

PLAN LOCAL d'URBANISME

Niedermorschwihr



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1. Document écrit

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2018.



Le Maire



2018

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1 Assurer la vitalité d'un village en perte d'habitants..... | 5 |
| 2 Maîtriser le cadre bâti et paysager du village, maintenir une inscription harmonieuse dans le site..... | 7 |
| 3 Maintenir l'attractivité touristique du village dans le respect du site..... | 10 |
| 4 Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère et plus généralement la biodiversité du territoire | 11 |

AVANT PROPOS

La loi relative à "la Solidarité et au Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 -dite loi SRU- a voulu promouvoir, lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme l'émergence d'une vision globale de l'organisation du territoire communal.

Le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une innovation de la loi SRU. Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, il n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme.

La loi "engagement national pour l'environnement" du 12 juillet 2010 dite Grenelle II et plus récemment encore la **loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR** ont modifié le contenu du PADD défini à *l'article L151-5 (de l'ordonnance du 23 septembre 2015)*. Celui-ci définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage (ALUR), de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, *les réseaux d'énergie*, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'EPCI ou la commune ;
- Il fixe des objectifs chiffrés (ALUR) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- *Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Le P.A.D.D de Niedermorschwihr :

Commune de Colmar Agglomération, située à 6 kilomètres à l'Ouest de Colmar, Niedermorschwihr est une commune typique de petit village alsacien, fort de son noyau villageois au patrimoine ancien préservé, et entouré de coteaux en vignes bien exposés, auxquels succèdent des massifs boisés. Cette commune présente toutefois la particularité d'englober, sur son territoire le plus occidental, une partie de la station climatique des Trois-Epis ainsi que l'urbanisation relativement récente du Hunabuhl au sein du massif forestier.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. a mis en évidence :

- la qualité du cadre de vie villageois exceptionnel avec un patrimoine bâti ancien d'origine médiéval, un patrimoine environnemental naturel ou agricole de grand renom avec le vignoble du Sommerberg classé Grand Cru, les promontoires siliceux au Nord du village, le clocher vrillé, ...

Mais aussi :

- la relative diminution de la surface agricole, l'orientation essentiellement viticole de cette fonction et l'attrait touristique fort du village, tirée notamment par cette vocation ;
- l'ambiance villageoise encore animée par la présence de petits ou moyens commerces liés à l'attractivité touristique ;
- l'augmentation soutenue de la population entre 1975 et 1982, mais la diminution ininterrompue de son effectif depuis lors, pour passer du chiffre de 620 habitants en 1982 à 537 habitants en 2014.

Les besoins recensés et exprimés par la municipalité sont le souci majeur de conserver le cadre de vie de qualité, la nécessité de favoriser, en matière d'habitat, les possibilités d'implantation de la population sur le village, de créer les conditions nécessaires à la pérennité des équipements et activités en place, notamment l'activité viticole ou l'activité touristique aux Trois-Epis. L'enjeu du P.L.U. est donc d'assurer la maîtrise de l'enveloppe villageoise et de veiller à la préservation du cadre agricole, environnemental et paysager de Niedermorschwihr.

Pour répondre à ces besoins, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme dans un respect notable des grands principes d'équilibre. En particulier, ce projet fait preuve d'une utilisation économe de l'espace. Les orientations sont donc les suivantes et se déclinent en :

1. Assurer la vitalité d'un village en perte d'habitants.
2. Maîtriser le cadre bâti et paysager du village, maintenir son inscription harmonieuse dans le site villageois.
3. Maintenir l'attractivité touristique dans le respect du site.
4. Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère communale et plus généralement la biodiversité du territoire.

Ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont dans la réalité, interdépendantes et se déclinent en objectifs. Certains objectifs pourront donc être repris et déclinés dans une ou deux orientations du fait de leur transversalité. Il n'y a pas d'ordre de priorité pour la réalisation de ces différentes orientations, ni de délais.

Appuyée par le diagnostic socio-économique et l'analyse environnementale, la première orientation, enjeu majeur du PLU, et volonté marquée de la municipalité, est de créer et favoriser les actions **pour retrouver un dynamisme démographique**. Il s'agit en effet :

1 Assurer la vitalité d'un village en perte d'habitants

Niedermorschwihr est identifiée en tant que village viticole à proximité de l'agglomération Colmarienne, Colmar constituant le pôle central au sommet de cette armature urbaine.

Comme tout village de son rang, Niedermorschwihr, pour assurer sa pérennité, peut prétendre à un développement urbain nécessaire ; celui-ci doit être pensé avec une densité d'occupation et une extension limitée. Le village ancien présente une urbanisation dense. Toutefois, pour la commune de Niedermorschwihr, cet objectif apparaît comme une nécessité impérieuse, certes une part de logements vacants pourra être remobilisée pour l'habitation, mais le village perd des habitants et les possibilités de constructions sont rares actuellement et le coût de l'achat du bâti ancien élevé. Il s'agit donc de :

Retrouver un niveau démographique suffisant, une nécessité impérieuse :

La volonté politique en matière démographique est celle de retrouver un seuil avoisinant les 580 habitants (effectif de population enregistré il y a seulement 18 ans, (pour mémoire ce seuil était de 609 habitants en 1990), il s'agit d'un seuil envisagé comme très raisonnable et n'entraînant pas de bouleversement dans l'équilibre territorial villageois (notamment au niveau des équipements). La situation à proximité immédiate de Colmar, les atouts de son cadre de vie et son accessibilité, peuvent attirer de nouveaux ménages et pour ne pas compromettre ses spécificités historiques, patrimoniales, sa typicité, pour ne pas bouleverser les rapports qu'entretient la population avec son territoire, la commune ne souhaiterait pas dépasser l'effectif de 620 habitants (seuil maximal démographique atteint par ailleurs en 1982). Le fait de retrouver un niveau démographique de 580 habitants serait nécessaire pour donner du souffle au village en matière de possibilité d'implantation, et permettre d'assurer la pérennité des équipements en place.

Cette croissance démographique, en assurant le renouvellement de la population, permettrait de conserver une part minimale d'effectifs des classes jeunes dont dépendent l'avenir des équipements, la vie associative et culturelle. Selon cette évolution démographique, on peut déterminer les besoins en termes de logements.



Vers une offre d'habitat équilibré adaptée aux différents profils des ménages



Compte tenu de l'horizon démographique sur lequel s'appuie la commune - qui se situe à l'horizon 2036-, la production de logements nécessaire est de l'ordre d'une vingtaine de logements supplémentaires environ. Cette estimation tient compte de la poursuite de la réduction de la taille des ménages et du phénomène de desserrement interne de l'habitat (nombre de personnes par ménage passant à 2,1) d'où un besoin d'extension estimée entre 0.7 ha et 1,6 ha (hypothèse haute).

Les aménageurs ou lotisseurs devraient envisager des types d'habitat combinant, notamment, de l'habitat individuel avec de l'habitat intermédiaire ou collectif dans le gabarit des volumes bâtis existants de chaque entité urbanisée de la commune (village ancien, Hunabuhl, Trois-Epis) pour attirer et fixer différents profils d'habitants.

Assurer la pérennité des équipements allant de pair avec l'accueil de population



Il convient de veiller à l'adaptation et à l'amélioration constante du niveau d'équipements, en particulier le recentrage de la fonction "habitat" sur le village qui devrait assurer la fonctionnalité et pérennité des équipements scolaires.

S'agissant des autres équipements communaux, les récents services techniques, la salle Vogesia donnent satisfaction, il est envisagé en matière d'infrastructure nouvelle la création d'une zone sécurisée pour le ramassage scolaire près du cimetière.

Enfin, en ce qui concerne les communications numériques (internet, téléphonie mobile, Télévision Numérique Terrestre), facteur essentiel de l'attractivité résidentielle d'un territoire, la commune mettra tout en œuvre, aux côtés de l'ensemble des partenaires, pour obtenir le déploiement de la fibre optique sur son territoire afin de bénéficier du très haut débit pour l'habitant et l'entreprise, conformément au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Alsace.

2 Maîtriser le cadre bâti et paysager du village, maintenir une inscription harmonieuse dans le site

Une option forte retenue est celle de maîtriser pleinement l'évolution du village en privilégiant le recentrage de la fonction habitat sur le village et non sur les secteurs excentrés que sont le Hunabuhl et les Trois-Epis dans un but de dynamisation du village et de pérennisation des équipements publics en place.



Maintenir l'unité architecturale du village ancien

Les règles qui caractérisent l'urbanisme du village, à savoir celles de prospect, d'implantation sur limites séparatives de propriété ou en proximité, de densité et de gabarit, permettront de conserver au tissu villageois historique sa morphologie, mais aussi son évolution et de maintenir la proximité entre le bâti et l'espace public.

Dans cette optique, il s'agit aussi d'avoir une veille sur le patrimoine bâti -rappelons l'attachement tout particulier au clocher vrillé classé monument historique-. Le P.L.U. interdit l'altération de l'alignement obligatoire le long de la rue des trois-Epis.

De manière générale, il s'agira de maîtriser l'évolution du bâti dans l'esprit du site villageois, comme par exemple en matière d'isolation.

Maîtriser l'enveloppe villageoise urbanisable dans le respect du site et du cadre de vie



Le noyau villageois ancien s'est posé au creux du vallon du Weidbach.

Au cœur du village, la présence d'espaces desservis et viabilisés, non encore subrâtés est rare (le potentiel est évalué à 0.7 ha) et pour répondre aux besoins de la commune à moyen ou long terme (voir orientation 2) il convient également de mobiliser des terrains, situés aux abords immédiats de l'enveloppe urbaine, en continuité directe dans l'idée de recentrer l'offre d'habitat sur la partie du village ancien. La réflexion engagée conduit à retenir l'idée de revoir, au cas par cas cette enveloppe dans un souci de modérer l'impact sur le reste du village et de définir un secteur nouveau d'urbanisation. Le choix est contraint par la topographie du village, par le classement AOC et plus encore l'appellation Grand cru, le respect de la biodiversité : ainsi un petit secteur sud aux abords du chemin de Turckheim - débouchant rue de l'Eglise- a été retenu.



Assurer la maîtrise urbaine des secteurs excentrés du Hunabuhl et des Trois-Epis



La maîtrise souhaitée du cadre villageois s'applique au Hunabuhl par la volonté d'abandonner le vaste secteur NA (4,7 ha) inscrit dans l'ancien POS. Ce quartier excentré de Niedermorschwihr doit trouver les conditions d'évolution mesurée, limitée dans son enveloppe existante pour des raisons de protection paysagère et environnementale. En particulier la recherche d'insertion harmonieuse dans le site et le paysage des rares implantations encore possibles où l'évolution des existantes doit se faire de façon cohérente avec une recherche paysagère soignée : en particulier, **la préservation des vues sur la plaine est impérative** -pour chaque implantation, construction-. C'est souvent la raison pour laquelle on a choisi de s'y implanter. En ce sens, l'évolution des essences arborées devra être surveillée ;

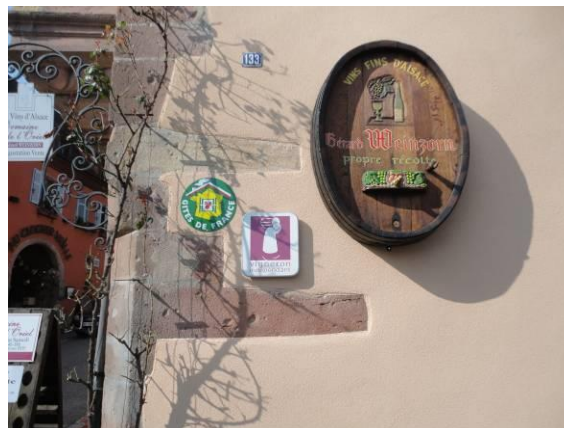
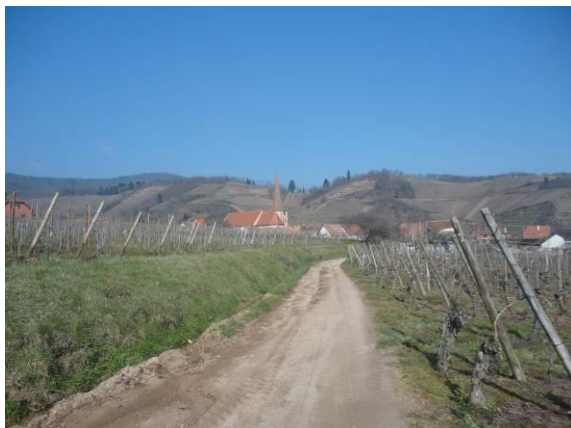
En ce qui concerne les Trois-Epis dans sa partie sise sur le ban communal de Niedermorschwihr, peu de terrains restent disponibles pour la construction. Dans cet axe fort de maîtrise bâtie et paysagère pour l'ensemble du village, il s'agit ici de ne pas y développer l'habitat mais *de privilégier l'affirmation de la vocation touristique et de soins repos*. Ce choix est en parfaite corrélation avec l'idée de pérennisation des équipements, notamment scolaires du village primitif ancien.

De façon générale, pour optimiser le potentiel rare des terrains et les extensions, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer que s'il y a recherche de cohérence de l'aménagement et d'insertion satisfaisante dans le site .



3 Maintenir l'attractivité touristique du village dans le respect du site

Conforter le dynamisme de la viticulture



La viticulture demeure l'activité économique phare du ban communal. Cette activité fait vivre des entreprises artisanales et/ou de services par effet de filière, et sert d'appui au développement d'activités liées au tourisme, aux traditions et au patrimoine (restauration...). A cet égard, le P.L.U. se doit de maintenir le périmètre A.O.C. Ce périmètre incluant le grand cru Sommerberg sur les coteaux est exposé au Sud du ban, entre 270 et 420 mètres d'altitude.

Favoriser le maintien et le développement des activités économiques, notamment à visée touristique pour les Trois-Epis, dans le respect de l'environnement urbain



En ce qui concerne le commerce, la commune entend favoriser le maintien, voire le développement des structures existantes (restaurants, confiseur-traiteur, paysagiste.) -dans la limite de ses compétences dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'environnement et les riverains.

La commune bénéficie d'une offre touristique avec des formes d'hébergement qui se complètent (hôtellerie, gîtes, hébergement de standing...) et entend permettre le développement et l'accueil de structures touristiques au sein du tissu urbain des Trois-Epis

et permettre le maintien, le développement des activités hôtellerie/restauration en village ancien et des gîtes sur l'ensemble des entités déjà urbanisées du ban .



Concilier préservation du patrimoine, tourisme et cadre de vie locale de la population

Pour que le patrimoine soit conservé en présentant un aspect entretenu et vivant, il doit pouvoir continuer à être habité et occupé. Pour ce faire, la commune doit assurer des conditions de vie quotidiennes satisfaisantes à la population résidente: dans ce sens l'amélioration du parc de logements anciens, est nécessaire pour répondre aux normes actuelles, notamment par la recherche de performance énergétique dans le respect des caractéristiques architecturales.

Il s'agit aussi de maintenir l'effort sur le stationnement : le nombre de petites places ou parking, et l'orientation par fléchage permettant le stationnement puis la marche dans le village, est de nature à apaiser le centre villageois originel, très attractif de part ses commerces et restaurants. Au hameau des Trois-Epis, le maintien de la paisibilité du site passe également par la recherche en priorité des déplacements doux.



4 Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère et plus généralement la biodiversité du territoire

L'état initial du site et de l'environnement est qualifié de satisfaisant, il constitue un cadre de vie de qualité pour les habitants de Niedermorschwihr. Compte tenu de sa configuration particulière, le territoire communal englobe, de la montagne au vallon et coteaux, une diversité de milieux qui décrivent une trame verte et des continuités écologiques, au-delà de la commune. Préserver ce patrimoine demeure un enjeu majeur du P.L.U.



Préserver le vignoble, favoriser son rôle biologique, paysager et les autres éléments de diversité

Fonction originelle essentielle du village orienté vers la viticulture, elle est aujourd'hui représentée par une trentaine d'exploitations professionnelles (31 au RGA 2010) .

Il s'agit donc d'assurer la pérennité de cette activité motrice du village à laquelle est attachée l'image du village. Outre sa fonction productive, cette activité contribue à l'entretien et la mise en valeur du territoire, du paysage -il confère l'image du village viticole-. Il convient dès lors de donner les garanties de l'exploitation agricole, la majorité des terrains aujourd'hui exploités conserveront leur vocation agricole.

Un temps évoqué et compte tenu des contraintes et de l'absence de disponibilité foncière actuelles, il n'a pas été défini de secteur de hangars pour l'activité viticole en l'état actuel des choses mais cette possibilité est conservé et retenue dans le cadre du PLU et de ce PADD si les contraintes sont levées (déblocage foncier..).

La protection de l'espace agricole et des structures agricoles passe par le choix du maintien d'un caractère regroupé du village et par le fait d'être vigilant quant à l'extension de l'enveloppe actuelle vis-à-vis du potentiel agricole exploitable. Il a été relevé la cohabitation traditionnelle du vignoble et du bâti (zone UA) au sein du village.

En particulier, en entrée de village, la préservation du vignoble est notable et ce particulièrement depuis la RD 11 II ou la RD 10 VII, où le vignoble est préservé de tout mitage lorsqu'on aborde le village. Le P.L.U. respecte le domaine viticole, compte tenu de la sensibilité du paysage du piémont : un seul élément peut compromettre l'harmonie d'ensemble et porter atteinte à la découverte de ce village, symbole du village viticole alsacien bien regroupé, entouré de ces coteaux en vignes avec en arrière-plan des vues sur les versants vosgiens.

Le domaine viticole présente ponctuellement des murets en pierres sèches qui sont des éléments du paysage rural traditionnel et qui ont pu déjà faire l'objet de rénovation/consolidation, notamment en entrée de village Ouest. Ils participent également au maintien et au développement de la biodiversité en formant des micro-habitats secs favorables à toute une faune et flore particulières, ces murs accompagnent l'entrée de village Ouest.

Le PLU préserve de toute destruction au sein de l'espace viticole certains éléments de la trame verte (parcelles en réservoir de biodiversité au nord du village, cortège végétal...).

Maintien des massifs forestiers et plus largement des continuités écologiques et de la biodiversité



Les massifs boisés -qui surplombent les coteaux en vignes- et coiffent les hauteurs du ban, font partie intégrante du vaste massif forestier à l'échelle régionale des Vosges moyennes, qui constituent un maillon écologique essentiel de la trame verte régionale. Le P.L.U. s'attache à conserver localement cette unité naturelle.

Le paysage du vignoble par son caractère soigné et entretenu contraste avec les masses forestières à l'aspect plus sauvage sur les hauteurs du ban communal. A cet égard, l'inconstructibilité agricole contribuera à une perception globale harmonieuse du paysage, et des collines sous-vosgiennes depuis le village ancien. S'ajoute des éléments de la trame verte des coteaux de Niedermorschwihr considéré comme réservoir de biodiversité et protégé de toute destruction.

Le Weidbach à l'Est du village ancien, présente dans son entrée de village Est un étroit vallon, paisible, participant pleinement à la qualité du cadre de vie, Le P.L.U. s'attache à maintenir ce lieu naturel avec vue sur le clocher vrillé, ce qui contribuera à entretenir l'ambiance paisible du site et à en conserver son unité paysagère.

A l'ouest, la préservation du cortège végétal accompagnant le Weidbach, participe du maintien de continuité écologique au sein du vignoble.



Modération de la consommation d'espace, réduction de la consommation d'espace

Afin de limiter au maximum la consommation de terres agricoles, ressource naturelle non renouvelable, le P.L.U. vise à mobiliser prioritairement le potentiel de densification présent au sein de l'enveloppe urbaine. Ce chiffre est évalué à 0,7 ha dans le village ancien .

Le projet repose sur l'exploitation de ces disponibilités foncières et sur la réglementation qui favorise la densification, la réhabilitation, l'extension de l'existant et donc favorise la modération de la consommation d'espace

Le P.L.U. ne retient que les surfaces nécessaires à l'objectif de population évalué à 580 habitants et à la production de logements qui en découle, (évalué à 23) conduisant à un besoin foncier de 1.2 ha réparti en densification et extension (dont un secteur d'extension de 0.5 ha). En outre, un vaste secteur NA était inscrit au Hunabuhl dans le POS antérieur est supprimé dans le PLU, réduisant ainsi dans ce secteur la consommation d'espace. Il reclasse également en zone naturelle certains espaces boisés aux Trois épis ou en entrée d'agglomération, certaines parcelles pentues. Globalement le retour en zone naturelle est de plus de 5 Ha

