

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approuvé*

## Gundolsheim



### 1 Rapport de présentation

REVISION  
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal  
du 15 octobre 2018

Le Maire



Octobre 2018



# Sommaire

<b>1<sup>ère</sup> partie Analyse de la situation générale de la commune</b> .....	<b>7</b>
<b>Cadrage territorial</b> .....	<b>9</b>
<b>1. Etat initial du site, de l'environnement et du paysage</b> .....	<b>11</b>
<b>1. Les ressources du milieu physique</b> .....	<b>13</b>
1.1. Le contexte géographique et topographique .....	13
1.2. La géologie - les sols .....	13
1.3. L'air.....	15
1.4. L'eau.....	18
<b>2. Les ressources du monde vivant - la biodiversité</b> .....	<b>25</b>
2.1. L'espace agricole et milieux associés .....	25
2.2. L'espace forestier.....	35
2.3. Les continuités écologiques.....	38
<b>3. L'espace bâti</b> .....	<b>43</b>
3.1. Un peu d'histoire .....	43
3.2. Etapes de développement urbain.....	45
3.3. Analyses des différentes formes urbaines .....	46
3.4. Les espaces publics et la voirie .....	54
3.5. Inventaire des capacités de stationnement .....	56
3.6. Le patrimoine bâti .....	61
3.7. Les entrées d'agglomération .....	66
3.8. Les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	70
<b>4. Le paysage</b> .....	<b>73</b>
4.1. Cadrage général .....	73
4.2. Les unités paysagères .....	73
<b>5. Transports/énergie</b> .....	<b>79</b>
5.1. Les transports.....	79
5.2. L'énergie .....	79
<b>6. Les contraintes et nuisances</b> .....	<b>81</b>
6.1. Les servitudes d'utilité publique .....	81
6.2. Les contraintes d'aménagement .....	82
6.3. Les nuisances.....	92
<b>2. Les données socio-économiques</b> .....	<b>97</b>
<b>1. La population : 730 habitants en 2013</b> .....	<b>99</b>
1.1. Evolution démographique : une croissance continue depuis 1962.....	99
1.2. Composantes de l'évolution démographique : des apports migratoires quasi-constants .....	101
1.3. Structure par âge.....	102

<b>2. Les ménages et le logement.....</b>	<b>105</b>
2.1. Evolution de la taille des ménages.....	105
2.2. Le parc de logements.....	107
2.3. Le logement, enjeux locaux .....	111
<b>3. Les actifs au lieu de résidence.....</b>	<b>112</b>
3.1. Population active résidente : 387 actifs en 2013 .....	112
3.2. Répartition socio-professionnelle de la population active : l'essor des cadres et des professions intermédiaires au détriment des ouvriers et des employés .....	113
3.3. Le chômage : 9,8 % en 2013 .....	115
3.4. Lieux de travail des actifs de la commune .....	116
<b>4. L'emploi au lieu de travail.....</b>	<b>117</b>
4.1. 40 emplois seulement en 2013 .....	117
4.2. Evolution des emplois, globale et par branche, les entreprises .....	117
4.3. Répartition socio-professionnelle des emplois.....	118
4.4. Le secteur agricole : 26 exploitations en 2010 .....	119
4.5. Indice de concentration de l'emploi .....	120
<b>5. Equipements et services .....</b>	<b>120</b>
<b>6. Les transports .....</b>	<b>121</b>
6.1. Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail	121
6.2. Les transports en commun (bus) .....	122
6.3. Les infrastructures .....	124
<b>3. Bilan de l'application du P.L.U. ....</b>	<b>127</b>
1. Rappel des objectifs d'aménagement du P.L.U. approuvé .....	129
2. Le bilan des réalisations.....	131
2.1. Population et habitat .....	131
2.2. Bilan foncier et de consommation d'espace .....	133
2.3. Activités économiques.....	135
2.4. Equipements.....	135
2.5. Patrimoine bâti.....	136
2.6. Environnement naturel et agricole .....	136
2.7. Paysage.....	137
<b>2<sup>ème</sup> partie Les choix d'aménagement retenus et les dispositions du P.L.U. ...</b>	<b>139</b>
1. Perspectives d'évolution et besoins recensés.....	141
2. Les choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	151
3. Les dispositions du P.L.U. ....	157
<b>3. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement.....</b>	<b>159</b>
3.1. Découpage du territoire communal en zones.....	159
3.2. Les zones urbaines .....	163
3.3. Zone à urbaniser, 7,7 ha, soit 0,9 % du ban communal .....	171
3.4. Zone agricole, zone A, 636,6 ha soit 77,6 % du ban communal .....	175
3.5. Zone naturelle, zone N, 136,2 ha, soit 16,6 % du ban communal .....	179

3.6. Autres éléments de zonage et de règlement .....	182
4. Orientations d'aménagement et de programmation.....	186
5. Capacités d'accueil offertes par le P.L.U.....	187
6. Bilan de l'application du P.L.U. ....	190
4. Prise en compte des préoccupations d'environnement.....	191
1. Incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement .....	193
1.1. L'eau.....	193
1.2. L'air.....	194
1.3. Les déchets.....	195
1.4. Impact sur la consommation d'espace .....	196
1.5. Impact sur le paysage et les milieux naturels .....	197
1.6. Impact sur les structures agricoles.....	202
2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement .....	203
3. La compatibilité avec les plans supra-communaux.....	206
ANNEXES .....	211



## AVANT-PROPOS

Par délibération en date du 29 mai 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 avril 2003. Cette procédure a été conduite sous l'autorité de Monsieur Didier VIOLETTE, Maire de GUNDOLSHEIM.

Après examen au cas par cas, sur décision du Préfet du Haut-Rhin en date du 25 avril 2016, le présent dossier de P.L.U. n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Dans ces conditions, les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme, créés par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, ci-après, précisent le contenu du rapport de présentation.**

### Article R151-1

*Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :*

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

### Article R151-2

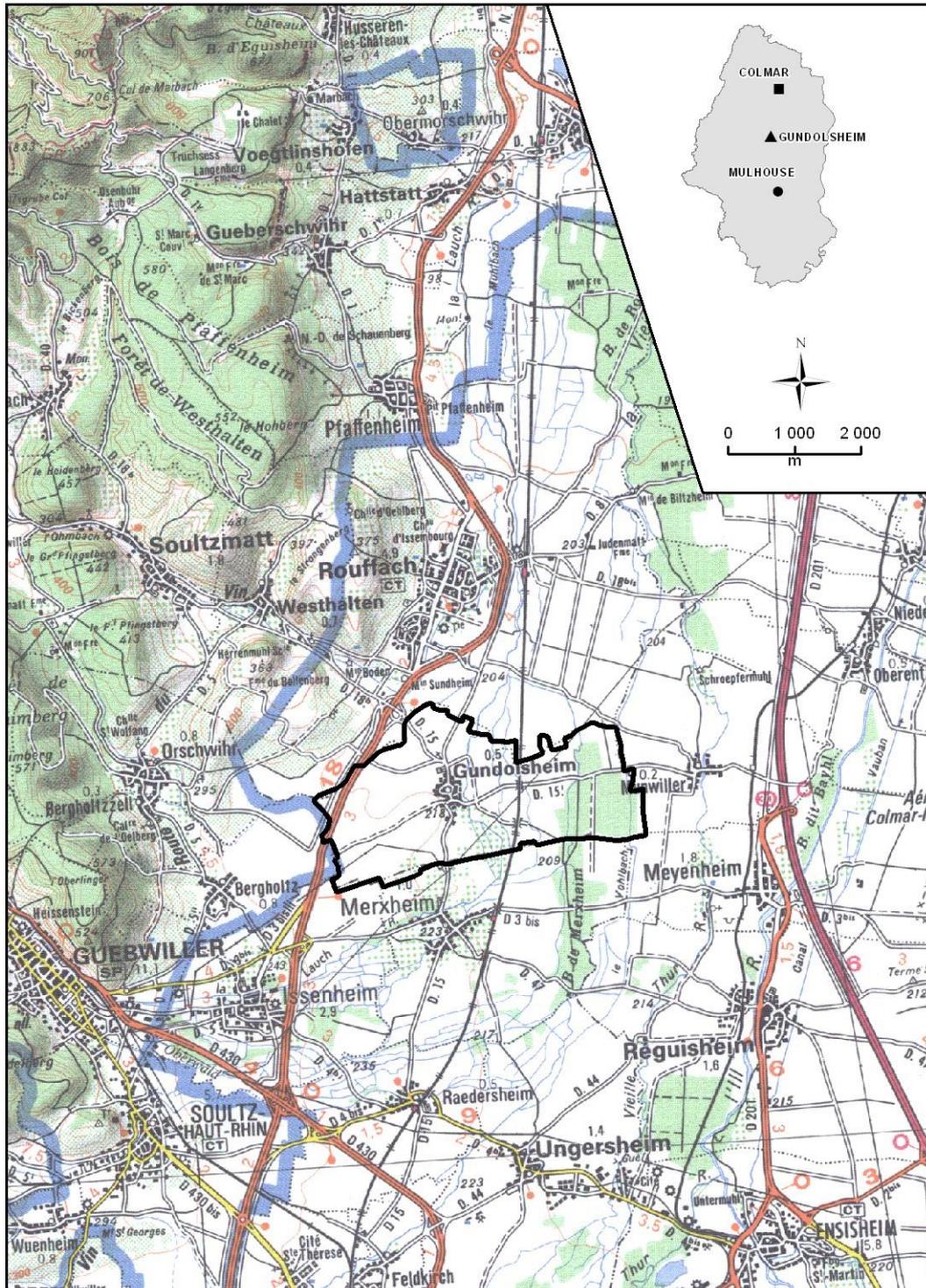
*Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
  - 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
  - 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
  - 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
  - 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
  - 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport.*



**1<sup>ère</sup> partie**  
**Analyse de la situation générale de la**  
**commune**

## GUNDOLSHEIM dans son contexte géographique



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

## Cadrage territorial

Au plan administratif, GUNDOLSHEIM appartient à l'arrondissement de Thann-Guebwiller et au canton de Wintzenheim. En outre, la commune fait partie de la Communauté de Communes Pays de Rouffach Vignobles et Châteaux qui regroupe 13 788 habitants. Elle fait partie également du Pays de Colmar et du Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon.

Commune de plaine, GUNDOLSHEIM se caractérise par sa situation géographique particulière qui se partage entre le ried de la Lauch à l'Est et la terrasse loessique à l'Ouest qui s'étale à la base de la colline du Bollenberg.

Si la vocation résidentielle s'est progressivement affirmée au fil du temps, la commune, s'inscrivant désormais dans le bassin de vie Guebwiller-Rouffach, conserve par certains côtés un aspect rural qui en fait son originalité. Avec 730 habitants en 2013, elle poursuit une croissance démographique régulière depuis plusieurs années qui témoigne d'une situation attractive.

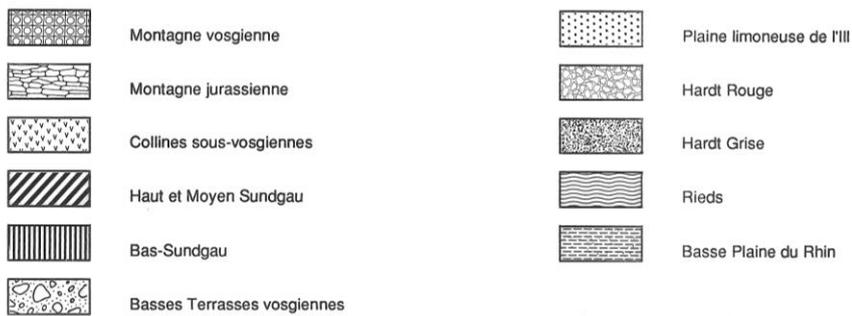
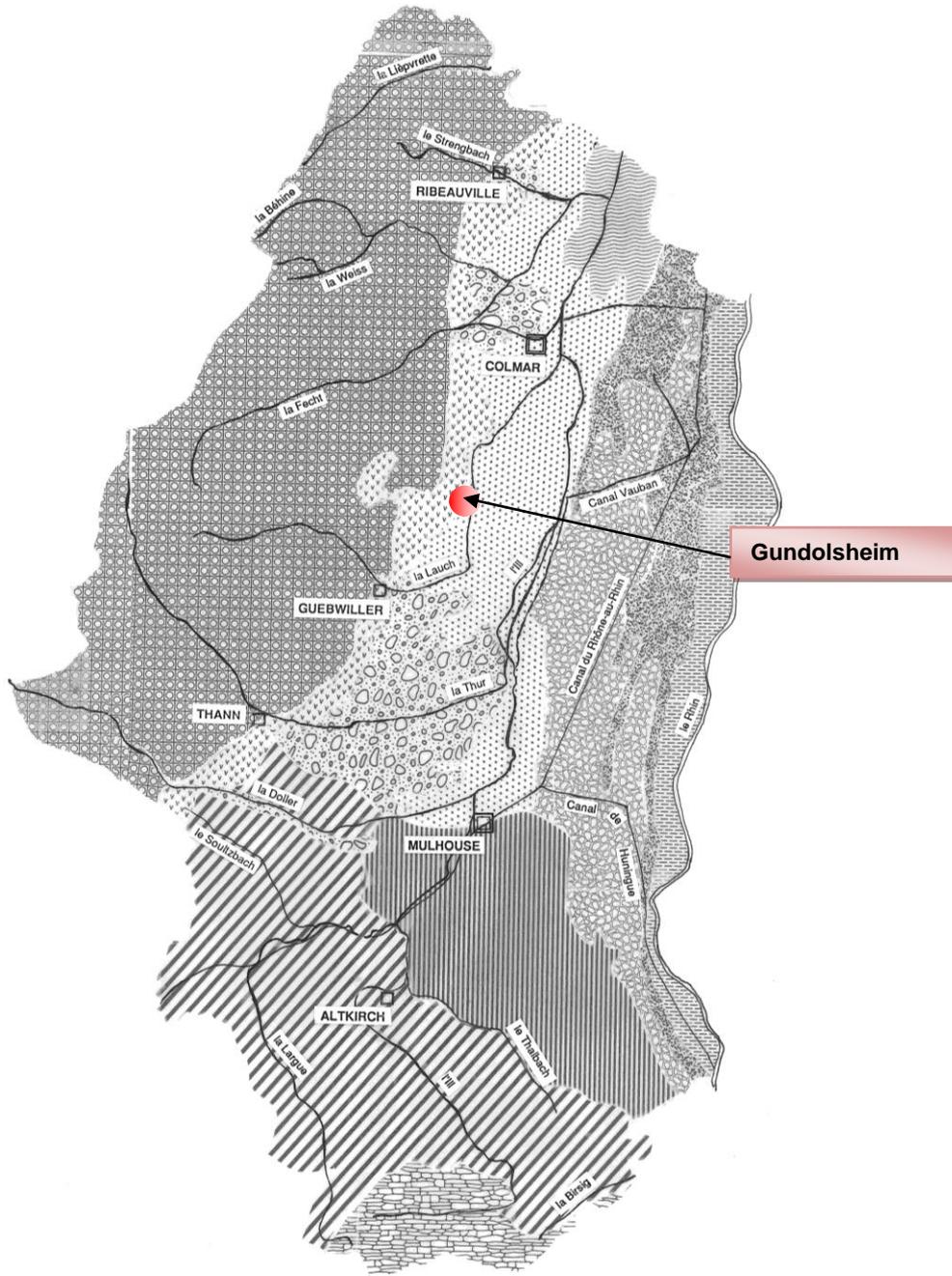
A travers la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'enjeu consiste pour la commune à préserver ses atouts liés à son cadre naturel, paysager et patrimonial tout en se maintenant dans une dynamique d'évolution viable.



# **1.**

## **Etat initial du site, de l'environnement et du paysage**

## Les régions naturelles du Haut-Rhin



# 1. Les ressources du milieu physique

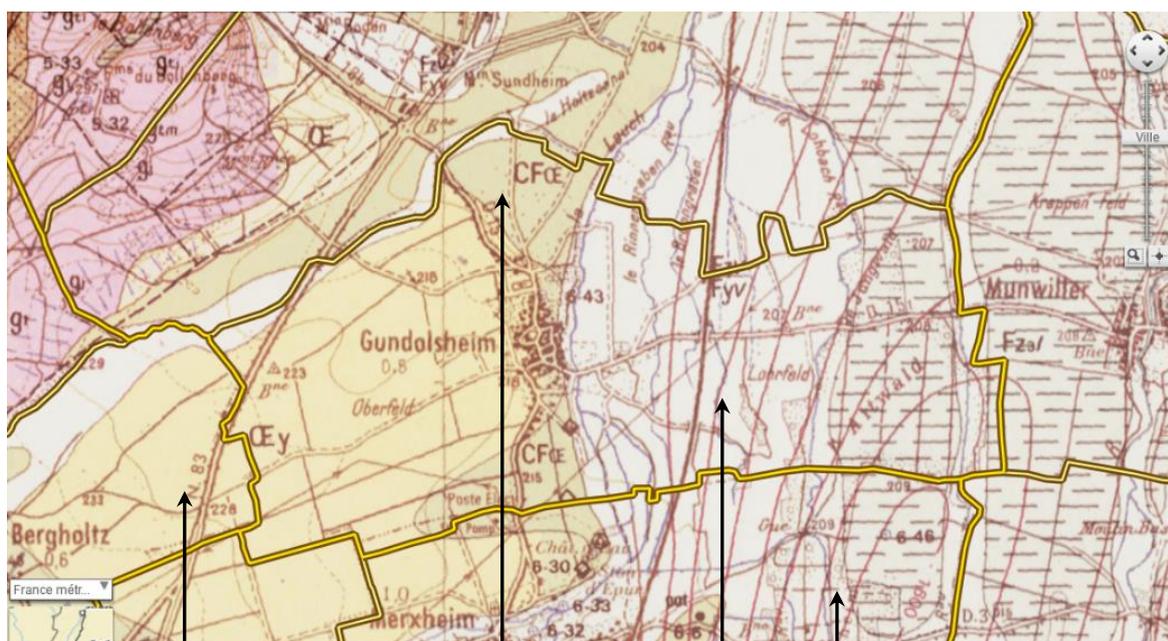
## 1.1. Le contexte géographique et topographique

Situés à la base des collines sous-vosgiennes, les 820 ha du ban de GUNDOLSHEIM s'inscrivent dans le périmètre de la plaine de l'Ill, ici à son extrémité Ouest. La commune est traversée du Sud au Nord par la Lauch, un affluent de l'Ill, qui constitue la ligne de force structurante de son territoire.

Dans ce contexte général de plaine alluviale, la topographie montre une diminution des altitudes passant de 228 mètres à l'Ouest à 207 mètres à l'extrémité Est du territoire. Dans le détail, le relief est marqué par un épaulement orienté Ouest-Est sur lequel est implantée l'église occupant ainsi une position dominante dans le site.

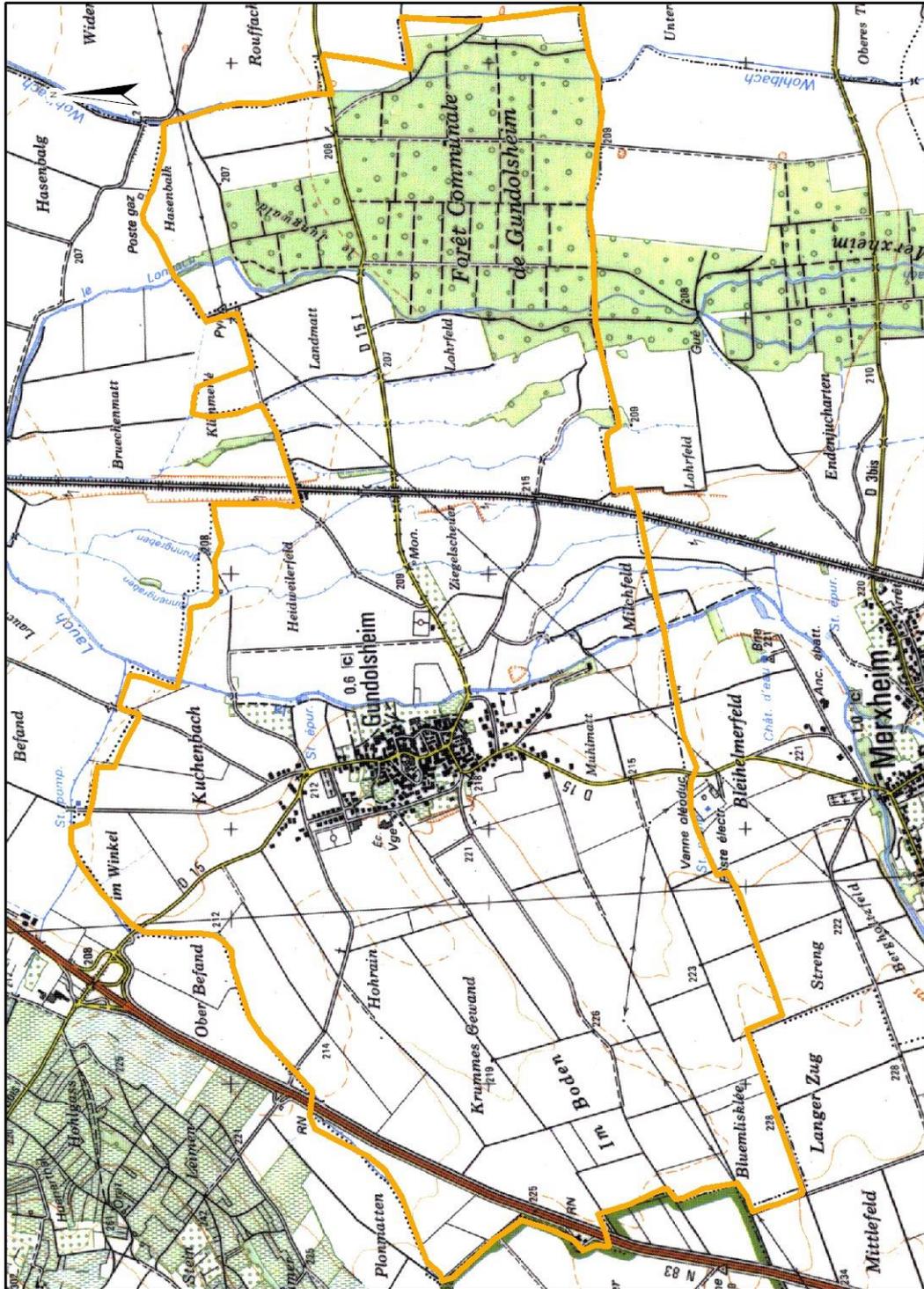
## 1.2. La géologie - les sols

Carte géologique (source BRGM)



OE y	Loëss
CFoe	Colluvions à dominante de loëss remaniés
Fzv Fyv	Alluvions actuelles et subactuelles d'origine vosgienne sur alluvions vosgiennes
Fz3/	Limons sableux subactuels de l'Ill et des rivières vosgiennes

## La topographie



Source : BD SCAN 25 © IGN France

La totalité du territoire communal est couverte par des formations sédimentaires et alluviales d'origine quaternaire. On peut ainsi distinguer deux grandes entités.

Dans la partie Ouest est individualisée une terrasse lœssique d'âge würm. Le lœss a été déposé par le vent dans des conditions steppiques lors des épisodes froids ou glaciaires de l'ère quaternaire. S'est ainsi constituée une couverture de limons calcaires qui atteint une épaisseur de l'ordre de 7 mètres. Ce matériau a été remanié par les crues de la Lauch.

Plus à l'Est, les dépôts éoliens font place à une vaste nappe d'alluvions étalées par les différents cours d'eau. Cette nappe est composée de galets, graviers et sables d'origine vosgienne déposés par la Lauch et ses affluents et de limons sableux apportés par l'III.

En ce qui concerne la nature des sols, la terrasse lœssique développe des sols bruns calcaires, très fertiles, à bonne stabilité structurale, favorables à tous types de culture dont il faut souligner le potentiel agronomique. Les sols alluviaux, fréquemment engorgés par les inondations, demeurent le domaine privilégié de la forêt et des prairies.

### 1.3. L'air

#### ➤ Le contexte climatique

La station météorologique la plus représentative du climat de GUNDOLSHEIM 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 est de 10,5°C pour la période de 1971-2000.

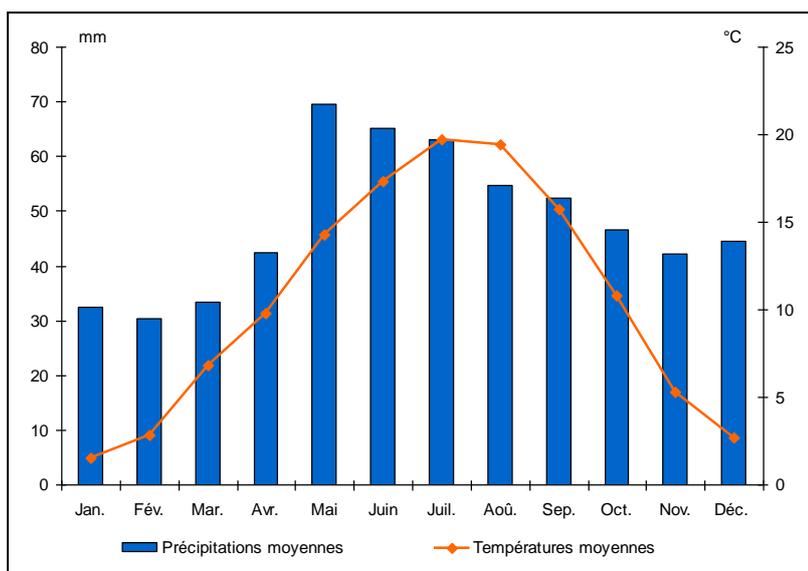
Les précipitations moyennes annuelles sont de 576,8 mm. La saison la moins arrosée est l'hiver (novembre à mars). Les précipitations les plus importantes sont enregistrées en été : elles correspondent à des pluies d'orage. La hauteur maximale des précipitations tombées en 24 heures, soit 80,6 mm, a été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

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, la gestion des forêts et le choix des essences, l'agriculture et la viticulture, la faune, les ressources en eau, la santé des populations...

### ➤ **La qualité de l'air**

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

Au sein du territoire communal, 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.

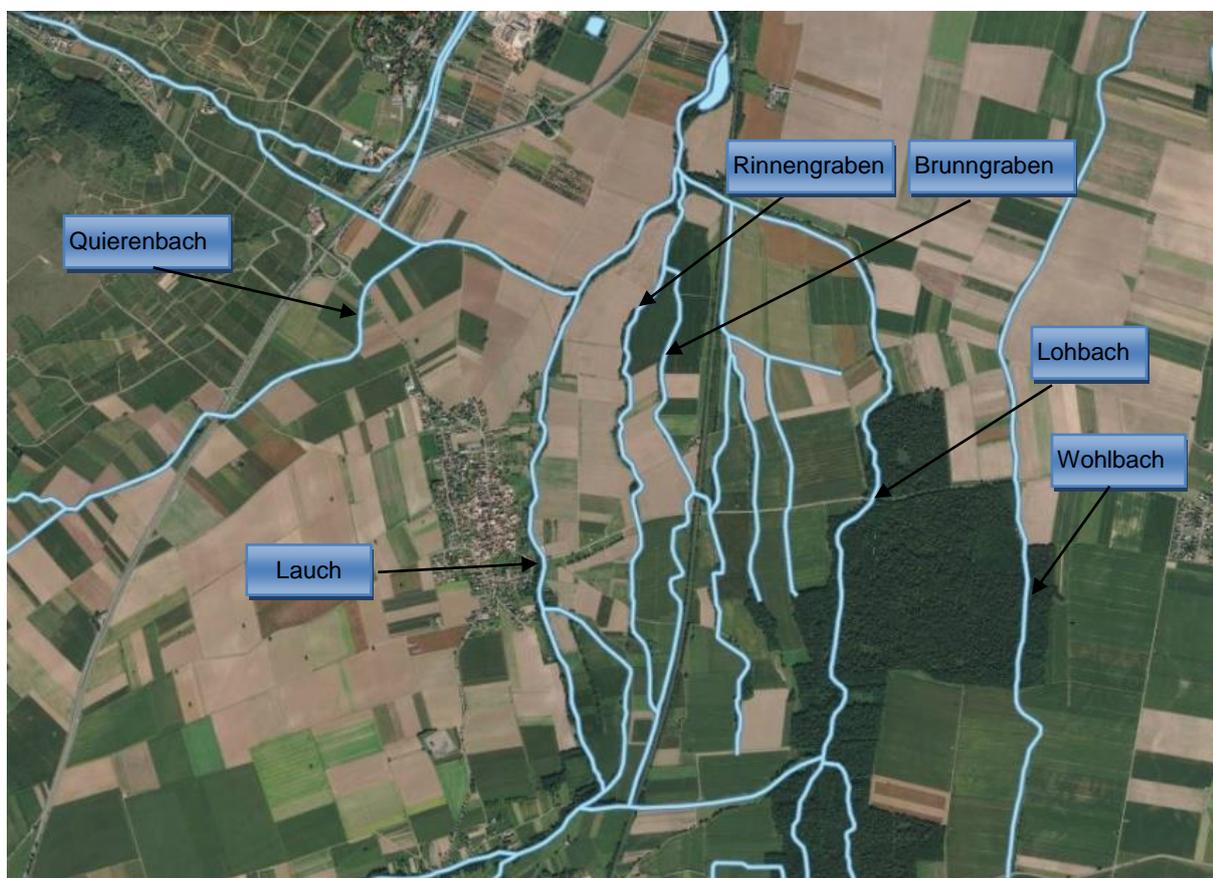
Les autres sources de pollution de l'air présentes dans la commune sont liées au chauffage domestique et à l'activité viticole : gaz à effet de serre (dioxyde de carbone, méthane), dioxyde de soufre, oxyde de soufre, particules, benzène, pesticides et certains métaux lourds.

GUNDOLSHEIM se situe à l'écart des secteurs géographiques faisant l'objet d'un suivi régulier de la qualité de l'air par l'ASPA (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



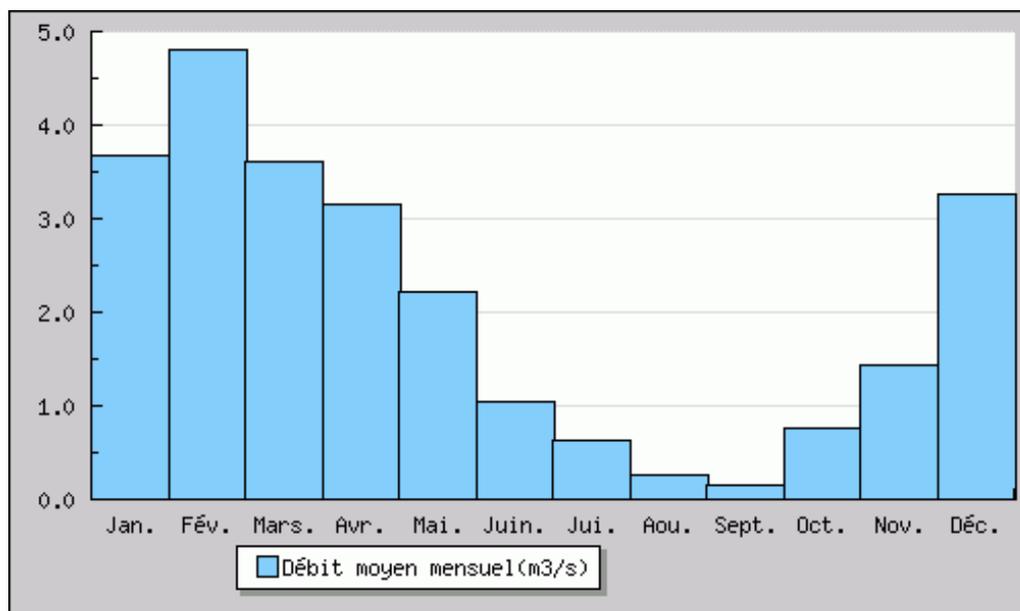
Source : Géoportail

Le territoire de GUNDOLSHEIM est drainé par un réseau hydrographique dense et complexe qui s'organise autour de la **Lauch** dont le bassin versant englobe l'ensemble du ban.

Cette rivière, issue des Hautes Vosges sur les flancs du Breitfirst, rejoint l'Ille 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.

Les précipitations sur le massif vosgien (1 810 mm par an en moyenne au Lac de la Lauch) et leurs variations conditionnent le régime qualifié de pluvionival. Les débits maximum se situent en hiver et au début du printemps et coïncident avec un volume de précipitations augmenté du phénomène de la fonte nivale. Les sols étant saturés à cette époque de l'année et l'évapotranspiration quasi nulle, le débit de la rivière est rapidement gonflé.

Débits moyens mensuels en m<sup>3</sup>/seconde de la Lauch à Eguisheim période 1971-1992



Source DREAL

A l'inverse, en été, du fait de la forte évapotranspiration, les précipitations ne parviennent pas à soutenir de débit, les réserves s'épuisent.

De par la configuration de son bassin versant, qui atteint une superficie totale de l'ordre de 390 km<sup>2</sup>, 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 GUNDOLSHEIM et leurs fréquences, entre GUNDOLSHEIM et Colmar, sont de l'ordre d'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 m<sup>3</sup>/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 station de Herrlisheim-près-Colmar

La rivière, dont la gestion revient au syndicat de la Lauch aval, est classée en deuxième catégorie piscicole au droit de la commune.

En aval de GUNDOLSHEIM, sur le territoire de Rouffach, la Lauch collecte les eaux :

- de l'**Ohmbach** issu du vallon de Soultzmatt ;
- du **Quierenbach** débouchant du vallon d'Orschwihr dont le cours suit les limites du ban communal ;
- du **Lohbach** correspondant à la partie aval du Rimbach issu du vallon du même nom sur les flancs du Grand Ballon ;
- d'un réseau secondaire de fossés dont le **Rinnengraben** et le **Brunngraben**.

Le **Wohlbach**, quant à lui, s'écoule dans la partie Est du ban communal, parcourt la plaine sur 8,5 km et alimente à Biltzheim la Vieille Thur ou Canal des 12 Moulins, une diffluence de la Thur qui rejoint la Lauch avant Colmar.

### ➤ **Les eaux souterraines – la ressource en eau**

Le comblement alluvionnaire du fossé rhénan est le siège de la nappe phréatique de la Plaine d'Alsace, ressource inestimable qui couvre les besoins en eau potable d'une large part des communes et des activités économiques. Au droit de GUNDOLSHEIM, l'aquifère atteint une épaisseur de l'ordre de 25 à 50 mètres. Ce réservoir est constitué par une matrice poreuse très perméable dans laquelle les eaux peuvent s'accumuler et circuler.

La nappe est alimentée directement par les précipitations mais également par les infiltrations à partir de la Lauch. Ces eaux souterraines sont exploitées en vue de l'alimentation en eau potable des communes à partir de forages. Dans le cas présent, la commune est alimentée à partir d'un forage sur le ban de Merxheim géré par le SIPEP, Syndicat Intercommunal de Production d'Eau Potable de Merxheim-GUNDOLSHEIM qui assure la production d'eau potable et l'alimentation à la population des deux communes. Cette ressource dispose de périmètres de protection.

Indicateurs	Résultats 2013 <sup>(1)</sup>
<b>Conformité physico-chimique</b>	Eau conforme
<b>Bactériologie</b>	Absence de bactéries indicatrices de pollution
<b>Teneur moyenne en pesticide</b>	< 0,1 µg/litre (limite de conformité)
<b>Teneur en nitrates</b>	Teneur moyenne 15,1 mg/litre Teneur maximale 15,2 mg/litre Norme de potabilité 50 mg/litre Niveau guide européen 25 mg/litre
<b>Teneur moyenne en chlorures</b>	19,9 mg/litre Norme de potabilité 250 mg/litre
<b>Dureté</b>	Eau douce très peu calcaire
<b>Teneur moyenne en sodium</b>	17,0 mg/litre Norme de potabilité 200 mg/litre
<b>Fluor</b>	< 0,1 µg/litre Norme de potabilité 1,5 mg/litre

Avant distribution, l'eau fait l'objet d'un traitement de désinfection par javellisation.

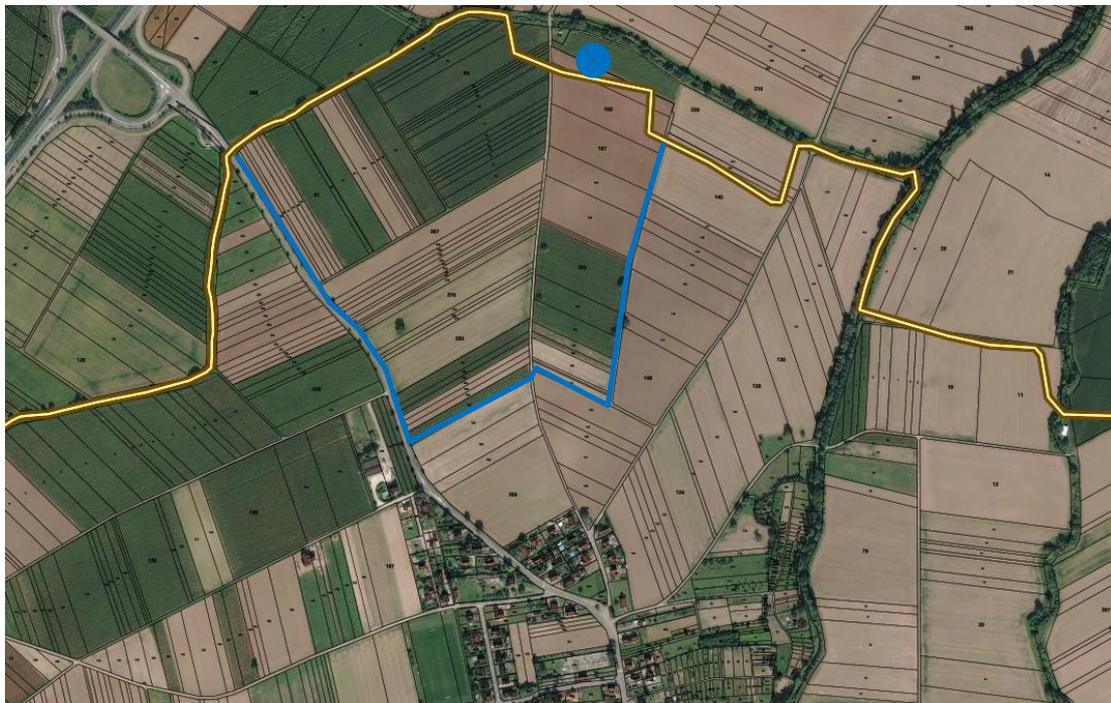
<sup>(1)</sup> Source : Agence Régionale de Santé

Comme en témoigne le tableau ci-avant, l'eau produite par le SIPEP est conforme aux limites de qualité bactériologique et physico-chimique en vigueur.

Toutefois, par le passé, une contamination du captage par des pesticides a été relevée (diuron, atrazine et simazine), avec pour résultat un dépassement de la norme de potabilité de 0,1µg/litre. Un plan d'action a été mis en œuvre dans le cadre de la mission eau du bassin versant de la Lauch. Par un ensemble d'actions de communication, de sensibilisation et de formation modifiant les pratiques phytosanitaires de tous les utilisateurs, l'objectif de reconquête de la qualité de l'eau a été atteint.

Au plan quantitatif, les besoins actuels et futurs en eau potable de la commune sont largement couverts. La consommation moyenne actuelle se chiffre à 124 litres/habitant/jour (source : Conseil Départemental 68, Schéma Départemental AEP). A l'avenir, pour sécuriser pleinement l'approvisionnement, le raccordement du réseau du SIPEP à celui de la Ville de Guebwiller a été évoqué.

Il convient de signaler la présence, en limite du ban de GUNDOLSHEIM, d'un forage géré par le SIVOM de l'Ohmbach destiné à l'alimentation en eau potable de la Vallée Noble. Ce forage génère des périmètres de protection rapprochée et éloignée au Nord et à l'Ouest du village. Les eaux souterraines ne bénéficient ici que d'une faible protection en surface réalisée par le manteau loessique. Il convient donc de respecter les dispositions réglementaires édictées par arrêté préfectoral visant la protection des eaux de la nappe. Toute pollution de surface engendre une contamination de la ressource en eau potable. Au sein du périmètre de protection rapprochée, la mise en œuvre de mesures agri-environnementales serait de nature à renforcer la préservation des eaux souterraines.



*Délimitation du périmètre de protection rapprochée du forage du SIVOM de l'Ohmbach*

Il convient également de préciser que la partie Nord du ban de GUNDOLSHEIM est inscrite à l'intérieure de l'aire d'alimentation des forages de la commune voisine de Rouffach, Lettgrueben et Hôpital.

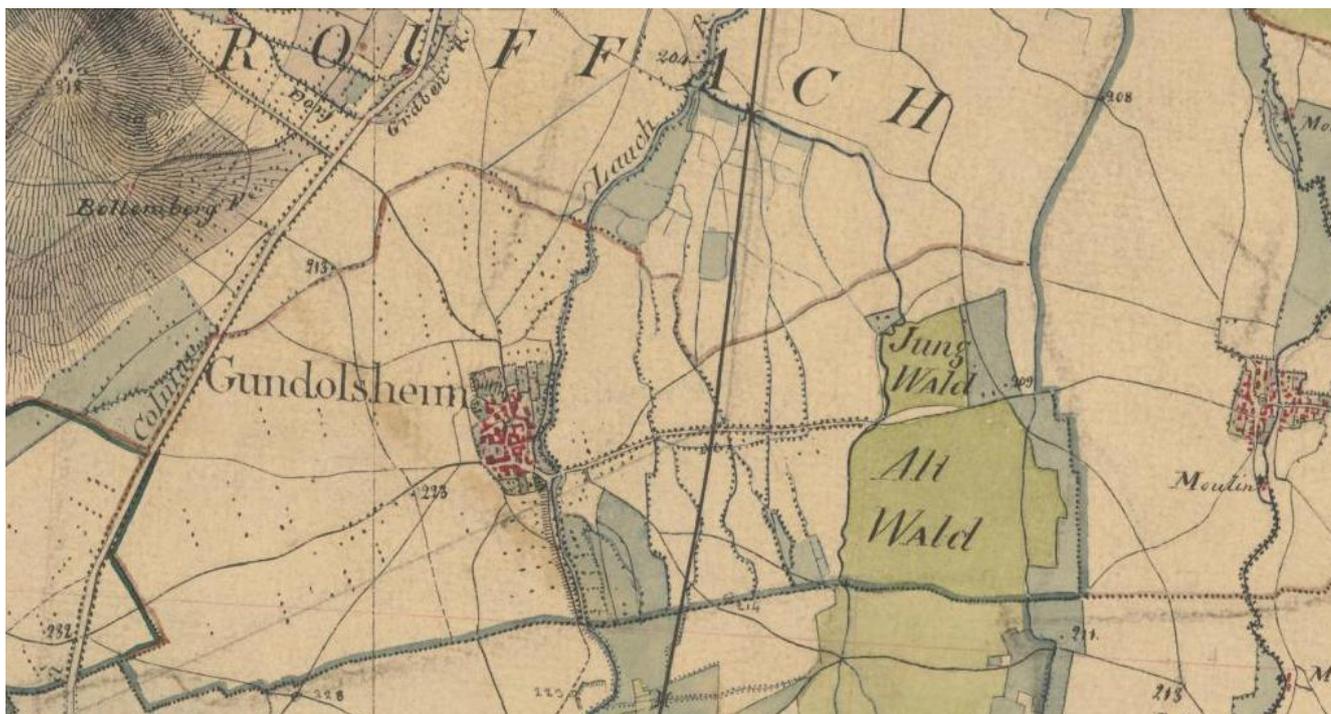
**L'essentiel concernant les ressources physiques :**

- ▶ Terroir agricole qui se partage entre des sols alluviaux à l'Est du village et des sols loessiques à fort potentiel agronomique à l'Ouest;
- ▶ Réseau hydrographique très 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. 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 les terres agricoles de plaine.





Le territoire communal en 2012



## 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 deux grandes entités majeures, la terrasse loessique et le ried de la Lauch organisé autour d'un réseau hydrographique complexe.

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.

### 2.1. L'espace agricole et milieux associés

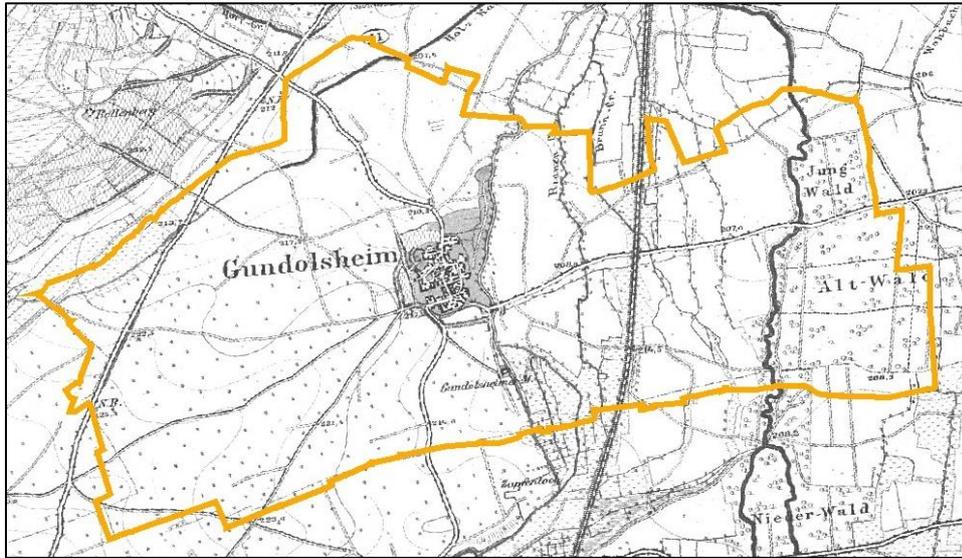
#### ➤ Evolution

Avant l'avènement de la céréaliculture intensive, l'économie agricole de ce secteur de la plaine d'Alsace était basée sur la polyculture élevage. L'évolution de l'agriculture est caractérisée par une réduction du nombre d'exploitations accompagnée de la présence de plus en plus marquée du maïs grain qui couvre une large proportion de la Surface Agricole Utile des exploitations.

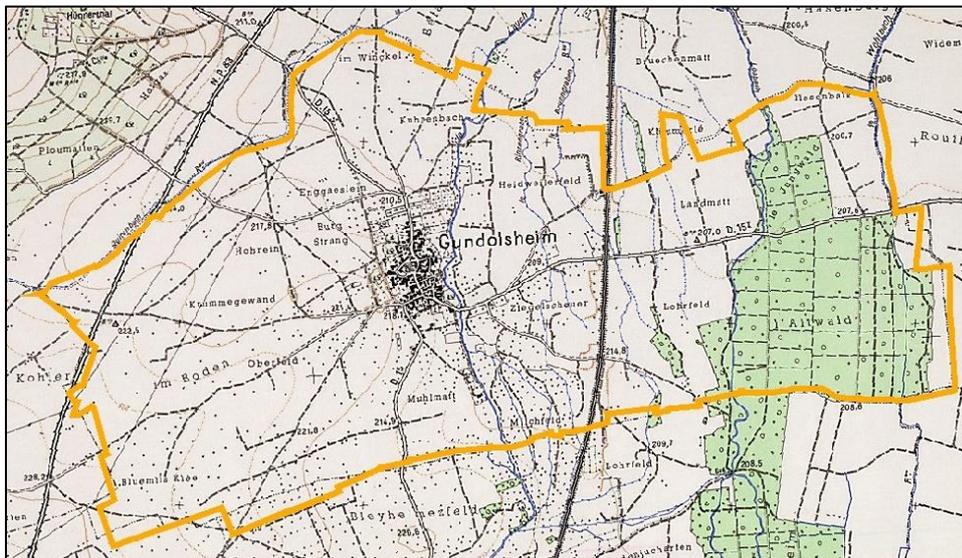
Cette culture s'est progressivement imposée au détriment des cultures fourragères et herbagères. Que ce soit au sein de la fertile terrasse loessique ou dans le ried de la Lauch, la mosaïque de parcelles en lanières a été progressivement remplacée, suite aux remembrements successifs, par de vastes parcelles ouvertes, facilitant la mécanisation de l'agriculture. Ainsi a disparu toute une trame constituée de nombreux arbres de plein champ et d'alignements de fruitiers.

La comparaison des cartes topographiques 1885, 1957 et 1998, qui couvrent une période marquée par la fin de la civilisation rurale et le passage à la société industrielle, puis post industrielle, témoigne de cette transformation de l'agriculture locale. Cependant, malgré cette évolution vers une simplification de l'espace rural, ont été conservés des prés-vergers, quelques rares prairies et des cortèges végétaux le long des cours d'eau. Par ailleurs, les massifs boisés et bosquets ont été maintenus.

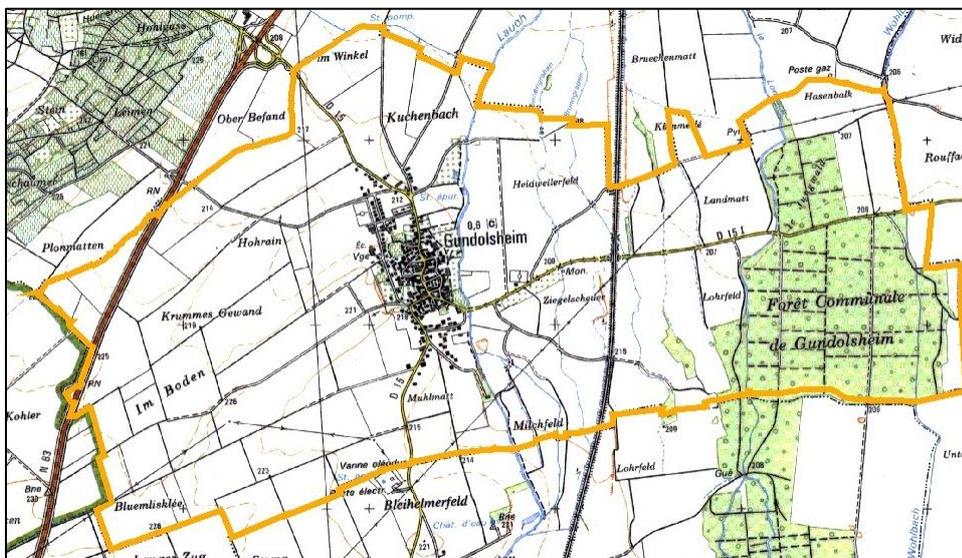
## Evolution du territoire communal



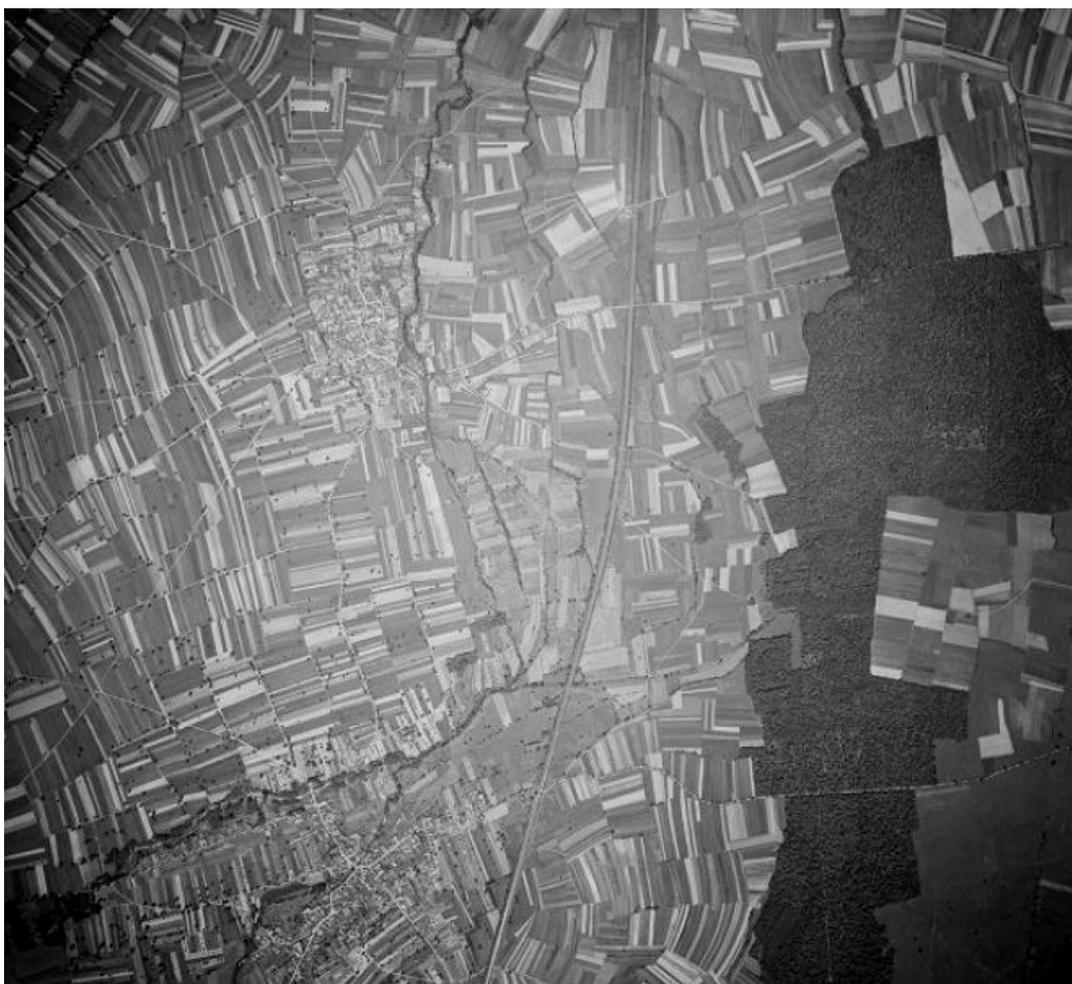
1880



1957



1987

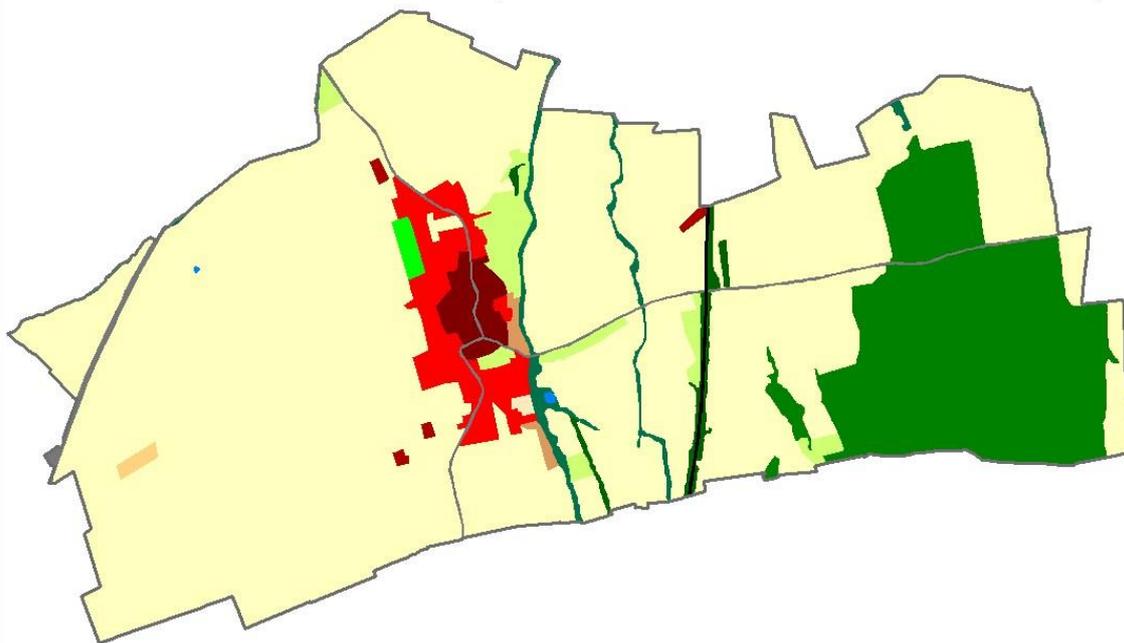
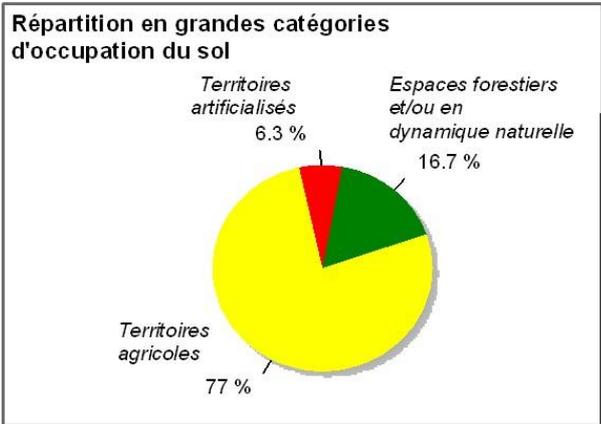


➤ **Caractéristiques écologiques de l'espace agricole**

Au sein des secteurs du territoire façonnés par la céréaliculture intensive la biodiversité a fortement diminué. Les nouvelles pratiques culturales se sont accompagnées d'un appauvrissement général du milieu qui concerne aussi bien la flore que la faune. La suppression des lieux de reproduction associée à l'utilisation des produits phytosanitaires a entraîné également une diminution des espèces animales, dont le Lièvre du fait de la très forte réduction des prairies, la Perdrix grise, la Caille des Blés... une très forte diminution des insectes, des Papillons, des batraciens, des reptiles.

Toutefois, la partie Est du territoire communal présente encore un large intérêt au plan écologique. Ce secteur bocager, entièrement situé en zone inondable, appartient au ried de la Lauch et de la Vielle Thur, correspond à une vaste continuité naturelle Nord-Sud entre les deux axes de développement urbain que constituent la RD 83 et l'A 35. Il, s'agit d'une zone humide remarquable au titre de l'inventaire réalisé par le Conseil Départemental du Haut-Rhin.

# Occupation du sol



- Habitat continu (centre ancien, centre ville)
- Habitat individuel
- Emprise réseau routier
- Exploitations agricoles
- Emprise réseau ferré
- Equipements sportifs et de loisirs
- Autres espaces libres
- Cultures annuelles
- Vignes
- Vergers traditionnels
- Prairies
- Bosquets et haies
- Forêts de feuillus
- Ripisylves
- etangs et lacs



Sources : BD OCS© CIGAL 2012

Plusieurs formations ont été maintenues, représentant des îlots de résistance face à la banalisation du milieu.

Les **cortèges végétaux et bosquets**, le long des fossés et cours d'eau, forment un maillage dense à base d'Aulnes glutineux, de Robiniers, de Frênes, de Merisiers, d'Erables qui structurent et animent favorablement le paysage. La strate buissonnante comprend le Noisetier, le Prunelier, l'Aubépine...La strate herbacée est composée notamment de la Ficaire, de l'Ortie dioïque, du Carex des bois, de la Canche cespiteuse, de l'Arum tacheté; de l'Impatiante....Le cortège de la Lauch est enrichi en Peupliers qui atteignent un développement remarquable.



Ce réseau hydrographique est confronté, comme de nombreux cours d'eau alsaciens, à la colonisation par le Renoué du Japon, une plante invasive qui perturbe l'équilibre écologique du milieu et contre laquelle il est difficile de lutter.

*Le cortège végétal du Quierenbach*



*Le cortège de la Lauch...*



*...et son inscription dans le site.*

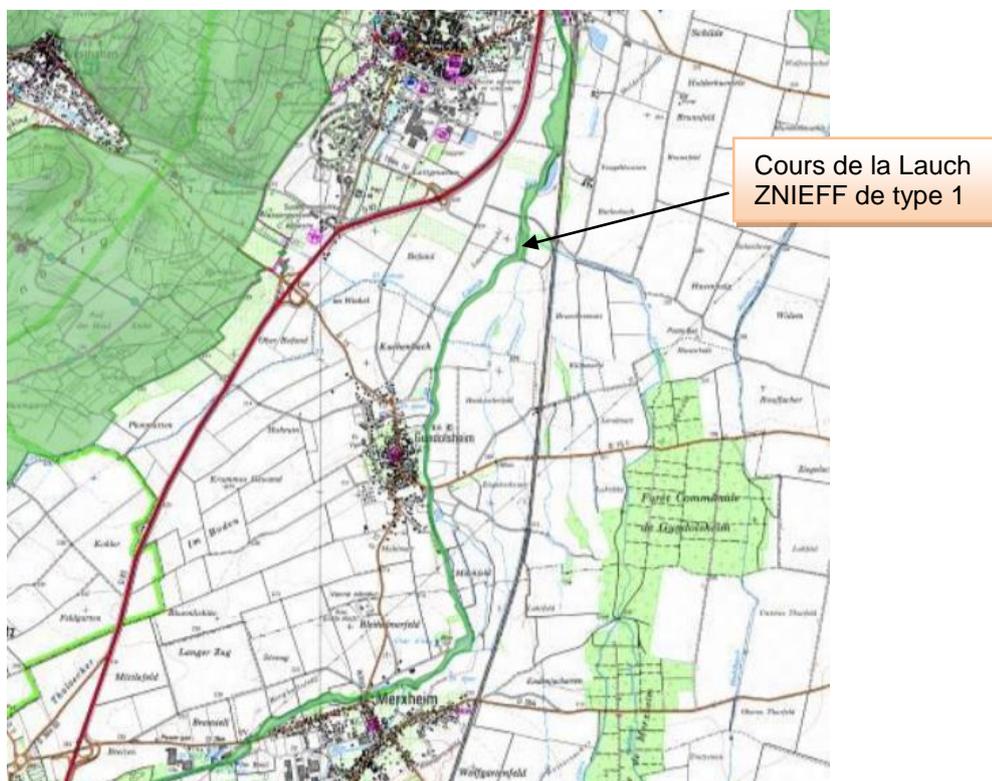
La Lauch de Issenheim à Sainte-Croix-en-Plaine est classée Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) *Cours de la Lauch (identifiant national : 420030391)*

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe : elles ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement, et interdit aux aménagements projetés de "détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier" à des espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat). On distingue deux types de ZNIEFF :

Les ZNIEFF de type 1 sont donc des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

Les ZNIEFF de type 2 sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

Le Cours de la Lauch de Issenheim à Sainte-Croix-en-Plaine est délimité en tant que ZNIEFF de type I. «*Véritable trait d'union entre les Vosges et la plaine, c'est son intérêt en termes d'habitat pour certaines espèces déterminantes de poissons qu'il s'agit de souligner (Hotu, Vandoise, Bouvière, Anguille, Grand Brochet). Peu de données sont disponibles au sujet des autres groupes d'espèces et des habitats. Toutefois, on retiendra également l'intérêt majeur en termes de trame verte et bleue de ce cours d'eau et sa ripisylve dans un contexte de plaine dominé par l'agriculture intensive.*» (Source : INPN).



Des **arbres de plein champ** ont résisté aux remembrements et sont maintenus en limite ou à l'intérieur des parcelles jouant un rôle intéressant en tant que repère visuel,



élément d'animation du paysage, perchoir pour les oiseaux et relais dans le déplacement de la faune. également présents au sein des terrains loessiques, il s'agit du principal élément de diversification de l'espace agricole dans la partie du territoire communal.

*Arbres de plein champ dans la partie Nord du ban communal...*



*....et dans la partie Ouest.*



*Une des dernières prairies au sein du ried de la Lauch*

Ponctuellement, ont été conservées des **prairies** qui enrichissent localement la biodiversité en raison de leur fonction d'habitat pour toute une population d'insectes, de petits mammifères, de batraciens, de reptiles et d'oiseaux. D'une manière générale, les milieux prairiaux subissent une forte diminution à l'échelon régional en zone de plaine.

Le **talus de la voie ferrée** représente également un élément de continuité naturelle précieux compte tenu de son caractère boisé et des formations qui s'y sont développées.



Entre le village et le cours de la Lauch, mais aussi le long de la RD en direction de Munwiller, il convient de souligner la présence de **prés-vergers**, formation issue des systèmes agraires ancestraux qui participe au patrimoine naturel de la commune.

*Parcelle de culture et pré-verger au Nord-Est du village*

Au-delà de leur rôle paysager, les vergers traditionnels assurent un certain nombre de fonctions biologique et écologique en tant que milieu de vie et écosystème abritant tout un cortège d'espèces qui y trouvent à la fois une source de nourriture et des emplacements de nidification. Ces milieux menacés à la fois par l'urbanisation et l'agriculture sont en voie de forte régression, voire de disparition. Dans le cas présent, l'intérêt de ce milieu réside dans sa fonction d'espace naturel de proximité, de transition entre le village et le domaine de la grande culture, formant avec le cours de la rivière un ensemble naturel et une continuité remarquables.

Enfin, on ne saurait clore ce chapitre sans mentionner **les plantations d'alignement** à base de Merisiers au Nord de Pommiers et d'Erables au Sud le long de la RD 15 qui traverse la commune.

Du point de vue de la faune<sup>1</sup> présente dans la commune, il convient de citer parmi l'avifaune se distribuant selon les différents milieux tout le cortège des passereaux familiers notamment des vergers, jardins, bosquets et milieux semi-ouverts (Fauvettes, Mésanges, Merles noir, Pics, Grives, Moineaux...). Le Martin-Pêcheur affectionne particulièrement les berges des cours d'eau. Les corvidés sont représentés par les Corbeaux freux et les Corneilles noires. Parmi les rapaces, ont été observés le Faucon émerillon, le Faucon crécerelle, le Faucon hobereau, le Hibou moyen duc. La présence de vieilles granges est favorable à la Chouette effraie.

Chevreuil, Sanglier, mais aussi Blaireau, Fouine, Hérisson, Loir, Lérot, Martre, Ragondin, Renard composent le tableau des mammifères.

---

<sup>1</sup> Source : ODONAT, Office des données naturalistes d'Alsace



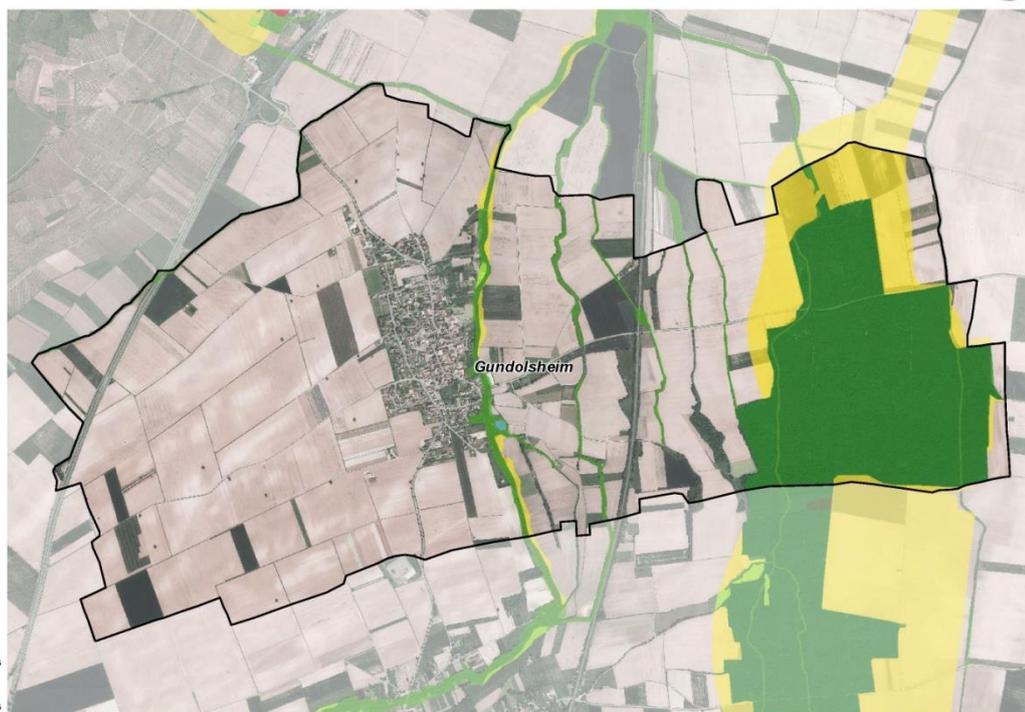
Les zones humides identifiées dans le cadre du projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lauch (Source : Info géo 68).

La faune piscicole de la Lauch<sup>(1)</sup> et de ses affluents comprend la Loche, le Goujon, la Truite, la Chevaine, la Vandoise...

A ce chapitre, il convient en dernier lieu d'évoquer le cas du Grand Hamster dans la mesure où les terrains de la terrasse lœssique dans la partie Ouest du territoire communal sont considérés comme favorables à cette espèce, la commune appartenant à l'aire historique. Toutefois, selon les comptages établis par les services compétents, la présence de l'animal n'a pas été relevée récemment à GUNDOLSHEIM. En outre, lors des visites de terrains aucun terrier n'a été recensé. 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 et de ses affluents.

<sup>(1)</sup> Source : ODONAT, Office des données naturalistes d'Alsace

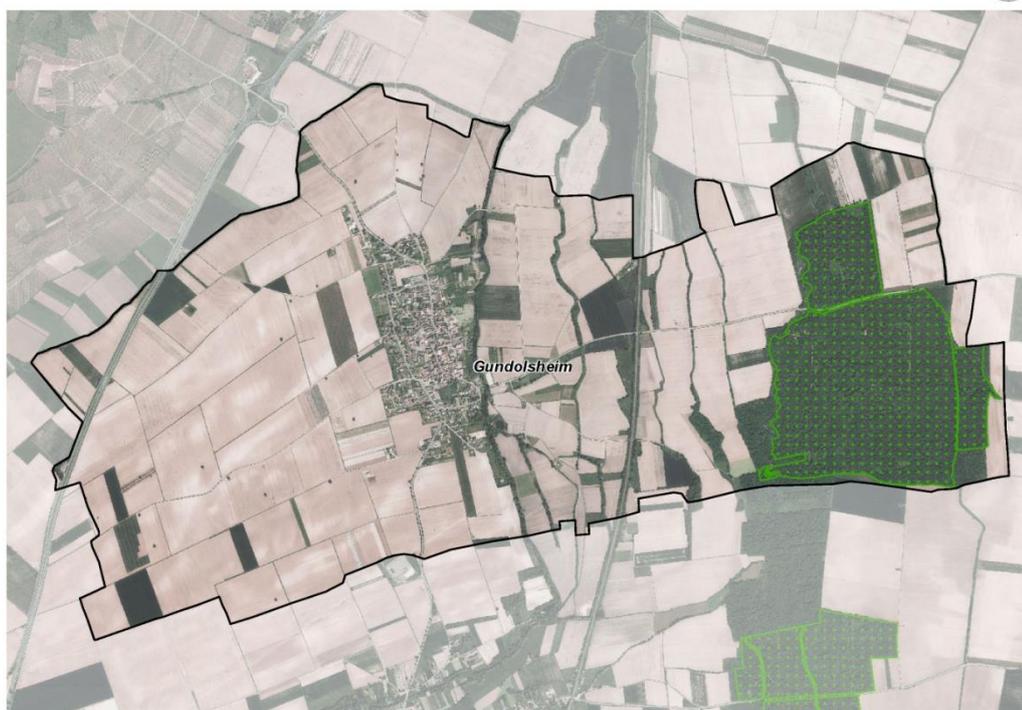
**Zones à dominante humide CIGAL**  
Commune de Gundolsheim



Sources : BD ZDH Cigal 2008, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasaec.org



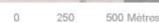
**Forêts soumises**  
Commune de Gundolsheim



Forêt soumise



Sources : CG68, DREAL 2014, DDT 2014, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasaec.org

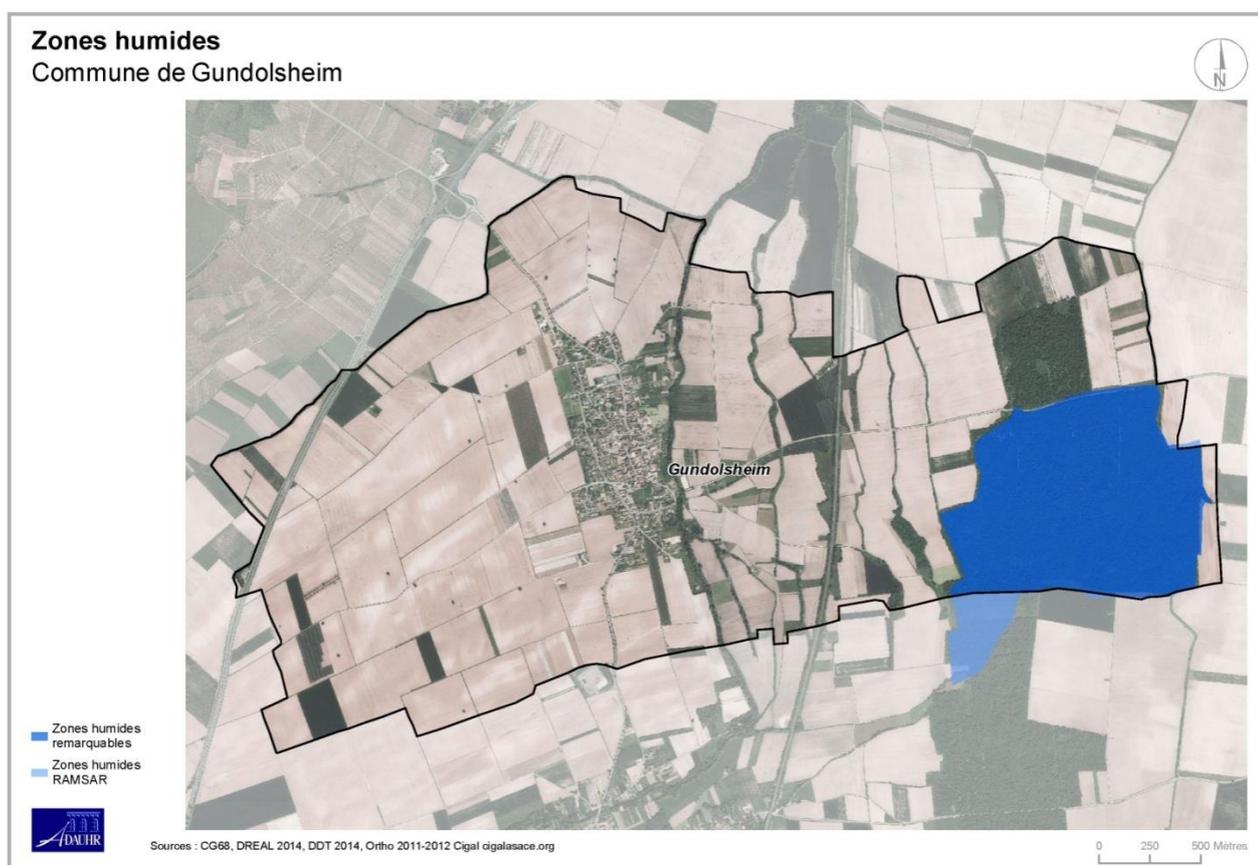


## 2.2. L'espace forestier

Cette forêt tire son intérêt écologique de son caractère de forêt alluviale soumise aux inondations de la Lauch et de ses affluents. Il s'agit d'une Chênaie-Charmaie correspondant à l'habitat naturel d'intérêt communautaire, classé en intégralité en zone humide prioritaire dans le cadre des études menées préalablement au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lauch.

*La prise en compte des zones humides constitue 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.*



Cette forêt alluviale est qualifiée de **zone humide remarquable** au titre de l'inventaire établi par le Conseil Départemental et de **zone humide prioritaire** au titre des études du SAGE de la Lauch, dans les secteurs les plus frais, le Frêne s'associe au Chêne pédonculé et au Charme, alors qu'au sein des milieux secs l'Erable champêtre se développe. A ces essences se mêlent d'autres feuillus dont le Tilleul, le Merisier, le Noyer et le Robinier. Le Noisetier, le Merisier à grappes, le Camérisier, l'Aubépine, la Viorne Obier...composent la strate arbustive.

D'une superficie de l'ordre de 123 ha sur le ban de GUNDOLSHEIM, ce massif s'étend également sur le territoire de Merxheim et joue le rôle de milieu refuge pour de nombreuses espèces dont le Pic cendré, le Pic noir et le Milan noir. A ce titre, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie cette forêt en tant que



réservoir de biodiversité d'importance régionale, contribuant aux grands équilibres écologiques. Au-delà des espèces précitées et, sont également recensés le Chat sauvage et le Muscardin, espèces sensibles à la fragmentation.

*Perspective au sein du massif boisé*

Les mammifères sont également représentés par des espèces plus courantes, habituellement inféodées aux milieux forestiers sont présentes telles que le Chevreuil, le Sanglier, le Lapin de Garenne, le Renard, le Blaireau, le Rat musqué, le Hérisson et certains chiroptères.



Pour l'essentiel, sur une superficie de 105 ha, ce massif est classé en forêt communale soumise au régime forestier et géré par l'O.N.F. qui traite ces boisements en futaie irrégulière par parquets. (Source : O.N.F., plan de gestion 1998-2012).

Il est signalé la présence, au sein de ce massif de l'Ornithogale des Pyrénées (photo), espèce protégée en Alsace,

## Les milieux remarquables



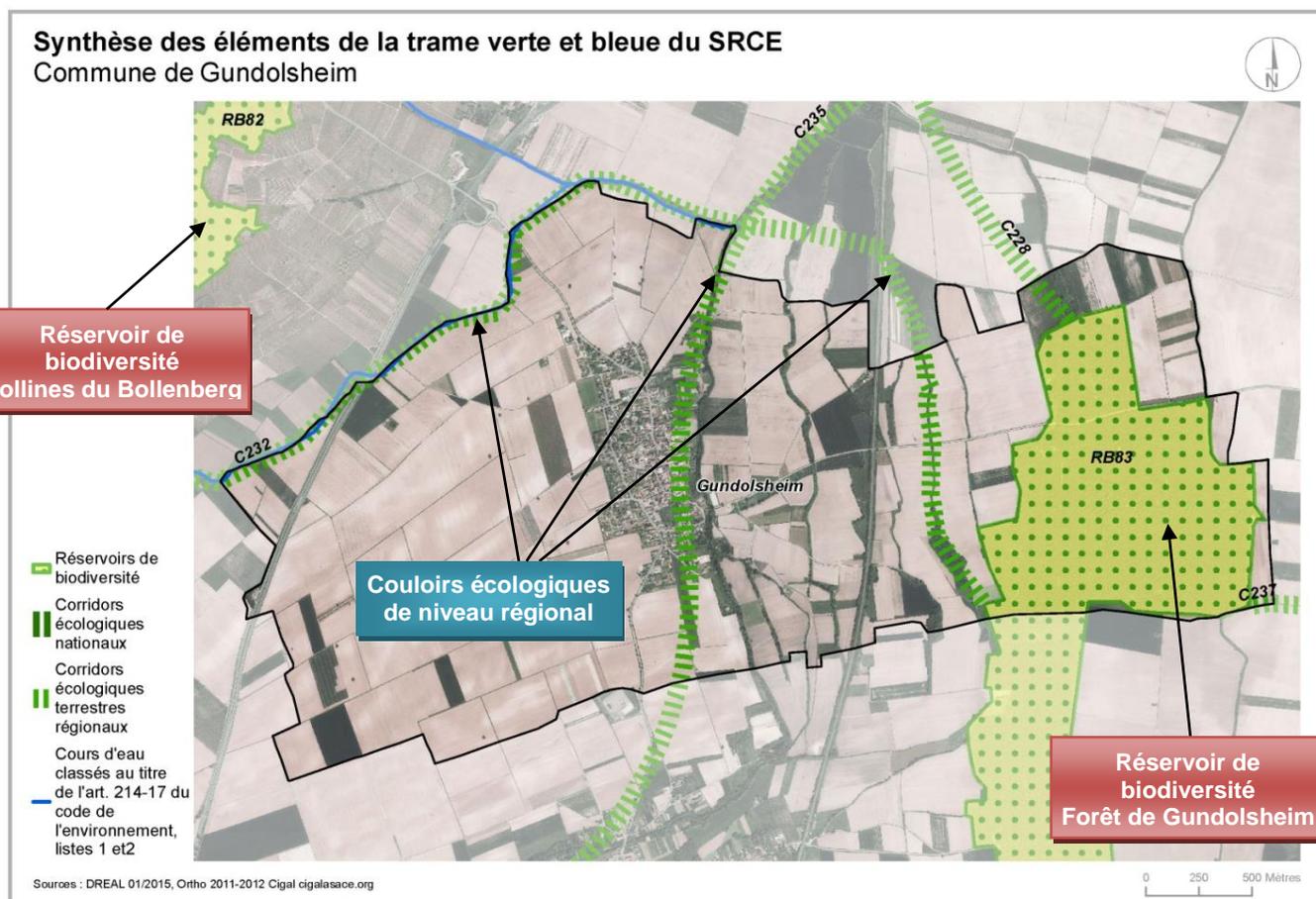
	Milieux	Valeur écologique
①	Les prés vergers traditionnels, le cours de la Lauch et ses milieux riverains	++++
②	Le ried de la Lauch et son réseau hydrographique dense	+++
③	La forêt alluviale	++++

## 2.3. Les continuités écologiques

La nouvelle approche relative aux espaces naturels, introduite en particulier par les lois Grenelle I et Grenelle 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, la dynamique des populations 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, GUNDOLSHEIM compte sur son territoire un réservoir de biodiversité, correspondant à la forêt communale (RB 83), déjà évoquée. Un autre réservoir de biodiversité majeur est à signaler dans l'environnement immédiat de la commune lié aux collines sous-vosgiennes du Bollenberg (RB 82).

Le SRCE identifie :

- deux couloirs d'intérêt national, CN4 et CN5, orientés Nord-Sud qui contournent le territoire communal ; le premier relie entre eux l'ensemble des milieux du piémont vosgien et des collines sous-vosgiennes, le deuxième correspond à un axe majeur pour la faune et l'avifaune passant au cœur de la plaine centrale de l'III. La RD 83 représente un élément de fragmentation du territoire qui isole ces couloirs nationaux.
- 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 et les lisières forestières.



Le SRCE souligne la nécessité de préserver et de remettre en bon état ces couloirs d'importance régionale qui irriguent le territoire de GUNDOLSHEIM.



*Massifs boisés, bosquets .....*



*.....et cortèges végétaux contribuent aux continuités écologiques.*

### **L'essentiel concernant les ressources du monde vivant :**

- ▶ Territoire communal ayant subi la banalisation liée au développement de la grande culture.
- ▶ Ecologie locale conditionnée par le réseau hydrographique dense, structuré autour de la Lauch, et par le rythme des inondations.
- ▶ Patrimoine naturel constitué pour l'essentiel par la trame de prés-vergers adossée à la Lauch, les formations végétales et milieux d'accompagnement des cours d'eau, ried de la Lauch, et la forêt communale.
- ▶ Forêt communale correspondant à une forêt alluviale, qualifiée de zone humide remarquable et de réservoir de biodiversité d'importance régionale.
- ▶ Territoire communal traversé par des couloirs écologiques de niveau régional, encadré par deux corridors majeurs de niveau national passant à l'Est et à l'Ouest.

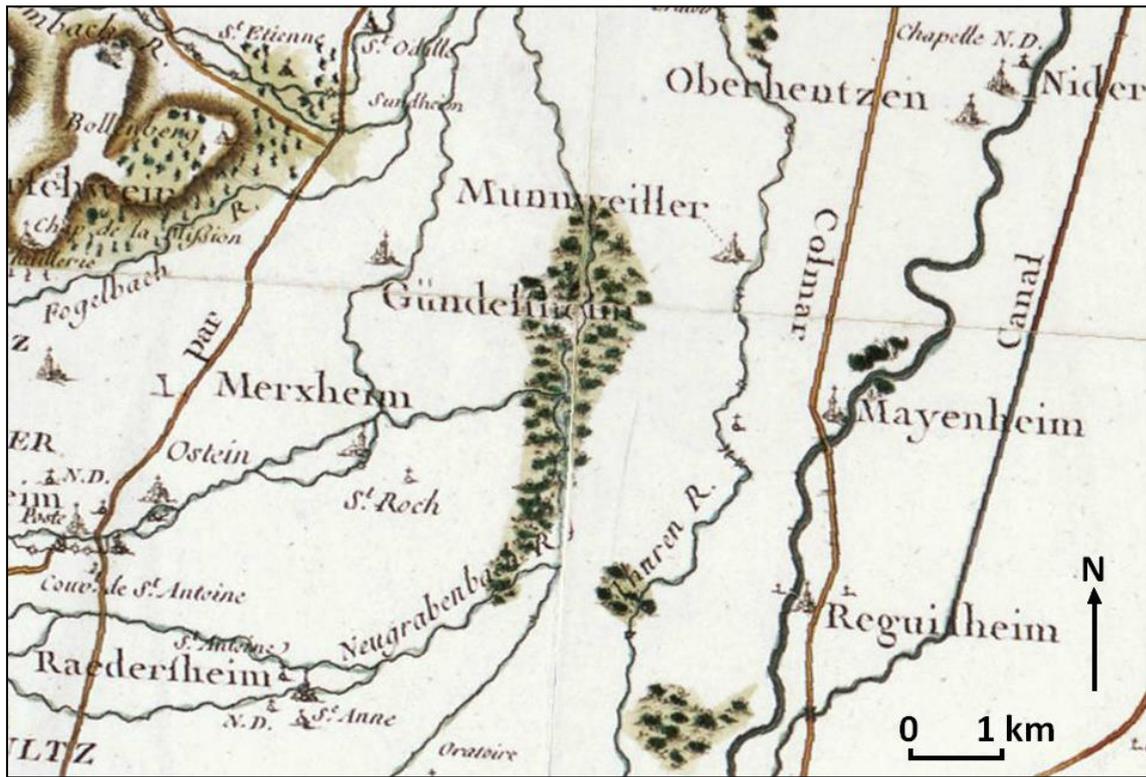
### **Les enjeux concernant la biodiversité dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. sont les suivants :**

- ▶ 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.113-1, L 113-2 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Préservation des arbres de plein champ surtout dans la partie ouest du ban communal des prairies relictuelles.
- ▶ 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.**

- ▶ Préserver la fonctionnalité des zones humides.
- ▶ Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques. Installer des bandes enherbées le long des cours d'eau.
- ▶ Conserver le réservoir de biodiversité que constitue la forêt par une gestion adaptée.
- ▶ Enrichir la biodiversité des espaces agricoles, notamment par l'implantation de haies et de plantations d'alignement.

Carte de Cassini – 18<sup>ème</sup> siècle



Carte d'Etat Major – milieu du 19<sup>ème</sup> siècle



### 3. L'espace bâti

#### 3.1. Un peu d'histoire

Le site originel, du village correspond à un léger promontoire dominant le champ d'inondation de la Lauch, et terminant en "dorsale" orientée Sud-Ouest/Nord-Est.

Le village se localise au centre du finage agricole, au contact de la plaine lœssique et de la zone alluviale, au droit du pont sur la Lauch, qui permet d'accéder ainsi vers les prés et les pâturages de la rive droite.

A cette logique d'implantation du bâti ancien, conférant son identité au site construit de GUNDOLSHEIM, a répondu, après 1960, une nouvelle logique : l'utilisation à des fins de construction du linéaire de routes ou de chemins ruraux, notamment ceux descendant vers Rouffach au Nord et Merxheim au Sud.

Alors que le bâti ancien, à usage quasi-agricole occupait densément le noyau villageois, le bâti récent de type pavillonnaire est grand consommateur d'espace, et préserve encore des espaces en attente d'être surbâti.



Carte postale de 1945 (source : geneanet.org)

**Réseau routier**  
Commune de Gundolsheim



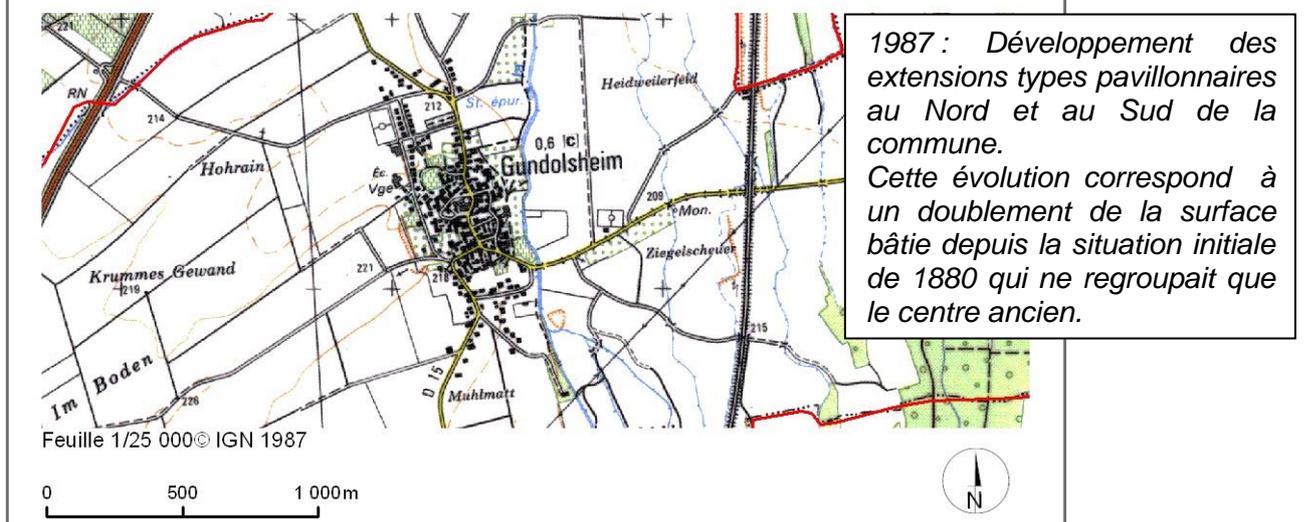
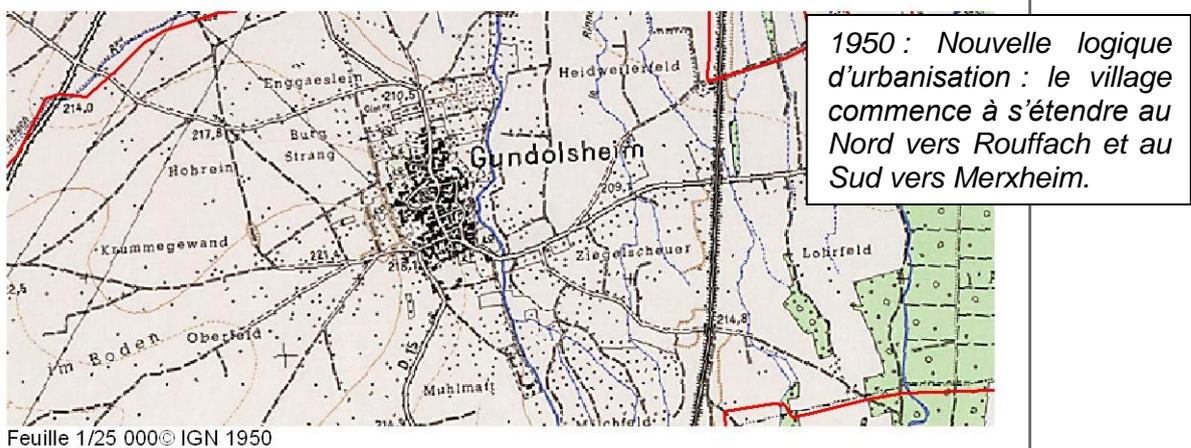
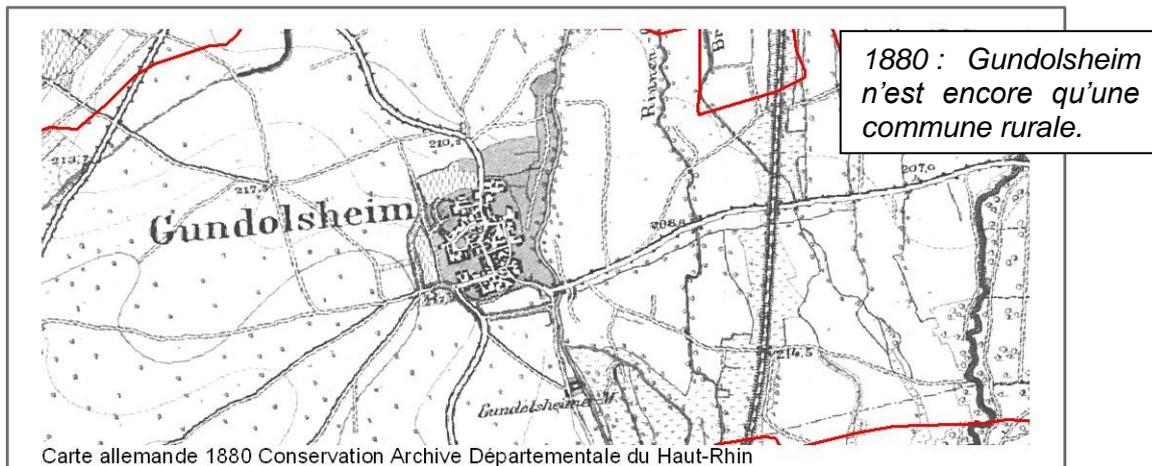
-  Autoroute
-  Nationale
-  Départementale
-  Autre



Sources : DGI 2014, BDTOPO 2012 IGN, ADAUHR 2015

0 150 300 Mètres

### 3.2. Etapes de développement urbain



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

Comme d'autres villages de la plaine de l'Ill, le noyau initial s'est implanté à l'écart de la Lauch sur une terrasse, à l'abri des crues qui inondaient la plaine.

La trame historique du village est compacte et regroupée. Elle s'organise globalement selon un axe Nord-Sud. Jusqu'à la phase de croissance de la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle l'enveloppe villageoise évolue très peu.

### 3.3. Analyses des différentes formes urbaines

- Le site du bâti villageois est constitué de quatre entités principales :



- a. Le noyau villageois originel regroupant un bâti rural dense
- b. Les premières extensions Nord des années 50-60 et les extensions pavillonnaires ultérieures
- c. Les premières extensions Sud des années 50-60 et les extensions pavillonnaires ultérieures
- d. Les extensions récentes de type pavillonnaire

➤ Le noyau villageois



Le noyau ancien de GUNDOLSHEIM est le reflet de l' ancestrale communauté économique et politique, fondée sur l'exploitation des ressources agricoles du terroir communal ; ce dialogue entre l'homme et la terre s'exprime dans une logique d'implantation et d'organisation du territoire, accomplie dans la continuité des générations et qui a su s'adapter aux conditions morphologiques et agronomiques des lieux.

C'est ainsi que s'est constitué ce noyau villageois, dominant l'aire inondable de la Lauch, rassemblant un ensemble de bâtiments destiné au logement des hommes, du bétail, et des récoltes, pouvant remonter au XVI<sup>ème</sup> siècle, et présentant, toutes époques confondues, une cohérence d'ensemble due aux caractéristiques suivantes :

- L'implantation presque systématique des constructions sur limite séparative (en ordre continu), ou parfois en léger recul lorsque les maisons sont séparées par un "schlupf".

- L'implantation quasi systématique des façades sur la rue, avec des portes et fenêtres s'ouvrant directement sur l'espace public.
- La hauteur relativement régulière des bâtiments, correspondant généralement à deux niveaux à l'égout du toit.
- La forme des toitures, parfois agrémentées de croupes, et dont la pente dépasse toujours 45 degrés.
- La présence de porches de plein cintre souvent armoriés.



(source : <http://www.cc-paysderouffach.fr/>)

Si la densité bâtie n'atteint pas celle des proches villages viticoles, l'influence vigneronne est ressentie dans l'aspect et l'organisation de nombreuses fermes, notamment par l'importance allouée à la cave. De fortes disparités existent par ailleurs dans le parcellaire villageois entre une majorité de grandes parcelles correspondant aux grandes fermes aisées pouvant atteindre plusieurs dizaines d'ares, et des parcelles étroites supportant un bâti modeste. Globalement, l'emprise au sol moyenne des constructions représente 38 % de la superficie moyenne des surfaces.

Lors des dernières décennies, la mutation des structures agricoles a induit une réduction importante du nombre d'exploitations, et par conséquent une extension de celles qui se sont maintenues. C'est donc la fonction résidentielle qui a supplanté la fonction agricole.

La mutation du bâti rural désaffecté, voire abandonné, qui par ses volumes (granges) et sa texture (tuiles plates) contribue si fortement à l'image bucolique et rurale du village, constitue donc un enjeu majeur pour les décennies à venir.



*Le maintien des exploitations agricoles dans le village est favorisé par la taille du parcellaire.*

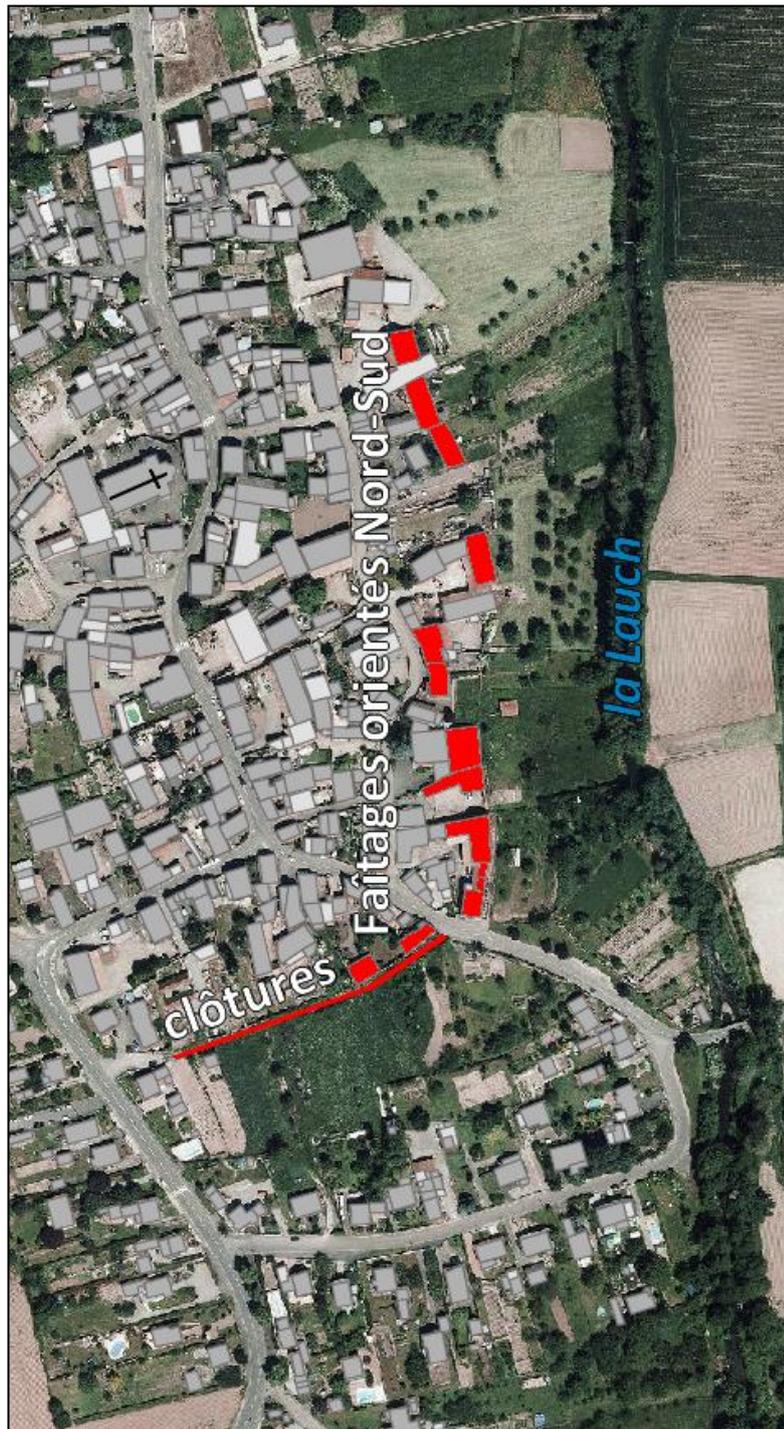
## Tissu bâti en 2012

Commune de Gundolsheim



Sources : BD Ortho 2002 IGN, Ortho 2011-2012 CIGAL, BD TOPO 2012 IGN France, DGI 2014, ADAUHR 2015

- A l'Est et au Sud : une façade patrimoniale préservée



Prolongeant les grandes exploitations agricoles dont les granges sont pour l'essentiel orientées parallèlement à la rivière, un ensemble de prés et de vergers traversé par des sentiers, occupe l'espace qui sépare le village de la proche rivière bordée de son rideau boisé. C'est le caractère inondable du secteur qui a permis de préserver la qualité de ce site représentatif de l'organisation traditionnelle du terroir rural : la façade "arrière villageoise" (les granges) s'étiraient le long de la courbe des hautes eaux puis les parcelles de proximité ou d'usage quotidien (vergers, prés), et enfin, au-delà de la rivière, les grandes parcelles vouées à la culture.

Un ensemble de petits jardins clôturés, disjoints des constructions riveraines, achève vers le Sud cette unité paysagère très caractéristique.

Autre façade remarquable, au "Dorfgraben", un ensemble de murs de clôture et de granges établies avec leur mur gouttereau sur limite, dessine fermement la limite Sud du village ancien ; au-delà, vers le Sud, un espace enclavé, encore libre de constructions établit la transition avec le bâti pavillonnaire de la rue Saint-Blaise.



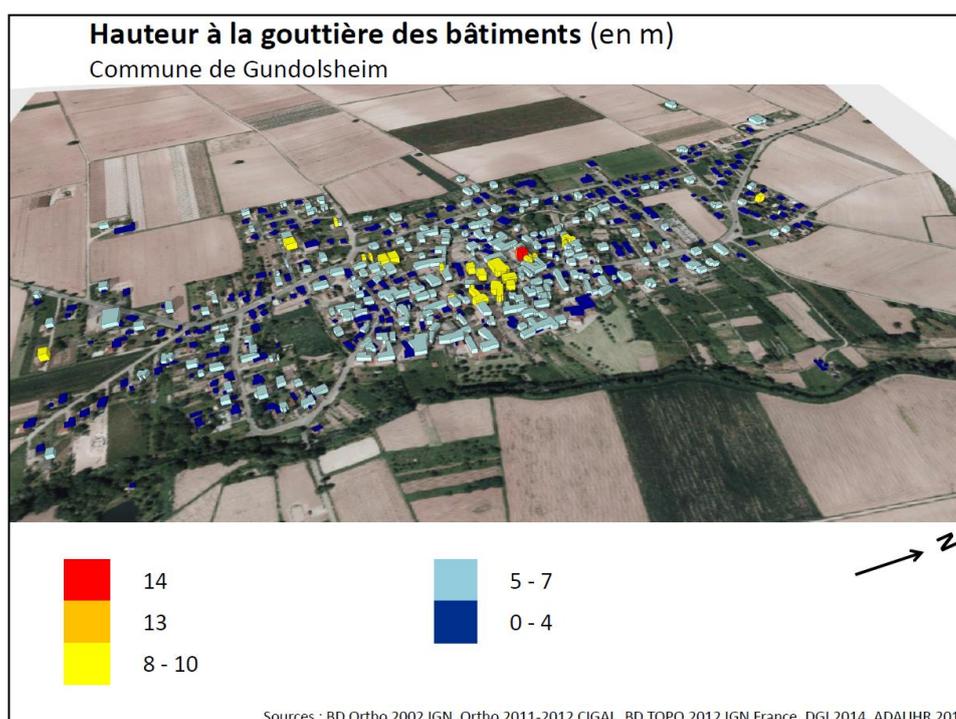
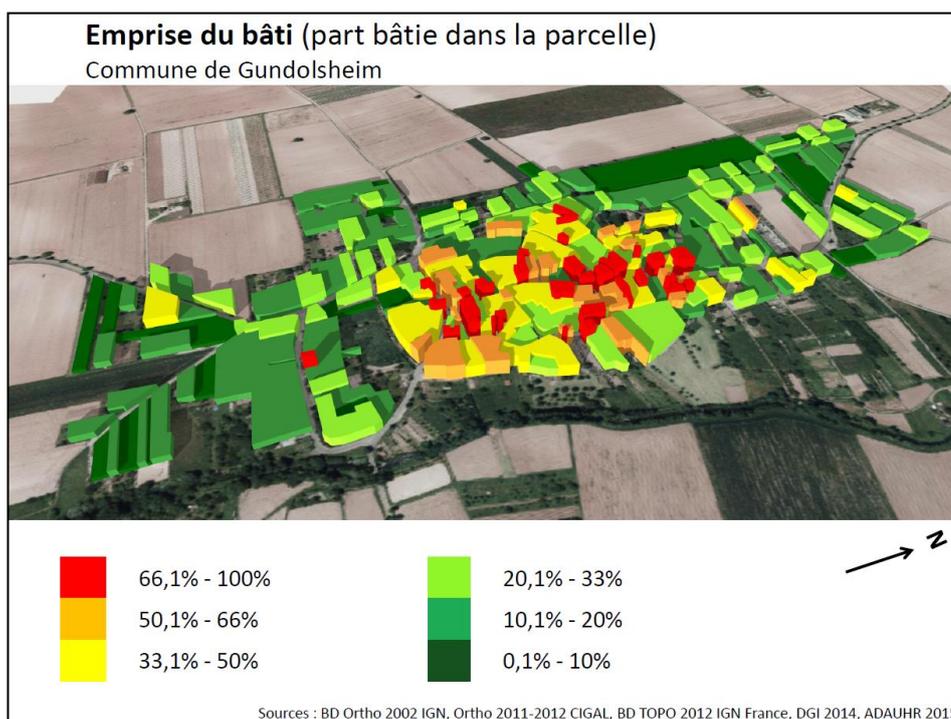
*Murs clôtures et granges délimitent le village ancien au Sud*



*Au lieu-dit Rossweg, la perception du village dans l'intimité des prés et des vergers*

- Au Nord et au Sud, les extensions urbaines récentes

S'étendant pour l'essentiel au Nord et au Sud du village ancien, les quartiers d'extension urbaine édifiés après les années 1960 sont quasi-exclusivement affectés à l'habitat pavillonnaire, mais comportent également les équipements publics (terrain de football, salle des fêtes, école) et de rares activités économiques (artisanat) ; l'ensemble constitue un tissu bâti de moyenne à faible densité (environ 15 % d'emprise au sol pour les constructions en moyenne), et d'une hauteur excédant rarement un niveau à l'égout du toit plus un sous-sol.





S'agissant d'un espace agricole qui s'est progressivement subâti au gré des opportunités foncières, il y subsiste aujourd'hui d'importants espaces interstitiels voués encore à l'exploitation agricole, aux jardins et vergers ; l'ambiance paysagère est donc celle d'un espace inachevé, en mutation progressive vers une zone pavillonnaire diversifiée ; aérée et arborée, contrastant avec le tissu bâti plus dense du centre-village.



*Espaces interstitiels*

### 3.4. Les espaces publics et la voirie



Le cœur de l'agglomération présente un caractère remarquable constitué par la mairie du 19<sup>ème</sup> siècle et l'ancien presbytère du 18<sup>ème</sup> siècle, reliés entre eux par un petit espace public qui sert de parking. Le clocher de l'église Sainte-Agathe ressort et apporte son rayonnement à l'espace bâti.



A l'arrière de l'église se trouve un petit espace public arboré peu aménagé, qui sert également de parking.

Globalement dans le centre ancien se dégage l'impression d'un quartier très "circulant". De fait, sur l'ensemble de la commune, la trame viaire est plutôt bien hiérarchisée, et se structure sur la RD 15 qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud (Route de Rouffach – Rue Principale).

Cet axe historique qui relie Rouffach au Nord et Merxheim au Sud a fixé l'implantation du tissu bâti ancien, ainsi que les extensions urbaines plus récentes qui s'y sont développées en longueur au Nord comme au Sud.

De fait, il pourrait être intéressant pour la commune de réaliser une étude de traversée d'agglomération, dans le but de questionner les circulations et la place de l'espace public, dans le centre et le long de la Rue Principale du village.

➤ Une trame viaire diversifiée



- A. La trame serrée des rues et ruelles, venelles piétonnes et placettes correspondant au noyau villageois originel.
- B. Les trames plus distendues des parties Nord et Sud du village, constituées de la RD 15, de chemins ruraux préexistant et de voies nouvelles créées dans le cadre d'opération de lotissements (Rue des Noyers, Rue des Vosges notamment).
- C. Le chevelu de sentiers irriguant les secteurs de vergers-jardins au Nord-Est et au Sud-Est du village.

### 3.5. Inventaire des capacités de stationnement

GUNDOLSHEIM n'est pas desservie par un réseau performant de transports en commun et est donc dominée par les circulations motorisées. Le taux de motorisation atteignant couramment deux véhicules par ménage, l'usage de la voiture individuelle est quotidien pour faire ses courses, accéder aux services et aux lieux de travail. L'utilisation de la voiture concerne également les déplacements internes au village, sur de petites distances, pour rejoindre les équipements sportifs, récupérer les enfants à la sortie de l'école.

Dans le centre ancien comme dans les zones pavillonnaires, les besoins en stationnement résidentiel sont largement couverts par la structure du parcellaire, le type d'habitat et la largeur des voies (zones pavillonnaires notamment).



Les ensembles d'habitat collectif, à caractère social ou privé, et les maisons bi-familles disposent de leurs propres aires de stationnement destinées à répondre aux besoins des résidents.



Des aires de stationnement sont également réparties au centre et au Nord de la commune (ces stationnements sont répertoriés sur la carte ci-après) :

1. Trois places, dont un emplacement handicapé devant la Mairie :



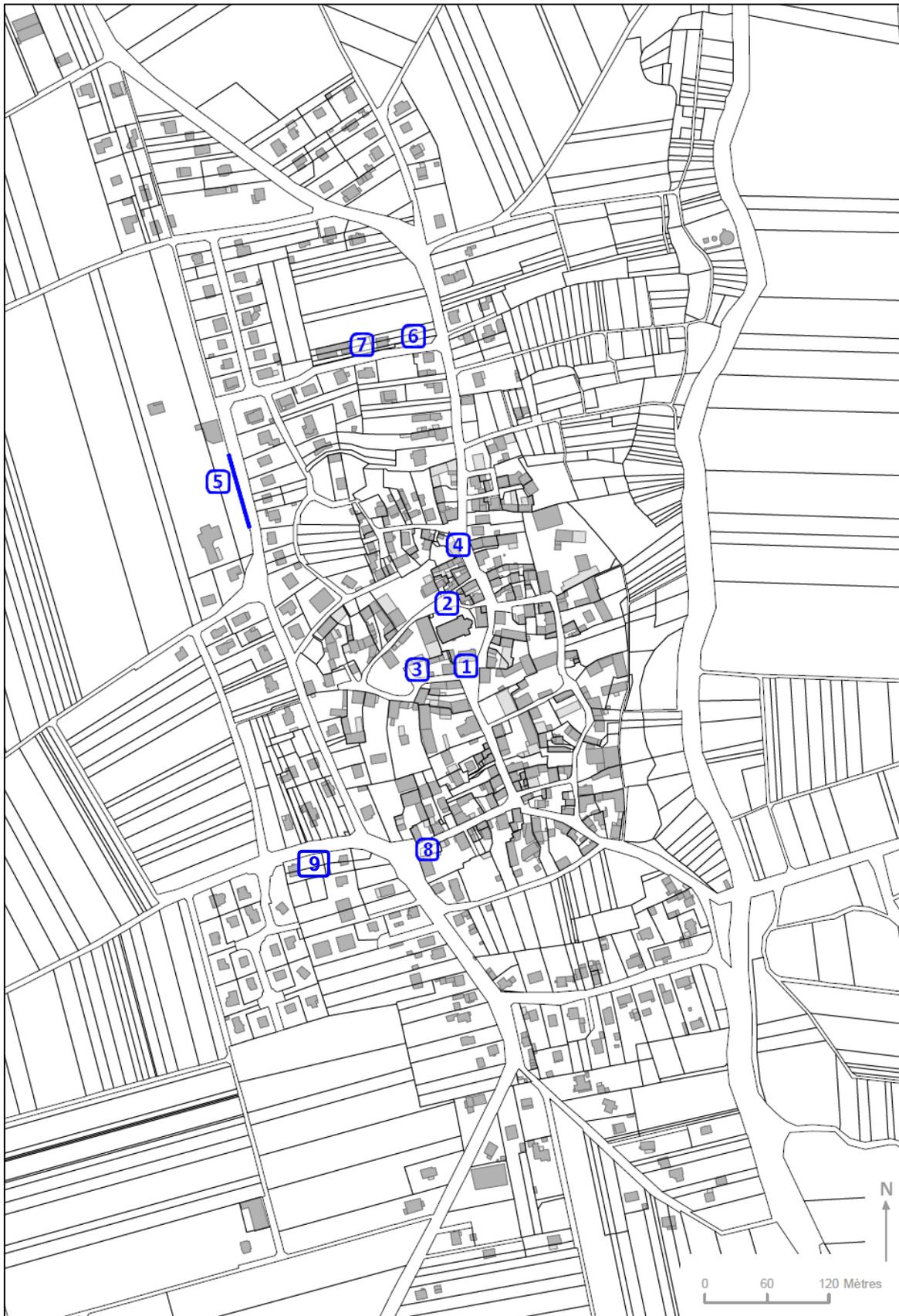
2. Aire de stationnement derrière l'église :



3. Aire de stationnement dans la cour de l'ancien presbytère :



## Répartition des principales aires publiques de stationnement



4. Espace public utilisé par les automobilistes (14, 16 et 18 Rue Principale) :



5. La Rue du Schlosshof est bordée de places de stationnement (ces places desservent les équipements sportifs et culturels de la commune) :



6. Premier parking Rue du Ballon :



7. Second parking Rue du Ballon :



8. Aire de stationnement récente rue de Merxheim



## 9. Aire de stationnement rue de Guebwiller



Dans cette organisation, c'est la voiture individuelle qui domine, le stationnement des vélos est peu pris en compte.

En résumé, la commune est suffisamment dotée en stationnement pour véhicules motorisés.

Si l'on souhaite encourager les modes doux (marche, vélo) dans les déplacements de proximité, au sein d'une agglomération relativement groupée, les aires de stationnement ne doivent pas être augmentées, notamment aux abords des équipements scolaires.

### 3.6. Le patrimoine bâti <sup>(1)</sup>

Au-delà de son église, dont le clocher est classé aux Monuments Historiques, GUNDOLSHEIM dispose d'un patrimoine bâti issu de son passé de commune rurale et vigneronne.

#### Répartition des principaux bâtiments remarquables



➤ (1) Source : DRAC, base de données Mérimée et Patrimoine des communes du Haut-Rhin

### 1. Eglise Sainte-Agathe

Le clocher octogonal de style roman date du 11<sup>ème</sup> siècle. Le reste de l'église a été rebâti en 1834. Le clocher a été classé aux Monuments Historiques par arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 1841. De par sa hauteur, et sa situation, ce clocher domine tout le village.



### 2. Mairie – 24 rue Principale

Mairie élevée en 1861 par l'architecte colmarien Victor Heilmann. A l'étage se trouvait le logement de l'instituteur. Fronton avec les armes de la commune. L'élévation antérieure est ordonnancée : les deux travées centrales sont appareillées, de même que les chaînes d'angle. Les linteaux sculptés de volutes.

### 3. Ancien presbytère – 2 rue de Verdun

L'ancien presbytère est daté de 1739 sur la porte piétonne. Il a été réhabilité en logements sociaux. Les chaînes d'angle sont crépies, les fenêtres rectangulaires et le toit à croupes. La porte charretière et piétonne a des piliers à bulbes.



### 4. Ferme de vigneron – 26 rue Principale

Ferme datée de 1763 sur la porte de la cave. Rez-de-chaussée surélevé, fenêtres en arc segmentaire. Grange en maçonnerie et pan de bois.

### 5. Ferme de vigneron – 28 rue Principale

Ferme datée de 1585 sur le crépi au sommet du pignon. Mur-pignon sur rue, à redents ; fenêtres à meneaux, une en triplet ; chaînes d'angle piquetées. Sur le mur-gouttereau porte du cellier en plein cintre (cellier sur une moitié du rez-de-chaussée). Porte d'entrée à chambranle mouluré, linteau en anse de panier. Porte charretière à piliers de grès.





**6. Ferme de vigneron – 29 rue Principale**

Ferme datée de 1616 sur la porte du cellier. Balcon ajouté au 19<sup>e</sup> siècle. Auge datée de 1790. Porte charretière détruite (montants moulurés en place).

**7. Ancienne école – 22 rue Principale**

Ce bâtiment a servi d'école mais n'a peut-être pas été construit en tant que tel, vu la date de sa construction : 1735, date gravée sur la porte du cellier et sur celle de l'étage.



**8. Ferme de vigneron – 15 rue de Verdun**

Ferme de la fin du 18<sup>ème</sup> ou du début du 19<sup>ème</sup> siècle. Marques de tâcheron sur les chaînes d'angle : L et signe triangulaire. Grange et étables anciennes détruites. Grand logis couvert d'un toit à croupes. Porte de cave à linteau droit, sur le mur sous-croupe. Puits sans margelle. Porte charretière avec piliers à bulbes, porte piétonne dans le mur de clôture.

**9. Ferme de vigneron – 18 rue Principale**

Porte du passage d'entrée datée 1625 et 1778. Cellier au rez-de-chaussée du logis, partiellement transformé en logement. Rez-de-chaussée en maçonnerie, étage en pan de bois crépi. Porte du corps de passage en plein cintre, à chambranle chanfreiné.



**10. Ferme – 21 rue Principale**

Le logis semble dater du 17<sup>ème</sup> siècle ; la clef d'arc a été remplacée en 1834 et porte les emblèmes de maréchal-ferrant. Sous-sol partiel, atteint par une porte en plein cintre sous le passage.

### 11. Ferme de vigneron – 5 rue Basse

Ferme datée de 1596 sur la porte d'entrée du logis. La porte charretière en plein cintre et la porte piétonne à linteau droit ont été déplacées dans la cour. Grand logis avec cellier sur une moitié du rez-de-chaussée. Chaînes d'angle piquetées. Porte du cellier en plein cintre, porte du logis à linteau en arc segmentaire, sculpté d'un écu au relief abîmé. Fenêtre à 4 formes, meneaux aux congés en volutes. Deux pignons à redents. Escalier dans œuvre, droit, en bois. Porte charretière en plein cintre, remontée dans la cour, avec un emblème d'agriculteur et de vigneron.



### 12. Ferme de vigneron – 12 rue Principale

Logis probablement du 17<sup>ème</sup> siècle. Escalier extérieur remanié, ainsi que la grange-étable. Logis avec cellier au rez-de-chaussée, porte en plein cintre. Fenêtres rectangulaires non moulurées. Escalier extérieur en pierre sur le mur-gouttereau. Porte charretière avec piliers de grès à amortissement en pointe de diamant.

### 13. Ferme de vigneron – 4 rue de Verdun

Ferme datée de 1776 sur la porte du logis. Cette ferme aurait abrité une grange aux dîmes. Escalier dans-œuvre droit, remplacé au 20<sup>ème</sup> siècle. Porte charretière moderne. Grange - étable du 18<sup>ème</sup> et du 19<sup>ème</sup> siècle. Ferme située au fond d'une impasse avec une vaste cour et un jardin. Logis au rez-de-chaussée surélevé, atteint par un escalier à volée double. Entrée du cellier en sous-sol sous cet escalier.



### 14. Ferme de vigneron – 3 rue de Verdun

Ferme datée de 1606 sur la porte du cellier et sur la porte d'entrée du logis. Etable partiellement détruite. Chaînes d'angle piquetées. Logis avec cellier sur une partie du rez-de-chaussée. Porte du cellier en plein cintre moulurée. Porte du logis à chambranle mouluré. Escalier extérieur en bois, coursière à l'étage. Fenêtres à appuis moulurés en cavet. Portes charretière et piétonne à piliers de grès.

### 15. Ferme de vigneron – 1 rue de Verdun

Ferme datée de 1595 sur la porte du logis, avec emblème d'agriculteur (date 1835 ajoutée sur les montants de la porte). Date 1670 sur un poteau dans le sous-sol du logis. Corps de passage avec porte piétonne (murée) datée 1784 et porte charretière en plein cintre.



### 16. Maison – 31 rue Principale

Maison datée de 1735 sur la porte d'entrée. Porte en arc segmentaire ; fenêtres rectangulaires. Toit à croupes. Coursière en bois sur le mur-gouttereau postérieur.

### 17. Ferme – 6 rue de Munwiller

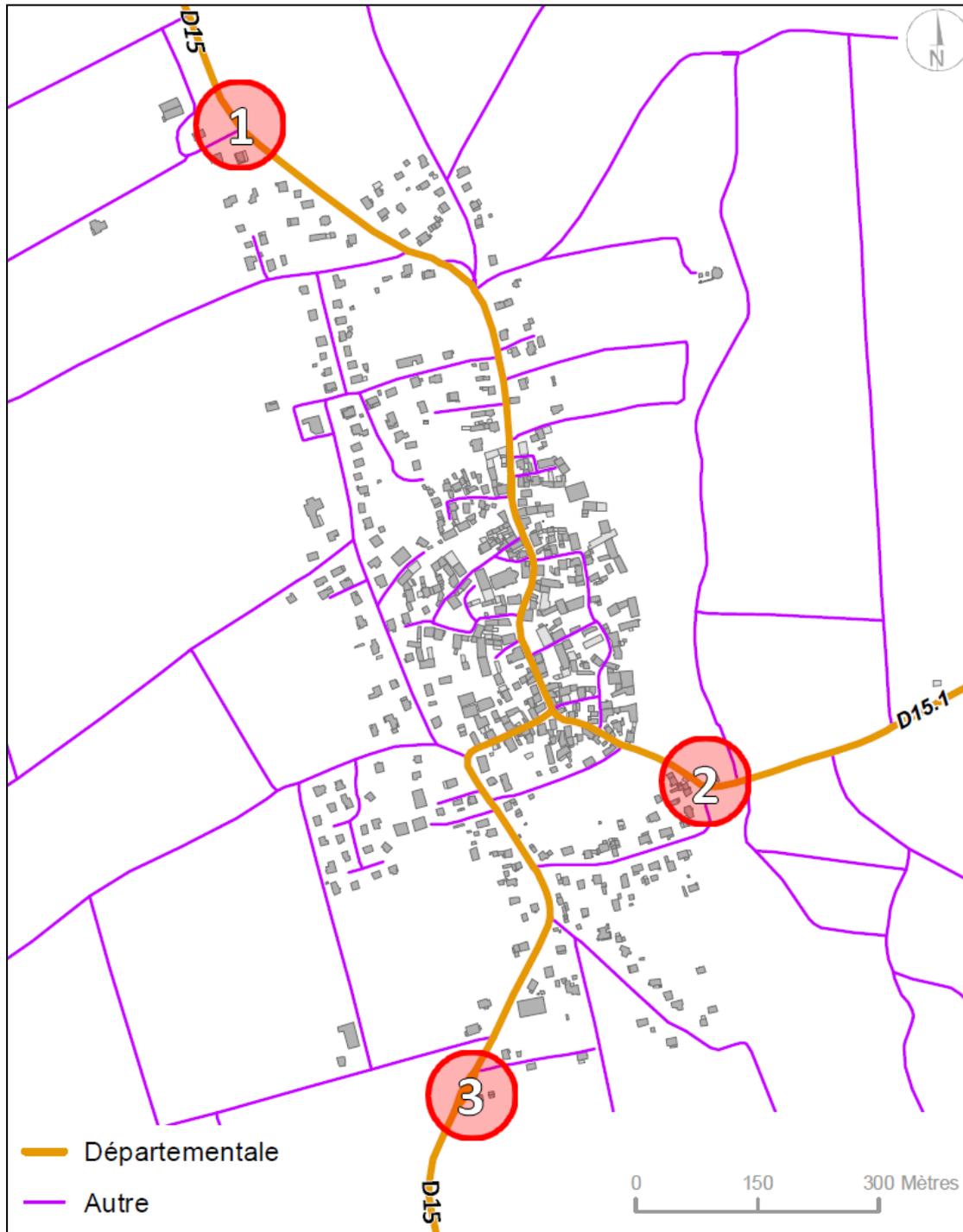
Ferme dont le logis pourrait dater du 17<sup>ème</sup> siècle ; un bâtiment accolé au logis sur rue a été détruit. Rez-de-chaussée en maçonnerie, étage en pan de bois. Porte du passage en plein cintre, à chambranle mouluré, avec emblème de meunier et de boulanger. Cellier sur une moitié du rez-de-chaussée.



### 3.7. Les entrées d'agglomération

Les entrées d'agglomération sont des lieux de passage déterminants pour l'image et l'identité de la commune qui exigent un traitement particulier. La question de la sécurité intervient également dans un souci de contraindre les automobilistes, par un marquage de l'espace public, à modifier leur comportement. Trois entrées principales sont recensées à GUNDOLSHEIM :

1. Entrée Nord sur la D15
2. Entrée Est sur la D15.1
3. Entrée Sud sur la D15



L'entrée Nord de GUNDOLSHEIM, sur la RD 15, est marquée par des arbres de chaque côté de la chaussée. La transition entre l'espace agricole et l'espace urbain n'est pas très nette. En effet on retrouve ici une exploitation agricole à proximité immédiate de la première maison du village.



*La maison bi-famille à gauche de la photo est très récente*



*Cette exploitation agricole rend floue la limite entre espace agricole et espace urbanisé*

L'entrée Sud, également sur la RD 15, présente de fortes similitudes avec l'entrée Nord. On retrouve des arbres de chaque côté de la voie qui marque l'entrée dans l'agglomération. A nouveau la transition n'est pas claire entre l'espace urbain et l'espace agricole. Impression amplifiée par la présence d'une exploitation agricole accompagnée d'une grande maison au milieu de champs, largement détachées du front bâti.



*L'entrée Sud ressemble pour beaucoup à l'entrée Nord*



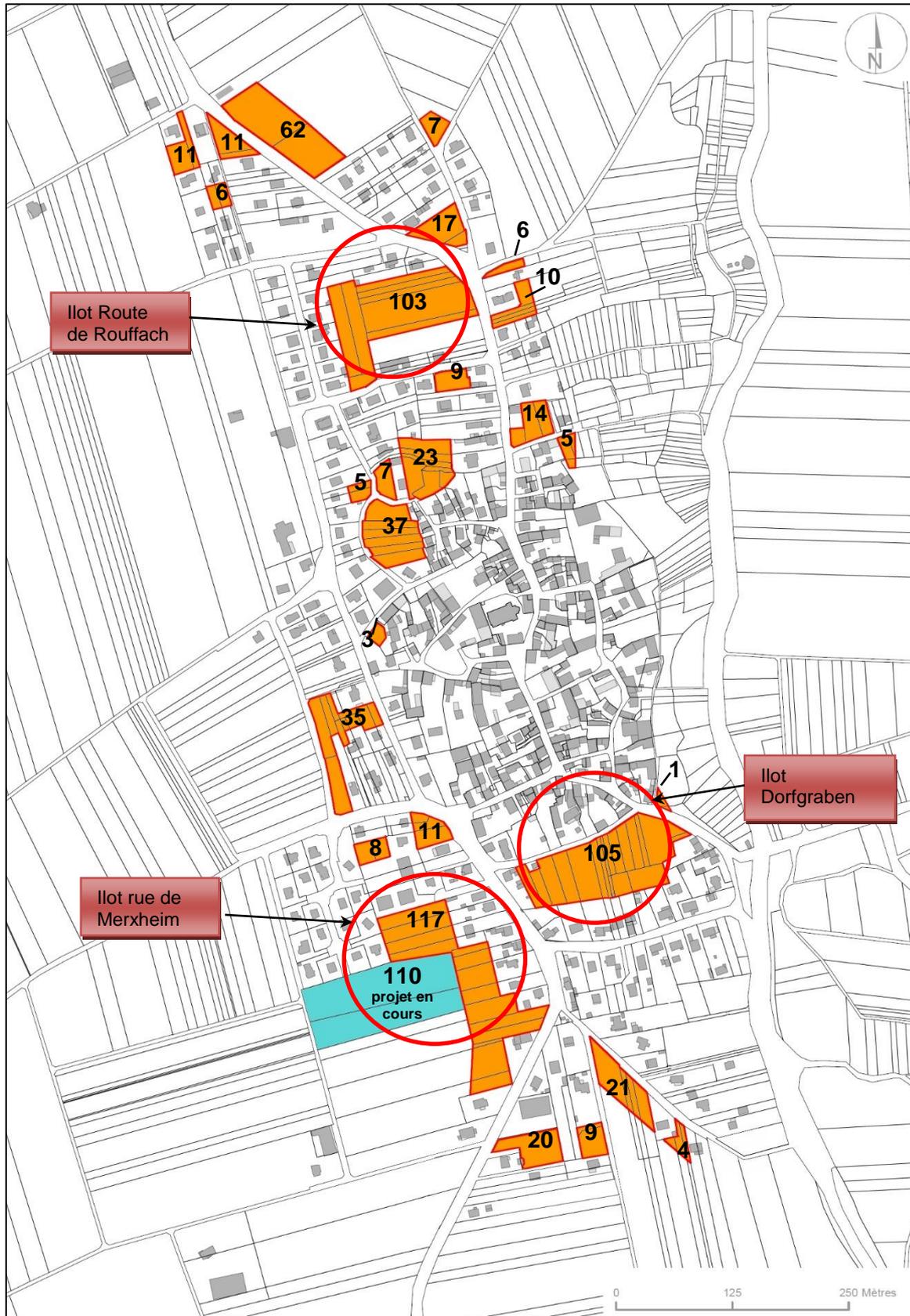
*Cette exploitation et cette maison isolées donnent l'impression d'un paysage flou, voire inachevé*

C'est sans conteste l'entrée Est, sur la RD 15.1, qui est la plus agréable. Passé le pont en pierre sur la Lauch, s'ouvre une bifurcation marquée par un grand arbre. A droite la rue Principale de GUNDOLSHEIM qui traverse le centre ancien et permet de rejoindre Rouffach vers le Nord. A gauche une voie secondaire, la rue Saint-Blaise, qui dessert les quartiers pavillonnaires récents et permet de rejoindre Merxheim au Sud.



### 3.8. Les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

#### Les espaces interstitiels (en ares)



Dans le droit fil de la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR), il convient d'examiner le potentiel constitué par les espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe initiale du village. A été ainsi identifié un ensemble de parcelles de taille variable, toutes desservies par les voies et les réseaux ou à proximité de ceux-ci en capacité d'accueillir des constructions.

Ces terrains représentent un total d'environ **6,6 ha**, une ressource non négligeable en termes de densification de l'enveloppe bâtie, permettant d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles en périphérie du bourg et la réalisation de nouvelles infrastructures (réseaux, voirie).

Toutefois, il s'agit là d'une capacité d'accueil théorique faisant l'objet d'une rétention foncière. De plus certaines parcelles identifiées comme interstitielles sont occupées par des jardins familiaux et des espaces verts qui jouent un véritable rôle de respiration dans le tissu bâti.

Par conséquent, parmi ces espaces interstitiels, il convient de distinguer les ensembles de terrains formant des îlots qui constituent une ressource foncière susceptible d'être mobilisée dans le cadre d'opérations organisées. Ces îlots stratégiques cerclés de rouge dans la carte ci-contre couvrent une superficie totale de l'ordre de 3,25 ha.

- Dorfgraben 105 ares
- Route de Rouffach 103 ares
- Rue de Merxheim 117 ares

Il faut également mentionner les 20 logements vacants qui représentent également un potentiel en termes de croissance interne.

Dans ce cadre, Il faut aussi évoquer les possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles, granges et dépendances en logements dans le centre ancien qui sont toutefois difficilement quantifiables. Sur les 20 dernières années, seuls deux logements ont été créés dans des anciennes granges. Ce potentiel existe mais sa réutilisation nécessite des interventions lourdes sur le bâti pour répondre aux nouvelles normes, notamment en termes d'isolation.

Le tissu plus récent d'habitat se caractérise par deux morphologies urbaines distinctes :

- D'une part les tissus pavillonnaires issus d'opérations d'aménagement (type lotissement), avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Ce type de tissu, constitué pour l'essentiel dans le cadre d'opérations d'ensemble, apparaît relativement figé et n'offre que peu de perspectives d'évolution et de densification.
- D'autre part les tissus plus diffus correspondant à de l'habitat spontanée des premières extensions des années 1950, 1960 mais aussi des extensions plus récentes au Sud du ban notamment. Ce tissu laisse plus de perspectives d'évolution et de densification ; les parcelles y sont souvent de grandes tailles, ce qui permet par endroit de dégager de l'espace pour une nouvelle construction à l'avant ou l'arrière du bâtiment existant.

Ce n'est qu'à long et très long terme que pourront s'envisager des opérations de renouvellement par démolition des constructions les plus anciennes et les moins performantes au plan énergétique et leur remplacement par de l'habitat plus dense du type logements intermédiaires ou petits collectifs.

### **L'essentiel concernant l'espace bâti :**

- ▶▶ Présence d'un patrimoine bâti hérité de la civilisation rurale comprenant plusieurs éléments remarquables.
- ▶▶ Présence de fermes de vigneron.
- ▶▶ Existence d'une façade patrimoniale le long la Lauch mise en valeur par un écrin de prés-vergers.
- ▶▶ Faible niveau d'animation du centre-village.
- ▶▶ Potentiel de densification de l'enveloppe bâtie.
- ▶▶ Village qui s'est développé de façon relativement cohérente avec toutefois une tendance récente à la dispersion des constructions en périphérie de l'agglomération.
- ▶▶ Développement urbain récent constitué par des projets individuels sous forme de maisons pavillonnaires, pas d'opération d'ensemble.
- ▶▶ Problème de la vitesse en traversée d'agglomération.

### **Les enjeux concernant l'évolution du bâti dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.**

- ▶▶ Conservation des caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien.
- ▶▶ Préservation des éléments les plus remarquables du patrimoine bâti.
- ▶▶ Réutilisation des logements vacants.
- ▶▶ Développement des cheminements et liaisons piétonnes en lien avec la coulée verte de la Lauch.
- ▶▶ Préservation de la façade patrimoniale.
- ▶▶ Créer les conditions réglementaires permettant d'optimiser le potentiel constitué par les terrains libres au sein de l'enveloppe villageoise.
- ▶▶ Maintien de l'urbanisation à l'écart de la zone inondable de la Lauch.
- ▶▶ Valorisation des espaces publics autour de l'église.

## 4. Le paysage

### 4.1. Cadrage général

**Un village de plaine ouvert sur les Vosges, trait d'union entre le piémont et la trame verte et bleue du ried de la Lauch**

GUNDOLSHEIM bénéficie d'une situation valorisante au plan paysager liée à la lisibilité du site et à la simplicité de l'organisation du territoire communal. Les traits majeurs du paysage reposent sur la multiplication des perspectives en de multiples points du ban sur le piémont et les Vosges combinée à un terroir façonné par l'eau et différentes formations végétales. Dans ce contexte, le village conserve encore son unité et son homogénéité en tant qu'élément quasi naturel du paysage.

### 4.2. Les unités paysagères

#### ➤ La partie Ouest du ban communal

Entre le village et la RD 83 se déploie un avant-plan paysager sous la forme de grands champs ouverts délivrant des vues sur les collines du Bollenberg au sein desquelles alternent des landes sèches, vastes étendues ouvertes contrastant avec le vignoble à l'aspect dense et ordonné. Ce piémont est relayé par les sommets vosgiens qui ferment l'horizon et apportent de la profondeur au paysage par leur silhouette souple et ondulante.



*Vue aérienne sur le village depuis le Sud*

Le cortège végétal du Quierenbach anime favorablement le site tout en marquant la limite entre collines et plaine. La quasi absence de constructions et d'ouvrages participe au maintien de la cohérence de cette entité paysagère et à la qualité des perspectives tant sur le piémont que sur le village depuis la RD 83. En circulant sur cet axe ainsi que depuis l'échangeur de Rouffach-Sud, le village conserve son aspect groupé autour du clocher symbolique et s'inscrit avec ses extensions de manière discrète dans le site, expression d'un équilibre entre l'occupation humaine et le milieu naturel et agricole.



*Perspective sur le village depuis l'échangeur sur la RD 83 .....*



*.....et depuis la terrasse agricole à l'Ouest.*

Cet avant plan paysager, animé par quelques arbres de plein champ, demeure d'une grande sensibilité face à toute altération ; le caractère découvert du site accroît l'impact de tout élément perturbateur. Il en va ainsi de la sorte de la sortie d'exploitation récente implantée entre le village et la RD 83. Par ailleurs, l'ancienne station-service le long de cette voie représente désormais un point noir paysager le long d'un axe majeur de circulation. Les accès à cette ancienne station-service ont été définitivement supprimés suite à l'arrêt de son exploitation. Cependant, il n'y a pas de projet de réhabilitation à ce jour.

➤ **La partie Est du ban communal : le ried de la Lauch.**

Le caractère inondable de ce secteur de plaine l'a maintenu à l'écart de toute urbanisation et de toute forme de mitage. La végétation d'accompagnement des ruisseaux ainsi que les lisières de la forêt de GUNDOLSHEIM ont pour effet de compartimenter l'espace agricole en larges mailles semi-ouvertes. Ce paysage en coulisse est ainsi entièrement structuré par la trame végétale et bénéficie de l'absence de toute forme majeure d'altération, à l'exception toutefois de la ligne à haute tension qui crée un effet perturbateur. La voie ferrée au tracé rectiligne s'insère dans le paysage grâce à son talus boisé.

Autrefois, les prairies enrichissaient la texture du paysage aujourd'hui appauvrie par la céréaliculture intensive.



*Dans la partie Est du territoire communal,....*



*.....un paysage semi ouvert à larges mailles.*

## ➤ Les façades villageoises

La façade Est n'a pas fait l'objet de développement en raison de l'inondabilité du site, si bien que c'est le village ancien qui demeure au contact des prés et vergers qui accompagnent la Lauch et ses milieux riverains. Cette végétation crée un écrin le long de cette façade patrimoniale constituée par les toitures rouge brique des granges, orientées parallèlement à la rivière, s'harmonisant parfaitement au décor verdoyant. L'eau et l'élément végétal participent à la qualité et à l'originalité des lieux dans une ambiance rurale calme et champêtre.



*Perspective rapprochée...*



*.... et éloignée sur la façade Est du village dans son écrin végétal.*

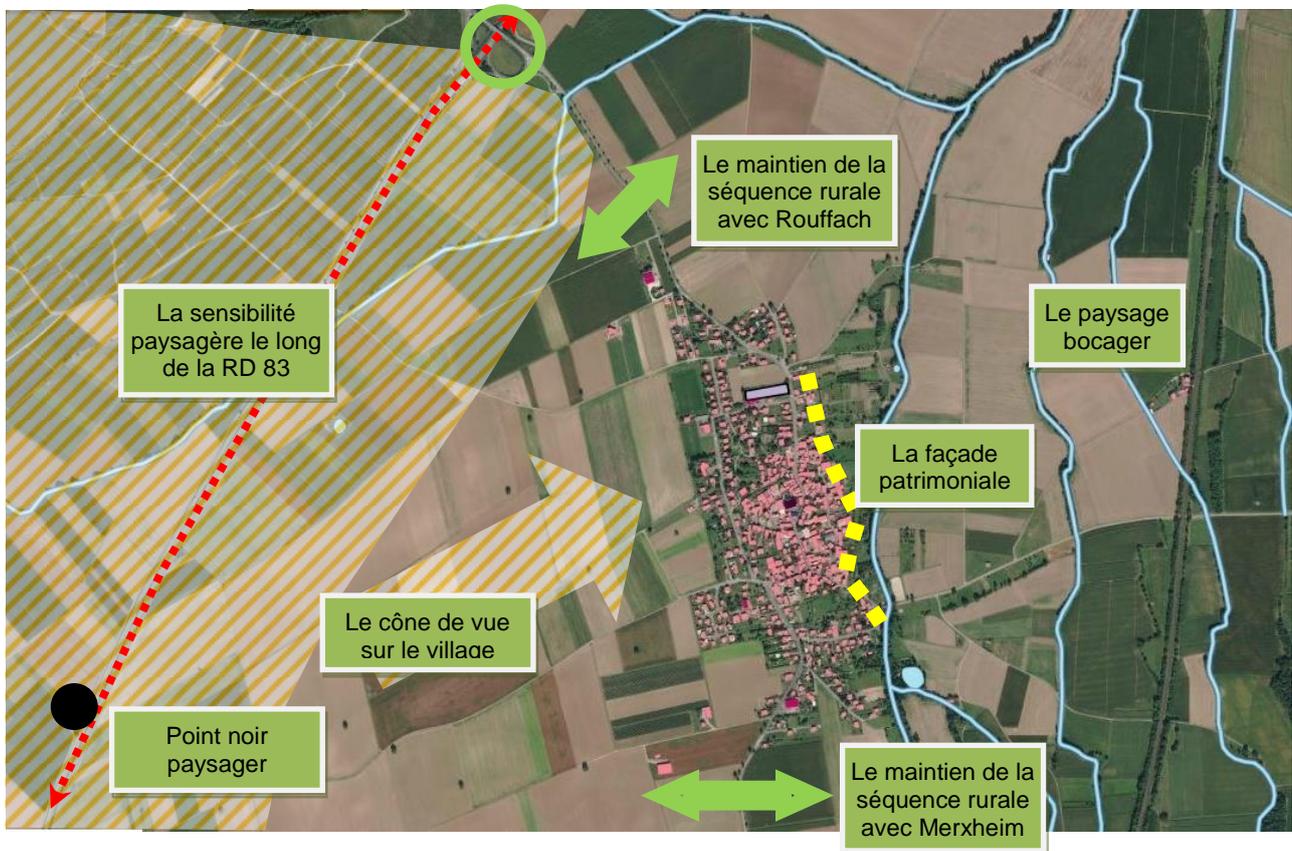
A l'opposé, la façade Ouest s'inscrit dans un contexte paysager plus sensible en contact direct avec l'espace agricole, sans véritable transition. Les extensions à venir devront conforter une silhouette villageoise en accord avec l'identité du site.

Jusqu'ici, ont été maintenues des séquences rurales de transition entre Rouffach au Nord et Merxheim au Sud. Ces moments de respiration sont indispensables dans la mesure où ils rythment le paysage et font la force du territoire. Toutefois, le développement de l'urbanisation linéaire le long de la route départementale tend à réduire les ouvertures paysagères attrayantes le long de la voie. Par ailleurs, l'essaimage de constructions du fait d'implantations à caractère agricole en périphérie immédiate de l'agglomération rompt l'unité de l'espace bâti et altère la perception du village.



*La multiplication de sorties d'exploitation tend à réduire la lisibilité du site villageois.*

### Les enjeux du paysage



### **L'essentiel concernant le Paysage**

- ▶ Commune bénéficiant d'une ambiance de commune rurale calme.
- ▶ Village qui a conservé la cohérence de son inscription dans le site du fait d'un développement urbain limité, réalisé au coup par coup de façon diffuse majoritairement au sein de l'enveloppe villageoise et de la contrainte d'inconstructibilité liée à la zone inondable.
- ▶ Qualité des champs visuels sur le village, le piémont et la montagne depuis les différents axes routiers.
- ▶ Avant plan paysager entre le village et la RD 83 très vulnérable face à toute altération.
- ▶ Paysage relictuel de ried dans la partie orientale du territoire.
- ▶ Présence d'une façade patrimoniale remarquable côté Est du village.
- ▶ Evolution récente de l'urbanisation au Nord et au Sud en décalage par rapport à l'équilibre général de la silhouette du village.

### **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 à l'espace bâti et s'insèrent de manière satisfaisante au site villageois.
- ▶ Ménager une transition végétalisée avec l'espace agricole en cas de développement vers l'Ouest.
- ▶ Stopper les extensions linéaires le long de la RD au Sud et au Nord du village, maintien des séquences rurales vers Rouffach et vers Merxheim.
- ▶ Interdire toute forme de mitage de l'avant-plan paysager entre la RD 83 et le village.
- ▶ Maintenir l'ensemble de prés vergers et la qualité de la façade patrimoniale.
- ▶ Conserver et consolider la trame végétale du ried. Préserver les dernières prairies.
- ▶ Résorption du point noir paysager le long de la RD 83 constitué par l'ancienne station-service.

## 5. 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.

### 5.1. 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 de la gare de Rouffach distante de 4 km, sur la ligne Colmar-Mulhouse, desservie par un service régulier de TER bénéficiant d'un cadencement, permettant un accès rapide aux pôles urbains régionaux.

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 attire de plus en plus d'usagers qui combinent dans leurs déplacements quotidiens l'usage de la voiture et le train.

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

#### ➤ Déplacements cyclables

La commune n'est actuellement desservie par aucune piste ou itinéraire cyclables relevant du schéma départemental. Le développement des liaisons cyclables reste à promouvoir d'une part vers le réseau du piémont pour accéder à Rouffach, le bourg centre, et à sa gare et, d'autre part, vers Merxheim également desservie par le T.E.R. et l'agglomération de Guebwiller.

A l'échelle du village, la sécurisation de la traversée d'agglomération peut créer les conditions favorisant, par un apaisement de la vitesse des véhicules, les déplacements à pied ou à vélo vers les écoles et les équipements.

### 5.2. L'énergie

Les énergies habituellement utilisées pour les usages domestiques dans la commune sont l'électricité, le fuel et le bois notamment pour le chauffage. Une réflexion est en cours en vue du raccordement au réseau de gaz de la ville de Guebwiller qui dessert la commune voisine de Merxheim.

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

La forêt communale, d'une superficie de 130 ha, représente un gisement non négligeable du point de vue du bois-énergie.

GUNDOLSHEIM est particulièrement privilégiée en raison de la présence de la nappe phréatique de la Plaine d'Alsace qui est l'une des plus importantes réserves en eau souterraine d'Europe. La quantité d'eau stockée, pour sa seule partie alsacienne, est estimée à environ 35 milliards de m<sup>3</sup> d'eau. Sa température varie peu au fil des saisons, entre 8 et 12 °C, gage d'une efficacité élevée même en hiver, dans le cas de son exploitation à travers des pompes à chaleur.

*De par l'accessibilité de sa ressource et par les débits de pompage élevés dans les alluvions, la nappe alluviale rhénane se dégage comme le potentiel majeur pour l'exploitation géothermique sur aquifère.<sup>2</sup>*

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.

Compte tenu de l'absence de chute et des caractéristiques de son régime hydrologique, le potentiel en termes de production d'hydroélectricité de la Lauch est très réduit.

Les nouveaux besoins liés au développement durable et 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 local d'énergie renouvelable qui se résume au bois-énergie et au solaire.

<sup>2</sup> Source : Schéma Régional Air Climat

## 6. 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.

### 6.1. Les servitudes d'utilité publique

La commune est grevée par des servitudes dont les effets en matière d'utilisation du sol priment 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

Dans la partie Nord du ban communal, le forage capté en vue de l'alimentation en eau potable par le SIVOM de l'Ohmbach génère des périmètres de protection rapprochée et éloignée. 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 de GUNDOLSHEIM est couverte par cette servitude qui vise la protection du patrimoine forestier.



#### ➤ La servitude AC1 de Protection des monuments historiques

L'église fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Dès lors, il est institué, pour sa protection et sa mise en valeur, un périmètre de 500 mètres autour de l'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.

#### ➤ Les servitudes I 1 et I 3 relatives au pipeline et au gazoduc

Le passage de ces canalisations donne lieu à l'obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents chargés de la surveillance et de l'entretien des installations. Les travaux de terrassement, de fouilles susceptibles de causer des dommages aux conduites font l'objet d'une réglementation stricte.

## 6.2. 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 par arrêté du Préfet Coordinateur de bassin) 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. Les enjeux identifiés sont les suivants :

- *Enjeu 1 : Prévenir plutôt que guérir ;*
- *Enjeu 2 : Le changement climatique, un enjeu d'anticipation ;*
- *Enjeu 3 : La place de l'eau dans l'aménagement du territoire ;*
- *Enjeu 4 : Renforcer la coopération entre les pays qui partagent l'eau du Rhin et de la Meuse ;*
- *Enjeu 5 : L'information et la participation du public et des acteurs : un enjeu à part entière ;*
- *Enjeu 6 : Retrouver les équilibres écologiques ;*
- *Enjeu 7 : Eliminer les substances dangereuses pour l'eau et l'environnement ;*
- *Enjeu 8 : Pollution diffuse : favoriser les pratiques compatibles avec la protection durable des ressources en eau et des milieux naturels aquatiques ;*
- *Enjeu 9 : Pollution urbaine : optimiser le rapport coût/efficacité et s'accorder sur des priorités dans une vision partagée entre les acteurs ;*
- *Enjeu 10 : Valider les bonnes solutions pour l'avenir ;*
- *Enjeu 11 : Economiser la ressource ;*
- *Enjeu 12 : Le prix de l'eau maîtrisé et des contributions plus équilibrées.*

Dans chaque sous-bassin, l'établissement d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) d'initiative locale est prévu. GUNDOLSHEIM 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.

### ➤ Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

La RD 83, classée "route à grande circulation" entre dans le champ d'application de l'article 2 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Cette loi a induit l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui précise qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de leurs bretelles, des routes express et des déviations d'agglomérations au sens du code de la voirie routière. Cette bande est ramenée à 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

- dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans un document d'urbanisme sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### ➤ **SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 14 décembre 2016. 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 dans le domaine de l'habitat, notamment en ce qui concerne une densité minimale de 20 logements/ ha dans les nouvelles opérations, l'activité économique, les continuités écologiques, les transports.

### ➤ **Infrastructures de transport terrestre bruyantes**

L'arrêté préfectoral du 21 février 2013, portant révision du classement des infrastructures de transport terrestre du département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et leur voisinage, en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 concerne les voies ci-après :

Voie	Catégorie	Largeur du secteur affecté
<b>R.D. 83</b> : dans toute la traversée du territoire communal	2	250 mètres
<b>Ligne Strasbourg-Bâle</b> : dans toute la traversée du territoire communal	1	300 mètres

### ➤ **Exploitation agricole d'élevage**

Dans le village est présente une exploitation d'élevage, rue Basse, qualifiée, compte tenu de son importance, d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Pour éviter les conflits de voisinage et les atteintes à l'environnement, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis notamment des constructions à usage d'habitation. Dans le cas présent, cette distance est fixée à 100 mètres par la réglementation.

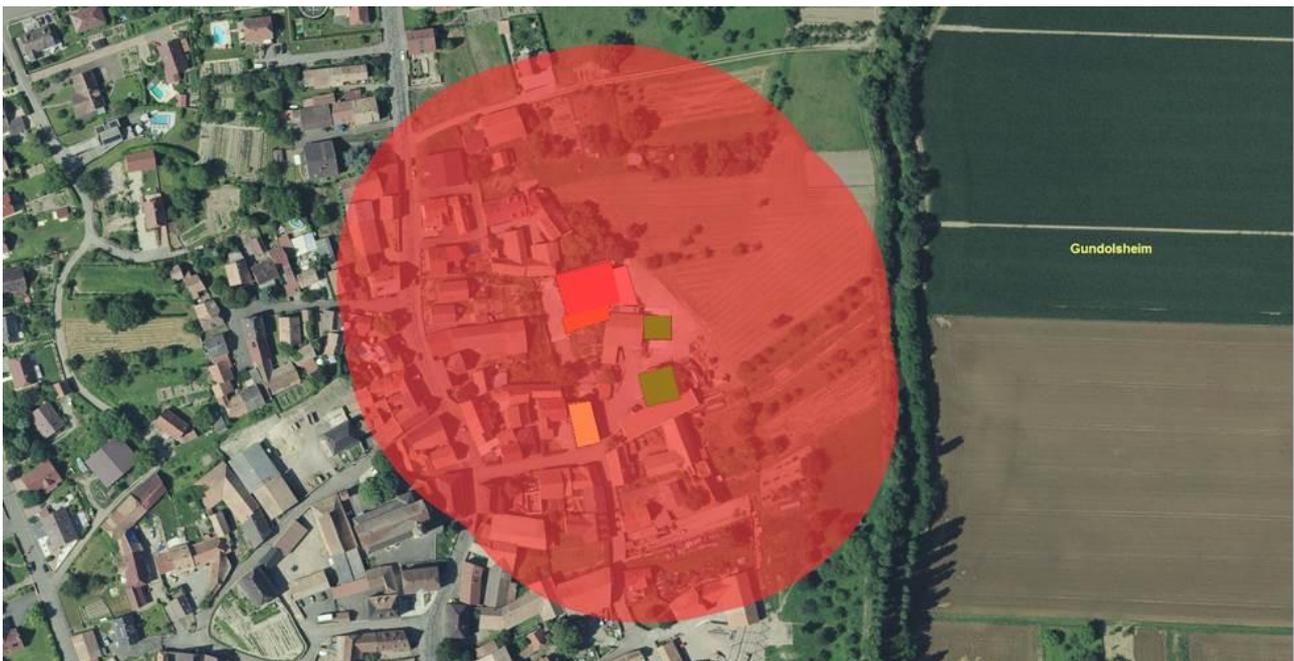
Sont pris en compte pour l'instauration du périmètre :

- les bâtiments servant au logement des animaux ;
- les laiteries et fromageries ;
- les bâtiments ou installations servant à abriter la nourriture du bétail ;
- les dispositifs de stockage et de traitement des effluents.

Ainsi, l'agriculteur ne peut pas construire un nouveau bâtiment d'élevage ou une annexe à moins de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation.

A l'inverse, une personne souhaitant construire à proximité de cette exploitation d'élevage doit respecter cette même distance conformément à la règle de réciprocité édictée par l'article L 111-3 du Code Rural qui exige une marge de recul entre un bâtiment d'élevage, ses annexes et les projets de constructions de tiers à usage d'habitation ou professionnel.

#### Périmètre de réciprocité de 100 mètres autour de l'exploitation d'élevage



Toutefois, le même article du Code Rural prévoit des dérogations après avis de la Chambre d'Agriculture pour tenir compte des spécificités locales. Il convient, en effet, de ne pas bloquer la situation des parcelles et constructions voisines compte tenu de leur potentiel et de leur localisation en centre village.

## ➤ Risques naturels

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle les 20/07/1983, 29/12/1999 et 27/07/2007 pour inondations, coulées de boues et mouvements de terrain.

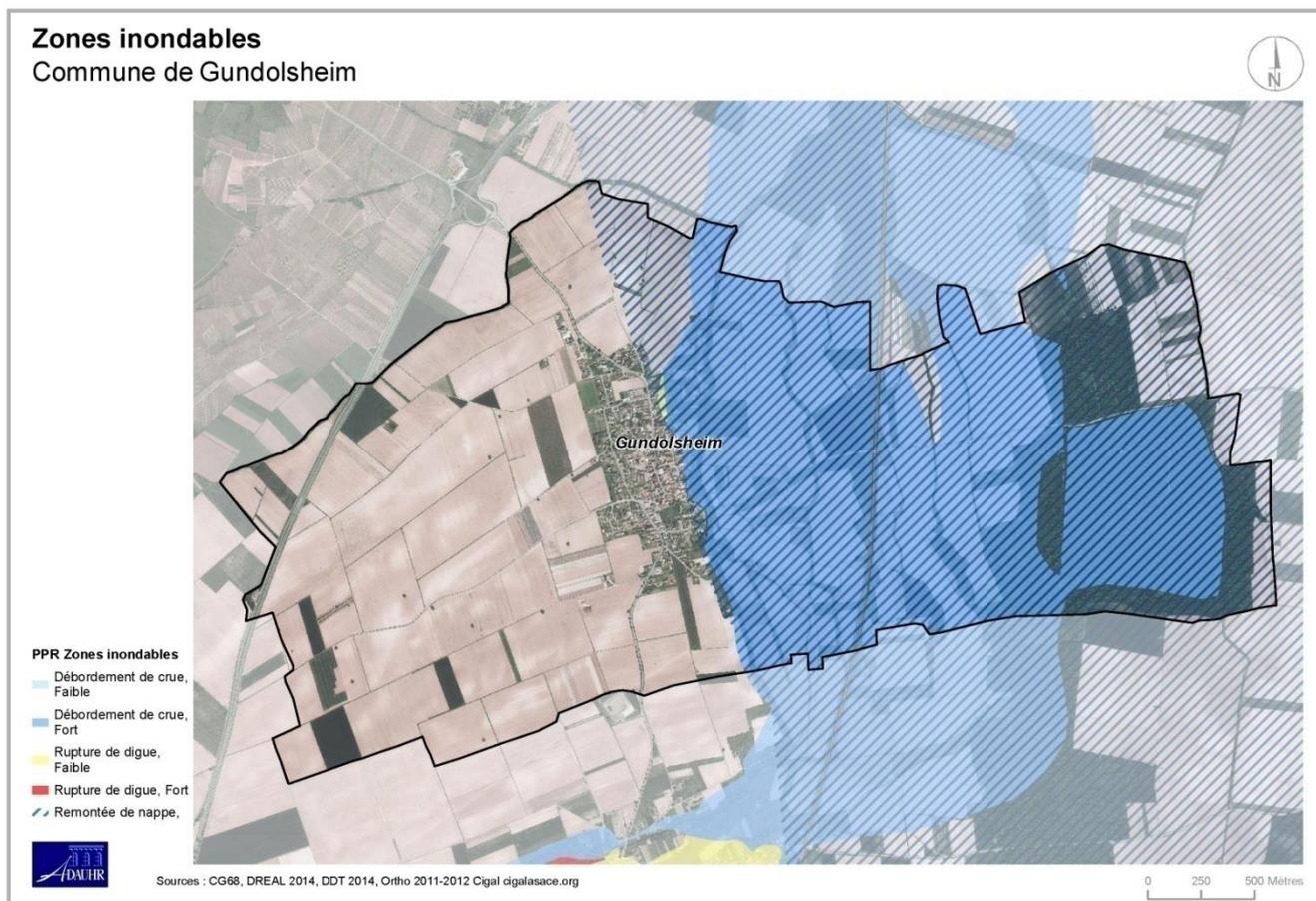
### ▪ Risque d'inondation

Le bassin versant de la Lauch couvre une superficie de l'ordre de 390 km<sup>2</sup> et 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.

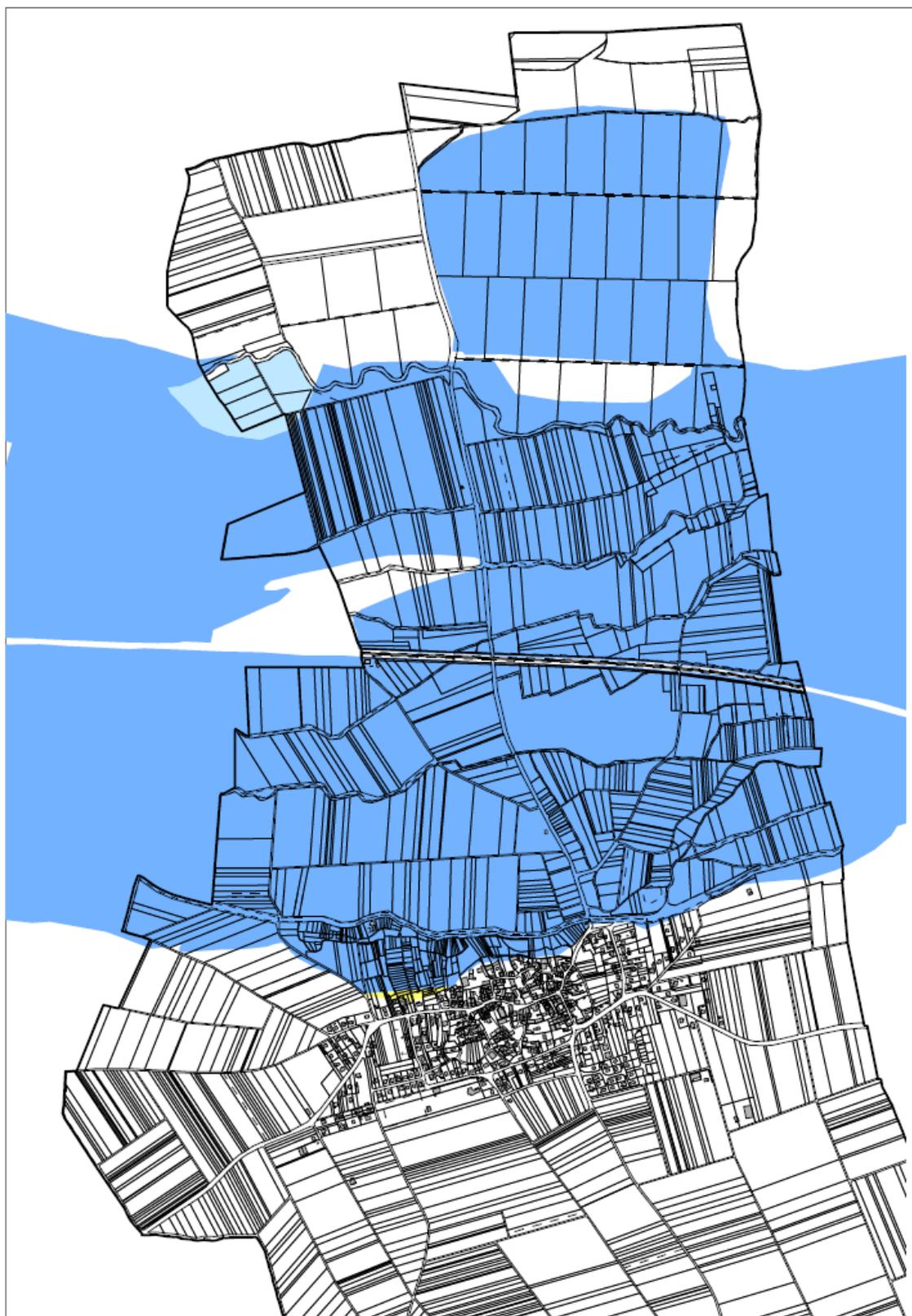
Les inondations de la Lauch ont lieu essentiellement en période hivernale et printanière, suite à des pluies abondantes, parfois associées à la fonte du manteau neigeux comme en février 1990. Dans son parcours de plaine, à partir de l'aval de Merxheim et donc au droit de GUNDOLSHEIM, la Lauch s'épand 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.



Délimitation de la zone inondable par débordement à risque fort du PPRI  
sur fond cadastral (Source DDT)



Le territoire communal de GUNDOLSHEIM est concerné, principalement à l'Est du village au sein du ried de la Lauch, par le risque d'inondation par débordement considéré comme fort, par le risque de remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol et très localement par le risque faible en cas de rupture de digue.

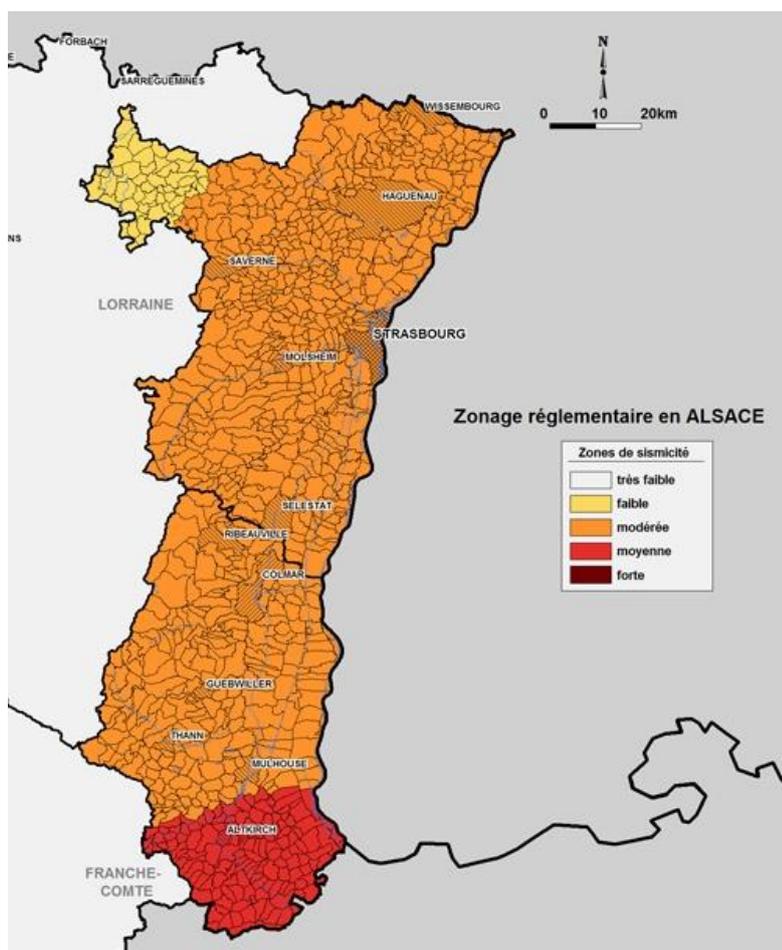
Les terrains soumis au risque fort par débordement font l'objet de l'interdiction de toute construction et remblaiement au sein du périmètre de la crue centennale en question. Ils doivent être classés en zone agricole et en zone naturelle inconstructibles au P.L.U.

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

La nouvelle réglementation sismique, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> 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.

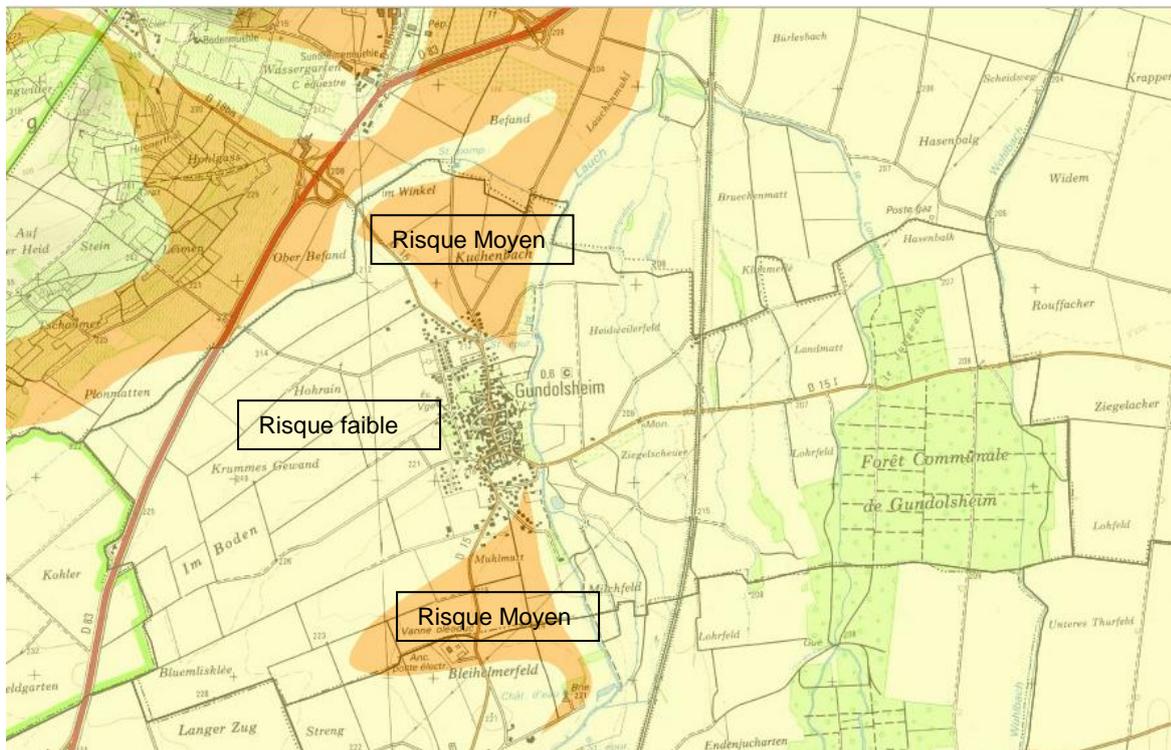
Le Haut-Rhin est soumis en majorité à l'aléa modéré et la partie Sud du département à l'aléa moyen. Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs.



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.

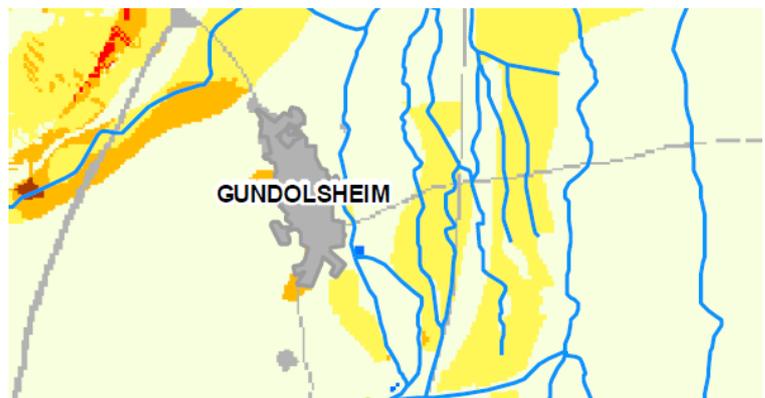
- **Aléa retrait-gonflement des argiles** (Source : Géorisques, Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie)

Un sol argileux en fonction de sa teneur en eau peut subir des variations de volume, dont l'amplitude s'avère 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 terrasse loessique, la présence d'argile dans la composition des sols en place donne lieu à deux plages à risque moyen au Nord et au Sud du village.



- **Risque de coulée de boue**

Ce risque est présent sur la commune mais demeure marginal et concerne les terres agricoles le long du Quierenbach où il est considéré comme moyen. Le risque dans la partie Est existe également selon un niveau qualifié de faible selon la cartographie établie par la DREAL ci-contre.



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

▪ **Risque de transport de matières dangereuses**

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par voie routière sur la RD 83 et par voie ferrée sur la ligne Strasbourg-Bâle. 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. Le centre du village se situe à plus d'un kilomètre de la voie ferrée et à 1,6 kilomètre de la RD 83.

▪ **Canalisations de transport de matières dangereuses**

Il convient de signaler le passage sur le ban communal d'un gazoduc et d'un pipeline donnant lieu à une réglementation dans le cadre de l'application des servitudes d'utilité publique, déjà évoquée précédemment.

Par ailleurs, la DRIRE a fait réaliser des études de sécurité qui montrent que la rupture de cette canalisation peut présenter un danger pour le voisinage, le scénario le plus redoutable étant l'agression extérieure par un engin de terrassement. Ce risque demeure néanmoins faible mais doit être pris en considération par le document d'urbanisme.

Les études de sécurité et les plans de sécurité et d'intervention permettent d'évaluer les distances d'effet des phénomènes accidentels et de définir ainsi 3 zones de dangers fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 :

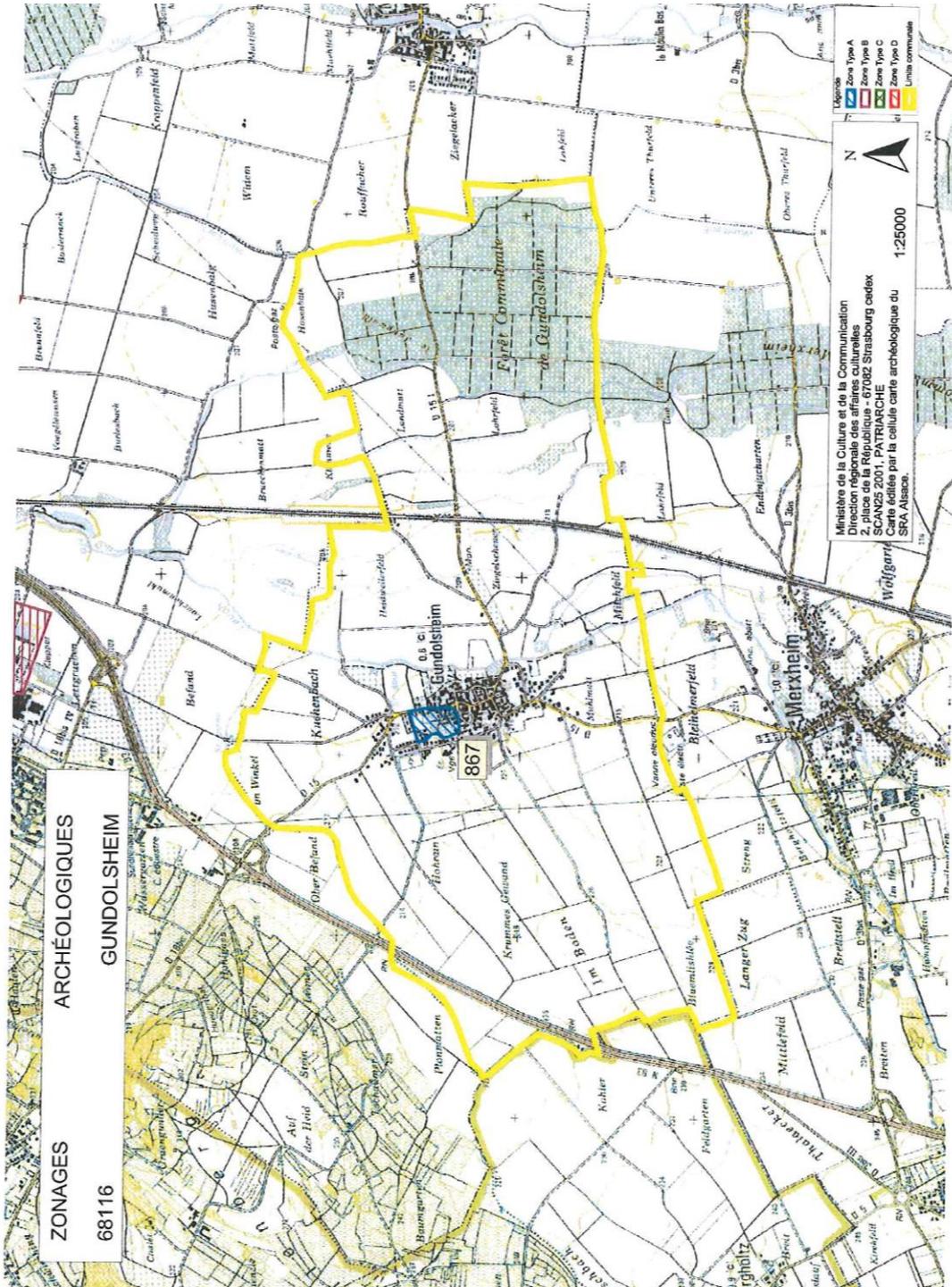
- Zone des dangers significatifs pour la vie humaine délimitée par les seuils des effets irréversibles (IRE) ;
- Zone des dangers graves pour la vie humaine délimitée par les seuils des premiers effets létaux (PEL) ;
- Zone des dangers très graves pour la vie humaine délimitée par les seuils des effets létaux significatifs (ELS).

Dans ces zones, sans préjudice des servitudes d'utilité publique applicables, les dispositions suivantes doivent être prises :

- Dans la zone IRE, informer le transporteur de ses projets le plus en amont possible ;
- Dans la zone PEL, proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ;
- Dans la zone ELS, proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes.

## Zones de sensibilité archéologique

Source : Service Régional de l'Architecture



## ▪ **Risque de barrage**

Située dans le bassin versant de la Lauch, la commune de GUNDOLSHEIM est soumise au risque de barrage lié à la présence du lac de la Lauch (771 000 m<sup>3</sup>) et du lac du Ballon (1 077 000 m<sup>3</sup>).

Le risque majeur est constitué par la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale et rapide du niveau de l'eau à l'aval. Cette onde de submersion peut être provoquée :

- par un glissement de terrain dans la retenue du barrage (déversement par-dessus le barrage puis propagation de l'onde dans la vallée) ;
- par la rupture totale ou partielle du barrage (onde de submersion se propageant dans la vallée). Cette rupture peut être instantanée (ouvrages maçonnés) ou progressive (barrages en remblai). La plupart des barrages du Haut-Rhin à enjeux sont des barrages en remblai.

Les facteurs de risques sont de plusieurs ordres : conception ancienne de l'ouvrage, crues exceptionnelles, séisme, action de destruction, attentat...

Au-delà du dispositif de surveillance existant dans le département, en cas d'accident majeurs sont mis en œuvre des systèmes d'alerte des populations et des plans d'organisation des secours (Plan Orsec).

## ➤ **Protection archéologique**

La commune de GUNDOLSHEIM 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, un périmètre archéologiques sensibles est répertorié au sein du territoire communal. Il s'agit de la zone n°867 englobant les vestiges de l'ancien château et l'église (voir plan au dos).

Au sein de ce périmètre, le service régional de l'archéologie doit être consulté à l'occasion de toutes les demandes d'autorisation de construire, de démolir, de certificat d'urbanisme et déclaration préalable, afin de lui permettre d'effectuer à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

### 6.3. Les nuisances

➤ **Les nuisances liées à l'intensité de la circulation routière**

Nombre de véhicules en moyenne journalière annuelle				
Années	RD 83	RD 15 Entre le village et la RD 83	RD 15 Entre le village et Merxheim	RD 15 I vers Munwiller
<b>2010</b>	27395	1922	1430	708
<b>2012</b>	26753 dont poids lourds 2070	1992 dont poids lourds 114	1482 dont poids lourds 123	733 dont poids lourds 34
<b>2013</b>	25710 dont poids lourds 2070	2067 dont poids lourds 77	1580 dont poids lourds 52	792 dont poids lourds 31
<b>2014</b>	26672 dont poids lourds 2176	2015 dont poids lourds 77	1541 dont poids lourds 52	772 dont poids lourds 31
<b>2016</b>	27611 dont poids lourds 2176	1883 dont poids lourds 96	1518 dont poids lourds 52	687 dont poids lourds 30
<b>2017</b>	28218 dont poids lourds 2176	1853 dont poids lourds 96	1494 dont poids lourds 52	676 dont poids lourds 30

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 1685 véhicules/jour entre 2010 et 2013. Cette évolution peut s'expliquer par un report des migrations quotidiennes de travail de la route vers le TER. A partir de 2014, le trafic repart à la hausse, cette situation pouvant s'expliquer par un éventuel transfert depuis l'A 35. Les flux de véhicules sur cet axe 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 diminue ou reste stable. Toutefois, ce n'est pas le nombre de véhicules qui pose problème mais leur vitesse qui crée de l'insécurité, du danger et des nuisances. La prise de vitesse des véhicules est favorisée par le tracé et la largeur de la rue principale. De ce fait, une réflexion mérite d'être engagée afin de rendre la circulation en traversée d'agglomération, davantage compatible avec une vie de village calme et apaisée.

## ➤ **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'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Haut-Rhin 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 la valorisation énergétique.

### 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 plastiques, les briques alimentaires emballées dans des sacs spéciaux. Les biodéchets font également l'objet d'une collecte à domicile par l'intermédiaire de poubelles spéciales.

Par ailleurs, la population dispose de conteneurs sur la voie publique en vue de collecter le verre par 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 la performance du tri, dans un souci de maîtrise des coûts, se traduisant par une diminution des tonnages de l'ensemble des déchets produits par les ménages orientés vers l'incinération ou l'enfouissement. Le taux de recyclage global des déchets ménagers de 54 % en 2013 témoigne des efforts engagés, atteignant ainsi les objectifs fixés par le Grenelle 1.

## ➤ Les eaux usées

La commune dispose d'une station d'épuration qui lui est propre. Cet ouvrage, assure le traitement par boues activées pour un volume moyen journalier de 176 m<sup>3</sup>. La capacité de traitement est de 1 000 équivalents-habitants. Le milieu récepteur des eaux après passage dans la station est constitué par la Lauch. La capacité nominale de la station est de 60 kg/jour de DBO<sub>5</sub> pour une autorisation de rejet de 30 kg/jour.

L'ensemble de l'agglomération est raccordé au réseau public d'assainissement à l'exception de quelques constructions situées à l'écart qui disposent de systèmes de traitement autonome. Les réseaux sont dimensionnés pour traiter tous les effluents de la population actuelle et future.

L'étude menée dans le cadre du zonage d'assainissement en 2005 précise en conclusion que la saturation des ouvrages est loin d'être atteinte. La marge de manœuvre, en termes de débit et de pollution, est aujourd'hui suffisante pour faire face aux perspectives de développement de la commune.

Le zonage d'assainissement a déterminé des zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées. Par différence ont été définies des zones d'assainissement non collectif dans lesquelles il appartient à la collectivité d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

Ce zonage ne peut être joint au présent dossier dans la mesure où il s'appuie strictement sur les zones et secteurs délimités par le P.L.U. approuvé le 30 avril 2003 et peut ainsi créer une confusion avec les dispositions du présent P.L.U.

## ➤ Anciens sites d'activité

Le Ministère de l'Environnement et du Développement Durable tient un inventaire d'anciens sites industriels et activités de services appelé BASIAS. Cet inventaire a pour but de conserver la mémoire de ces sites pour fournir "*des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement. Cette banque de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions immobilières. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS, ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit*".

En ce qui concerne GUNDOSLHEIM, les sites suivants sont recensés.

Nom(s) usuel(s)	Activité	Dernière adresse	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
	Décharge Lohrfeld		Activité terminée	Inventorié
AGIP	Station-service		Activité terminée	Inventorié

Source : BASIAS

L'ancienne décharge au lieu-dit Lohrfeld se situe en limite de forêt communale, a été comblée et remise en état sous forme d'un espace boisé.

La station-service a cessé son activité depuis plusieurs années

### Localisation des anciens sites d'activités



**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 ;
- ▶ 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.

# 2.

## Les données socio-économiques



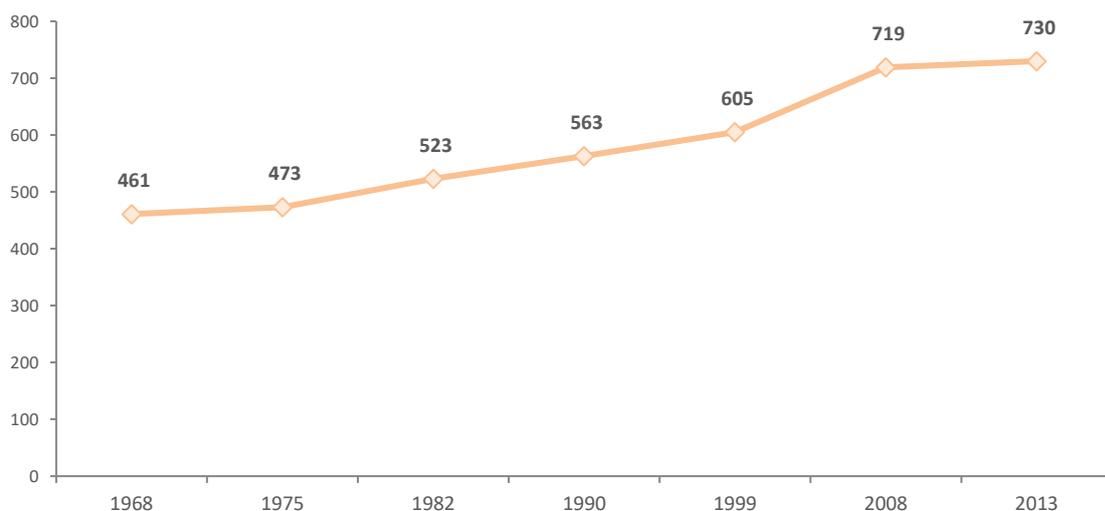
01/01/2013	Commune de GUNDOLSHEIM	Poids dans la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)	Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)	Département du Haut-Rhin
<b>Superficie (km<sup>2</sup>)</b>	8,22	7,1%	115	3 525
<b>Population</b>	730	5,5%	13 243	758 723
<b>Population active de 15 ans ou plus</b>	368	5,7%	6 420	368 073
<b>Logements</b>	328	5,1%	6 421	364 334

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

## 1. La population : 730 habitants en 2013

### 1.1. Evolution démographique : une croissance continue depuis 1962

Évolution des effectifs de la population de la Commune de Gundolsheim



Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

#### ➤ Le contexte historique

Le niveau démographique du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle -à près de 800 habitants- n'a plus jamais été atteint par la suite, bien que celui de 2013 s'en rapproche.

Fin 19<sup>ème</sup>/début 20<sup>ème</sup> siècle, GUNDOLSHEIM subit le sort de nombreux villages, frappés à cette époque par l'exode rural.

La commune compte 598 habitants en 1900, puis un peu moins de 500 en 1954, après les deux guerres.

Le minimum démographique est enregistré en 1968 avec 461 habitants, date à partir de laquelle le village renoue avec la croissance.

➤ L'évolution récente

La commune gagne 269 habitants de 1968 à 2013, soit une évolution de + 58,3 %.

De toutes les périodes, c'est de 1999 à 2008 que la croissance a été la plus soutenue (+ 114 habitants soit + 1,94 % par an).

Les autres périodes depuis 1968 affichent toutes une progression comprise entre + 0,3 et + 1,4 % par an.

Après les gains importants de 1999/2008, la croissance s'est ralentie de 2008 à 2013 (+ 11 habitants seulement).

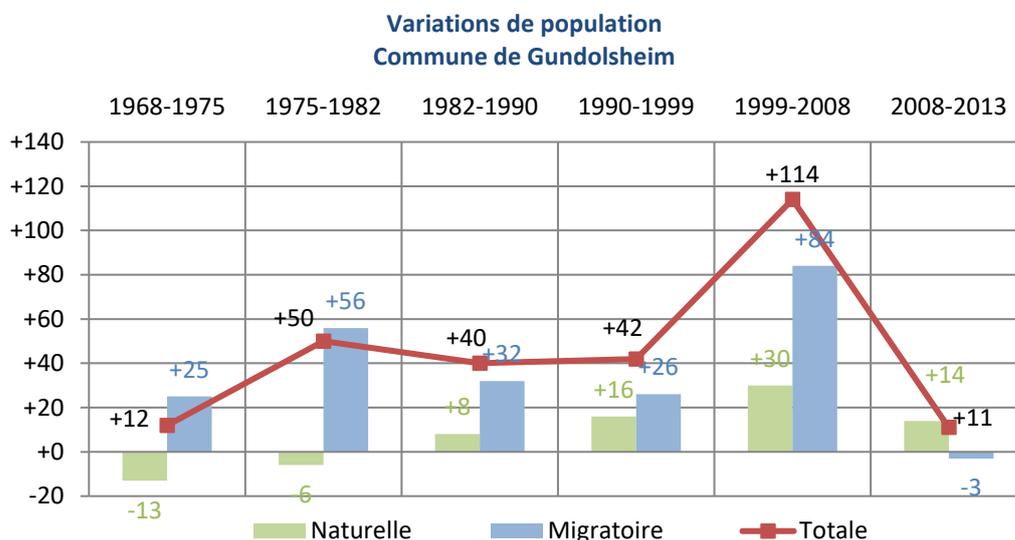
Le rythme de croissance annuel est presque toujours plus élevé à GUNDOLSHEIM que dans les entités de comparaison (Communauté de Communes du Pays de Rouffach, canton, aire du SCOT...).

	Période	Variation brute	Taux de variation annuel moyen	Dû au Solde migratoire	Dû au solde naturel
<b>Commune de GUNDOLSHEIM</b>	1968-1975	12	0,37%	0,77%	-0,40%
	1975-1982	50	1,45%	1,62%	-0,17%
	1982-1990	40	0,93%	0,74%	0,19%
	1990-1999	42	0,80%	0,50%	0,31%
	1999-2008	114	1,94%	1,43%	0,51%
	2008-2013	11	0,30%	-0,08%	0,39%
<b>Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)</b>	1968-1975	-172	-0,21%	-0,53%	0,32%
	1975-1982	-50	-0,06%	-0,08%	0,02%
	1982-1990	55	0,06%	-0,07%	0,13%
	1990-1999	298	0,28%	-0,04%	0,32%
	1999-2008	1 222	1,08%	0,74%	0,34%
	2008-2013	15	0,02%	-0,23%	0,25%
<b>SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)</b>	1968-1975	2 981	0,72%	0,40%	0,32%
	1975-1982	1 284	0,30%	0,10%	0,20%
	1982-1990	2 687	0,53%	0,19%	0,34%
	1990-1999	5 027	0,84%	0,45%	0,39%
	1999-2008	5 437	0,84%	0,41%	0,42%
	2008-2013	1 251	0,33%	-0,04%	0,38%
<b>Département du Haut-Rhin</b>	1968-1975	50 191	1,18%	0,68%	0,50%
	1975-1982	15 163	0,34%	-0,05%	0,39%
	1982-1990	20 947	0,40%	-0,08%	0,48%
	1990-1999	36 706	0,59%	0,15%	0,45%
	1999-2008	38 047	0,58%	0,14%	0,45%
	2008-2013	12 651	0,34%	-0,06%	0,39%

Source : INSEE RP 2013 - Series historiques

## 1.2. Composantes de l'évolution démographique : des apports migratoires quasi-constants

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).



Source : INSEE RP 2013 - Series historiques

Depuis 1982, la croissance démographique du village est alimentée à la fois par les gains naturels et migratoires. Ces derniers sont majoritaires, sauf de 2006 à 2013 où, légèrement déficitaires, ils ont été devancés pour la seule et unique fois par les gains naturels.

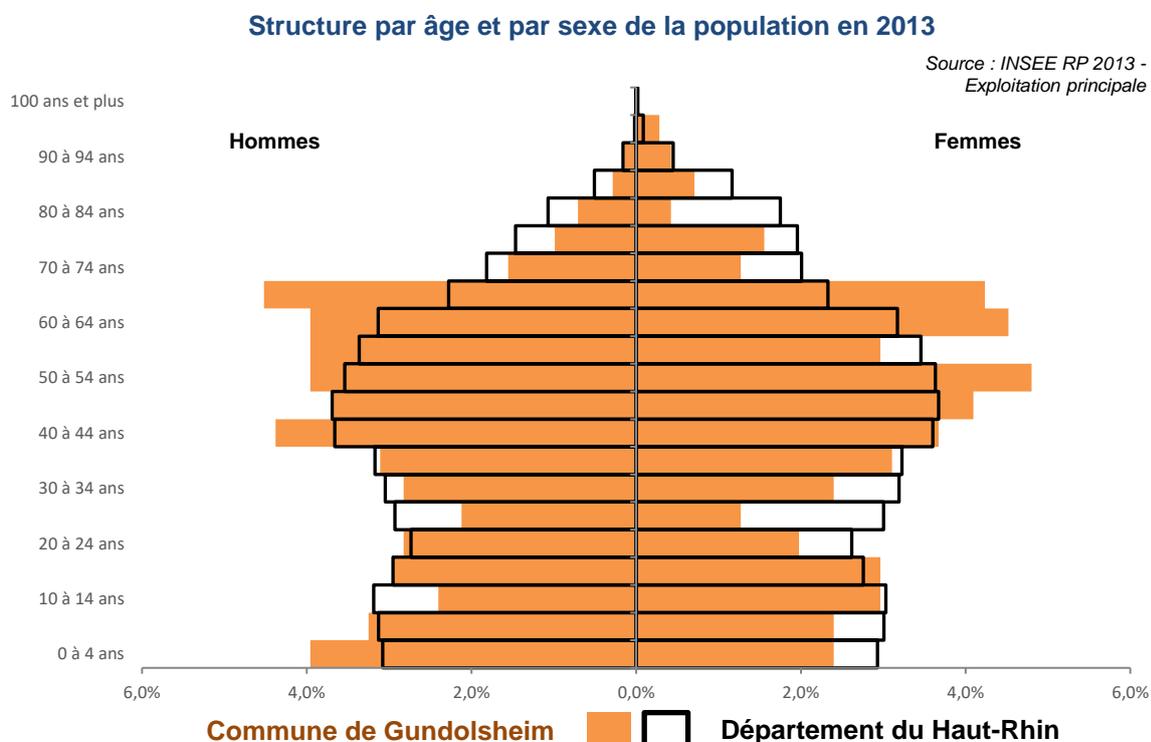
La forte croissance de 1999/2008 a été alimentée à 74 % par les apports migratoires, alors très étoffés (+ 84 personnes).

A souligner que les gains migratoires ont été soutenus à cette même période à l'échelle de toute la Communauté de Communes.

Et comme à GUNDOLSHEIM aussi ces gains ont "fondu" ensuite, de 2008 à 2013, pour céder la place aux apports naturels.

## 1.3. Structure par âge

### 1.3.1. Structure par âge et indice de vieillissement en 2013 : une structure plutôt jeune



La structure par âge de la population de GUNDOLSHEIM présente des écarts assez marqués par rapport à la référence départementale <sup>(1)</sup> :

- Une sur-représentation des moins de 20 ans ;
- Un déficit des jeunes adultes de 20 à 34 ans, marqué surtout de 20 à 29 ans ;
- Une nette sur-représentation des adultes de 35 à 70 ans (à quelques micro-exceptions près) ; c'est parmi les classes les plus élevées au sein de cette fourchette d'âge, que la sur-représentation est la plus forte ;
- Un déficit des personnes âgées, dès au-delà de 70 ans.

L'excédent des adultes de 35 à 64 ans correspond aux classes d'âge actives. Ce sont sur ces mêmes classes, en âge de travailler et de s'installer en accédant à la propriété, que portent en priorité les apports migratoires précédemment mentionnés.

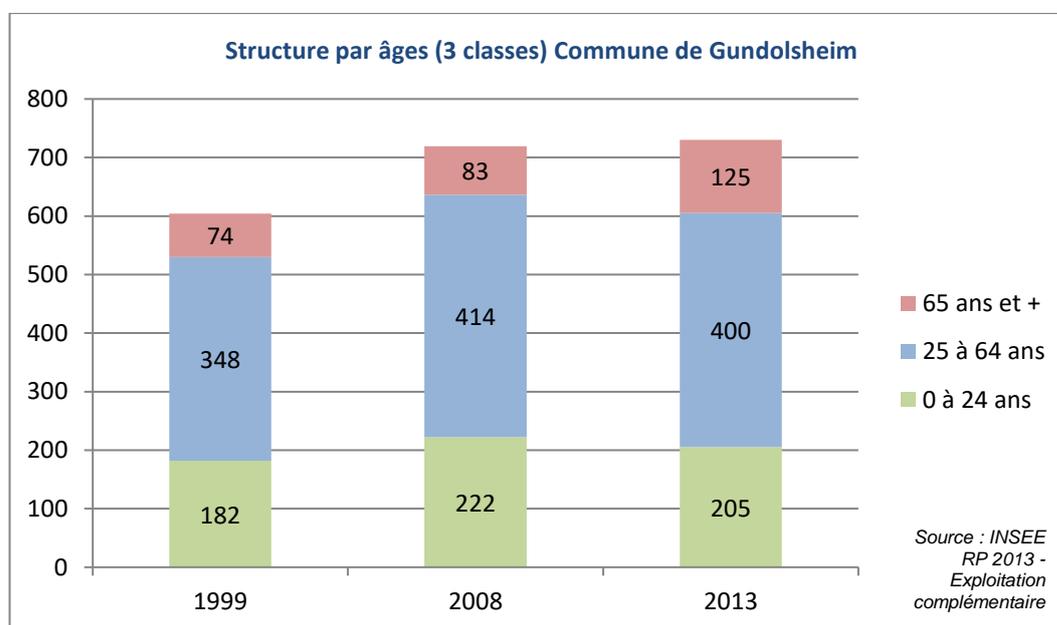
<sup>(1)</sup> Les observations effectuées ici sont néanmoins à relativiser quant à leur pertinence, en raison de certaines très faibles valeurs ; en effet, la population totale n'étant que de 730 habitants, les effectifs de certaines classes quinquennales peuvent être réduits (par exemple de 1 à 8 personnes, notamment au-delà de 70 ans et également pour les 25/29 ans).

L'excédent des jeunes de moins de 20 ans, le déficit de personnes âgées et aussi le surcroît de classes actives, conduisent à un indice de vieillissement plutôt bas, nettement inférieur à celui de la communauté de communes, mais cependant supérieur à celui du Haut-Rhin.

	Indice de vieillissement 2013
GUNDOLSHEIM	73,3 %
CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	82,0 %
Haut-Rhin	70,9 %

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

### 1.3.2. Evolution de la structure par âge : une augmentation de l'indice de vieillissement de 1999 à 2013



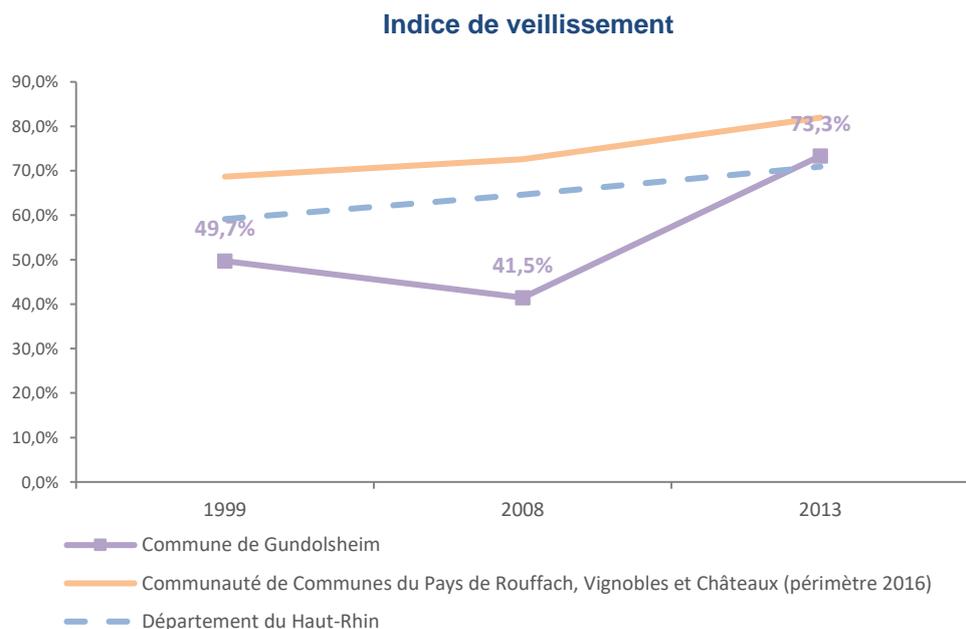
L'évolution en 3 grandes classes d'âge, de 1999 à 2013, fait ressortir :

- Une augmentation récente de la part des personnes âgées de 65 ans et plus à 17 % de l'ensemble en 2013, soit une croissance de 6 points entre 2008 et 2013. En valeurs absolues, les effectifs sont également en augmentation.
- Une évolution en dent de scie de la part de la classe médiane 25-64 ans, entre 1999 et 2013, avec une augmentation globale de 15 % sur la période.
- Des oscillations entre 28 % et 30 %, en positif et en négatif, pour la part des jeunes de moins de 24 ans.

Sur la période 1999-2013, les évolutions se résument ainsi :

- 0 - 24 ans : + 12,6 %
- 24 - 64 ans : + 14,9 %
- 65 ans et plus : + 68,9 %
- **Population totale** : + **58,3 %**

La progression plus rapide des classes âgées et plus lente des classes plus jeunes explique l'augmentation globale de l'indice de vieillissement sur la période.



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

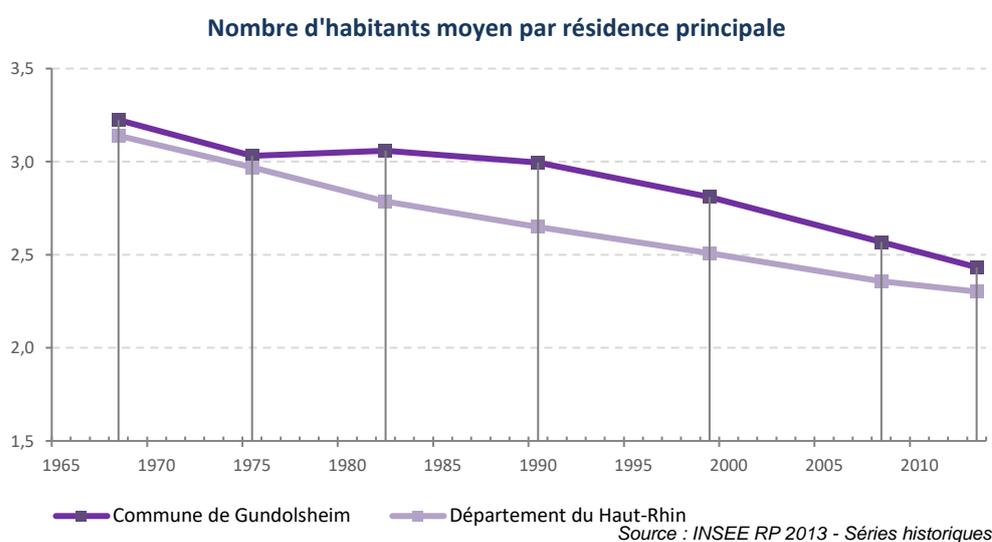
## 2. Les ménages et le logement

### 2.1. Evolution de la taille des ménages

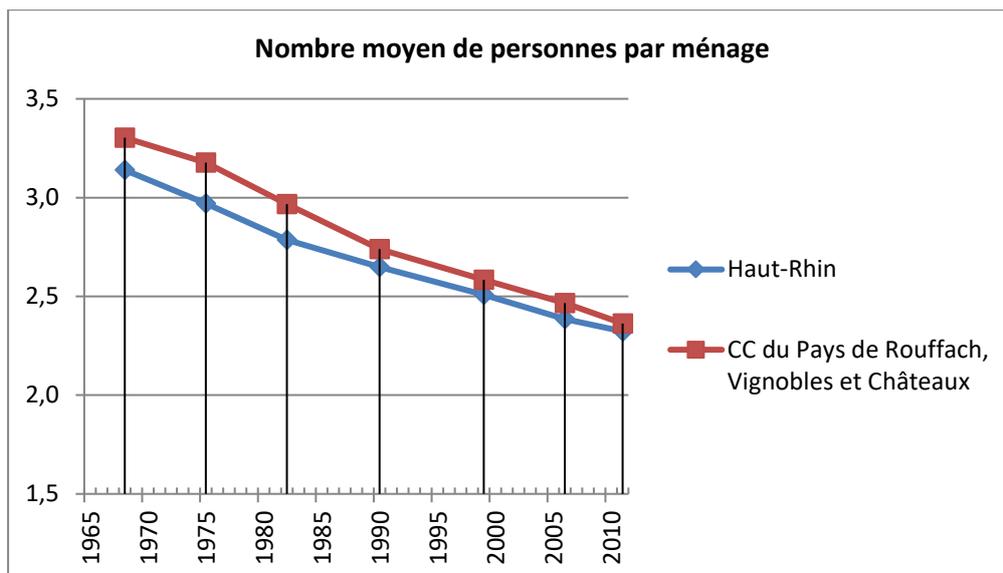
L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.

Le nombre de ménages augmentant plus vite que la population totale, il en résulte une réduction de la taille des ménages.

C'est l'effet combiné de l'augmentation des familles monoparentales, de la réduction du nombre d'enfants et de l'allongement de la vie qui réduit la taille des ménages : comme dans l'ensemble du département, le nombre moyen de personnes par ménage diminue, passant à GUNDOLSHEIM de 3,2 en 1968 à 2,4 en 2013 (département 2,3).



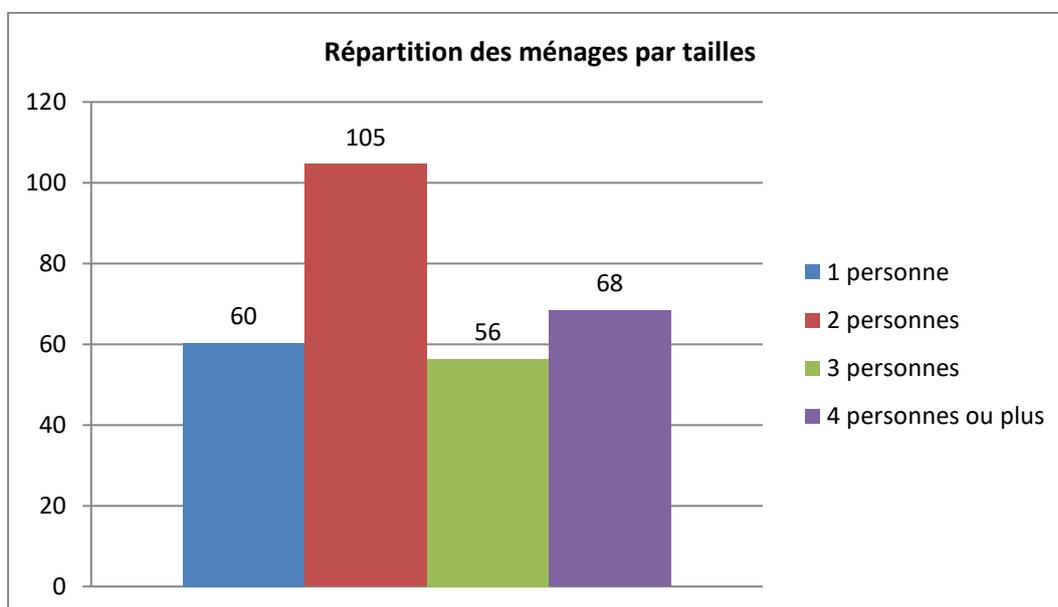
L'évolution pour l'ensemble de la Communauté de Communes est similaire, avec une forte diminution également de la taille des ménages.



Source: INSEE RGP 2011 - Séries historiques

Le graphique ci-dessous fait apparaître pour la commune de GUNDOLSHEIM, une forte représentation des ménages de 2 personnes, qui à eux seuls constituent 36 % de l'ensemble.

Si les petits ménages sont nombreux (57 % comptent 1 ou 2 personnes), les familles et ménages de 3,4 personnes ou plus sont néanmoins plus présents ici que dans la Communauté de Communes (respectivement 19,4 et 23,6 % contre 17,3 et 19,6 %).

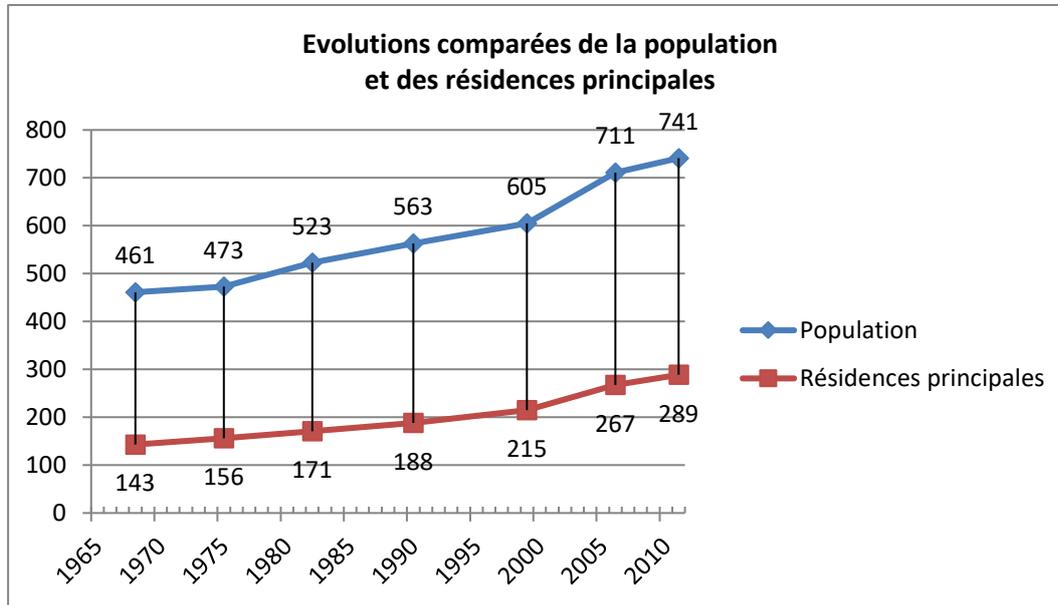


Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Cette répartition des ménages par taille demeure similaire pour l'année 2013.

## 2.2. Le parc de logements

### ✚ Evolutions comparées population/résidences principales



Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques

L'évolution comparée de la population et des résidences principales confirme la tendance au desserrement des ménages, avec une progression du nombre d'habitants beaucoup moins rapide que celle des résidences principales (de 1968 à 2011, population + 60,7 %, résidences principales + 102,1 %).

Cette tendance se confirme pour l'année 2013.

## ✚ Evolution du parc de logements et sa composition

	Nombre de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1968	162	143	1	18
1975	172	156	4	12
1982	195	171	2	22
1990	217	188	7	22
1999	235	215	7	13
2006	286	267	5	14
2011	315	289	6	20
2013	328	300	4	24

Source : INSEE RGP 1968-2013 - Exploitation principale

En 2013, sont recensés à GUNDOLSHEIM 328 logements, dont 300 résidences principales, 4 résidences secondaires et 24 logements vacants.

Le nombre de logements vacants est en hausse en 2011, par rapport à 1999 et 2006. (L'élévation récente du nombre de logements vacants est une tendance lourde observée dans de nombreuses communes).

Le taux de vacance est 7,3 % en 2013 (Communauté de Communes 10,0 %, département 8,8 %).

De 1968 à 2013, le nombre total de logements a doublé.

## ✚ Nombre de pièces en fonction du type de logement

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Total général
Maison		6	23	52	202	284
Appartement	1	8	10	8	2	29
<b>Total général</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>33</b>	<b>60</b>	<b>205</b>	<b>315</b>

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

L'habitat de GUNDOLSHEIM est quasi exclusivement un habitat individuel ; les maisons y occupent 90,1 % de l'ensemble (Communauté de Communes 74,1 %, Westhalten 80,6 %, Rouffach 57,9 %).

L'habitat collectif ne compte que 29 logements (9,2 %), composé essentiellement et à parts quasi égales de 2, 3 et 4 pièces.

Les logements spacieux (5 pièces et plus) sont quasiment tous des maisons.

En 2013, tout confondu quel que soit le type d'habitat, l'offre en logement se répartit ainsi au regard de la taille :

- 5 pièces ou plus : 67 %
- 4 pièces : 18 %
- 3 pièces : 10 %
- 2 pièces : 4 %
- 1 pièce : 1 %

Si l'on rapproche taille des ménages et taille des logements, apparaît d'emblée une inadéquation de l'offre, à savoir une très grande insuffisance de petits logements, adaptés aux 57 % de ménages de 1 et 2 personne(s).

#### ✚ **Année de construction des logements**

	Avant 1946	1946 à 1990	1991 à 2008	Total général
Maison	90	104	84	278
Appartement	8	6	12	26
<b>Total général</b>	<b>99</b>	<b>111</b>	<b>97</b>	<b>306</b>

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Le parc de logements de GUNDOLSHEIM est réparti de façon assez équilibrée entre les 3 grandes périodes, antérieure à 1946, 1946-1990 et 1991-2008.

Si les logements construits après la seconde guerre entre 1946 et 1990 sont les plus nombreux (36,3 %), le parc ancien est néanmoins bien représenté avec près d'un tiers des logements (32,3 %).

Enfin, presque à égalité, les logements plus récents érigés entre 1991 et 2008 constituent 31,7 % de l'ensemble.

Près de la moitié des logements collectifs ont été construits de 1991 à 2008. Notons qu'entre 2008 et 2013, seuls des logements individuels purs ont été bâtis.

#### ✚ **Statut d'occupation des résidences principales en 2011**

	Prop.	Prop. %	Loc.	Loc. %	dont locataire HLM	HLM %	Logé grat.	Grat. %	Ensemble rési. princ.
Commune de Gundolsheim	248	86,1%	31	10,8%	7	2,4%	9	3,1%	289
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

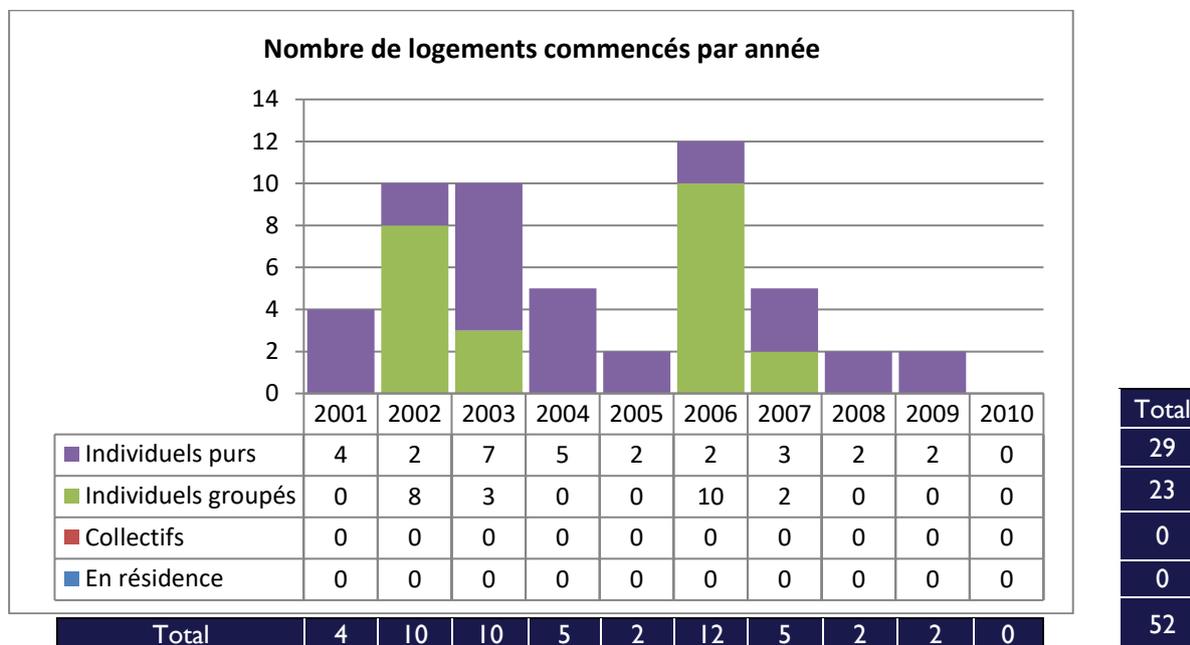
Les logements de GUNDOLSHEIM sont occupés à plus de 86 % par des propriétaires, et à près de 11 % par des locataires (pour rappel, 9,2 % de collectif).

Sont recensés 7 logements HLM, soit 2,4 % des résidences principales.

Avec 86,1 %, le taux de logements occupés en propriété est le plus élevé de toutes les entités de comparaison (Communauté de Communes 72,7 %) ; la commune proche, de Westhalten, en compte 76,8 %.

Même si le nombre de logements est passé de 289 en 2011, à 300 en 2013, force est de constater que la répartition par statut d'occupation est restée proportionnellement la même en 2013.

#### ✚ La construction neuve : 52 logements commencés de 2001 à 2010



Source : MEDDTL SIT@DEL2 2012

Sur la période 2001-2010, le nombre de logements commencés a atteint 52 unités, soit un rythme moyen d'un peu plus de 5 logements neufs par an.

29 de ces 52 logements sont des logements individuels (55,8 %), et 23 des individuels groupés (44,2 %).

Aucun collectif n'a été construit sur cette période ; néanmoins l'arrivée de logements individuels groupés marque un début de diversification de l'offre.

Les années 2006, 2002 et 2003, se caractérisent par les plus fortes productions.

Les logements commencés à GUNDOLSHEIM représentent 4,8 % des logements commencés de 2001 à 2010 dans la Communauté de Communes (1 080 logements, soit un rythme moyen de 108 par an dont 37 % de collectifs).

Entre 2010 et 2013, seul 5 logements ont été construits, exclusivement de l'individuel pur.

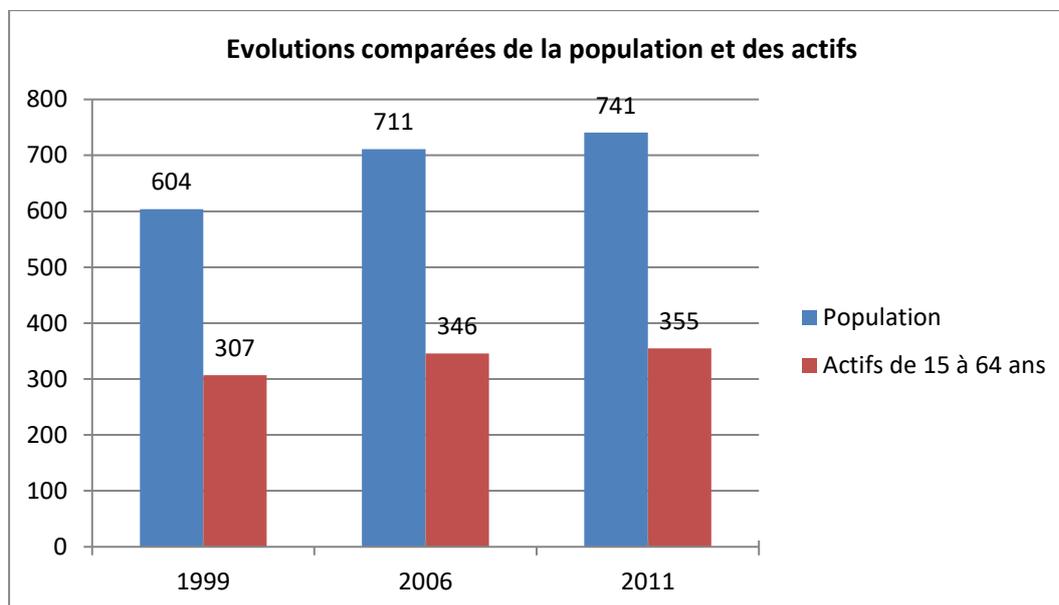
### 2.3. Le logement, enjeux locaux

De par la proximité des agglomérations de Colmar et Mulhouse, le territoire se situe à la croisée des enjeux des deux principales agglomérations haut-rhinoises.

- **Le Plan Départemental de l'Habitat du Haut-Rhin** mentionne les enjeux et recommandations suivants, en termes de logement, pour les communes du secteur Rouffach-Guebwiller.
  - Maintien de l'attractivité résidentielle du secteur par une offre diversifiée en logements ;
  - maintien et diffusion dans un plus grand nombre de communes d'une offre locative à loyers accessibles notamment à destination des jeunes ménages ;
  - meilleure diffusion spatiale du parc locatif social ;
  - maîtrise de la pression foncière dans un contexte où le niveau élevé des prix peut nuire aux itinéraires résidentiels, et notamment à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages.
  
- Dans le même esprit, le **SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon** préconise, le développement d'une offre de logements suffisante, diversifiée, et de qualité pour chaque secteur du territoire, la diversité et la mixité des formes d'habitat, une meilleure répartition de la production de logements locatifs sociaux, et une gestion économe de l'espace en favorisant de plus fortes densités d'habitat (repenser l'urbanisation des ensembles villageois en croissance en insistant sur la mixité de l'accueil résidentiel).

### 3. Les actifs au lieu de résidence

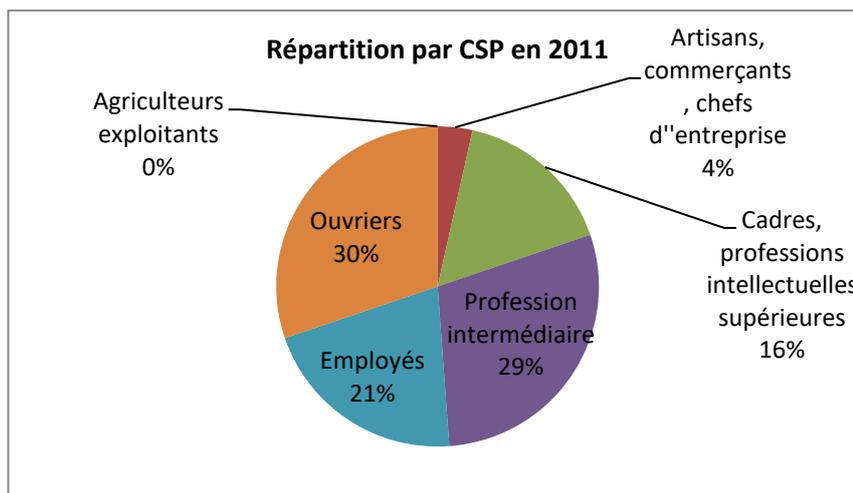
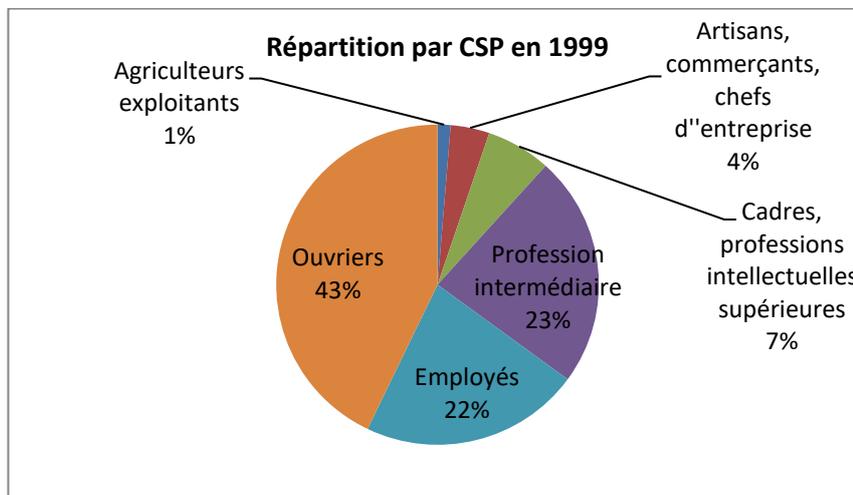
#### 3.1. Population active résidente : 387 actifs en 2013



*Source : INSEE RP 2011 - Exploitation principale*

- La population active compte 387 actifs en 2013, en accroissement de 26,1 % depuis 1999, pour une hausse totale de population de 20,7 % sur la même période.
- La part de la population active est de 53,0 % en 2013.
- Le taux d'activité des plus de 15 ans est de 61 % en 2013 contre 58 % au niveau de la Communauté de Communes (rapport entre le nombre d'actifs et la population de 15 ans et plus). Il est en hausse par rapport à 2008 (60 %) et en baisse par rapport à 1999 (63 %).

### 3.2. Répartition socio-professionnelle de la population active : l'essor des cadres et des professions intermédiaires au détriment des ouvriers et des employés



Source: INSEE RGP 1999-2011 - Exploitation complémentaire

En 2011 à GUNDOLSHEIM, ouvriers et professions intermédiaires sont les deux catégories dominantes, à proportion quasi égales (ouvriers 30 %, professions intermédiaires 29 %). Ensemble elles concernent près de 60 % des actifs de la commune.

Les changements par rapport à 1999 sont importants.

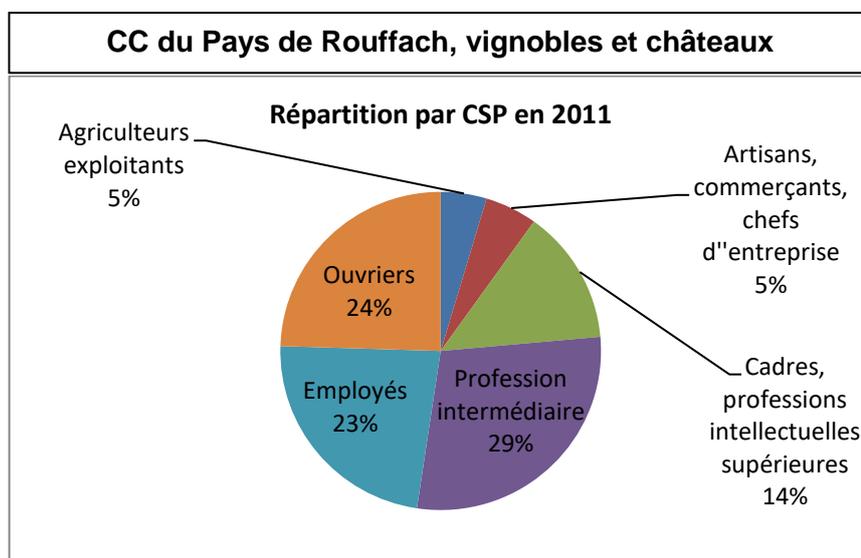
La part des ouvriers a littéralement chuté (- 13 points), au profit des professions intermédiaires (+ 6 points), mais surtout des cadres (+ 9 points). La part des employés est relativement stable (- 1 point).

Les effectifs des cadres et professions intellectuelles supérieures ont été multipliés par 2,8 de 1999 à 2011.

2013 matérialise la poursuite des tendances observées entre 1999 et 2011, à savoir un net recul des travailleurs ouvriers au profit des cadres, professions supérieures et des professions intermédiaires. On notera également un récent recul des employés, relativement important (- 8 points entre 2011 et 2013) :

Ouvriers :	23 %
Employés :	13 %
Professions intermédiaires :	33 %
Cadres, professions supérieures :	20 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise :	4 %
Agriculteurs :	5 %

Les évolutions sont similaires dans la CC, à cette différence que les cadres y étaient plus présents qu'à GUNDOLSHEIM déjà en 1999 (11 %).



Source : INSEE RGP 1999-2011 - Exploitation complémentaire

### 3.3. Le chômage : 9,8 % en 2013

Commune de GUNDOLSHEIM	1999	2008	2013
Nombre de chômeurs	9	22	36
Taux de chômage (au sens du RP)	2,9%	6,5%	9,8%
Taux de chômage des hommes	1,2%	5,7%	8,5%
Taux de chômage des femmes	5,1%	7,5%	11,4%
Part des femmes parmi les chômeurs	77,8%	52,2%	54,3%

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

Le taux de chômage est sensible à GUNDOLSHEIM (9,8 %), supérieur à celui de la Communauté de Communes (7,6 %), mais plus modéré que celui du département (13,7 %).

En valeurs absolues, le nombre de chômeurs a augmenté depuis 1999 <sup>(1)</sup>.

La part des femmes parmi les chômeurs a nettement diminué par rapport à 1999, mais leur taux de chômage demeure supérieur à celui des hommes en 2013 <sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup>Les faibles valeurs dont il est question conduisent néanmoins à relativiser les évolutions observées.

### 3.4. Lieux de travail des actifs de la commune

	1999	2006	2011
dans la commune de résidence	32	28	29
situé dans le département de résidence	245	273	282
situé dans un autre département de la région de résidence	3	4	8
situé dans une autre région en France métropolitaine	5	3	5
situé à l'étranger	13	16	9
Population active occupée totale	298	324	333

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

#### ➤ Situation en 2011

En 2011, sur les 333 actifs occupés recensés à GUNDOLSHEIM, 282 soit 84,7 % travaillent dans une autre commune du Haut-Rhin, et 29 soit 8,7 % à GUNDOLSHEIM même.

Les autres destinations (Bas-Rhin, autre Région, étranger), ne concernent que des effectifs infimes (de 5 à 9 personnes).

Ainsi les frontaliers ne sont que 2,7 %.

En tout 304 actifs sur 333, soit 91,3 %, travaillent hors de la commune.

Mulhouse, Colmar et leurs agglomérations sont les premières destinations de travail des actifs sortants, auxquelles s'ajoutent Rouffach et Guebwiller.

La ville de Mulhouse attire près de 16 % des actifs sortants, celle de Colmar 13 %.

#### ➤ Evolution 1999-2011

Conformément à une tendance générale, les déplacements hors de la commune s'intensifient, tandis que les parts d'actifs travaillant sur place vont en diminuant (10,7 % en 1999, 8,7 % en 2011).

#### ➤ Situation en 2013

DESTINATIONS	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Gundolsheim	36	10%
Flux vers CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	62	18%
Flux vers le reste du Haut-Rhin	222	64%
Flux vers un autre département	15	4%
Flux vers l'étranger	10	3%
<b>Total des sortants et internes</b>	<b>345</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE RP 2013 – Fichiers détails

## 4. L'emploi au lieu de travail

### 4.1. 40 emplois seulement en 2013

GUNDOLSHEIM est d'abord une commune résidentielle offrant peu d'emplois sur place.

La plupart de ces emplois sont occupés par des actifs résidents (35), seuls 5 viennent de l'extérieur, le plus souvent des communes environnantes.

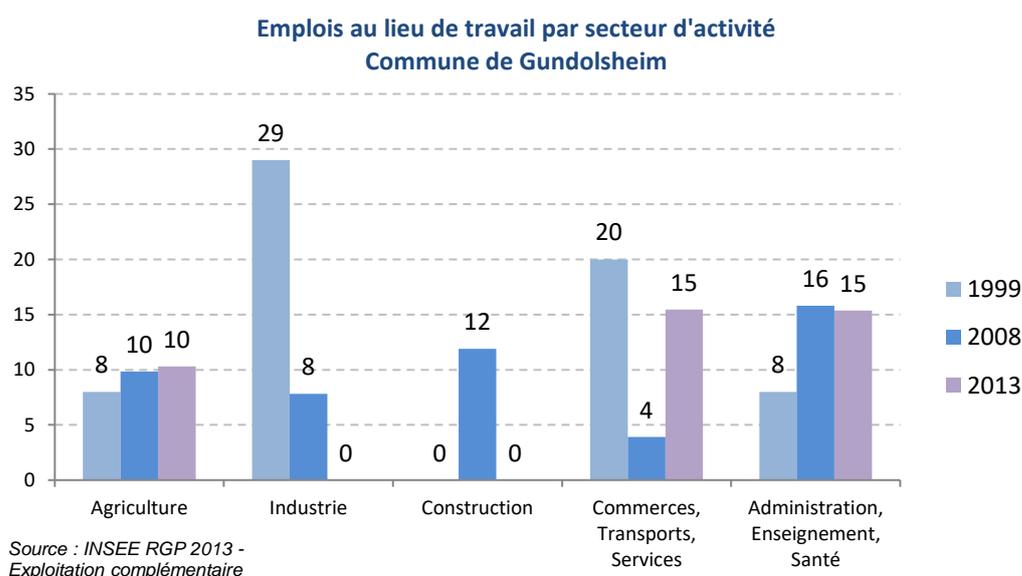
### 4.2. Evolution des emplois, globale et par branche, les entreprises

#### ➤ Nombre total d'emplois et évolution

Nombre d'emplois à Gundolsheim	
1999	65
2006	52
2011	34
2013	40

L'évolution est clairement orientée à la baisse de 1999 à 2011, la commune ayant perdu près de la moitié de ses emplois entre ces deux dates. 2013, marque cependant une légère mais sensible reprise.

#### ➤ Répartition par branche et évolution



En 2013, les 40 emplois se répartissent ainsi (valeurs absolues) :

Emplois par branche en 2013	
Industrie	0
Construction	0
Administration, enseignement, santé	15
Agriculture	10
Commerce, transports, services	15
Total	40

Les plus fortes pertes depuis 1999 ont été enregistrées dans l'industrie et dans le secteur de la construction.

➤ Les entreprises

17 entreprises sont présentes dans la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2013, dont 10 dans le secteur des commerces/transports/services, 3 dans l'industrie, 3 dans la construction et 1 dans l'administration/enseignement/santé (INSEE, sirène).

### 4.3. Répartition socio-professionnelle des emplois

La répartition socio-professionnelle des 40 emplois s'établit ainsi en 2013 (valeurs absolues) :

- ouvriers : 5
- professions intermédiaires : 0
- agriculteurs exploitants : 10
- artisans commerçants : 5
- employés : 15
- Cadres, professions supérieures : 5

#### 4.4. Le secteur agricole : 26 exploitations en 2010

	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Polyculture et polyélevage	Polyculture et polyélevage
Nombre d'exploitations agricoles	41	24	26
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	33	23	28
Surface agricole utilisée (en ha)	566	604	614
Cheptel (en UGBTA)	99	77	73
Superficie en terres labourables (en ha)	512	556	554
Superficie en cultures permanentes (en ha)	33	36	45
Superficie toujours en herbe	15	9	10

nc : données soumises au secret statistique ou non disponible

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

26 exploitations sont encore présentes dans la commune en 2010, chiffre en baisse par rapport à 1988 (41 exploitations), mais se maintenant depuis 2000.

38 chefs d'exploitation et co-exploitants travaillent sur les 26 exploitations, dont 10 pluri-actifs.

La SAU de 614 ha est composée à 90,2 % de terres labourables (554 ha), vouées aux céréales (495 ha), dont 55 % de superficie consacrée au blé (blé 270 ha, maïs 193 ha).

Les superficies en herbe sont très minoritaires.

En 2010, 23 exploitations sur 26 exploitent 45 ha de terres viticoles sur les communes voisines du piémont.

Il convient de mentionner la présence d'une exploitation d'élevage située au centre du village qui génère des périmètres de réciprocité de 100 mètres (voir chapitre "Contraintes et nuisances").



#### 4.5. Indice de concentration de l'emploi <sup>(1)</sup>

	Indice de concentration de l'emploi en %		
	1999	2008	2013
GUNDOLSHEIM	16	16	15
ComCo Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux	102	105	102
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon	76	74	72
Département	88	90	89

Avec seulement une quarantaine d'emplois présents sur place, l'indice de concentration de l'emploi est en toute logique très bas, pour cette commune au profil quasi exclusivement résidentiel.

### 5. Equipements et services

#### Services recensés dans la base permanente des équipements en 2015

	Nombre d'équipements
<b>Entreprises artisanales</b>	
Réparation automobile et de matériel agricole	2
Menuisier, charpentier, serrurier	1
<b>Commerces et services de proximité</b>	
Restaurant	4
<b>Equipements scolaires</b>	
Ecole maternelle	1
Ecole élémentaire	1
<b>Equipements sportifs</b>	
Plateaux et terrains de jeux d'extérieurs	1
Terrains de grands jeux	1
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>

Source : INSEE BPE 2015

Quelques entreprises artisanales sont installées dans la commune, mais quasiment aucun service de commerce de proximité, en dehors des restaurants.

La commune se trouve dans l'aire d'influence de la ville de Rouffach et de l'agglomération de Guebwiller-Issenheim-Soultz pour ce qui est des recours aux services, commerces, équipements, voire sur le plan de la santé...

<sup>(1)</sup> L'indicateur de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune, et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune (nombre d'emplois dans la commune, pour 100 actifs occupés et résidant dans la commune).

Quelques équipements sportifs et une salle des fêtes équiper le village, tandis que diverses associations animent la vie locale (Amicale Villageoise et théâtre alsacien, club seniors, etc...).

Sur le plan scolaire, une école maternelle et une école primaire réunies accueillent les élèves, la première avec 33 élèves dans une classe, la seconde avec 32 élèves dans 2 classes (2014-2015).

Une structure périscolaire prend en charge les enfants de 3 à 11 ans.

Le village se trouve dans l'aire de recrutement du Collège Jean Moulin de Rouffach.

La classe de seconde de secteur en lycée public se situe au lycée Kastler de Guebwiller.

## 6. Les transports

### 6.1. Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail

	Voitures, camions	Deux roues	Transport en commun	Marche à pied	Sans transport
<b>Commune de GUNDOLSHEIM</b>	80,6%	7,5%	7,5%	0,0%	4,5%
<b>Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux (périmètre 2016)</b>	78,5%	4,5%	5,2%	5,5%	6,2%
<b>SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètre 2014)</b>	82,6%	3,1%	4,4%	5,2%	4,7%
<b>Département du Haut-Rhin</b>	78,7%	3,8%	7,8%	6,2%	3,5%

Source : INSEE, RP 2013 - exploitation complémentaire

La voiture est le moyen de transport privilégié au niveau de la commune, avec 81 % des déplacements, taux supérieur de 2 points à celui observé dans la Communauté de Communes.

Les transports en commun viennent en seconde position avec 7,5 %, soit un taux sensiblement plus élevé que dans les entités locales de comparaison (de 4 à 5 %) où l'alternative à l'automobile est plus partagée entre transports en commun, marche à pied, deux-roues. A GUNDOLSHEIM le recours à la marche à pied est mentionné comme inexistant.

## 6.2. Les transports en commun (bus)

La commune de GUNDOLSHEIM est desservie par les bus Kunegel/SODAG, en l'occurrence la ligne 440 Guebwiller-Colmar qui dessert les villages du vignoble et la vallée Noble (Réseau Conseil Départemental), avec 3 arrêts pour GUNDOLSHEIM et quelques départs quotidiens pour Colmar, Guebwiller et Rouffach. Les transports scolaires sont assurés vers Rouffach et Guebwiller pour les collèges et lycée.

Ligne de Haute-Alsace 440 

Dénomination : Colmar - Guebwiller

Transporteur : SODAG / Lucien Kunegel 42 rue des Jardins 68000 COLMAR 08 89 24 65 65

Conseil départemental



Haut-Rhin

Valable à compter du 1er septembre 2015

Période de circulation	Scol	Vac	Scol	Année	Année	Scol	Année							
	JV	JVS	JVS	JV	JVS	JVS	S	JVS						
Numéro de renvoi à consulter							5		5				1	3
<b>Colmar</b>														
<i>Lycée Camille See</i>														11.55
<i>Blaise Pascal - Val St Grégoire</i>														12.00
<i>Théâtre arrêt TRACE 22</i>		6.40	6.40	7.00							7.50	12.14	12.14	
<i>Gare SNCF</i>		6.50	6.50	7.10							8.00	12.20	12.20	
<b>Eguisheim</b>			6.55								8.05	12.25		
<b>Herrlisheim</b>			7.03											
<b>Hattstatt</b>		7.00	7.06									12.28		
<i>Pl. Marronniers</i>		7.01	7.07									12.29		
<i>Pl. Fontaine</i>		7.02	7.08									12.30		
<i>Calvaire</i>		7.03	7.09									12.31		
<b>Gueberschwir</b>														
<i>Mairie</i>														
<i>Chapelle</i>		7.05	7.13									12.35		
<b>Pfaffenheim</b>		7.07	7.17									12.40		
<i>Rue du Chai</i>		7.08	7.18									12.41		
<i>Lauch Tuilerie</i>		7.09	7.23	7.22							8.18	12.46	12.29	
<b>Rouffach</b>		7.10	7.24	7.23							8.19	12.47	12.34	13.10
<i>Tribunal</i>		7.11	7.25	7.24							8.20	12.48	12.36	13.11
<i>CHS</i>														
<b>Gundolsheim</b>		6.21					7.14							
<i>Route de Rouffach</i>		6.20					7.15							
<i>Mairie</i>		6.19					7.16							
<i>Rte de Merzheim</i>														
<b>Westhalten</b>		6.25	7.13								8.25		12.41	13.15
<i>Herrenmühle</i>		6.26	7.14								8.26		12.42	13.16
<i>Rue de Rouffach</i>		6.27	7.15			7.07					8.27		12.43	13.17
<i>Mairie</i>		6.28	7.16			7.08					8.28		12.44	13.18
<i>R. Soultzmatt</i>		6.31	7.20			7.12		7.12			8.31		12.47	13.21
<b>Soultzmatt</b>		6.32	7.22			7.14		7.14			8.32		12.48	13.22
<i>Mairie</i>		6.36	7.26			7.18	7.18		7.18		8.36		12.51	13.26
<i>Credit Agricole</i>		6.38	7.28			7.20	7.20		7.20		8.38		12.54	13.28
<b>Bergholtz-Zell</b>		6.39	7.29			7.21	7.21		7.21		8.39		12.55	13.29
<i>Rue Principale</i>		6.40	7.30			7.22	7.22		7.22		8.40		12.56	13.30
<b>Bergholtz</b>		6.41	7.31			7.22	7.22		7.22		8.41		12.57	13.31
<i>Mairie</i>		6.44	7.34	7.34	7.34	7.26	7.26		7.34	8.43	12.54	12.59	13.33	
<i>Lotissement</i>		6.44	7.34	7.34	7.34	7.26	7.26		7.34	8.44	12.55	13.00	13.34	
<b>Issenheim</b>		6.45	7.35	7.35	7.35	7.27	7.27		7.35	8.45	12.56	13.01	13.35	
<i>R. Rouffach</i>		6.47	7.37	7.37	7.37	7.29	7.29	7.29	7.37	8.46	12.58	13.03	13.37	
<b>Guebwiller</b>		6.50	7.40	7.40	7.32		7.32		7.40	8.50	13.01	13.06	13.40	
<i>Stade</i>		7.43	7.43	7.43	7.35		7.35		7.43	8.53	13.02	13.08	13.43	
<i>Piscine</i>		7.43	7.43	7.43	7.35		7.35		7.43	8.53	13.02	13.08	13.43	
<i>Parc Marseillaise</i>		7.45	7.45	7.45					7.45	8.55	13.03	13.10	13.45	
<i>Pompier</i>														
<i>Monument aux Morts</i>														

Ligne de Haute-Alsace 440 

Dénomination : Colmar - Guebwiller

Transporteur : SODAG / Lucien Kunegel 42 rue des Jardins 68000 COLMAR 08 89 24 65 65

Conseil départemental



**Haut-Rhin**

Valable à compter du 1er septembre 2015

Période de circulation	Année			Scol		S	Vac	Scol
	LMaMe	LMaMe	LMaMe	LMaMe	LMaMe			
Jours de circulation	JVS	JVS	JVS	JV	JV		JVS	JV
Numéro de renvoi à consulter			4				2	
<b>Colmar</b>				17.45				
<i>Lycée Camille See</i>				17.55				
<i>Blaise Pascal - Val St Grégoire</i>								
<i>Théâtre arrêt TRACE 22</i>	14.45	16.05		18.05				
<i>Gare SNCF</i>	14.55	16.15	17.15	18.15	18.15	18.15	18.15	19.05
<b>Eguisheim</b>			17.20					
<i>Poste</i>								
<b>Herrlisheim</b>								
<i>Centre</i>								
<b>Hattstatt</b>	15.02	16.23	17.23	18.23		18.23	18.23	19.13
<i>Entrée Nord</i>	15.03	16.24	17.24	18.24		18.24	18.24	19.14
<i>Pl. Marronniers</i>	15.04	16.25	17.25	18.25		18.25	18.25	19.15
<i>Pl. Fontaine</i>	15.05	16.26	17.26	18.26		18.26	18.26	19.16
<i>Calvaire</i>				18.30		18.30	18.30	
<b>Gueberschwihr</b>	15.09	16.30	17.30	18.31		18.31	18.31	19.20
<i>Mairie</i>	15.14	16.35	17.35	18.35		18.35	18.35	19.23
<i>Chapelle</i>	15.15	16.36	17.36	18.36		18.36	18.36	19.24
<b>Pfaffenheim</b>	15.20	16.41	17.41	18.41	18.29	18.41	18.41	19.30
<i>Rue du Chai</i>	15.22	16.42	17.42	18.42	18.30	18.42	18.42	19.31
<i>Lauch Tuilerie</i>	15.23	16.43	17.43	18.43	18.31	18.43	18.43	19.32
<b>Rouffach</b>								
<i>Rue du Gal de Gaulle</i>				18.48				
<i>Tribunal</i>								
<i>CHS</i>								
<b>Gundolsheim</b>	15.27				18.36	18.48	18.48	
<i>Route de Rouffach</i>	15.28				18.37	18.49	18.49	
<i>Mairie</i>	15.29				18.38	18.50	18.50	
<i>Rte de Mercheim</i>	15.30				18.39	18.51	18.51	
<b>Westhalten</b>	15.33				18.42	18.54	18.54	
<i>Herrenmühle</i>	15.34				18.43	18.55	18.55	
<i>Rue de Rouffach</i>	15.38				18.47	18.59	18.59	
<i>Mairie</i>	15.40				18.49	19.01	19.01	
<b>Soultzmatt</b>	15.41				18.50	19.02	19.02	
<i>Rue d'Orschwihr</i>	15.42				18.51	19.03	19.03	
<i>Crédit Agricole</i>	15.43				18.52	19.04	19.04	
<b>Orschwihr</b>	15.45	16.50	17.50	18.50	18.54	19.06	19.06	19.40
<i>Rue Principale</i>	15.46	16.51	17.51	18.51	18.55	19.07	19.07	19.41
<i>Hôtel Restaurant Mahrer</i>	15.47	16.52	17.52	18.52	18.56	19.08	19.08	19.42
<b>Bergholtz-Zell</b>	15.49	16.54	17.54	18.54	18.58	19.10	19.10	19.44
<i>Mairie</i>	15.51	16.56	17.56	18.56	19.01	19.13	19.13	19.46
<i>Lotissement</i>	15.53	16.58	17.58	18.58	19.03	19.15	19.15	19.48
<b>Bergholtz</b>	15.55	17.00	18.00	19.00	19.05	19.20	19.20	19.50
<i>Mairie</i>								
<i>Stade</i>								
<b>Issenheim</b>								
<i>R. Rouffach</i>								
<i>Mairie</i>								
<b>Guebwiller</b>								
<i>Piscine</i>								
<i>Parc Marseillaise</i>								
<i>Pompiers</i>								
<i>Monument aux Morts</i>								

### 6.3. Les infrastructures

#### ➤ Réseau ferré

La gare la plus proche se situe à Rouffach à environ 3 km, gare desservie plusieurs fois par jour par les TER Bâle-Strasbourg. Il convient également de mentionner la proximité de la gare de Merxheim.

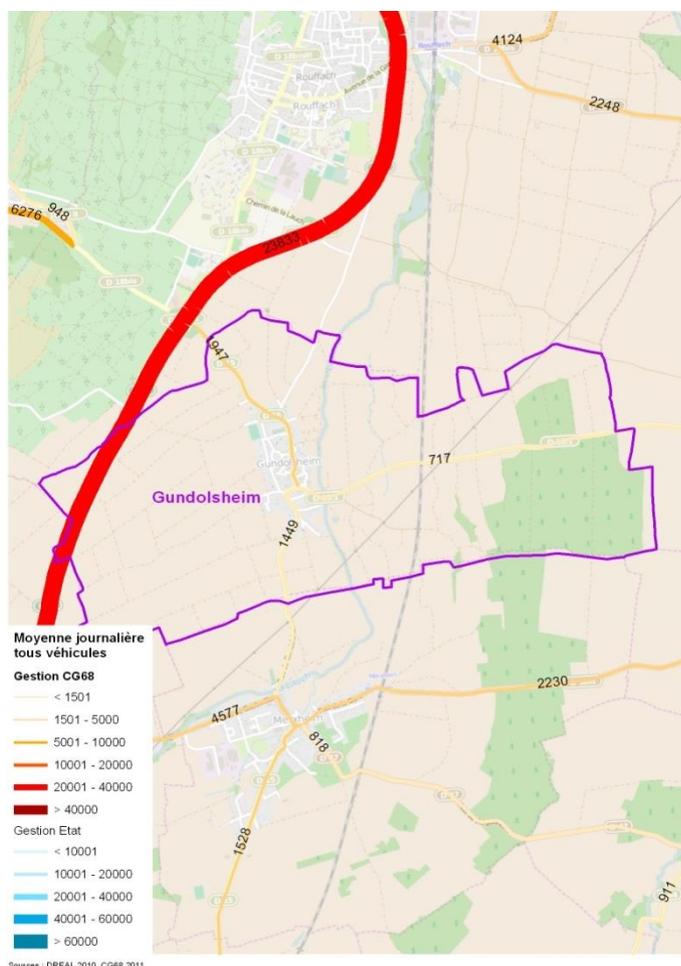
#### ➤ Réseau et trafic routier

Le noyau villageois se trouve à la jonction de la D15 et de la D15/1.

La D15 le traverse dans le sens Nord-Sud et relie le village de Merxheim au Sud à la RD83 au Nord. Près de 1 450 véhicules par jour sont comptabilisés au niveau de la partie agglomérée de GUNDOLSHEIM.

La D15-1 reliant la commune au village de Munwiller à l'Est est moins fréquentée (717 véhicules/jour).

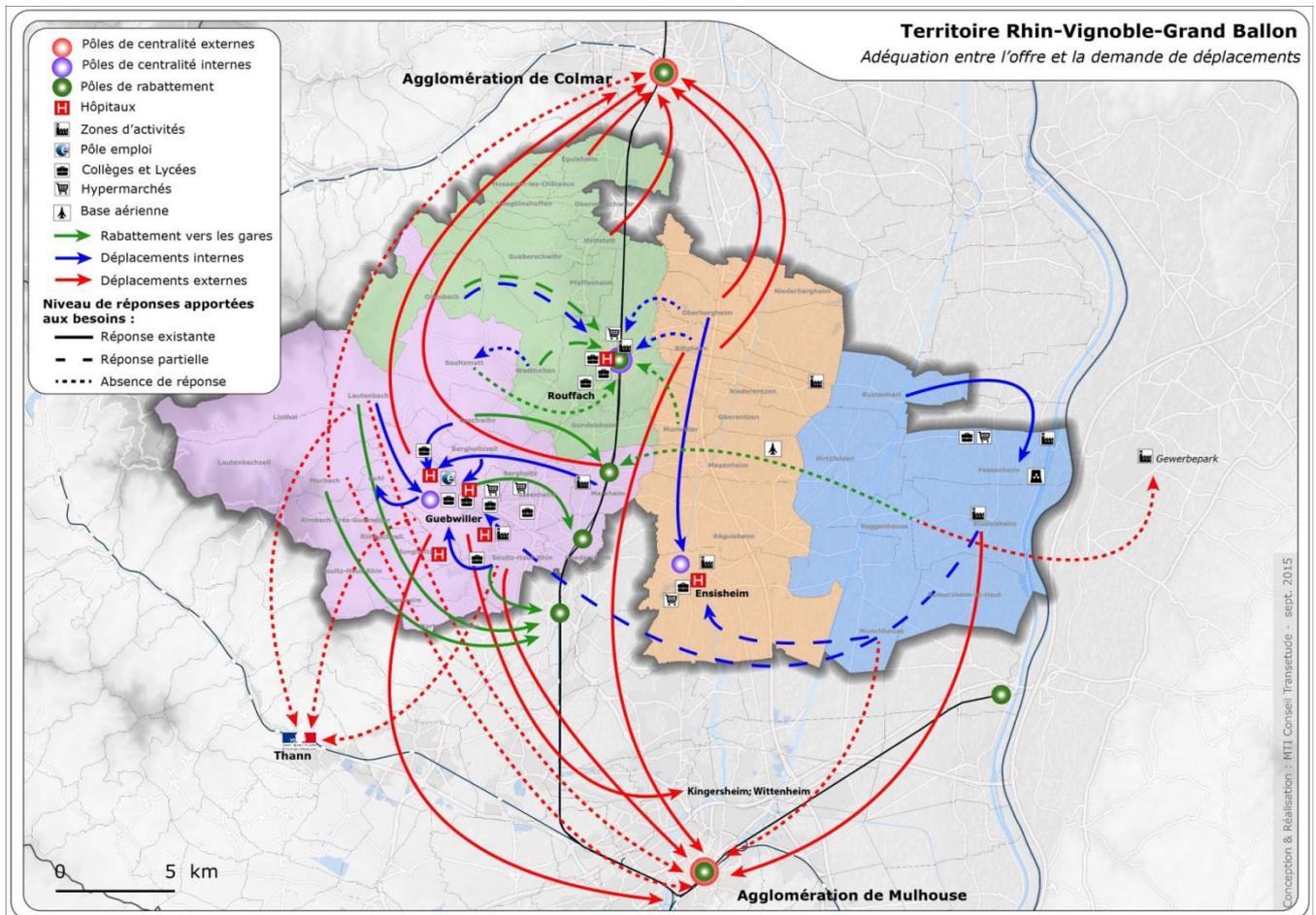
Enfin la voie rapide RD83 effleure à peine le ban communal tout à l'Ouest, avec plus de 23 800 véhicules/jour.



➤ Piste cyclable

Aucune piste cyclable ne traverse le ban communal. La commune présente de fortes potentialités en terme de création et développement de parcours cyclables.

**Les besoins en déplacements à l'échelle du SCoT**



➤ Les communications numériques

L'accès aux communications numériques constitue un élément essentiel de vitalité et d'attractivité des territoires, aussi bien pour les ménages, les entreprises, les acteurs économiques et les collectivités.

C'est pourquoi, la Région Alsace et les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont adopté conjointement le 30 mars 2012 un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), pour la mise en œuvre d'un réseau d'initiative publique (RIP) afin de :

- définir un cadre opérationnel à atteindre en matière de couverture numérique de la région,
- favoriser le déploiement du Très Haut Débit, en complément des investissements des opérateurs privés,
- arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour éviter la fracture numérique.

Il est ainsi programmé le déploiement de la fibre optique assurant un débit d'au moins 100 Mbit/s permettant l'accès à de nouveaux espaces numériques, au télétravail, aux hébergements de données à distance, à de nouveaux services en domotique (surveillance, assistance aux personnes...), sans oublier la télévision très haute définition, la vidéo à la demande ou les jeux en ligne, etc...

GUNDOLSHEIM a le privilège de faire partie des communes prioritaires pour lesquelles les travaux ont été lancés.

# **3.**

## **Bilan de l'application du P.L.U.**



## **1. Rappel des objectifs d'aménagement du P.L.U. approuvé**

Le P.L.U. approuvé le 30 avril 2003, a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 29 mai 2015.

Les objectifs du document d'urbanisme, exprimés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, se partagent entre des objectifs de développement et des objectifs de protection.

- Préserver la vitalité démographique ;
- Préserver la cohésion sociale et favoriser la solidarité ;
- Permettre le renouvellement du centre urbain ancien dans le respect de son identité ;
- Préserver les autres éléments identifiant le site communal ;
- Préserver la vitalité écologique du territoire ;
- Protéger le potentiel foncier agricole ;
- Protéger la ressource en eau.

## Zonage P.L. U. approuvé 2003 modifié 2015

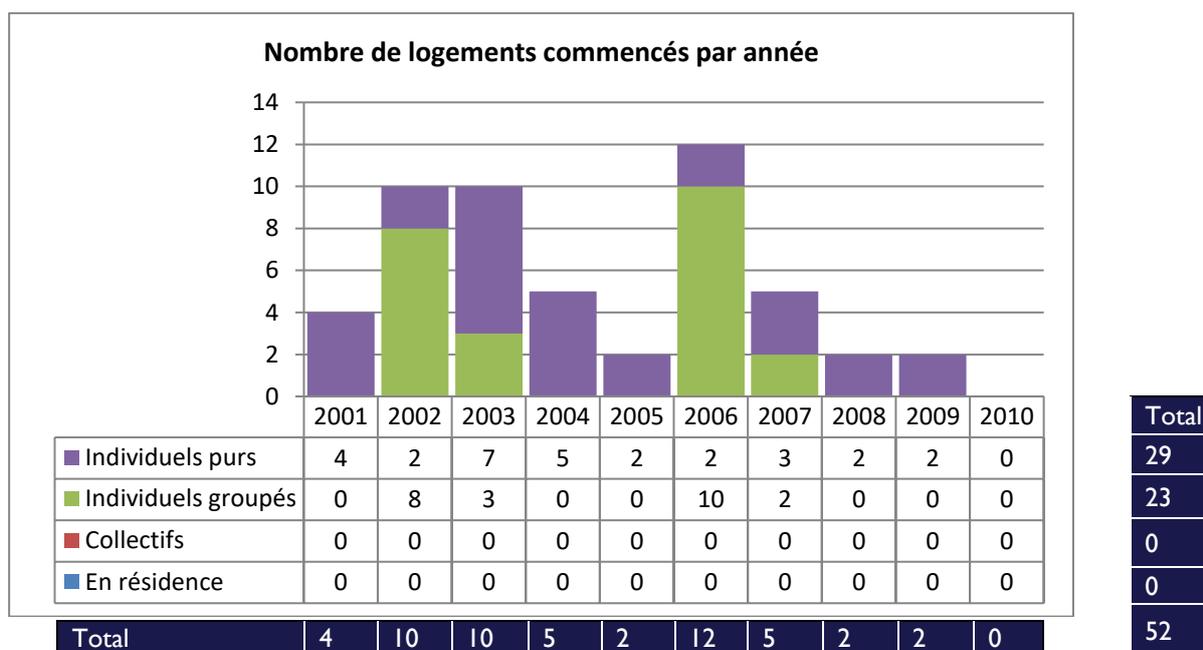


## 2. Le bilan des réalisations

### 2.1. Population et habitat

Avec une population municipale de 730 habitants en 2013 (dernier chiffre du recensement INSEE), la population locale, se situant à un niveau estimé à peu près à 660 habitants en 2003, date d'approbation du P.L.U., a connu une augmentation évaluée à environ 70 habitants, soit une croissance de l'ordre de 11 % en 8 ans.

L'analyse de l'évolution de la construction dans la période d'application du P.L.U. de 2003 à 2010 fait apparaître la réalisation de 38 logements environ, soit une croissance de l'ordre de 16,5 % du nombre de résidences principales, si l'on estime approximativement à environ 230 le nombre de résidences principales fin 2002 début 2003.

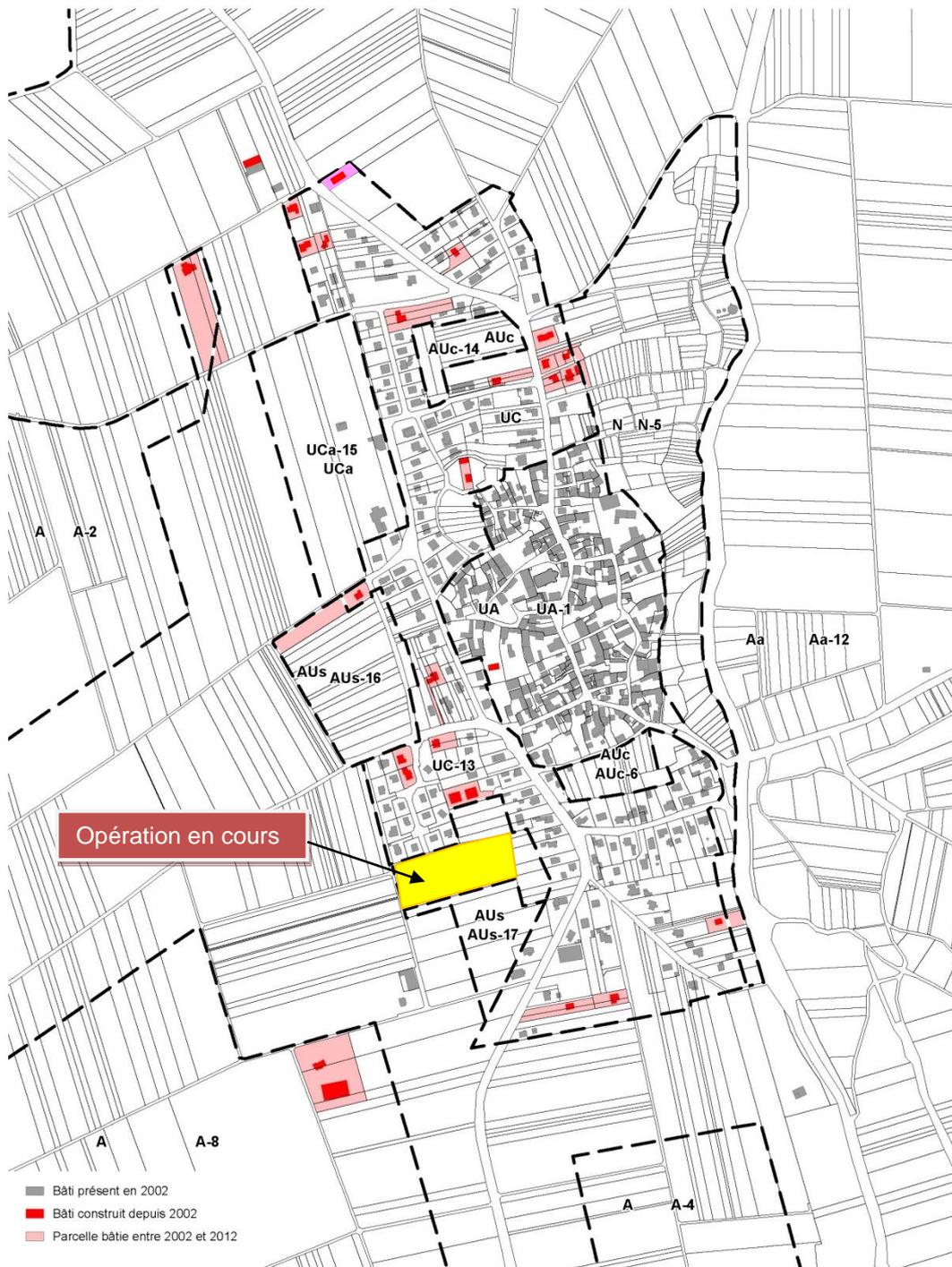


Compte tenu de la crise économique intervenue à partir de 2008, aucune construction n'a été réalisée en 2010. Les années suivantes jusqu'en 2015 sont marquées par un mouvement très faible de la construction. Depuis lors, on assiste à une certaine reprise dans le cadre de la modification du P.L.U., mise en œuvre afin de permettre sur 1,2 ha classé en zone AU l'aménagement d'un ensemble d'environ une vingtaine de logements, sous forme de maisons individuelles et jumelées.

A ce titre, il convient de souligner l'engagement au niveau local d'une diversification de l'habitat avec le développement de logements individuels groupés. Dans le cadre de l'application du P.L.U., ont ainsi été réalisés depuis 2003, 15 logements de ce type et 23 maisons individuelles traditionnelles.

En revanche, aucun projet de collectif n'a vu le jour dans la commune qui reste tournée vers l'habitat individuel pur ou groupé.

**Evolution du bâti**  
Commune de Gundolsheim



Sources : BD Ortho 2002 IGN, Ortho 2011-2012 CIGAL, DGI 2014, ADAUHR 2015

0 60 120 Mètres

## 2.2. Bilan foncier et de consommation d'espace

Le lotissement situé rue des Noyers étant en grande partie achevé au moment de l'approbation du P.L.U. en 2003, la quasi-totalité des constructions à vocation d'habitat résulte de projets individuels réalisés en zone UC et en zone UA, viabilisées et équipées. Aucune opération d'ensemble n'a été mise en œuvre depuis 2003 et les secteurs AUc d'urbanisation future, constituant des enclaves au sein de l'enveloppe bâtie sur lesquelles le P.L.U. donnait la priorité, n'ont pas été aménagés en raison d'un blocage du foncier. Cette situation a conduit la commune à ouvrir une zone AU stricte inscrite pour le long terme par voie de modification du P.L.U.

L'urbanisation à vocation d'habitat qui s'est donc développée de façon diffuse en zone U a donné lieu à une consommation d'espace estimée à environ 2,29 ha pour un peu plus d'une trentaine de logements environ.

<b>Consommation d'espace en ares</b>			
	Habitat	Bâtiments agricoles	Total
Zone UA	<b>17</b>		<b>17</b>
Zone UC	<b>212</b>		<b>212</b>
Zone A	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>80</b>
Total	<b>269</b>	<b>40</b>	<b>309</b>

Il se trouve que la consommation d'espace est également liée à l'implantation de deux sorties d'exploitation en zone agricole, zone A constructible qui a été spécifiquement délimitée à l'écart des secteurs à forte sensibilité paysagère et environnementale.

On peut considérer qu'en termes de potentialités d'accueil, le P.L.U. a largement surévalué les besoins de la commune dans le domaine de l'habitat. En effet, 2,8 ha de terrains classés en secteur AUc en vue d'une urbanisation immédiate dans le cadre d'opération d'ensemble et 4,6 ha de terrains classés AUs sous forme de réserve à long terme n'ont pas été aménagés.

A ce potentiel qui n'a pas été mobilisé, se rajoute environ 4 ha d'espaces interstitiels constitués par des parcelles non construites en zone urbaine.

Il conviendra, dans le cadre de la révision du P.L.U., d'ajuster plus étroitement les perspectives raisonnables de développement démographique avec le potentiel foncier nécessaire.

Zonage P.L.U. approuvé 2003 modifié 2015



## 2.3. Activités économiques

L'activité économique a régressé, dans la mesure où le nombre d'emplois présents dans la commune est passé de 65 à 34. L'absence de commerces, jouant un rôle économique, mais aussi de services et d'animation fait également défaut.

Il est important qu'une activité économique demeure dans le village pour qu'il n'évolue pas vers une fonction exclusivement résidentielle.

L'activité agricole, quant à elle s'est renforcée avec le développement de la vente directe et l'installation de deux sorties d'exploitation, témoignant d'un dynamisme et d'une bonne vitalité. En outre, le nombre total d'exploitation, pour beaucoup appartenant à des doubles actifs, est passé de 24 à 26 selon le recensement général de l'agriculture de 2010.

Dans ces conditions, le P.L.U. a pleinement joué son rôle de préservation du potentiel économique et agronomique que représentent les terres agricoles

## 2.4. Equipements

Dans la durée d'application du P.L.U. plusieurs actions ont été menées dans le domaine des équipements communaux.

- Réalisation d'une aire de jeux à la sortie du village vers Munwiller sur un terrain communal ;
- Réfection des rue du Château et du Fer à cheval avec remplacement des conduites AEP ;
- Aménagement de la rue de Guebwiller et d'une aire de stationnement ;
- Aménagement du parvis de la Mairie et mise aux normes accès handicapés ainsi que pour la salle Sainte Agathe.

En outre, la réfection et la sécurisation de la rue Base, de la rue Etroite et de la rue de la Lauch ont été programmées.

Deux études ont été menées, l'une portant sur le raccordement de la commune au réseau d'assainissement de Rouffach en vue d'une évacuation des eaux usées vers la station d'épuration à Eguisheim, et l'autre concernant la traversée d'agglomération.

L'emplacement réservé n° 1 inscrit en vue de l'extension des équipements scolaires, sportifs et de loisirs portant sur une surface de 1,6 ha est resté en l'état et n'a donné lieu à aucune acquisition foncière.

## 2.5. Patrimoine bâti

Les éléments qui identifient le site communal ont été préservés : bâtiments remarquables en centre village, la façade patrimoniale, les murs clôtures. Il convient de préciser que le classement de l'église au titre des monuments historiques participe également à la conservation de ce patrimoine communal.

## 2.6. Environnement naturel et agricole

L'espace agricole qui occupe plus de 82 % de la superficie du territoire communal a été préservé dans sa globalité, qu'il s'agisse des terrains de la terrasse lœssique à l'Ouest du village ou du ried de la Lauch à l'Est, demeurant à l'écart de tout mitage. Le classement en secteur Aa inconstructible pour des raisons environnementales et paysagères de l'essentiel de l'espace agricole, explique ce résultat.

Seule une part limitée de cet espace a été utilisée pour l'installation de bâtiments nécessaires au maintien et au développement des exploitations présentes.

La vitalité écologique du territoire a été maintenue à travers la consolidation de la trame verte et bleue qui s'appuie sur la Lauch et l'ensemble du réseau hydrographique. Les "infrastructures écologiques" que représentent les peuplements forestiers, maillon de la trame verte, ainsi que les cortèges végétaux le long des ruisseaux ont été sauvegardés, le P.L.U. classant la forêt communale en zone naturelle protégée et au titre des espaces boisés classés.

Par ailleurs, les prés vergers qui se distribuent le long de la Lauch entre la rivière et le village ont été préservés dans leur ensemble, notamment en raison de leur classement en tant qu'élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces conditions, on peut ainsi considérer que le P.L.U. a été un outil efficace de maintien et de développement de la biodiversité.

En ce qui concerne la ressource en eau, sa protection a été assurée par l'ensemble des mesures réglementaires du P.L.U., en particulier celles appliquées au périmètre de protection rapproché au Nord du ban.

## 2.7. Paysage

Etant donné les dispositions réglementaires exposées précédemment, l'unité et la cohérence paysagère du territoire communal ont été maintenues par le P.L.U.: l'avant plan paysager sur le village depuis la RD 83 a été préservé à l'exception de l'un ou l'autre bâtiment agricole, l'inscription du village dans le site n'a pas été bouleversée et le ried de la Lauch demeure un espace agricole compartimenté en mailles semi-ouvertes.

Il faut toutefois souligner que ce résultat tient également au fait que le développement urbain est resté limité aux terrains compris au sein de l'enveloppe bâtie et que les zones d'extension à l'Ouest du village n'ont pas été mises en œuvre.

En conclusion, on peut considérer que le P.L.U. a globalement atteint ses objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et paysager. En revanche, en raison d'un phénomène de blocage du foncier, les enclaves urbanisables classées AUc n'ont donné lieu à aucun projet d'aménagement, conduisant la commune à ouvrir par voie de modification du P.L.U. des terrains classés en réserve foncière, orientant de façon différente le développement urbain.



**2<sup>ème</sup> partie**  
**Les choix d'aménagement retenus et les**  
**dispositions du P.L.U.**



# **1.**

## **Perspectives d'évolution et besoins recensés**

SITE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Environnement naturel et agricole</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Territoire communal traversé du Sud au Nord par un réseau hydrographique dense, formant avec ses milieux d'accompagnement une vaste continuité naturelle, le ried de la Lauch.</li> <li>• Forêt communale correspondant à une forêt alluviale, qualifiée de zone humide remarquable et de réservoir de biodiversité d'importance régionale.</li> <li>• Présence d'un vaste ensemble de prés vergers entre le village et la rivière.</li> <li>• Terrasse loessique développant des sols d'une grande valeur agronomique dans la partie Ouest du territoire communal.</li> <li>• Mise en place du GERPLAN et des mesures agri-environnementales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appauvrissement de la biodiversité au sein de l'espace agricole sous l'effet de la céréaliculture intensive.</li> <li>• Envahissement des bords des cours d'eau par la Renouée du Japon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation renforcée des continuités écologiques.</li> <li>• Nécessité de préserver la biodiversité locale.</li> <li>• Pénuries alimentaires à l'échelle mondiale, fin du gel des terres.</li> <li>• Modification prévisible des écosystèmes compte-tenu des bouleversements climatiques.</li> <li>• Modification à plus ou moins long terme des pratiques agricoles : retour à des rotations, davantage de diversité des cultures, production orientée vers les besoins locaux...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauvegarde de la trame des milieux naturels du Ried de la Lauch et de la forêt communale.</li> <li>• Conservation des éléments de diversification de l'espace agricole.</li> <li>• Nécessité de préserver le potentiel économique et agronomique des terres agricoles, notamment les arbres de plein champ.</li> <li>• Eviter tout aménagement de nature à aggraver la fragmentation de l'espace.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Espace bâti</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune résidentielle périurbaine à l'ambiance rurale calme.</li> <li>• Cœur de village bien identifié.</li> <li>• Présence d'un patrimoine bâti issu de la civilisation rurale.</li> <li>• Présence de fermes de vigneron.</li> <li>• Existence d'une façade patrimoniale le long de la Lauch, mettant en valeur le village.</li> <li>• Potentiel de développement conséquent à l'intérieur de l'enveloppe villageoise.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendance au développement des extensions linéaires le long des voies au Nord et au Sud du village.</li> <li>• Faible niveau d'animation du centre-village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCOT définissant les perspectives de développement de la commune.</li> <li>• Renchérissement du coût de la construction et du foncier.</li> <li>• Obligation d'objectifs chiffrés en termes de modération de la consommation d'espace.</li> <li>• Mise en demeure des communes de promouvoir des formes urbaines plus denses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimisation des terrains présents au sein de l'enveloppe urbaine.</li> <li>• Nécessité de dimensionner les secteurs de développement en fonction d'une perspective de développement démographique.</li> <li>• Nécessité d'optimiser l'utilisation de l'espace par une production de logements par opération.</li> <li>• Conservation des caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien.</li> <li>• Préservation des éléments les plus remarquables du patrimoine bâti.</li> <li>• Développement des cheminements et liaisons piétonnes en lien avec la coulée verte de la Lauch.</li> <li>• Préservation de la façade patrimoniale.</li> <li>• Maintien de l'urbanisation à l'écart de la zone inondable de la Lauch.</li> <li>• Valorisation des espaces publics autour de l'église.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<b>Ressources/ Contraintes/ Nuisances/ Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de nuisances majeures.</li> <li>• Mise en place d'un mode performant de collecte sélective des déchets.</li> <li>• Réduction constante du volume des ordures ménagères dirigées vers l'usine d'incinération.</li> <li>• Commune disposant d'une station d'épuration.</li> <li>• Ressource en eau assurée par la nappe phréatique répondant aux besoins en quantité et qualité de la commune.</li> <li>• Amélioration du niveau de qualité général des eaux de la Lauch.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vulnérabilité de la nappe phréatique.</li> <li>• Commune concernée par plusieurs risques technologiques : transport et canalisations de matières dangereuses, barrage.</li> <li>• Vitesse des véhicules en traversée d'agglomération.</li> <li>• Multiplication des contraintes réglementaires qui affectent le territoire communal (servitudes, prescriptions nationales...).</li> <li>• Zone inondable de la Lauch qui grève une partie importante du territoire communal</li> <li>• Commune non desservie par une structure de transport en commun cadencée.</li> <li>• Potentiel local en énergies renouvelables limité.</li> <li>• Commune non desservie par le réseau de gaz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extension du tri des déchets à une gamme de plus en plus large de matériaux.</li> <li>• Réduction progressive à terme de l'emploi des pesticides par les agriculteurs.</li> <li>• Augmentation des coûts liés à la gestion des déchets, de l'assainissement et de la ressource en eau.</li> <li>• Réglementation de plus en plus stricte dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments publics et privés.</li> <li>• Mise en œuvre prochaine de la loi de transition énergétique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessité de poursuivre la fourniture d'eau potable en quantité et qualité.</li> <li>• Amélioration de la performance énergétique du parc de logements.</li> <li>• Mise en place de règles qui ne s'opposent pas au déploiement des énergies renouvelables.</li> <li>• Concilier la préservation des caractéristiques architecturales des bâtiments remarquables avec la mise en place d'une meilleure isolation des constructions.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune bénéficiant d'une ambiance de commune rurale calme.</li> <li>• Village qui a conservé la cohérence de son inscription dans le site.</li> <li>• Qualité des champs visuels sur le village, le piémont et la montagne.</li> <li>• Paysage relictuel de ried dans la partie orientale du territoire.</li> <li>• Présence d'une façade patrimoniale remarquable côté Est du village.</li> <li>• Mise en place du GERPLAN et des mesures agri-environnementales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Culture intensive du maïs qui appauvrit la texture du paysage et crée une certaine monotonie.</li> <li>• Avant plan paysager entre le village et la RD 83 très vulnérable face à toute altération.</li> <li>• Evolution récente de l'urbanisation au Nord et au Sud en décalage par rapport à l'équilibre général de la silhouette du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre du GERPLAN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délimitation des secteurs d'extension qui se greffent le mieux à l'espace bâti et s'insèrent de manière satisfaisante au site villageois.</li> <li>• Ménager une transition végétalisée avec l'espace agricole en cas de développement vers l'Ouest.</li> <li>• Stopper les extensions linéaires le long de la RD au Sud et au Nord du village, maintien des séquences rurales vers Rouffach et vers Merxheim.</li> <li>• Interdire toute forme de mitage de l'avant-plan paysager entre la RD 83 et le village.</li> <li>• Maintenir l'ensemble de prés vergers et la qualité de la façade patrimoniale.</li> <li>• Conserver et consolider la trame végétale du ried. Préserver les dernières prairies.</li> </ul>

**DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES**

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Démographie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commune bénéficiant d'une vitalité démographique depuis plusieurs décennies, malgré un certain tassement depuis 2006.</li> <li>• Depuis 1982, croissance démographique alimentée à la fois par des gains naturels et migratoires.</li> <li>• Potentiel d'accueil d'une population nouvelle.</li> <li>• Classe des 0-14 ans bien représentée, avenir des équipements assuré.</li> <li>• Indice de vieillissement faible, 0,41 contre 0,76 pour la COMCOM.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déséquilibre de la structure de la population lié à un déficit marqué des jeunes adultes 20-29 ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part des personnes âgées de plus en plus importante ces prochaines années compte tenu de la proportion actuelle des 55-64 ans.</li> <li>• Réduction de la taille des ménages.</li> <li>• Accroissement du nombre de ménages.</li> <li>• Amorce d'une diminution de l'espérance de vie en bonne santé pour des raisons environnementales et comportementales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer et attirer des jeunes ménages pour assurer un renouvellement démographique.</li> <li>• Garantir sur le long terme la stabilité des classes jeunes en adaptant l'offre en logements en conséquence.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<b>Logements/ Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc de logements en croissance régulière.</li> <li>• 20 logements vacants : gisement intéressant en termes de redynamisation du bâti.</li> <li>• Présence de logements sociaux.</li> <li>• Commune bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, de la proximité d'un bourg-centre et proche des axes majeurs de circulation (RD 83 et A 35).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveau de diversification de l'habitat insuffisant, à 80%, les résidences principales sont représentées par des maisons de 4 ou 5 pièces.</li> <li>• Attractivité de la commune tournée principalement vers la maison individuelle.</li> <li>• Maison individuelle, forme d'habitat qui ne garantit pas sur le long terme la vitalité de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande de plus en plus forte en faveur de formes d'habitat du type petit collectif ou habitat intermédiaire.</li> <li>• Augmentation constante du prix du foncier.</li> <li>• Devenir du parc de maisons individuelles à faible niveau de performances énergétiques.</li> <li>• Accès à la propriété de plus en plus difficile et de plus en plus tard pour les jeunes ménages. Blocage actuel des parcours résidentiels.</li> <li>• Age moyen des candidats constructeurs de plus en plus élevé.</li> <li>• Mise en œuvre de la RT 2020.</li> <li>• Loi de transition énergétique imposant probablement une mise à niveau du parc de logements existants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer l'équilibre entre les différentes formes d'habitat.</li> <li>• Augmenter la production du nombre de logements par opération.</li> <li>• Rénovation énergétique d'une partie du parc de logements.</li> <li>• Sensibiliser, accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation énergétique des logements.</li> <li>• Prévoir des formes d'habitat adaptées aux seniors leur permettant de rester dans la commune.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Economie/ Activités</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité des grands pôles d'emplois : Mulhouse, Colmar.</li> <li>• Rouffach pôle d'emploi et pôle économique local.</li> <li>• Présence de 17 entreprises dans la commune.</li> <li>• Présence d'un restaurant.</li> <li>• Taux de chômage faible, 6,2 % contre 12,8 % pour le département.</li> <li>• Activité agricole dynamique avec 26 exploitations recensées en 2010.</li> <li>• Développement de la vente directe de produits agricoles : fraises, asperges, miel, pommes de terre...</li> <li>• Vie associative dynamique et développée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de commerce dans la commune.</li> <li>• Secteur industriel en difficulté à Rouffach.</li> <li>• Faiblesse de l'emploi local, commune à vocation essentiellement résidentielle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crise actuelle, conjoncturelle ou structurelle remettant en cause plus profondément notre système économique fondé sur le couple consommation-croissance ?</li> <li>• Développement de l'économie circulaire.</li> <li>• Développement des circuits courts dans le domaine agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer à l'agriculture les conditions de son maintien et de son développement.</li> <li>• Autoriser l'installation d'activités économiques dans le village et dans les secteurs en extension pour éviter une vocation exclusivement résidentielle de la commune.</li> </ul>

DONNEES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	PREVISIONS/ TENDANCE	BESOINS RECENSES
<p><b>Equipements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements scolaires en place permettant aux enfants de mener leur scolarité dans la commune jusqu'à l'entrée au collège.</li> <li>• Proximité du collège implanté à Rouffach.</li> <li>• Proximité de Rouffach et de l'agglomération de Guebwiller assurant un bon niveau de commerces, services, équipements.</li> <li>• Gare TER à Rouffach et à Merxheim.</li> <li>• Accueil périscolaire existant à Rouffach organisé à partir de la commune.</li> <li>• Crèche à Rouffach.</li> <li>• Présence de plusieurs équipements de sports et de loisirs.</li> <li>• Système de transport propre à la COMCOM.</li> <li>• Réseau d'assistantes maternelles.</li> <li>• Commune desservie par le réseau de bus du Conseil Départemental, ligne Colmar-Guebwiller.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de pistes et itinéraires cyclables mais possibilité de liaison vers Rouffach et Guebwiller.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouleversement des habitudes de consommation avec internet.</li> <li>• Développement de la mutualisation et du partage des biens et des services.</li> <li>• Mise en œuvre progressive de l'aménagement de la traversée d'agglomération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer les conditions favorisant l'installation d'un ou plusieurs commerces.</li> <li>• Amélioration de l'accès cyclable vers Rouffach et vers Guebwiller</li> <li>• Adaptation constante du niveau d'équipements à l'évolution de la demande de la population, notamment les personnes âgées.</li> <li>• Mise en œuvre progressive d'un réseau d'assainissement séparatif.</li> <li>• Remplacement progressif du réseau AEP.</li> </ul>



# **2.**

## **Les choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**



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, la révision de son document d'Urbanisme vise à passer du P.L.U. de 1<sup>ère</sup> génération au P.L.U. de 2<sup>ème</sup> génération et par conséquent d'intégrer l'ensemble des évolutions réglementaires intervenues depuis 2003.

Ainsi, les dispositions figurant au P.L.U. initial dans les domaines de l'optimisation du potentiel foncier, la lutte contre l'étalement urbain, la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural sont renforcées.

Dans ce nouveau contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du P.L.U., porte aussi bien sur les espaces agricoles, les milieux naturels que sur les espaces urbains et à urbaniser.

Il s'agit également à travers le P.A.D.D. de répondre aux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon portant sur le territoire communal.

Une situation stratégique entre les pôles urbains de Comar et de Mulhouse le long d'un axe structurant routier majeur, la RD 83, la proximité directe d'un bourg centre dynamique, Rouffach, et de deux gares TER (Rouffach et Merxheim), un cadre de vie de qualité au cœur d'un paysage champêtre sont autant d'éléments qui fondent la particularité et l'attractivité de GUNDOLSHEIM.

Ainsi pour consolider et renforcer ces atouts au service de la population et de l'ensemble des composantes de la commune, le P.A.D.D. se fonde sur un certain nombre de choix d'aménagement suivants :



## Une ambition démographique 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 a connu une augmentation significative de sa population entre 1999 et 2013, avec un nombre d'habitants passant de 605 à 730 entre ces deux dates, soit un taux de croissance annuel de 1,35 %. L'évolution tendancielle, selon le même taux de croissance, conduit au chiffre de de population de l'ordre d'environ 900 habitants à l'horizon 2030. Dans le cadre de la durée d'application du P.L.U., la commune entend suivre un scénario de croissance quelque peu renforcé pour tendre vers un niveau de population de l'ordre de 950 à 970 habitants, correspondant ainsi à un taux de variation annuel de 1,56 % - 1,69 %.

A ce titre, il convient de préciser que l'opération d'habitat les "Noyers 2" avec 24 logements programmés, actuellement en cours, portera la population du village au-delà des 800 habitants d'ici à 2018.

Plusieurs raisons militent en faveur d'un tel choix d'aménagement. 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, de services et de commerces. Cette ville dispose d'un réseau d'équipements scolaires remarquables avec un collège public, un collège privé et un lycée. Rouffach correspond, en outre, à un pôle économique à l'échelle du bassin de vie assurant de nombreux emplois dans le domaine industriel et de celui de la santé. Rapprocher les lieux d'habitat du pôle d'emplois contribue à la diminution des déplacements et à l'émission des gaz à effet de serre.

Il s'agit également 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.

Par ailleurs, la situation de GUNDOLSHEIM par rapport à la desserte ferroviaire doit également être soulignée et regardée à l'aune des objectifs de développement durable du territoire. Cette proximité des gares de Rouffach et de Merxheim en fait une commune particulière comparativement à d'autres communes du SCoT situées plus en retrait au sein du piémont, confrontée notamment à un blocage du foncier, ou de la montagne vosgienne. C'est bien dans les communes bénéficiant d'un accès rapide à un mode de transport en commun performant et cadencé qu'il convient d'orienter le développement urbain et l'accueil de populations nouvelles, tout en respectant leurs caractéristiques patrimoniales et sans en bouleverser les équilibres urbains et sociaux. Les conditions de développement des localités situées le long de l'axe ferroviaire ne peuvent être raisonnées de manière analogue à celles qui en sont éloignées. L'articulation des transports en commun avec l'habitat est devenue une priorité en termes d'aménagement et de développement durable du territoire. A ce titre, il convient de préciser que la commune viticole de Westhalten, subissant une situation de blocage du foncier, a consenti à céder à GUNDOLSHEIM un ha de son quota en extension accordé par le SCoT.



## **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. Le P.L.U. mise donc 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 à savoir :

- Le cœur de village ;
- la traversée d'agglomération ;
- l'unité de la forme urbaine du centre ancien ;

- le patrimoine bâti ;
- le maintien de la qualité des entrées de village.



### **Une prise en compte de la dimension rurale de la commune et de son patrimoine naturel et paysager**

A l'intérieur du territoire communal 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.

Dans ce cadre, il est prévu de :

- conserver la façade patrimoniale Est et l'identité paysagère du village ;
- garantir l'avenir de l'activité agricole et des exploitations ;
- protéger l'ensemble des formations du ried de la Lauch et les éléments de diversification de l'espace agricole ;
- renforcer les continuités écologiques.

Ce qui structure fondamentalement le territoire de GUNDOLSHEIM, c'est le réseau hydrographique dense et complexe associé à la Lauch que la commune entend préserver.



### **Une nécessité de préserver et économiser les ressources et l'énergie et de prévenir les risques naturels**

Qu'il s'agisse des ressources foncières de plus en plus limitées, des ressources naturelles, il appartient au P.A.D.D et donc 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.

Concrètement le P.L.U. se doit de :

- consolider la protection au sein du périmètre de protection rapprochée autour du forage exploité par le SIVOM de l'Ohmbach ;
- faire le choix en faveur de règles de prospect et d'emprise au sol adaptées créant les conditions en faveur d'une optimisation du potentiel foncier ;

- d'édicter 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 ;
- de proposer des règles permettant une évolution progressive vers des formes d'habitat plus denses, plus compactes et donc plus efficaces en termes énergétiques ;
- de miser sur le développement des parcours cyclables en plaine et vers le piémont ;
- d'exclure toute construction et tout remblaiement au sein de la zone inondable.

# **3.**

## **Les dispositions du P.L.U.**



### 3. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

#### 3.1. Découpage du territoire communal en zones

Le P.L.U. de GUNDOLSHEIM classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA et UB** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **AUa** Rue de Rouffach, Dorfgraben et Rue de Merxheim.

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 est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. Il s'agit de la zone AU, dite AU stricte, correspondant à 3 secteurs **AUs**, qui se distribue sur 3 sites différents, destinée à une urbanisation à long, voire très long terme.

- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs 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.

La révision du P.L.U. intègre l'ensemble des nouvelles dispositions législatives appliquées aux documents d'urbanisme, dont :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 ;
- la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ;
- la loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2" ;
- la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR en ce qui concerne la suppression du C.O.S. et la superficie minimale de terrains constructibles. ;
- la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Par ailleurs, le P.L.U. prend en compte les options concernant le territoire de GUNDOLSHEIM définies par le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon approuvé le 14 décembre 2016.

En cohérence avec le P.A.D.D, le zonage traduit à la parcelle les objectifs de projet de territoire.

Répartition de la surface des différentes zones de P.L.U.		
ZONES	Superficie ha	Proportion %
<b>Zone agricole A</b>	636,6	<b>77,6</b>
<b>Zone agricole N</b>	136,2	<b>16,6</b>
<b>Zone urbaine UA</b>	10,5	<b>1,3</b>
<b>Zone urbaine UB</b>	29,0	<b>3,6</b>
<b>Zone à urbaniser AU</b>	7,7	<b>0,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>820</b>	<b>100</b>

Chacune des zones ou des secteurs définis par le PLU est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement dont les articles se répartissent selon les 3 grandes catégories suivantes :

**1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ;

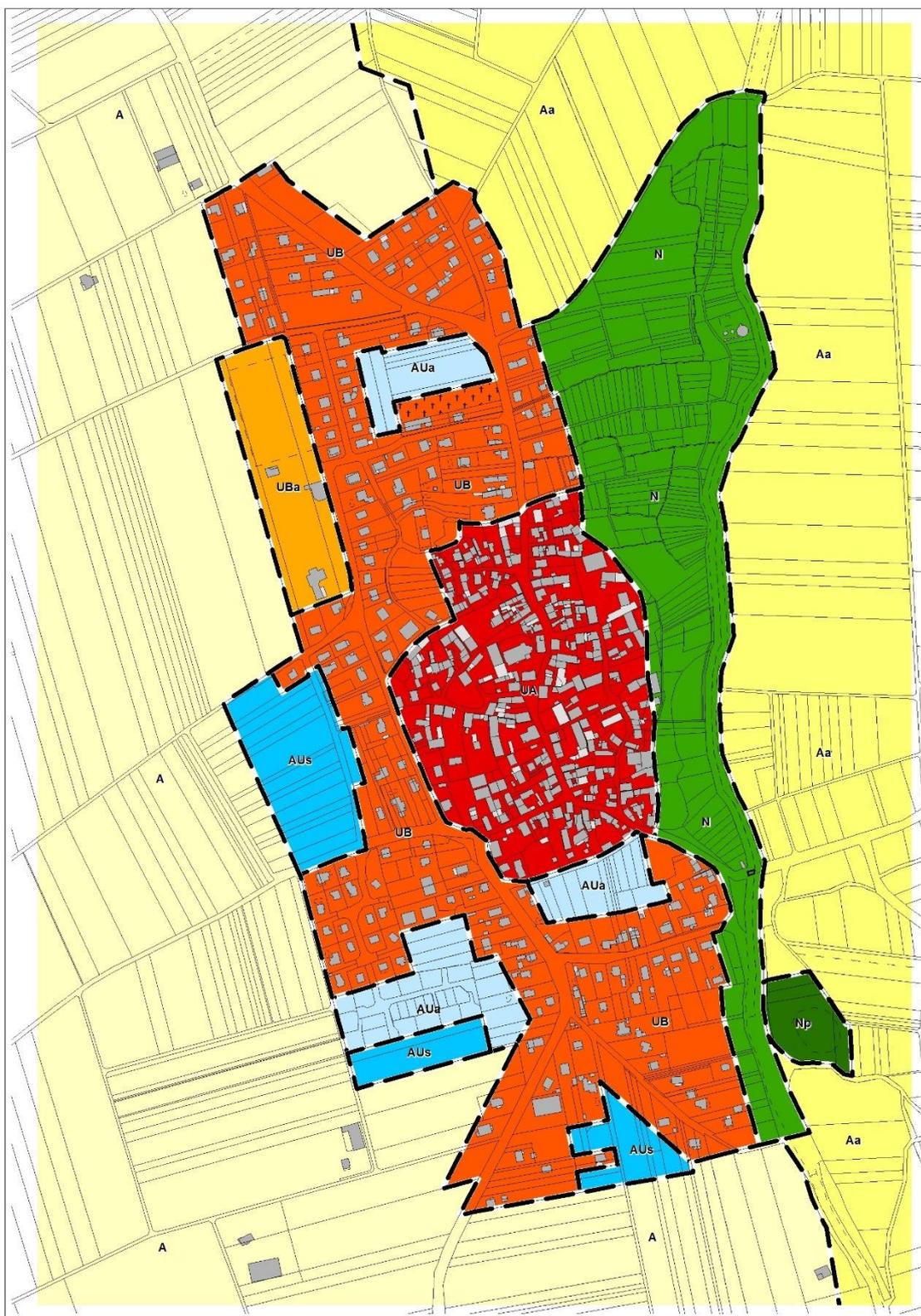
**2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Volumétrie et implantation des constructions ;  
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;  
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions ;  
- Stationnement.

**3 Équipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées ;  
- Desserte par les réseaux.

## Zonage village et sa périphérie



## 3.2. Les zones urbaines

### ➤ Zone UA 10,5 ha, soit 1,3 % du ban communal

#### ➤ Délimitation et caractéristiques

Le P.L.U. instaure une zone UA, qui correspond au centre ancien de GUNDOLSHEIM, au village historique, héritage de la civilisation rurale. Il s'agit d'une zone réunissant pour l'essentiel des constructions à vocation d'habitat, la mairie et des exploitations agricoles.

Juché sur son promontoire et dominant le cours de la Lauch, ce cœur de village se singularise par la richesse de son patrimoine bâti et par ses caractéristiques architecturales. Par ailleurs, la densité des constructions, leur implantation fréquente sur limite séparative et à l'alignement des voies (rue Principale, rue Basse, rue de Verdun...) lui confèrent une forme urbaine qui distingue radicalement le noyau ancien du reste de l'agglomération. Le lien étroit entre l'espace public et le bâti est déterminant dans la morphologie et dans l'organisation de la trame bâtie.

#### ➤ Objectifs

Le P.L.U. affirme la volonté de conserver les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti qui marquent profondément la structure urbaine et qui s'imposent par leurs caractéristiques architecturales et leur volumétrie. Le règlement autorise toutefois leur restauration, transformation, réhabilitation, sous réserve de respecter l'harmonie d'origine.

Par ailleurs, la sauvegarde de l'unité urbaine passe par le maintien d'une certaine densité, la possibilité d'implantation sur limites séparatives. Le long de certaines sections de rue (rue Principale, rue Basse), il convient de respecter l'alignement architectural des constructions donnant corps au centre village.

Un autre objectif, qui ne dépend exclusivement pas du P.L.U., vise à conforter le cœur de village et la vie sociale en y favorisant l'animation par l'implantation de nouveaux commerces et de services.

## Zonage village et sa périphérie (photo aérienne)



## ➤ Dispositions réglementaires

D'une manière générale, les **articles UA 1 et UA 2** sont définis de telle sorte que la zone UA soit ouverte à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol (commerces, services, équipements...) sous réserve de ne pas perturber le fonctionnement de la zone et de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

La partie Est de la zone **UA** demeure soumise au risque de remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol défini par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch approuvé par le Préfet du Haut-Rhin le 23 juin 2006. Ce document a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose donc au P.L.U. En conséquence, les articles UA 1 et UA 2 renvoient à l'application du règlement PPRI qui figure en annexe au dossier de P.L.U. Les constructions demeurent possibles mais font l'objet de dispositions particulières édictées par le PPRI.

Les **articles UA 4 à UA 10** du règlement déterminent la forme urbaine. Les règles en question ont donc été définies compte tenu de l'objectif de pérenniser les caractéristiques morphologiques, architecturales et urbaines de la zone.

**L'article UA 4**, relatif à l'emprise au sol, est réglementé de manière à ne pas s'opposer à une évolution du tissu bâti en place et à une optimisation du potentiel constructible encore existant.

En ce qui concerne la hauteur des constructions, le règlement fixe, à **l'article UA 5**, une hauteur maximum de 12 mètres dans le but de se caler sur le gabarit des constructions existantes.

D'une manière générale, cet article est édicté de manière à respecter la silhouette générale du centre historique en excluant la possibilité d'implantation d'édifice susceptible de créer une rupture d'échelle avec l'environnement urbain ou un point d'appel visuel de nature à concurrencer l'église qui joue le rôle de repère symbolique sur son promontoire.

**L'article UA 6** impose aux constructions nouvelles une implantation conforme à l'alignement architectural tel qu'il est matérialisé au plan de zonage.

Cette disposition répond à l'objectif de consolider la forme urbaine originelle en maintenant des fronts bâtis continus en conservant un ordonnancement des constructions par rapport à la voie. En dehors de l'alignement architectural obligatoire, l'implantation des constructions peut s'effectuer librement.

**L'article UA 7** offre la possibilité, sans l'imposer, de s'implanter sur limite séparative pour perpétuer la morphologie du tissu bâti ancien. Pour les arrières de parcelle, cette possibilité est limitée en longueur et en hauteur afin de conserver des relations de bon voisinage. Le règlement tient également compte de la possibilité de maintenir les passages étroits entre constructions.

**L'article UA 9** édicte un certain nombre de dispositions portant sur les bâtiments, la pente des toitures, les clôtures, le traitement des façades et l'aspect des matériaux destinés à conserver au centre village son cachet et son pittoresque.

Pour répondre à la nécessité de développer les énergies renouvelables, les dispositifs du type panneaux solaires sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Toutefois, les travaux extérieurs d'isolation des constructions ne devront pas porter atteinte aux caractéristiques patrimoniales et architecturales de l'édifice.

**L'article UA 11** relatif aux performances énergétiques et environnementales, n'impose pas des règles supplémentaires à celles, déjà très contraignantes, exigées au titre du Code de la Construction (RT 2012, RT 2020 imposant le bâtiment à énergie positive). Si l'effort doit être accompli dans le neuf en termes d'isolation des constructions, c'est surtout dans l'ancien que les progrès sont à réaliser. C'est pour cela que le règlement n'empêche pas l'isolation par l'extérieur, sauf en cas de bâtiment dont les façades présentent un intérêt patrimonial.

**L'article UA 12** impose un effort de végétalisation des espaces laissés libres dans le souci de mettre en valeur le patrimoine bâti. En cas de plantations, les essences locales fruitières ou feuillues, dont la valeur paysagère et biologique est supérieure aux résineux, sont à privilégier.

**L'article UA 14** est conçu de manière à faire réaliser par les aménageurs sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, les places de stationnement répondant aux besoins nés de la réalisation de logements pour éviter, notamment, le stationnement des véhicules sur la voie et l'encombrement de l'espace public qui en résulte. Les normes de stationnement ont été définies pour répondre aux besoins spécifiques liés aux deux roues.

Pour ne pas faire obstacle à leur implantation en zone **UA**, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces, le stationnement s'effectuant sur l'espace public.

Dans un tissu déjà urbanisé, dense et complètement irrigué par la voirie, **l'article UA 15** définit une largeur minimale de 4 mètres pour les éventuelles futures voies.

**L'article UA 17** impose, comme en toute zone urbaine, un raccordement au réseau public d'eau potable et exige un branchement au réseau d'assainissement collectif. L'obligation d'enterrer les réseaux électriques et de télécommunication vise à débarrasser le paysage urbain de tous les éléments perturbateurs et parasites qui altèrent la qualité des lieux.

**L'article UA 18** anticipe le raccordement à un réseau performant de communication à très haut débit, du type fibre optique. Dans un monde de plus en plus connecté, tout habitant doit pouvoir bénéficier du développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

**Par rapport au P.L.U. approuvé, le P.L.U. révisé :**

- Tient compte de la problématique nouvelle liée aux énergies et aux réseaux de communication ;**
- Edicte des prescriptions plus complètes et plus détaillées en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions ;**
- Reconduit la protection des édifices remarquables et le principe de respect de l'implantation à l'alignement architectural ;**
- Détermine des règles de stationnement plus exigeantes sauf pour les commerces ;**
- Prend en compte le PPRI de la Lauch approuvé en 2006.**

## Zonage village et sa périphérie



## ➤ **Zone UB, 29 ha, soit 3,5 % du ban communal**

### ➤ **Délimitation et caractéristiques**

La zone UB englobe l'ensemble de la trame bâtie du village au-delà du noyau ancien. Cette zone est constituée quasi exclusivement par de l'habitat qui s'est mis en place à partir des années 1950-1960 jusqu'à aujourd'hui, dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement ou par des implantations au coup par coup sur des parcelles de plus grande taille.

La forme urbaine qui domine est celle de la maison pavillonnaire au centre de la parcelle. L'évolution récente de la construction voit se développer des formes urbaines alternatives du type maisons jumelées.

Compte tenu de son mode de constitution cette zone contient des poches non bâties, des parcelles libres de construction susceptibles d'être optimisées dans le cadre d'une densification contrôlée.

La zone UB comprend un secteur **UBa** (2,6 ha) qui délimite l'ensemble des équipements scolaires, sportifs et de loisirs présents au Nord-Ouest du village.

### ➤ **Objectifs**

Le P.L.U. vise la densification raisonnable de la zone, tout en lui conservant son équilibre entre bâti, jardins et espaces verts. Il s'agit de permettre une évolution de cet ensemble urbain tenant compte des nouvelles priorités dans les domaines de la performance énergétique des constructions, du développement des énergies renouvelables, de l'optimisation du potentiel foncier sans compromettre la relative homogénéité de ce tissu bâti et les relations de bon voisinage entre riverains qui fondent le "vivre ensemble" de toute communauté villageoise.

### ➤ **Dispositions réglementaires**

Pour éviter que cette zone ne soit vouée exclusivement à de l'habitat, le règlement, à travers les **articles UB 1** et **UB 2**, admet des équipements, des activités du type commerces, services... dès lors qu'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.

Comme la zone UA, la zone **UB** est soumise partiellement au risque de remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol et au risque faible en cas de rupture de digue. En conséquence, les articles UB 1 et UB 2 renvoient à l'application du PPRI dont le règlement figure en annexe au dossier de P.L.U. Les constructions demeurent possibles mais font l'objet de dispositions particulières édictées par le PPRI.

D'une manière générale, les règles relatives à la morphologie urbaine (**articles UB4 à UB10**) ont été définies de manière à encadrer strictement le devenir de la zone tout en offrant les possibilités d'une évolution de l'habitat existant et d'accueil de formes d'habitat alternatives à l'habitat pavillonnaire individuel. Le choix d'une plus grande liberté ne doit pas se traduire par des nuisances et des désagréments pour les riverains.

L'implantation sur limite séparative est admise (**article UB 7**), notamment afin de permettre l'utilisation de petites parcelles, dans des conditions toutefois très strictes de hauteur et de longueur sur limite.

**L'article UB 9** vise à garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain des nouvelles constructions par le biais de prescriptions concernant les bâtiments, les clôtures, les remblais, les matériaux. La pente des toitures n'est pas réglementée. 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. Il s'agit d'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.

**L'article UB 12** introduit des dispositions qui visent à renforcer la présence d'un environnement végétalisé et à consolider l'équilibre entre espace libre et espace bâti. Il est donc fait obligation de traiter en espace vert, vergers ou jardins, les espaces libres non utilisés pour les stationnements ou les constructions.

Le choix de plantations fruitières ou feuillues est dicté par le souci de favoriser la biodiversité et d'éviter, du point de vue du paysage, l'effet d'enfermement et de cloisonnement des résineux.

**Par rapport au P.L.U. approuvé, le P.L.U. révisé :**

- ➔ ***Augmente les possibilités d'exploiter le potentiel constructible de la zone, le coefficient d'emprise passant de 30 à 50 % ;***
- ➔ ***Offre plus de liberté dans le choix des formes architecturales des constructions en supprimant la pente de toiture minimale tout en édictant, en contrepartie, des dispositions d'insertion au site et au paysage plus strictes ;***
- ➔ ***Fixe des règles de stationnement plus exigeantes et prend en compte le stationnement des vélos ;***
- ➔ ***Edicte des prescriptions plus exigeantes en ce qui concerne l'obligation de traitement des espaces libres et de plantation des terrains.***
- ➔ ***Prend en compte le PPRI de la Lauch approuvé en 2006.***

### 3.3. Zone à urbaniser, 7,7 ha, soit 0,9 % du ban communal

#### ➤ Délimitations et caractéristiques

En cohérence avec le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon et l'ambition démographique figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui table sur un niveau de population de l'ordre de 950 à 970 habitants à l'horizon 2030, le P.L.U. définit :

- trois secteurs **AUa**, d'une superficie totale de 3,8 ha, qui correspondent pour deux d'entre eux (rue de Rouffach et Dorfgraben) à des poches non bâties au sein de l'enveloppe villageoise ; le 3<sup>ème</sup> secteur rue de Merxheim est en cours d'aménagement sur une superficie de 1,3 ha. Ces trois secteurs se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée "temps zéro" définie par le SCoT devant servir de référence pour le calcul de la consommation du foncier. Ces secteurs AUa ne correspondent donc pas à des extensions dont la surface, 3,8 ha, doit être déduite du potentiel de consommation foncière attribuée à la commune soit 3,9 ha (2,9 ha en extension et 1 ha de réserve foncière, voir également pages 208 et 209 justification par rapport au SCoT).
- trois secteurs **AUs**, d'une superficie de 3,9 ha, situés en périphérie du village, immédiatement attenants à la trame bâtie dont l'aménagement n'est programmé qu'à long et très long terme, en fonction de l'évolution de la situation de la commune et de ses besoins. Dans ces conditions, on peut considérer que si les capacités d'accueil offertes par le P.L.U. sont quelque peu supérieures aux perspectives de développement démographique annoncé par le PADD, elles demeurent globalement en phase avec le scénario poursuivi et restent dans un ordre de grandeur raisonnable. Ces secteurs AUs se situent au-delà de l'enveloppe urbanisée T0 fixée par le SCoT et sont donc à déduire du potentiel foncier attribué à la commune.

#### ➤ Objectifs

Les secteurs **AUa**, et notamment les deux enclaves Dorfgraben et rue de Rouffach, correspondent à la volonté communale d'exploiter au mieux un ensemble de terrains bénéficiant de la proximité du centre-village et des équipements, de conditions d'accès et de desserte satisfaisantes. L'objectif visé consiste à mettre en œuvre des projets à vocation d'habitat, en priorité, à l'intérieur des limites de l'enveloppe villageoise, sans consommer de terrains agricoles en périphérie de la trame bâtie. Dans ces conditions, l'intégration des nouveaux habitants s'en trouve également facilitée.

L'aménagement de ces secteurs, à court ou moyen terme, ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat, autorisant également des activités en lien avec l'habitat (commerces, services) et ce, en respect des principes inscrits au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## Localisation des secteurs à urbaniser



En outre, afin de garantir une cohérence d'aménagement, une taille minimale par opération est exigée, en particulier pour le secteur Dorfgraben. Dans tous les cas, pour valoriser le gisement et le potentiel foncier de ces terrains, il convient de respecter une densité minimale de 20 logements/ha pour toute opération d'urbanisation. Cet objectif de production minimale de logements/ha s'inscrit dans le droit fil des orientations du SCoT.

Les secteurs **AUs** ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et ne pourront évoluer que par voie de modification ou de révision du P.L.U., par souci de phaser le développement de l'urbanisation.

(Voir également chapitre 5 *Les capacités d'accueil offertes par le P.L.U.*)

### ➤ **Dispositions réglementaires**

Les trois secteurs **AUa**, représentent des sites stratégiques à enjeu fort pour le devenir de la commune. Par conséquent, pour garantir un aménagement cohérent, **l'article AU 2** précise que l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble (du type A.F.U., lotissement, permis groupé, ZAC...) de manière compatible avec les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

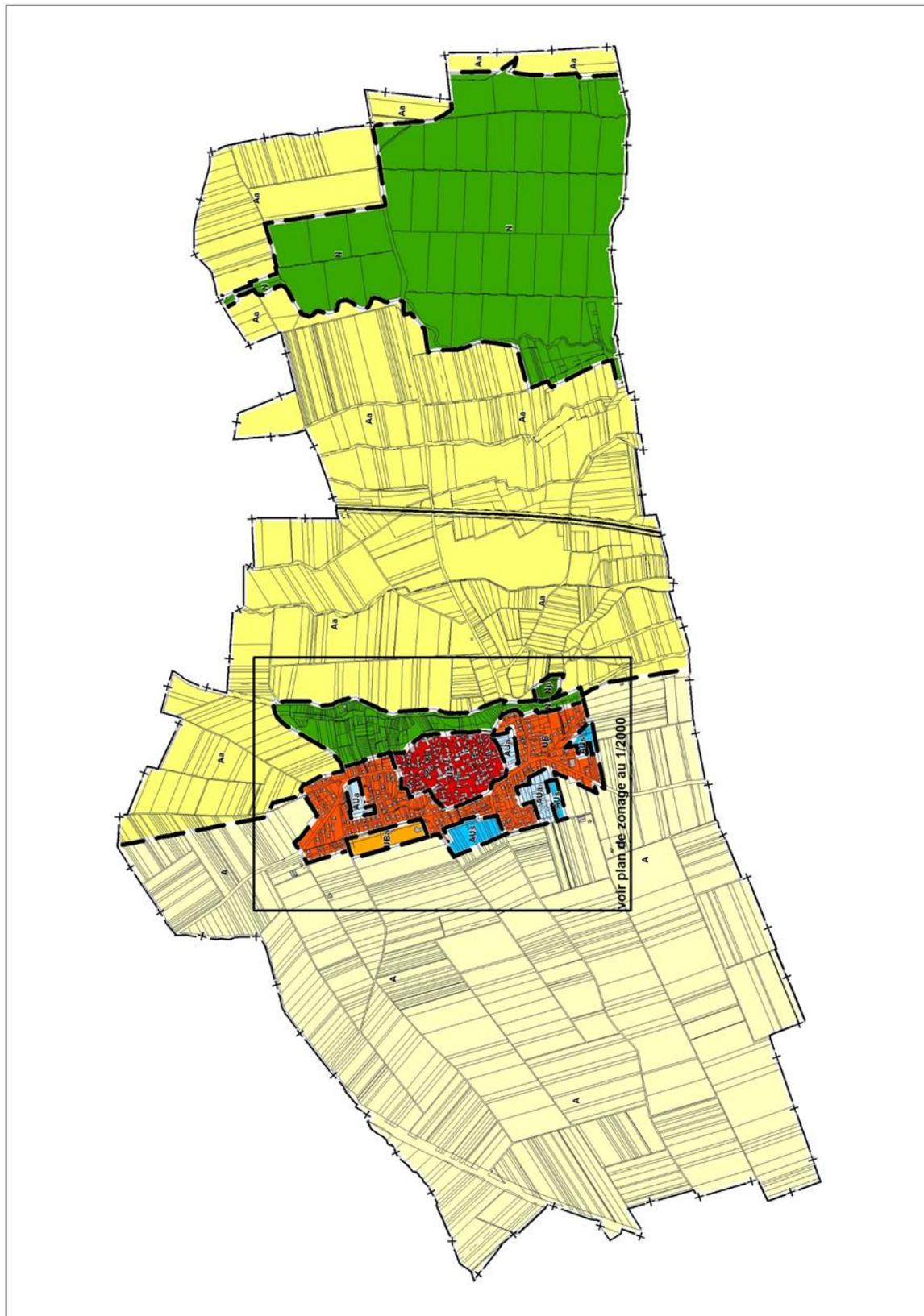
L'objectif essentiel du P.L.U. est d'assurer la mobilisation du capital foncier dans des conditions d'insertion satisfaisante à la trame villageoise du point de vue de la desserte, de l'articulation avec les zones urbaines limitrophes, de l'inscription dans le site et la paysage.

Compte tenu de la localisation de ces secteurs **AUa**, les règles qui leurs sont appliquées en ce qui concerne la forme et la composition urbaine sont similaires à celles de la zone UB contiguë.

#### **Par rapport au P.L.U. approuvé, le P.L.U. révisé :**

- ➔ Réduit les secteurs ouverts à l'urbanisation à court et à long terme dont la superficie passe de 8,7 à 7,7 ha ;**
- ➔ Exige une production minimale de 20 logements à l'hectare ;**
- ➔ Table, comme en zone UB, sur des règles qui augmentent les possibilités de construction et offrent plus de liberté dans le choix des formes architecturales des bâtiments tout en édictant, en contrepartie, des dispositions d'insertion au site et au paysage plus strictes.**

## Zonage ensemble du ban communal



### 3.4. Zone agricole, zone A, 636,6 ha soit 77,6 % du ban communal

#### ➤ Délimitation et caractéristiques



Recouvrant plus de trois quarts du territoire communal, la zone A représente la zone la plus étendue du P.L.U., confirmant ainsi la vocation agricole et encore en partie rurale de la commune.

A l'exception des surfaces inscrites en extension, cette zone englobe la quasi-totalité des terres agricoles de la commune, qu'il s'agisse de la terrasse loessique à l'Ouest du village ou des terrains de la plaine alluviale dans la partie Est dominés par la céréaliculture intensive. Figurent en zone A des

éléments de diversification écologique tels que les cortèges végétaux le long des cours d'eau, les plantations d'alignement le long de la route départementale, des arbres isolés et des bosquets.



L'agriculture, avec 26 exploitations au total (dont des doubles actifs), reste la principale activité économique présente au sein de la commune et procure des ressources à plusieurs familles. Par ailleurs, la vente directe de produits agricoles participe à la dynamisation du territoire.

Comme l'a montré la réunion de concertation avec les agriculteurs qui s'est tenue le 1 août 2016, plusieurs agriculteurs ont fait part de projets d'implantation de bâtiments agricoles à court et à long terme témoignant de la vitalité de cette profession et de perspectives d'avenir réelles auxquelles le P.L.U. se doit de répondre.

Zonage ensemble du ban (photo aérienne)



Mais les fonctions de l'espace agricole ne sont pas qu'économiques. En effet, il s'agit d'un espace de proximité qui participe au cadre de vie de la population locale, joue un rôle paysager de premier ordre en tant qu'avant plan sur le village et sur le piémont vosgien dégageant des panoramas remarquables.

Par ailleurs, l'espace agricole joue un rôle en tant que milieu de vie pour plusieurs espèces animales, support aux continuités écologiques, aux déplacements de la faune, aux échanges et flux biologiques le long des cours d'eau.

Au plan écologique, la partie Est de la zone agricole recouvrant le ried de la Lauch présente un intérêt majeur avec son maillage à larges mailles constitué par les bosquets, les lisières forestières et la végétation d'accompagnement des cours d'eau. Cette partie du territoire communal est également concernée par le risque élevé de débordement des cours d'eau et le risque de remontée de nappe selon le PPRI.

### ➤ Objectifs

L'objectif poursuivi par le P.L.U. est multiple. Il s'agit de concilier les fonctions agronomique, économique, écologique, hydraulique, récréative et paysagère développées par l'espace agricole en :

▶▶ interdisant toute nouvelle construction au sein de la zone **A** à l'exception des constructions et installations agricoles, sous réserve de répondre aux nécessités de l'activité d'une exploitation agricole et de respecter des conditions d'insertion au site et au paysage. Toutefois, la maison d'habitation présente au Sud du village sans lien avec l'activité agricole pourra faire l'objet d'une extension ;

▶▶ préservant la trame de cortèges végétaux qui accompagne le réseau hydrographique ainsi que les arbres de plein champ, éléments précieux de la biodiversité locale ;

▶▶ proscrivant toute construction, même à caractère agricole, au sein de la partie Est de la zone **A**, soumise au risque par débordement selon le PPRI, délimitée sous forme d'un secteur **Aa**, correspondant à la plaine alluviale et au ried de la Lauch. Une telle disposition se justifie dans un souci de préservation des biens et des personnes et de conservation de l'équilibre hydrologique du bassin-versant, mais aussi en raison de la sensibilité et de la richesse écologique des milieux en présence.

### ➤ Dispositions réglementaires

L'extrême vulnérabilité paysagère de cet espace, où le caractère découvert du site accroît l'impact des constructions et le souci d'éviter des conflits de voisinage avec les riverains conduisent à l'adoption des règles suivantes :

▶▶ Obligation de justifier de la nécessité de la construction en lien avec les besoins d'une exploitation agricole (**article A2**) ;

▶▶ Recul obligatoire de 150 mètres pour les exploitations d'élevage par rapport aux limites de la zone **UB** et du secteur **UBa**, pour les autres types d'exploitation, ce recul est ramené à 50 mètres (**article A2**) ;

▶▶ Recul obligatoire de 300 mètres des constructions agricoles par rapport à l'emprise de la RD 83 (**articles A2 et A6**) dans le but de préserver l'avant-plan paysager sur le village depuis cet axe majeur ;

▶▶ Mesures d'insertion paysagère des futures constructions agricoles définies par les **articles A 9 et A 12**. L'objectif visé par le règlement consiste à faire en sorte que chaque nouveau bâtiment agricole soit en phase avec le site dans lequel il s'inscrit, qu'il ne crée pas un effet parasite mais au contraire qu'il représente un élément positif d'animation du paysage ;

▶▶ Renvoi à l'**article A 2** aux dispositions du PPRI. Pour tenir compte de l'existant et conformément au PPRI, les extensions des constructions à usage d'habitation, limitées à 20 m<sup>2</sup> et de façon non cumulable, sont admises au sein du secteur **Aa** soumis au risque par débordement. La maison d'habitation présente au Sud du village en zone **A** dans un périmètre affecté par des remontées de nappe à moins de deux mètres du sol peut faire l'objet d'une extension limitée à 30 % de l'emprise de la construction initiale, de manière non cumulable et sans création de nouveau logement.

▶▶ Les clôtures doivent rester perméables aux flux de la petite faune et ne pas constituer des éléments de fragmentation du territoire.

**Par rapport au P.L.U. approuvé, le P.L.U. révisé :**

- ➔ ***Renforce les règles portant sur les conditions de réalisation et d'insertion des bâtiments agricoles ;***
- ➔ ***Applique la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux cortèges végétaux ;***
- ➔ ***Préserve les arbres de plein champ ;***
- ➔ ***Reconduit la protection au titre des espaces boisés classés appliqués aux bosquets ;***
- ➔ ***Prend en compte le PPRI de la Lauch approuvé en 2006 ;***
- ➔ ***Introduit le principe de perméabilité écologique des clôtures.***

### 3.5. Zone naturelle, zone N, 136,2 ha, soit 16,6 % du ban communal

#### ➤ **Délimitation et caractéristiques**

La zone **N** intègre :

- ▶▶ la forêt communale, correspondant à une forêt alluviale inventoriée en tant que zone humide prioritaire ;
- ▶▶ l'ensemble de prés vergers compris entre le village et la Lauch ;
- ▶▶ le secteur **Np** (0,9 ha) correspondant à un étang de pêche.

La quasi-totalité du périmètre de la zone est couverte par le risque d'inondation élevé par débordement des cours d'eau selon le PPRI et de remontées de nappe à moins de deux mètres du sol. La zone N a été délimitée à l'Est du village jusqu'à la Lauch de manière à englober l'espace bocager de prés-vergers ainsi que les terrains soumis au risque d'inondation élevé, rendant ces terrains inconstructibles, conformément à la demande exprimée par les services de l'Etat au moment de la consultation des personnes publiques associées sur le P.L.U. arrêté.

#### ➤ **Objectifs**

Le P.L.U. exprime la volonté forte de sauvegarder ces îlots de nature qui constituent les piliers de la biodiversité locale, les éléments majeurs de la richesse écologique du territoire communal contribuant à la trame verte régionale.

Ces milieux jouent le rôle de réservoir pour la faune et la flore et représentent des éléments essentiels de diversification biologique au cœur de l'espace agricole.

Par ailleurs, le secteur de vergers, ayant été conservé en raison des contraintes d'inondation, apporte un embellissement remarquable à toute la façade Est du village, maintenant un contact direct entre ce front patrimonial constitué de bâtiments agricoles en moellons et cette zone bocagère adossée à la Lauch et à ses milieux riverains.

Pour toutes ces raisons, l'ensemble des sites concernés doit demeurer à l'écart de tout bouleversement des lieux, de toute forme de dégradation et de mitage.

Enfin, comme en zone A, la conservation des champs d'épandage de crue doit rester une priorité du document d'urbanisme pour à la fois :

- protéger les biens et les personnes ;
- préserver l'équilibre hydrologique du bassin-versant ;
- permettre la réalimentation régulière de la nappe phréatique ;
- ne pas aggraver les problèmes d'inondation en amont et en aval ;
- maintenir la richesse écologique des milieux naturels.

## Zonage ensemble du ban



## ➤ Dispositions réglementaires

Le règlement de la zone **N**, à travers ses différents articles, est élaboré de manière à conserver les sites en l'état et éviter toute construction, installation ou occupation du sol de nature à altérer les milieux en question qu'il s'agit de maintenir dans leur vocation d'espace à vocation écologique principale.

Par conséquent, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les extensions mesurées de l'abri de pêche présent en secteur **Np**, en respect des dispositions du PPRI auquel renvoie le règlement de la zone **N**.

Comme en zone **A**, les clôtures doivent rester perméables aux flux de la petite faune.

### **Par rapport au P.L.U. approuvé, le P.L.U. révisé :**

- ➔ Introduit un secteur Np correspondant à l'étang de pêche ;**
- ➔ Prend en compte le PPRI de la Lauch approuvé en 2006 ;**
- ➔ Introduit le principe de perméabilité écologique des clôtures ;**
- ➔ Renforce les dispositions destinées à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans le site et le paysage.**
- ➔ Reconduit la protection de la forêt communale au titre des espaces boisés classés et des vergers au titre des éléments de paysage à conserver (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme).**

### 3.6. Autres éléments de zonage et de règlement

#### ➤ Emplacements réservés

L'inscription d'emplacements réservés au P.L.U. répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures. Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. concernent des aménagements liés à la voirie.

#### ➤ Terrains soumis au risque d'inondation

Dans un document en annexe figure le plan du PPRI de la Lauch auquel se superpose le plan de zonage du P.L.U. afin de visualiser la situation des zones et secteurs par rapport aux différents risques identifiés.

#### ➤ Éléments de paysage et de patrimoine naturel et bâti à conserver au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs éléments du patrimoine naturel et bâti sont repérés et protégés au titre de cet article du Code l'Urbanisme :

- Les bâtiments de caractère du village historique ;

Les maisons les plus remarquables de l'habitat rural traditionnel constituent un patrimoine qui mérite d'être conservé. Le règlement autorise néanmoins les travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.





Le mur-clôture le long de la rue du Dorfgaben et à l'entrée Est fait l'objet du même régime de protection.

- Les pré-vergers ;



La protection de ces formations qui se distribuent entre le cours de la Lauch et le village se justifie dans la mesure où il s'agit d'un patrimoine semi-naturel assurant des fonctions paysagères, écologiques et génétiques.

- Les cortèges végétaux le long des ruisseaux ;



Le réseau hydrographique dense constitué par la Lauch et ses affluents marque profondément le territoire par sa végétation d'accompagnement très précieuse au sein d'un environnement relativement appauvri par la céréaliculture intensive.

➤ **Espaces boisés classés**

Les articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme ont pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels ils s'appliquent en rejetant de plein droit toute demande de défrichage quel que soit le propriétaire concerné. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable du Maire.

Cet article s'applique à la forêt communale, forêt alluviale, ainsi qu'aux arbres isolés qui animent l'espace agricole dans la partie Ouest du territoire communal.



## Dispositions du règlement contribuant à la mise en œuvre du PADD

Orientations du PADD	Réponses du règlement graphique et écrit
<i>Promouvoir une offre en habitat adaptée aux besoins locaux</i>	Dispositions réglementaires ne s'opposant pas à la diversification des formes d'habitat.
<i>Poursuivre l'amélioration du niveau en équipements</i>	Secteur UBa délimité en vue de l'accueil d'équipements sportifs, de loisirs et communaux.
<i>Favoriser l'accueil des commerces et des activités économiques</i>	Dispositions réglementaires ne s'opposant pas au développement de l'activité économique en zones UA, UB, AU.
<i>Privilégier l'utilisation des espaces interstitiels et optimiser le potentiel présent au sein de l'enveloppe bâtie</i>	Secteurs destinés à une urbanisation à court terme correspondant aux enclaves présentes dans le tissu villageois.
<i>Affirmer davantage le cœur de village</i>	Règlement ouvert à des opérations de valorisation du cœur de village et à la poursuite de la valorisation des espaces publics.
<i>Pérenniser la forme urbaine du centre ancien et son unité</i>	Dispositions particulières au centre ancien délimité par la zone UA.
<i>Préserver le patrimoine bâti</i>	Bâtiments remarquables classés à protéger au titre de l'article L 151-19.
<i>Conservation de la façade patrimoniale Est et de l'identité paysagère du village</i>	Secteur compris entre cette façade classé en zone N inconstructible. Obligation de respecter le sens de faitage des constructions actuelles pour les bâtiments agricoles classés en zone UA.
<i>Garantir l'avenir de l'activité agricole et des exploitations</i>	Implantation de bâtiments agricoles autorisée sous conditions strictes en zone UA, UB et A.
<i>Protéger l'ensemble des formations du ried de la Lauch et les éléments de diversification de l'espace agricole</i>	Classement de ces formations au titre de l'article L 151-23 et au titre des espaces boisés classés.
<i>Renforcer les continuités écologiques</i>	Règlement des zones A et N élaboré de manière à interdire toute fragmentation des espaces agricoles et naturels.
<i>Agir en faveur de la protection de la ressource en eau</i>	Interdiction en toutes zones des occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
<i>Prise en compte du risque d'inondation</i>	Traduction dans le règlement et classement des terrains soumis au risque élevé d'inondation en zones A et N inconstructibles.
<i>Accompagner l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments</i>	Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables et autorisant des formes architecturales favorables à l'isolation et aux économies d'énergie.

## 4. Orientations d'aménagement et de programmation

A travers les orientations d'aménagement et de programmation, la commune entend appliquer aux secteurs à enjeux forts, à savoir les secteurs AUa (rue de Rouffach, Dorfgraben, rue de Merxheim) des principes d'aménagement portant, l'organisation générale des périmètres considérés.

En effet, en complément du zonage et du règlement, il s'agit d'exprimer une ambition forte préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs considérés, dans la mesure où ces nouveaux quartiers sont constitutifs du patrimoine urbain futur de la commune.

Les opérations d'ensemble à venir (AFU, lotissement, permis groupé...) devront demeurer compatibles avec ces principes. Même en l'absence de maîtrise du foncier, cet outil intervient en complément du règlement et du PADD et permet à la commune d'influer sur les projets structurants dans le cadre d'un dialogue constructif avec les aménageurs.

<b>Cohérence des OAP avec les orientations du PADD</b>	
<b>Orientations du PADD</b>	<b>Réponses des OAP</b>
<i>Une ambition démographique réaliste et légitime</i>	OAP portant sur des secteurs dimensionnés de manière à permettre à la commune de poursuivre sa vitalité démographique.
<i>Promouvoir une offre en habitat adaptée aux besoins locaux</i>	Obligation de proposer au moins 20 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.
<i>Répondre aux besoins en logements spécifiques des personnes âgées</i>	OAP élaborées de manière à rendre possible des opérations d'habitat pour personnes âgées.
<i>Favoriser l'accueil des commerces et des activités économiques</i>	OAP ne s'opposant pas à l'installation de commerces et d'activités économiques.
<i>Privilégier l'utilisation des espaces interstitiels et optimiser le potentiel présent au sein de l'enveloppe bâtie</i>	OAP visant l'utilisation prioritaire de poches non bâties dans un but d'économie de la consommation d'espace.
<i>Vers une économie de la consommation d'espace</i>	Obligation de respecter une densité minimale de 20 logements/ha.
<i>Accompagner l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments</i>	Préconisations dans le domaine de l'environnement et de l'énergie.

## 5. Capacités d'accueil offertes par le P.L.U.

<b>Espaces interstitiels en zones urbaines UA-UB</b>	5,38 ha	Hypothèse de remplissage au taux de 20 % : 1,07 ha  Densité résidentielle retenue : 15 logements/ ha Capacité théorique de construction 16 logements
<b>Logement vacants</b>	20	Hypothèse de mobilisation de 20 % 4 logements
<b>Secteur AUa rue de Rouffach</b>	1 ha	Densité résidentielle retenue : 20 logements/ ha Capacité théorique de construction 20 logements
<b>Secteurs AUa et AUs rue de Merxheim</b>	2,6 ha	Densité résidentielle retenue : 20 logements/ ha Capacité théorique de construction 52 logements
<b>Secteur AUa Dorfgraben</b>	0,9 ha	Densité résidentielle retenue : 20 logements/ ha Capacité théorique de construction 18 logements
<b>Secteur AUs rue du Markstein</b>	2,4ha	Densité résidentielle retenue : 20 logements/ ha Capacité théorique de construction 48 logements
<b>Secteur AUs rue des Bleuets</b>	0,8 ha	Densité résidentielle retenue : 20 logements/ ha Capacité théorique de construction 16 logements
<b>Capacité théorique globale de construction</b>	174 logements (16+4+20+52+18+48+16)	
<b>Nombre de résidences principales 2013</b>	289	
<b>Nombre total de logements potentiels</b>	463 (174+289)	
<b>Population théorique à raison de 2,2 personnes par logement</b>	1018 (463 x 2,2)	

L'hypothèse de remplissage des espaces interstitiels de la zone UB de 20 % peut sembler sous-évaluée, mais elle s'explique par le blocage du foncier et la volonté des propriétaires de conserver des grandes parcelles avec des jardins. Ce chiffre résulte également de l'expérience du P.L.U. approuvé en 2003, la zone UC du document d'urbanisme antérieur, coïncidant avec la zone UB du présent P.L.U., n'ayant accueilli qu'un nombre limité de nouveaux logements. Plusieurs personnes parmi la population, notamment lors de la concertation, se sont exprimées en faveur du maintien d'espaces verts de respiration au sein du village. La part majeure du potentiel de densification de la zone UB a été mobilisée ces dernières années, l'essentiel des terrains restant libres font ainsi l'objet d'une rétention.

La politique volontariste de remobilisation du potentiel foncier interne au village (évoqué au diagnostic page 72) se traduit par le classement en secteur AUa des poches non bâties rue de Rouffach et Dorfgraben.

Par ailleurs, seuls deux logements en 20 ans ont été créés au sein des anciennes granges. L'application des normes en matière d'isolation RT 2012 et bientôt RT 2020 complique l'optimisation du potentiel constitué par ce type de bâti existant.

Il se trouve que, selon le tableau ci-avant, la capacité théorique globale de construction offerte par le P.L.U. atteint 174 logements, alors que le P.A.D.D. table sur une production de 140 à 150 logements, en tenant compte d'une hypothèse de 950 à 970 habitants au terme de l'application du P.L.U., intégrant la réduction de la taille des ménages. Il convient de souligner que ce qui est chiffré ici représente un potentiel **théorique** prenant en compte toutes les possibilités de création de logements.

Les secteurs AUa Dorfgraben et rue de Rouffach font l'objet également d'une rétention foncière par les propriétaires concernés, renforcée par un morcellement du parcellaire qui se présente sous la forme de terrains en lanières. Dans ces conditions, il est difficile de mobiliser le gisement foncier de ces secteurs bénéficiant pourtant d'une situation très favorable, comme en témoignent les tentatives d'Association Foncière Urbaine qui ont échoué jusqu'ici. D'où la nécessité de prévoir des capacités d'accueil quelque peu plus larges que les besoins recensés pour permettre à la commune d'assurer les conditions de sa vitalité.

En dépit de leur situation de blocage, le P.L.U. affirme la priorité accordée à ces deux secteurs AUa dans l'ouverture à l'urbanisation compte tenu d'une localisation au sein de l'enveloppe villageoise. Par souci de phasage, les secteurs AUs ne pourront eux être aménagés que dans le cadre d'une procédure de modification, assortie d'une délibération justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des terrains considérés au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, ou par le biais d'une procédure de révision. En cas de blocage persistant des secteurs AUa, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur AUs pourra s'accompagner, le cas échéant, d'un reclassement de tout ou partie des secteurs AUa en îlot de nature par le biais d'un zonage N.

Il est enfin rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUs, délimités pour le développement à long terme du village, ne peut être mise en œuvre au bout de 9 ans que dans le cadre d'une procédure de révision du P.L.U. si les terrains considérés n'ont fait l'objet d'aucune acquisition significative de la part de la commune (ou de l'E.P.C.I. compétent), selon les termes de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Pour résumer, la stratégie foncière de la commune en termes de développement urbain consiste donc :

- dans un premier temps à cibler en priorité les secteurs AUa urbanisables sous condition dans le cadre du P.L.U. et à poursuivre les efforts déjà accomplis et le travail de terrain auprès des propriétaires pour lever les blocages fonciers ;
- dans un deuxième temps, compte tenu de l'incertitude quant à la disponibilité de ces terrains et à la mobilisation des propriétaires, les secteurs AUs sont inscrits en complément afin de pouvoir réaliser des réserves foncières et ne pas freiner le dynamisme communal. Les secteurs AUs rue des Bleuets et rue du Markstein ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du P.L.U. , après une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de leur ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones UA, UB et AUa et d'un projet qui sera encadré par des orientations d'aménagement et de programmation.
- Ce n'est que dans un troisième temps , après constatation d'une urbanisation significative des secteurs AUa et AUs précités, que la mise en œuvre du secteur AUs rue de Merxheim pourra être envisagée.

## 6. Bilan de l'application du P.L.U.

Conformément à l'article L 153-27 du Code de l'Urbanisme, neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le P.L.U.

Les indicateurs retenus pour établir une analyse des résultats de l'application du P.L.U. seront les suivants :

- le nombre de logements neufs créés ;
- la densité à l'hectare de ces logements ;
- la part des logements individuels, intermédiaires et collectifs ;
- le nombre et la nature des demandeurs en logements ;
- surfaces urbanisées en extension urbaine, en renouvellement urbain, par remplissage des espaces interstitiels ;
- l'évolution du patrimoine bâti remarquable ;
- le nombre de prés-vergers encore présents ;
- le nombre de commerces créés ;
- le nombre de logements bénéficiant du raccordement à la fibre optique ;
- l'appréciation du développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture à l'intérieur du village et vers Rouffach.

# **4.**

## **Prise en compte des préoccupations d'environnement**



# 1. Incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement

## 1.1. L'eau

La commune se fixe un niveau maximum d'une population de 950-970 habitants au terme de l'application du P.L.U. soit une augmentation de 240 habitants, compte tenu du chiffre actuel de population de 730 habitants, par urbanisation de la zone AU et par remplissage des zones UA et UB. A cette croissance démographique correspond une consommation d'eau supplémentaire d'environ 30,2 m<sup>3</sup> d'eau potable par jour si l'on se base sur une consommation journalière moyenne de 126 litres/jour/personne selon les statistiques du Conseil Départemental. A ce volume, se rajoute celui nécessaire aux éventuelles entreprises ou exploitations agricoles appelées à s'installer dans le village.

La commune est alimentée en eau potable à partir d'un forage sur le ban de Merxheim géré par le SIPEP, Syndicat Intercommunal de Production d'Eau Potable de Merxheim-GUNDOLSHEIM qui assure la production d'eau potable et l'alimentation de la population des deux communes. Cette ressource dispose de périmètres de protection. Les problèmes passés liés à une contamination par les pesticides ont été solutionnés, l'eau délivrée répond en tous points aux critères de qualité physico-chimique et bactériologique.

Etant donné le volume de la ressource et les perspectives de raccordement au réseau de la Ville de Guebwiller, la collectivité est largement en mesure de faire face à des besoins supplémentaires liés à une augmentation de population à GUNDOLSHEIM. 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.

L'ensemble des zones et secteurs d'extension sont et seront raccordés au réseau collectif d'assainissement. Ainsi, l'eau prélevée sur la ressource retourne au milieu naturel, à savoir la Lauch, après passage à la station d'épuration communale qui assure un traitement par boues activées et fonctionne de manière satisfaisante selon l'Agence de Bassin Rhin Meuse. Cette unité de traitement dispose d'une capacité de traitement de 1 000 équivalents-habitants, la capacité nominale de la station est de 60 kg/jour de DBO<sub>5</sub> pour une autorisation de rejet de 30 kg/jour.

Il est rappelé que l'ensemble de l'agglomération est raccordé au réseau public d'assainissement à l'exception de quelques constructions situées à l'écart du village. Les réseaux sont dimensionnés pour traiter tous les effluents de la population actuelle et future. Les quelques constructions situées à l'écart de l'agglomération disposent de systèmes de traitement autonome dont la surveillance et le contrôle sont assurés par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) mis en place par la Communauté de Communes.

En ce qui concerne l'assainissement, on peut donc considérer que, dans les conditions actuelles, la commune est en mesure de faire face aux besoins futurs liés aux perspectives de développement démographique, dans la mesure où le PADD se fixe un horizon de population de l'ordre de 950-970 habitants.

Avant de clore ce chapitre relatif au traitement des eaux usées, il convient de rappeler qu'à terme est envisagé le raccordement de la commune à la station d'épuration intercommunale des Trois Châteaux sur le territoire d'Eguisheim. Cette unité, mise en service en 2008 dans sa configuration actuelle, dispose d'une capacité de 23500 équivalents-habitants et assure le traitement de l'azote et du phosphore.

L'ouverture à l'urbanisation de 7,7 ha de 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 d'importants volumes d'eau véhiculant, après lessivage des surfaces imperméabilisées, toute une gamme de polluants provoque 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. Etant donné la nature perméable des formations en place, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU devra intégrer de façon rigoureuse la question de l'évacuation des eaux pluviales et de leur traitement éventuel afin de ne pas contaminer la nappe phréatique.

En ce qui concerne le risque d'inondation, le P.L.U. n'a pas pour effet d'exposer des biens et des personnes et de réduire les champs d'épandage de crue étant donné la prise en compte de manière stricte des dispositions du PPRI de la Lauch. Enfin, le phénomène de coulées de boues reste très limité à GUNDOLSHEIM et ne concerne que des terres agricoles inconstructibles à l'écart de l'agglomération, au sein de la plaine inondable et le long du Quierenbach.

## **1.2. L'air**

L'accueil d'une population nouvelle va donner lieu à une augmentation des migrations quotidiennes de travail. Avec l'accroissement du taux de motorisation, on compte désormais 2 véhicules par ménage en moyenne.

L'aménagement des secteurs AUa va fatalement générer une augmentation du trafic local et donc des émissions de polluants atmosphériques (CO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>x</sub>, benzène, particules ...), dont certains sont responsables de l'effet de serre. Si l'on table sur une augmentation du nombre de ménages estimée à 174, compte tenu des capacités d'accueil du P.L.U., il en résulte un accroissement maximum possible du parc automobile évalué à 348 véhicules dans la commune.

La circulation n'est pas la seule contributrice à la pollution atmosphérique, le chauffage tient également une place non négligeable.

Mais on peut considérer raisonnablement que cet accroissement du parc automobile et de logements ne va pas créer des nuisances significatives, susceptibles de diminuer la qualité de l'air à GUNDOSLHEIM. Par ailleurs, des évolutions positives sont attendues compte tenu, notamment, du développement des énergies renouvelables et d'une meilleure isolation des constructions conduisant à plus d'efficacité énergétique suite aux décisions prises dans le cadre du Grenelle 2 avec la mise en place de la réglementation thermique 2012 puis 2020.

S'agissant des déplacements de proximité à l'échelle du village, la localisation des secteurs AUa à proximité directe du centre-village crée des conditions favorables à la marche à pied pour accompagner les enfants à l'école, par exemple.

On peut également miser sur la réduction progressive de la pollution par la circulation automobile avec la diminution constante des rejets des véhicules, le développement des voitures électriques et l'utilisation à long terme de nouvelles sources d'énergie (moteur à hydrogène notamment). Enfin, la proximité des gares de Rouffach et de Merxheim qui bénéficient de la desserte cadencée du T.E.R. crée un contexte à terme favorable à des nouvelles mobilités et une possible réduction du nombre de véhicules par ménage.

### **1.3. Les déchets**

Sur la base d'une production de déchets évaluée à 1 kg/jour/personne, une augmentation de population de 240 habitants génère une production totale supplémentaire de déchets de l'ordre de 87 tonnes par an.

Les circuits de collecte, de traitement et de collecte sélective mis en place, d'une part par le Syndicat Mixte du Secteur 4 et, d'autre part, par la Communauté de Communes reflètent une organisation globale dans la gestion des déchets largement en capacité de faire face à une telle augmentation.

Par ailleurs, il n'est pas inconcevable de miser à terme sur la réduction à la source du volume des déchets par une diminution des emballages, résultat d'une volonté des industriels ou d'une réglementation plus stricte dans ce domaine.

#### 1.4. Impact sur la consommation d'espace

Répartition de la surface des différentes zones de P.L.U.		
ZONES	Superficie ha	Proportion %
Zone agricole A	636,6	<b>77,6</b>
Zone agricole N	136,2	<b>16,6</b>
Zone urbaine UA	10,5	<b>1,3</b>
Zone urbaine UB	29,0	<b>3,6</b>
Zone à urbaniser AU	7,7 <i>dont AUa 3,8 ha AUs 3,9 ha</i>	<b>0,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>820</b>	<b>100</b>

La consommation d'espace générée par le P.L.U. s'élève à **7,7 ha** si l'on totalise la surface des secteurs AUa et AUs. Au total, en additionnant les zones UA, UB et AU, le P.L.U. induit une artificialisation de **47,2 ha** soit **5,8 %** de la superficie du territoire communal.

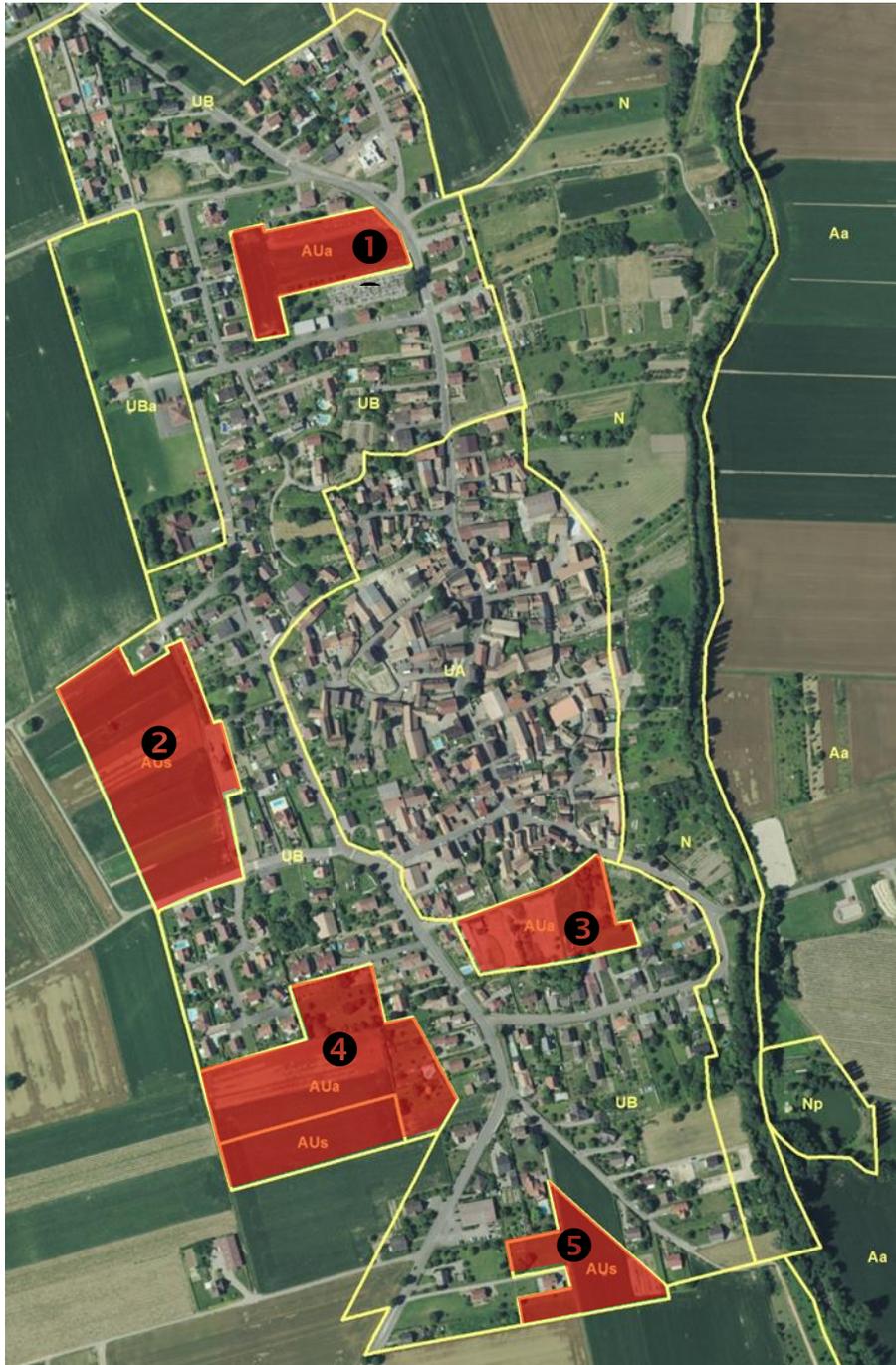
Il convient de préciser que sur les 7,7 ha classés en AUa et AUs, 1,9 ha correspond à de la densification de l'enveloppe villageoise par exploitation des enclaves Dorfgraben et rue de Rouffach.

## 1.5. Impact sur le paysage et les milieux naturels

L'impact majeur du P.L.U. concerne les 7,7 ha de terrains classés AUa et AUs destinés à une urbanisation à court, moyen et long terme. Cette consommation d'espace représente une perte irréversible de terres agricoles et de jardins qui seront artificialisées. Toutefois, les milieux en question restent très banals et ne présentent pas d'enjeux biologiques et écosystémiques majeurs.

Secteur	Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes /servitudes
<b>1</b> Secteur AUa rue de Rouffach 1 ha	Ilot de céréaliculture compris au sein du village. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.	Proximité du cœur de village. et des équipements. Possibilités de bouclage et de desserte par la Route de Rouffach et la rue du Ballon.	Impact paysager limité. Secteur se situant à l'intérieur de l'enveloppe villageoise. Visibilité néanmoins depuis l'axe principal.	Topographie plane, absence de contraintes particulières. Terrains soumis à la servitude Monument Historique.
<b>2</b> Secteur AUs rue du Markstein 2,4 ha	Terrains occupés par la céréaliculture. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.	Situation en frange d'agglomération proche du cœur de village et des équipements. Possibilité de bouclage par la rue du Markstein et la rue de Guebwiller.	Situation en front Ouest d'agglomération à sensibilité paysagère forte. Nécessité de mesures d'insertion.	Topographie plane, absence de contraintes particulières. Terrains soumis à la servitude Monument Historique.

## Localisation des secteurs de développement urbain



Secteur	Occupation des sols	Insertion urbaine	Insertion paysagère	Contraintes /servitudes
<p>③</p> <p>Secteur AUa Dorfgraben 0,9 ha</p>	<p>Parcellaire morcelé occupé par des prés, un pré-verger comprenant des vieux fruitiers à haute tige et des jardins. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées.</p>	<p>Secteur situé en cœur de village. Possibilité de connexion à la trame viaire existante par le chemin du Dorfgraben.</p>	<p>Sensibilité paysagère sensiblement limitée compte tenu d'une situation en cœur d'îlot.</p>	<p>Légère pente vers le Nord. Terrains soumis à la servitude Monument Historique</p>
<p>④</p> <p>Secteur AUa Secteur AUs Rue de Merxheim, 2,6 ha</p>	<p>Parcellaire morcelé voué à la céréaliculture intensive englobant des fonds de parcelle comprenant des arbres fruitiers et d'ornement. Absence d'espèces végétales remarquables ou protégées. Opération d'habitat en cours sur 1,3 ha.</p>	<p>Secteur en frange Sud-Ouest de l'agglomération, possibilité de raccordement à la rue des Noyers et à la rue de Merxheim.</p>	<p>Sensibilité paysagère forte compte tenu de la création de nouveaux fronts bâtis. Nécessité de mesures d'insertion.</p>	<p>Terrains bénéficiant d'une topographie plane, sans contraintes particulières. Proximité d'une exploitation agricole sans élevage.</p>
<p>⑤</p> <p>Secteur AUs rue des Bleuets, 0,8 ha</p>	<p>Parcellaire morcelé occupé par la céréaliculture intensive englobant des fonds de parcelle.</p>	<p>Terrains situés à l'extrémité Sud du village, raccordement et bouclage par la rue des Bleuets et la rue du Moulin.</p>	<p>Situation en frange d'agglomération donnant lieu à un futur front bâti Sud perceptible depuis la route de Merxheim.</p>	<p>Terrains bénéficiant d'une topographie plane, soumis au risque moyen de retrait-gonflement des argiles, inclus en zone de sensibilité archéologique.</p>

Il ressort de cet état des lieux que les secteurs amenés à être urbanisés dans le cadre de l'application du P.L.U. ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière. Il s'agit de terrains majoritairement à vocation agricole mais aussi de fonds de jardins comprenant des éléments de diversification, arbres fruitiers et feuillus notamment.

Il convient de souligner que ces terrains :

- ne sont pas recensés en tant que zones humides remarquables ou ordinaires ;
- ne présentent aucune espèce végétale remarquable ou protégée ;
- n'appartiennent pas à des continuités écologiques ;
- ne créent pas à travers leur aménagement futur une fragmentation supplémentaire du territoire ;
- ne relèvent ni de ZNIEFF, ni de sites Natura 2000 ;
- ne font l'objet d'aucune protection au titre de l'environnement ;
- ne sont pas inscrits au sein de périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable ;
- ne sont exposés à aucune nuisance ou contrainte particulière.

Les incidences du projet de P.L.U. sur les milieux naturels, les ressources et la biodiversité peuvent donc être considérées comme faibles à très faibles et sont résumées dans le tableau ci-après.

Objet	Description
<b>Milieu physique et ressource en eau</b>	<p>Imperméabilisation des sols sur une partie des terrains et mise en place d'une gestion des eaux pluviales.</p> <p>Développement urbain compatible avec le volume de la ressource en eau potable (nappe phréatique de la Plaine d'Alsace). Capacités d'assainissement suffisantes (station d'épuration communale).</p>
<b>Milieux naturels et agricoles</b>	<p>Réduction des terres agricoles et de quelques éléments de diversification biologique présents au sein de l'enveloppe villageoise.</p> <p>Maintien de l'intégrité des continuités naturelles et des zones humides présentes sur le reste du territoire communal.</p>

Objet	Description
<b>Faune</b>	Destruction de micro habitats jouant le rôle de reproduction et d'alimentation pour une faune de petits mammifères et passereaux principalement.
<b>Paysage</b>	Terrains compris au sein de l'enveloppe villageoise ne compromettant pas l'unité du bâti et sa cohérence. Pas d'extension en rupture avec l'identité du site. Respect de l'échelle du village.
<b>Santé des populations</b>	<p>Secteurs à vocation dominante d'habitat sans nuisances majeures particulières au-delà des émissions liées au chauffage et à la circulation des véhicules.</p> <p>Augmentation des flux de circulation maîtrisée par l'aménagement de la traversée d'agglomération et le développement des circulations douces.</p> <p>Plus grande maîtrise de la dépense énergétique et de l'émission de gaz à effet de serre avec l'application des normes RT 2012 et RT 2020 sur l'habitat.</p>

## 1.6. Impact sur les structures agricoles

Le potentiel agricole de GUNDOLSHEIM sera réduit à terme d'environ **7 ha** si l'on soustrait des secteurs AUa et AUs les surfaces occupées par les fonds de jardins. Les options de développement retenues ne sont pas de nature à remettre en cause la pérennité et la viabilité des 26 exploitations présentes dans la commune (avec les doubles-actifs) selon le recensement général de l'agriculture de 2010.

Tout au long de la concertation la profession agricole a pu s'exprimer, notamment lors d'une réunion avec les exploitants. Il ressort de cette concertation que le classement en zone à urbaniser des terrains concernés n'a suscité aucune remise en cause parmi les agriculteurs.

Le P.L.U. prend en compte les besoins exprimés par la profession s'agissant des possibilités de réaliser de nouvelles constructions agricoles. En revanche, il n'a pu être donné suite à deux demandes concernant l'implantation de bâtiments en zone N inconstructible, d'une part pour des raisons de préservation de la façade patrimoniale, et, d'autre part, du fait du caractère inondable des terrains figurant en périmètre à risque élevé selon le PPRI.

## 2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Le P.L.U. propose un ensemble de mesures relatives à l'environnement, au paysage, au patrimoine et au développement durable.

Objet	Dispositions du P.L.U.
<b>Patrimoine bâti et historique</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Réglementation spécifique pour le centre ancien afin de conserver son unité architecturale et urbaine.</li><li>➤ Préservation des bâtiments les plus remarquables et des murs clôtures.</li></ul>
<b>Cadre de vie urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ En zones urbaines et secteurs à urbaniser, choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain.</li><li>➤ Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances.</li><li>➤ Mesures destinées à favoriser la biodiversité en zones urbaines et à urbaniser.</li><li>➤ Obligation de mise en souterrain des réseaux de télécommunication et d'électricité.</li><li>➤ Secteurs de développement urbain établis selon un souci de maillage et continuité de la trame viaire.</li><li>➤ Choix d'un coefficient d'emprise des constructions en zone UB et AU qui respecte un équilibre entre espace bâti et espace libre, évitant le phénomène de surdensification.</li></ul>

Objet	Dispositions du P.L.U.
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conservation des séquences rurales avec Merxheim et Rouffach.</li> <li>➤ Maintien du caractère groupé de l'agglomération. Volonté de ne pas dépasser les limites actuelles de l'enveloppe urbaine, respect de l'identité du site.</li> <li>➤ Conservation de la façade patrimoniale Est.</li> <li>➤ Préservation de l'avant-plan paysager à l'Est de la RD 83 contre toute dégradation et mitage.</li> </ul>
<b>Espaces boisés, agricoles et milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection de l'ensemble des massifs boisés et bosquets classés en zone N et au titre des espaces boisés classés.</li> <li>➤ Protection des pré-vergers et cortèges végétaux le long des cours d'eau et des éléments de diversification appartenant au ried de la Lauch au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>➤ Conservation des arbres de plein champ présents dans la partie Ouest du territoire communal classés au titre des espaces boisés classés.</li> <li>➤ Sauvegarde des zones humides.</li> <li>➤ Conservation du potentiel agronomique et biologique de l'espace agricole.</li> <li>➤ Parti d'aménagement qui évite tout phénomène de fragmentation du territoire et renforce la trame verte et les continuités écologiques</li> </ul>

Objet	Dispositions du P.L.U.
<b>Nuisances, contraintes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Interdiction des constructions et installations génératrices de nuisances et de risques en zones urbaines et à urbaniser.</li> <li>➤ Interdiction en toutes zones des activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.</li> <li>➤ Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>➤ Interdiction de la création d'étangs et de l'ouverture de gravières en toutes zones.</li> <li>➤ Prise en compte du PPRI de la Lauch.</li> </ul>
<b>Transport/Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Volonté de développer les parcours cyclables en plaine et les liaisons vers le piémont, Rouffach, les gares et les autres communes.</li> <li>➤ 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 et permettant l'installation de toitures végétalisées.</li> <li>➤ Mise en place de règles autorisant des formes architecturales favorables à l'isolation et à l'économie d'énergie.</li> <li>➤ Volonté de promouvoir la diversité de l'habitat, habitat intermédiaire ou collectif dont la performance énergétique est supérieure à l'habitat individuel.</li> <li>➤ Normes de stationnement prenant en compte les vélos.</li> </ul>

### 3. La compatibilité avec les plans supra-communaux

#### 3.1. 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<sup>er</sup> 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 dans la plaine d'Alsace afin de protéger le milieu naturel 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 P.L.U. de GUNDOLSHEIM respecte ces orientations en classant :

- en espace boisé classé et en zone N inconstructible la forêt communale ;
- en espace boisé classé des bosquets présents au sein de la plaine agricole ;
- au titre de l'article L 151-23 les cortèges végétaux le long des cours d'eau.

#### 3.2. La compatibilité avec le SCOT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon

Le SCoT, approuvé le 14 décembre 2016, couvre un périmètre composé de 4 Communautés de Communes regroupant 46 communes, pour un total de 77 000 habitants.

Ce document d'urbanisme de niveau supérieur, qui assure les grands équilibres du bassin de vie, s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables organisé autour des 5 objectifs transversaux 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

Sur la base de ces grandes lignes de force, le document d'orientation et d'objectifs contient un certain nombre de prescriptions dans les domaines de l'organisation de l'espace et de l'armature urbaine, du logement, de l'environnement, du paysage et des ressources qui s'imposent notamment aux P.L.U. Les prescriptions qui concernent plus particulièrement GUNDOLSHEIM sont énoncées ci-après.

Prescriptions du SCOT	Réponses du PLU
Intégrer les bourgs et villages à la dynamique de développement et maintien d'un rythme de croissance adapté.	Ambition démographique et perspectives de développement qui conservent à la commune sa dimension de village.
Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés	Secteurs AUa et AUs situés à l'intérieur et en limite immédiate de l'enveloppe villageoise
Diversifier la typologie des nouveaux logements	OAP imposant une part minimale de 20 % de logements individuels groupés dans les secteurs à projet.
Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements	OAP imposant une production minimale de 20 logements/ha dans les secteurs à projet
Maintenir une agriculture et une viticulture performantes	Classement en zone agricole protégée de l'ensemble des terres agricoles à l'exception des terrains figurant en extension.
Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire	Classement en zone N inconstructible de la forêt communale, préservation des espaces boisés, des vergers, des cortèges végétaux, absence d'éléments de fragmentation du territoire...
Valoriser le patrimoine et les sites bâtis emblématiques	Protection des bâtiments remarquables et de la façade patrimoniale Est.
Garantir la cohérence des centres historiques	Règles morphologiques particulières appliquées au centre village.
Maintenir les coupures entre les villages	Classement en zone agricole des terrains au Sud et au Nord du village de part et d'autre de la RD.
Préserver les vues depuis les voies de communication	Mise en place d'un avant plan-paysager strictement inconstructible le long de la RD 83.
Préserver les zones humides	Classement en zone N inconstructible de la forêt communale considérée comme une zone humide prioritaire.
Protection de la ressource en eau	Interdiction en toutes zones des activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Prescriptions du SCOT	Réponses du PLU
Limiter les risques liés aux inondations.	Traduction du PPRI de la Lauch dans les documents réglementaires et graphiques.
Favoriser le développement des énergies renouvelables.	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 et permettant l'installation de toitures végétalisées.

En ce qui concerne la compatibilité du P.L.U. par rapport au SCoT du point de vue de la consommation foncière, il est rappelé que le document d'urbanisme de niveau supérieur accorde à la commune de GUNDOLSHEIM 2,9 ha en extension au-delà de l'enveloppe urbaine T0 et 1 ha de réserve foncière, soit 3,9 ha au total.

Zone et Secteurs de développement urbain	Superficie (en ha)	Superficie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine SCoT	Superficie en ha hors enveloppe urbaine SCoT
AUa rue de Rouffach	1	1	0
AUa Dorfgraben	0,9	0,9	0
AUa rue de Merxheim	1,9	1,9	0
AUs rue de Merxheim	0,7	0	0,7
AUs rue des Bleuets	0,8	0,3	0,5
AUs rue du Markstein	2,4	0	2,4
<b>Total</b>	<b>7,7</b>	<b>4,1</b>	<b>3,6</b>
Zone UB	29	28,4	0,6
<b>Total</b>			<b>4,2</b>

Si l'on tient compte de 0,6 ha à l'arrière de la rue du Moulin et de la rue Saint-Blaise compris en zone UB, la totalité des surfaces hors de l'enveloppe urbaine T0 définie par le SCoT se monte à 4,2 ha. Dans ces conditions, on peut considérer que comparativement aux 3,9 ha accordés par le SCoT, s'agissant de la consommation foncière, le P.L.U. demeure compatible avec le document d'urbanisme de niveau supérieur ; compatibilité ne signifie pas conformité.

Il convient également de souligner que le P.L.U. privilégie une croissance interne dans la mesure où les 3 secteurs AUa, urbanisables immédiatement, se situent à l'intérieur de l'enveloppe T0. Deux de ces trois secteurs (rue de Rouffach et Dorfgraben) correspondent, en outre, à des poches non bâties à l'intérieur de la trame urbaine. Ce ne sont que les secteurs AUs, à urbanisation différée après au minimum une modification du P.L.U., qui occupent les terrains au-delà de l'enveloppe T0. La commune marque ainsi la volonté d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et le respect des surfaces affectées à l'activité agricole.

Il doit être précisé que le secteur AUa rue de Rouffach, d'une superficie de 1 ha, est effectivement comptabilisé dans l'enveloppe T0. En effet, ce cœur d'îlot est bordé par la rue de Rouffach et la rue du Ballon, or les terrains situés le long des voies sont à intégrer à l'enveloppe urbanisée comme le stipule le Document d'Orientation et d'Objectifs (page 45) du SCoT. De sorte qu'après déduction de la superficie de ces terrains, sa surface résiduelle étant très inférieure au seuil de 1 ha, cet îlot appartient de fait à l'enveloppe T0.

### **3.3. La compatibilité avec le Schéma Régional Climat Air Energie Alsace**

Le SRCAE de la région Alsace a été approuvé en 2012 par le Préfet de Région et le Conseil Régional.

Les engagements pris par l'Etat et la collectivité à travers ce schéma se déclinent au travers de cinq axes :

- **Axe 1** : Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique ;
- **Axe 2** : Adapter les territoires et les activités socio-économiques aux effets du changement climatique ;
- **Axe 3** : Prévenir et réduire la pollution atmosphérique ;
- **Axe 4** : Développer la production d'énergies renouvelables ;
- **Axe 5** : Favoriser les synergies du territoire en matière de climat-air-énergie.

Le P.L.U. de la commune de GUNDOLSHEIM respecte pleinement ces engagements.

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

Ce plan a été validé par arrêté préfectoral le 25 septembre 1995 et révisé en mars 2003, notamment pour y intégrer les objectifs de valorisation des emballages, préciser la notion de «déchet ultime» et, plus généralement, actualiser la première version du plan. Les grands objectifs de ce plan sont :

- de prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
- d'organiser le transport des déchets et de limiter en distance et en volume ;
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des matériaux réutilisables ou de l'énergie à partir des déchets ;
- d'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, ainsi que sur les mesures destinées à en compenser les effets préjudiciables.

La commune de GUNDOLSHEIM dépend pour la gestion des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux qui inscrit son action dans le cadre du plan départemental.

### **3.5. Compatibilité avec le Schéma Interdépartemental des Carrières (SIDC)**

- Ce schéma définit les conditions générales d'implantation des carrières. Le SIDC vise notamment à promouvoir une utilisation limitée et rationnelle des ressources naturelles, permettant à la fois de répondre aux besoins en matériaux et de préserver les zones sensibles d'un point de vue environnemental.
- En Alsace, les commissions des départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin ont décidé de réaliser une élaboration conjointe des schémas des deux départements alsaciens pour dix années, du fait des grandes similitudes existant entre les deux départements, tant du point de vue des enjeux environnementaux que du point de vue de la gestion des matériaux. La révision de ce schéma a été approuvée le 30 octobre 2012.

La commune de GUNDOLSHEIM n'est pas concernée par ce schéma, le P.L.U. interdit en toutes zones l'ouverture de carrières.

# ANNEXES



**CHRONOLOGIE DES PRINCIPALES PHASES  
DE L'ELABORATION DU P.L.U.**

<b>DATES</b>	<b>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.</b>
29 mai 2015	Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du P.L.U. et fixant les modalités de la concertation.
15 décembre 2015	Débat au sein du Conseil Municipal sur le PADD.
15 février 2016	Présentation aux personnes publiques associées du diagnostic et du PADD.
17 mars 2016	Première réunion de concertation avec la population portant sur le PADD.
1 août 2016	Réunion de concertation avec les agriculteurs
12 janvier 2017	Présentation aux personnes publiques associées de l'avant-projet de P.L.U.
2 février 2017	Deuxième réunion de concertation avec la population sur l'ensemble du dossier de P.L.U.
11 avril 2017	Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U.
14 mai 2018/14 juin 2018	Enquête publique sur le P.L.U.
15 octobre 2018	Délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U. modifié suite à la consultation des services et à l'enquête publique.



**RECAPITULATIF DE LA PRISE EN COMPTE PAR LE P.L.U. APPROUVE DES  
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES SUR LE  
P.L.U. ARRETE**

<b>ETAT</b>		
<b>Direction Départementale des Territoires</b>		
<b>Contenu de l'avis</b>	<b>Pièces concernées</b>	<b>Modifications apportées</b>
Justifications à apporter concernant l'ambition démographique de la commune, le zonage et la consommation d'espace, l'assainissement	Rapport de présentation	Rapport complété en conséquence.
Les secteurs An, Ai et Ni sont considérés comme des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) qui doivent être circonscrits à l'emprise des bâtiments existants.	Rapport de présentation, plan de zonage, règlement.	Suppression des secteurs en question et des trames des zones inondables remplacés par une carte du zonage superposée à la carte du PPRI. Les maisons d'habitation en zone agricole seront matérialisées au plan de zonage et pourront faire l'objet d'extensions limitées sans création de STECAL.
Ajuster les limites des zones inondables du document graphique à celles du PPRI.	Zonage, règlement.	La zone N inconstructible en limite Est de la zone UA protégée en raison du risque d'inondation et de l'intérêt paysager du site a été rectifiée ponctuellement pour tenir compte des limites précises de la zone à risque élevé par débordement du PPRI.
Rajouter au rapport de présentation la ZNIEFF relative au cours de la Lauch de Issenheim à Sainte-Croix-en-Plaine.	Rapport de présentation.	La carte de la ZNIEFF a été rajoutée au rapport de présentation.
Corrections ponctuelles du rapport de présentation à effectuer.	Rapport de présentation.	Corrections apportées au document.
Orientations d'Aménagement et de Programmation jugées insuffisantes en termes d'ambitions architecturale, paysagère et urbaine.	OAP	Document complété en ce qui concerne une disposition relative à des aménagements paysagers le long des voies de desserte des secteurs AUa.
Modifications ponctuelles de certains articles du règlement demandées.	Règlement	Modification de la rédaction des normes de stationnement.

<b>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine</b>		
<b>Contenu de l'avis</b>	<b>Pièces concernées</b>	<b>Modifications apportées</b>
<p>Demande l'interdiction de l'ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) pour les bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme en zone UA.</p> <p>Il est précisé qu'autoriser l'ITE sur de tels bâtiments reviendrait à faire perdre à ces bâtiments leur authenticité et leur intérêt architectural et patrimonial.</p> <p>Souhaite voir le terme extension figurer en remplacement des éléments architecturaux d'accompagnement pour lesquels les toits plats ou à faible pente sont autorisés.</p>	Règlement	<p>Interdiction de l'ITE pour les bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Terme extension rajouté en plus des éléments architecturaux du type marquise, auvent.</p>
<b>Service Régional de l'Archéologie</b>		
<p>Communique à la commune une carte mentionnant une zone de présomption de prescription archéologique dans laquelle le service régional de l'archéologie doit être consulté sur toute demande afin de réaliser à titre préventif des sondages et interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.</p>	Rapport de présentation	La carte transmise a été rajoutée.au rapport de présentation.
<b>CONSEIL DEPARTEMENTAL 68</b>		
<p>Demande de rajouter certaines dispositions relatives aux ouvrages autorisés et à l'implantation des pylônes en zones A et N.</p>	Règlement	Règlement complété en conséquence.
<b>SCOT RHIN-VIGNOLE-GRAND-BALLON</b>		
<p>Dans les zones urbaines et à urbaniser prévoir dans les normes de stationnement les espaces nécessaires aux cycles et poussettes.</p>	Règlement	Normes de stationnement figurant au règlement complétés comme suit : pour les constructions comprenant plusieurs logements un local à vélo et poussettes est imposé devant respecter une surface minimale de 3 m <sup>2</sup> par logement.







