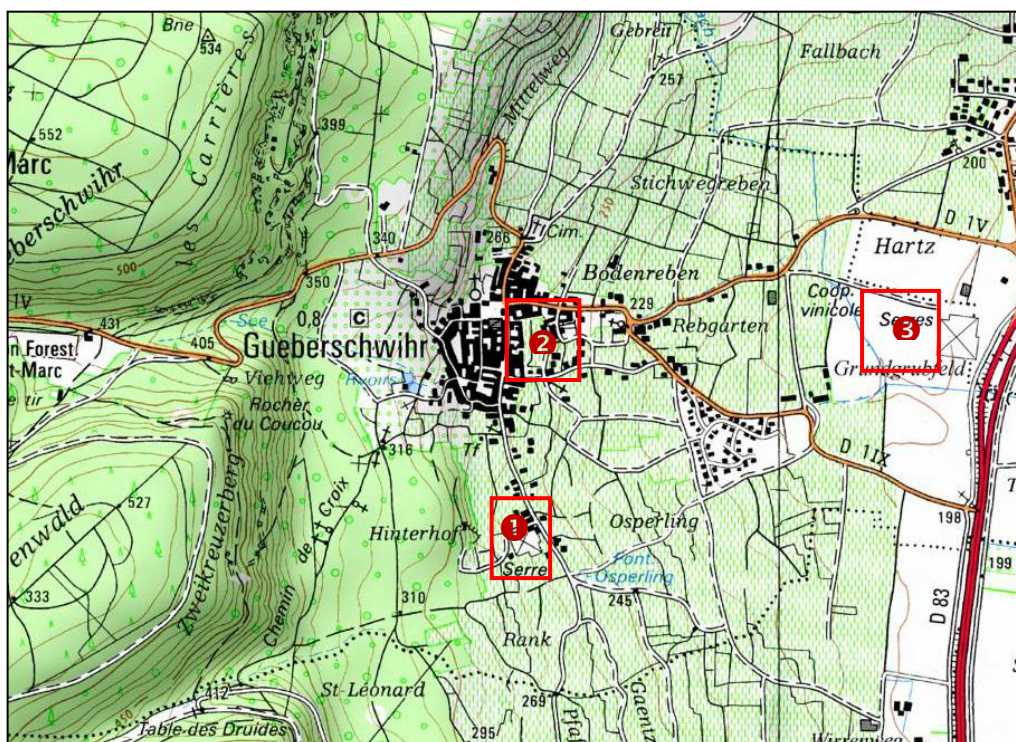
N°	Secteur	Zone	Destination	Occupation des sols	Surface urbanisable
❶	Rue de Pfaffenheim	UB1	Habitat	Friche horticole	0,6 ha
❷	Rue des Jardins	2-AU	Habitat	Vignes	1,4ha
TOTAL					2,0 ha
❸	Zone de constructions à usage viticole	A	Economie, Agriculture	Vergers basse tiges, vergers demi-tiges, terres labourables, prairie.	4ha

Suivant l'objectif moyen de 25 logements à l'hectare, majoré par certaines orientations d'aménagement, la population susceptible d'être logée rue de Pfaffenheim est d'environ 60 personnes à raison de 2,5 personnes par logement en moyenne (hypothèse de taille des ménages à accueillir).

A cela s'ajoute la possibilité d'accueillir 120 personnes supplémentaires en remplissant les vides qui relèvent de la seule initiative individuelle et en réoccupant les logements vacants, soit un total de 180 personnes.

Le plan fait le pari de compenser le desserrement des zones urbaines et de maintenir une évolution positive de la démographie grâce à ces choix, et d'augmenter finalement le nombre d'habitants.

Etant donné, la situation et l'occupation des sols de ces secteurs à projet, les impacts potentiels du P.L.U. sur le site et l'environnement sont très limités et par conséquent les enjeux en termes de biodiversité liés à l'aménagement de ces secteurs sont minimes.



1.3.1. La sous-zone UB1 de la rue de Pfaffenheim

Superficie	0,65 ha
Vocation	Habitat
Occupation des sols	friche horticole
Zone humide (CIGAL)	Non
Zone inondable	Non
Présence d'un corridor écologique	Non



L'occupation des sols

La sous-zone UB1 se situe à l'entrée Sud du village à l'extrémité de la rue de Pfaffenheim, voie qui a donné lieu à un phénomène d'urbanisation linéaire, dans un contexte associant constructions à vocation d'habitat et parcelles de vignes.

Il s'agit d'une friche horticole, les serres ayant été démantelées, le terrain est colonisé par une végétation pionnière à base notamment de Chénopode blanc, de Capselle bourse à pasteur, de Sèneçon commun.

Aucune espèce remarquable ou protégée n'est recensée à la périphérie et à l'intérieur du périmètre considéré qui porte encore l'empreinte de son artificialisation passée.

Perspective sur le site depuis la rue de Pfaffenheim



Etat de l'occupation des sols à l'intérieur du site

Les enjeux biologiques et écosystémiques

Du fait du caractère artificialisé du site compris au sein de l'enveloppe urbaine du village et du contexte viticole, les enjeux biologiques et écosystémiques sont ici très faibles à nuls

Les enjeux paysagers

Située à l'entrée Sud du village par laquelle accède de plus en plus de visiteurs à vélo ou en voiture venant de Pfaffenheim, ce secteur occupe une position sensible à flanc de coteau. Il est également exposé à des vues multiples depuis la RD 83, depuis la RD 1.9. qui relie le village à la RD 83, depuis la RD 1.5. qui surplombe le village et depuis plusieurs chemins ruraux et sentiers qui sillonnent le territoire communal. Cette vulnérabilité exige des mesures d'insertion portant sur la hauteur, l'orientation des constructions et les teintes de façades.

1.3.2. La zone AU de la rue des Jardins

Superficie	1,40 ha
Vocation	Habitat
Occupation des sols	Vignes
Zone humide (CIGAL)	Non
Zone inondable	Non
Présence d'un corridor écologique	Non



L'occupation des sols

Cette zone est adossée au centre ancien du village sur son flanc Est au contact d'une façade patrimoniale. Le périmètre en question a été progressivement enclavé au sein de la trame bâtie du village en raison du développement d'une urbanisation diffuse le long des voies en périphérie, rue Neuve, rue des Jardins, chemin de la Chapelle.

Ces terrains sont exclusivement occupés par des parcelles plantées en vigne avec une végétation herbacée entre les rangs. Compte tenu des traitements phytosanitaires réguliers appliqués au vignoble, la végétation d'accompagnement est très restreinte et se limite à quelques espèces herbacées et au Chénopode blanc. Il convient également de relever ici l'absence de milieu sec et de toute forme de diversification biologique présents ponctuellement ailleurs au sein du vignoble, sur les talus et en bordure de parcelles.



Vues de l'intérieur de la zone AU

Les enjeux biologiques et écosystémiques

Le caractère enclavé du site dans l'enveloppe villageoise et l'appauvrissement du milieu lié à la culture de la vigne, qui correspond à une monoculture, limitent très fortement ces enjeux. L'ouverture à l'urbanisation des terrains, à moyen ou à long terme, associée à des mesures de végétalisation ne peut qu'améliorer la situation actuelle et conduire à terme à un bilan biologique positif.

Les enjeux paysagers

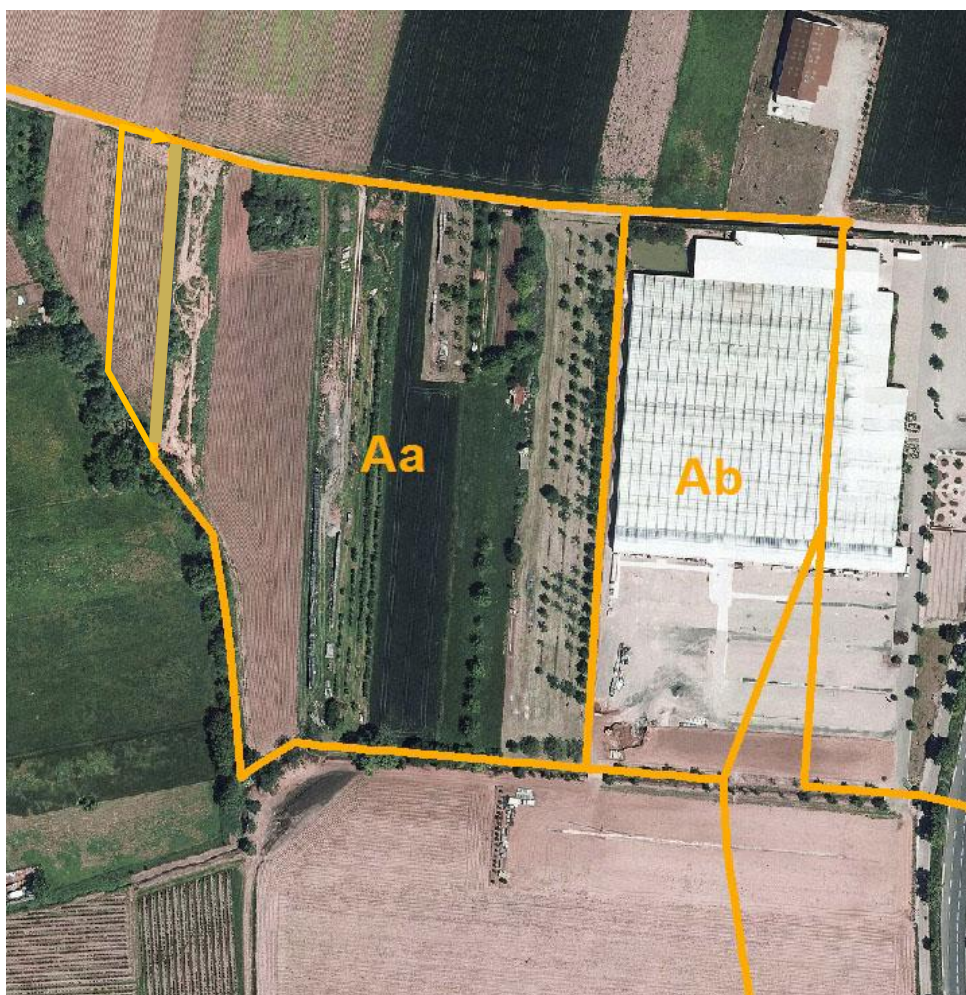
Ce secteur enserré au sein du tissu bâti, entre le noyau ancien et des maisons pavillonnaires individuelles, forme un espace interstitiel, dont l'impact restera relativement limité dans la mesure où l'urbanisation ne va pas créer un nouveau front bâti s'imposant dans le site et le paysage. Toutefois, la façade patrimoniale existante qui avait perdu de sa visibilité en raison l'urbanisation le long de la rue Neuve risque d'être définitivement masquée par l'aménagement de la zone. L'enjeu consiste à réussir l'insertion dans le site et la greffe au tissu en place par l'aspect et la volumétrie des constructions, tout en essayant de maintenir des ouvertures vers le front bâti ancien.



Perspective sur la façade patrimoniale

1.3.3. Le secteur Aa de constructions viticoles

Superficie	4 ha d'emprise
Vocation	Hangars et structures viticoles et aire de lavage
Occupation des sols	Prés, vergers basses tiges et demi tiges, terres labourables.
Zone humide (CIGAL)	Ruisseau du Fallbach en limite
Zone inondable	Non
Présence d'un corridor écologique	En limite Est et Sud coïncidant avec le cours du Fallbach



Secteur Aa Occupation des sols - Types d'habitats



L'occupation des sols

Ce secteur Aa a été délimité en vue de permettre l'implantation de constructions viticoles de 1 ha au sein d'un périmètre de 3,9 ha. Contigu à des serres horticoles, il occupe la partie du territoire communal de plaine dominée par la céréaliculture intensive à la base du vignoble.

Figurent à l'intérieur de ce périmètre une mosaïque d'éléments suivante :

- un ensemble de vergers demi-tiges à base de Pommiers et de Cerisiers ;
- un verger basses tiges ;
- des terres labourables exploitées dans le cadre de la culture du maïs ;
- un potager ;
- un secteur remblayé ;
- une prairie mésophile ;
- une fruticée et friche à Ronce ;
- un alignement de Noyers ;
- différents dépôts de gravats et matériaux ;
- des constructions sommaires.



Le Fallbach et sa végétation d'accompagnement



Le secteur de vergers basses tiges



Remblais et dépôts de matériaux



La prairie



Le secteur de vergers demi-tiges

Si le secteur ne présente aucun milieu remarquable ou espèce floristique protégée, il convient de souligner la présence du ruisseau du Fallbach en limite Ouest et Sud du secteur accompagné d'un cortège végétal à vase de Saules, Aulnes, Noyers et de plantations récentes de fruitiers. L'ensemble de cette formation est qualifiée de boisement linéaire humide au titre de la cartographie CIGAL des zones à dominante humide. Le ruisseau et ses milieux riverains sont identifiés également en tant que corridor écologique de niveau régional C215 et C216 par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, destinés, notamment, à relier le piémont à la plaine et aux milieux du ried de la Lauch et de la Vieille Thur. L'absence de plantes invasives du type Renouée du Japon est à souligner.

Les enjeux biologiques et écosystémiques

Attenant au Fallbach, ce secteur tire son intérêt de la présence d'une prairie et de vergers demi-tiges qui constitue un réservoir comptant environ 130 arbres fruitiers occupant une surface conséquente de l'ordre de 1 ha. Ce site, formant en quelque sorte un "micro-bocage" au sein des terres labourables, présente un intérêt biologique dans un environnement relativement appauvri pour une faune diversifiée en tant que milieu assurant les fonctions de nidification, de refuge et d'alimentation pour les passereaux, les insectes et plusieurs espèces de mammifères.

Toutefois, la présence de la Chouette Chevêche s'avère peu probable dans la mesure où cette espèce est davantage inféodée aux vergers hautes tiges. De plus, l'activité dans les serres horticoles voisines constitue un facteur de dérangement.

L'enjeu consiste à conserver la végétation d'accompagnement du Fallbach, corridor écologique régional, confortée par une bande enherbée de part et d'autre du ruisseau associée au maintien des alignements de fruitiers dans la partie Est du site, en particulier celui en limite du secteur, constitué par des arbres qui ont le plus grand développement.

Il s'agit, pour les hangars et équipements viticoles, de trouver une localisation soucieuse d'un équilibre entre la préservation du corridor écologique et celle des fruitiers.

Les enjeux paysagers

Ce secteur à la base du vignoble subit une dégradation liée à la dispersion de constructions, hangars, bâtiments divers qui altère la qualité du site, la lisibilité et la force du paysage du piémont. Pour ne pas aggraver cet effet de mitage, ces nouvelles constructions viticoles devront être implantés de manière à s'accrocher visuellement aux serres voisines afin d'éviter un nouvel impact lié à des bâtiments isolés, sans relation avec des constructions existantes.

1.4. Incidences du P.L.U. sur les écosystèmes

1.4.1. Incidences sur le site Natura 2000

Les anciennes carrières de grès figurent à l'intérieur du périmètre de la **Zone de Protection Spéciale** participant au réseau européen Natura 2000 (Site FR4211807, Hautes Vosges). Ce site, désigné par arrêté ministériel du 6 janvier 2005, s'étend sur 23 680 ha et concerne 69 communes. Comprenant des milieux forestiers, des chaumes et des escarpements rocheux, il est considéré comme stratégique pour la survie et la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux caractéristiques de la montagne vosgienne. C'est principalement la présence du Faucon pèlerin qui a motivé le classement du site sur le ban de Guebenschwihr.

Espèces d'oiseaux ayant justifié la création du site «Hautes Vosges» au titre de la directive «Oiseaux»

Nom scientifique	Nom français	Présence à Guebenschwihr ⁽¹⁾
<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	possible
<i>Aegolius funereus</i>	Chouette de Tengmalm	non
<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	oui
<i>Bonasa bonasia</i>	Gélinotte des bois	non
<i>Tetrao urogallus</i>	Grand Tétras	non
<i>Picus canus</i>	Pic cendré	certaine
<i>Dryocopus martius</i>	Pic noir	probable
<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur	certaine
<i>Glaucidium passerinum</i>	Chevêchette d'Europe	non

⁽¹⁾Source Odonat

Le site en question, difficile d'accès, dans un contexte préservé, bénéficie d'un classement en zone N, zone naturelle, limitant strictement les occupations et utilisations du sol à celles nécessaires, à la protection de la forêt ou à la gestion de la faune sauvage, ainsi qu'à certains ouvrages d'intérêt général et infrastructures.





Les anciennes carrières de l'Ostbourg

Le Faucon pèlerin se nourrit d'oiseaux de petite et de moyenne tailles (Corneilles, Geais, Etourneaux, Grives, Merles etc.) qu'il attaque en plein vol. Accessoirement, il capture également des petits rongeurs et des gros insectes.

Les principaux secteurs à projet sont éloignés du site Natura 2000. Comme le montre la carte précédente, le secteur le proche, la zone AU se situe à 700 mètres.

Les projets de développement urbain et d'implantation de hangars et d'équipements viticoles ne peuvent, en conséquence, interférer avec les objectifs de conservation du site Natura 2000 et du Faucon pèlerin dont le territoire de chasse est très étendu et dépasse largement les limites du ban de Gueberschwihr. Il en va de même des autres espèces d'oiseaux de la Zone de Protection Spéciale dont seule la présence du Pic cendré et de la Pie grièche écorcheur est certaine sur la commune (source Odonat).

La principale menace qui pèse sur le Faucon pèlerin est le dérangement par les activités de plein nature, escalade, randonnée, promenade, circulation VTT qui peuvent provoquer l'absence de reproduction ou l'abandon de couvées ou de nichées. Des mesures ont été prises afin de sensibiliser le public et l'ensemble des acteurs concernés. Le site d'escalade demeure dissocié des carrières de l'Ostbourg qui sont maintenues dans un état de calme et de quiétude.

1.4.2. Les incidences sur la nature ordinaire

La zone de renouvellement urbain affecte une friche horticole dont la valeur actuelle en termes de biodiversité, de présence d'espèces végétales et animales, est quasi nulle.

La zone AU, domaine exclusif de la vigne, occupe un secteur enclavé au sein de l'enveloppe villageoise, sans valeur biologique particulière, dont l'urbanisation sera accompagnée par des mesures de végétalisation minimale des terrains

Le secteur Aa concentre l'essentiel des enjeux en termes de biodiversité et d'impact du P.L.U. Bien que ne présentant pas de milieux remarquables, son intérêt réside dans sa diversité de types d'habitats réunis formant une mosaïque de formations apportant de la diversité dans un secteur de plaine labourable, relativement banalisé.

Il conviendra dans le choix de localisation des hangars et autres bâtiments de veiller :

- au maintien de tout ou parti des alignements en limite Est du site ;
- de consolider la végétation d'accompagnement du Fallbach et les bandes enherbées le long de ce ruisseau.

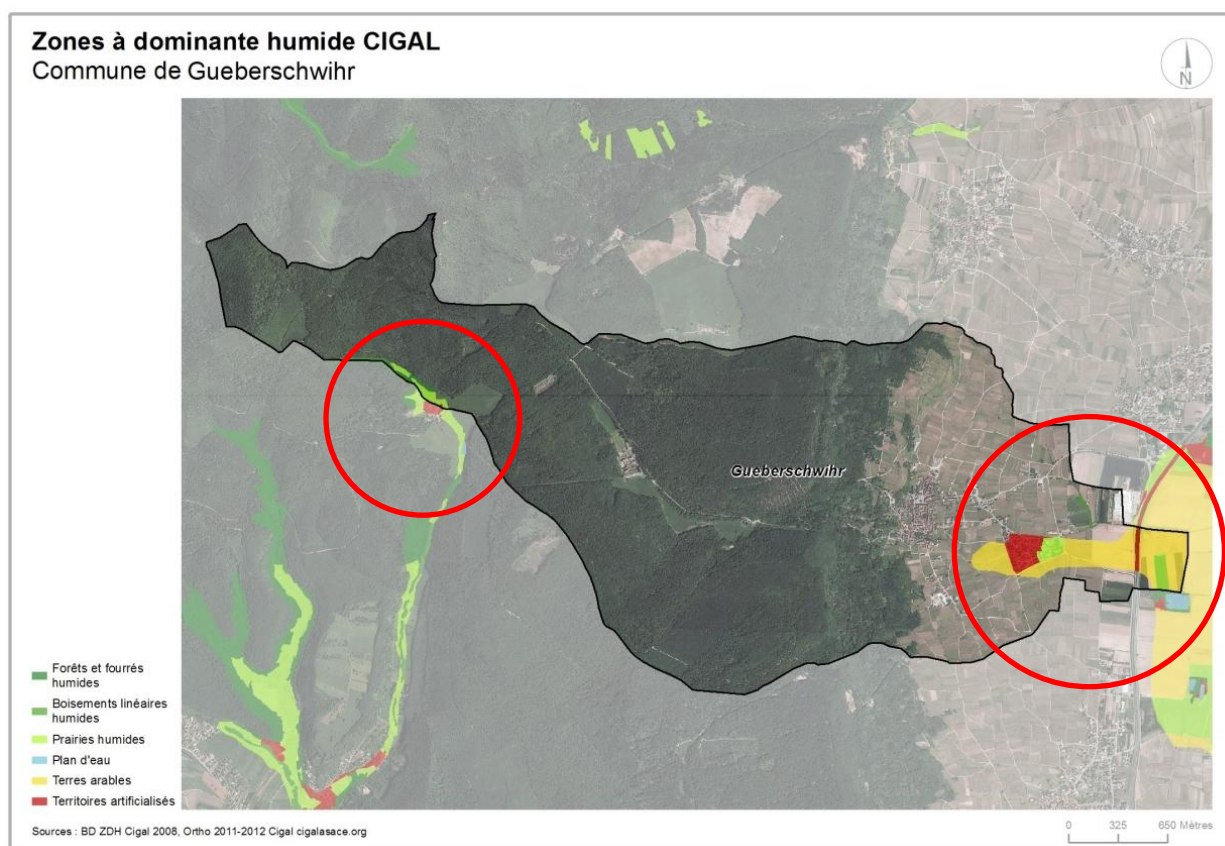
1.4.3. La fragmentation du territoire

Les projets s'inscrivent à l'intérieur ou en continuité du tissu bâti villageois. Le projet de constructions viticoles se situe en prolongement d'un vaste ensemble de serres horticoles.

Par conséquent, le P.L.U. ne crée aucun phénomène de fragmentation et n'aggrave pas la fragmentation existante ; en particulier, il ne renforce pas le phénomène d'urbanisation linéaire vers Pfaffenheim.

1.4.4. Les incidences sur les zones humides

Il convient de rappeler que le territoire de Gueberschwihr n'est concerné par aucune zone humide remarquable, seules sont mentionnées des zones humides ordinaires selon la cartographie CIGAL se distribuant au sein des prairies humides du vallon d'Osenbuhr et à l'aval du village. Dans les deux cas, les terrains en question sont classés en zone agricole inconstructible. Le cordon végétal le long du ruisseau du Fallbach, mentionné en tant que boisement linéaire humide, fait l'objet d'une protection au titre du document d'urbanisme.



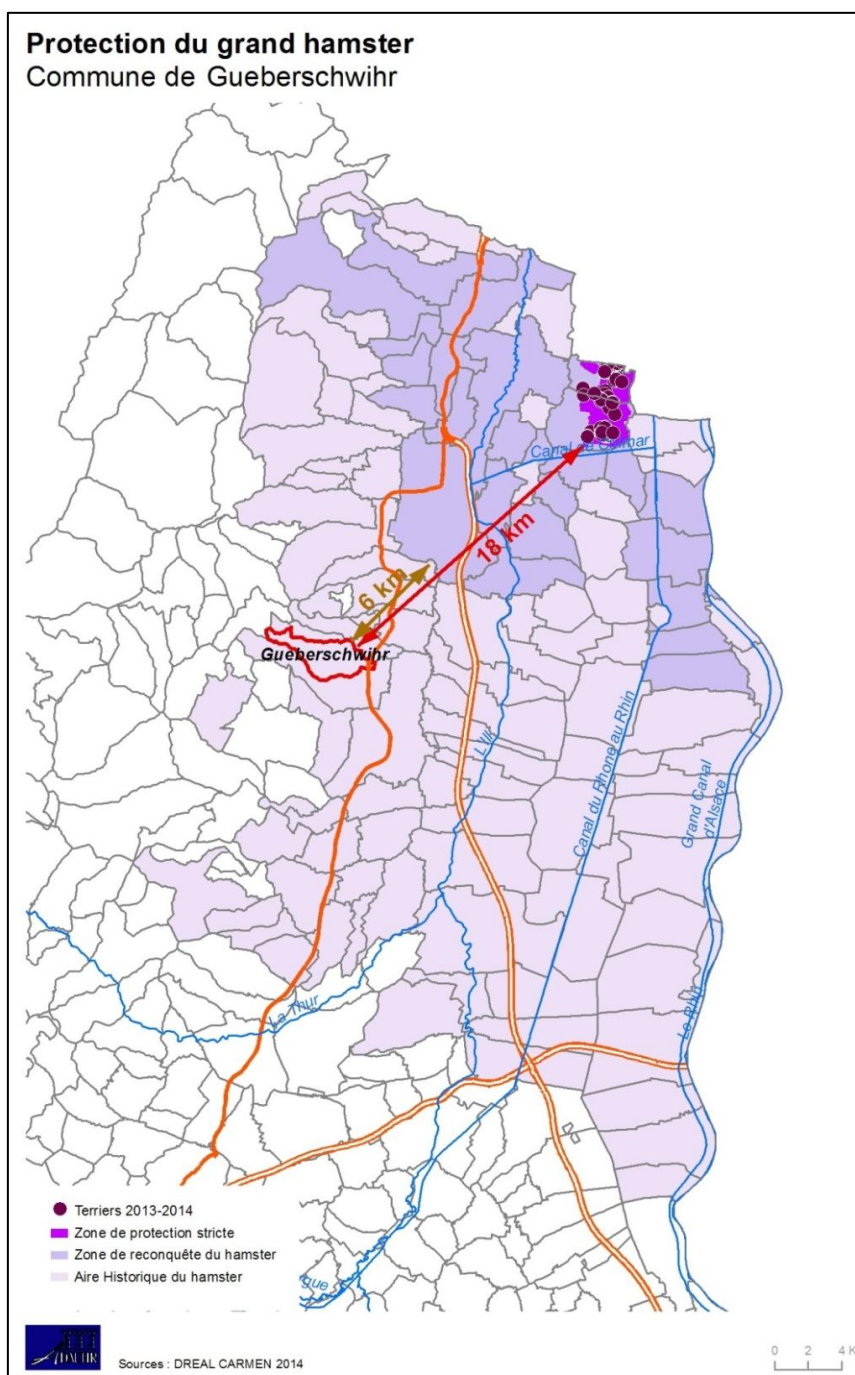
1.4.5. Les incidences sur les continuités et corridors écologiques

Dispositions du Schéma Régional de Cohérence écologique	Dispositions du P.L.U.
Réservoir Biologique 71 - Anciennes carrières de Gueberschwihr et Voegtlinshoffen et massif du Stauffen	Classement en zone N inconstructible
Corridor écologique de niveau national (CN 4) reliant entre eux l'ensemble des milieux du piémont vosgien et des collines sous-vosgiennes.	Classement en zone N inconstructible
Corridor écologique de niveau régional (C212) continuité forestière en bon état de fonctionnement	Classement en zones A et N inconstructibles
Corridor écologique de niveau régional (C215) dont le fonctionnement est insatisfaisant et à remettre en bon état.	Classement en zone A inconstructible et partiellement en secteur Aa pour des constructions à usage viticole. Protection de la végétation d'accompagnement du Fallbach
Corridor écologique de niveau régional (C216) dont le fonctionnement est insatisfaisant et à remettre en bon état	Classement en zone A inconstructible et partiellement en secteur Aa pour des constructions à usage viticole. Protection de la végétation d'accompagnement du Fallbach

Le P.L.U. contribue, à son niveau, au maintien et à la consolidation des corridors écologiques. L'installation des hangars et constructions viticoles ne sera pas de nature à porter atteinte aux corridors reliant le piémont à la plaine. Leur remise en bon état pourra être engagée par le biais d'initiatives locales, notamment dans le cadre du Gerplan, par la mise en place de plantations, structures bocagères, ourlets herbeux...

1.4.6. Les incidences sur les espèces

La situation du Grand Hamster doit être évoquée compte tenu de l'appartenance de la commune à l'aire historique de cette espèce dont un plan de conservation et de réintroduction est actuellement mis en œuvre. En effet, les sols limoneux à la base du vignoble sont considérés comme favorables à très favorables en tant qu'habitat potentiel.



Toutefois, la commune se situe en limite Ouest de l'aire historique, très à l'écart des noyaux actuels de peuplement et de la zone de reconquête, dont elle est isolée par le réseau hydrographique dense de la Lauch, de l'ill et de ses affluents et par le réseau routier, l'A 35 et la RD 83.

1.4.7. Incidences sur l'eau

La consommation d'eau

La commune table sur un accroissement de population de 300 habitants dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. A cette croissance démographique correspond une consommation d'eau supplémentaire d'environ 39 m³ d'eau potable par jour si l'on se base sur une consommation journalière moyenne de 130 litres/jour/personne (moyenne calculée pour la consommation domestique). Sur l'année, cette consommation supplémentaire représente un volume de 14 235 m³.

A ce volume se rajoute celui nécessaire aux activités économiques, et principalement l'activité horticole. Les besoins en eau concernent également l'activité viticole avec le lavage des engins et installations, en période de vendanges.

La commune est alimentée en eau potable par quatre sources situées dans la partie haute du ban au sein du substratum gréseux, complétées par deux forages dans la plaine, siège de la nappe phréatique de la Plaine d'Alsace d'une capacité totale de 1,3 milliard de m³. Sources et forages disposent de périmètres de protection. L'ensemble de cette ressource, exploitée en régie, permet largement de faire face aux besoins actuels et futurs de la commune, prenant en compte l'augmentation de population et un accroissement de l'activité viticole avec la réalisation des hangars.

Par ailleurs, il est aussi raisonnable de considérer que la consommation moyenne d'eau potable par habitant ira en diminuant à l'avenir, compte tenu de la diffusion de systèmes de récupération des eaux pluviales et de gestion plus économe de la ressource.

La capacité totale des deux réservoirs communaux, soit 460 m³, permet d'assurer les besoins quotidiens actuels et futurs des habitants et des activités.

L'assainissement

Le secteur de renouvellement urbain et la zone AU, ainsi que l'ensemble des zones urbaines sont et seront raccordés au réseau collectif d'assainissement. Ainsi, l'eau prélevée sur la ressource retourne au milieu naturel, à savoir la Vieille Thur, après passage à la station d'épuration intercommunale d'Eguisheim qui traite également les effluents de 10 communes et de plusieurs entreprises viticoles. Cet ouvrage, dont la gestion revient à un syndicat, assure le traitement par boues activées pour une capacité de 23 500 équivalents habitants.

La station est prévue également pour accueillir et traiter les effluents de vendanges du secteur, la charge totale à traiter pouvant potentiellement atteindre 100 000 EH. Le milieu récepteur des eaux après passage dans la station est constitué par la Vieille Thur. L'azote et le phosphore sont traités par le mode d'épuration mis en œuvre.

Par conséquent, le volume supplémentaire d'effluents susceptibles d'être produits par la population additionnelle et par de nouvelles implantations d'activités économiques potentielles pourra être traité sans problème par les installations actuellement existantes et ne sera pas être de nature à aggraver le niveau actuel de qualité du milieu récepteur.

L'ouverture à l'urbanisation de la friche horticole et de la zone AU va entraîner une imperméabilisation des surfaces et une augmentation du ruissellement pluvial. Dans l'hypothèse d'une collecte séparée des eaux pluviales avec un réseau séparatif, le rejet vers le milieu naturel de volumes d'eau véhiculant, après lessivage des surfaces

imperméabilisées, toute une gamme de polluants peut provoquer un effet de choc sur le milieu récepteur.

La réduction significative de la vitesse d'écoulement et du volume des eaux pluviales peut être obtenue par différents procédés à l'échelle de la parcelle ou d'un groupe d'habitations. A cet égard, l'aménagement de noue ou bassin de retenue, jouant le rôle de stockage temporaire, peut enrichir l'environnement et le paysage urbains d'un nouvel ensemble d'habitations

Quoi qu'il en soit, les conditions de stockage, traitement et rejet au milieu naturel des eaux pluviales relèvent de la loi sur l'eau qui fixe des dispositions précises dans ce domaine devant être respectées lors de tout projet d'aménagement.

Zone inondable

Les terrains soumis au risque d'inondation par débordement de la Lauch ou de remontée de nappe font l'objet d'une délimitation particulière sous la forme d'un secteur Ni interdisant les constructions **et les remblaiements** et Arn spécifique soumis à remontée de nappe phréatique, respectant ainsi la réglementation appliquée aux zones inondables.

Les cours d'eau

Le Fallbach, support d'un boisement linéaire humide et d'un corridor écologique, épouse dans son tracé de plaine les limites du secteur Aa inscrit en vue de l'accueil de nouvelles constructions viticoles. Toutes les dispositions sont prises par le P.L.U. afin de préserver cet élément de continuité naturelle dont l'intégrité ne sera pas entamée par les futures installations.

1.4.8. Incidences sur l'environnement physique

➤ L'ambiance sonore des habitants

Le plan local d'urbanisme peut faire évoluer l'environnement physique des habitants actuels et futurs soit par une augmentation du trafic routier, soit par une localisation de nouveaux quartiers à proximité d'une source bruyante existante.

L'accroissement du niveau sonore

Le P.L.U. mise sur une capacité d'accueil supplémentaire de 120 logements supplémentaires (soit 120 ménages) répartis entre la résorption de la vacance, la densification du tissu bâti existant, la réutilisation de la friche horticole et la mobilisation de la zone AU. L'accueil d'une population nouvelle va donner lieu à une augmentation des migrations quotidiennes de travail vers les pôles d'activités du secteur et les pôles départementaux. Dans un contexte de commune périurbaine n'étant pas desservie par des transports en commun performants et cadencés, le taux de motorisation atteint désormais 2 véhicules par ménage en moyenne.

En conséquence, le P.L.U. peut générer potentiellement une augmentation de la circulation automobile de l'ordre de 240 véhicules dans le village. Cette augmentation de trafic se fera progressivement et se diffusera à l'ensemble de l'agglomération. Dans le cas de l'aménagement de la friche horticole pour laquelle une vingtaine de logements est envisagée, l'accroissement de la circulation rue de Pfaffenheim demeure compatible avec les caractéristiques de la voie. Il convient de rappeler que davantage que le nombre de véhicules, c'est leur vitesse qui est source de nuisances, de danger et

d'insécurité. La mise en place de "zones 30" par la commune permet de concilier vie locale et accessibilité motorisée.

La localisation des secteurs à projet d'habitat au sein de l'enveloppe villageoise crée les conditions favorables aux déplacements de proximité internes au village, à pied et à vélo vers l'école, les services et les équipements.

La mise en œuvre du secteur d'équipements viticoles va donner lieu à une augmentation des nuisances sonores, liée à la circulation des tracteurs et engins dans ce secteur de la commune qui demeure toutefois très à l'écart des zones d'habitat et réduit d'autant les nuisances actuelles de ce trafic dans la partie agglomérée du village.

La localisation des futurs ensembles d'habitat

La zone AU et la friche horticole se situent à 1,3 km de la RD 83 principal facteur de nuisances sonores dans la commune et s'inscrivent dans un contexte de village bénéficiant d'une ambiance rurale calme, dans une position de refuge et de quiétude viticole favorable à l'accueil de nouveaux résidents.

➤ La qualité de l'air

L'activité viticole, très présente, s'accompagne de traitements à base de pesticides qui peut entraîner une pollution atmosphérique de niveau local à laquelle seront potentiellement exposés les nouveaux arrivants. La profession viticole s'organise afin de réduire les épandages et de limiter au maximum les nuisances vis-à-vis des riverains.

Par ailleurs, l'augmentation du trafic local lié à l'arrivée d'une population nouvelle va générer un accroissement des émissions de polluants atmosphériques (CO₂, CO, NO_x, benzène, particules ...), dont certains sont responsables de l'effet de serre. Mais cette circulation n'est pas la seule contributrice à la pollution atmosphérique, le chauffage urbain tient également une place non négligeable.

Des évolutions positives dans ce domaine sont attendues compte tenu, notamment, du développement des énergies renouvelables et d'une meilleure isolation des constructions conduisant à plus d'efficacité énergétique (donc moins de rejets) avec la mise en place de la réglementation thermique 2012, en attendant la réglementation thermique 2020 qui va mettre en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive.

D'une manière générale, on peut également miser sur la réduction progressive de la pollution par la circulation automobile avec la diminution constante des rejets des véhicules, en raison du développement des voitures électriques et l'utilisation à long terme de nouvelles sources d'énergie.

1.4.9. Incidences sur le paysage

Le grand paysage

Globalement, la structure paysagère de la commune, sa force et sa lisibilité ne seront pas modifiées par le P.L.U. Les caractéristiques principales sur lesquels s'appuie l'organisation du territoire ne sont pas remises en cause par le nouveau document d'urbanisme qui privilégie la mobilisation d'un espace interstitiel avec la zone AU et la réutilisation d'une friche horticole, évitant par la même la constitution de nouveaux fronts bâtis et leur conséquences en termes d'impact dans le site.

Le parti d'aménagement fixé conserve à l'agglomération sa compacité, son unité et la netteté des fronts villageois.

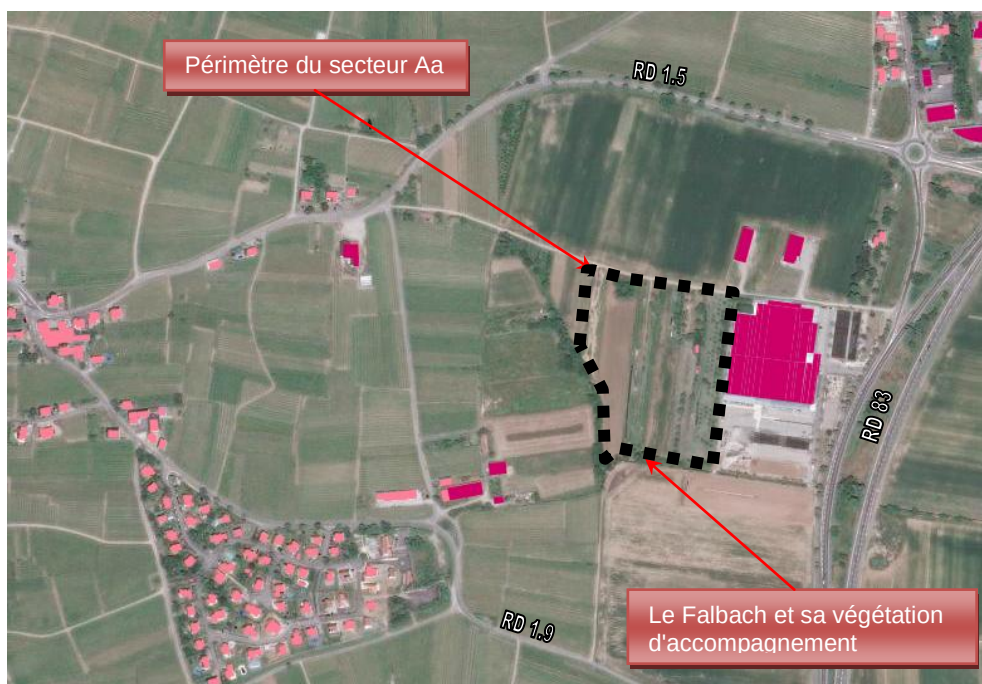
Les aspects négatifs liés aux tendances en cours, urbanisation linéaire vers Pfaffenheim, mitage de l'avant plan paysager entre la RD 83 et le village, ne sont pas aggravés mais bel et bien contrecarrés par les dispositions du P.L.U.



Le secteur Aa de constructions viticole s'adosse à un vaste ensemble de serres horticoles. L'option retenue de regrouper en un lieu unique des installations permet d'éviter leur dispersion au sein de l'espace viticole d'une vulnérabilité extrême.



Selon leur localisation, les bâtiments viticoles seront en tout ou partie masqués par les serres existantes. Depuis les RD 1.9 et 1.5, qui relient le village à la RD 83, le cortège végétal du Fallbach assurera l'insertion des installations dans le site.



Le secteur Aa dans son contexte paysager



L'instauration d'un sous zone UB2 crée les conditions nécessaires à la réhabilitation d'une friche d'habitat qui jusqu'ici altère l'entrée la plus prestigieuse de la localité en venant du couvent Saint-Marc délivrant des vues plongeantes sur le site villageois.

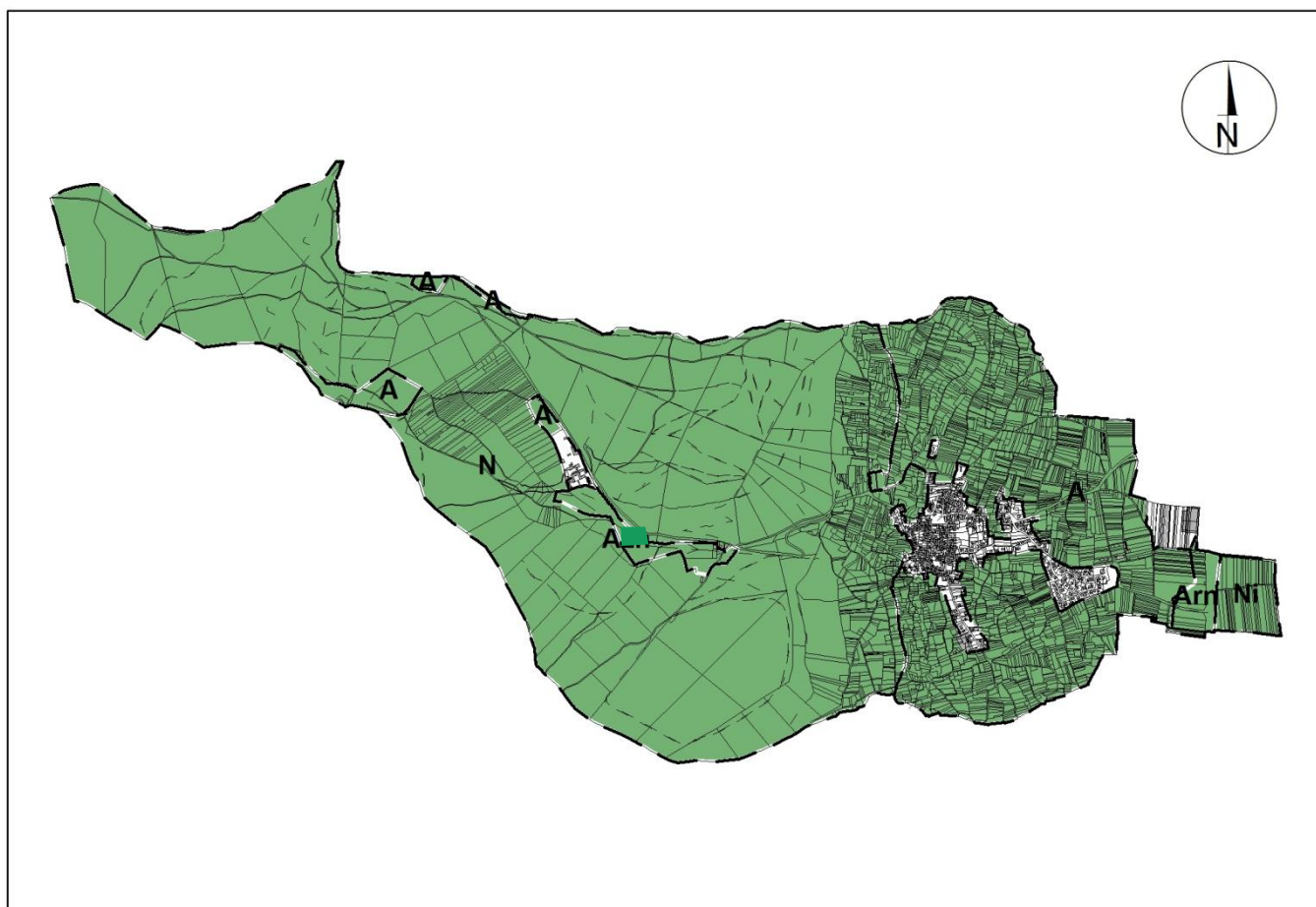
L'hôtel en friche
(masqué par le talus boisé)

Le secteur de hangars viticoles

La zone AU en cœur
de village

La friche horticole





Extension des zones A et N inconstructibles

Concrètement, **sur les 891 ha que couvre le ban communal le plan local d'urbanisme classe 850 ha, soit 95 % du territoire de Gueborschwihr, en zones A et N inconstructibles.** Ce zonage :

- » **garantit** ainsi la pérennité des masses forestières, des zones inondables, du vignoble des clairières et de l'espace agricole de plaine ;
- » **prévient** toute forme de mitage au sein de ces espaces ;
- » **protège** les principales structures (lisières forestières, fronts bâtis, boisements rivulaires, lignes du relief) qui entrent dans le champ visuel sur le site et le paysage.

Le paysage bâti

L'évolution du paysage bâti est encadrée par le règlement, et notamment par les articles 6 (implantation par rapport à l'espace public), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect des constructions et des abords), et, dans une moindre mesure, par les articles 9 (emprise au sol), 12 (stationnement) et 13 (plantations).

Le PLU assure la protection du patrimoine et du paysage urbain du centre historique, notamment grâce à une collaboration étroite du service de l'architecture et du patrimoine pour la rédaction des règles d'urbanisme. La forme urbaine qui s'appuie sur des fronts bâtis réguliers et continus et sur un lien étroit entre le bâti et l'espace public est maintenue et consolidée.

Par contre, le règlement laisse la place à l'innovation architecturale dans les zones périphériques et reste souple pour les prospects.

	UA	UB	UB1 Friche horticole	UB2 Friche	Aa Bâtiments viticols
Recul par rapport aux voies	A l'alignement	3 m minimum, pas de maximum	4 m minimum, pas de maximum	Emprise maximale de construction calquée sur l'existant	10 m minimum
Hauteur	15 m au faîtage	12 m au faîtage	12 m au faîtage	12 m au faîtage	7 m total
Aspect des constructions	ABF	Générique ABF partiellement	Générique avec OAP	Générique avec OAP	Cohérence d'ensemble
Toiture	Traditionnelle	Toiture terrasse marginale	Toiture terrasse autorisée et favorisée	D'après l'existant	Toits plats possibles, mais éventuellement supports de panneaux photovoltaïques
Clôture sur rue		1,5 m	1,5 m	1,5 m	-
% espaces plantés	Sans objet	25 à 40 % selon la taille des parcelles	25 à 40 % selon la taille des parcelles	Sans objet	Obligation de respecter la trame végétalisée en bordure du fossé et d'assurer l'insertion des bâtiments et des espaces périphériques.
Plantation parking	-	Traitement paysager obligatoire	Traitement paysager obligatoire	Traitement paysager obligatoire des abords	

1.4.10. Incidences sur le climat

Le stock de carbone

L'écosystème forestier, par accumulation dans le bois, les arbres et le sol, constitue un vaste puits naturel de carbone que la P.L.U. contribue à préserver par un classement en zone N, zone naturelle. Cette zone N, d'une superficie de l'ordre de 600 ha, correspond pour l'essentiel à de la forêt communale (467 ha) et englobe également des boisements privés.

La forêt communale, faisant l'objet d'un traitement en futaie régulière associée à la régénération naturelle et en futaie irrégulière dans les secteurs sensibles au plan paysager, écologique et de l'accueil du public, peut être considérée comme un réservoir efficace en termes d'absorption du carbone, estimé à plusieurs tonnes par ha et par an, supérieur aux boisements traités en taillis (Source : Inventaire Forestier National). Le stockage total de carbone pour ces types de peuplements forestiers représente environ 60 tonnes/ha soit 28 020 ha pour l'ensemble de la forêt communale.

Les émissions de carbone des ménages

L'Agence Internationale de l'Energie estime à 5,75 tonnes les émissions de dioxyde de carbone (CO₂) par habitant et par an en France en 2013. Sur cette base et selon le niveau de population sur lequel se fonde le P.L.U. au terme de son application, soit 1130 habitants, on peut évaluer les émissions totales en CO₂ des ménages à 6497 tonnes par an dans la commune.

Il ne s'agit là que d'une estimation théorique, les émissions étant liées au transport, au logement et à l'alimentation vont dépendre des migrations quotidiennes de travail et des modes de déplacement retenus, des types de chauffage, de la nature des logements futurs, du nombre de personnes par ménage.

1.4.11. La consommation d'espace

L'enveloppe villageoise couvre une superficie de l'ordre de 32 ha. Si l'on tient également compte de l'hôtel en friche, des serres horticoles, du Couvent Saint-Marc et des constructions dispersées au sein du vignoble, la totalité des espaces artificialisés atteint environ 40 ha, soit 4,5 % du territoire communal.

Le P.L.U. prévoit le classement de 1,4 ha supplémentaire en zone AU destinée à moyen et à long terme à l'accueil de projets à caractère d'habitat. Est également programmé l'aménagement d'un site de bâtiments viticoles au sein du périmètre du secteur Aa sur une superficie globale de 4 hectares. La mise en place de ce secteur spécial permet de préserver de toute urbanisation et de tout mitage le reste de la zone agricole.

A terme donc, les surfaces artificialisées se monteront à 43 ha soit environ 4,75 % du territoire communal.

Le P.L.U. en :

- privilégiant la réutilisation d'une friche horticole comprise dans l'enveloppe villageoise,
- en limitant le potentiel de développement à une zone AU, de taille restreinte, correspondant à une enclave à l'intérieur du tissu bâti,
- en évitant la diffusion de constructions au sein des espaces agricoles et naturels, affiche un parti d'aménagement fortement volontariste en termes d'économie de la consommation foncière.

2. Mesures pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables

Dans un premier temps, il convient d'analyser l'ensemble des mesures proposées par le P.L.U. relatives à l'environnement, au paysage, au patrimoine et au développement durable. Dans un deuxième temps, des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du P.L.U. doivent être définis.

2.1. Les mesures

Objet	Dispositions du P.L.U.
Patrimoine bâti et historique	➤ Réglementation spécifique appliquée au centre ancien, afin de lui conserver son unité architecturale et urbaine. ➤ Préservation des perspectives sur la façade patrimoniale Sud. ➤ Protection de parc, jardins, terrains cultivés présents en zone urbaine. ➤ Protection des arbres présents Place de la Mairie. ➤ Volonté de réduire l'envahissement de la Place de la Mairie, au caractère monumental, par le stationnement. ➤ Protection et mise en valeur du mur en façade Est du centre ancien.
Cadre de vie urbain	➤ En zone urbaine, choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain. ➤ Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances. ➤ Mesures destinées à favoriser la biodiversité en zone UB. ➤ Obligation de mise en souterrain des réseaux de télécommunication et d'électricité.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Paysage	➤ Préservation des lignes de force et de la structure paysagère du territoire communal. ➤ Préservation des perspectives sur le village et sur les éléments forts de la commune. ➤ Interdiction de toute forme de mitage des espaces agricoles et naturels. ➤ Maintien d'un équilibre entre espaces ouverts et espaces boisés par un classement en zone agricole des clairières au sein de la partie montagnaise. ➤ Objectif de réhabilitation de l'hôtel en friche et de restauration paysagère de l'entrée emblématique du village depuis le couvent Saint-Marc. ➤ Arrêt de l'urbanisation linéaire vers la plaine et le long du coteau. ➤ Maintien de séquences rurales entre le village et Hattstat, d'une part, et le village et Pfaffenheim, d'autre part.
Espaces agricoles et boisés, milieux naturels	<u>Mesures conservatoires</u> ➤ Protection stricte de l'ensemble des massifs boisés classés en zone N inconstructible. ➤ Classement en zone N de l'ensemble du site Natura 2000 des anciennes carrières. ➤ Conservation du potentiel agronomique et biologique de l'espace agricole et viticole. ➤ Classement des cortèges végétaux, des formations boisées au sein du vignoble et des vergers hautes tiges qui dominent le village au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. ➤ Préservation et consolidation des continuités et corridors écologiques, notamment par un classement A et N et la protection de la végétation d'accompagnement du Fallbach.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Espaces agricoles et naturels (suite) boisés, milieux	<u>Mesures d'évitement</u> ➤ Optimisation des espaces présents au sein de l'enveloppe villageoise, évitant ainsi les extensions hors de ces limites. ➤ Constructibilité en zone agricole réduite à un secteur précis sur une surface maximale de 1 ha. ➤ Interdiction de l'ouverture de carrières et gravières en zones A et N. ➤ Interdiction de tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou détériorer le fonctionnement des zones humides. ➤ Absence de tout projet, aménagement, ouvrage de nature à aggraver la fragmentation actuelle du territoire.
Nuisances, contraintes	➤ Interdiction des occupations et utilisations du sol génératrices de nuisances en zones urbaines. ➤ Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement. ➤ Interdiction de toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles en zone A. ➤ Ressource en eau potable protégée : périmètres de protection rapprochée des sources et des forages inscrits en zone inconstructible. ➤ Secteur soumis au risque de glissement de terrains classé en zone naturelle inconstructible. ➤ Périmètres soumis au risque de remontées de nappe et au risque d'inondation de la Lauch figurant en secteurs Arn et Ni inconstructibles. ➤ Secteurs de développement urbain situés à très l'écart des nuisances de la RD 83.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Transport/Energie	➤ Volonté de développer les circulations douces à l'échelle du village. ➤ Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques. ➤ Volonté de promouvoir la diversité de l'habitat par le biais de l'habitat collectif dont la performance énergétique est supérieure à l'habitat individuel. ➤ Zone UB ouverte à des formes architecturales compactes réduisant les déperditions énergétiques et favorisant l'efficacité des bâtiments. ➤ Normes de stationnement prenant en compte les vélos.

2.2. Les indicateurs de suivi

Le Code de l'Urbanisme impose, une analyse des résultats de l'application du P.L.U. pour vérifier la pertinence des choix réalisés.

Les indicateurs doivent permettre ce bilan de manière objective (si possible de façon quantifiée), simple et peu onéreuse.

Les indicateurs retenus sont les suivants :

Paramètres	Indicateurs
Gestion économe du foncier	Superficie artificialisée.
	Nombre de logements rapportés à la superficie artificialisée.
	Evolution du nombre d'habitants rapportée à l'évolution de la superficie de l'enveloppe urbaine.
	Evolution du nombre de logements vacants.
Qualité de vie	Degré de satisfaction des habitants relatif à l'évolution du cadre de vie, mesuré par enquête
	Evolution des modes de déplacements à l'intérieur du village.
Paysage	Cohérence d'aspect des constructions édifiées au cours des neuf années avec leur environnement bâti
	Nombre de constructions en neuf ans en dehors de l'enveloppe urbaine (mesure du mitage)
Milieux naturels et biodiversité.	Suivi de la population de Faucon pèlerin
	Suivi de l'évolution de l'état et des surfaces en vergers.
	Evolution de la végétation le long du Fallbach correspondant à un corridor écologique. Suivi de la présence éventuelle de plantes invasives du type Renouée du Japon.
	Suivi de la situation des prairies et zones humides dans le vallon en amont et en aval du Couvent Saint-Marc.
Risques	Suivi de l'évolution du versant soumis au risque de glissement.
	Suivi de la qualité de la ressource en eau soumise par le passé à des contaminations microbiennes.

3. Compatibilité avec les plans supra communaux

3.1. Compatibilité avec le SDAGE Rhin Meuse

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse a été approuvé le 30 novembre 2015. Plusieurs objectifs de ce document concernent la planification urbaine, s'agissant notamment du respect des zones humides et des marges de liberté des cours d'eau, du respect des zones inondables et des milieux à fort intérêt naturel, de l'équilibre de la ressource soumise aux prélèvements pour l'alimentation de la population en eau potable, de l'obligation de disposer d'un assainissement efficace. Le P.L.U. de Gueberschwihr répond à tous ces objectifs ainsi qu'en témoigne le tableau suivant.

Objectifs du SDAGE	Réponse PLU
Respect de la fonctionnalité naturelle des milieux aquatiques	Le secteur Aa de constructions viticoles est bordé par le Fallbach correspondant à un corridor écologique de niveau régional. Le PLU prévoit la préservation du ruisseau, de sa végétation et de ses milieux riverains.
Respect des zones humides	Les zones humides sont maintenues à l'écart des secteurs à projet. La zone humide à l'aval du Couvent Saint-Marc est identifiée sous forme d'un secteur particulier.
Risques d'inondation	La zone inondable de la Lauch fait l'objet d'un secteur Ni ainsi que le secteur de remontées de nappe classé Arn interdisant toute construction.
Respect des milieux à fort intérêt naturel	Les milieux à fort intérêt sont protégés (N et A) confortés par l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Assainissement	Assainissement réalisé. Station aux normes.
Alimentation en eau potable	Réglementation du P.L.U. cohérente avec celle appliquée aux périmètres de protection des forages et des captages AEP.

Dans chaque sous-bassin, l'établissement d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) d'initiative locale est prévu. Gueberschwihr relève du périmètre du SAGE de la Lauch dont le périmètre, englobant les bassins-versants de l'Ohmbach, de la Lauch et du Rimbach, a été fixé par arrêté préfectoral en date du 7 mars 2013. Ce document est actuellement en cours d'élaboration. Le périmètre du SAGE couvre une superficie de 358 km² et compte 40 communes.

Des travaux en cours se dégagent les enjeux suivants :

- La préservation de la qualité de l'eau de la rivière et de l'eau potable distribuée ;
- La lutte contre les pollutions diffuses, notamment dans le vignoble et l'amélioration de l'assainissement non collectif en particulier ;
- L'inventaire et la préservation des zones humides dont le rôle est essentiel pour la préservation de la biodiversité et la rétention en eau en période de crue.
- La restauration écologique des cours d'eau et la levée des obstacles pour les poissons migrateurs.
- La recherche de ressources en eau plus diversifiées et le maintien du débit nécessaire à la vie aquatique.
- La préservation de la biodiversité et la lutte contre les plantes invasives.

3.2. La compatibilité avec les schémas régionaux de la forêt

Le Schéma régional de la gestion sylvicole (SRGS) des forêts privées, approuvé par arrêté ministériel le 1^{er} juin 2006, énonce 11 principes pour répondre à une gestion durable des forêts, dont deux peuvent concerner les documents d'urbanisme :

- garantir la pérennité des peuplements forestiers,
- respecter les prescriptions réglementaires, notamment les forêts de protection (article L. 4111-1 et suivants du Code forestier), les zones de protections spéciales et les zones spéciales de conservation du réseau Natura 2000 (art. L. 4111-4 du code de l'environnement),

Le schéma régional d'aménagement (SRA) pour les forêts relevant du régime forestier (forêts publiques) a été approuvé par arrêté ministériel le 31 août 2009. Une des principales orientations est de garantir le maintien de la surface forestière publique en Alsace afin de protéger les habitats naturels et la biodiversité.

Pour préserver les milieux aquatiques et prévenir les risques naturels, le SRA préconise de maintenir l'état boisé des berges des cours d'eau.

Le PLU est compatible avec ces orientations en classant en zone N, naturelle protégée, l'ensemble des peuplements forestiers présents sur le territoire communal, qu'il s'agisse de la forêt communale ou des boisements privés. Le boisement linéaire humide le long du Fallbach fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

3.3. Compatibilité avec le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux du Haut-Rhin

Le plan de gestion des déchets approuvé en 2003 est actuellement en cours de révision. Le programme de prévention, de collecte sélective et de traitement mis en place par la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux, s'inscrit dans le cadre défini par le plan départemental.

3.4. Prise en compte du schéma régional de cohérence écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), qui se cale sur la trame verte et bleue, a été adopté par délibération du Conseil Régional en date du 21 novembre 2014 et par arrêté préfectoral du 22 décembre 2014. Les documents d'urbanisme, dont les P.L.U., doivent prendre en compte le SRCE. Comme cela a été démontré au paragraphe 1.4.5., le réservoir de biodiversité, les deux corridors écologiques de niveau national et les deux corridors écologiques de niveau régional identifiés sur le territoire de Gueborschwihr passent sur des espaces classés en zones agricole et naturelle inconstructibles. Dans ces conditions, on peut considérer que le PLU prend largement en compte le SRCE.

3.5. La compatibilité avec le SCoT

Par délibération du 5 octobre 2005, la révision du Schéma Directeur et sa transformation en Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été prescrite. Le projet est en cours d'élaboration sur de nouvelles bases depuis mars 2014.

Le PADD provisoire mis au point en 2015, tenant lieu de document de travail, se structure autour des 5 axes majeurs suivants :

Axe 1 – Affirmer le positionnement régional et stratégique du territoire ;

Axe 2 – Mettre en cohérence la politique des déplacements avec le renforcement de l'armature urbaine ;
Axe 3 – Améliorer les conditions de vie des habitants ;
Axe 4 – Renforcer l'identité et l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux ;
Axe 5 – S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire.

Dans l'organisation urbaine proposée, Gueborschwihr appartient à la catégorie des communes de base, qualifiée de "*commune rurale*".

Le SCoT confère à ces villages "un rôle fondamental dans la préservation de l'identité patrimoniale et paysagère du territoire. Il confère également un rôle de cohésion sociale dans une participation de tous les villages à l'effort de diversification de l'offre de logements (typologie, logements aidés), la recherche d'une économie du foncier dans les opérations d'aménagement et l'exigence de densification dans les nouvelles opérations de logements y sont également présentes afin d'assurer un équilibre général au sein du bassin de vie."

Dans le domaine de l'environnement, le document d'urbanisme de niveau supérieur affirme la volonté de préservation des corridors écologiques et des noyaux de biodiversité. S'agissant du paysage, il fixe objectifs ciblés sur le territoire de Gueborschwihr concernant le site du couvent de Saint Marc, identifié en tant que lieu emblématique, à exclusion de toute construction. Par ailleurs, est évoqué la protection des champs visuels depuis la RD 83, des coteaux et du vignoble en évitant la poursuite de l'urbanisation linéaire le long des chemins bordant les collines.

Le PLU s'inscrit pleinement dans ce cadre et répond en tous points aux objectifs du SCoT.

Les travaux en cours sur le SCoT en 2016, notamment pour définir les enveloppes urbaines initiales (Tzéro) et les potentiels de surfaces alloués aux extensions du village, sont parfaitement en phase avec les enveloppes proposées par Gueborschwihr.

3.6. La compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges

Les orientations de la 3ème charte 2012-2024 du Parc dont sont les suivantes :

- Conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire ;
- Généraliser les démarches globales d'aménagement économes de l'espace et des ressources ;
- Asseoir la valorisation économique sur les ressources locales et la demande de proximité ;
- Renforcer le sentiment d'appartenance au territoire.

Le P.L.U., en s'appuyant sur un parti d'aménagement volontairement économe en consommation foncière, en donnant une réalité concrète aux thématiques de biodiversité et de patrimoine paysager, respecte à la lettre ces orientations.

3.7. Plan climat énergie territorial du Grand Pays de Colmar

Le Plan Climat se veut une démarche collective visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Il repose sur un ensemble d'actions concrètes dans les domaines de la rénovation énergétique des bâtiments, du conseil aux professionnels et aux particuliers, du développement des énergies renouvelables, de la mobilité et des transports. Le P.L.U. de Gueborschwihr ne remet pas en cause ce programme d'actions et offre les conditions à leur mise en œuvre.

4. Evolution des dispositions du projet de P.L.U. sous l'effet de l'étude d'incidences et l'évaluation environnementale

Le cas du secteur de constructions viticoles

Première étape

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du P.L.U., la Chambre d'Agriculture d'Alsace a apporté sa contribution sous la forme d'un diagnostic agricole, établi sur la base d'une concertation auprès des viticulteurs, afin d'examiner les besoins de la profession. Il a ainsi été exprimé entre autres la nécessité d'une zone collective destinée aux constructions indispensables à l'activité et à la pérennité des exploitations.

Un site a été retenu qui concilie la préservation du vignoble, la proximité, les facilités d'accès, la présence des réseaux, un impact visuel limité compte tenu des bâtiments existants proches, la disponibilité du foncier.



Dans cette première étape, le périmètre proposé est relativement vaste, aux contours flous, afin de répondre à l'ensemble des demandes.

Deuxième étape

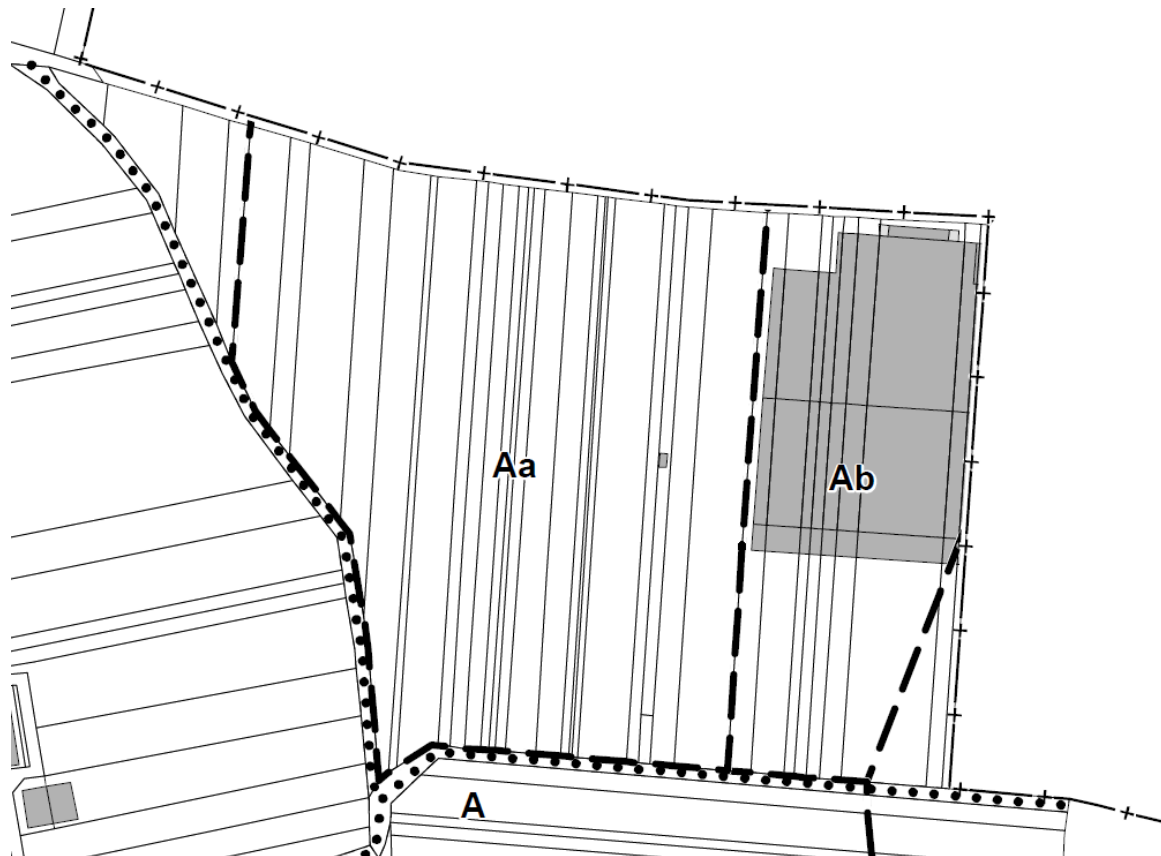
Plusieurs réunions et échanges avec les propriétaires, les instances agricoles, les professionnels de milieu viticole, les porteurs fonciers, ont permis d'affiner les besoins de la profession et d'imaginer un projet global, dans un souci d'économie de foncier et de mutualisation des équipements, avec un portage foncier public permettant de redistribuer le parcellaire.

Sur cette base, un secteur Aa de 4 ha environ est délimité entre les serres et le ruisseau du Fallbach tenant compte de la nécessité de conserver la végétation d'accompagnement du cours d'eau (identifié en tant que corridor écologique de niveau régional et zone humide ordinaire). A l'intérieur du secteur et/ou à proximité, des échanges de terrain permettront de maintenir ou de recomposer la trame écologique (la commune possède des terrains à proximité du secteur, pouvant participer aux démarches d'échange).

Troisième étape

La validation d'un potentiel global et sa localisation dans le plus pertinent des sites. L'étude fine de la composition botanique, environnementale et paysagère des terrains a permis de mettre en évidence les spécificités de certains terrains, et de conforter le choix des principes d'aménagement proposés sur le site. En particulier, le maintien de certains vergers remarquables, ou leur reconstitution aux abords du Fallbach ou le long des serres existantes sont apparus comme une nécessité pour la valorisation du projet.

Une réflexion intercommunale reste également possible, sachant que la desserte du site pourra se faire par le chemin rural qui sépare Gueborschwihr de Hattstatt.



5. Démarche d'étude

L'étude a consisté à analyser la situation des secteurs à projet et de leurs enjeux en termes environnemental en confrontant le plan de règlement du P.L.U. avec l'occupation des sols.

Une attention particulière a été portée sur le secteur de hangars et équipements viticoles, qui présente le plus d'intérêt du point de vue écologique, l'objectif étant, sur la base de l'étude de terrain, de proposer des mesures de protection renforcées

Les composantes de l'environnement sont analysées dans leur ensemble : eau, risques, zones humides, consommation d'espace, espèces, site Natura 2000, paysage, nuisances, paysage, notamment en examinant les perspectives démographiques sur lesquelles table le P.L.U. et les conséquences sur les ressources locales.

6. Manière dont il a été tenu compte des remarques de l'autorité environnementale sur le projet arrêté

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Gueberswhir. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 25 juillet 2016, l'avis devant être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS) le 15 septembre 2016

Par délégation de la MRAe, son Président rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

La MRAe recommande à la commune de mieux justifier ses besoins en logements, car ces estimations sont fondamentales pour ajuster les besoins d'extension urbaine.

La commune reprecise ses besoins, et confirme qu'une forte rétention foncière dans les zones urbaines plantées de vigne nécessite de prévoir quelques réserves de terrains pour la construction. Le potentiel retenu correspond à celui que le SCoT retient pour la commune de Gueberschwih.

Les informations de l'état initial ne font pas référence au nouvel inventaire des Zones Naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF⁷), et ne mentionne pas ainsi la ZNIEFF des « Carrières de grès de Pfaffenheim à Voegtlinshoffen ». Cette omission n'est pas de nature à remettre en cause les conclusions de l'évaluation environnementale, mais ***la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation sur ce point.***

La commune a décidé de compléter le rapport de présentation par les informations concernant les ZNIEFF de deuxième génération.

Concernant les zones humides, il est vrai que le diagnostic du PLU dans sa première rédaction localisait des prés humides en amont et aval du couvent. Par la suite, il s'est avéré que ces prés n'étaient pas des zones humides au sens biologique du terme, et le zonage a été changé en zone agricole inconstructible.

Le document d'urbanisme prend bien en compte l'enjeu de préservation des milieux naturels. Il s'attache en effet à protéger les territoires présentant un potentiel écologique par un zonage adapté avec, le cas échéant, des protections renforcées (espaces de vergers situés à l'ouest du bourg, ruisseau du Fallbach).

Le projet de PLU ne répond cependant pas complètement aux objectifs de préservation des milieux humides, l'une des orientations principales du Schéma d'aménagement et de gestion

des eaux pour les bassins du Rhin et de la Meuse⁹. Le rapport de présentation mentionne en plusieurs endroits la nécessité de préservation des zones humides situées à l'aval du Couvent St-Marc et des milieux humides des prairies de l'Ochsenbuhl. Il est proposé à cette fin l'édiction d'un secteur particulier « Azh », mais on ne retrouve pas de définition de ce secteur dans la version actuelle du règlement graphique et écrit. **La MRAe recommande de compléter le dossier sur ce point.**

S'agissant de la maîtrise de la consommation foncière, le projet de PLU propose une meilleure organisation de l'espace en favorisant la densification de l'enveloppe urbaine. Toutefois, dans la mesure où les prévisions démographiques apparaissent surestimées, la programmation d'une réserve foncière « 2AU » de 1,4 ha ne semble pas justifiée.

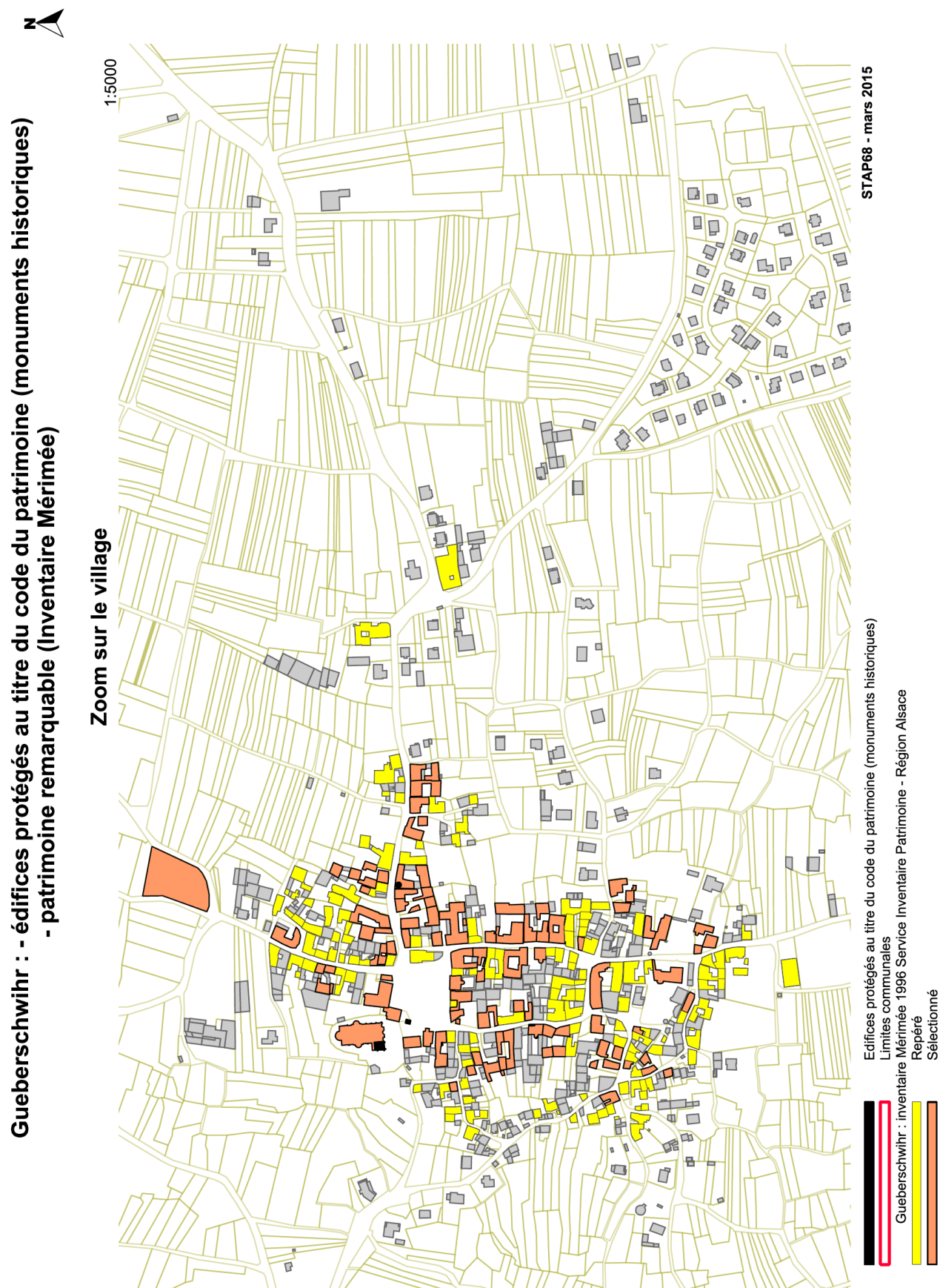
La MRAe recommande de mieux définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, en indiquant notamment qu'elle ne pourra intervenir qu'après mobilisation des parcelles vides existantes au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que la réalisation du programme de logements sur la friche horticole.

L'urbanisation du secteur de la rue des jardins présente un impact paysager significatif, en supprimant la perspective visuelle sur une façade patrimoniale du village, alors que la préservation de l'identité du village et la mise en valeur des éléments patrimoniaux sont affichées comme un objectif du projet de PLU.

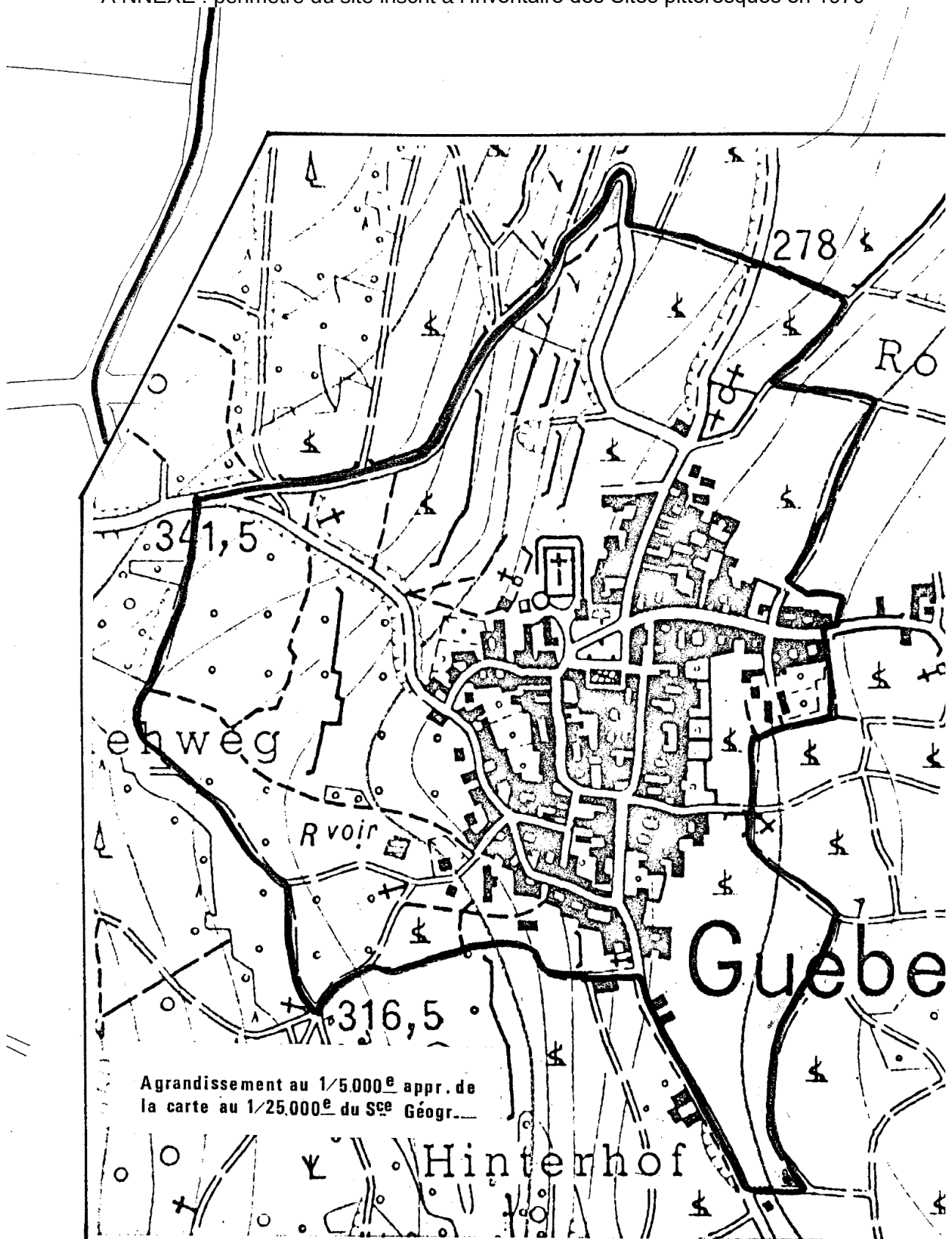
A cette question, la commune précise qu'il n'y a pas de phasage pour l'ouverture à l'urbanisation des zones UB1 et 2-AU, car elles n'ont pas la même vocation : la première est destinée à une opération d'habitat à dominante de logements collectifs destinés à rééquilibrer l'offre en logement. La seconde doit permettre la mise en commun de parcelles privées pour organiser un nouveau quartier en lien avec le centre ancien, et qui doit comporter des aménagements en vue de mettre en valeur le mur d'enceinte et créer des places de stationnement. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la prolongation des réseaux publics alors que l'autre zone (UB1) est équipée.

La zone 2-AU n'est donc en aucun cas un palliatif en cas de non remplissage de l'ancienne zone horticole. Les prévisions démographiques et le coefficient de rétention foncière dans les zones urbaines permettent de penser qu'il est possible d'ouvrir cette zone sans que la friche horticole ne soit remplie. Les deux sites sont utiles et respectent les conditions de gestion économe de l'espace. Des orientations d'aménagement préciseront l'organisation du quartier au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone (par modification ou révision du PLU).

ANNEXE : édifices protégés, repérés ou sélectionnés au titre du patrimoine

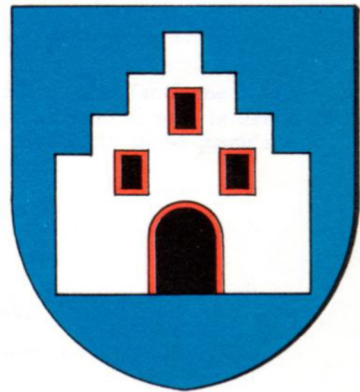


A NNEXE : périmètre du site inscrit à l'Inventaire des Sites pittoresques en 1970



PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



GUEBERSCHWIHR

1.a - Diagnostic urbain Analyse spatiale et potentiel de densification

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 13/02/2017



Le Maire



FEVRIER 2017

SOMMAIRE

1. Cartes de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur 2

2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS..... 4

3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d’analyse du POS 7

4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d’analyse du POS 11

5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d’analyse du POS 14

6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d’analyse du POS..... 17

7. Synthèse des distances d’implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS 20

8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d’analyse du POS 22

9. Consommation d’espace dans le zonage et secteurs d’analyse du POS 25

Bilan POS - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques
Commune de Gueberschwihr



 Zonage POS



Sources : BD Ortho 2002 IGN, Ortho 2011-2012 CIGAL, DGI 2014, ADAUHR 2009

0 325 650 Mètres

Eléments méthodologiques

Les présents documents servent de cartes de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Gueberschwihr. L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération, ses potentialités et son évolution au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et se faisant, d'analyser également la répartition en zones proposées par le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur au travers des principaux articles qui façonnent la forme urbaine.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les zonages du POS, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur. Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone UB (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones urbaines classées au POS.

Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant de faire évoluer les délimitations en zonage du futur PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité (scénario tendanciel), soit par choix délibéré de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long termes la physionomie urbaine des quartiers (objectif de densification par exemple).

Ainsi, si la commune de Gueberschwihr au travers de son plan de zonage POS délimite 8 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 16 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

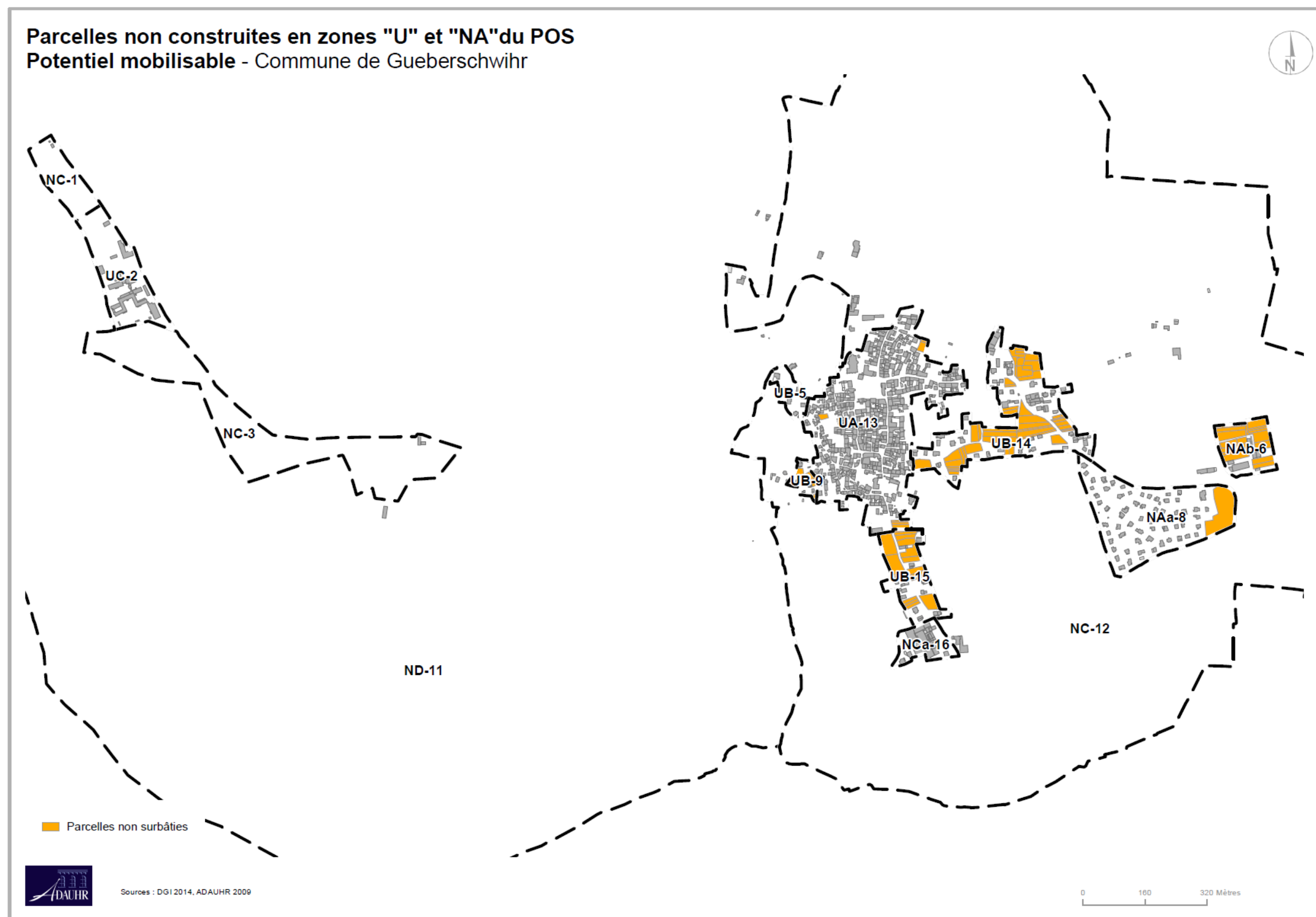
Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse.

Précisons quelques points en termes d'appellation dans le POS de Gueberschwihr :

- **UA** : zone correspondant au noyau d'urbanisation ancien de la commune, à dominante d'habitat de forte densité, en grande partie composé de maisons de vigneron, qui témoignent d'une activité viticole majoritaire.
- **UB** : zone à dominante d'habitat de moyenne densité, comportant des activités liées à l'exploitation de la vigne, ainsi qu'à la production et au négoce du vin.
- **UC** : zone comprenant le domaine du couvent Saint Marc et ses dépendances. Elle comporte un centre de congrès, ainsi que des annexes agricoles, l'ensemble étant circonscrit par un mur d'enceinte.
- **NAa** : secteur à usage principal d'habitation, qui comprend les premières tranches d'urbanisation du lotissement "Grossmatt" à usage d'habitation de moyenne densité.
- **NAb** : secteur affecté à la création d'une zone de hangars destinés au matériel viticole.
- **NC** : zone à vocation agricole, partagée entre l'agriculture céréalière et la viticulture, à protéger de toute urbanisation et de tout mitage supplémentaire.
- **NCa** : secteur à usage principal d'activité horticole, qui comprend en outre des constructions à usage d'habitation (dans le prolongement direct de l'agglomération).
- **ND** : zone protégée en raison de l'intérêt paysager et écologique du site, de la présence de la forêt ou de l'existence d'un risque d'inondation.

Type de zones	Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)	
1_U	UA	UA-13	12,6	26,5
	UB	UB-5	0,7	
	UB	UB-9	0,5	
	UB	UB-14	6,9	
	UB	UB-15	2,4	
	UC	UC-2	3,4	
2_NA	NAa	NAa-8	6,5	8,3
	NAb	NAb-6	1,8	
3_NC	NC	NC-1	1,7	229,6
	NC	NC-3	10,1	
	NC	NC-10	8,1	
	NC	NC-12	206,5	
	NCa	NCa-4	2,0	
	NCa	NCa-16	1,2	
4_ND	ND	ND-7	15,0	623,6
	ND	ND-11	608,5	

1. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS (en 2014)



Eléments méthodologiques

Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA et NA avec indice) du POS de la commune de Gueborschwihr. Son but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération.

Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG (Système d'Information Géographique) sélectionne les parcelles non surbâties. Le résultat obtenu est ensuite confronté à une vérification sur photo aérienne de l'IGN, en l'occurrence celle de fin 2012 (on sait que les reports de constructions ont souvent au moins deux ans de retard sur le fond de plan cadastral) et à une approche terrain (parcs et stationnements principaux ont notamment été enlevés de ce potentiel) ou communale (prise en compte des opérations en cours).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres : technique tout d'abord ; le fond de plan peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles (certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées) ; de temps ensuite : il est difficile de vérifier au jour le jour sur le terrain l'ensemble des résultats.

Ce plan sert de support d'analyse initial sur les potentialités foncières mobilisables. Il devra être complété ou régulièrement mis à jour par des données communales sur les délivrances de permis de construire, de lotir ou d'aménager, voire de certificats d'urbanisme afin de « coller » au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme (c'est le cas pour le groupe scolaire par exemple en aval du lotissement Grossmatt).

Tableaux de synthèse des données

A ce jour, l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **6 hectares** dans les zones dédiées au POS de Gueborschwihr (zones U et NA), et ce quelque soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

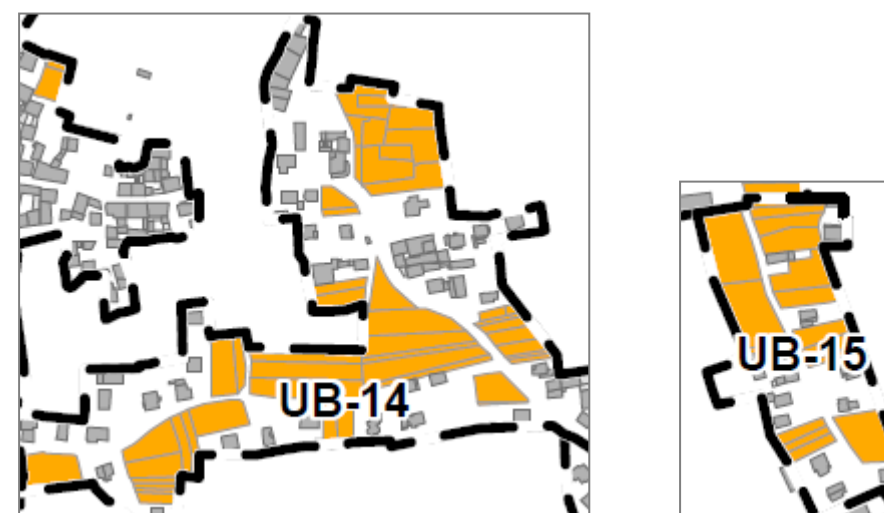
Cependant ce résultat purement mathématique doit être nuancé comme l'indique les commentaires suivants.

Intitulé POS	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part en % des vides
UA	6	2 218	0,2	0,0%
UB	69	38 258	3,8	0,5%
UC	1	60	0,0	0,0%
NA	20	18 901	1,9	0,2%
NC	2347	2 081 945	208,2	25,6%
ND	1189	5 992 628	599,3	73,7%
Total	3632	8 134 010	813,4	100%

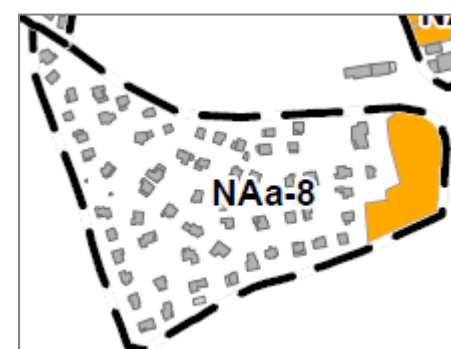
De fait la zone UA (centre ancien) et la zone UC (couvent Saint Marc) sont pleines. Seules 6 parcelles ne sont pas construites en UA, pour une surface cumulée de 0,2 ha (ces terrains sont couverts de vignes).



La zone UB, quant à elle, offre un total de 3.8 ha de terrain non-bâti, répartis sur 69 parcelles. Le secteur UB-14 dispose de 2,5 ha non-bâti, et UB-15 de 1,2 ha. Cependant, à l'instar de la zone UA, ces parcelles sont couvertes de vignes.



Le secteur d'extension réservé pour de l'habitat (NAa-8), qui accueille le lotissement « Grossmatt », affiche selon la méthode utilisée une parcelle non-bâtie de 0.67 ha. En fait ce terrain correspond à l'école qui est en cours de construction au moment de l'étude. Ainsi cette zone d'extension est en cours d'achèvement et ne dispose plus de foncier disponible.



Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m ²	en ha	part de vide dans la zone
UA	UA-13	6	2 218	0,22	1,8%
UB	UB-9	4	1 468	0,15	27,9%
UB	UB-14	49	25 081	2,51	36,4%
UB	UB-15	16	11 709	1,17	49,2%
UC	UC-2	1	60	0,01	0,2%
NA	NAa-8	1	6 678	0,67	10,2%
NA	NAb-6	19	12 223	1,22	67,5%
NC	NC-1	13	195	0,02	1,1%
NC	NC-3	18	98 876	9,89	97,7%
NC	NC-10	18	78 333	7,83	97,3%
NC	NC-12	2 288	1 904 484	190,45	92,2%
NC	NCa-4	2	16	0,00	0,1%
NC	NCa-16	8	41	0,00	0,3%
ND	ND-7	51	125 619	12,56	83,5%
ND	ND-11	1 138	5 867 009	586,70	96,4%
Totaux		3 632	8 134 010	813	

De même, lesecteur NAb-6, affecté à une zone de hangars destinés au matériel viticole, affiche 1,22 ha de parcelles vides. Cependant cet espace est soit recouvert de vignes, soit voué au stationnement d'engins viticoles et est, par conséquent, difficilement mobilisable.



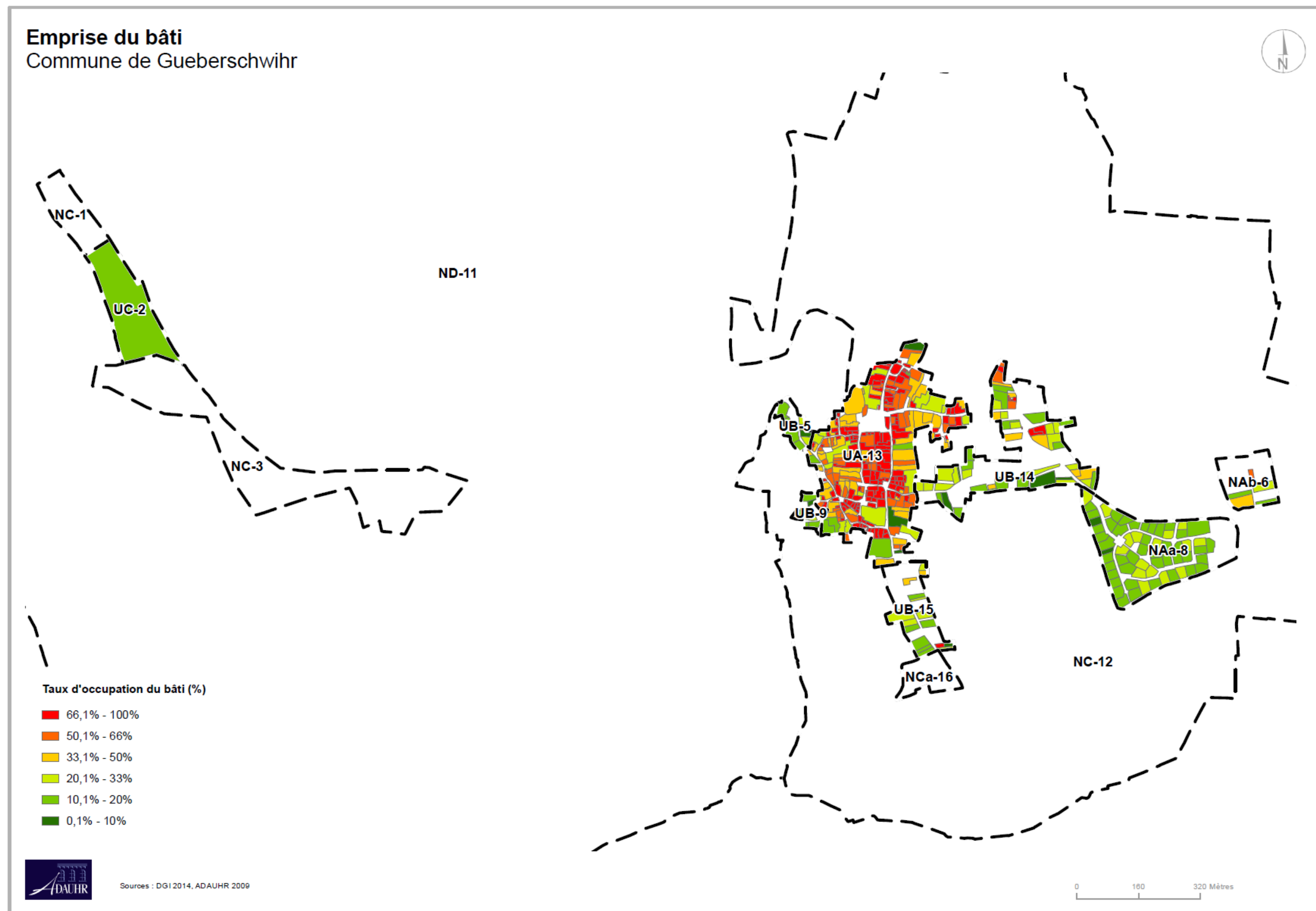
Au vu de la taille de son ban communal et de la configuration des zonages de son POS, mais également de ces chiffres relatifs aux disponibilités foncières plutôt faibles (en NA notamment), la commune de Gueberschwihr apparaît quelque peu contrainte dans ses choix d'urbanisme, en termes de marges de manœuvres.

De plus il convient de nuancer le constat dressé ici : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière.

Certaines parcelles dites libres ou vides peuvent faire partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas systématiquement disponibles.

De même, le fait d'apparaître comme exempté de construction n'est pas synonyme de disponibilité : le phénomène de rétention foncière par les propriétaires et les éventuelles contrainte d'aménagement sur site doivent être prises en considération. Dans les communes viticoles, c'est notamment le cas pour les parcelles de vigne que les viticulteurs souhaitent conserver car elles sont leur outil de travail.

2. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Le document «emprise du bâti» récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone POS, et établi une typologie en fonction de l’emprise de la (ou des) construction (s) sur la parcelle d’assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l’emprise parcellaire) sont également celles où l’on peut imaginer demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L’analyse spatiale qui a permis le traitement de l’information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d’assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations permet le calcul du taux d’emprise bâtie pour chaque parcelle.

Tous les résultats obtenus ont été reportés sur une carte synthétique en six catégories.

Les limites de cet exercice sont similaires à celles évoquées dans le chapitre précédent car le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l’affectation des parcelles : certaines d’entre elles devraient être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n’est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan, et le tableau qui lui est associé, servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l’emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d’interroger, le cas échéant, l’article 9 du POS en vigueur (taux d’occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

Tableaux de synthèse des données

La carte, comme les tableaux ci-joints montrent les différences de densités existantes, notamment à l’intérieur du tissu urbain de la commune de Gueberschwih.

Les données relatives aux zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) sont plus anecdotiques, ces espaces n’étant généralement pas destinés à être urbanisés (contraintes réglementaires), et quand c’est le cas, les constructions sont bien souvent implantées sur des grandes parcelles ce qui donne une densité faible.

L’intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt son utilité au regard loi ALUR et de la loi d’Avenir pour l’agriculture, l’alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, qui toutes deux, encadrent aujourd’hui les possibilités de construire ou de s’étendre dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU et insistent sur l’impact paysager des constructions et autres aménagements.

On recense 2 hectares de surface bâtie en zones naturelles et agricoles.

Ces constructions devront faire l’objet d’une réflexion particulière dans le cadre du PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptés, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leur possibilités d’évolution.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie			Emprise en %	
		du bâti (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
NC	NC-1	0,01	1,71	2	0,5%	99,2%
NC	NC-3	0,03	0,13	10	24,4%	1,3%
NC	NC-10	0,01	0,05	8	24,9%	0,7%
NC	NC-12	0,00	0,66	206	0,0%	0,3%
NC	NCa-4	1,07	2,00	2	53,6%	99,3%
NC	NCa-16	0,56	1,10	1	50,8%	92,4%
ND	ND-11	0,10	5,79	609	1,8%	1,0%
Total		2	11	838	15,6%	1,4%

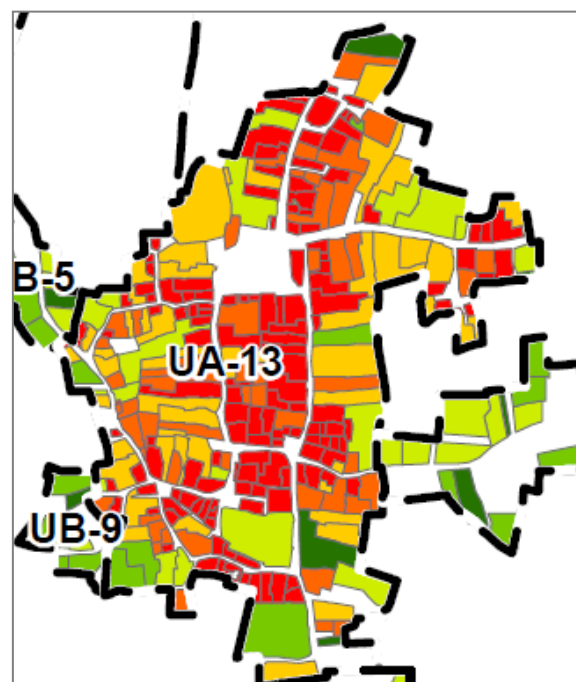
On notera également ici que le secteur de serres horticoles NCa-16, s’apparente dans la réalité plus à un secteur urbain (U du POS) au vu du nombre d’habitations qu’il comporte et de sa proximité immédiate avec le secteur UB-15.

En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations contrastées :

Intitulé POS	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	5,34	10,41	12,59	51,3%	82,7%
UB	1,25	5,19	10,50	24,2%	49,4%
UC	0,57	3,29	3,38	17,3%	97,4%
NAa	0,76	4,42	6,52	17,1%	67,8%
NAb	0,15	0,49	1,81	31,2%	27,3%
NC	2,34	10,50	229,58	22,3%	4,6%
ND	0,10	5,79	608,51	1,8%	1,0%
Totaux	10,52	40,10	872,88	26,2%	4,6%

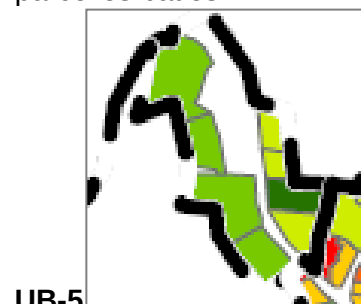
Le fait que l’emprise moyenne des constructions en zone UA avoisine les 51%, et que leurs emprises parcellaires cumulées dépassent 82% n’étonne guère. Ce dernier chiffre est toutefois un score élevé qui vient en complément des constats émis sur les « vides »en UA qui sont faibles (confer paragraphe 2). Le tissu urbain correspond en effet au village ancien d’origine médiévale. Ce tissu urbain dense est en grande partie composé de maisons de vignerons et de leurs annexes formant un tissu très aggloméré.

L'extrait ci-dessous illustre cette forte densité du centre ancien (zone UA), avec notamment un îlot central qui ressort graphiquement complètement « rouge » (emprise du bâti supérieure à 66%).

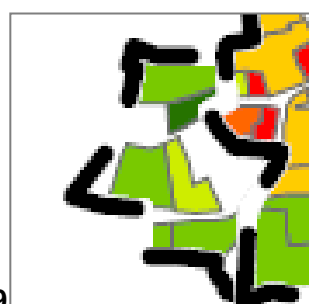


En zone UB l'emprise du bâti est en moyenne de 24,2%, avec seulement 49% de parcelles bâties (ce qui souligne l'importance des vides dans cette zone, confor paragraphe 2). Les secteurs présentent en fait deux profils selon leur taille :

- Les plus petits secteurs, UB-5 et UB-9, présentent une emprise du bâti de 15%, avec 67% de parcelles bâties.

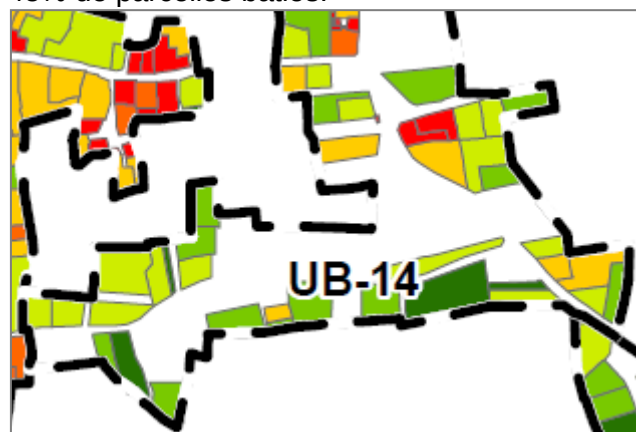


UB-5

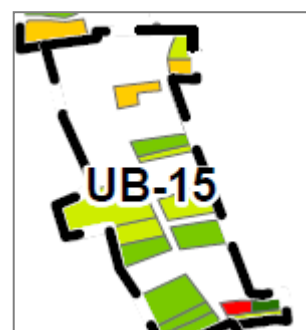


UB-9

- Les plus grands secteurs, UB-14 et UB-15, présentent une emprise du bâti de 25%, avec 45% de parcelles bâties.



UB-14



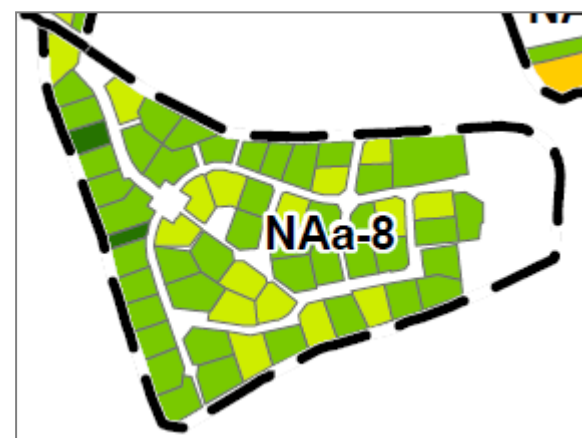
UB-15

La zone UB correspond aux extensions du noyau médiéval.

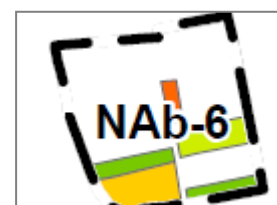
La zone UC, comprenant le domaine du couvent Saint Marc et ses dépendances, présente une emprise du bâti de 17,3% seulement (sur une parcelle unique comprenant de nombreux espaces verts).

Ainsi, les zones UA, UB et UC présentent des taux d'emprises très variables qui correspondent bien à des morphologies urbaines différentes, distinguées au moment de la rédaction du POS et/ou consécutives à l'application de règles d'urbanisme différenciées.

Le secteur NAa-8 qui accueille le lotissement « Grossmatt » et l'école en cours de construction, affiche une emprise du bâti de 17% (ce chiffre ne tient pas compte de l'école). Avec la construction de l'école sur la parcelle restante, cette zone d'extension est achevée.



Le secteur NAb-6, affecté à la création d'une zone de hangars destinés au matériel viticole, présente une emprise du bâti de 31%, avec seulement 27% des parcelles bâties.



A ce stade des analyses, il est possible d'évaluer la densité de population réelle de la commune de Gueberschwihr.

En effet, classiquement l'Insee rapporte la population recensée la plus récente avec la taille du ban communal pour donner un nombre d'habitants au km².

L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus juste un tel ratio en cumulant les surfaces des parcelles bâties des zones U et NAa du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce comptage le secteur NAb réservé aux engins viticoles et on rajoute le secteur NCa-16 qui est support de plusieurs habitations), soit une surface urbaine effective d'environ 20 hectares.

La densité de population de Gueberschwihr en 2012 (population légale 2015) varie donc entre 42 à 43 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (863 ou 832 habitants).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	UA-13	5,34	10,41	12,59	51,3%	82,7%
UB	UB-5	0,08	0,48	0,69	16,9%	69,8%
UB	UB-9	0,05	0,34	0,53	13,9%	63,8%
UB	UB-14	0,90	3,39	6,90	26,5%	49,1%
UB	UB-15	0,23	0,98	2,38	23,2%	41,2%
UC	UC-2	0,57	3,29	3,38	17,3%	97,4%
NA	NAa-8	0,76	4,42	6,52	17,1%	67,8%
NA	NAb-6	0,15	0,49	1,81	31,2%	27,3%
NC	NC-1	0,01	1,71	1,73	0,5%	99,2%
NC	NC-3	0,03	0,13	10,12	24,4%	1,3%
NC	NC-10	0,01	0,05	8,05	24,9%	0,7%
NC	NC-12	0,66	5,51	206,47	12,0%	2,7%
NC	NCa-4	1,07	2,00	2,02	53,6%	99,3%
NC	NCa-16	0,56	1,10	1,19	50,8%	92,4%
ND	ND-11	0,10	5,79	608,51	1,8%	1,0%
Total		10,52	40,10	872,88	26,2%	4,6%

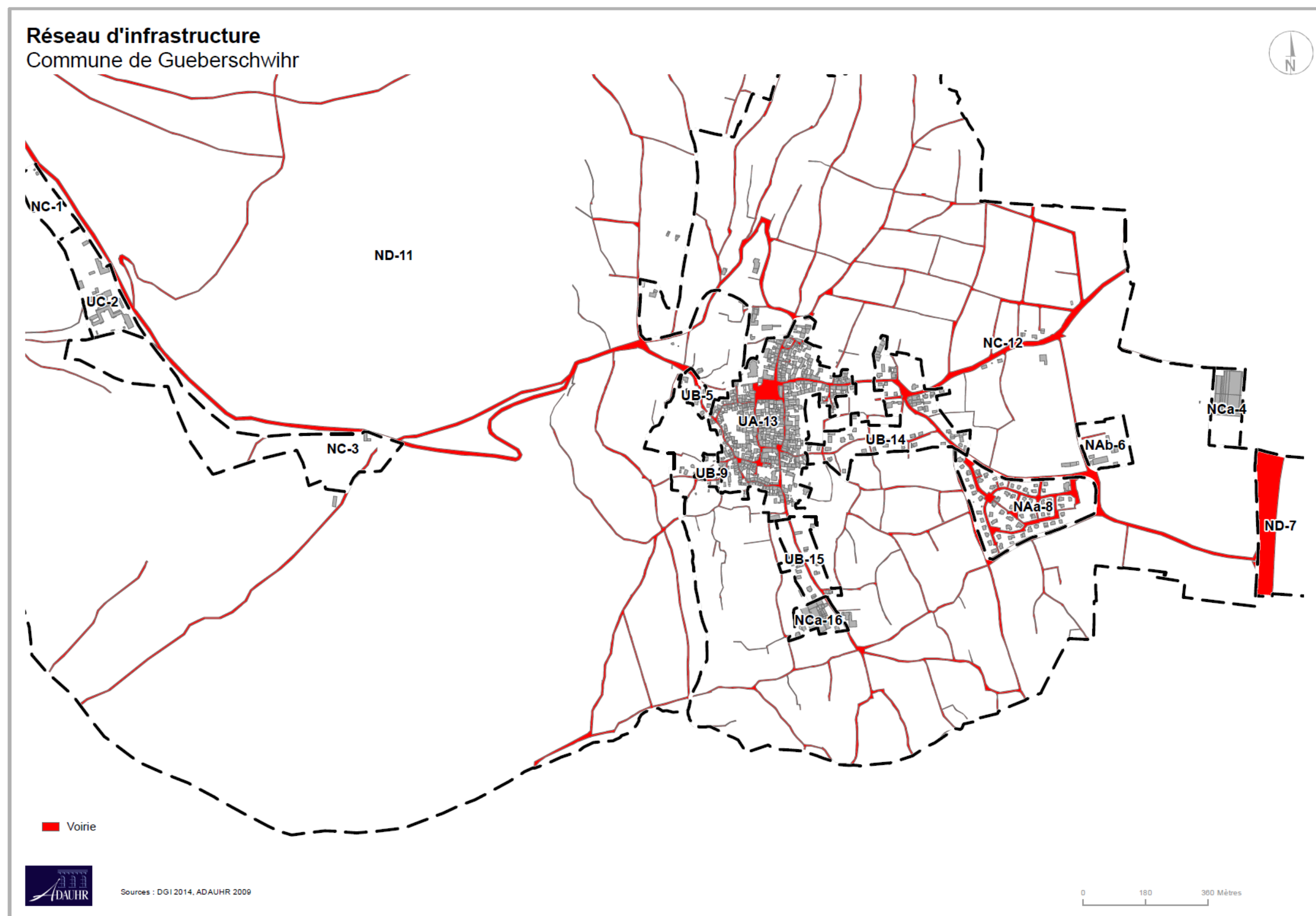
Questionnement et enjeux

Quelques réajustements de délimitations entre zones POS ou PLU seraient pertinents afin de gagner en cohérence et d'optimiser le foncier urbain disponible ou partiellement bâti.

Le reclassement du secteur NAa-8 en zone urbaine après disparition des éventuels cahiers des charges de lotissement encore en application.

Le reclassement du secteur NCa-16 (ou au moins une partie du potentiel) en zone urbaine ou d'urbanisation future, car il comporte plusieurs habitations, est situé dans la continuité directe de l'agglomération et comporte une friche horticole dont il faut étudier la reconversion.

3. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures a le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération, et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise, et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures, et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du POS.

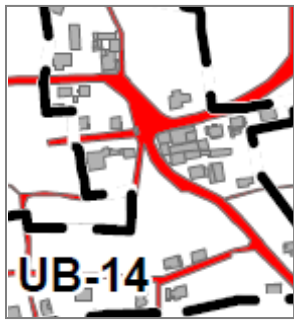
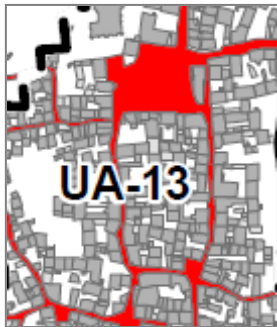
Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul) et certaines configurations parcellaires à proximité des voies existantes laissent à penser que des réaménagements, alignements, achats communaux n'ont pas été reversés dans le domaine public sur le plan cadastral utilisé (micro-parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur photos aériennes).

Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	1,62	12,59	12,9%
UB	1,18	10,50	47,9%
UC	0,07	3,38	1,9%
NA	1,38	6,52	21,2%
NA	0,03	1,81	1,7%
NC	11,27	229,58	15,5%
ND	17,58	623,55	18,5%
Totaux	33,12	887,92	3,7%

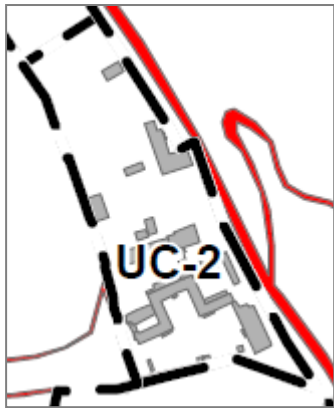
Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 33 ha à Gueborschwihr. Leur part dans le ban communal est de 3,7%.

On note une nette différence entre la zone UA, 13% d'emprise de la voirie, et la zone UB 48%. Cette différence souligne les faibles densités des zones et secteurs UB et illustre l'histoire du développement communal : UA étant le centre ancien composé de grandes maisons de vigneron avec des rues étroites (l'essentiel de l'emprise publique est concentré sur la place principale), UB correspondant à des développements plus récents avec un tissu bien plus aéré.



Intitulé POS	Intitulé analyse	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	UA-13	1,62	12,59	12,9%
UB	UB-5	0,13	0,69	18,5%
UB	UB-9	0,05	0,53	9,4%
UB	UB-14	0,80	6,90	11,7%
UB	UB-15	0,20	2,38	8,3%
UC	UC-2	0,07	3,38	1,9%
NA	NAa-8	1,38	6,52	21,2%
NA	NAb-6	0,03	1,81	1,7%
NC	NC-1	0,00	1,73	0,0%
NC	NC-3	0,11	10,12	1,1%
NC	NC-10	0,15	8,05	1,8%
NC	NC-12	10,92	206,47	5,3%
NC	NCa-4	0,00	2,02	0,1%
NC	NCa-16	0,09	1,19	7,3%
ND	ND-7	2,41	15,04	16,0%
ND	ND-11	15,17	608,51	2,5%
Total		33,12	887,92	3,7%

Le couvent Saint-Marc n'affiche que 2% d'emprise de voirie publique, ce qui n'est pas surprenant vu la vocation et la configuration de ce secteur qui ne compte qu'une seule grande parcelle.



En moyenne, le réseau viaire de Gueborschwihr dans les zones urbaines (zones UA et UB, le couvent n'a pas été pris en compte ici) représente 12,1% des emprises des zones en question.

Dans la zone urbanisable pour de l'habitat (NAa), on retrouve une emprise de 21%, ce qui est important. Cette zone présente en effet la morphologie d'un habitat pavillonnaire résidentiel, et dont la voirie a été pensée alors pour créer un tissu aéré avec placettes.

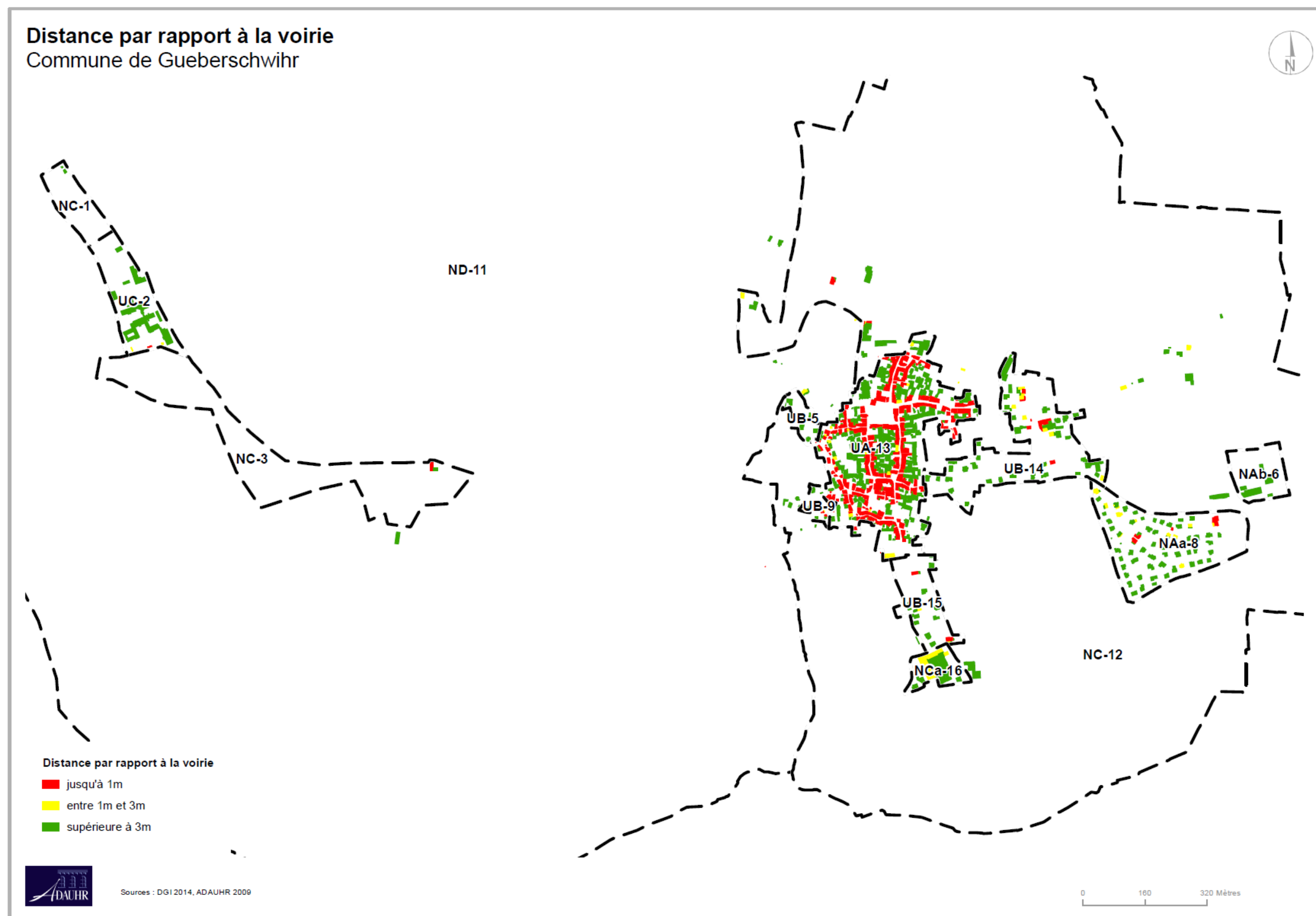
Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %. Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur la poursuite de la maîtrise de la consommation d'espace des emprises publiques, notamment viaires, et sur la définition de secteurs ou de quartiers urbains à aménager qui pourraient ou devraient faire l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) afin de définir une organisation urbaine qualitative et efficace.

Si le mode pavillonnaire reste sans doute le plus convoité par les candidats de la construction en général, la rareté du terrain à bâtir dans les communes viticoles comme Gueberschwihr milite pour une autre réflexion d'urbanisme permettant de préserver le cadre de vie et le patrimoine viticole. Le lotissement Grossmatt, qui a été très gourmand en foncier, notamment pour la voirie, n'est plus le modèle à suivre.

4. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant porte sur l'article 6 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare des emprises publiques (de fait on utilise l'entité emprises publiques évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morpho-types» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers où de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme) et où finalement le POS n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableaux de synthèse des données

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	316	21	462	799
UB	16	14	156	186
UC	3	2	31	36
Total U	335	37	649	1 021
NAa	6	12	95	113
NAb	0	0	7	7
Total NA	6	12	102	120

Premier constat :

Exceptée la zone UA qui ressort autant en rouge qu'en vert, la commune de Gueberschwihr apparaît graphiquement très verte sur la carte, soit une morphologie urbaine fortement caractérisée par une implantation avec des reculs supérieurs à 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

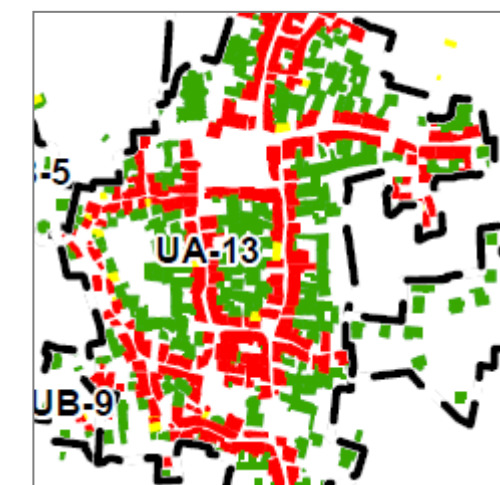
Les chiffres viennent étayer ce constat : près de 66% des constructions en zones urbanisables du POS (U et NA) sont implantées avec un retrait de plus de 3 mètres par rapport aux voies publiques.

Ce type de configuration est typique d'une commune qui, à partir d'un noyau médiéval dense, s'est développée suivant un tissu plus banalisé, avec des marges de recul.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-13	316	21	462	799
UB	UB-5	0	0	12	12
	UB-9	3	1	14	18
	UB-14	9	10	98	117
	UB-15	4	3	32	39
UC	UC-2	3	2	31	36
NAa	NAa-8	6	12	95	113
NAb	NAb-6	0	0	7	7
NC	NC-1	0	0	3	3
	NC-3	2	0	1	3
	NC-10	0	0	1	1
	NC-12	19	9	72	100
NCa	NCa-4	0	3	20	23
	NCa-16	0	4	32	36
ND	ND-11	2	2	19	23
Total		364	67	899	1 330

Deuxième constat :

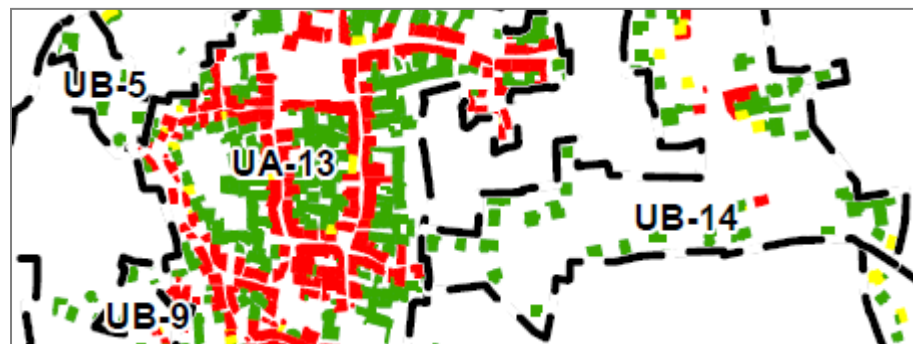
La zone UA, qui correspond au village ancien, ressort graphiquement bien plus « rouge » que les autres zones et secteurs de la commune. En effet, 40% des constructions y sont implantées à l'alignement, notamment le long des rues, où les hautes maisons de vigneron sont alignées. De plus les bâtiments implantés avec un recul (58% environ) se trouvent souvent en deuxième partie de parcelle, derrière une construction à l'alignement. C'est la typologie classique des villages viticoles du piémont viticole : habitations principales à l'alignement de la voie, cœurs d'îlots ou arrières de propriétés avec jardins.



Troisième constat :

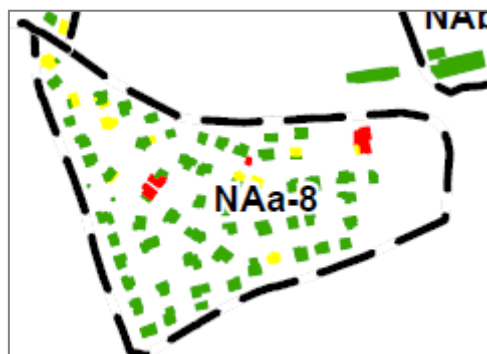
Dans toutes les autres zones, c'est le recul systématique qui s'impose très fortement, la part de ce type de construction est globalement supérieure à 80% et atteint les 100% dans trois secteurs (UB-5 et NAb-6 notamment).

Ce constat vient ici souligner la pertinence du POS pour la délimitation de ces zones.



Quatrième constat :

Dans le secteur d'extension urbaine NAa-8, 84% des constructions sont implantées à au moins 3 mètres d'emprises publiques, ce qui était généralement le cas au moment où les différentes tranches d'urbanisation de ce quartier pavillonnaire ont été réalisées. Rappelons également que ce quartier s'est construit sur un espace exempt de vignes et exclu de l'aire AOC.



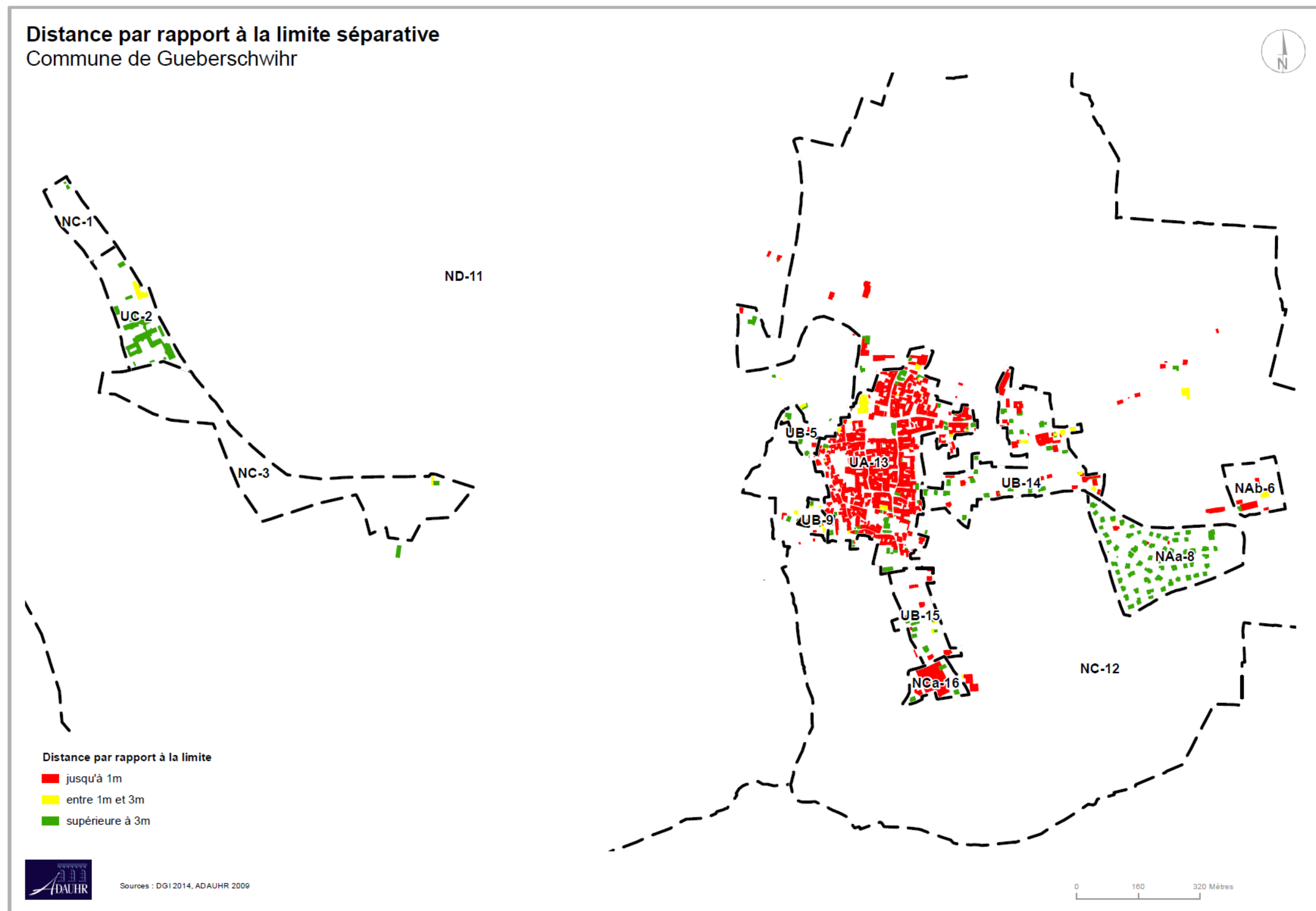
Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, souhaitable localement. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les ilots.

La morphologie urbaine communale est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques dans les quartiers récents (carte très « verte »). Mais il faut garder à l'esprit que l'essentiel du bâti est concentré dans la partie médiévale de Gueberschwihr, où il n'est pas question de modifier la forme urbaine.

Pour des secteurs d'extension urbaine (AU du PLU) et sur des « dents creuses », des solutions doivent être trouvées pour assurer la continuité du tissu et limiter la consommation d'espace.

5. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du POS, un autre article obligatoire dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire.

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morphotypes» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers où de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (règlement national de l'urbanisme) et où finalement le POS n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail. On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficit d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Tableaux de synthèse des données

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE POS	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
	entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	716	22	61	799
UB	98	23	65	186
UC	1	1	34	36
Total U	815	46	160	1 021
NAa	4	1	108	113
NAb	4	2	1	7
Total NA	8	3	109	120

Premier constat :

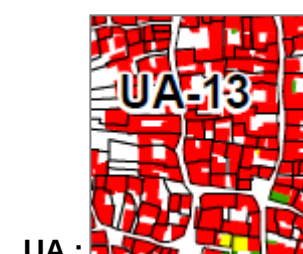
L'agglomération de Gueborschwihr présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des implantations bâties par rapport aux limites séparatives, un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était « verte », marquée par les reculs de type RNU, autant celle-ci apparaît bien plus « rouge », empreinte d'implantations bâties sur limites de propriétés. Cette caractéristique morphologique est à souligner de par son ampleur, d'autant plus qu'elle concerne d'abord les constructions principales.

En effet seuls les secteurs UC-2 (couvent Saint-Marc) et NAa-8 (lotissement Grossmatt) ressortent en vert et se différencient donc nettement.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Distance en mètres par rapport aux limites séparatives			Nb constructions
		entre 0-1m	entre 1-3m	sup. à 3m	
UA	UA-13	716	22	61	799
UB	UB-5	4	2	6	12
	UB-9	7	5	6	18
	UB-14	65	12	40	117
	UB-15	22	4	13	39
UC	UC-2	1	1	34	36
NAa	NAa-8	4	1	108	113
NAb	NAb-6	4	2	1	7
NC	NC-1	1	0	2	3
	NC-3	1	1	1	3
	NC-10	1	0	0	1
	NC-12	79	4	17	100
NCa	NCa-4	21	1	1	23
	NCa-16	30	0	6	36
ND	ND-11	9	4	10	23
Total		965	59	306	1 330

Deuxième constat :

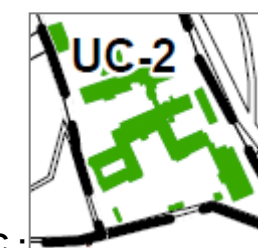
Les trois zones UA, UB et UC présentent bien trois profils d'implantations par rapport aux limites séparatives différents : 90% des constructions sont à l'alignement en UA, 53% en UB et 3% en UC. Ainsi sur cet indicateur, le zonage du POS apparaît pertinent.



UA :



UB :



UC :

Ces différences d'implantations des parcelles en zones U d'habitat rappellent l'histoire du développement communal :

- **UA** : noyau d'urbanisation ancien de la commune, à dominante d'habitat de forte densité, en grande partie composé de maisons de vignerons
- **UB** : zone à dominante d'habitat de moyenne densité, comportant des activités liées à l'exploitation de la vigne, ainsi qu'à la production et au négoce du vin
- **UC** : couvent Saint-Marc.

Troisième constat :

Le secteur d'extension pour de l'habitat NAa-8 présente 96% de constructions avec un recul de plus de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Il s'agit en effet de maisons individuelles en cœur de parcelles.



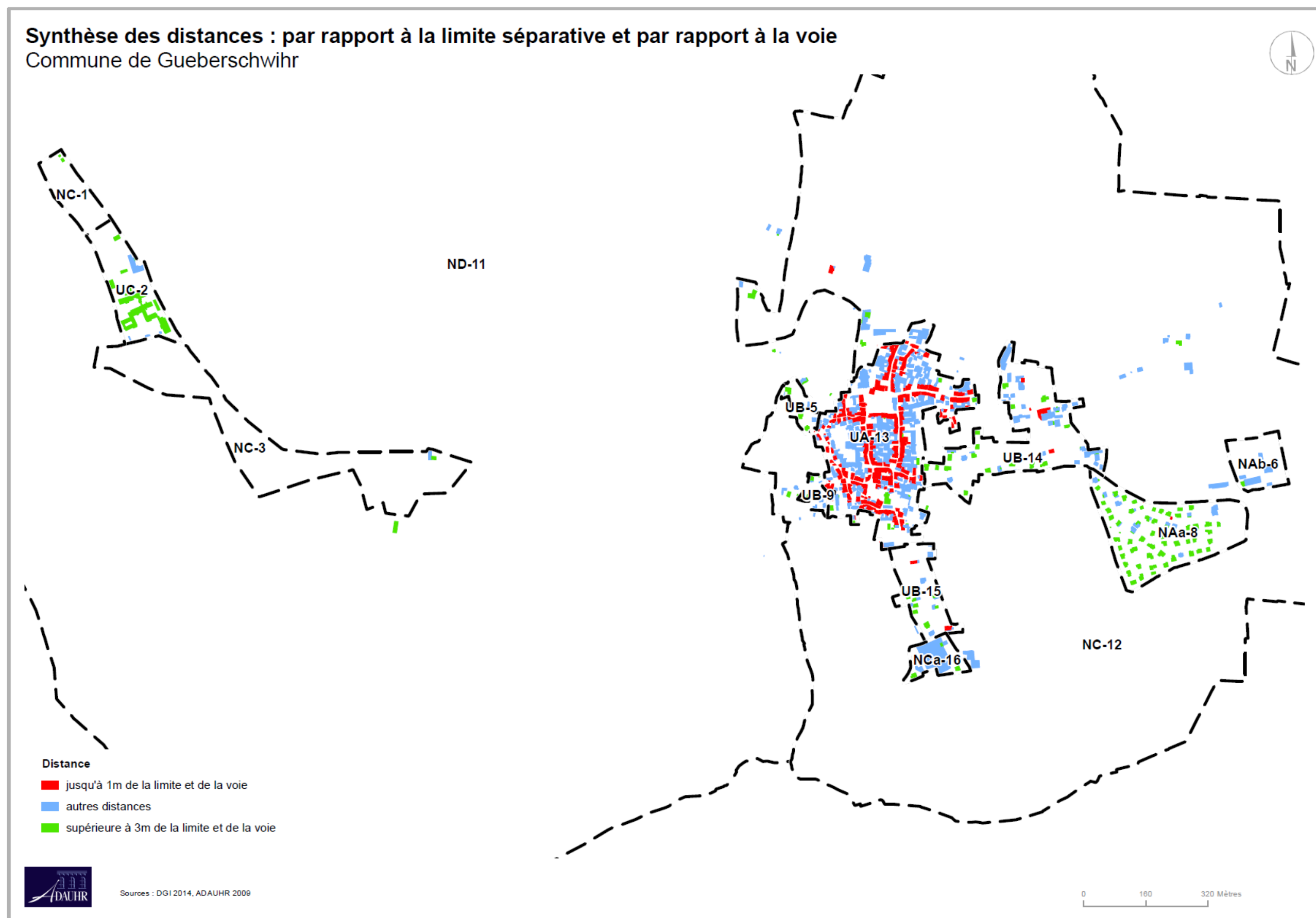
Questionnement et enjeux

La commune de Gueborschwihr offre à l'analyste et à l'urbaniste, un beau panel de cas de figure en termes d'implantation de ses constructions par rapport aux limites parcellaires. La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que les limites de zonages sont globalement pertinentes sur cet aspect réglementaire. En effet, les zones UA, UB et UC présentent des morphologies urbaines très nettement différenciées.

La recherche d'une plus grande diversité dans les futures zones d'extension du PLU 'encouragerait la mixité urbaine.

L'autre point important devra porter sur les zones UB qui offrent un potentiel foncier exploitable au coup par coup, bien que contraint par la vigne. La libération de terrains à des fins constructibles y sera probablement ponctuelle et rare : il est donc important que le règlement du PLU y admette des constructions plus denses, peu consommatrices d'espace.

6. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS



Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Gueberschwihr au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites.

Là encore trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du POS.

Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte) on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles. La bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 3 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui de fait respectent le RNU. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement.

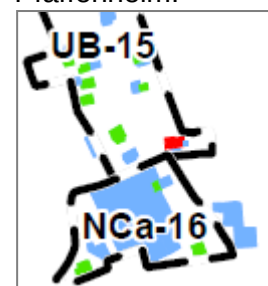
Questionnement et enjeux

Graphiquement la carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation. Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le PLU.

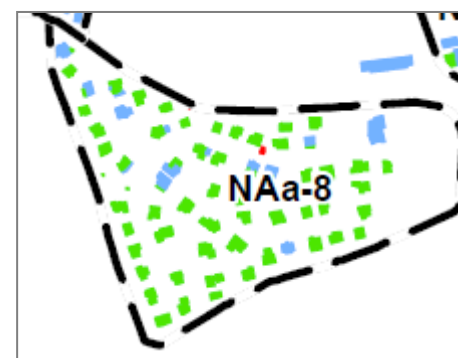
Extrait cartographique du centre comme exemple de secteur où l'on peut envisager le cas échéant des réajustements de zonage (question des hauteurs maximales à intégrer).

Trois questionnements s'ouvrent sur la base de cette synthèse :

- Le reclassement du secteur NCa-16 qui s'apparente désormais plus à un secteur urbain, qu'à une zone horticole. La démolition partielle des serres nécessite de revoir le périmètre d'urbanisation en lien avec l'organisation des constructions existantes le long de la rue de Pfaffenheim.

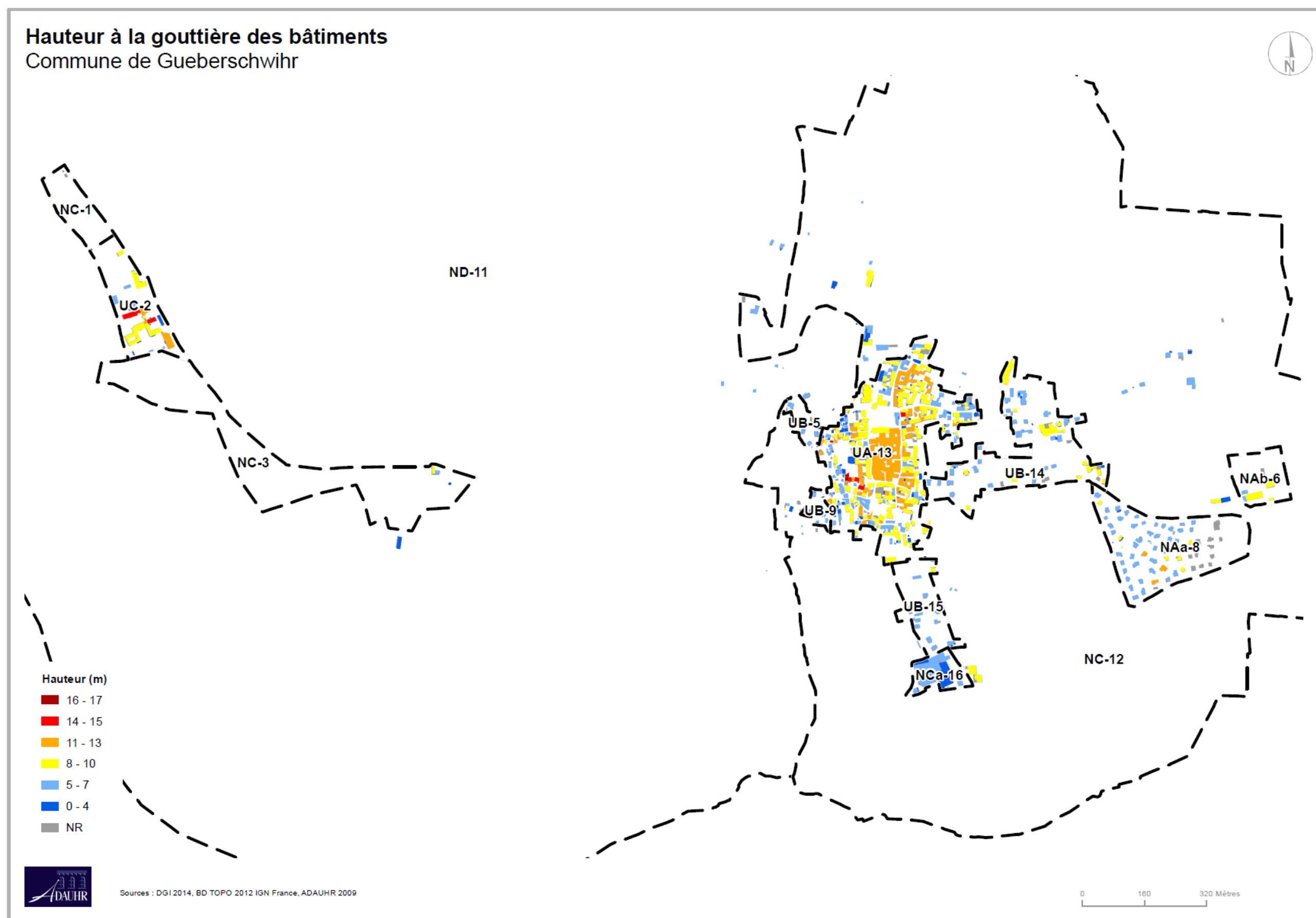


- La pertinence du maintien des règles du secteur NAa-8 (en cours d'achèvement avec l'école) et son type d'inscription urbaine dans le projet de PLU (probablement un règlement plus permissif faisant appel à des accords entre voisins).



- L'écriture de règles d'urbanisme adaptées, parfois du « sur mesure », ou encore des orientations d'aménagement particulières pour les zones d'urbanisation à maintenir ou à ouvrir, devra s'inspirer des constats évoqués dans ce qui précède afin d'optimiser l'usage du rare foncier pouvant être rendu disponible.

7. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données.

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

N B :

- La notion de construction ou de bâtiment ne doit pas être confondue avec celle de logement. Nous retrouvons des constructions qui sont de fait des entreprises et/ou des équipements.
- Le cadastre différencie parfois pour une même unité bâtie différentes constructions ou bâtiments sans que cela apparaisse clairement sur le plan (problème d'échelle de représentation et de représentation graphique : ainsi pour une maison individuelle sur une parcelle de propriété on pourra de fait compter cadastralement plusieurs constructions agglomérées (la maison, le garage attenant, la véranda). Même dans ce cas une construction n'est pas égale à un logement.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Tableaux de synthèse des données

Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	199	19,9%
5 – 7	2	373	37,4%
8 – 10	3	307	30,8%
11 – 13	4	106	10,6%
14 – 15	5	11	1,1%
16 – 17	6+	2	0,2%
Total	-	998	100%

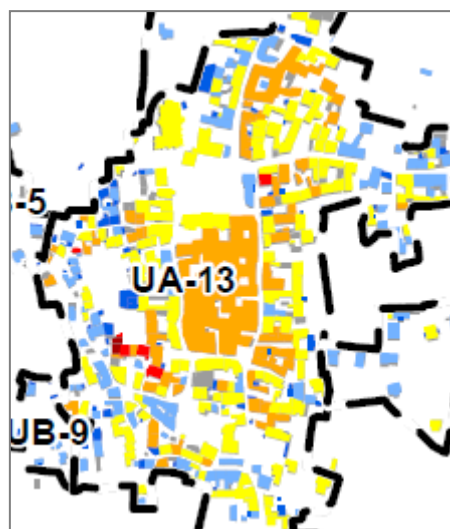
Sur les 998 constructions recensées à Gueborschwihr sur le plan cadastral le plus récent, seules 13 dépassent les 13 mètres à l'égout du toit.

Les constructions les plus importantes (pouvant aller jusqu'à 17 mètres) se retrouvent essentiellement dans les zones UA et UC.

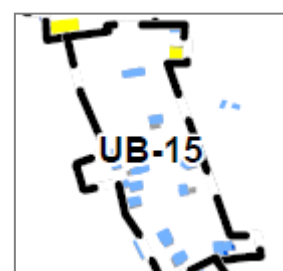
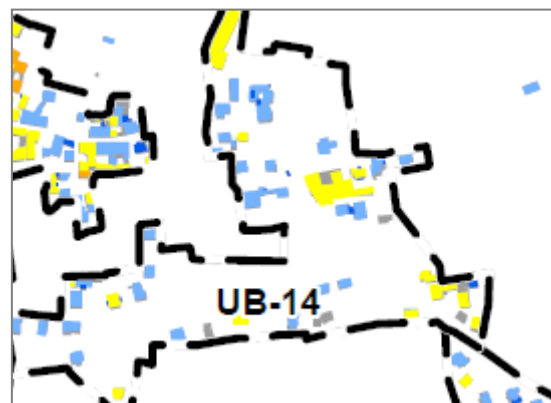
Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UA	3	17	9
UA-13	3	17	9
UB	4	10	7
UB-5	5	7	6
UB-9	4	7	6
UB-14	5	10	7
UB-15	5	10	7
UC	4	14	9
UC-2	4	14	9
NA	5	11	7
NAa-8	5	11	7
NAb-6	6	9	7
NC	2	10	6
NC-3	4	8	6
NC-10	4	8	6
NC-12	4	10	7
NCa-4	5	6	5
NCa-16	2	7	5
ND	3	10	6
ND-11	3	10	6

C'est la classe 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée dans l'agglomération : elle comprend 37,4% des bâtiments de Gueborschwihr ; elle est suivie par la classe 8-10 mètres, en jaune (30,8%)

Globalement la hauteur moyenne en zone UA est de 9 mètres, ce qui est caractéristique d'un centre ancien composé majoritairement de grandes maisons de vignerons accolées.

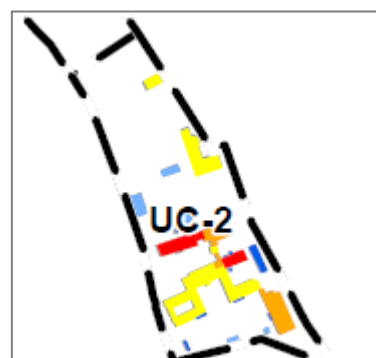


En zone UB la hauteur moyenne est de 7 mètres, aucune construction ne dépassant les 10 mètres à l'égout du toit.

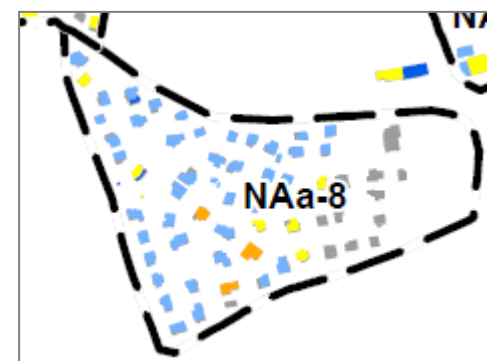


Ainsi, du point de vue des hauteurs, la distinction entre zone UA et zone UB semble se justifier.

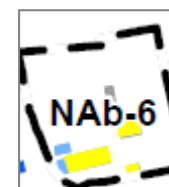
Le couvent Saint-Marc présente des bâtiments aux hauteurs très différenciées : allant de 4 mètres à 14 mètres (9 mètres en moyenne).



Dans la zone NAa la hauteur moyenne est de 7 mètres, avec une forte représentation de la classe 5-7 mètres (bleu clair). Ce constat est logique s'agissant d'un tissu pavillonnaire sous forme de lotissement. On notera cependant que les constructions les plus récentes apparaissent en gris car les données relatives aux hauteurs ne sont pas encore disponibles, néanmoins cela n'impacte que peu le résultat car il s'agit du même type d'habitations.



Enfin, en zone NAb, réservée pour des hangars viticoles, la hauteur moyenne est de 7 mètres, avec une hauteur maximale de 9 mètres.



Questionnement et enjeux

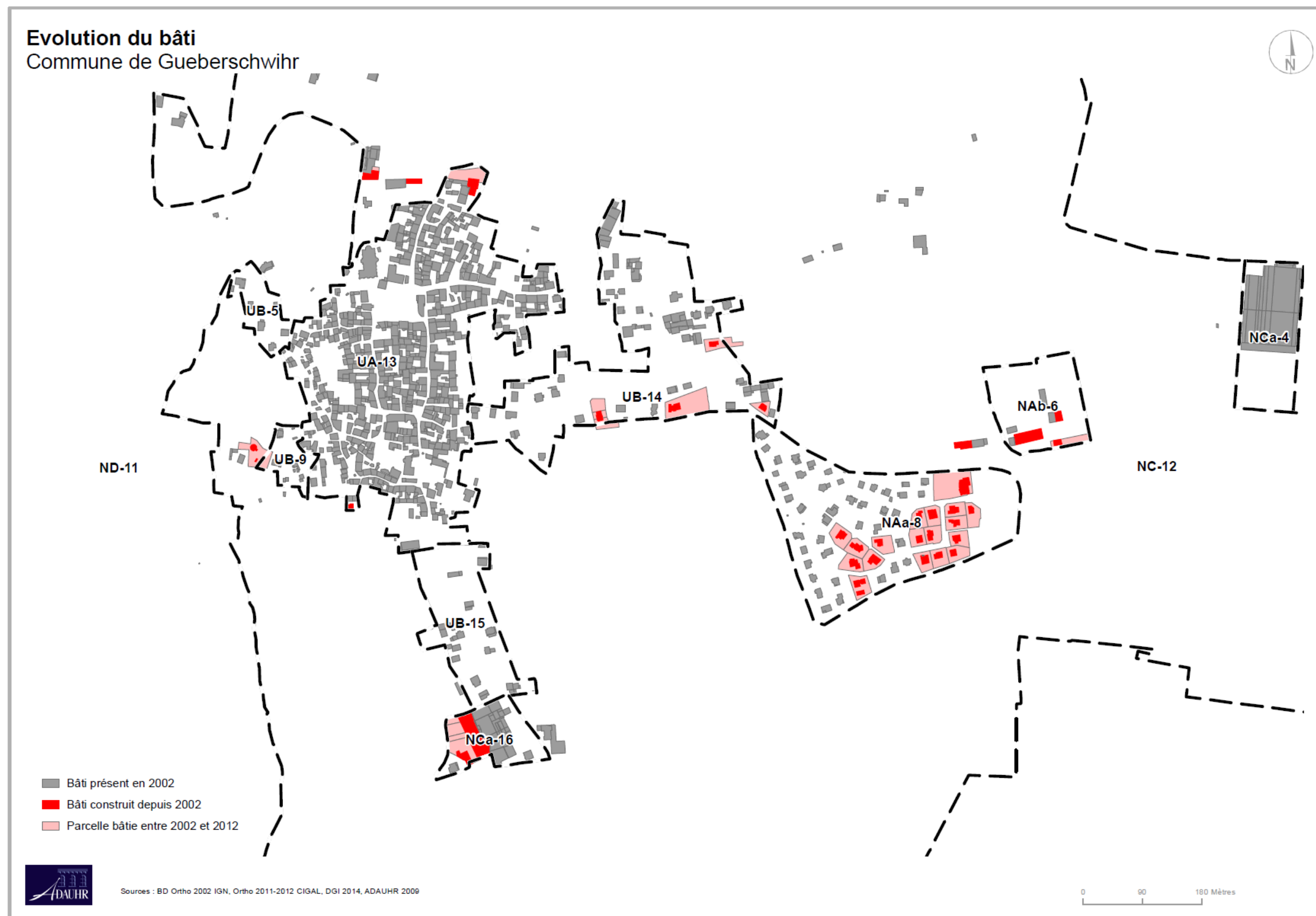
Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Gueborschwihr, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours approximatifs de la nappe urbaine définie par le POS ?

La question ne se pose guère dans le tissu médiéval où l'essentiel de la volumétrie devra être strictement respectueuse du patrimoine.

Mais la mixité urbaine souhaitée par le législateur depuis la loi SRU passe aussi par des amplitudes de hauteurs peut-être un peu plus importantes dans d'éventuelles futures zones d'aménagement.

La possibilité de construire doit être adaptée et encadrée en zone ou secteur de hangars viticoles si cette option est maintenue..

8. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Eléments méthodologiques

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Ce premier document permet d'appréhender sérieusement la question, et devra faire l'objet de réactualisations tout au long de la procédure, jusqu'à l'arrêt du PLU communal.

Afin de tenir compte de l'attendu de la loi, il conviendra en plus d'effectuer quelques extrapolations puisqu'il se passe environ 9 mois entre la date d'arrêt et la date d'approbation d'un PLU.

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2014 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice : une erreur d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ; le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives) et/ou qu'il puisse être « découpé » en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction : le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

N B : même remarque que précédemment sur la notion de construction ou de bâtiment.

Tableaux de synthèse des données

Zones	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
	m ²	en %
UA	442	6,3%
UB	465	6,6%
NAa	2532	35,9%
NAb	927	13,1%
NC	2684	38,1%
ND	3	0,0%
Totaux	7054	100%

Premier constat : l'ampleur de la dynamique urbaine

De fait, quelques constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 7 000 m² d'emprise bâtie au sol. Au final, environ 6% des constructions de Guebenschwihr ont moins de dix ans.

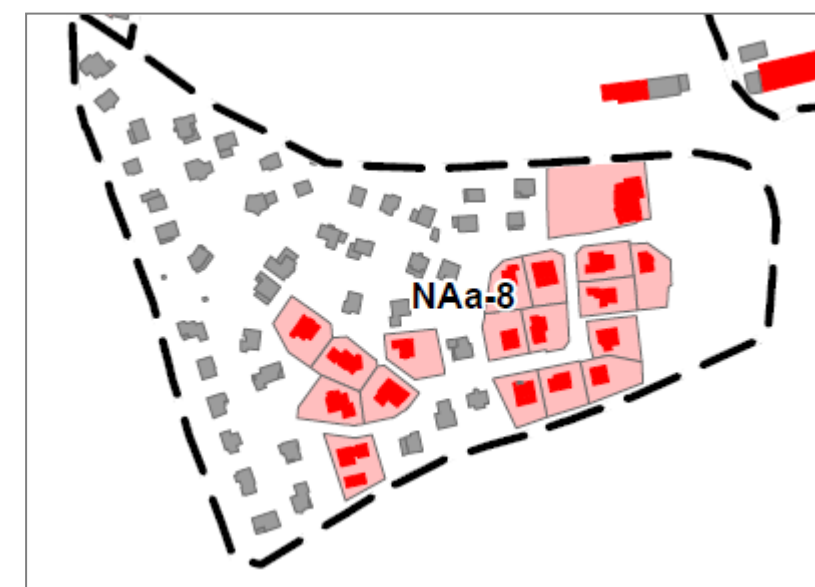
Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficies cumulées				
			bâtie au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	bâtie au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UA	UA-13	4	442	111	0,04	12,59	0
UB	UB-14	10	465	46	0,05	6,90	0
NA	NAa-8	28	2 532	90	0,25	6,52	0
NA	NAb-6	3	927	309	0,09	1,81	0
NC	NC-12	9	860	96	0,09	206,47	0
NC	NCa-16	6	1 825	304	0,18	1,19	0
ND	ND-11	1	3	3	0,00	608,51	0
Total		61	7 054	959	0,71	843,99	0,1%

Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

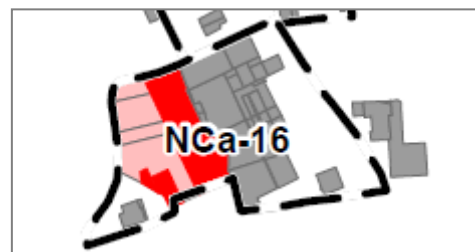
La zone UA et le secteur UB-14 affiche quelques rares nouveaux bâtiments.



Toutefois, c'est la zone NAa-8 qui a connu le développement le plus important avec une vingtaine de volumes supplémentaires, en majorité des pavillons, pour une superficie bâtie cumulée de plus de 2 500 m², soit plus d'un tiers de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges entre 2002 et 2012. Ces constructions viennent achever le lotissement « Grossmatt ». Il faut y ajouter le groupe scolaire, en construction en 2014 et qui achève de remplir le secteur sur l'unique parcelle disponible (non cadastré).



Troisième constat : plusieurs nouveaux bâtiments ont été construits en zone agricole, notamment en secteur NCa-16 pour l'extension des serres. Mais nous savons qu'ils ont été pour partie démolis depuis.



La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 2 hectares et affecte environ 27 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 7 % de la superficie de ces dernières.

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone d'analyse s'expliquent pour deux raisons essentielles : le fait que le cadastre découpe certaines constructions qui en fait forment une unité, et amplifie donc le nombre de bâtiments nouveaux ; certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles dans bon nombre d'opérations, y compris en zone U sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				
			Zone d'analyse (m ²)	Parcelles bâties (m ²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	Part en % des parcelles dans la zone
UA	UA-13	1	125 906	1 063	0,11	12,59	0,8%
UB	UB-14	6	68 996	3 848	0,38	6,90	5,6%
UB	UB-9	1	5 262	311	0,03	0,53	5,9%
NA	NAa-8	18	65 179	14 277	1,43	6,52	21,9%
NA	NAb-6	1	18 101	729	0,07	1,81	4,0%
NC	NC-12	10	2 064 743	2 129	0,21	206,47	0,1%
NC	NCa-16	5	11 915	3 978	0,40	1,19	33,4%
ND	ND-11	1	6 085 065	3	0,00	608,51	0,0%
Totaux		43	8 445 167	26 339	2,63	844,52	0,3%

Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du POS (chapitre 2), le projet de PLU devrait reconsidérer l'inscription de futures zones AU au regard de leurs positionnements, de leurs réelles disponibilités et des potentialités effectives en zones U.

Le secteur NAa-8, achevé, devrait être reclassé en U.

Le secteur NCa16 (ancienne zone horticole) doit être revu dans son périmètre et son affectation car il est aujourd'hui déjà le prolongement bâti de la rue de Pfaffenheim.

