



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE GEUDERTHEIM**

RÉUNION PUBLIQUE

LE 28 juin 2022



Sommaire

- ✓ **Contenu du PLU**
- ✓ **Présentation du diagnostic**
- ✓ **Présentation du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- ✓ **Planning et concertation**
- ✓ **Débat avec le public**

Le contenu du PLU



QU'EST-CE QUE LE PLU ?

✓ **Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :**

- ❑ **Est un document d'urbanisme opposable aux tiers**, qui remplace les documents actuellement en vigueur mais uniquement après approbation
- ❑ **Envisage l'avenir du territoire** : Objectifs, besoins et développement à moyen/long terme (environ 15 ans)
- ❑ **Se réalise en concertation avec les habitants** mais dans le respect de l'intérêt général et sous contrôle des **personnes publiques associées (PPA)**
- ❑ **Ressemble globalement au PLU que vous connaissiez mais...**

QU'EST-CE QUE LE PLU ?

✓ Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

- ❑ ...faire un PLU aujourd'hui implique notamment une plus forte prise en compte de l'environnement, nécessite d'anticiper les objectifs de la loi Climat et Résilience ainsi que les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord (en cours de révision / commune en zone blanche)



Principe de la hiérarchie des normes

QU'EST-CE QUE LE PLU ?

✓ Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

- ❑ La Loi Climat et Résilience a été adoptée en août 2021
- ❑ Elle fixe notamment un objectif légal **d'absence de toute artificialisation « nette » à l'horizon 2050**. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols sur la période 2021-2031 doit être inférieur à la moitié de la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale sur la période 2011-2021.
- ❑ La loi impose les délais de mise en œuvre suivants :
 - Les **SRADDET** doivent être revus avant **février 2024**.
 - Les **SCoT** doivent être mis en compatibilité avant **août 2026**.
 - Les **PLU(i)** doivent être mis en compatibilité avant le **août 2027**.
 - En cas de non respect de l'échéance du 22 août 2027 pour l'évolution des PLU(i), aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone à urbaniser, jusqu'à l'entrée en vigueur du document modifié ou révisé.

QUE DIT LA LOI ?

- ✓ **Le contenu du PLU est fixé par les articles L. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**
- ✓ **Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :**
 - ❑ **Un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.**
 - ❑ **Une diversité des fonctions urbaines et mixité sociale en tenant compte des équilibres entre l'emploi et l'habitat.**
 - ❑ **La prévention des risques**
 - ❑ **La protection de l'environnement**
 - ❑ **La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;**
 - ❑ **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**

LES PIECES DU PLU

- ✓ **Le rapport de présentation** – un contenu plus synthétique
- ✓ **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** – un contenu très codifié
- ✓ **Le zonage** – peu de changements sur la forme et le fond
- ✓ **Le règlement** – nouvelle armature et une philosophie des règles plus qualitative que quantitative
- ✓ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** – un rôle plus prépondérant
- ✓ **Les annexes**

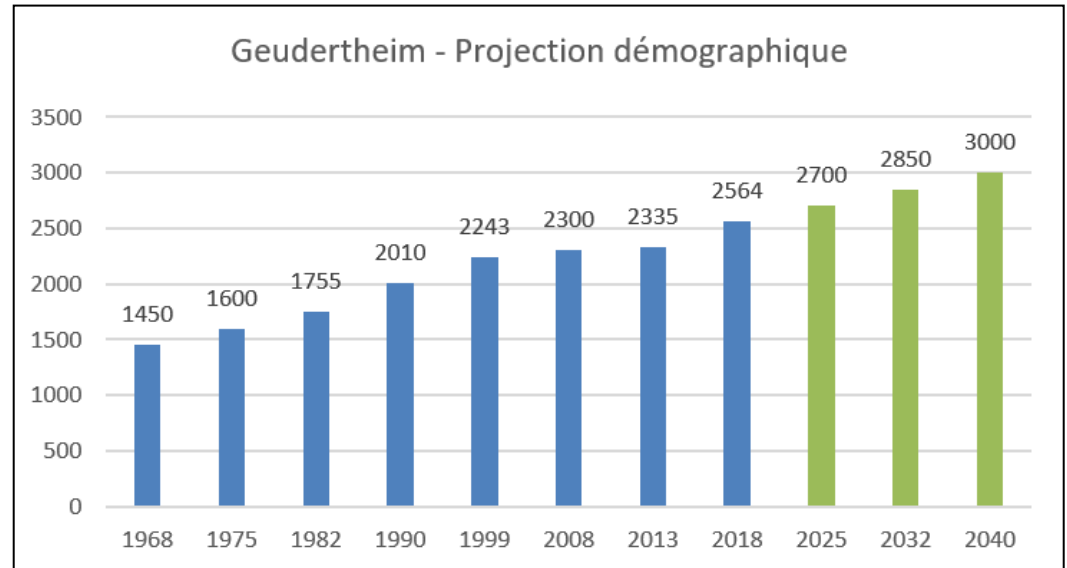
Présentation du diagnostic



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

1. Dynamiques démographiques

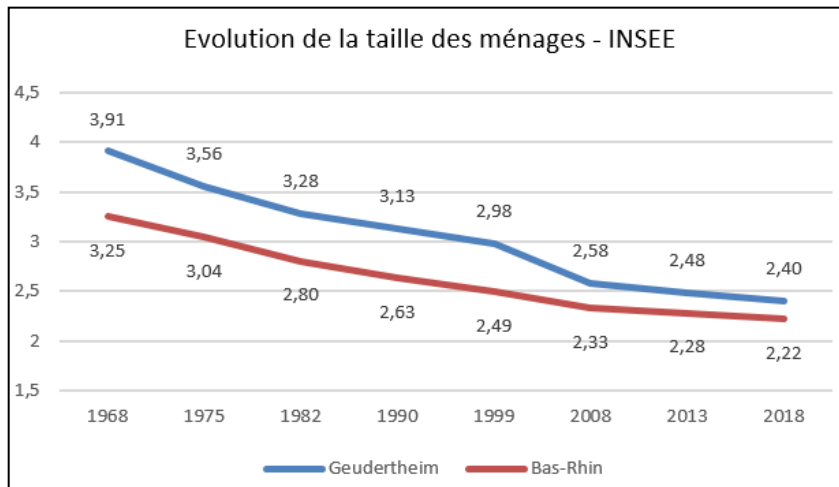
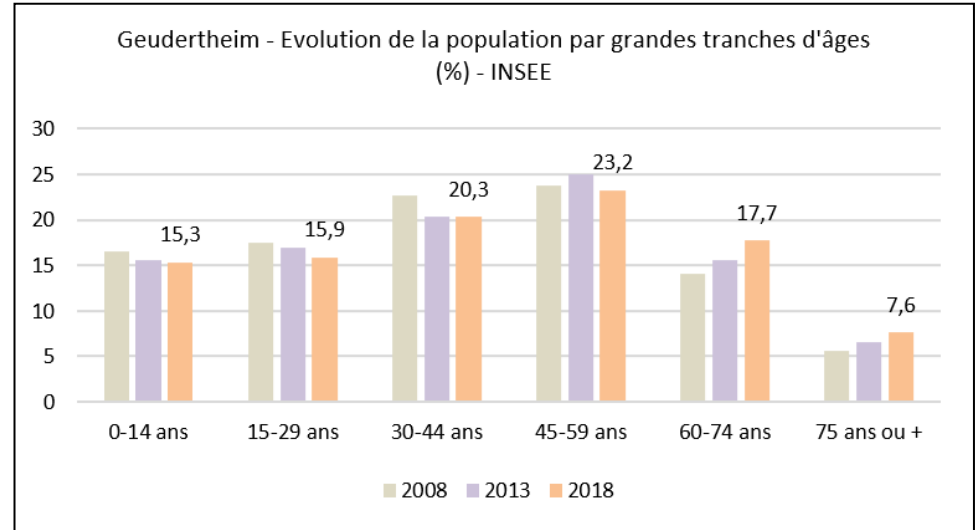
- ❑ 2564 habitants selon l'INSEE 2018
- ❑ Une croissance démographique historiquement soutenue.
- ❑ Un solde migratoire important mais fluctuant / un solde naturel positif et régulier
- ❑ Projection à l'horizon 2040 : environ 3000 habitants avec un taux de variation annuelle moyen de 0,7% (similaire aux 20 dernière années)



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

1. Dynamiques démographiques

- ❑ Le vieillissement de la population est relativement peu marqué et mais qui s'accroît chez les plus âgés.
- ❑ L'indice de vieillissement (rapport entre 65 ans ou plus et moins de 20 ans) est de 0,87 à Geuderthheim contre 0,78 sur le territoire du Bas-Rhin
- ❑ Le desserrement des ménages est un phénomène structurel qui impacte fortement les besoins en matière de production de logements (quantitativement et qualitativement)



En passant à **2,25 personnes** par ménage d'ici 2040, ce sont **72 logements à réaliser** juste pour compenser ce phénomène

2. Consommation d'espace et modération des besoins fonciers

Consommation foncière globale sur la période 2011-2021

- ❑ Consommation totale d'environ 12 hectares dont 7 à destination d'habitat
- ❑ Plus de 200 logements réalisés
- ❑ Une densité moyenne produite de 28 lgts/ha

Consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021

- ❑ Consommation totale de 8,8 ha
- ❑ 4,05 ha artificialisés pour de l'habitat

Une consommation foncière annuelle de **0,88 ha** à diviser par 2 d'ici 2031 soit **0,44 ha**



Consommation foncière d'espaces NAF entre 2011 et 2021

2. Consommation d'espace et modération des besoins fonciers

Projet communal : réaliser **227 logements à l'horizon 2040** (155 logements liés à la croissance démographique + 72 logements liés au desserrement des ménages)

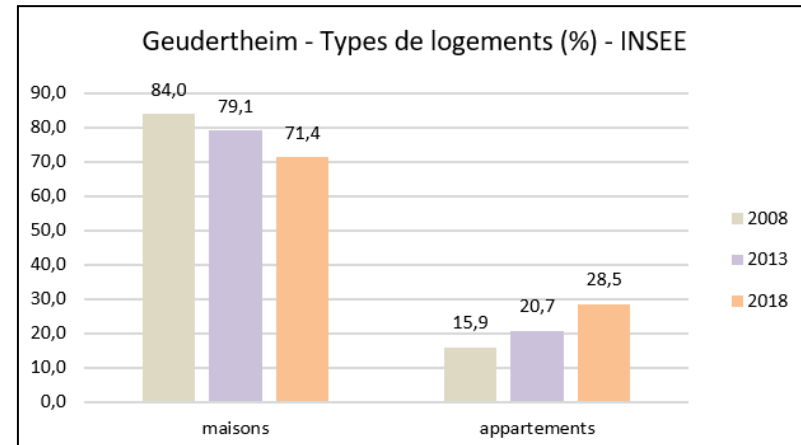
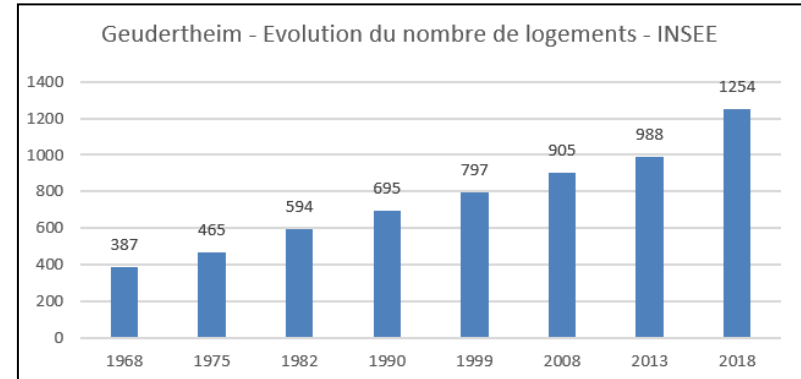
⇒ **138 logements sont réalisables dans le cadre du renouvellement urbain** (dents creuses, réhabilitation-rénovation, logements vacants)

⇒ **89 logements seraient donc à réaliser en « extension urbaine »**

⇒ En appliquant une densité de **25 logements/ha**, la superficie à mobiliser serait d'environ **3,6 ha**

3. Habitat

- ❑ Croissance soutenue du nombre de logements (+900 logements depuis 1968)
- ❑ Une structure du parc de logement assez diversifié et témoignant de l'attractivité de la commune.
 - 71,4% de logements individuels mais une proportion d'appartements en nette augmentation ces dernières années
 - 20% de logements en location
 - Une vacance très faible (inférieure à 4%)
 - Un important potentiel de réhabilitation avec 180 de logements d'avant 1945
- ❑ Un parc de logement pas forcément adapté à tous...
 - Plus de 77% de logements de 4 pièces ou plus alors que 55% des ménages composés d'1 ou 2 personnes
 - 53% des 6 pièces et plus occupés par des ménages composés d'1 ou 2 personnes
 - 30 logements aidés soit moins de 2% du parc de logements



4. Transports et déplacements

- ❑ Une commune bien située, sans pour autant être traversée par des axes de circulation majeurs
 - Geudertheim bénéficie de la proximité d'axes au rayonnement régional (A35, A4). Des aires de covoiturage existent au niveau de la halte ferroviaire de Stephansfeld et de la micro-zone d'activité de Hoerdt
 - Geudertheim est également à proximité de plusieurs gares dont la gare de Hoerdt accessible par une piste cyclable
 - Geudertheim est aussi desservi par la ligne de bus Brumath-Hoenheim
- ❑ La voiture reste très largement le mode de transport le plus utilisé par les actifs de Geudertheim pour se rendre au travail (86%) (6,5% pour les transports collectifs)

5. Economie

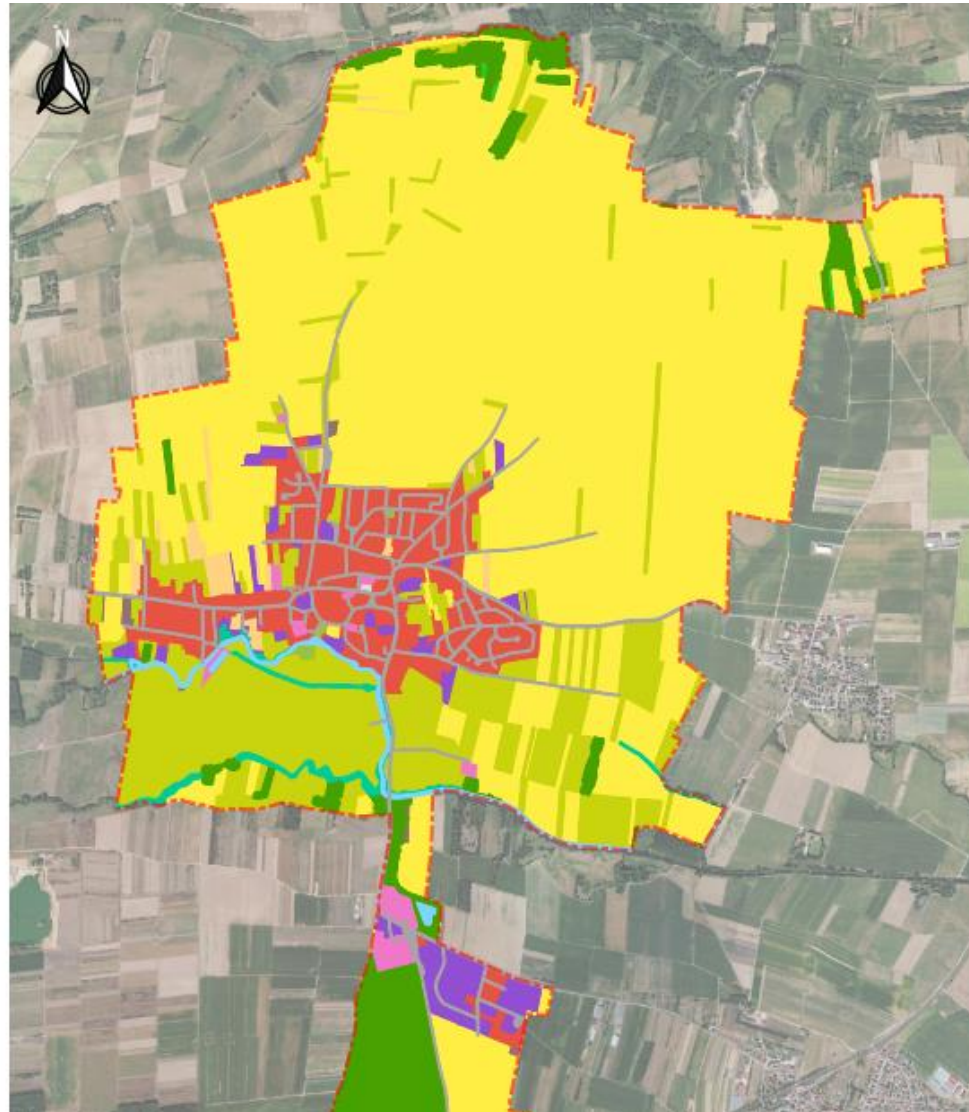
- ❑ Un tissu économique local relativement important pour une commune de cette taille
 - 60 commerces et services
 - Environ 427 emplois (en forte hausse / +62% depuis 2008 / ICE de 34)
 - Taux de chômage de 8% (contre 12% dans le Bas-Rhin)
 - Environ 14% des actifs travaillent sur la commune (dans la moyenne de la comcom)
- ❑ Absence de disponibilités foncières dans la zone d'activité / Présence de plusieurs grandes zones à proximité de la commune
- ❑ Une douzaine d'exploitants agricoles / remembrement en cours



6. Paysage et environnement

PLU de Geudertheim

Etat Initial de l'Environnement



6. Paysage et environnement

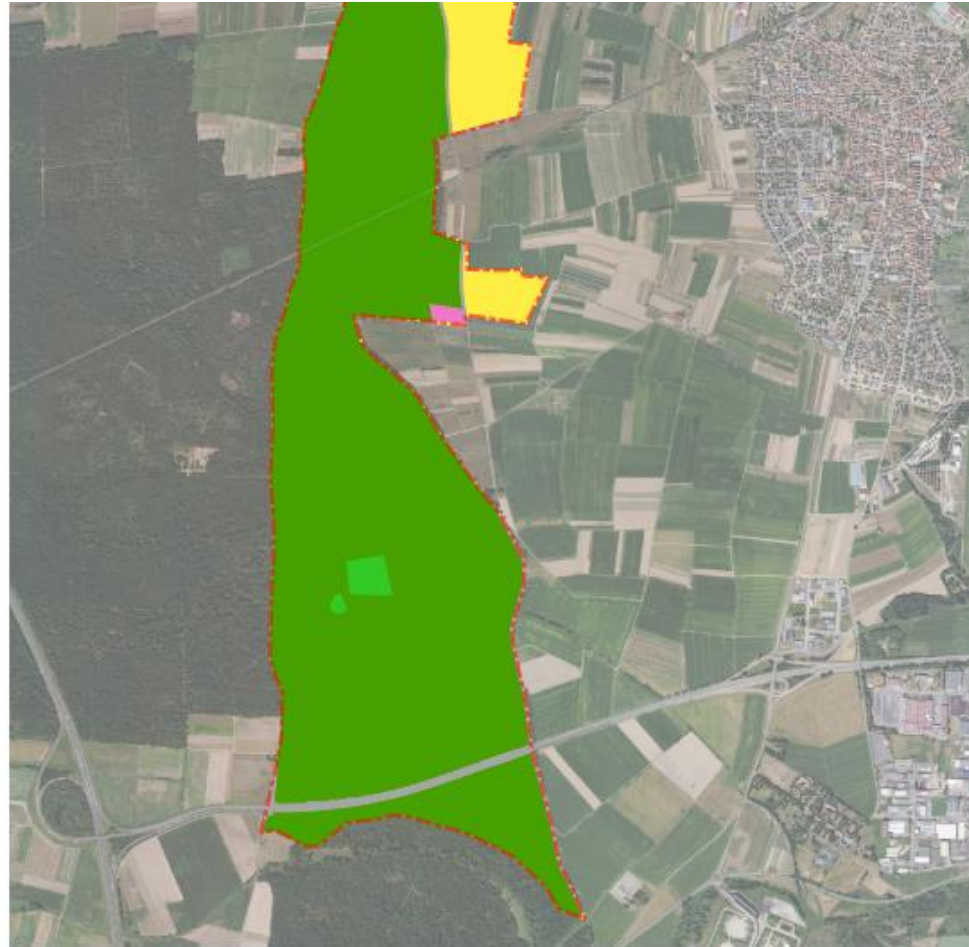


0 700 1 400 m

Ressources : Élément 5, GeoGrandEst, IGN

Fonds de cartes : BDTOPO ; BDORTHO ; BD OCS

Réalisation : Élément 5 (nov. 2021)

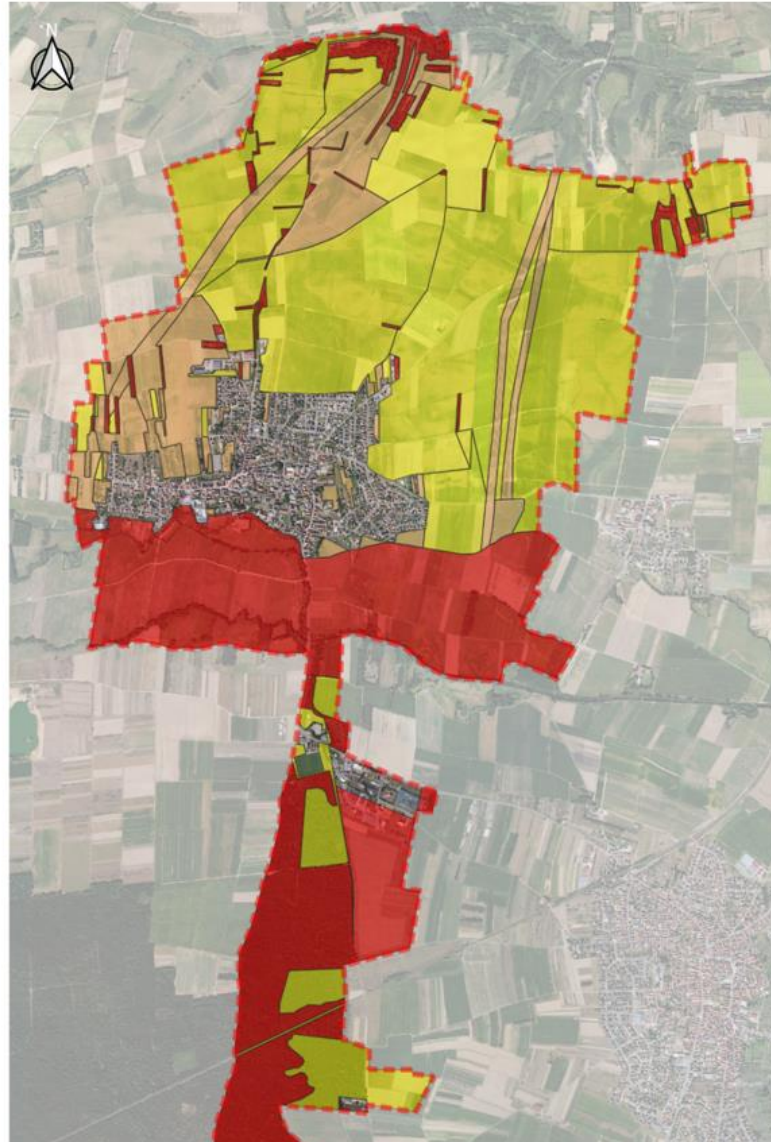


6. Paysage et environnement

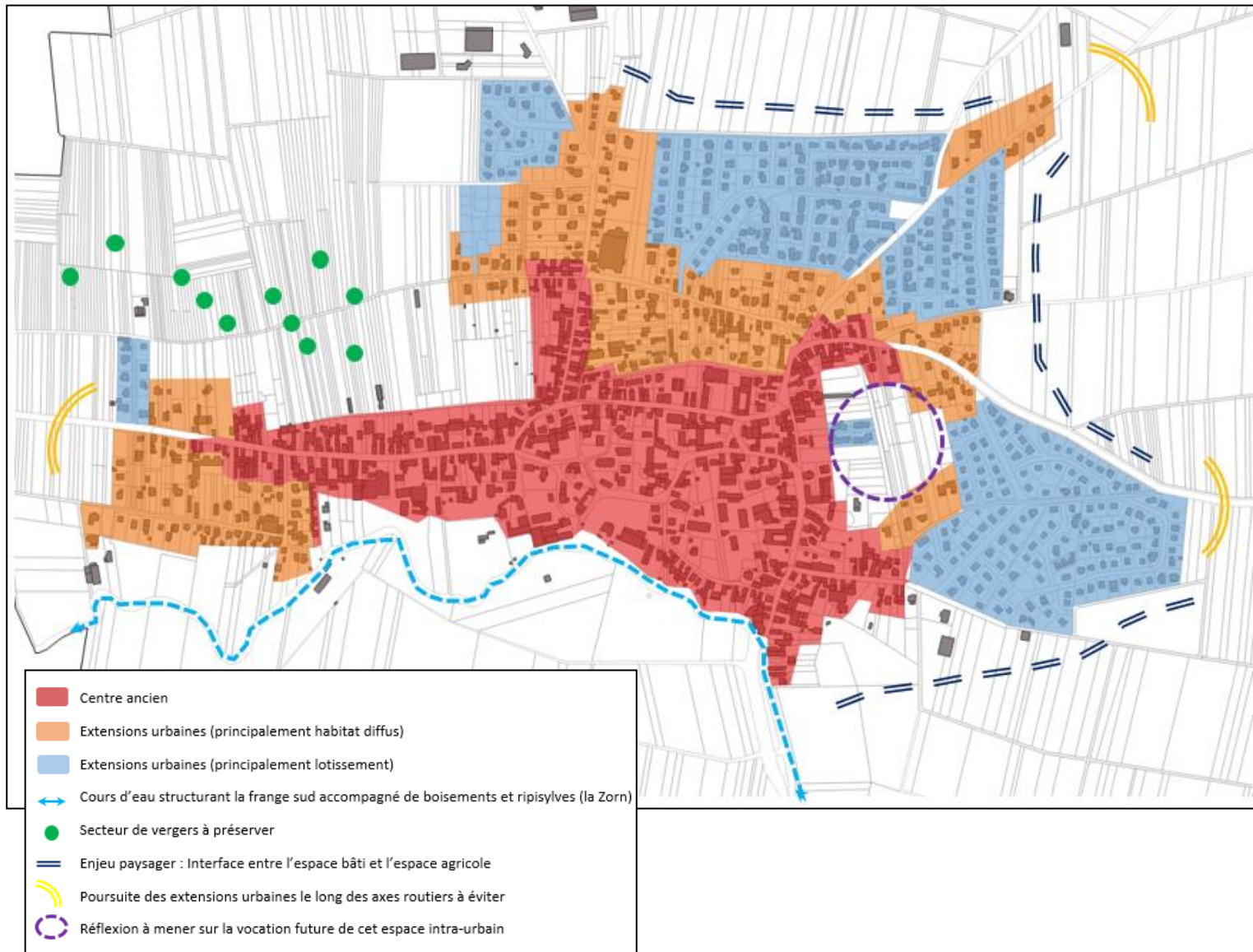
PLU de Geudertheim **Etat Initial de l'Environnement**

Cartographie des enjeux
environnementaux

-  Limite communale
- Hierarchisation des enjeux
 -  Fort
 -  Moyen
 -  Faible



7. Enjeux urbains



ELEMENTS DU PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales du projet communal selon plusieurs thématiques prévues par le code de l'urbanisme : aménagement, équipement, habitat, transports et déplacements, protection des espaces naturels et agricoles, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain etc.

Ses orientations doivent être traduites dans les pièces réglementaires du PLU

1. Aménagement, Urbanisme et Paysage

- ☐ **Modérer la croissance démographique afin de ne pas dépasser 3000 habitants d'ici 2040**
- ☐ **Favoriser la mobilisation du foncier disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et privilégier un développement urbain au niveau de la façade est du village (entre la RD.47 et la route de Bietlenheim)**
- ☐ **Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit et typomorphologie des constructions...)**
- ☐ **Permettre la réalisation de construction d'architecture contemporaine et de conception bioclimatique dans les zones d'urbanisation récente et future**
- ☐ **Protéger certains bâtiments remarquables ainsi que des éléments du patrimoine bâti**
- ☐ **Prendre en compte le risque d'inondation et le risque de coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement**

2. Habitat

- ☐ Favoriser une offre en logements diversifiée.
- ☐ Favoriser une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens (performances énergétiques, conservation des caractéristiques architecturales...)
- ☐ Permettre le développement du logement aidé par des opérations de taille maîtrisée

3. Equipements et loisirs

- ☐ Conforter les secteurs d'équipements existants
- ☐ Laisser des possibilités de développement aux services publics et d'intérêt collectif dans les zones urbanisées

4. Développement économique et équipement commercial

- ☐ Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village
- ☐ Permettre l'extension de la micro-zone d'activités
- ☐ Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement et du paysage

5. Transports et déplacements

- ☐ Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement et offrir plus de souplesse pour les autres destinations de constructions
- ☐ Favoriser le développement des liaisons douces au sein du village et pour rejoindre les territoires voisins
- ☐ Aménager des parcours de promenades dans les espaces naturels situés autour du village

6. Réseaux d'énergie

- ☐ Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables
- ☐ Imposer l'intégration d'éléments liés aux énergies renouvelables dans les secteurs d'urbanisation future à destination de logement et d'activité

7. Paysage et environnement

- ☐ **Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves (Zorn, Rothgraben, Lohgraben)**
- ☐ **Protéger les éléments paysagers situés au nord, au niveau du « plateau de Geudertheim »**
- ☐ **Protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville**
- ☐ **Développer les éléments contribuant aux continuités écologiques au nord-est du ban communal**
- ☐ **Encourager le maintien et le développement des espaces verts, des plantations d'arbres, au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés**
- ☐ **Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés**

8. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- ☐ Produire au moins 60% des nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain
- ☐ Modérer d'au moins 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031 par rapport à celle réalisée lors de la période 2011-2021
- ☐ Mobiliser moins de 4 ha de zones à urbaniser en extension pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain
- ☐ Prévoir une extension maximale de 1,5 ha pour la zone d'activité existante afin de répondre aux besoins des artisans locaux
- ☐ Respecter une densité moyenne d'au moins 25 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine ou dans les opérations en intra-muros de 50 ares minimum, dont la vocation principale est l'habitat

Planning et concertation



Phase technique

Arrêt envisageable au
1^{er} semestre 2023

Réalisation des études:

- *Rédaction des premières pièces du dossier*
- *Débat sur les orientations du PADD en Conseil Municipal*
- *Réunion avec les Personnes Publiques Associées n°1*
- *Réunion publique n°1*
- *Réunion avec les Personnes Publiques Associées n°2*
- *Réunion publique n°2*
- *Finalisation de la rédaction du dossier*

Délibération du Conseil Municipal (arrêt et bilan de la concertation)

Phase administrative

Approbation prévue fin
2023

Consultation des personnes publiques associées (PPA)

Enquête publique

Délibération du Conseil Municipal (approbation)

✓ Vous souhaitez vous informer sur le projet de PLU :

- ☐ Le dossier en cours d'études est à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune (diagnostic et PADD pour le moment)
- ☐ Un registre de concertation est disponibles en mairie pour que vous fassiez vos remarques sur le projet
- ☐ Le public pourra faire part de ses observations auprès des élus lors de leurs permanences en mairie.
- ☐ Des éléments d'information vous sont communiqués par le biais du bulletin communal et sur le site internet de la commune
- ☐ Une seconde réunion publique portant notamment sur le zonage et le règlement sera organisée avant l'arrêt du PLU
- ☐ Une exposition publique sera organisée préalablement à l'arrêt du PLU et une communication sera faite à cette occasion.

Débat avec le public

