

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Projet arrêté*

## Gundolsheim



### 2a Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**REVISION**  
Arrêtée par Délibération du Conseil Municipal du



Le Maire

11 AVR. 2017



Agence Départementale  
d'Aménagement et d'Urbanisme  
du Haut-Rhin

Avril 2017



## SOMMAIRE

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule.....</b>                                                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>1. Axe 1 – Assurer le dynamisme communal .....</b>                                                                        | <b>5</b>  |
| 1.1 Une ambition démographique réaliste et légitime .....                                                                    | 5         |
| 1.2 Promouvoir une offre en habitat adaptée aux besoins locaux .....                                                         | 6         |
| 1.3 Répondre aux besoins en logements spécifiques des personnes âgées .....                                                  | 6         |
| 1.4 Poursuivre l'amélioration du niveau en équipements .....                                                                 | 7         |
| 1.5 Favoriser l'accueil des commerces et des activités économiques .....                                                     | 8         |
| <b>2. Axe 2 – Promouvoir une évolution de Gundolsheim dans le respect du site et du cadre villageois .....</b>               | <b>9</b>  |
| 2.1 Privilégier l'utilisation des espaces interstitiels et optimiser le potentiel présent au sein de l'enveloppe bâtie ..... | 9         |
| 2.2 Affirmer davantage le cœur de village.....                                                                               | 10        |
| 2.3 Aménager la traversée d'agglomération .....                                                                              | 11        |
| 2.4 Pérenniser la forme urbaine du centre ancien et son unité.....                                                           | 11        |
| 2.5 Préserver le patrimoine bâti .....                                                                                       | 12        |
| 2.6 Maintien de la qualité des entrées de village .....                                                                      | 13        |
| <b>3. Axe 3 – Conforter la dimension rurale de la commune et valoriser le patrimoine naturel et paysager.....</b>            | <b>15</b> |
| 3.1 Conservation de la façade patrimoniale Est et de l'identité paysagère du village                                         | 15        |
| 3.2 Garantir l'avenir de l'activité agricole et des exploitations .....                                                      | 17        |
| 3.3 Protéger l'ensemble des formations du ried de la Lauch et les éléments de diversification de l'espace agricole .....     | 17        |
| 3.4 Renforcer les continuités écologiques.....                                                                               | 19        |
| <b>4. Axe 4 – Préserver et économiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques naturels .....</b>                 | <b>21</b> |
| 4.1 Agir en faveur de la protection de la ressource en eau.....                                                              | 21        |
| 4.2 Vers une économie de la consommation d'espace .....                                                                      | 22        |
| 4.3 Accompagner l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments .....                         | 23        |
| 4.4 Vers une modification des pratiques en termes de mobilité.....                                                           | 23        |
| 4.5 Prise en compte du risque d'inondation .....                                                                             | 24        |



## Préambule

L'article L.151-5, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, sur la base de la loi du 24 mars 2014 "Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové", précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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

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

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

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

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

Pour GUNDOLSHEIM, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'occasion d'inscrire l'ensemble de son action, dans un cadre global cohérent, d'entreprendre une réflexion sur son territoire incluant les espaces agricoles, les milieux naturels et les espaces urbains et à urbaniser.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de commune, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 4 axes principaux, mettant en œuvre chacun un certain nombre d'orientations d'aménagement, s'appuyant elles-mêmes sur des mesures et actions concrètes.

- ➡ **Axe 1 - Assurer le dynamisme communal**
- ➡ **Axe 2 – Promouvoir une évolution de GUNDOLSHEIM dans le respect du site et du cadre villageois**
- ➡ **Axe 3 – Conforter la dimension rurale de la commune et valoriser le patrimoine naturel et paysager**
- ➡ **Axe 4 – Préserver et économiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques naturels**

Ces axes et les orientations qui en découlent sont évidemment interdépendants et se confortent mutuellement. L'abandon de l'une ou l'autre orientation remettrait en cause l'équilibre d'ensemble du projet et compromettrait la réussite des objectifs visés par les autres orientations.

Il est évident que ce cadre global, pour s'inscrire de façon dynamique dans la durée, pour s'adapter aux transformations des conditions socio-économiques et environnementales, ne doit pas être complètement figé et doit pouvoir conserver une marge d'évolution.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'est pas établi selon un programme strict de mise en œuvre sur la base d'un phasage précis. Il n'est pas fixé de délai de réalisation ni d'ordre de priorité dans la mise en œuvre des orientations. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables servira de base à l'établissement du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation qui constituent les autres pièces majeures du P.L.U.

En dernier lieu, le P.A.D.D. vise à bien articuler et à positionner la commune au sein de son bassin de vie représenté par les territoires d'échelle complémentaire de la Communauté de Communes Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux et du Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon.

## **1. Axe 1 – Assurer le dynamisme communal**

Comme en témoigne la croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, la commune bénéficie d'une vitalité liée à la proximité de Rouffach, qualifiée de pôle d'ancrage dans la hiérarchie urbaine définie par le SCoT, et à l'accès aux axes de transports majeurs, la RD 83 et voie ferrée Strasbourg-Bâle empruntée par le T.E.R.

Consolider l'attractivité résidentielle pour rester dans cette dynamique positive demeure l'un des objectifs prioritaires du P.L.U. faisant appel à des initiatives dans les différents domaines qui participent à l'offre territoriale.

### **Orientations**

#### **1.1 Une ambition démographique réaliste et légitime**

C'est l'ambition démographique qui va déterminer les besoins en logements de la commune desquels on va déduire les surfaces nécessaires à l'urbanisation tout en tenant compte du potentiel de croissance interne. La commune se place dans le scénario de la poursuite et d'un sensible renforcement de l'évolution de la population qu'elle a connu de 1999 à 2013, avec un nombre d'habitants passant de 605 à 730 entre ces deux dates, soit un taux de croissance de 20,6 %. L'évolution tendancielle, selon le même taux de croissance, conduit au chiffre de 150 habitants supplémentaires, soit une population de 880 personnes environ à l'horizon 2030. Dans le cadre de la durée d'application du P.L.U., la commune souhaite se donner une marge supérieure avec un horizon de l'ordre de 950 à 970 habitants.

Cette perspective démographique ne constitue pas une priorité absolue, mais plutôt un horizon que la commune se donne et qui tient compte des atouts liés à la situation particulière de GUNDOLSHEIM avec, notamment, un cadre de vie champêtre et rural attractif sans contraintes majeures, la synergie avec Rouffach, qui propose une gamme large d'équipements, services, commerces et emplois.

Il ne s'agit pas de faire de la croissance pour la croissance, mais plutôt de créer les conditions qui garantissent localement le maintien des équipements, pour lesquels la commune a investi, la permanence de vie associative, les services, tout ce qui fait que GUNDOLSHEIM demeure une commune résidentielle vivante.

## 1.2 Promouvoir une offre en habitat adaptée aux besoins locaux

C'est en agissant sur l'offre, en termes d'habitat, que la commune pourra rester sur le chemin de la bonne santé démographique. Il va de soi que dans un contexte de ressources foncières en constante diminution, la maison pavillonnaire individuelle traditionnelle qui s'est imposée soit de façon spontanée, soit dans le cadre de lotissements, ne peut plus être le modèle dominant à l'avenir.

Par ailleurs, la famille nucléaire ne représente plus la structure majoritaire au sein des ménages dont l'évolution fait naître de nouveaux besoins. Par conséquent, il convient de développer une offre d'habitat équilibrée tant par la taille que par le statut tournée vers toutes les catégories de ménages.

La tendance déjà amorcée vers l'habitat intermédiaire mérite d'être poursuivie et étendue à la réalisation de petits collectifs adaptés au contexte villageois, maisons de village, réhabilitation de bâtiments anciens, tout en évitant une surdensification du tissu villageois.



Sans chercher à imposer cette diversité de façon réglementaire, il appartient au P.L.U. de ne pas édicter de dispositions qui s'y opposent dans les zones urbaines. Dans les secteurs à urbaniser, le document d'urbanisme pourra l'imposer.

Compte tenu de l'hypothèse démographique, à savoir 950 habitants dans le cadre de l'application du présent P.L.U., le nombre de logement à créer est estimé à environ 130. Ce chiffre tient compte de la poursuite de la réduction de la taille des ménages (nombre de personnes par ménage passant à 2,3) et du phénomène de desserrement interne de l'habitat.

## 1.3 Répondre aux besoins en logements spécifiques des personnes âgées

Bénéficiant d'un indice de vieillissement relativement faible, GUNDOLSHEIM n'échappe pas au phénomène de "transition démographique" avec l'augmentation à venir des effectifs des classes âgées.

Déjà actuellement de nombreuses personnes retraitées, vivant seules ou restant en couples, manifestent le souhait de plus avoir à entretenir une maison individuelle et de profiter d'un logement, sans contraintes, adapté et confortable sans avoir à quitter le village pour un centre urbain ou une maison de retraite, expérience vécue souvent de façon difficile.

La réponse à cette demande se trouve aussi bien dans une offre diversifiée, tournée vers des maisons de village, des maisons pluri-logements, que dans des opérations spécifiques d'habitat seniors à l'échelle de la commune.

La commune s'engage à rechercher des solutions pour ces nouvelles formes d'habitat auprès des bailleurs sociaux, des partenaires publics ou privés.

#### 1.4 Poursuivre l'amélioration du niveau en équipements

Bien que fonctionnant en synergie avec Rouffach, le bourg centre proche, la commune dispose d'un certain nombre d'équipements qu'elle souhaite maintenir, améliorer et conforter, au fur et à mesure de l'évolution des besoins de la population, s'agissant, entre autres, du renforcement de la vie associative.



Cette vie associative, en développant des activités dans les domaines du sport, des loisirs, des services à la population et de la culture, contribue à fédérer cette communauté, à créer du lien social et à donner un sens collectif à l'existence de chacun. C'est pourquoi, la commune, à travers le P.L.U., renforce les conditions d'une dynamique collective au sein du village. A ce titre, l'option de développer le

pôle d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs au Nord-Ouest du village, inscrite au P.L.U. précédent, est maintenue.

Dans ce domaine, une réflexion en faveur de la réalisation d'un accueil périscolaire dans la commune doit être menée en partenariat avec la Communauté de Communes.

En ce qui concerne la voirie, des opérations de réfection sont actuellement mises en œuvre et seront poursuivies. S'agissant des réseaux, le réseau d'alimentation en eau potable est à remplacer de façon progressive et le réseau séparatif d'assainissement sera également mis en œuvre.

Un secteur de jardins familiaux sera réservé, destiné aux habitants de la commune. Il conviendra d'accompagner les futurs utilisateurs par des pratiques qui privilégient la biodiversité, évitent le développement des plantes invasives et l'utilisation de pesticides...

On ne peut clore ce chapitre sans évoquer les communications numériques, internet, téléphonie mobile, Télévision Numérique Terrestre, étant donné leur importance au quotidien. L'accès aux technologies de l'information et de la communication devient aussi important que la desserte par les routes et les réseaux d'eau potable et d'électricité. Les nouvelles technologies sont un facteur essentiel de l'attractivité résidentielle de la commune et jouent un rôle fondamental dans l'évolution des mobilités, le développement économique, la diffusion des connaissances et de la culture, l'accès à l'emploi et aux services publics.

Par conséquent, la commune mettra tout en œuvre, aux côtés de l'ensemble des partenaires, pour obtenir le déploiement de la fibre optique sur son territoire afin de bénéficier du très haut débit, conformément au schéma directeur territorial d'aménagement numérique de l'Alsace. A ce jour, les opérations en ce sens sont très bien engagées.

## 1.5 Favoriser l'accueil des commerces et des activités économiques

La commune dispose d'un restaurant, d'un commerce mais pas de commerce alimentaire de proximité. Elle entend encourager l'installation d'activités commerciales et de services, en agissant sur l'amélioration des espaces publics et du stationnement et en soutenant les initiatives. L'activité commerciale assure un rôle précieux d'animation, de relations de proximité au sein du village, mais également de services auprès de la population.



S'agissant des activités économiques et artisanales, mais aussi agricoles, afin d'éviter une évolution exclusivement résidentielle, le règlement du P.L.U. autorise leur implantation au sein du village, sous réserve de rester compatibles avec un environnement à dominante d'habitat.

C'est bien la vitalité du village sous tous ses aspects qu'il s'agit de développer.

## 2. Axe 2 – Promouvoir une évolution de Gundolsheim dans le respect du site et du cadre villageois

Compte tenu du mode de développement passé, des espaces interstitiels conséquents ont été conservés au sein de la trame bâtie. En cohérence avec l'orientation 1.2., le P.L.U. mise sur une optimisation de ce potentiel interne afin de maintenir le caractère groupé du village. En outre, la qualité résidentielle et urbaine exige des interventions sur les différents éléments qui composent le cadre villageois.

### 2.1 Privilégier l'utilisation des espaces interstitiels et optimiser le potentiel présent au sein de l'enveloppe bâtie

Le diagnostic a montré que ce gisement de croissance interne représente un gisement total important. Toutes ces parcelles ou parties de parcelles n'ont pas vocation à être subrâties dans la mesure où elles jouent le rôle d'espace de respiration au sein du village, d'espaces verts, de jardins qui font la qualité du site.



Le secteur du Dorfgraben : une enclave au sein du village

Cependant, dans le souci d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles en périphérie et de conserver l'identité du site villageois, le P.L.U. mise sur un développement urbain orienté de façon prioritaire vers cette ressource foncière, notamment les grandes enclaves qui n'ont pas été aménagées dans le cadre du P.L.U. précédent. Ainsi les îlots situés d'une part, entre la rue du Ballon et la rue du

Bollenberg et le long du Dorfgraben d'autre part, bénéficient d'une situation en tous points favorables (équipements, réseaux...), susceptible d'être valorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'utilisation rationnelle des surfaces exige une production minimale de 20 logements/ha dans les secteurs à projet.

A ce chapitre, il convient d'évoquer la présence de logements vacants qui constituent une opportunité, dans la mesure où ils offrent la possibilité de créer de l'habitat dans le tissu existant, sans avoir à consommer des terrains et sans création de nouveaux réseaux. En outre, la mobilisation de ces logements participe à la mise en valeur et à la dynamisation du patrimoine bâti.



Les grandes enclaves au sein de l'enveloppe villageoise

Enfin, l'éventuelle transformation de dépendances et d'anciens bâtiments agricoles en logements doit être encadrée par le règlement. Il s'agit d'éviter que la création d'habitat dans le centre ancien, favorisant la restauration du patrimoine et l'intégration des nouveaux arrivants, ne génère, par surdensification, des problèmes de cohabitation et de stationnement.

## 2.2 Affirmer davantage le cœur de village



Perspective sur l'église depuis la rue de Verdun

La Mairie et l'église sur son promontoire jouent le rôle de centre de gravité symbolique du village. Pour affirmer encore davantage ce cœur de village, les abords de l'église rue de Verdun, pourront faire l'objet d'une valorisation et d'un traitement destinés à donner davantage de force à ce lieu.

## 2.3 Aménager la traversée d'agglomération

Dans le droit fil de l'orientation précédente, un travail mérite d'être entrepris sur la rue Principale de manière à réduire la vitesse des véhicules en traversée d'agglomération, de sécuriser l'environnement urbain, afin de concilier vie locale et circulation. Un traitement adapté de voies et des aménagements ponctuels permettront d'apaiser la circulation, de réduire les nuisances, de créer les conditions favorisant l'accès à pied ou à vélo vers les équipements et l'école.



## 2.4 Pérenniser la forme urbaine du centre ancien et son unité

Au-delà de l'aspect purement architectural, c'est la forme urbaine particulière du centre-village, c'est-à-dire l'ordre d'implantation des constructions par rapport à la voie et aux limites latérales et la densité des constructions qui identifient et structurent le tissu bâti. Par conséquent, c'est cette morphologie que le P.L.U. doit garantir par le choix de règles adaptées, notamment en faisant respecter un ordre d'implantation des constructions, afin d'éviter une déstructuration à long terme de ce tissu villageois.



## 2.5 Préserver le patrimoine bâti

Les maisons traditionnelles de l'habitat rural de plaine marquent profondément l'espace villageois et constituent un patrimoine vivant. Les éléments les plus remarquables et les plus représentatifs, notamment les fermes de vigneron, ont été repérés par le P.L.U. initial dans l'optique de leur protection. Le présent document d'urbanisme confirme cette volonté et interdit la démolition de ces constructions qui pourront néanmoins faire l'objet d'adaptation, de transformation et de réfection dans le respect de l'harmonie architecturale d'origine.



## 2.6 Maintien de la qualité des entrées de village

Les entrées de village, au nombre de trois, représentent des points stratégiques de passage de l'espace rural à l'espace villageois, déterminants pour l'image de marque de la commune. La lisibilité et la cohérence de ces portes d'entrée exigent de veiller à la qualité des constructions situées en zone urbaine aux abords de la voie et d'éviter de poursuivre la diffusion de bâtiments au sein des séquences rurales Nord vers la RD 83 et Sud vers Merxheim.





### **3. Axe 3 – Conforter la dimension rurale de la commune et valoriser le patrimoine naturel et paysager**

Cet axe se situe en prolongement logique du précédent en abordant les autres composantes du territoire communal à l'intérieur duquel se succèdent prés-vergers, zones humides, terres agricoles, milieu forestier ; autant d'éléments qui participent au cadre de vie de la population locale, développent des fonctions économiques, mais aussi écologiques vis-à-vis de la faune et de la flore. Transmettre de façon intacte ce patrimoine aux générations futures doit demeurer une priorité absolue.

#### **Orientations**

##### **3.1 Conservation de la façade patrimoniale Est et de l'identité paysagère du village**

L'analyse paysagère a révélé le caractère remarquable de la façade Est du village qui s'appuie sur les granges et bâtiments du centre historique au contact de la trame dense des prés-vergers et de la végétation riveraine de la Lauch. La protection, notamment au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, de cette trame végétale s'impose comme une priorité absolue en tant qu'élément d'enrichissement du cadre de vie.



Le maintien et la consolidation du sentier piétonnier qui traverse le site et le relie au village, contribue à étendre l'espace vécu des habitants à un espace remarquable à l'ambiance calme et champêtre.

En complément, la qualité actuelle de l'inscription du village dans le site et le paysage de plaine qui fonde l'identité de GUNDOLSHEIM exige :

- le maintien des séquences rurales au Nord vers Rouffach et au Sud vers Merxheim en y interdisant de prolonger le phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies et le mitage des espaces ruraux ;
- d'apporter un soin particulier au traitement de la façade Ouest du village en cas de développement de l'urbanisation et d'extension du pôle d'équipements sportifs et de loisirs ; il s'agira de développer une transition paysagère structurée et cohérente entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- d'éviter la diffusion de constructions au sein de l'avant plan paysager entre le village et la RD 83 afin de protéger les champs visuels depuis cet axe ;
- la suppression du point noir paysager le long de la RD 83.



Perspectives sur le village depuis le coteau du Bollenberg...



...et depuis le Nord du ban vers Rouffach

### 3.2 Garantir l'avenir de l'activité agricole et des exploitations

Le P.L.U. se doit de faire une place particulière à l'agriculture locale qui s'appuie sur la présence de 26 exploitations (dont plusieurs conduites par des doubles-actifs), représentant ainsi la première activité économique de la commune.



Exploitation agricole dans le village

Il appartient au document d'urbanisme. d'autoriser le développement des structures agricoles existantes dans le village et à sa périphérie (voir également orientation 1.5.) en fonction de leurs besoins.

Par ailleurs, le P.L.U. confirme la vocation agricole de l'ensemble des espaces ouverts du territoire communal, susceptibles de développer également des fonctions écologiques vis-à-vis de la faune (voir orientation 3.4.), la fonction essentielle du document d'urbanisme consiste à préserver le potentiel économique et agronomique des terres agricoles (pour partie formées de loess, formation très fertile), ressource naturelle non renouvelable, en les maintenant à l'écart de toute forme de spéculation par un classement adéquat. Même dans l'hypothèse de leur diminution, il s'agit pour le P.L.U. de consolider la situation des exploitations en place et de préserver leur outil de travail.

### 3.3 Protéger l'ensemble des formations du ried de la Lauch et les éléments de diversification de l'espace agricole

Cette trame végétale se distribue dans la partie Est du territoire et englobe cortèges végétaux, bosquets ainsi que la forêt communale, recensée comme forêt humide. Même en l'absence de milieux exceptionnels et d'espèces rares, ces formations méritent d'être protégées :

- pour leur fonction biologique en tant que refuge et milieux de vie pour le gibier et l'avifaune et réservoir de biodiversité ;
- en tant qu'élément de continuité écologique Nord-Sud qui participe à la trame verte et bleue et aux grands équilibres écologiques régionaux ;

- en raison de leur fonction d'animation paysagère de la plaine agricole, sous forme de larges mailles semi-ouvertes, faisant contrepoids à la monotonie créée par la céréaliculture intensive ;
- pour leur rôle récréatif au sein de l'espace vécu de la population locale.

Dans la partie Ouest du ban, au sein du terroir loessique, les éléments d'enrichissement et d'animation reposent sur les arbres de plein champ et le cortège du Quierenbach.



### 3.4 Renforcer les continuités écologiques

Selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le ban de GUNDOLSHEIM est particulièrement concerné par des couloirs d'importance régionale (C228, C232, C235, C237) destinés, notamment, à relier le piémont à la plaine, aux milieux du ried de la Lauch et de la Vieille Thur. Ces couloirs empruntent le réseau hydrographique, la forêt communale, qualifiée de réservoir de biodiversité, et les lisières forestières.

Au-delà de la protection stricte des formations proposées par l'orientation 3.3.



Ambiance printanière dans la forêt communale

précédente, le fonctionnement écologique global du territoire, le dynamisme et la vitalité des milieux et des espèces supposent l'arrêt de toute fragmentation supplémentaire de ce secteur de plaine.

Par conséquent, le P.L.U. s'oppose à toute construction, ouvrage linéaire, installation en zone agricole et naturelle, occupant l'essentiel du territoire communal, faisant obstacle aux échanges et flux biologiques.

En complément, du P.L.U., notamment dans le cadre du GERPLAN (plan de gestion de l'espace rural et périurbain) mené à l'échelle de la Communauté de Communes, la consolidation des infrastructures écologiques que représentent les cortèges végétaux par de nouvelles plantations serait de nature à améliorer le fonctionnement écologique du territoire. L'installation de bandes enherbées le long de la Lauch et des autres cours d'eau va également dans ce sens.



La Lauch et sa végétation d'accompagnement



## **4. Axe 4 – Préserver et économiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques naturels**

Qu'il s'agisse des ressources foncières de plus en plus limitées, des ressources naturelles, il appartient au P.L.U. de contribuer à leur gestion parcimonieuse. La question de l'énergie renvoie aux transports et à l'habitat, domaines sur lesquels le document d'urbanisme peut également intervenir.

Par ailleurs, en matière de risque, la traduction du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch par les éléments réglementaires du P.L.U., est une obligation.

### **Orientations**

#### **4.1 Agir en faveur de la protection de la ressource en eau**

Les 820 ha du territoire communal sont en situation d'alimentation quasi directe de la nappe phréatique qui ne bénéficie que d'une faible protection en surface réalisée par la couverture loessique. Par ailleurs, de par sa situation à la base du piémont, la nappe demeure particulièrement vulnérable compte tenu de sa faible épaisseur qui réduit ses capacités de dilution des polluants. Ces conditions militent en faveur d'une interdiction de toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ou superficielles sur l'ensemble du territoire communal.

Une telle disposition se justifie d'autant plus qu'une partie du ban est couverte par le périmètre de protection autour du forage du SIVOM de l'Ohmbach. Assurer aux populations la fourniture d'une eau potable en quantité suffisante et de qualité est une priorité absolue.

Dans le droit fil, la commune se propose de poursuivre la démarche engagée en vue de l'entretien des espaces publics, des espaces verts et de la voirie sans usage de pesticides.

Dans le domaine de l'assainissement, la commune continue de veiller au bon fonctionnement de sa station d'épuration et mènera une réflexion quant à l'opportunité d'un raccordement sur une autre station intercommunale.

## 4.2 Vers une économie de la consommation d'espace

La commune de GUNDOLSHEIM construit son P.L.U. sur le principe d'une économie de la ressource foncière comme en témoigne l'orientation 2.1. La décision d'une mobilisation prioritaire du gisement foncier existant au sein de l'enveloppe bâtie, d'orienter le développement urbain vers les terrains enclavés, évite d'ouvrir la brèche de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération.

Dans ces conditions, on peut considérer que le P.L.U. réussit à combiner les objectifs de développement avec les impératifs de sauvegarde de la quasi totalité des terres agricoles, ressource naturelle non renouvelable. En conséquence, le projet communal demeure compatible avec les orientations du SCoT dans ce domaine.

Si on le compare avec le document d'urbanisme antérieur, le P.L.U. réduit de façon substantielle la consommation d'espace de près de 3,5 ha, du fait de la diminution des zones AU et du secteur de sport et loisirs au Nord-Ouest du village, suite à la suppression d'un emplacement réservé inscrit initialement pour des équipements. Le P.L.U. ne classe en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires à l'objectif de population (voir orientation 1.1.) et à la production de logements (voir orientation 1.2.) qui en découle, soit 7,7 .ha environ. La moitié ces terrains est comprise au sein de l'enveloppe bâtie du village. Les terrains situés au-delà de l'enveloppe urbaine de référence, soit environ 3,9 ha, sont destinés à l'urbanisation à long terme sous forme de réserves qui ne pourront être ouvertes que par voie de modification du P.L.U. et, le cas échéant, par voie de révision au bout d'une délai de 9 ans comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

L'obligation de respecter une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations d'habitat participe également d'une volonté d'optimiser les ressources foncières.

Par ailleurs, à l'intérieur des zones urbaines existantes, le choix en faveur de règles de prospect et d'emprise au sol adaptées créent les conditions en faveur d'une optimisation du potentiel foncier qu'il s'agisse des parcelles libres ou des fonds de parcelle.

Enfin, la commune fait le choix de ne pas développer de site économique spécifique, les entreprises et activités étant amenées à s'installer en zone urbaine indifférenciée. Il est admis que le développement économique doit se déployer en priorité dans le bourg-centre voisin.

### **4.3 Accompagner l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments**

Dans ce domaine le P.L.U. :

- Edicte des prescriptions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques ou thermiques ou tout autre dispositif du même type ;
- Propose des règles permettant une évolution progressive vers des formes d'habitat plus denses, plus compactes et donc plus efficaces en termes énergétiques ;
- Recommande la systématisation des constructions à basse consommation d'énergie et l'emploi de matériaux à haute qualité environnementale.

S'agissant des maisons d'habitation existantes, dans le droit fil de la loi de transition énergétique, l'accompagnement et le conseil des propriétaires tenus d'isoler leur construction doit s'effectuer au niveau de la Communauté de Communes ou du Pays de Colmar.

En prolongement, dans le domaine des économies d'énergie, la commune entend mener, à son niveau, une réflexion en faveur d'une réduction de l'éclairage public et d'une rénovation énergétique des équipements publics.

Les sources d'énergie renouvelables locales se résument au solaire, à la géothermie et au bois énergie avec la forêt communale. La commune soutiendra et encouragera tous les projets et initiatives à l'échelle locale et intercommunale qui iront dans le sens de leur valorisation et utilisation.

### **4.4 Vers une modification des pratiques en termes de mobilité**

A l'échelle du village, le maintien du caractère groupé de l'urbanisation, sur lequel se fonde le P.L.U., rapproche les équipements, les services des secteurs d'habitat et encourage donc les déplacements piétons et cycles notamment vers l'école et les équipements de loisirs.

Tendre vers une circulation plus apaisée sur l'ensemble de la rue Principale dans toute la traversée d'agglomération crée un contexte sécurisé favorable aux modes de déplacements doux.

Dans tous les cas, pour chaque opération importante d'habitat ou d'équipement majeur, la question de la desserte et de l'accessibilité piétons/cycles devra être posée. Le stationnement des vélos devra être pris en compte en cas de réalisation d'immeubles collectifs et en cas de nouveaux équipements.

GUNDOLSHEIM n'étant pas raccordée au schéma départemental des parcours cyclables, une réflexion mérite d'être menée en faveur d'un développement des liaisons vers Rouffach, siège de nombreux services, commerces et d'une gare TER, mais aussi le long de la Lauch vers Colmar et au Sud vers Merxheim, village également desservi par le TER, mais aussi vers la Vallée Noble, le piémont et Guebwiller. Le réseau départemental des parcours et itinéraires cyclables doit être réfléchi en termes de continuités sécurisées, cohérentes et attractives à usage de loisirs, sportif, touristique, mais aussi dans le cadre de déplacements quotidiens de proximité.

En dernier lieu, le P.A.D.D. valide le principe d'une aire de covoiturage au débouché du vallon de Soultzmatt, à proximité de la RD 83, en concertation avec la Communauté de Communes. A ce stade, l'emplacement exact n'a pas encore été défini et pourra se situer sur le territoire d'une commune voisine.

#### **4.5 Prise en compte du risque d'inondation**

Cette prise en compte se traduit conformément au P.P.R.I. par l'interdiction de toute construction et de tout remblaiement au sein de la zone à risque fort de débordement de la Lauch couvrant près de la moitié du territoire communal.

Le principe d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, à l'échelle de l'ensemble du bassin versant passe par la conservation des champs d'épandage de crue. Une telle disposition obéit au souci de sécurité des biens et des personnes et permet d'éviter toute aggravation du phénomène d'inondation en amont ou en aval.

La zone inondable est et restera une zone agricole et naturelle à vocation exclusive de prés-vergers, de prairies, de boisements et de champs. Toutefois, en respect du P.P.R.I., l'extension des maisons d'habitation existantes et de l'abri de pêche y est admise.

Cette contrainte naturelle peut sembler sévère, mais dans la réalité, elle se révèle un atout dans la mesure où elle a permis à la commune de préserver sa façade patrimoniale et l'essentiel de ses richesses naturelles.

A ce chapitre, il convient d'évoquer la question du ruissellement pluvial dont la diminution peut être obtenue par la mise en place de dispositifs de stockage, en vue de la réutilisation des eaux de pluie, et d'infiltration à l'échelle de la parcelle.







