

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## Niedermorschwihr



### 1. Rapport de présentation

#### 1.1. Diagnostic territorial et explications des choix d'aménagement

PLU approuvé par Délibération du Conseil  
Municipal du 18 septembre 2018



Le Maire

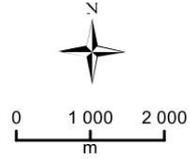
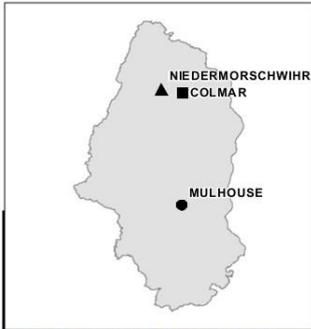




## SOMMAIRE

1 <sup>ère</sup> partie Diagnostic territorial.....	4
1. Le profil démographique de la commune.....	6
1.1 Les évolutions démographiques.....	6
1.2 La structure par âge et par sexe de la population.....	11
2. La structure des ménages de la commune.....	13
2.1 La composition des menages.....	13
2.2 Les structures familiales.....	14
3. Logement et habitat.....	16
3.1 La dynamique du logement.....	16
3.2 La dynamique constructive.....	22
3.3 Le logement : enjeux locaux.....	24
3.4 Le potentiel brut encore urbanisable existant au sein de la trame bâtie.....	24
3.5 L'emprise du bâti à Niedermorschwihr.....	29
3.6 La hauteur du bâti du bâti à Niedermorschwihr.....	31
4. Activité et économie de la commune.....	32
4.1 Activité et emploi.....	32
4.2 Le pouvoir économique des habitants.....	37
4.4 L'attractivité économique.....	38
4.5 Les déplacements professionnels.....	40
4.6 Les équipements scolaires , les transports, le stationnement.....	42
4.8 Les équipements de la commune.....	44
4.9 L'aménagement numérique.....	45
4.10 Le secteur agricole.....	47
5. Bilans.....	51
5.1 Bilan par rapport a l'ancien POS et de l'évolution de la consommation foncière.....	51
5.2 Bilan de la consommation foncière –.....	52
5.3 Le potentiel -affiné- encore urbanisable au sein de la trame bâtie.....	55
2 <sup>ème</sup> partie Les choix d'aménagement retenus et les dispositions du PLU.....	59
1. Choix d'aménagement retenus.....	60
2. Justifications des choix du PADD.....	61
2.1 . justifications de l'orientation 1 « Assurer la vitalité d'un village en perte d'habitants».....	61
2.2 justifications des autres orientations du PADD : «maîtriser le cadre bâti et paysager et maintenir une inscription harmonieuse dans le site et le paysage» Maintenir l'attractivité touristique du village dans le respect du site et Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère et plus généralement la biodiversité du territoire.....	70
3. Le règlement écrit et la délimitation des zones.....	71
4. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP.....	77
4.1 Les zones urbaines.....	78
4.2 La zone à urbaniser AU.....	85
4.3 La zone agricole A.....	87
4.4 La zone naturelle.....	89
5. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.....	91
• Les emplacements réservés.....	91
• Eléments de paysage à conserver au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.....	92
• Les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.....	92

•	Le cas de constructions isolées.....	92
6.	Bilans .....	93
•	Le cas des options du PLU sur l'aire AOC vignes.....	93
•	Bilan de concertation .....	97
•	Bilan de l'application du PLU.....	98



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

01/01/2012	Commune de Niedermorschwihr	Poids dans Colmar Agglomération (périmètre 2014)	Colmar Agglomération (périmètre 2014)	Département du Haut-Rhin
Superficie (km <sup>2</sup> )	3,35	1,6%	207	3 525
Population	541	0,5%	101 972	755 202
Population active de 15 ans ou plus	276	0,6%	49 846	367 616
Logements	294	0,6%	50 140	360 197

# 1<sup>ère</sup> partie

## Diagnostic territorial

Le diagnostic a été réalisé avec les données INSEE 2012. Une mise à jour a été effectuée en septembre 2017 avec les données 2014 pour les évolutions les plus significatives, pour le reste qui n'évolue pas ou à la marge, les chiffres 2012 ont été conservés (ex : composition des ménages, structures familiales..., répartition des logements selon le type, taille...

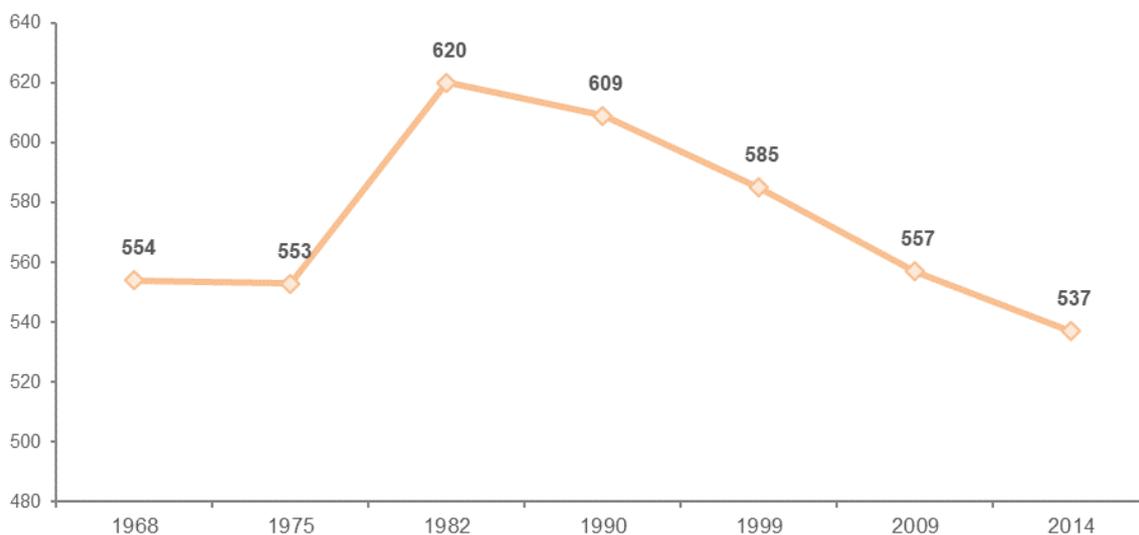
Dans les cartographies et graphiques : la légende : **CA de Colmar** (Communauté d'agglomération de Colmar) correspond à **Colmar Agglomération**



# 1. Le profil démographique de la commune

## 1.1 Les évolutions démographiques

Évolution des effectifs de la population de la Commune de Niedermorschwihr



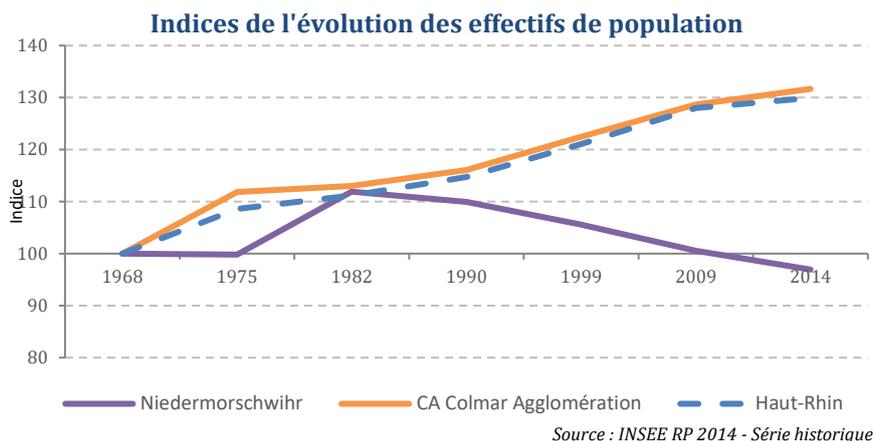
Source : INSEE RP 2014 - Séries historiques

Au dernier recensement de la population de l'INSEE en 2014, la commune comptait 537 habitants. Sur la période 1968-2014, soit en l'espace de 44 ans, la population a perdu 17 personnes, affichant un taux global de croissance légèrement négatif de - 3.1 %.

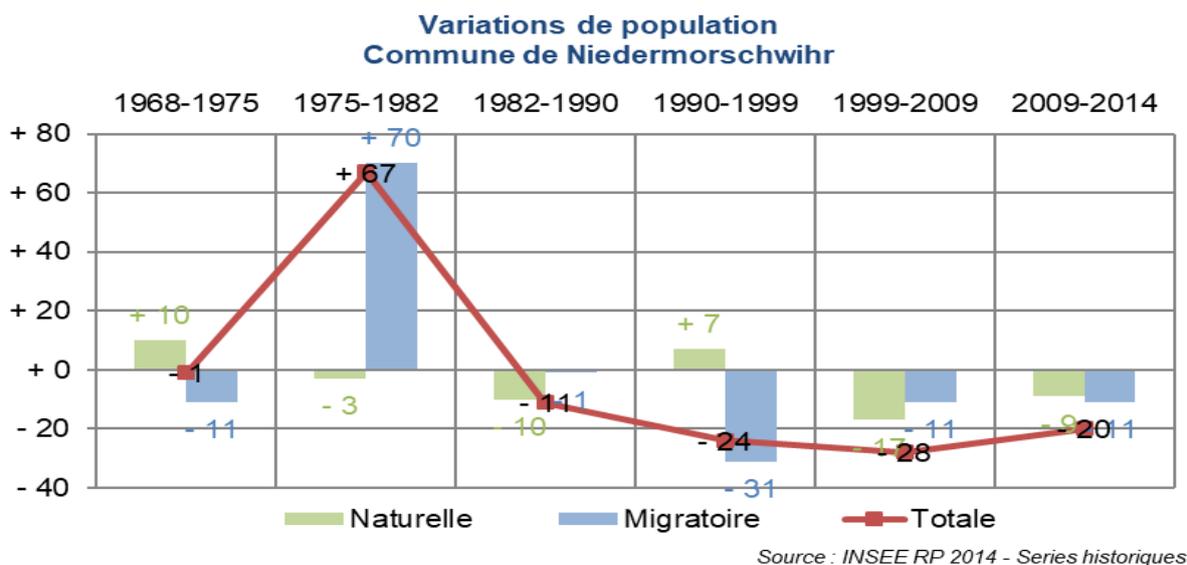
Le profil démographique communal se structure selon trois séquences distinctes : calée entre 1968 et 1975, la première se caractérise par une stagnation avec une perte de 1 habitant.

La seconde concerne l'intervalle qui s'étale de 1975 à 1982 : elle est marquée par une inflexion exceptionnelle de la courbe à la hausse qui voit son chiffre de population progresser de 67 habitants, soit un gain de +12 % en seulement 7 ans. Ce chiffre correspond à l'urbanisation du secteur du Hunabuhl, initiée à partir de 1975 sous la forme d'un lotissement.

La dernière séquence caractérise la période récente (1982-2014) et se traduit par une chute importante et continue des effectifs démographiques avec une perte nette de 83 habitants. D'une manière générale, la courbe offre un profil démographique très irrégulier, caractérisé par un épisode de forte accélération, suivi d'une inversion de tendance très nette.



Comme le montre le second graphique, l'augmentation de population communale est importante et brève en début de période, avant de connaître une baisse progressive et linéaire. Sa trajectoire la mène dans une position très basse en 2012, bien inférieure aux valeurs de Colmar Agglomération et du Haut-Rhin. En effet, sur la même durée (de 1968 à 2012), la population du territoire de Colmar Agglomération a augmenté de 24 %, celle du département de 30 %, tandis que la population de Niedermorschwihr est en recul de - 2 %.



	Totale	Naturelle	Migratoire
1968-1975	-1	+10	-11
1975-1982	+67	-3	+70
1982-1990	-11	-10	-1
1990-1999	-24	+7	-31
1999-2009	-28	-17	-11
2009-2014	-20	-9	-11

Source : INSEE RP 2014 - Séries historiques

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

Pour Niedermorschwihr, le facteur d'évolution démographique prépondérant est le solde migratoire. Négatif entre 1968 et 1975, il témoigne en revanche de forts apports de population exogènes entre 1975 et 1982. Signe de son instabilité dans le temps, il redevient négatif à partir de 1982 avec un creux de – 31 habitants relevé entre 1990 et 1999.

Le solde naturel affiche un niveau variable et peu élevé : il ne devient positif que sur deux intervalles : 1968-1975 et 1990-1999.

Ces résultats viennent corroborer l'irrégularité de la courbe de population dans le temps ainsi que l'importance du facteur exogène (solde migratoire), puisqu'il rythme fortement la vie démographique communale.

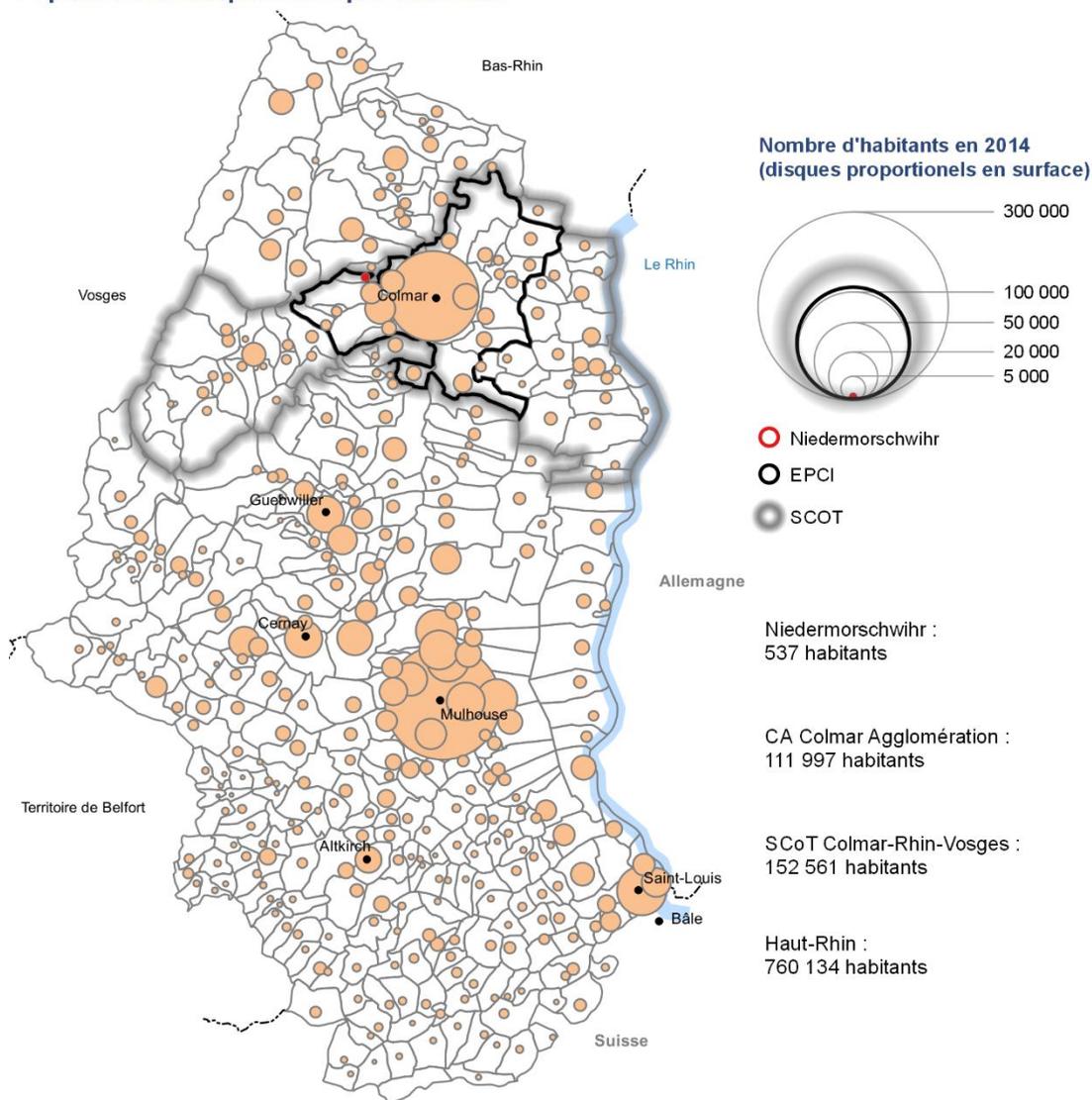
Pour résumer les divers points relevés, voici un tableau récapitulatif du rôle des soldes naturel et migratoire dans la variation de la population de la commune et du territoire du SCOT afin d'avoir un élément de comparaison.

	Période	Variation brute	Taux de variation annuel moyen	Dû au Solde migratoire	Dû au solde naturel
<b>Commune de Niedermorschwihr</b>	1968-1975	-1	-0,03%	-0,28%	0,26%
	1975-1982	67	1,65%	1,72%	-0,07%
	1982-1990	-11	-0,22%	-0,02%	-0,20%
	1990-1999	-24	-0,45%	-0,58%	0,13%
	1999-2009	-28	-0,49%	-0,19%	-0,30%
	2009-2014	-20	-0,73%	-0,40%	-0,33%
<b>Colmar Agglomération (périmètre 2017)</b>	1968-1975	10 070	1,61%	0,88%	0,73%
	1975-1982	1 012	0,15%	-0,35%	0,50%
	1982-1990	2 582	0,33%	-0,22%	0,55%
	1990-1999	5 425	0,60%	0,05%	0,54%
	1999-2009	5 278	0,50%	0,02%	0,48%
	2009-2014	2 570	0,47%	0,07%	0,39%
<b>SCOT Colmar-Rhin-Vosges (périmètre 2014)</b>	1968-1975	12 898	1,56%	0,91%	0,65%
	1975-1982	2 453	0,28%	-0,17%	0,44%
	1982-1990	4 316	0,42%	-0,10%	0,51%
	1990-1999	8 825	0,72%	0,23%	0,49%
	1999-2009	8 801	0,61%	0,16%	0,45%
	2009-2014	2 531	0,34%	-0,01%	0,35%
<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%
	1999-2009	40 589	0,56%	0,11%	0,45%
	2009-2014	11 520	0,31%	-0,06%	0,37%

	Période	Taux de variation net total	Dû au Solde migratoire	Dû au solde naturel
Commune de Niedermorschwihr	1968-1975	-0,03%	-0,28%	0,26%
	1975-1982	1,65%	1,72%	-0,07%
	1982-1990	-0,22%	-0,02%	-0,20%
	1990-1999	-0,45%	-0,58%	0,13%
	1999-2007	-0,35%	-0,06%	-0,28%
	2007-2012	-1,00%	-0,68%	-0,32%

Pour mémoire, l'évolution comparée avec 2007-2012 semble montrer un ralentissement de cette diminution de la population

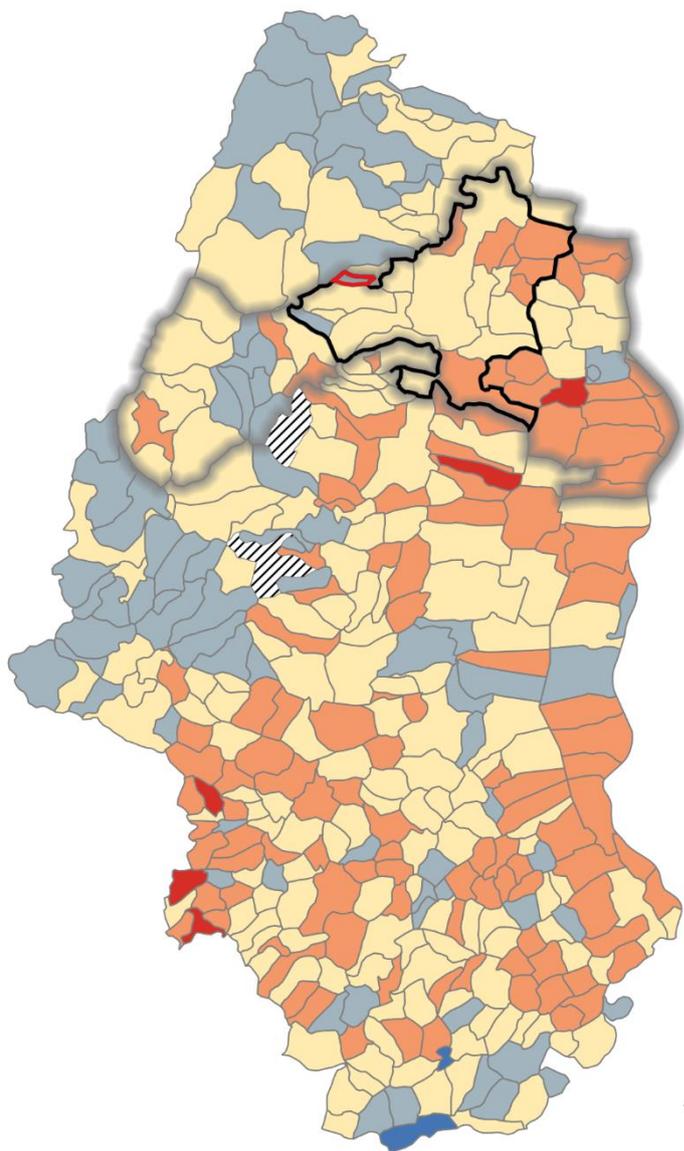
### Population municipale 2014 par commune



Réalisation : ADAUHR 04/2018  
 Sources : BD ADMIN EXPRESS COG CARTO 2017 IGN Paris France, INSEE RP 2014, Exploitation principale

La commune se situe en marge d'un large foyer de population (l'aire urbaine de Colmar). Colmar Agglomération compte un peu plus de 111 997 individus en 2014 soit 14,7 % de la population du Haut-Rhin. Niedermorschwihr représente près de 0,5 % du poids démographique de Colmar Agglomération parmi les 21 communes membres.

## Evolution de la population 1999-2014 par commune

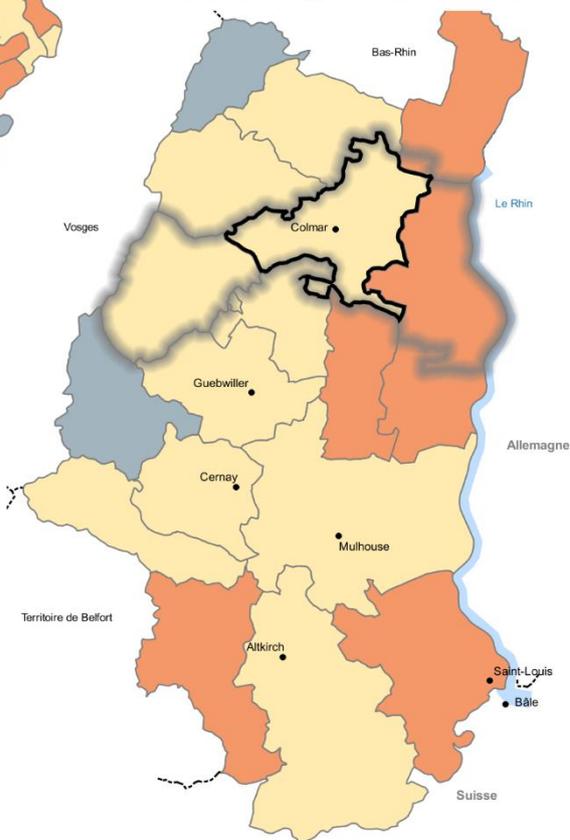


### Taux d'évolution annuel moyen sur la période 1999-2014

- Evolution négative de -1% ou moins [2]
- Evolution négative de 0 à -1% [76]
- Evolution positive de 0% à 1% [166]
- Evolution positive de 1% à 3% [117]
- Evolution positive supérieure à 3% [5]
- Forêts reculées

Le nombre de communes appartenant à chaque classe figure entre crochets [ ]

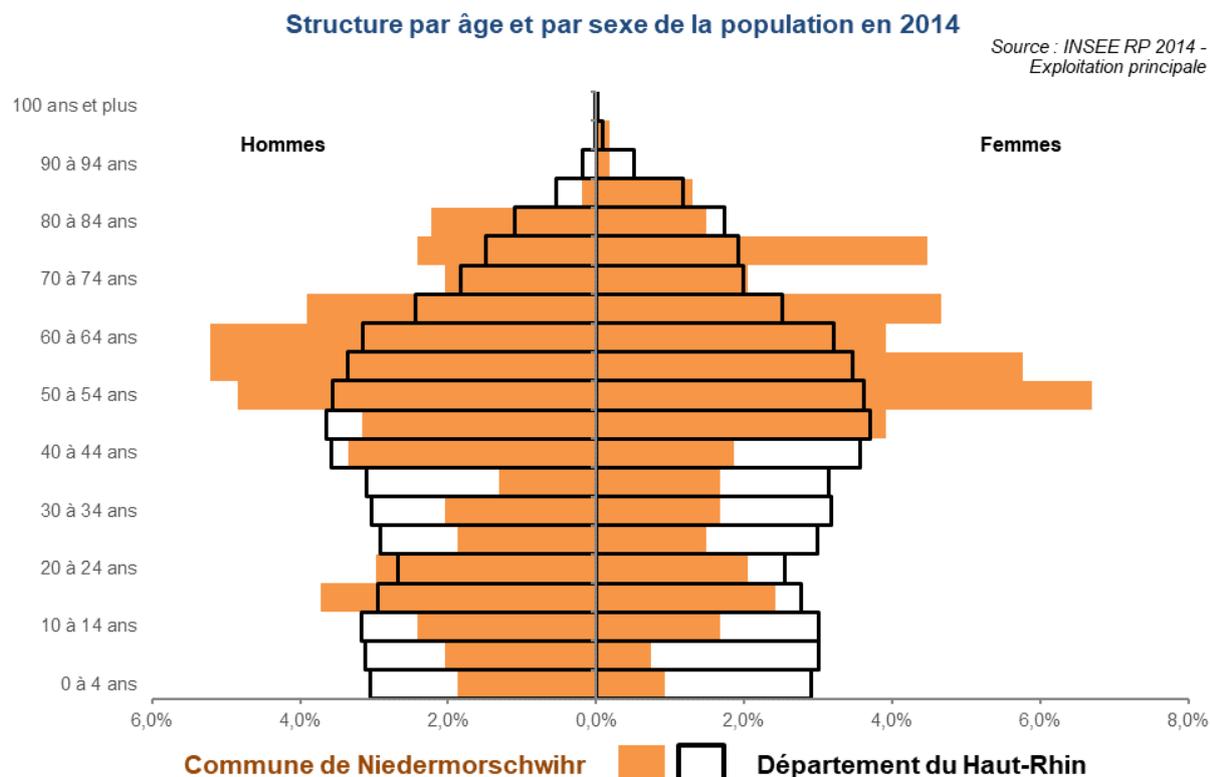
### et par EPCI (périmètres 2017)



- Niedermorschwihr :  
-0.57 %/an en moyenne
- CA Colmar Agglomération :  
0.49 %/an en moyenne
- SCoT Colmar-Rhin-Vosges :  
0.52 %/an en moyenne

Réalisation : ADAUHR 04/2018  
Sources : BD ADMIN EXPRESS COG CARTO 2017 IGN Paris France, INSEE RP 2014, Exploitation principale

## 1.2 La structure par âge et par sexe de la population

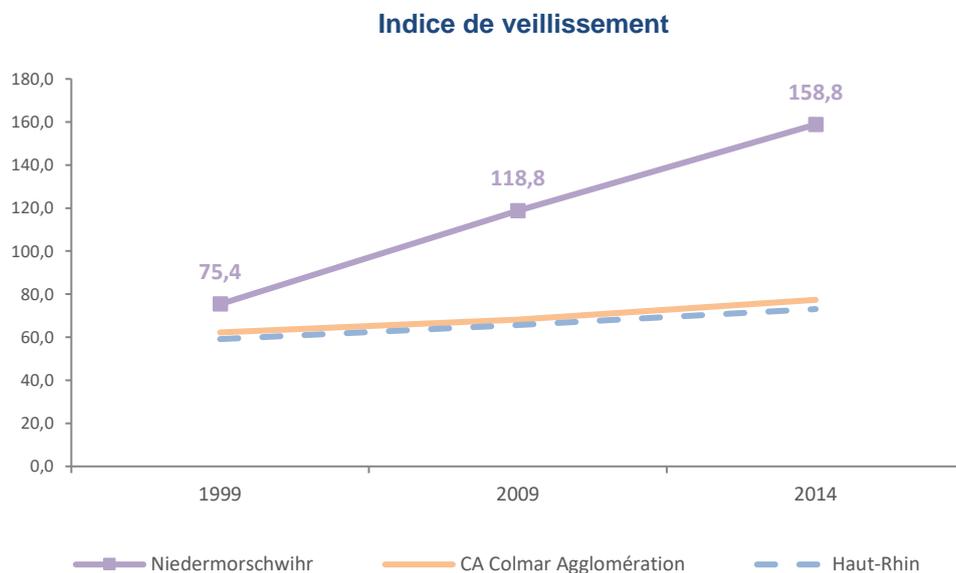


Par rapport à la référence départementale, la pyramide laisse apparaître les grandes tendances suivantes :

- un déficit d'enfants (0-14 ans), d'adolescent (14-20 ans) et de jeunes adultes (20-40 ans) correspondant aux familles et à leurs enfants
- un excédent d'adultes de 50 à 70 ans
- un excédent de séniors de plus de 75 ans

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

Comme le confirme le graphique ci-dessous, les résultats précédents démontrent une forte tendance au vieillissement de la population. On notera que l'indice communal se situe à un niveau nettement plus marqué que ceux de Colmar Agglomération et surtout du département avec un chiffre très important de 158.8 % relevé en 2014. Ce chiffre connaît en outre une forte progression sur la période considérée, semblant toutefois ralentir par rapport à 2007-2012.



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation principale

## 2. La structure des ménages de la commune

### 2.1 La composition des menages

En 2014, avec 243 ménages dans la commune pour une population des ménages de 537 personnes, 2,21 personnes par ménages vivent à Niedermorschwihr, soit une moyenne inférieure à celle de la référence départementale de 2.3 personnes/ ménage.

L'analyse du profil démographique de Niedermorschwihr, marqué par une courbe de population irrégulière et globalement décroissante, nous amène à nous questionner sur sa composition, c'est-à-dire quels ménages y sont représentés (encadré 2).

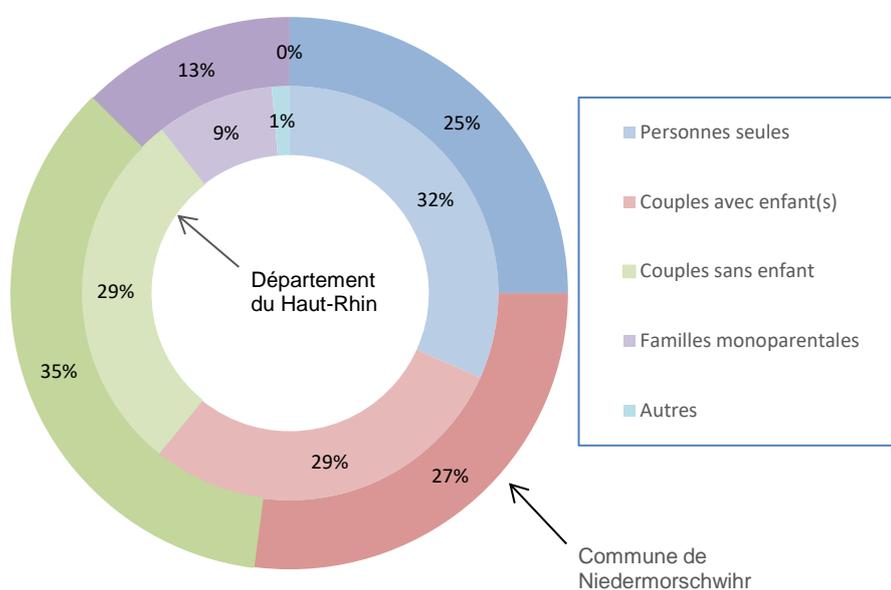
[Encadré 2]

Un ménage correspond à l'ensemble des habitants d'une même résidence principale qu'il y ait lien de parenté ou non.

La catégorie «Autre» du figuré 9, représente les individus qui vivent en ménage mais qui n'ont pas de lien de parenté comme lors de la colocation

#### La composition des ménages en 2014

(répartition en pourcentage)



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation complémentaire

Le graphique compare la répartition de la population départementale par type de ménage à celle de Niedermorschwihr. Les écarts les plus significatifs sont les suivants :

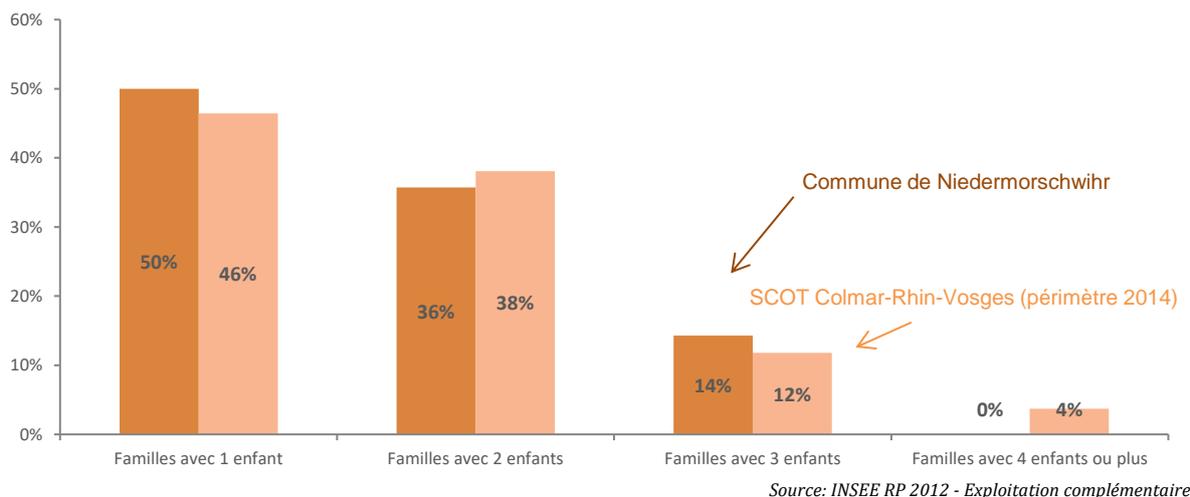
- une part de couples sans enfant sensiblement supérieure à la moyenne départementale (35 % contre 29 %)
- une plus faible proportion de personnes seules (25 % contre 32 %)

On peut souligner que 74 % de la population des ménages sont des familles et que près de 39 % d'entre elles ont au moins 1 enfant (sont aussi considérés comme « famille », les couples sans enfants).

## 2.2 Les structures familiales

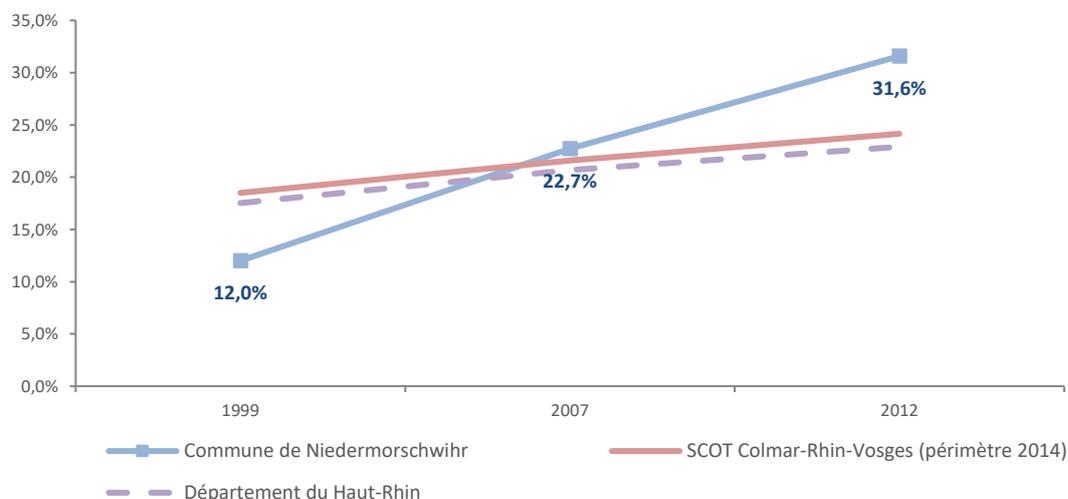
En 2012, la population de ménages est de 533 personnes. Au sein des familles avec enfant, la moitié n'en a qu'un seul en 2012 (35 familles), soit un chiffre supérieur à celui du territoire du SCOT (46 %). La tendance s'inverse légèrement pour les familles de deux enfants : d'une manière générale, on observe que les chiffres de la commune sont en phase avec ceux du SCOT. Si on se réfère à la forme de la pyramide des âges, il est possible de conclure que les familles présentes à Niedermorschwihr sont plutôt des couples d'âge médian (environ 45 ans) avec 1 enfant.

### Répartition des familles selon le nombre d'enfants en 2012



A Niedermorschwihr, les familles monoparentales représentent 32 % des familles avec enfant en 2012, soit 30 unités, ce qui est relativement élevé. Les familles monoparentales, majoritairement féminines, nécessitent souvent plus d'accompagnement, plus d'aides que les autres puisqu'un seul membre doit subvenir aux besoins de la famille (structures d'accueil des enfants ...). Elles sont moins représentées dans le territoire du SCOT (24 %) et le Haut-Rhin (23 %).

### Evolutions et comparaisons de la monoparentalité au sein des familles avec enfants



### Répartition des ménages selon leurs tailles



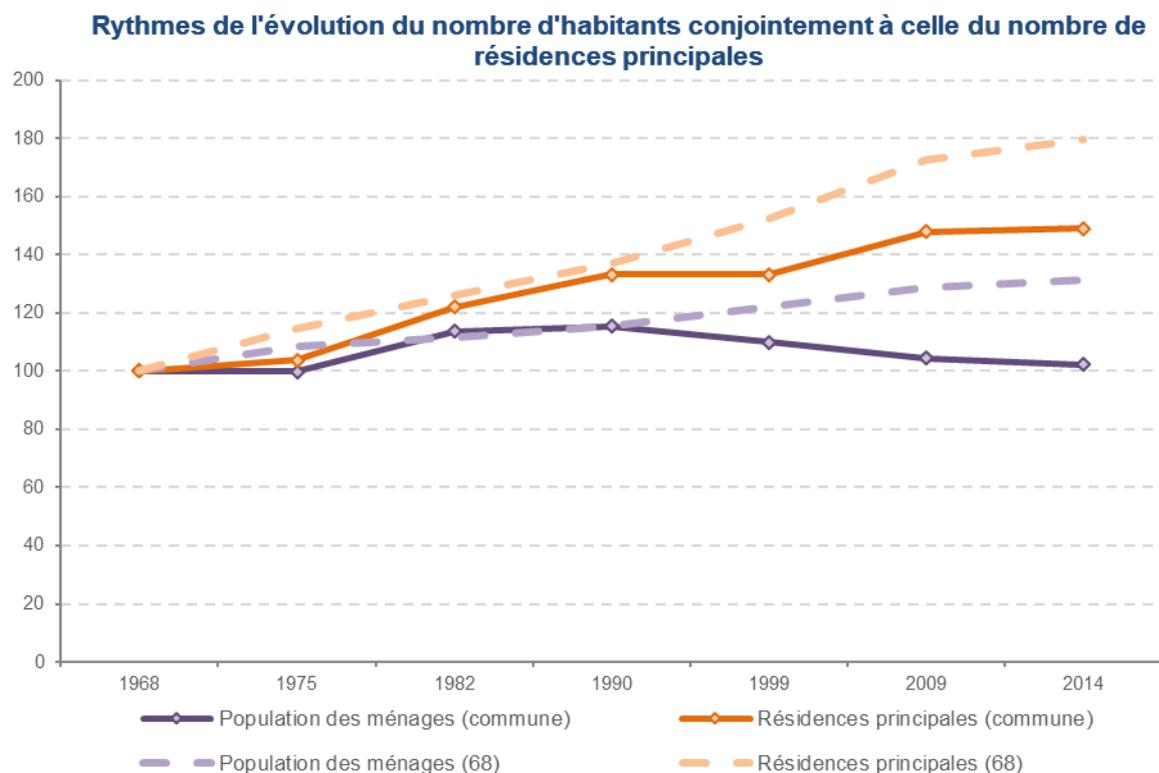
Source : INSEE RP 2014 - Exploitation complémentaire

	Commune de Niedermorschwihr	Colmar Agglomération (périmètre 2014)
1 personne	25,0%	35,8%
2 personnes	45,8%	33,6%
3 personnes	14,6%	14,5%
4 personnes ou plus	14,6%	16,0%

Le graphique vient appuyer les observations précédentes : on soulignera ainsi la part significative des ménages composés de deux personnes à Niedermorschwihr, classe qui représente près de 46 % du total des habitants.

### 3. Logement et habitat

#### 3.1 La dynamique du logement



Source : INSEE RP 2014 - Séries historiques

Parallèlement à la population, l'étude du logement est une dimension primordiale dans l'analyse socio-économique de la commune.

Le graphique trace les évolutions des effectifs de population et de logement au sein de la commune et du Haut-Rhin. Comme nous l'avons vu, la population de Niedermorschwihr diminue depuis 1990, alors que le nombre de résidences principales a continué à augmenter. Au même titre que pour le Haut-Rhin, le nombre de logements a donc progressé à un rythme plus soutenu que la population : si la population communale a perdu des effectifs de 1968 à 2014, le nombre de résidences principales a lui été multiplié par 1,5.

On a donc construit plus de 80 résidences principales entre 1968 et 2014, alors que la population perdait paradoxalement 13 habitants. Ainsi, en 2014, nous comptons en moyenne 2,2 habitants par résidence principale dans la commune alors qu'en 1968 nous en comptons 3,2 (soit 163 résidences principales en 1968 et 243 en 2014). Cette différence de rythme est similaire à la tendance haut-rhinoise et la période la plus récente n'échappe pas à la règle puisque qu'alors que la population des ménages diminuait de 11 personnes, le nombre de résidences principales augmentait de 2 unités.

#### Chiffres Clés

##### Niedermorschwihr :

2,5 personnes par ménages en 1999

2,2 personnes par ménage en 2014

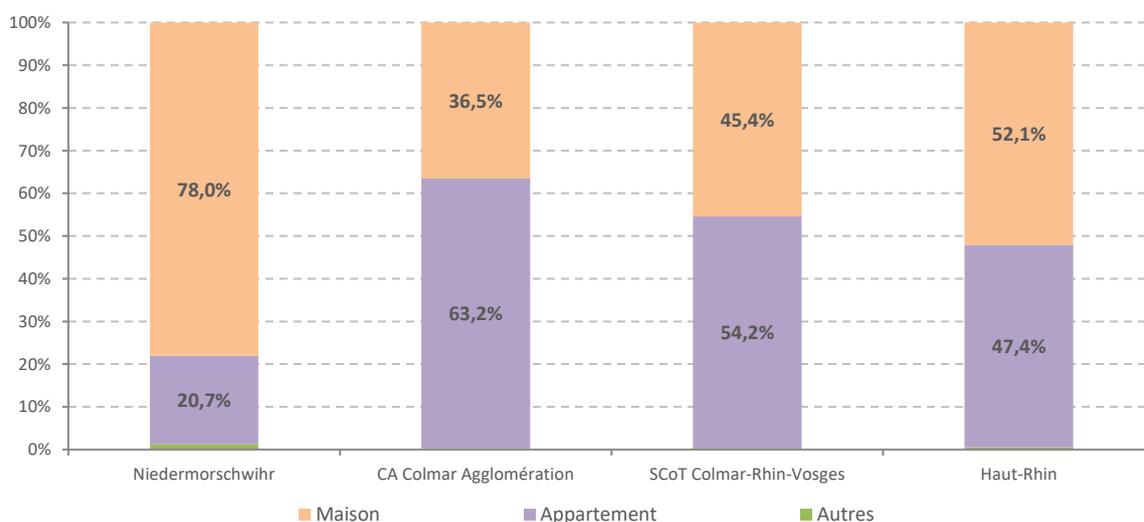
##### Haut-Rhin :

2,5 personnes par ménages en 1999

2,29 personnes par ménage en 2014

Ce phénomène traduit la tendance nationale de desserrement des ménages. Elle est le résultat de plusieurs facteurs comme la séparation des couples, la baisse du nombre d'enfants, le maintien à domicile des seniors, etc.

### Répartition des logements selon leurs types en 2014



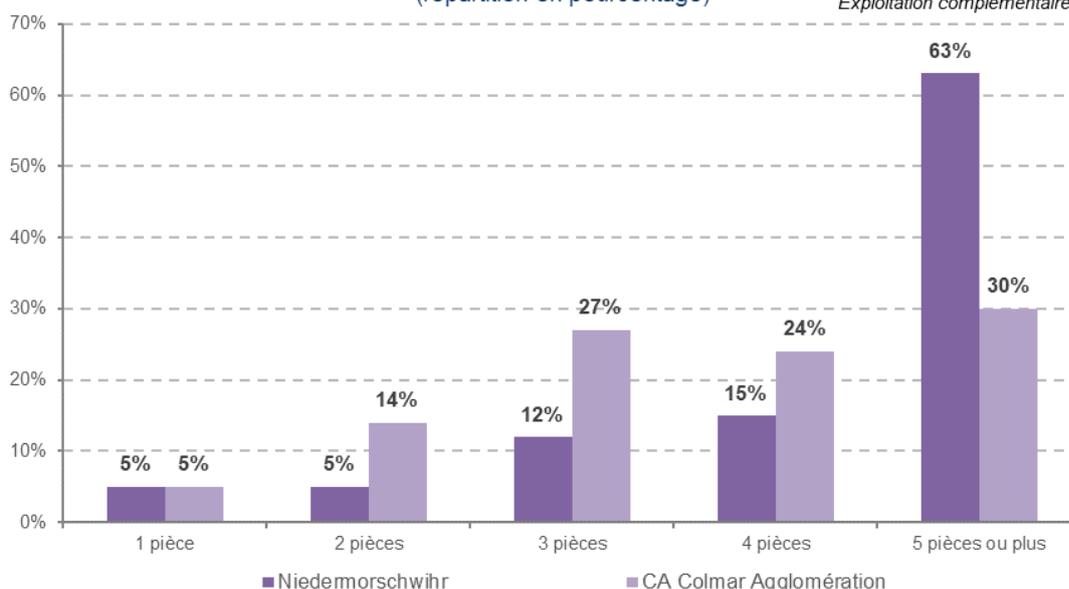
Source : INSEE RP 2014 - Exploitation complémentaire

Commune périurbaine, Niedermorschwihr présente un habitat qui privilégie très majoritairement la maison individuelle avec plus des  $\frac{3}{4}$  des logements concernés (78 %). Son parc est davantage constitué de maisons individuelles que la communauté d'agglomération, le territoire du SCOT et le département du Haut-Rhin. Cette forte proportion de maisons individuelles traduit le caractère résidentiel de Niedermorschwihr.

Le profil du parc de logements est marqué par une proportion de logements de grande taille très importante : en effet, les logements de 5 pièces et plus y sont représentés à hauteur de 64 %, contre 29 % pour la communauté d'agglomération.

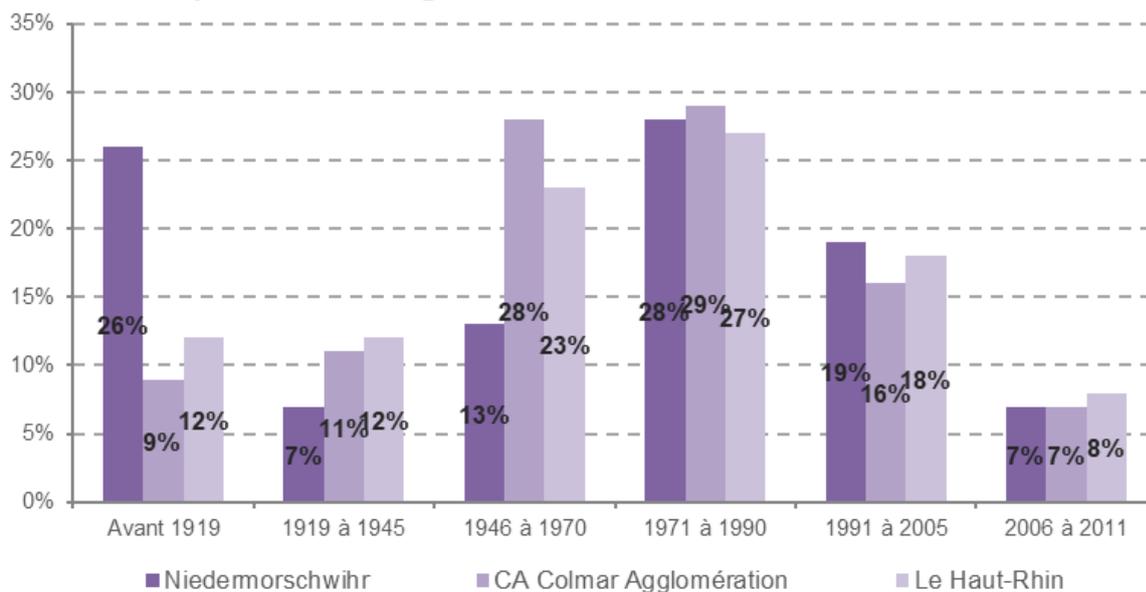
### La taille des logements en 2014 (répartition en pourcentage)

Source : INSEE RP 2014 - Exploitation complémentaire



Compte tenu de l'évolution décroissante de la population, il est étonnant de retrouver 26 % de logements construits entre 1991 et 2011. Comme nous l'avons vu précédemment, le desserrement des ménages y est pour beaucoup. Ce chiffre signifie que plus d'1/4 des logements de Niedermorschwihr a été construit en 20 années, soit un rythme de plus de 3 logements supplémentaires par an en moyenne sur la période.

### Répartition des logements selon leurs dates de construction



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation complémentaire

Si les résidences principales sont le type majeur d'utilisation des biens immobiliers dans le département du Haut-Rhin, cette utilisation est sensiblement moins fréquente au sein de la commune (82 % contre 89 %).

Le taux de vacance est plus élevé dans la commune que celui de Colmar agglomération, et un peu plus élevé que la moyenne départementale à 8.9 %.

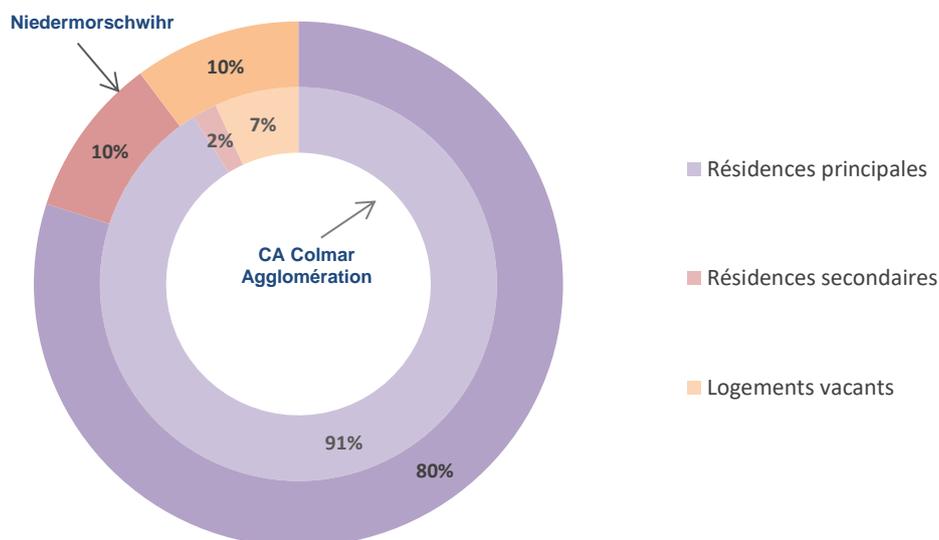
En ce qui concerne la vacance du logement, l'hypothèse d'un délaissement de logements vétustes ou inadaptés aux commodités actuelles peut être émise ; en effet le taux de logements très anciens (datant d'avant 1919) à Niedermorschwihr (de 26%) est de plus du double de celui de la moyenne Haut-Rhinoise ( de 12 %) et près du triple de la moyenne des communes de Colmar Agglomération (9%). La vacance (supérieure en pourcentage à celle de la moyenne de l'agglomération colmarienne) pourrait être liée à cette ancienneté du parc de logements : logements non adapté aux commodités actuelles (ensoleillement, exigüité) voire à leur délabrement : noté et relevé par la commune.

Avec près de 10 %, on notera un taux de résidences secondaires élevé par rapport au département (qui n'en compte que 2.7 %), traduisant l'attractivité touristique du village.

	Résidence principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Résidence principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Département du Haut-Rhin	88.4 %	2,7%	8.9 %	324 626	9 860	32 808
Colmar Agglomération (périmètre 2014)	91.1%	2.0%	6.9 %	49 813	1 094	3 751
Commune de Niedermorschwihr	79.9%	9.9 %	10.2 %	243	30	31

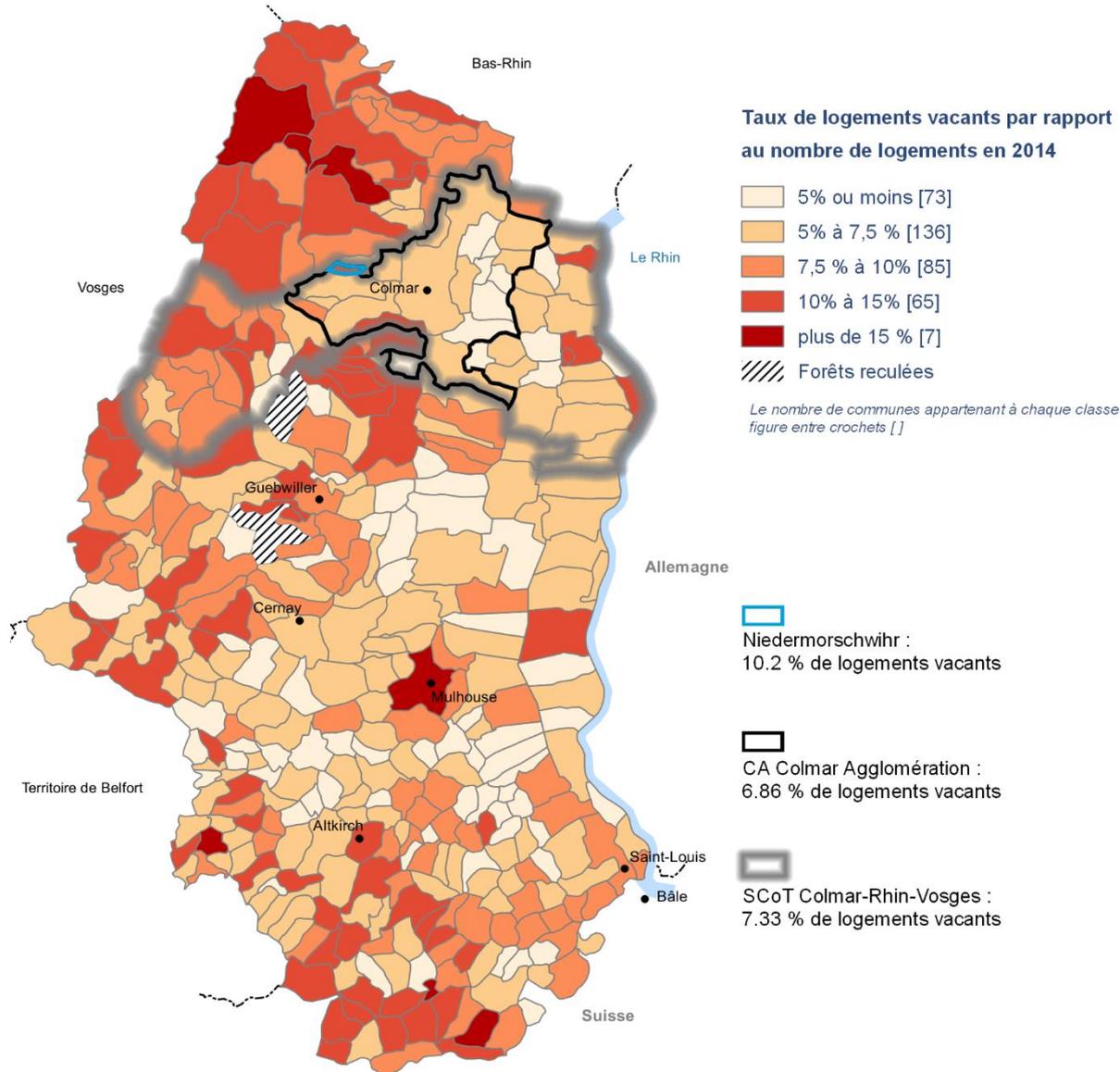
Source : INSEE RP 2014-exploitation principale

### L'utilisation des logements en 2014



Source : INSEE RP 2014 - Exploitation principale

## Logements vacants par commune en 2014

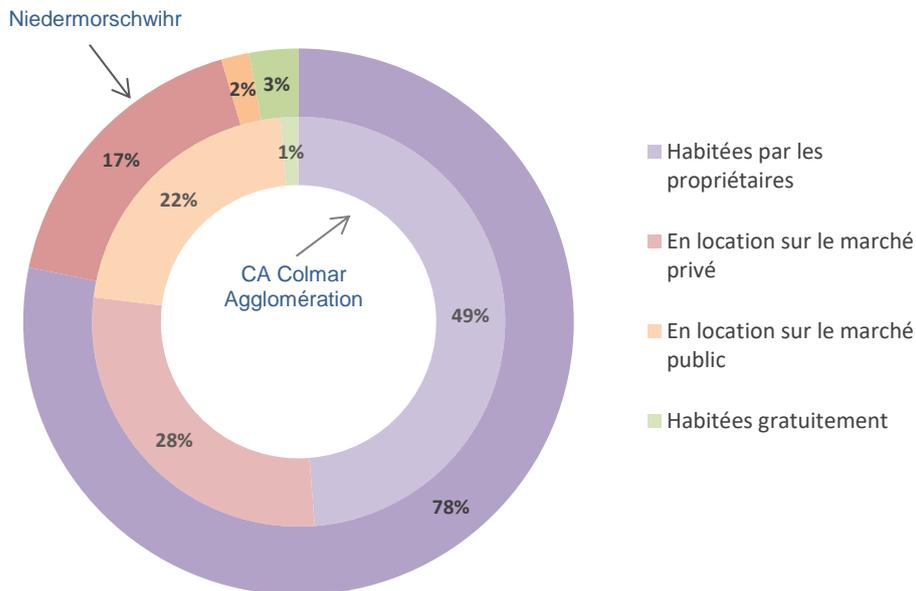


Réalisation : ADAUHR 04/2018  
Sources : BD ADMIN EXPRESS COG CARTO 2017 IGN Paris France, INSEE RP 2014, Exploitation principale

Comparativement au Département, Niedermorschwihr affiche un taux de logements vacants légèrement supérieur (10.2 % au lieu de 8.9 %) et supérieur par rapport au Scot (taux à 7.3 % en 2014) et plus nettement supérieur par rapport à Colmar Agglomération

Cette dimension est à mettre en exergue par rapport à l'augmentation du nombre de logements construits.

## Les résidences principales selon leurs statuts d'occupation

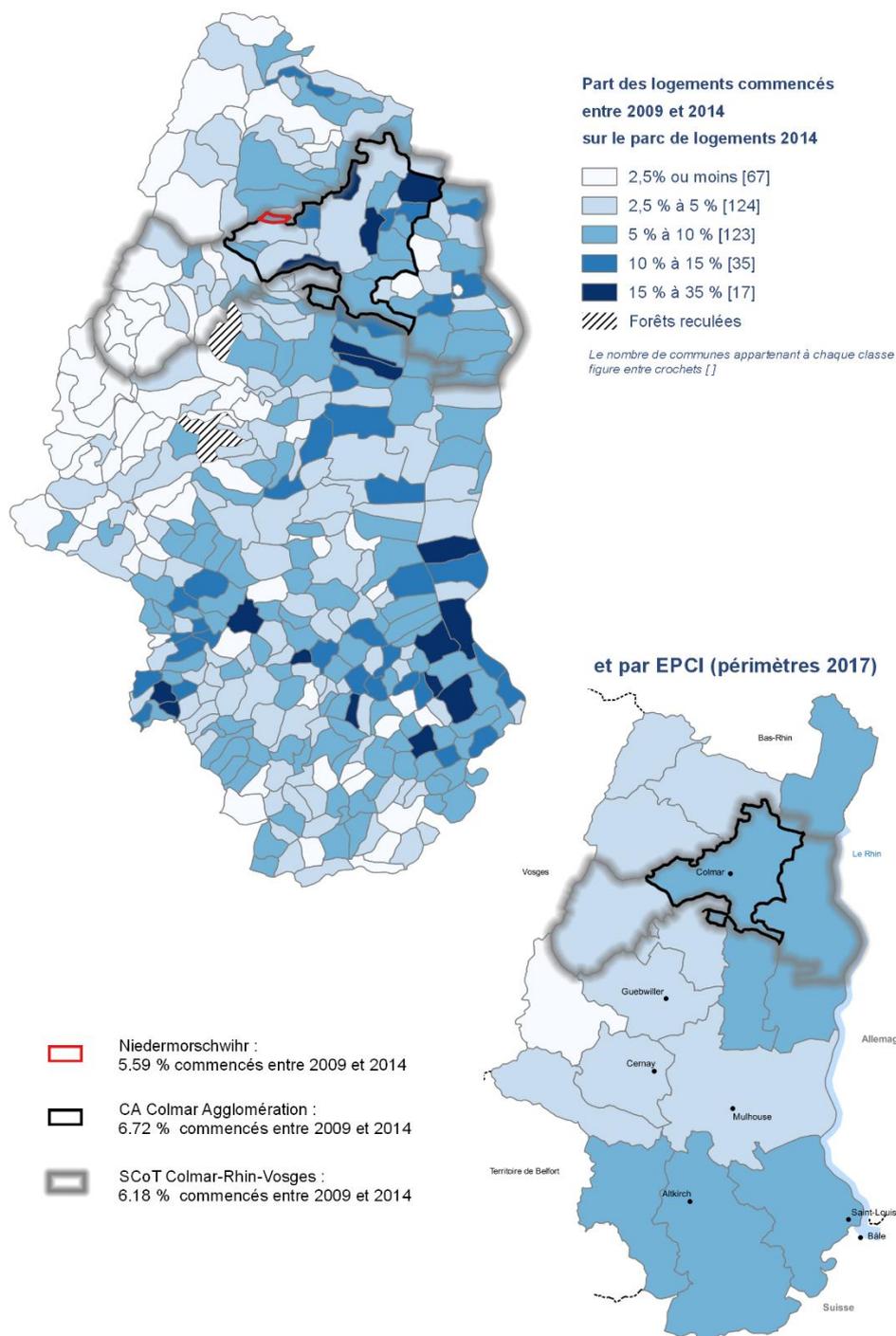


Source : INSEE RP 2014 - Exploitation principale

Les résidences principales sont essentiellement occupées par des propriétaires (78 %) tandis que les locataires représentent 17 %. La part de propriétaires sur le territoire communal est nettement plus élevée que dans Colmar Agglomération (46 %).

## 3.2 La dynamique constructive

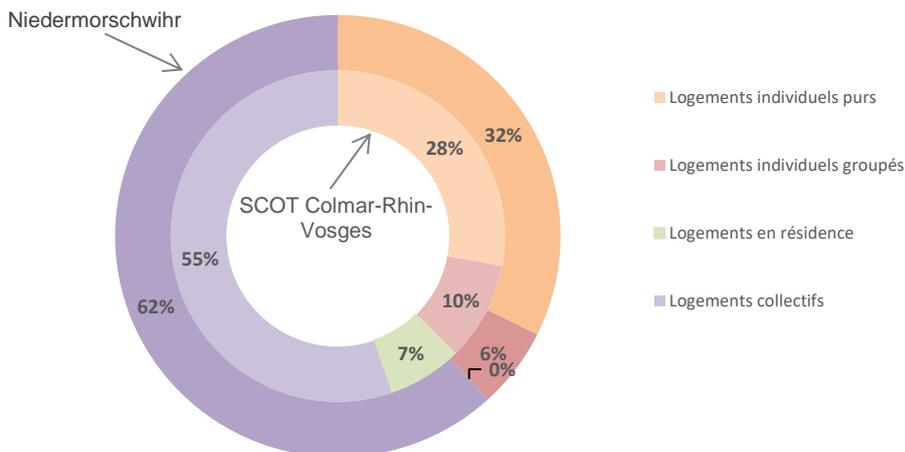
### Dynamique constructive 2009-2014 par commune



Réalisation : ADAUHR 04/2018  
Sources : BD ADMIN EXPRESS COG CARTO 2017 IGN Paris France, INSEE RP 2014, Exploitation principale, MEDDTL Sit@del2 date réelle 2015

A l'aune des cartes précédentes, il apparaît que Niedermorschwihr fait partie des communes ayant connu une croissance sensible du nombre de logements commencés. Cette donnée est établie à partir des permis de construire. La part des logements commencés entre 2009 et 2013 sur le parc de logements de 2012 s'élève ainsi à 5,8 % (5.59 % entre 2009 et 2017) tandis qu'il atteint 6 % pour l'ensemble de la communauté d'agglomération (6.72 % entre 2009 et 2017) et 6 % pour le territoire du SCOT entre 2009 et 2017. Ce rythme de croissance relevé à Niedermorschwihr est conforme à celui observé dans la moitié Est du territoire du SCOT.

### Répartition des constructions selon le type de logements de 2004 à 2013

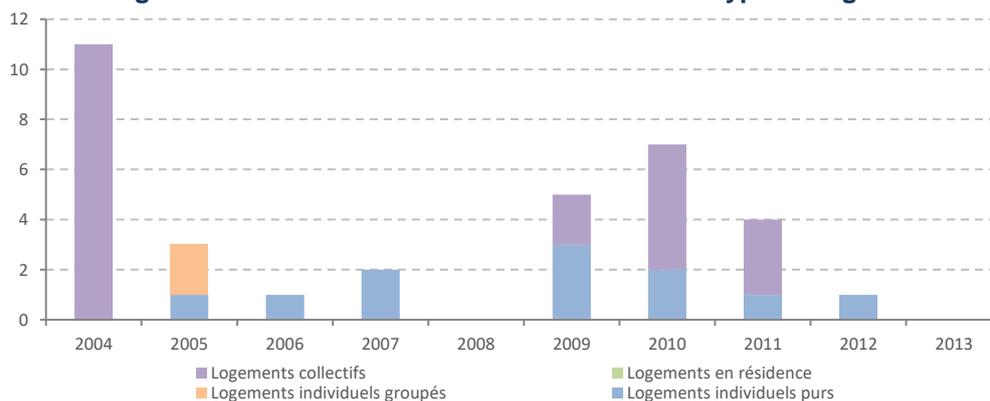


Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE

Les nouvelles constructions se répartissent en plusieurs types de logements. Dans la commune, près des 2/3 des nouvelles constructions des 10 dernières années sont des logements collectifs tandis que l'individuel (pur et groupé) s'établit à 38 %. Ces proportions diffèrent notablement de la moyenne constatée au niveau du territoire du SCOT qui accorde une part moins importante au logement collectif (55 % du total). De 2006 à 2015, sur un total de 20 logements commencés, la moitié le sont en collectifs et l'autre moitié en individuels purs.

La construction de logements collectifs a connu deux pics, en 2004 et 2010, avec respectivement 11 et 5 nouveaux logements commencés tandis que le logement individuel se distingue en 2009 avec 3 nouvelles unités. On notera que la période récente (2010-2013) est marquée par un essoufflement graduel du nombre de nouveaux logements commencés puisqu'au cours des années 2013, 2014 et 2015 aucun nouveau logement n'est commencé.

### Logements commencés de 2004 à 2013 selon le type de logement



### 3.3 Le logement : enjeux locaux

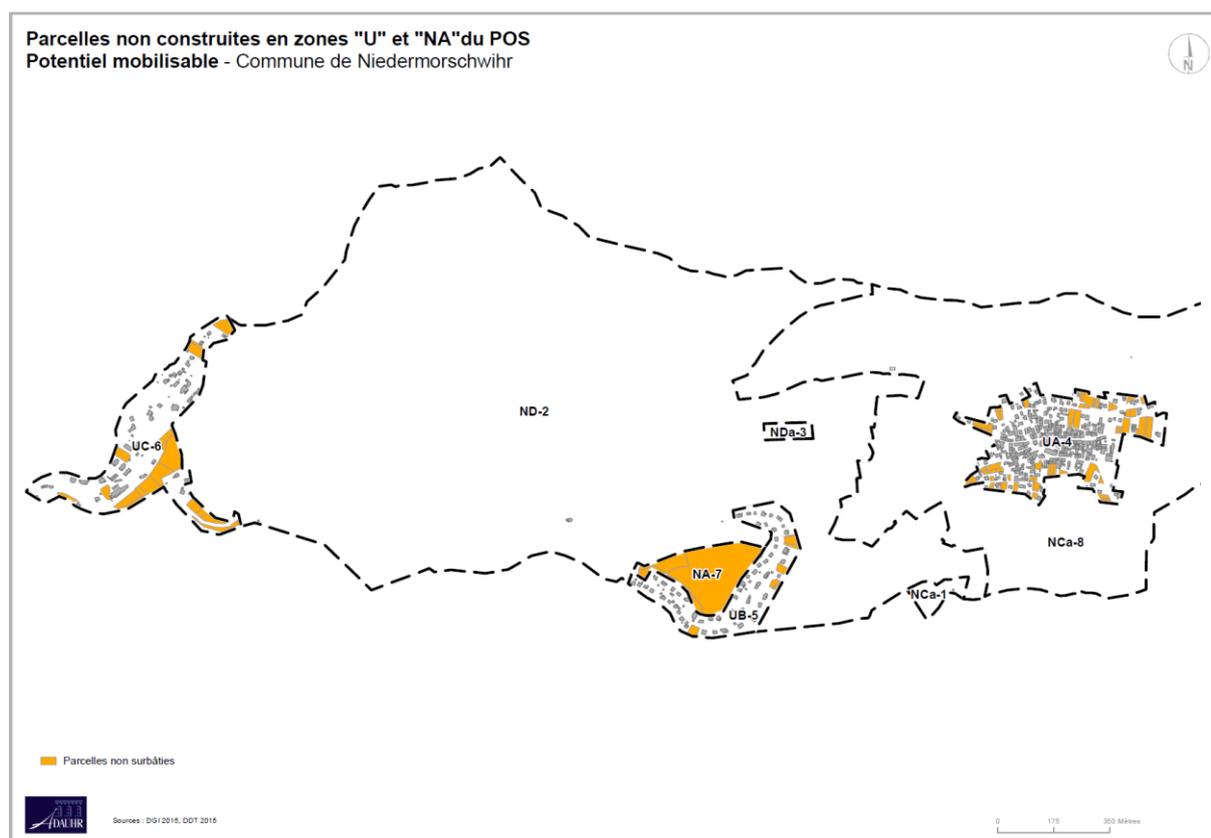
Les enjeux locaux en termes de logement étaient les suivants:

- Le traitement à l'échelle de la région colmarienne de la question d'une meilleure diffusion de l'offre locative publique, aujourd'hui largement surreprésentée dans la ville-centre.
- La gestion de la pression foncière et la maîtrise de l'étalement urbain.
- La possibilité pour les jeunes ménages de trouver une offre en logements en adéquation avec leurs capacités financières, dans un secteur où les loyers figurent parmi les plus élevés du département.

### 3.4 Le potentiel brut encore urbanisable existant au sein de la trame bâtie

Au sein de la trame villageoise déjà bâtie, subsistent des espaces généralement desservis par les réseaux d'équipements (eau, assainissement, électricité) mais qui n'ont pas été bâties pour plusieurs raisons ou facteurs à l'œuvre.

Voici la cartographie et la synthèse de cette approche issue de l'étude diagnostic menée dans le cadre des études préalables à la réunion de ce document.



#### Approche méthodologique

Les documents qui suivent tentent d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA) des POS de la commune de Niedermorschwihr. Le but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération.

Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2015 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG (Système d'Information Géographique) sélectionne les parcelles non surbâties. Le résultat obtenu est ensuite confronté à une vérification sur photo aérienne de l'IGN, en l'occurrence celle de fin 2012 (on sait que les reports de constructions ont souvent un à deux ans de retard sur le fond de plan cadastral) et à une approche terrain (parcs et stationnements principaux ont notamment été enlevés de ce potentiel).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres : technique tout d'abord ; le fond de plan peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles (certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées) ; de temps ensuite : il est difficile de vérifier sur le terrain l'ensemble des résultats.

Ce plan sert au départ de support d'analyse sur les potentialités foncières mobilisables.

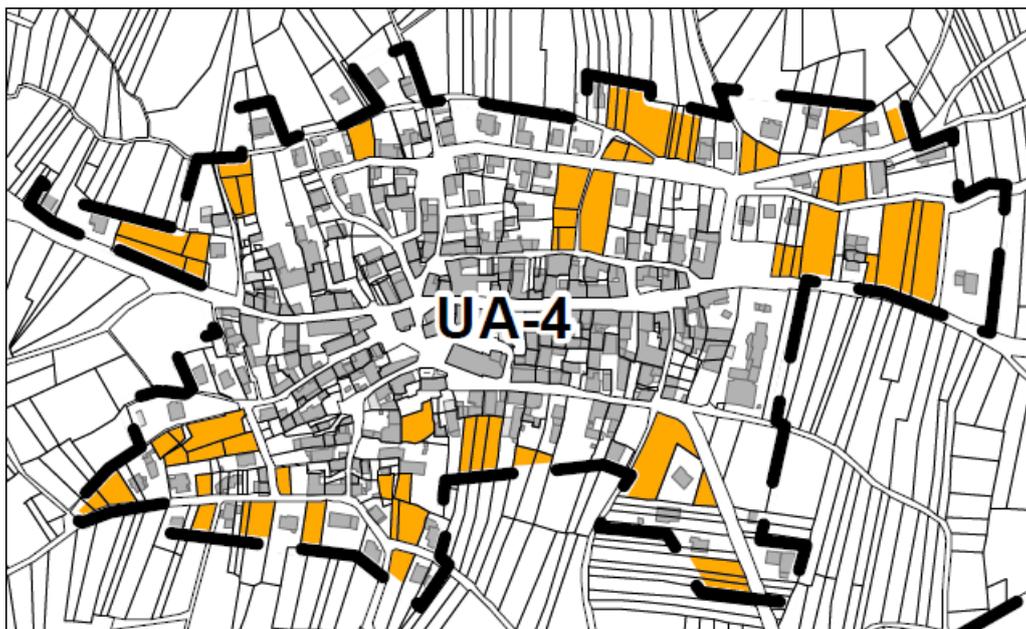
#### Tableau de synthèse des données

A ce jour l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel **théorique** constructible de **5.6 hectares** dans les zones urbaines du POS de Niedermorschwihr et ce quel que soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

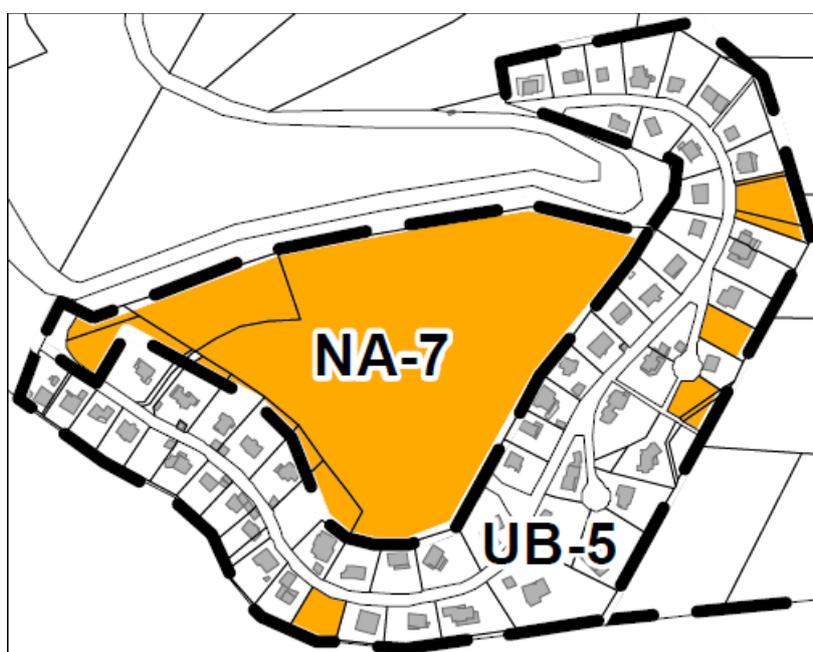
Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m <sup>2</sup>	en ha	part de vide dans la zone
UA	UA-4	69	23 959	2,4	16,6%
UB	UB-5	11	5 083	0,5	6,7%
UC	UC-6	21	27 097	2,7	20,4%
NA	NA-7	10	45 699	4,6	98,2%
NCa	NCa-1	25	12 059	1,2	95,9%
	NCa-8	1 308	818 869	81,9	91,8%
ND	ND-2	413	1 857 209	185,7	90,4%
	NDa-3	2	7 694	0,8	100,0%
<b>Total</b>		<b>1 859</b>	<b>2 797 668</b>	<b>279,8</b>	

La zone UA, qui couvre le village est densément bâtie, il n'y reste plus que 2,4 ha de parcelles non-surbâties

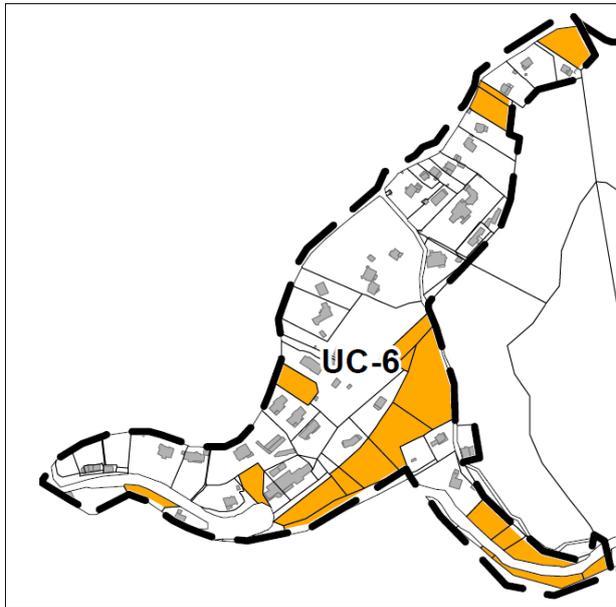
La plupart de ces vides sont occupés par la vigne. En effet, la quasi-totalité des parcelles vides se situent en AOC, et certaines au Nord sont même classées Grand Cru Sommerberg.



La zone UB (Hunabuhl) ne compte plus que 0,5 ha de vides, répartis sur ensembles fonciers directement desservis par la voirie et présentant des superficies équivalentes aux parcelles bâties (maisons individuelles). Le POS du Hunabuhl délimite une zone de réserve foncière NA qui demeure totalement vide (4,6 ha). Cette zone est marquée par son fort relief, elle est notamment traversée d'Ouest en Est par une inflexion de pente.



La zone UC (Trois Epis) compte encore 2,7 ha de parcelles vides. Il s'agit principalement de terrains boisés séparant les constructions les unes des autres.



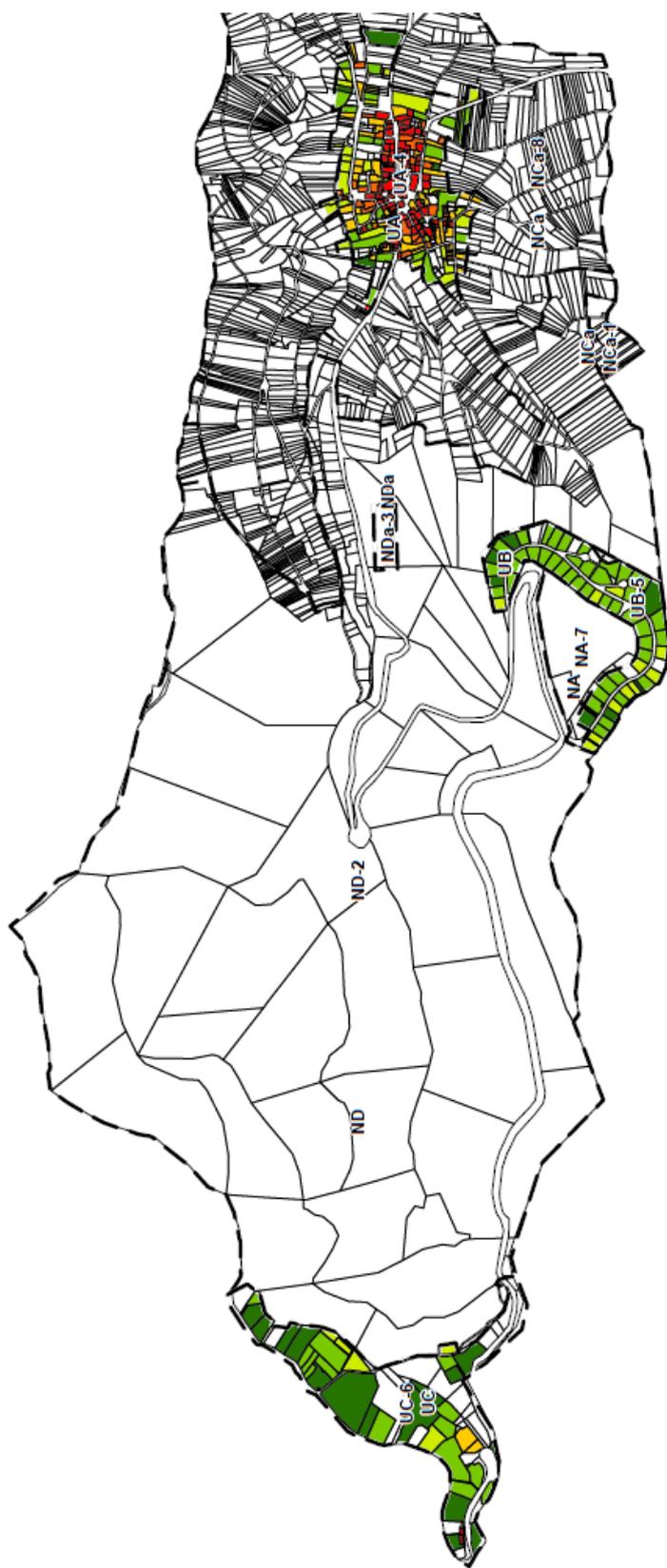
Enfin le POS du Hunabuhl délimite une zone de réserve foncière NA qui demeure totalement vide (4,6 ha). Cette zone est marquée par son fort relief, elle est notamment traversée d'Ouest en Est par une inflexion de pente.

Globalement, il convient de nuancer le constat dressé ici : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière.

De fait, certaines parcelles dites libres ou vides peuvent faire partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas systématiquement disponibles.

De même, le fait d'apparaître comme exempté de construction n'est pas synonyme de disponibilité : le phénomène de rétention foncière par les propriétaires, l'usage des terrains (stationnement, dépôt, jardin, verger, ...) l'existence de servitudes et les éventuelles contraintes d'environnement ou d'aménagement du site doivent être pris en considération.

**Emprise du bâti**  
Commune de Niedermorschwihr



Taux d'occupation du bâti (%)

- 66,1% - 100%
- 50,1% - 66%
- 33,1% - 50%
- 20,1% - 33%
- 10,1% - 20%
- 0,1% - 10%



Source : DGI 2015, DDT 2015

0 175 350 Mètres

### 3.5 L'emprise du bâti à Niedermorschwihr

#### Eléments méthodologiques

La cartographie « emprise du bâti » récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone POS, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction (s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles ou l'on peut imaginer demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations permet le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle. Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

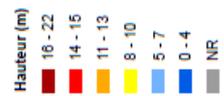
Ce plan sert à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du POS en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

Sans surprise c'est le village ancien qui concentre les densités d'occupation les plus importantes : la couleur rouge représentant une occupation au sol supérieure aux 2/3 et pouvant aller jusqu'à 100 % y domine largement ainsi que celles des tons jaune à orangé soit supérieur au 1/3 de la parcelle.

Au Hunabuhl, la couleur cartographique dominante étant le vert, la densité d'occupation révélée est faible, là aussi sans surprise, avec des pourcentage d'occupation toutes en dessous du tiers de la parcelle, très majoritairement entre 10 et 20 % voire en dessous.

Enfin aux Trois épis, la situation est un tout petit peu plus contrasté même si elle est dominée par la couleur verte foncée traduisant une densité faible : Les Trois-épis correspondent à un secteur urbain particulier du fait de son inscription spatial sur 3 bans communaux (Niedermorschwihr, Turckheim, Ammerschwih), de sa topographie, de sa morphologie urbaine et densité urbaine historiquement faible, alternant constructions de villégiature et bâtiments plus imposants sur de grandes unités foncières et/ou parcs paysagers. Ces vastes unités foncières favorisent une insertion harmonieuse des structures imposantes aux Trois-épis, : on note toutefois quelques parcelles où l'implantation bâtie atteint entre le tiers et la moitié de la superficie :

**Hauteur à la gouttière des bâtiments**  
Commune de Niedermorschwihr



Source: DGI 2015, BD TOPO 2012 IGN France, DDT 2015



### 3.6 La hauteur du bâti du bâti à Niedermorschwihr

#### Eléments méthodologiques

Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données :

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents qui de fait apparaissent en gris sur la carte, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode, mais également aucune source d'information actuelle, ne donnent la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Le village ancien ne concentre pas les hauteurs de bâti les plus élevées : la couleur bleue représentant une hauteur entre 5 et 7 mètres (voire inférieure à 4 mètres) y est largement dominante : ce qui peut étonner ; quelques parcelles jaunes, repérant des bâtiments entre 8 et 10 mètres y sont toutefois implantées.

Au Hunabuhl, la couleur cartographique dominante reste le bleu avec plus de représentation de la couleur jaune à orangé soit entre 11 et 13 mètres.

Enfin aux Trois épis, la situation est nettement plus contrastée et les hauteurs de bâti nettement plus affirmé, allant jusqu'à 16 mètres et plus ; on peut trouver des bâtiments de 8 à 13 mètres mais aussi de l'ordre de 5 à 7 mètres de hauteur.

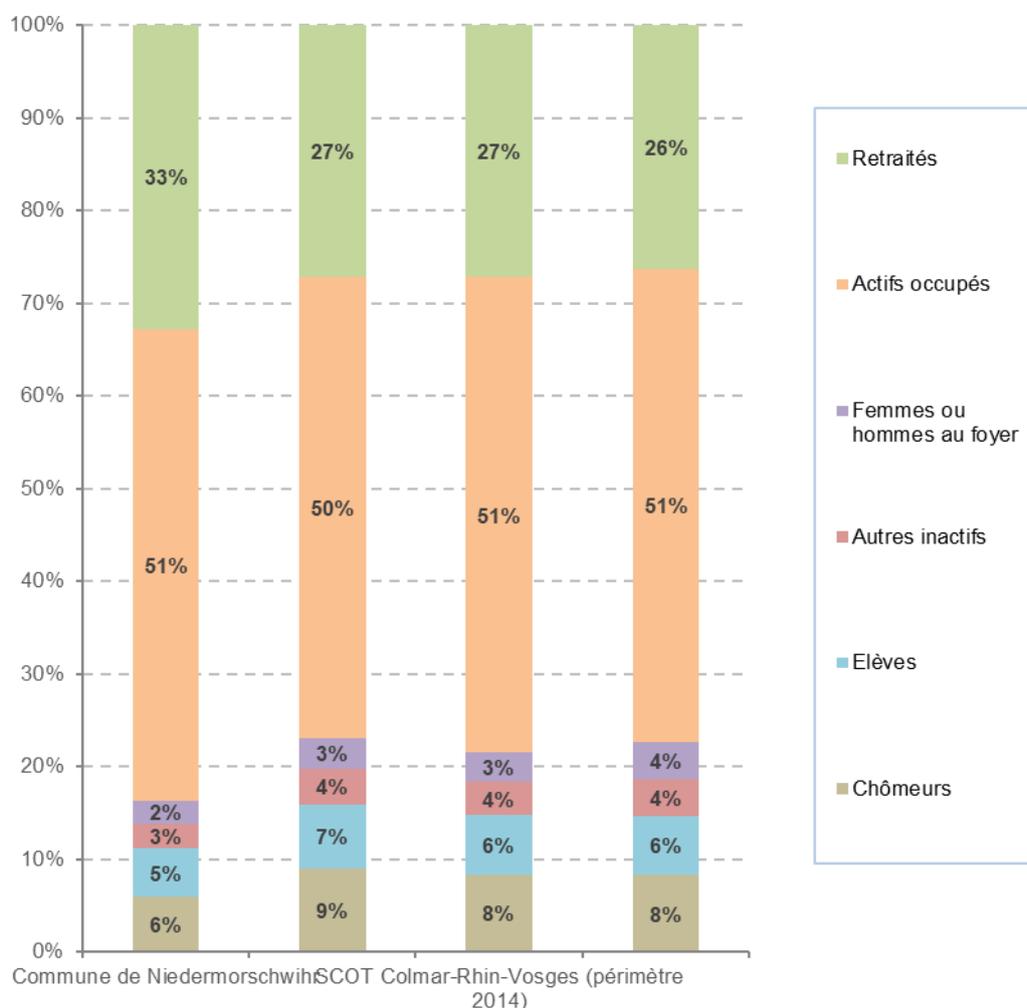
## 4. Activité et économie de la commune

Après avoir analysé le parc de logements de Niedermorschwihr ainsi que la composition de ses ménages, nous allons maintenant nous focaliser sur la dynamique économique qui anime la commune.

### 4.1 Activité et emploi

La répartition de la population de plus de 15 ans selon le type d'activité est conforme aux profils affichés par le département et le SCOT, exception faite de la part des retraités : cette dernière se distingue nettement avec un chiffre particulièrement élevé (33 % contre 26 % pour le SCOT et le département), alors que le taux de chômage y est plus faible que dans les autres collectivités de référence.

Répartition de la population de plus de 15 ans selon le type d'activité en 2014

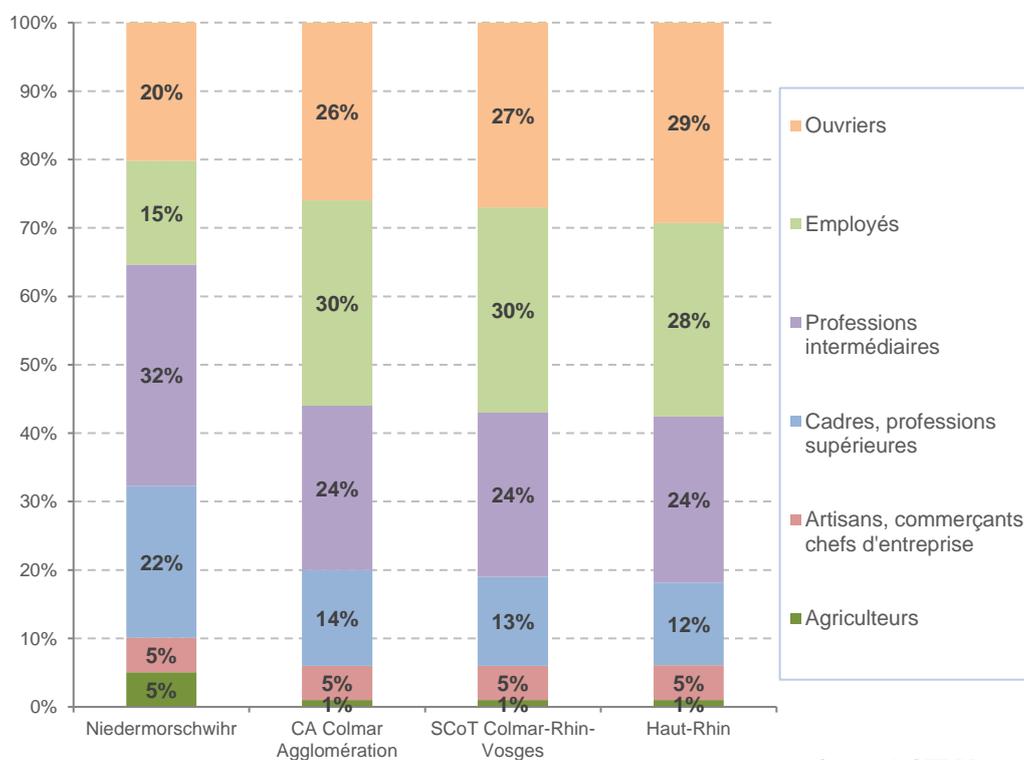


Source : INSEE RP 2014 -  
Exploitation complémentaire

[Encadré 4]

Les CSP (catégorie socioprofessionnelle) sont des classes conçues par l'INSEE selon plusieurs critères : le métier proprement dit, l'activité économique, la qualification, la position hiérarchique et le statut.

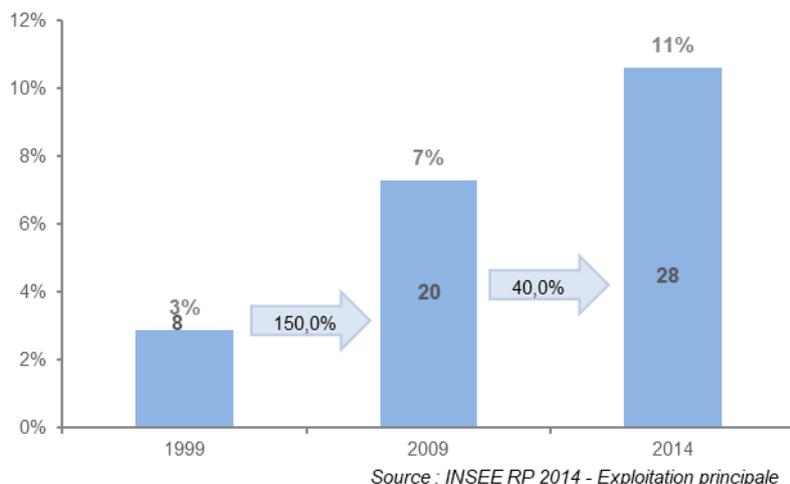
### Répartition de la population active selon les CSP en 2014



Source : INSEE RP 2014 -  
Exploitation  
complémentaire

Les actifs se répartissent en 6 catégories socioprofessionnelles. Niedermorschwihr se différencie très nettement de la tendance départementale : ainsi l'écart le plus significatif concerne la catégorie des employés qui représente seulement 15 % des actifs de la commune contre 28 % pour le département, soit près de la moitié. Le taux d'ouvriers est également bas (20 % contre 30 %). A l'inverse, les professions intermédiaires sont surreprésentées avec 32 % contre 24 % à l'échelle départementale. On observe la même tendance pour les employés (21 % contre 28 %). Les cadres sont également plus nombreux en proportion. Enfin, nous pouvons mentionner la part significative d'agriculteurs et exploitants (5%).

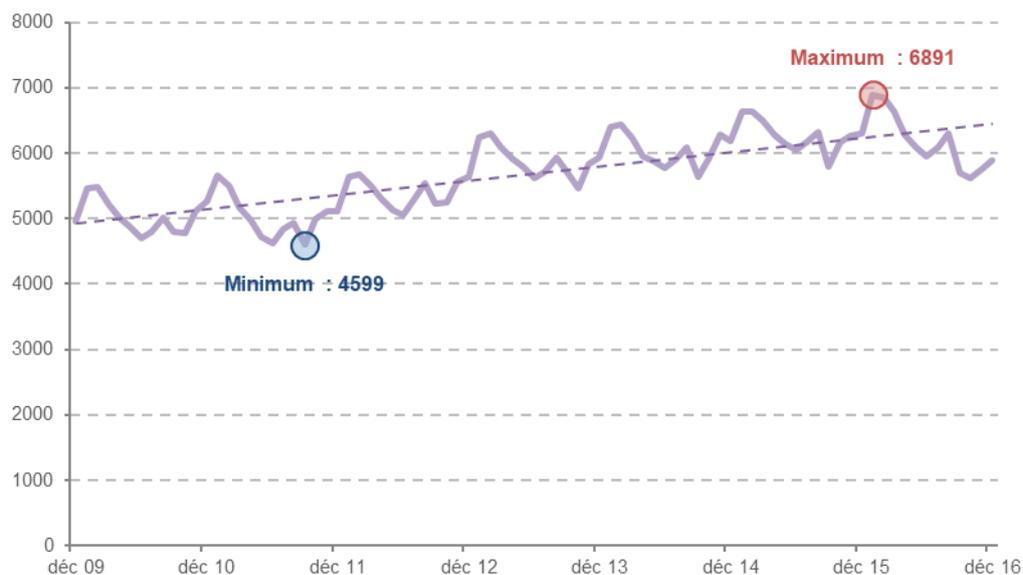
### Evolution historique du nombre de chômeurs et du taux de chômage (au sens du recensement)



Au sein de la conjoncture actuelle, le chômage est une dimension primordiale dans l'analyse de l'économie d'une commune.

Pour ce faire, nous disposons de deux types de données. Le graphique ci-dessus relate l'augmentation du chômage à l'échelle communale de 1999 à 2014. Le figuré ci-dessous donne quant à lui l'évolution du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois dans la communauté d'agglomération. Le second graphique témoigne d'une augmentation du nombre de chômeurs relativement forte, tendance que l'on peut également observer à l'échelle communale : on notera que le taux final atteint 11 % à Niedermorschwihr avec une augmentation remarquable de 8 points entre 1999 et 2014. Le chiffre demeure néanmoins sous la barre des 14.1% affichés par le département en 2014. Les données ne sont pas issues des mêmes instituts puisque les premières viennent de l'INSEE et les secondes de Pôle Emploi. Ainsi, sont recensés par l'INSEE les individus déclarant ne pas avoir de travail et en rechercher un, tandis que Pôle emploi compte le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois inscrits dans cet organisme. Néanmoins, les différences entre ces deux données ne nous empêchent pas de faire le constat suivant : avec une tendance à la hausse, Niedermorschwihr et la communauté d'agglomération ne sont pas épargnées par les tendances nationales en matière d'emploi.

**Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (cat A)  
Communauté d'Agglomération Colmar Agglomération (périmètre 2017)**

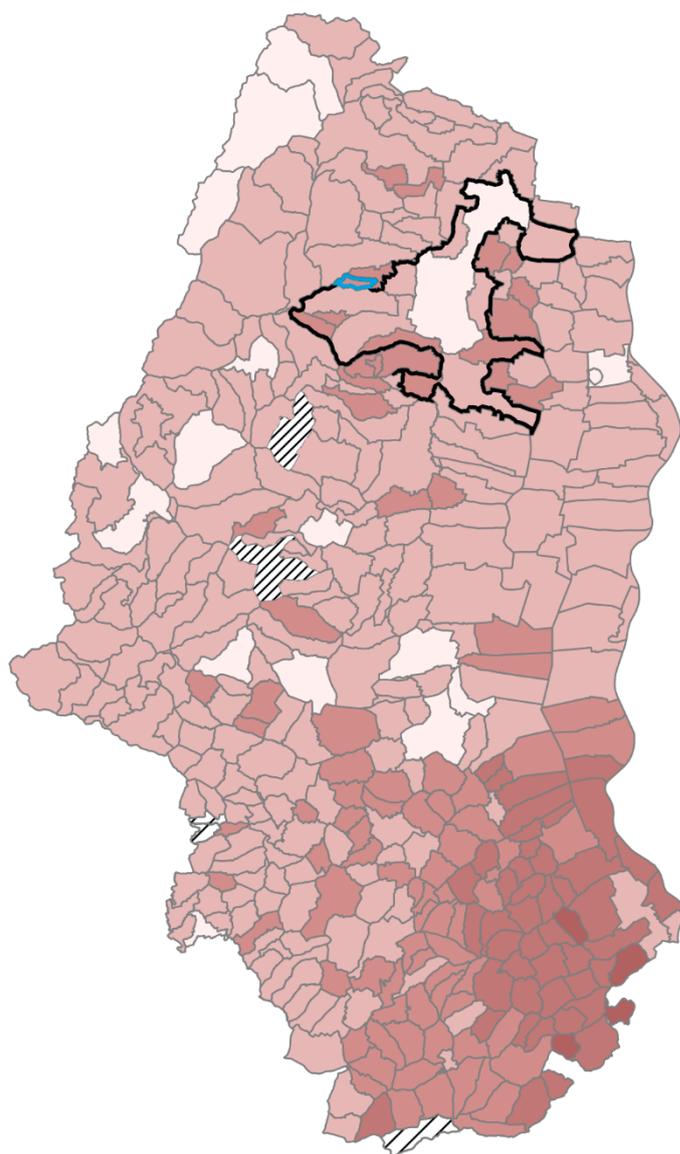


Source : Pôle emploi - Tableau de bord de l'économie 68

Nous observons dans le tableau suivant que le taux de chômage est moins fort dans la commune qu'il ne l'est en moyenne dans le territoire du SCOT. Niedermorschwihr semble également bénéficier d'une situation privilégiée par rapport à la moyenne relevée au niveau de Colmar Agglomération dont le taux de chômage (au sens de l'INSEE) atteignait 16 % en 2014.

	1999	2009	2014
Commune de Niedermorschwihr	2.9 %	7.6 %	10.6%
Colmar Agglomération (périmètre 2014)	8.9 %	12.1 %	15.4 %
SCOT Colmar-Rhin-Vosges (périmètre 2014)	8.4 %	11.1 %	14 %
Département du Haut-Rhin	8.7 %	11.6 %	14.1 %

## Revenus médians 2013 par commune (périmètres 2014)

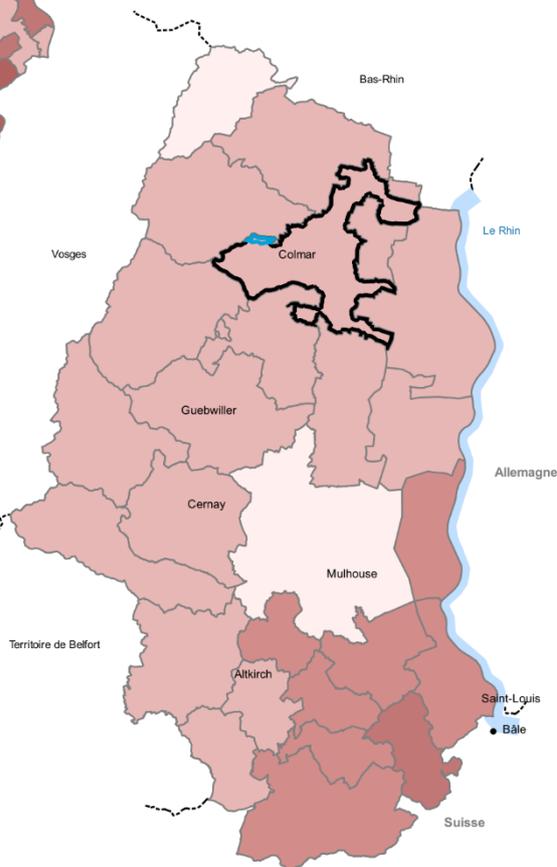


### Revenus médians annuels par foyers fiscaux en 2013



Le nombre de communes appartenant à chaque classe figure entre crochets [ ]

### et par EPCI (périmètres 2014)



- Niedermorschwihr :  
Revenu médian 26 508 € par an et par foyer fiscal
- CA de Colmar :  
Revenu médian 20 641 € par an et par foyer fiscal
- Haut-Rhin :  
Revenu médian 21 803 € par an et par foyer fiscal
- France métropolitaine :  
Revenu médian 20 184 € par an et par foyer fiscal

Réalisation : ADAUHR 04/2018  
Sources : BD Contours IRIS 2013 IGN Paris France, INSEE FiloSoFI 2013 (diffusé en octobre 2016)

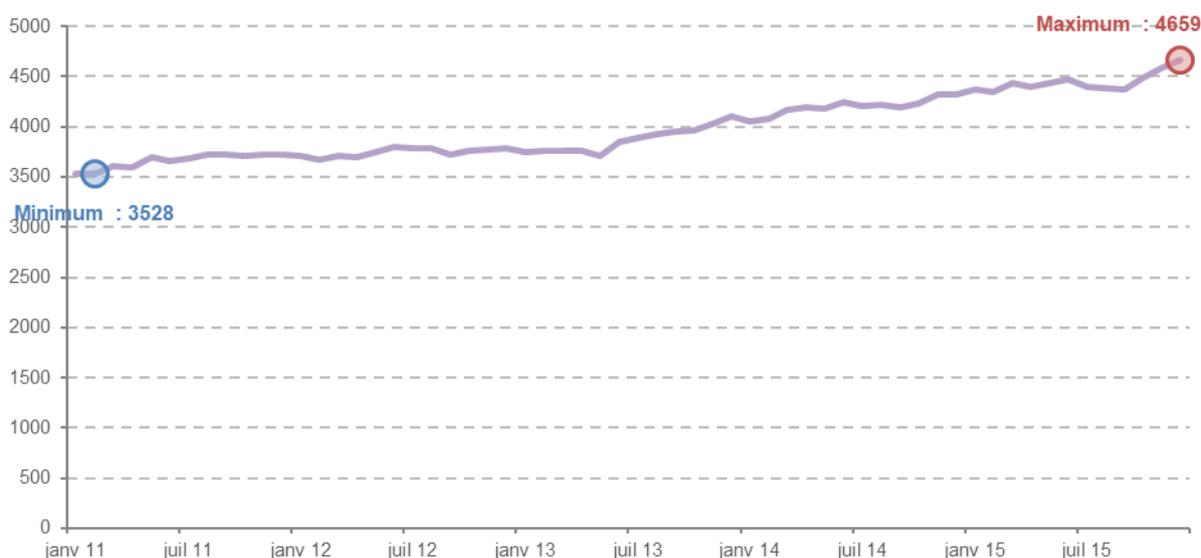
## 4.2 Le pouvoir économique des habitants

Le revenu médian des habitants de Niedermorschwihr se situe très nettement au-dessus du niveau de Colmar Agglomération. Avec plus de 26 500 € par an et par foyer fiscal, le niveau de richesse médian de la commune est relativement élevé comparé aux territoires dont elle fait partie : +4 705 € par rapport au revenu médian du département (21 803 €) et +6 323€ comparé au niveau médian national (20 185 €).

Son niveau de richesse est comparable à celui des communes du Sud Est du département. Les communes de la communauté de communes des Trois Frontières notamment présentent un niveau médian de revenu très élevé, souvent supérieur à 25 000 € par foyer fiscal.

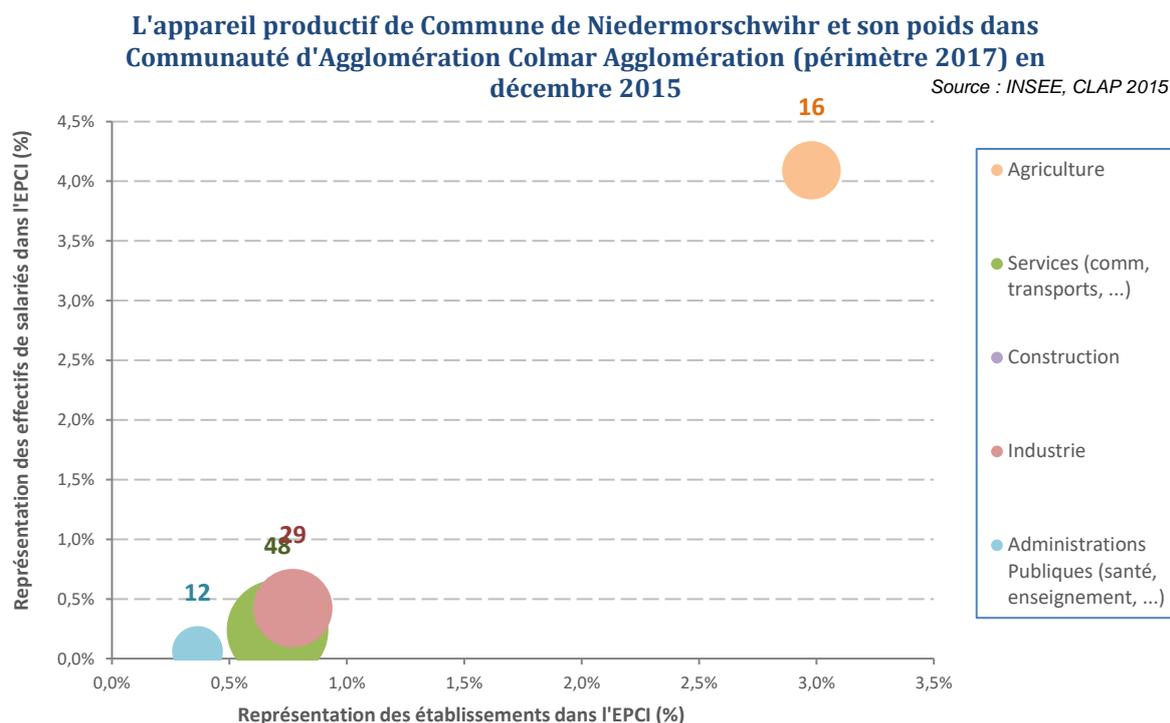
L'augmentation importante du nombre de demandeurs d'emploi observée précédemment dans Colmar Agglomération est confirmée par les données relatives aux bénéficiaires du RSA. En 5 ans, le nombre de ménages bénéficiaires a augmenté de 1131 personnes pour atteindre un maximum de 4659 personnes en décembre 2015 !

**Evolution du nombre de ménages bénéficiaires du RSA (socle, activité et mixte)  
Communauté d'Agglomération Colmar Agglomération (périmètre 2017)**



Source : Conseil départemental - Tableau de bord de l'économie 68

## 4.4 L'attractivité économique

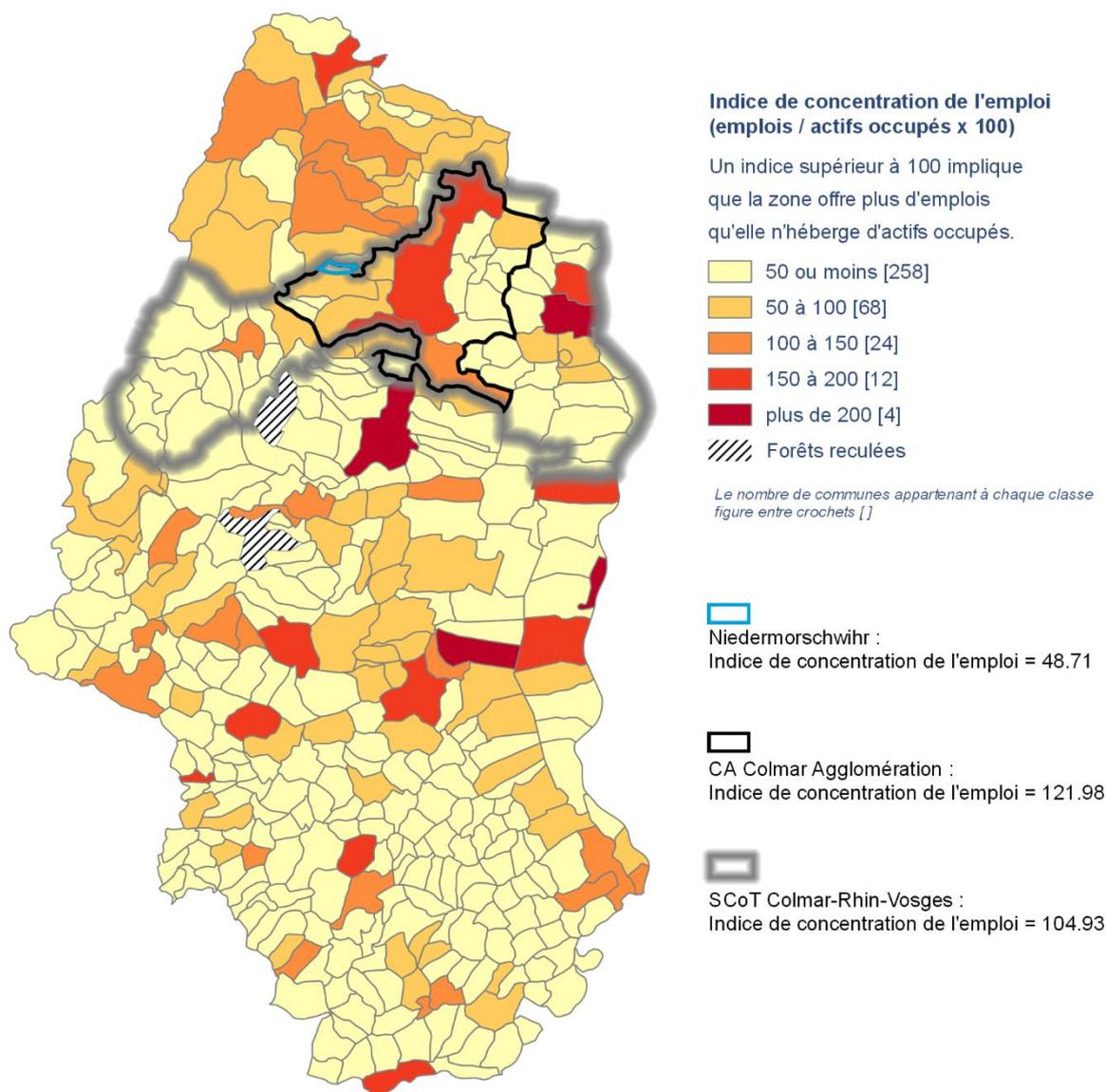


Note de lecture : le secteur de l'industrie compte 29 employés dans Niedermorschwihr, ce qui représente au sein de CA Colmar Agglomération 0.0% des employés et 0.1% des établissements du secteur.

La commune totalisait 105 emplois en 2015. Les secteurs d'activités dominant sont ceux de l'industrie alimentaire et des services : ils employaient respectivement 48 et 29 personnes le 31 décembre 2015, autrement dit plus de la moitié des salariés de la commune. Les effectifs de l'administration comptaient 12 employés, vient ensuite l'agriculture avec 16 emplois salariés.

La commune concentre 0,2 % des effectifs salariés de Colmar Agglomération et 0.4 % des établissements par secteurs d'activité. On notera ainsi que la majorité des secteurs est représentée par des établissements de taille plutôt réduite car la part du nombre d'établissements est supérieure à celle du nombre de salariés.

## Indice de concentration de l'emploi en 2014

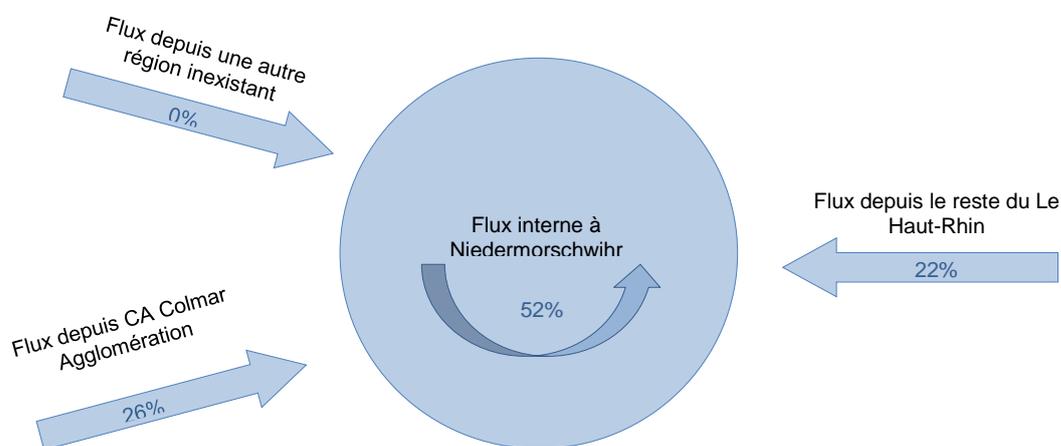


Réalisation : ADAUHR 04/2018  
Sources : BD ADMIN EXPRESS COG CARTO 2017 IGN Paris France, INSEE RP 2014, Exploitation principale

Cette carte met en avant la concentration de l'emploi des communes. Niedermorschwihr présente un indice de concentration de l'emploi inférieur à 100, c'est-à-dire qu'elle compte plus d'actifs occupés que d'emplois en son sein. On peut préciser que l'indice est inférieur à 50, ce qui tend à souligner la vocation essentiellement résidentielle de la commune. Cette situation est courante dans le département et omniprésente aux extrémités Est et Ouest du territoire du SCOT.

## 4.5 Les déplacements professionnels

Origines des actifs occupés qui travaillent au sein de la commune en 2014



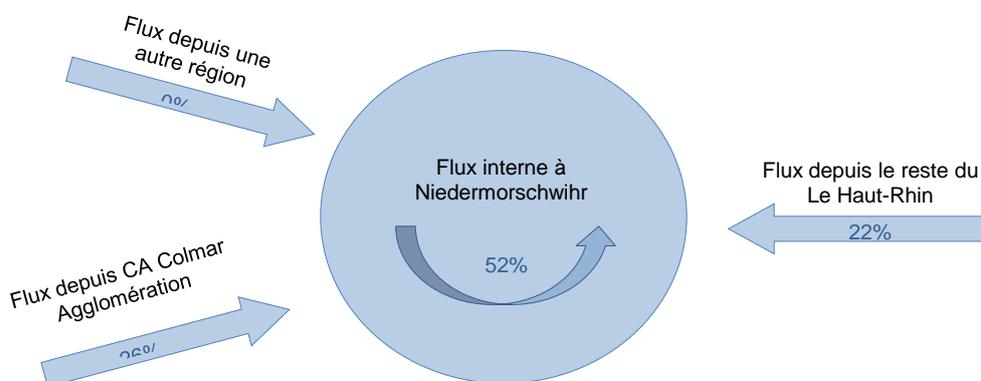
Source : INSEE, RP 2014 - Fichiers détails

ORIGINES	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Niedermorschwihr	90	52%
Flux depuis Colmar Agglomération	46	26%
Flux depuis le reste du Haut-Rhin	37	22%
Flux depuis un autre département	0	0%
Total des entrants et internes	173	100%

On constate que près de la moitié des travailleurs sont issus de la commune-même (90 actifs). Colmar agglomération constitue le second pourvoyeur de flux avec 26 % des travailleurs entrants (en 2014 alors qu'il représentait 13 % en 2012), le reste des actifs vient de l'ensemble du Département. Il est nécessaire de préciser que nous n'avons pas les données concernant les travailleurs étrangers qui viennent travailler en France.

DESTINATIONS	Effectifs	Pourcentage
Flux interne à Niedermorschwihr	90	32%
Flux vers Colmar Agglomération	135	47%
Flux vers le reste du Haut-Rhin	40	14%
Flux vers un autre département	20	7%
Flux vers l'étranger inexistant	0	0%
Total des sortants et internes	285	100%

## Origines des actifs occupés qui travaillent au sein de la commune en 2014



Source : INSEE, RP 2014 - Fichiers détaillés

Les travailleurs partent plus de Niedermorschwihr qu'ils n'y viennent comme l'illustre le graphique ci-dessus. Effectivement, comme nous l'avons vu grâce à l'indicateur de concentration de l'emploi, la commune accueille moins d'emplois que de travailleurs. Il est donc logique que le nombre de sortants soit supérieur au nombre d'entrants (284 contre 188).

Ce sont les flux internes à Colmar Agglomération qui dominent avec 134 travailleurs (47 %). En polarisant 95 actifs, la ville de Colmar arrive très largement en tête devant Ingersheim qui en attire 20. 40 travailleurs gagnent le reste du Haut-Rhin (14 %) tandis que 20 se dirigent vers un autre département (7 %).

Le moyen de transport largement privilégié dans la commune est la voiture (+ camion et fourgonnette) avec 79 % des déplacements concernés. Exceptés les transports en commun dont l'utilisation n'atteint pas les 4 %, les autres modes de transport sont bien représentés, notamment lorsqu'on compare les chiffres avec ceux de Colmar Agglomération et du département.

RP 2012	Voitures, camions	Deux roues	Transport en commun	Marche à pied	Sans transport
Commune de Niedermorschwihr	78,9%	3,5%	3,5%	8,8%	5,3%
CA de Colmar (périmètre 2014)	70,0%	8,3%	8,6%	10,2%	2,9%
Département du Haut-Rhin	78,4%	3,9%	7,7%	6,5%	3,4%

De fait, Niedermorschwihr présente une utilisation similaire de la voiture pour les déplacements domicile-travail à la moyenne enregistrée au niveau du département (79 % et 78 %).

	RP 2012	
	Ménages sans voiture	Taux de ménages sans voiture
Niedermorschwihr	16	7%
CA de Colmar	7963	18%
Haut-Rhin	46014	14%

La domination de l'usage de la voiture dans les déplacements professionnels explique le faible taux de ménage sans voiture, soit 7 % des ménages de Niedermorschwihr alors que la moyenne départementale atteint 14 %.

## 4.6 Les équipements scolaires , les transports, le stationnement

### EQUIPEMENTS SCOLAIRES (année scolaire 2014-2015)

#### Enseignement du 1<sup>er</sup> degré :

Niedermorschwihr dispose d'une école primaire publique :

- Ecole maternelle :

1 classe comportant 14 élèves entre 3 et 5 ans.

- Ecole élémentaire :

1 classes comportant 26 élèves de CP, CE1, CE2, CM1 et CM2

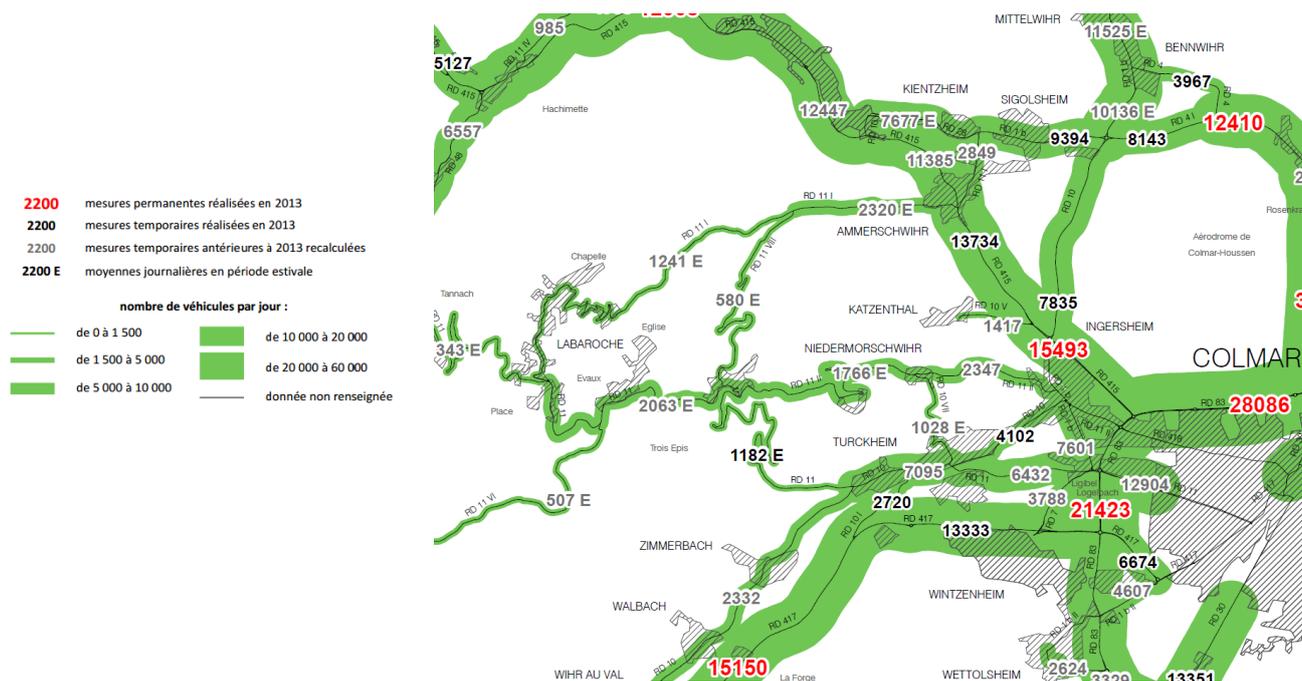
#### Enseignement du second degré :

Les collégiens se rendent au collège Lazare de Schwendi d'Ingersheim tandis que les lycéens se dirigent vers le lycée polyvalent localisé sur le même site.

## TRANSPORTS

La commune est desservie par la ligne de bus régulière interurbaine n° 157 Labaroche-Colmar mise en place et de compétence Régionale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (loi NOTRe). Le transport est assuré par la société Voyages Lucien Kunegel.

Trafic tous véhicules - 2013 (source : infoge068)



## STATIONNEMENT



Sans compter le stationnement le long de la voie, malgré la trame serrée de rues villageoises, d'origine médiévale en cœur de village, la commune a pu aménager quelques places ou placettes pour le stationnement des véhicules, permettant la mutualisation des besoins de stationnement pour la population locale, commerçante ou touristique :



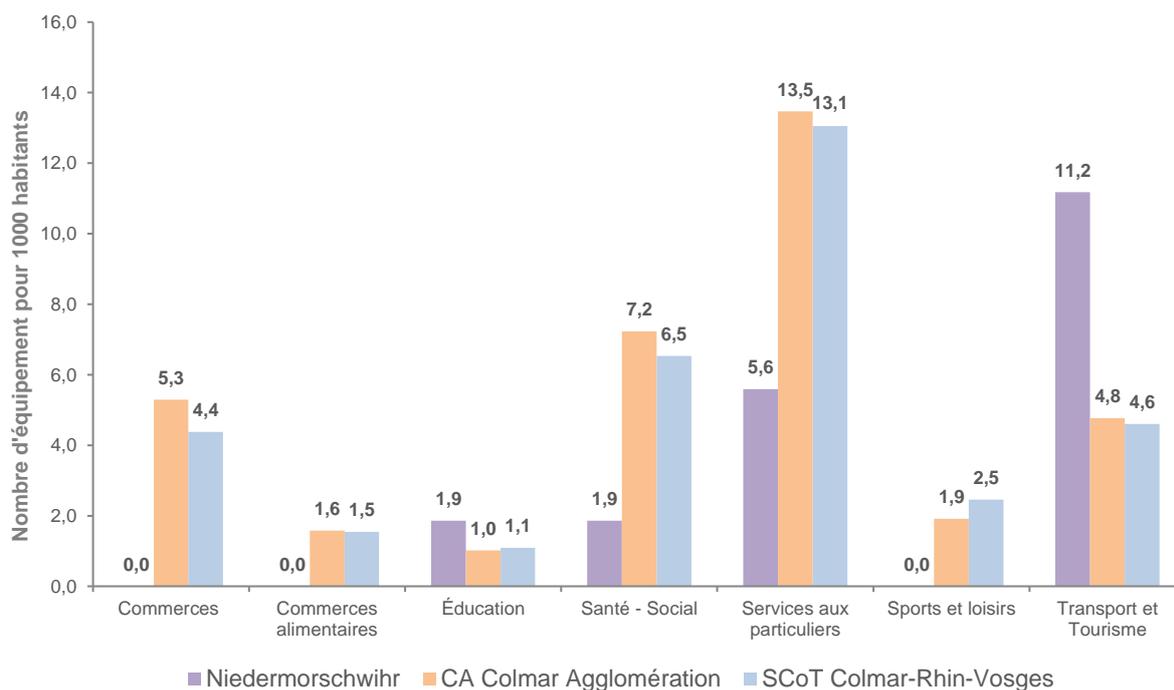
- Le parking en entrée de village Nord/Est : une vingtaine de places matérialisées : desservant notamment l'école
- Le parking en entrée de village Sud/Est : une vingtaine de places non matérialisés : desservant notamment l'école, mais surtout le cimetière, l'atelier municipal....
- La place Vogésia, au sud du village avec 14 places matérialisées
- La place Rue de Ribeaupierre/rue du Général De Gaule.

Il est à noter qu'on dénombre dans la commune (fin 2016) 3 véhicules hybrides et 2 véhicules électriques (dont 1 aux Trois-épis).

## 4.8 Les équipements de la commune

Si le taux d'équipement pour 1 000 habitants est souvent inférieur aux taux des territoires plus larges représentés dans le graphique, la commune est au prorata du nombre d'habitants, mieux équipée en matière d'éducation et de transport et tourisme que la moyenne des autres échelles territoriales présentées. On notera la rareté des commerces de proximité –toutefois nuance le propos en évoquant ici la localisation de la pâtisserie-confiserie-traiteur Ferber dans le village– et l'absence d'équipements communaux de sport et de loisirs (terrains de foot, aires de jeux) même si là encore on peut nuancer en signalant des équipements de sports et jeux sis dans l'enceinte scolaire.

Taux d'équipement pour mille en 2016 (sur population 2014)

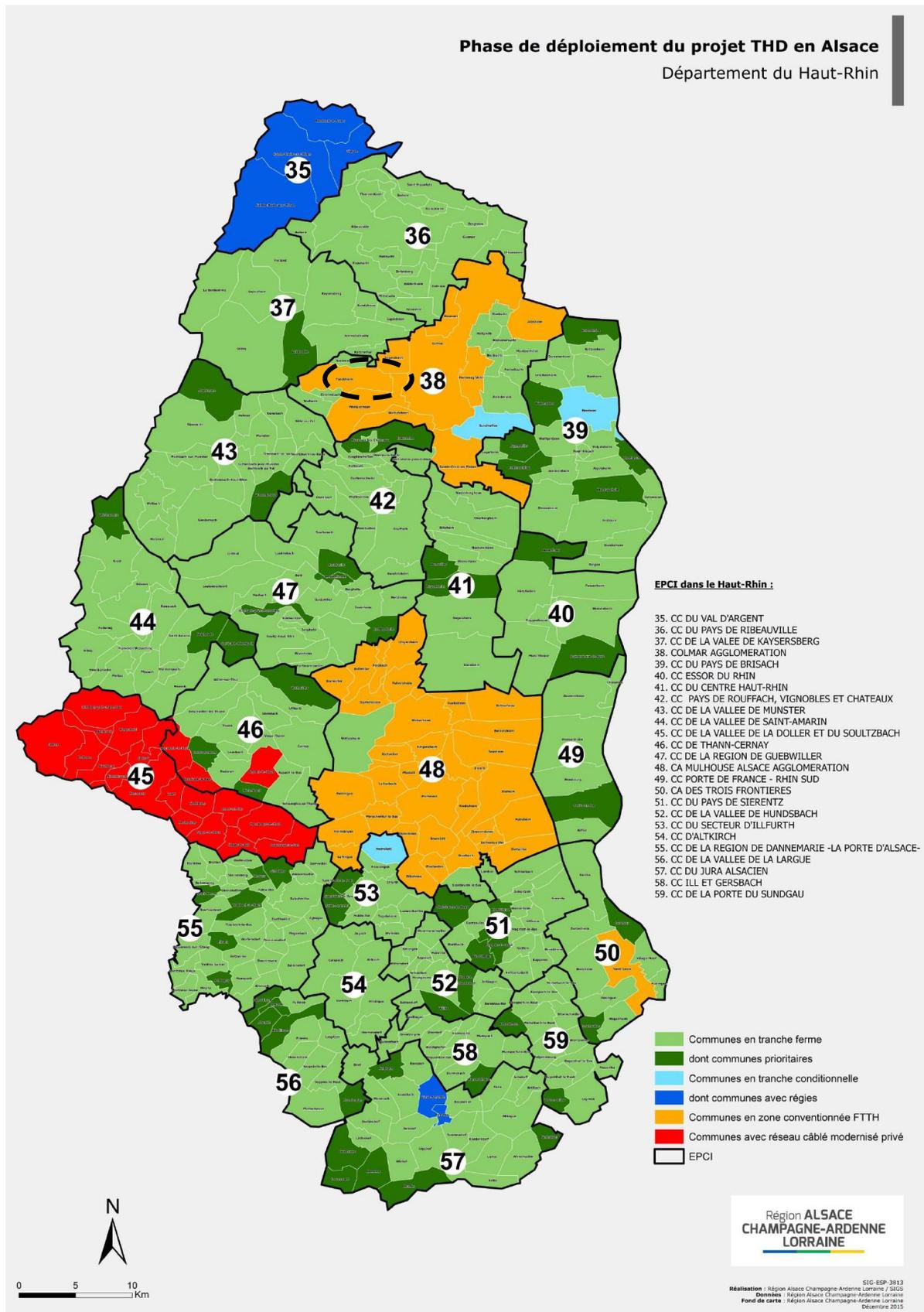


Source : INSEE, BPE 2016, RP 2014

### Commerces, services et équipements recensés dans la commune en 2014

Agence postale communale	1
Menuisier, charpentier, serrurier	1
Électricien	1
Restaurant	4
École élémentaire	1
Ambulance	1
Hôtel homologué	2
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>

## 4.9 L'aménagement numérique

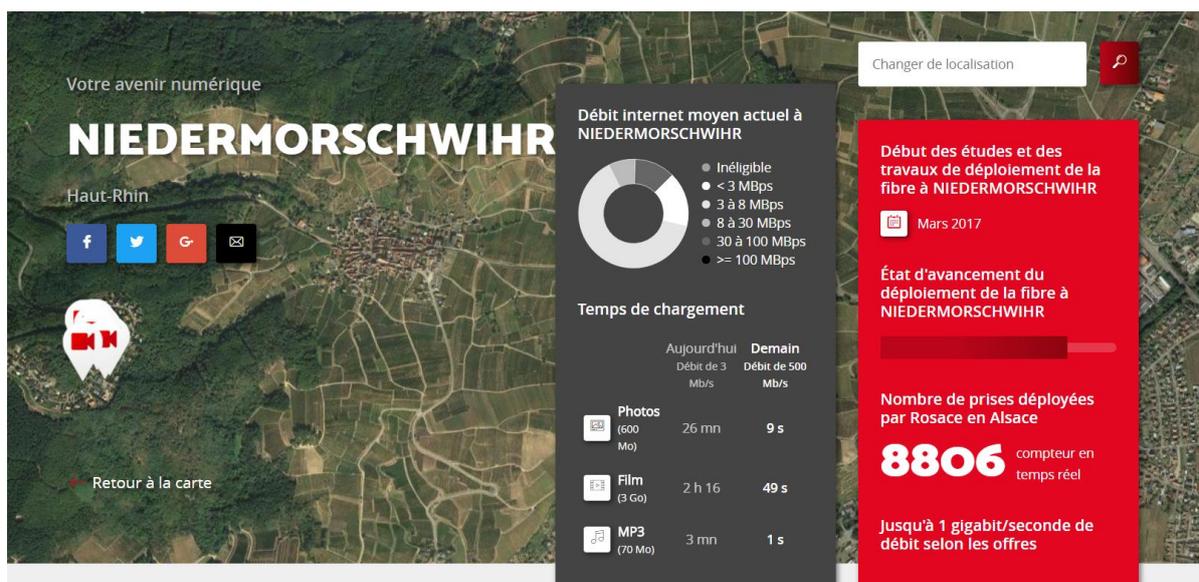


Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique fixe un objectif général d'accès au Très Haut Débit pour toutes les communes alsaciennes situées hors des périmètres d'investissement des opérateurs (les agglomérations de Colmar, Mulhouse et Saint-Louis). Sans une intervention forte de la collectivité régionale, les secteurs les moins denses, périurbains et ruraux resteraient à l'écart du développement numérique.

Le calendrier de ce SDTAN est le suivant :

- 2017 – 2018 : raccordement des 129 communes déficitaires en débit internet (là où plus de 50% des prises téléphoniques ont un débit internet inférieur à 2 Mbit/s)
- 2019-2022 : raccordement des autres communes de la tranche ferme (567) dont fait partie Niedermorschwihr où n'existe pas aujourd'hui un réseau câblé proposant un débit internet d'au-moins 30 Mbit/s. on peut toutefois relever que le débit atteint 8 à 30 Mbits/s dans le secteur rue de la Chapelle Carrefour Petit Pfaffenheim alors qu'il est inférieur dans tout le reste du village à 8 Mbits/s.

Les études et travaux sont commencés pour la commune et le site internet (<http://www.rosacefibre.fr>) indique les éléments suivants pour Niedermorschwihr en terme de débit actuel et à venir. (Novembre 2017)





	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Viticulture (appellation autre) et	Viticulture (appellation autre) et
Nombre d'exploitations agricoles	59	41	31
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	51	56	52
Surface agricole utilisée (en ha)	130	123	122
Cheptel (en UGBTA)	4	2	0
Superficie en terres labourables (en ha)	5	1	nc
Superficie en cultures permanentes (en ha)	115	117	119
Superficie toujours en herbe (en ha)	7	3	nc

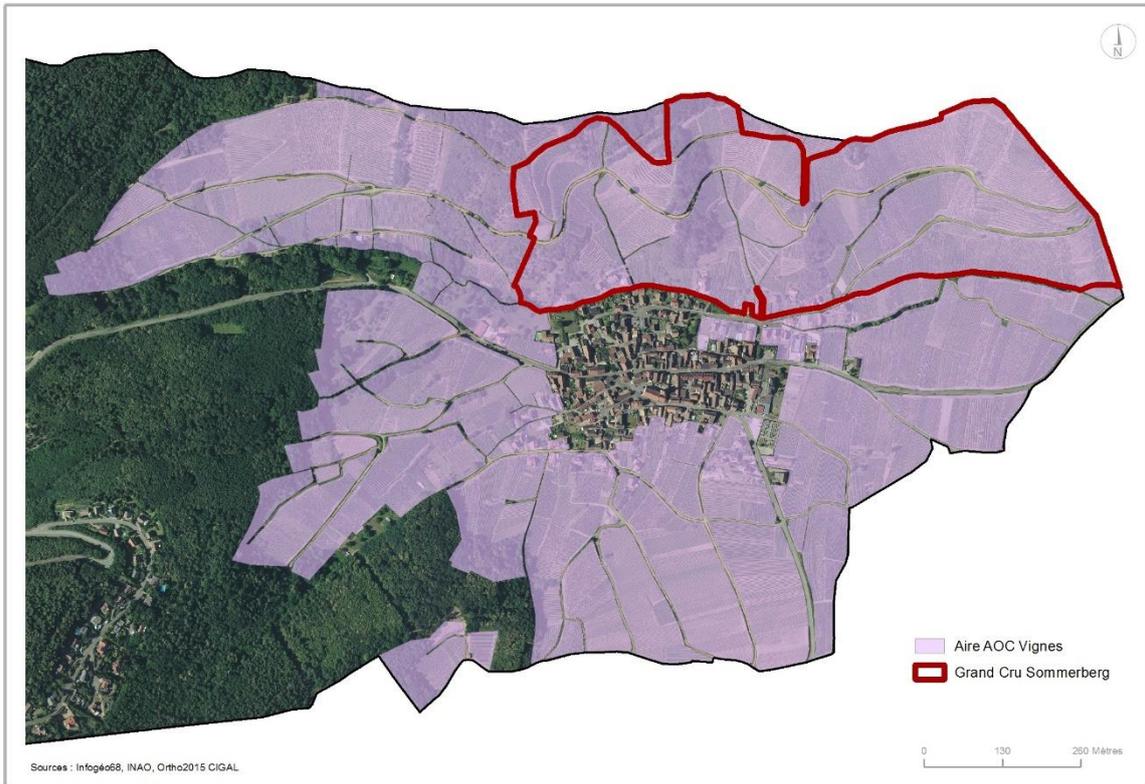
\***UGBTA** : L'unité gros bétail alimentation totale (UGBTA) compare les animaux selon leur consommation totale, herbe, fourrage et concentrés (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA). L'unité gros bétail "alimentation grossière" (UGBAG)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

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

Le recensement général de 2010 faisait état de 31 exploitations, essentiellement viticoles. L'évolution récente (1988-2010) de la situation de l'agriculture dans la commune est caractérisée par une baisse du nombre des exploitations (- 47 %) et par une régression mesurée de la superficie agricole utilisée (- 6 %). Ces chiffres témoignent d'une tendance à la concentration des exploitations.

L'ensemble des exploitations viticoles sont localisées dans le tissu bâti ancien du village de Niedermorschwihr (seule l'exploitation la plus l'ouest est légèrement à l'écart du bourg médiéval mais demeure dans l'entité bâtie)

L'orientation technico-économique de la commune indique un profil privilégiant la viticulture. L'identité viticole de la commune est mis en avant par la carte ci-dessous qui figure les 90 Ha de zone AOC entourant le village ancien dont approximativement 26 ha est classé Grand Cru Sommerberg, nom du lieu-dit orienté plein Sud sur un coteau à très forte pente (45 °) s'élevant à près de 400 mètres d'altitude.

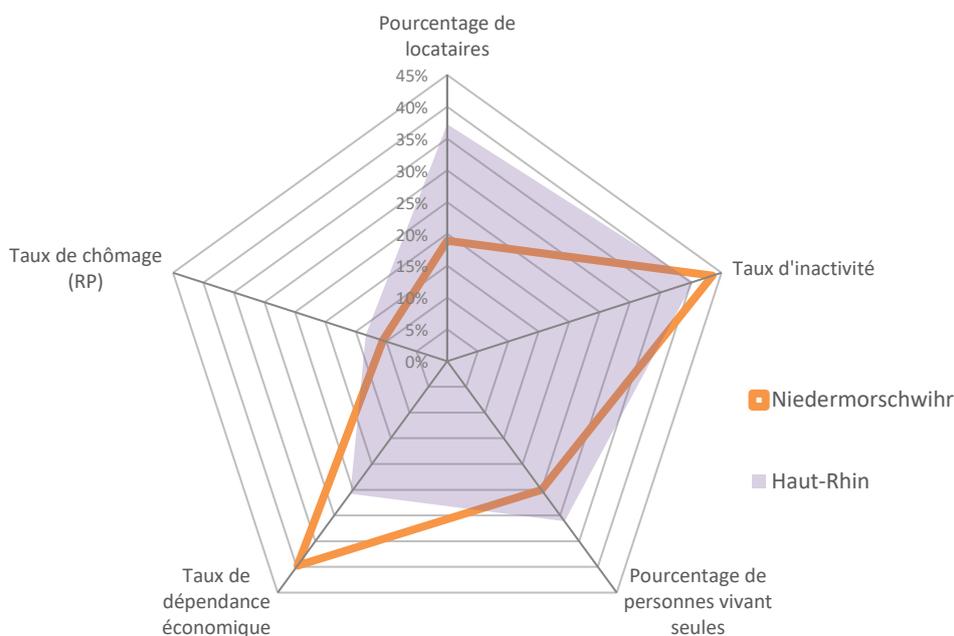


## Conclusion

Niedermorschwihr se dessine sous les traits d'une commune de type résidentielle périurbaine. Avec la proximité du pôle d'emplois colmarien, la commune peut également compter sur le voisinage de centres commerciaux et d'équipements structurants. Le graphique ci-dessous permet de retracer le profil global de la commune en mettant en exergue certains éléments saillants :

- Ainsi, au niveau de l'habitat, Niedermorschwihr est dominée par du logement individuel occupé en propriété, d'où la faiblesse du taux de locataires affiché
- Son taux de chômage est proche du chiffre départemental
- En matière de dépendance économique, la commune affiche un niveau élevé qui s'explique notamment par une forte proportion de seniors
- Concernant la part de personnes vivant seules, inférieure à la moyenne départementale, elle est relativement faible
- Rappelons que le revenu médian des habitants de Niedermorschwihr se situe très au-dessus de la moyenne départementale ainsi que de celle de Colmar Agglomération.

### Le profil socio-économique de la commune



Source : INSEE RP 2012 - Exploitation principale et complémentaire

**Pourcentage de locataires** : nombre de locataire des résidences principale rapporté au nombre de résidence principale.

**Taux d'inactivité** : nombre d'inactifs\* de 15 ans ou plus rapporté à la population de 15 ans ou plus \*(c.à.d. non considérés comme actifs au sens du recensement).

**Taux de pauvreté** : le taux de pauvreté est la proportion de la population qui vit avec des revenus inférieurs à 60 % du revenu médian français c'est à dire en dessous de 11 870 € par an.

**Pourcentage de personnes vivant seules** : nombre de ménage constitué uniquement d'une personne habitant seul rapporté au nombre de ménage.

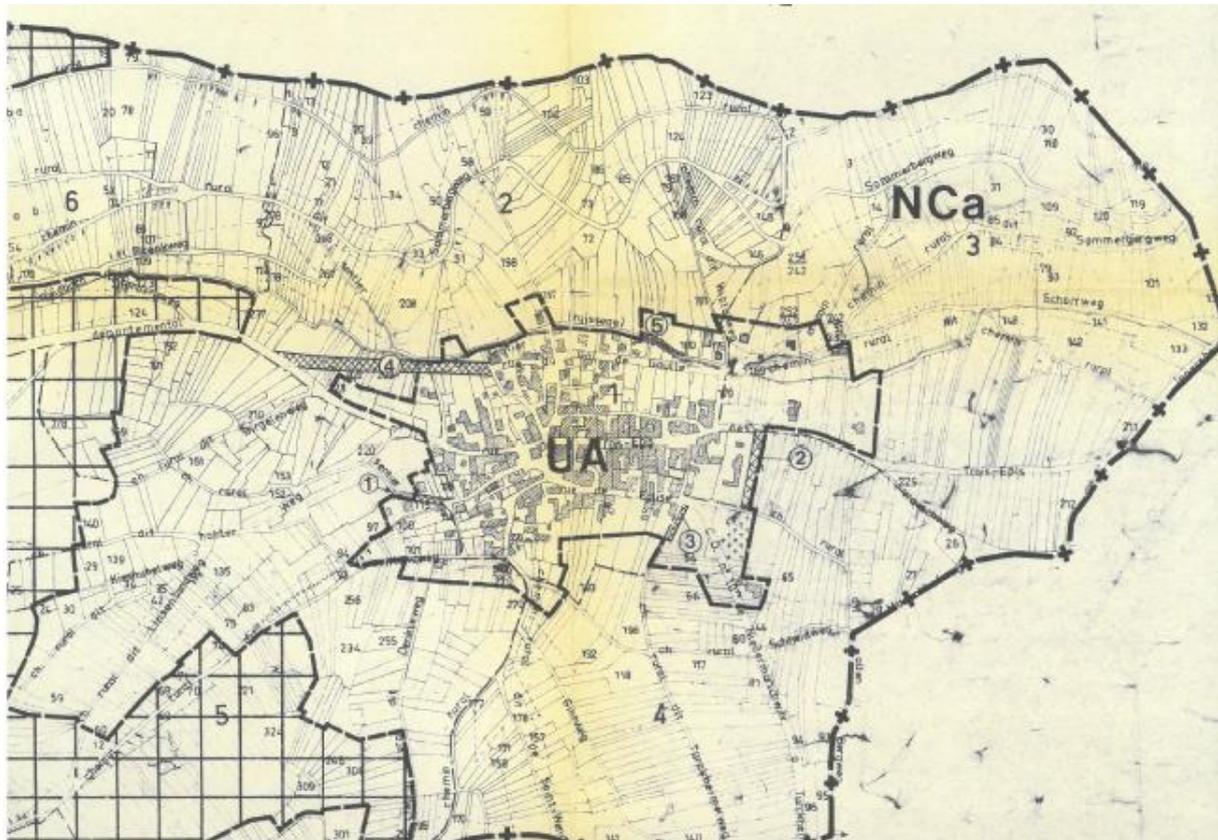
**Taux de dépendance économique** : population des 65 ans et plus rapporté à la population de 15 à 64 ans (en âge de travailler).

## 5. Bilans

### 5.1 Bilan par rapport a l'ancien POS et de l'évolution de la consommation foncière

Plusieurs documents d'urbanisme ont couvert le territoire communal :

- le POS partiel couvrant la partie communale du lieu-dit "les Trois Epis" : approuvé en 1976 ;
- le POS partiel couvrant la partie villageoise approuvé en 1984 en vigueur depuis l'annulation par le juge administratif de la révision de POS (révisé dans les années 90 le POS avait été arrêté le 17 février 1996, approuvé en 1998 puis annulé) ;
- le POS partiel couvrant le lieu-dit Hunabuhl approuvé en 1988, dont la modification a été approuvée le 24 juin 2008.



Les évolutions majeures depuis le POS de 1984, se situent aux franges du village, au contact avec la vigne : ainsi côté sud de part et d'autre du chemin du Linsenland plusieurs bâtiments ont été implantés, de même le long de l'actuelle RD 10 (vers Turckheim). Côté nord, rue du vignoble, du général De Gaulle et impasse de Weidbach quelques maisons ont été implantés en recherchant l'exposition Sud, l'ensoleillement. Entre la rue du général de gaulle et la rue des montagnes ou entre les rues du Galz et de la citadelle, peu de mouvement de construction ont été enregistré.

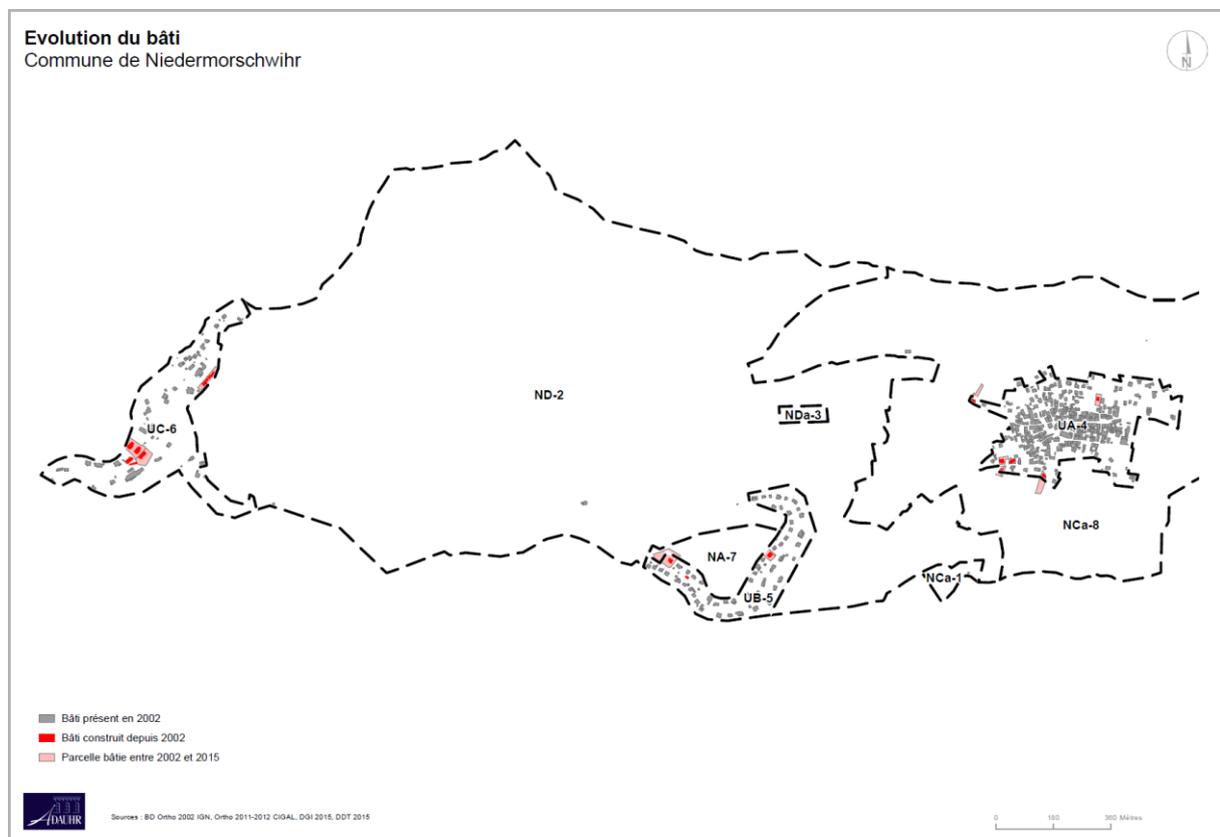
Par rapport aux anciens POS, en matière d'emplacements réservés (ER), l'évolution a été la suivante :

- ER n°1 (élargissement à 6 mètres de la rue des eaux) : il n'a pas été réalisé et n'est plus d'actualité,
- ER n°2 :(extension de l'aire de stationnement de l'entrée de village) : celui-ci n'a pas été réalisé mais une aire de loisirs et jeux devant l'école a été concrétisée,

- ER n°3 : l'aire de stationnement a été aménagée mais le chemin de Turckheim non élargi,
- ER n° 4 : une voie depuis la rue de la citadelle reliant la rue des 3épis avait été imaginée mais non réalisée et n'a plus lieu d'être,
- ER n°5 : correspondant à une rocade Est des Trois Epis non réalisée n'a plus lieu d'être,
- ER n°6 : la création d'espaces verts aux Trois Epis a été réalisée.

## 5.2 Bilan de la consommation foncière –

Extrait de l'étude urbaine menée dans le cadre des études préalables pour l'établissement du Plu



### Eléments méthodologiques

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2015 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice : une erreur d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ; le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives) et/ou qu'il puisse être «découpé» en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction : le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

**N B** : même remarque que précédemment sur la notion de construction ou de bâtiment.

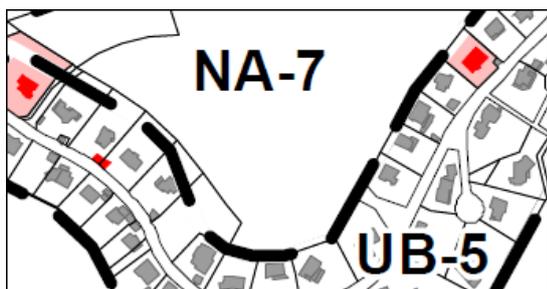
### Tableaux de synthèse des données

Zones	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m <sup>2</sup>	en %
<b>UA</b>	6	892	31,7%
<b>UB</b>	4	362	12,9%
<b>UC</b>	7	1 484	52,8%
<b>NCa</b>	3	76	2,7%
<b>Totaux</b>	<b>20</b>	<b>2 814</b>	<b>100%</b>

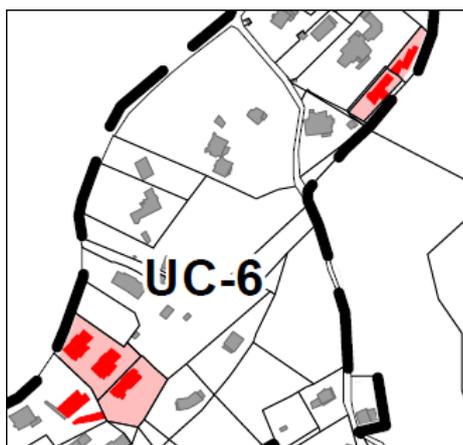
**UA :**



La zone UA a vue apparaître 6 nouveaux bâtiments, exclusivement sur des dents creuses. Au total ces constructions représentent une emprise bâtie de 892 m<sup>2</sup>, soit 31,1% de la superficie bâtie des 10 années observées.



La zone UB (Hunabuhl) voit apparaître 4 nouvelles constructions, 2 logements et 2 annexes. Ces constructions représentent 362 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie (12,9% du total sur la commune).



7 nouvelles constructions ont été recensées dans la zone UC (Trois Epis). Il s'agit de grandes constructions : 1 484 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie au total (52,8% du total sur la commune).

On notera également trois nouvelles constructions dans le vignoble (NCa).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				Part nouvellement bâtie dans la zone d'analyse
			Zone d'analyse (m <sup>2</sup> )	Parcelles bâties (m <sup>2</sup> )	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	
UA	UA-4	11	144 106	2 550	0,25	14,4	1,8%
UB	UB-5	2	76 123	2 264	0,23	7,6	3,0%
UC	UC-6	4	132 603	5 346	0,53	13,3	4,0%
NA	NA-7	2	46 542	1 391	0,14	4,7	3,0%
NCa	NCa-8	5	891 583	1 635	0,16	89,2	0,2%
<b>Total</b>		<b>24</b>	<b>1 290 956</b>	<b>13 186</b>	<b>1,32</b>	<b>129,1</b>	<b>1,0%</b>

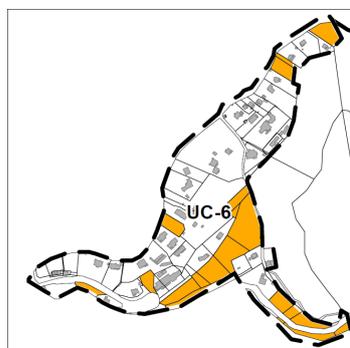
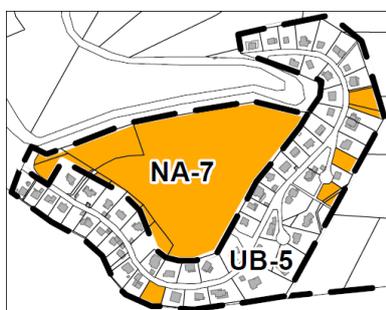
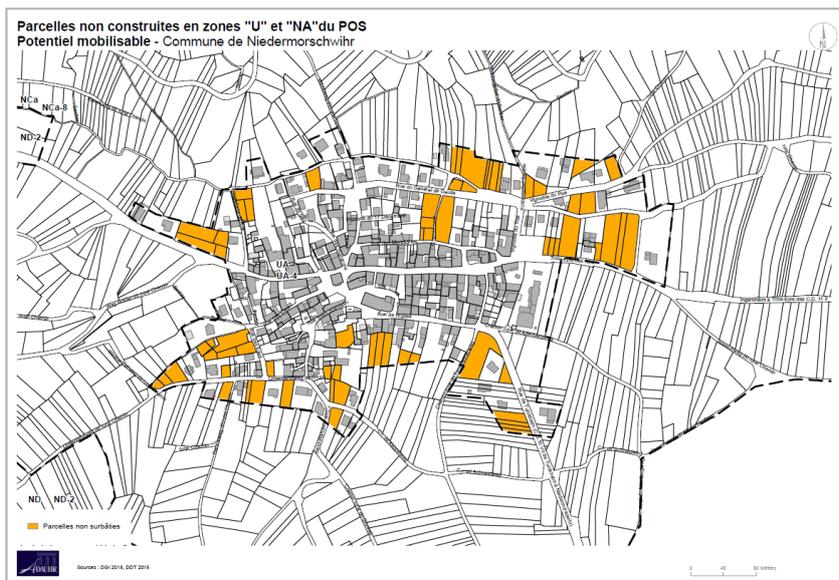
La consommation d'espace résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 1 hectare et affecte environ 17 parcelles de propriété. Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 2,9 % de la superficie de ces dernières.

Ainsi globalement, la **superficie bâtie cumulée édiflée** en zones U (dents creuses, franges de l'urbanisation équipées) a été de près de 28 ares correspondant à **une consommation de parcellaire intra-urbaine de 0.9 Ha. Plus de la moitié du bâti édiflé l'a été aux Trois-Epis**, près du tiers dans le village et le reste à Hunabuhl.

On peut considérer que l'activité de la construction est restée très modérée au sein du village, et plus dynamique au Trois-épis.

L'enjeu pour la commune sera de localiser le potentiel pour l'extension du village.



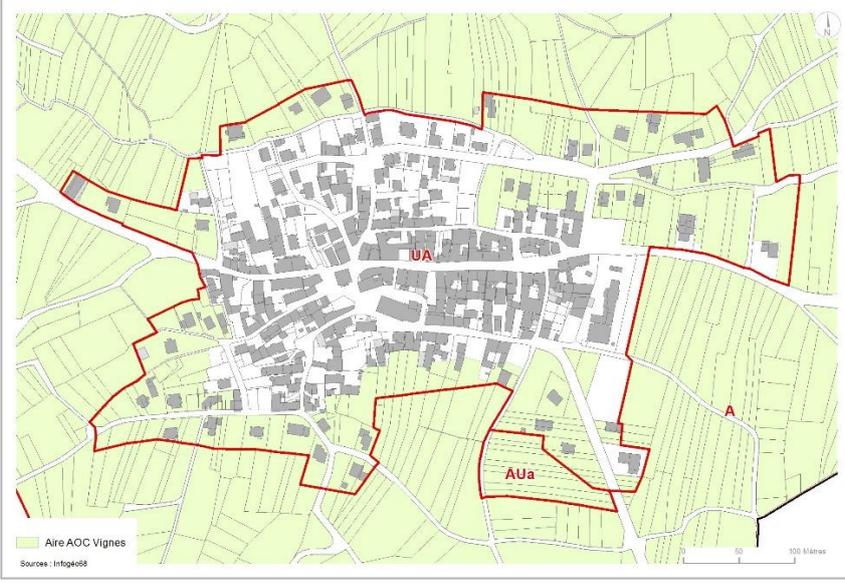


Toutefois, ce premier constat informatique a été affiné avec les connaissances de terrain et des élus pour aboutir à la cartographie suivante (réalisée début 2017), relevant **4.5 Ha** de potentiel théorique encore urbanisable et se répartissant comme suit :

- 1.9 ha de terrain en zone UA du village ancien dont 1.2 ha encore en vignes (en vert sur la carte).
- 0.3 Ha environ restant au Hunabuhl (exactement 2768 m<sup>2</sup>)
- 2.3 ha aux trois-épis (partie communale).

A noter qu'en zone UA du village, plus de 95 % du potentiel constructible est en AOC Alsace, ce qui augure d'une très forte rétention sur ces terrains. En effet, le village ne comprend pas beaucoup de vides et il est totalement entouré par le vignoble AOC, et par le Grand Gru Sommerberg au Nord.

**Parcelles non construites en zones "U" et "NA" du POS**  
**Potentiel mobilisable - Commune de Niedermorschwihr**



Au vu de la taille de son ban communal et de la configuration des zonages de son POS, des contraintes naturelles du site, mais également de ces chiffres relatifs aux disponibilités, la commune de Niedermorschwihr apparaît plutôt contrainte dans ses choix d'urbanisme et dispose de peu de marges de manœuvres.

On peut rappeler que le fait d'apparaître comme exempté de construction n'est pas synonyme de disponibilité : le phénomène de rétention foncière par les propriétaires, l'usage des terrains comme le classement en AOC mais aussi l'utilisation, en tant que stationnement, dépôt, jardin, verger, ..., l'existence de servitudes et les éventuelles contraintes d'environnement ou d'aménagement du site doivent être pris en considération.

## Questionnement et enjeux

Au démarrage de l'étude, la commune affiche la volonté de ne pas concentrer l'urbanisation dans le secteur des Trois-Epis, Hunabuhl ne peut non plus être considéré comme «potentiel». Le potentiel théorique de 4.5 Ha auquel on soustrait celui de trois-épis et Hunabuhl se réduit donc 1.9 Ha théoriquement disponible en zone UA mais où 1.2 ha a été repéré en vignes : classé AOC, il ne peut pas être considéré comme un potentiel : les terrains intra-village disponibles sont donc d'une extrême rareté à Niedermorschwihr, finalement évalué à **0.7 Ha théorique**.

## **2<sup>ème</sup> partie**

# **Les choix d'aménagement retenus et les dispositions du PLU**

# 1. Choix d'aménagement retenus

## Les premiers choix de la municipalité

Lors de la séance du Conseil Municipal du 23 juin 2015, Monsieur le Maire avait rappelé que :

*"Depuis l'adhésion à la Communauté d'Agglomération de Colmar, la commune est concernée par la révision du schéma de cohérence territoriale (SCOT) "Colmar-Rhin-Vosges" alors qu'elle était précédemment couverte par le SCOT "Montagne-Vignoble-Ried".*

*Le village est confronté depuis de nombreuses années à une baisse régulière de sa population puisque la population en 2011 s'établissait à 540 habitants (chiffre INSEE) alors qu'en 1982 (date la plus proche de l'établissement du POS) elle était de 610 habitants avec une baisse régulière entre ces deux dates.*

*Malgré la proximité de Colmar et de son bassin d'emploi, la commune n'arrive pas à attirer des familles avec enfants ; les biens immobiliers qui se vendent sont très chers et acquis par une clientèle plus âgée qui recherche un cadre de vie attrayant.*

*Or la commune se doit de pérenniser les effectifs scolaires des écoles élémentaire et maternelle du village ; il y a déjà eu une fermeture de classe il y a deux ans et il faut enrayer la baisse des effectifs scolaires et permettre aux familles de construire à Niedermorschwihr.*

*Actuellement les écoles fonctionnent grâce aux enfants des Trois Epis et d'autres villages. Sur le secteur du Hunabuhl, exclusivement composé de maisons individuelles d'habitation, le montant élevé des transactions est dissuasif pour les primo accédant.*

*L'objectif de la révision du PLU consiste donc à recentrer la fonction d'habitat (et les zones dédiées à l'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. Pour se faire, le PLU s'attachera à revoir l'enveloppe constructible du village en y intégrant les terrains les plus propices à la construction.*

*Le développement du Hunabuhl ne devrait pas être envisagé en raison de la topographie qui ne permet pas d'utiliser la réserve foncière qui existe dans le POS de 98 (zone NA) mais aussi pour des raisons de protection paysagère et environnementale.*

*Concernant les Trois Epis, il est évident qu'il reste un grand potentiel de terrains de construction mais l'objectif du PLU sera de mener une réflexion sur le développement de sa vocation touristique plutôt que sur un développement résidentiel en raison de son éloignement avec le village.*

*L'objectif de la révision du PLU sera également- de définir les dispositions règlementaires permettant la bonne intégration architecturale des constructions nouvelles par rapport au bâti ancien médiéval et à la protection au titre des monuments historiques du clocher vrillé.*

*Enfin il est primordial pour un village viticole de prévoir le développement de l'activité viticole ; le PLU devra donc prévoir les possibilités de création de hangars et bâtiments viticoles ; la réflexion sera ouverte sur la localisation d'une zone dédiée à cet usage."*

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal de Niedermorschwihr avait décidé de :

1. *De prescrire la révision des Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) couvrant le territoire de la commune en vue de leur mise en forme de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) unique couvrant tout le territoire communal,*
2. *Outre la prise en compte des nouveaux objectifs assignés au P.L.U. par l'article LI 21-1 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la révision des POS et leur transformation en un P.L.U. sont principalement les suivants :*
  - *recentrer la fonction d'habitat (et les zones dédiées à l'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.*
  - *revoir l'enveloppe constructible du village en y intégrant les terrains les plus propices à la construction,*
  - *ne pas envisager le développement résidentiel du secteur du Hunabuhl et privilégier pour ce secteur la protection des espaces naturels,*
  - *mener une réflexion sur le développement de la vocation touristique des Trois Epis,*
  - *définir les dispositions réglementaires permettant la bonne intégration architecturale des constructions nouvelles par rapport au bâti ancien médiéval et à la protection au titre des monuments historiques du clocher vrillé,*
  - *prévoir le développement de l'activité viticole et ouvrir la réflexion sur la possibilité de créer une zone de hangars viticoles et sur sa localisation.*

De façon générale, les choix retenus pour l'établissement du PADD répondent aux premiers objectifs annoncés lors de la prescription de la révision document d'urbanisme ainsi qu'aux constats et résultats des différents diagnostics menés préalablement à l'établissement du projet (analyses socio-économique, urbaine, environnementale, ...).

## **2. Justifications des choix du PADD**

Les développements suivants viendront expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### **2.1 Justifications de l'orientation 1 « Assurer la vitalité d'un village en perte d'habitants »**

La méthodologie présentée ci-dessous a pour fil directeur la volonté de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, par des données chiffrées, qui servent les 2 premières orientations du projet de Niedermorschwihr

#### **Etape 1 : définir la durée de vie du futur PLU**

La première étape lorsque l'on souhaite définir un objectif démographique consiste à délimiter la durée de vie du PLU. C'est-à-dire la date de départ et la date d'arrivée des projections.

La date de départ retenue ici est 2014, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la mise à jour en septembre 2017 des études préalables à l'élaboration du PLU.

La date de d'arrivée retenue ici est 2036, en effet cette date semble logique au regard de la durée de vie du SCoT.

### Etape 2 : observer les tendances récentes

La deuxième étape consiste à observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE dans le cadre des recensements de la population.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

	Date de départ	Date d'arrivée	Gains d'habitants	Taux de variation annuel composé
<b>Tendance 1</b>	1999	2009	-28	-0,49%
<b>Tendance 2</b>	1999	2014	-48	-0,57%
<b>Tendance 3</b>	2009	2014	-20	-0,73%

### Etape 3 : projeter les tendances récentes

L'étape suivante consiste à projeter les trois tendances observées à l'horizon 2036 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants.

Pour ce faire, il faut appliquer à la population de départ les taux de variation annuels composés respectifs :

	POPULATION		
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	-0,49%	482	-55
<b>Tendance 2</b> 1999 2014	-0,57%	474	-63
<b>Tendance 3</b> 2009 2014	-0,73%	457	-80

#### Etape 4 : définir des scénarios politiques

Arrivé à ce stade, il est nécessaire d'opposer un bémol à la projection des tendances du passé.

En effet, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une politique d'aménagement.

De plus, le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire.

C'est pourquoi, il ne faut pas se contenter des tendances observées, mais il faut dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire : Effectivement, la simple poursuite de la tendance démographique observée conduirait à un effondrement démographique : la municipalité ne peut se résoudre à un tel scénario, elle souhaite bien évidemment influencer sur le cours de cette tendance, sachant que la commune est par ailleurs localisée dans le contexte favorable de l'agglomération colmarienne.

	POPULATION		
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	-0,49%	482	-55
<b>Tendance 2</b> 1999 2014	-0,57%	474	-63
<b>Tendance 3</b> 2009 2014	-0,73%	457	-80

<b>Scénario 1</b>	0,19%	560	23
<b>Scénario 2</b>	0,35%	580	43
<b>Scénario 3</b>	0,51%	600	63

## Etape 5 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.

En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire ou la taille des ménages est de 2.2 personnes/ ménages, inférieure à la moyenne départementale, l'étude se basera sur un taux de 2,1 personnes par ménage.

En effet, ce chiffre semble cohérent pour le territoire au vu des tendances observées par l'INSEE tout au long de ces dernières années

	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	-0,49%	482	-55	-26
<b>Tendance 2</b> 1999 2014	-0,57%	474	-63	-30
<b>Tendance 3</b> 2009 2014	-0,73%	457	-80	-38

<b>Scénario 1</b>	0,19%	560	23	11
<b>Scénario 2</b>	0,35%	580	43	20
<b>Scénario 3</b>	0,51%	600	63	30
				<b>2,1 pers/ménage</b>

## Etape 6 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (desserrement des ménages)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2036 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

Pour ce faire, il faut mesurer la différence entre le nombre de résidences principales actuelles et le nombre théorique de logement nécessaires.

Pour calculer le nombre théorique de logements nécessaires on reprend le taux de 2,1 personnes par ménages utilisé précédemment.

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

$$\text{Besoins pour la population actuelle} = \text{Nombre de résidences principales actuelle} - \frac{\text{Nombre de résidences principales actuelle}}{\text{Nombre de personnes par ménage estimé}}$$

Sur le territoire d'étude, le nombre de résidences principales en 2014 est de 243.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements à créer qui s'élève à 13.

Ces 13 logements à créer correspondent aux besoins de la population à la date d'approbation du PLU et restent évidemment les mêmes quelle que soit la projection. . Une formule proposée par l'Etat pour le calcul des logements nécessaires pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages ((population initiale / taille des ménages finale) - nb résidences principales initiales) aboutit sensiblement au même résultat (12.7)

	POPULATION			LOGEMENT	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	-0,49%	482	-55	-26	13
<b>Tendance 2</b> 1999 2014	-0,57%	474	-63	-30	13
<b>Tendance 3</b> 2009 2014	-0,73%	457	-80	-38	13
<b>Scénario 1</b>	0,19%	560	23	11	13
<b>Scénario 2</b>	0,35%	580	43	20	13
<b>Scénario 3</b>	0,51%	600	63	30	13
				<b>2,1 pers/ménage</b>	

### Etape 7 : retrancher les logements vacants effectivement mobilisables

Avant de pouvoir calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036, il faut d'abord retrancher la part de logements vacants qui pourront être remobilisés.

Les professionnels de l'immobilier estiment qu'un marché immobilier est sain quand le taux de vacance est de 5%, on parle de vacance structurelle. Ce taux permet une bonne rotation dans le marché.

A Niedermorschwihr, le taux de vacance mesuré par l'INSEE s'élève à 10,2% en 2014. Dès lors, il paraît très peu probable d'abaisser ce taux à 5% d'ici 2036. On peut prendre ici en référence le taux de vacance du territoire du SCoT qui est de 7%.

Ainsi, la commune se fixe comme objectif d'abaisser son taux de logements vacants à 7%, c'est-à-dire remobiliser 10 logements d'ici 2036.

L'hypothèse d'un délaissement de logements vétustes ou inadaptés a été émise, toutefois il faut considérer le potentiel de mutation de ce bâti délaissé : la municipalité estime qu'une dizaine de logements pourrait être remobilisée (par réhabilitation, mises aux normes , réaménagement ..) pour de l'habitat , de l'hébergement touristique du fait de l'attractivité touristique de la commune ou pour de l'activité (restauration..), il est à relever que ces logements appartiennent à des propriétaires privées, que la marge de manœuvre de la collectivité locale est faible.

L'appropriation de ces logements vacants participe à la maîtrise de l'enveloppe villageoise qu'elle n'entame pas (orientation 2) et au maintien de l'unité architectural par de possible restaurations.

### Etape 8 : calculer le nombre total de logements à créer

Au final, pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036 il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle et d'y retrancher les logements vacants remobilisables.

	POPULATION			LOGEMENT			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	-0,49%	482	-55	-26	13	-10	-23
<b>Tendance 2</b> 1999 2014	-0,57%	474	-63	-30	13	-10	-27
<b>Tendance 3</b> 2009 2014	-0,73%	457	-80	-38	13	-10	-35

<b>Scénario 1</b>	0,19%	560	23	11	13	-10	14
<b>Scénario 2</b>	0,35%	580	43	20	13	-10	23
<b>Scénario 3</b>	0,51%	600	63	30	13	-10	33
<b>2,1 personnes par ménage</b>							

### Etape 9 : convertir le nombre total de logements à créer en foncier à mobiliser

Pour convertir le nombre total de logements à créer en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine fixée par le SCoT, à savoir : 20 log/ha.

L'application de cette densité, notamment dans les tissus déjà urbanisés, illustre bien la volonté de densification urbaine affichée par le PLU, cette densité n'étant actuellement pas atteinte à Niedermorschwihr.

Le résultat obtenu indique le nombre d'hectares à mobiliser au total pour répondre aux différentes projections démographiques.

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	-0,49%	-23	-1,2
<b>Tendance 2</b>	-0,57%	-27	-1,4

1999	2014		
<b>Tendance 3</b>			
2009	2014	-0,73%	-35
			-1,8

<b>Scénario 1</b>	0,19%	14	0,7
<b>Scénario 2</b>	0,35%	23	1,2
<b>Scénario 3</b>	0,51%	33	1,6
	<b>2,1 pers/ménage</b>		<b>20 log/ha</b>

### Etape 10 : différencier le foncier à mobiliser en densification du foncier à mobiliser en extension

Une fois les besoins fonciers totaux connus, il s'agit de fixer un objectif de densification urbaine. C'est-à-dire qu'il faut fixer une part de foncier à mobiliser en intra-muros, et ce dans l'optique de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain.

La part de foncier à mobiliser en densification est ici fixée à 30%, correspondant à celle du Scot. Soit une surface qui pourrait aller de 0.2 Ha à 0.5 Ha à mobiliser au sein du village.

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER		
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets	30% densification	70% extension
<b>Tendance 1</b>					
1999	-0,49%	-23	-1,2	-0,3	-0,8
2009					
<b>Tendance 2</b>					
1999	-0,57%	-27	-1,4	-0,4	-1,0
2014					
<b>Tendance 3</b>					
2009	-0,73%	-35	-1,8	-0,5	-1,2
2014					

<b>Scénario 1</b>	0,19%	14	0,7	0,2	0,5
<b>Scénario 2</b>	0,35%	23	1,2	0,4	0,8
<b>Scénario 3</b>	0,51%	33	1,6	0,5	1,2
	<b>2,1 pers/ménage</b>		<b>20 log/ha</b>	<b>Besoins nets sans viabilités</b>	

La mobilisation de ce potentiel foncier rare existant (0.7 ha ont été repéré) paraît atteignable et participera à la maîtrise de la consommation foncière, à la modération de celle-ci : : elle contribue aussi à la maîtrise du cadre bâti et paysager, à la maîtrise de l'enveloppe villageoise urbanisable -d'autant diminué par l'appropriation du foncier existant *intra-muros*-

## Etape 11 : tenir compte des voies et espaces publics à réaliser dans les secteurs d'extension

Les besoins fonciers calculés jusqu'à présent sont exprimés en "foncier net". C'est-à-dire qu'ils ne tiennent pas compte des surfaces nécessaires pour les voiries et les autres équipements publics (parkings, compteur EDF, etc.).

Raisonnement en "foncier net" ne pose pas de soucis lorsque l'on parle de densification, en effet, dans le tissu bâti existant les voiries et équipements publics sont déjà présents. Cependant, lorsque l'on réfléchit en termes d'extension, il est nécessaire de tenir compte de la part des voies et des équipements publics à prévoir.

En effet, une densité urbaine de 20 log/ha nécessite des espaces publics de qualité et correctement calibrés afin d'éviter les problèmes de manque d'aération, de pollution, de congestion, ainsi que l'impression d'entassement que peut donner une densité urbaine élevée.

C'est pourquoi le présent PLU table sur une part de voies et espaces publics moyenne de 15% pour les secteurs d'extension urbaine à des fins principales d'habitat. Ainsi, les besoins fonciers en extension **sont augmentés de 15% dans le but de garantir des espaces publics de qualité**, qui permettront une meilleure acceptation de la densité urbaine fixée.

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER			
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets	30% densification	70% extension	Extension viabilisée
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	-0,49%	-23	-1,2	-0,3	-0,8	-0,9
<b>Tendance 2</b> 1999 2014	-0,57%	-27	-1,4	-0,4	-1,0	-1,1
<b>Tendance 3</b> 2009 2014	-0,73%	-35	-1,8	-0,5	-1,2	-1,4

<b>Scénario 1</b>	0,19%	14	0,7	0,2	0,5	<b>0,6</b>
<b>Scénario 2</b>	0,35%	23	1,2	0,4	0,8	<b>0,9</b>
<b>Scénario 3</b>	0,51%	33	1,6	0,5	1,2	<b>1,3</b>
		<b>2,1 pers/ménage</b>	<b>20 log/ha</b>	<b>Besoins nets sans viabilités</b>		<b>15%</b>

Ainsi, nos trois scénarios tablent des besoins fonciers en extension allant de 0,6 ha à 1,3 ha, et ce en tenant compte des espaces publics et des voies à créer.

## Etape 12 : choix d'un scénario

**Le scénario 1.** présente un taux de variation bas de la population

**Le scénario 2** est un scénario moyen qui s'appuie sur le taux départemental d'accroissement.

**Le scénario 3** s'appuie sur un taux un peu plus élevé (+0.6 %).

Par ailleurs, puisqu'elle met en place un document d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire, elle n'envisage pas le scénario minimaliste 1, mais souhaite se donner les moyens d'arriver au minimum au scénario 2, scénario moyen jugé raisonnable à l'horizon d'une petite vingtaine d'années.

- **Pourquoi le Scénario 1 est écarté :**

Le Scénario 1 envisagé est un scénario bas qui ferait gagner 1 habitant par an à la commune sur une vingtaine d'année, il n'est pas retenu pour plusieurs raisons. En fixant comme objectif un taux d'accroissement jugé bas de la population, il ne permettra pas à Niedermorschwihr de répondre aux enjeux sociaux-démographiques de la commune -l'accueil de populations jeunes qui permettrait de lutter contre le vieillissement tout en assurant un nombre suffisant d'habitants pour maintenir les services publics (école notamment) : il ne permettrait pas à la commune de répondre à ses besoins et enjeux

De plus, ce scénario est contraire aux informations recueillies pendant la phase de concertation de la population, qui illustrent une volonté constructive sur la commune et de la commune.

- **Pourquoi le Scénario 3 est écarté :**

Le Scénario 3 est également écarté pour plusieurs raisons. D'abord, il table sur un rythme démographique important et sans doute difficile à soutenir pour la commune. Même s'il s'agit d'un taux d'accroissement observé proche de celui du Scot (0.6 %) : cette hypothèse ferait atteindre un effectif de population de 600 habitants à la commune or, il est à relever que dans tous les cas, la commune ne souhaite pas dépasser le chiffre de 600/620 habitants. C'est l'hypothèse maximale que la commune ne souhaite pas retenir. De plus, il nécessite de mobiliser en densification presque la totalité du potentiel corrigé disponible dans le village ancien (0.7 Ha) Enfin, consommer plus de 1.3 ha de foncier en extension viabilisé est incompatible avec la volonté de la commune de limiter sa consommation foncière, de protéger les terres viticoles AOC du territoire et de respecter le cachet particulier du village viticole de renommée.

- **Pourquoi le Scénario 2 est retenu :**

Au final c'est le Scénario 2 qui est choisi. En effet, c'est celui qui semble le plus réaliste ; il se base sur un rythme d'évolution se calant sur le taux d'accroissement départemental

Le Scénario 2 permettra d'accueillir une quarantaine d'habitants supplémentaires d'ici 2036, selon un rythme d'environ 2 habitants supplémentaires par an. Ce rythme est totalement compatible avec les services et équipements publics de la commune. Il devrait permettre l'accueil d'une population jeune et luttera ainsi contre le vieillissement tout en assurant un nombre suffisant d'habitants pour maintenir les services publics (école notamment).

Ainsi, ce scénario permettra à la commune de répondre à ses besoins et enjeux.

Sur les 1.2 Ha de besoins fonciers théoriques, 0.9 ha correspondent à de l'extension viabilisée **théorique** (soit 15 % de plus que 0.8 ha calculée en extension-voir les 2 tableaux précédents), 0.4 Ha « des dents-creuses » prélevé sur le potentiel théorique de 0.7 Ha relevé par l'étude (fin de 1<sup>ère</sup> partie) -rapidement urbanisable à l'approbation du PLU -auquel s'ajoute la possibilité de s'approprier des logements vacants ( densification). En calibrant son secteur d'extension à 0,5 ha, la commune modère sa consommation d'espace (elle reste en deça des 0.9 Ha théorique alloué par le scénario 2), ces terrains sont constructibles sous conditions de volonté des propriétaires de lancer l'opération d'aménagement (remaniement parcellaire, réflexion d'aménagement à concrétiser...) qui prendra nécessairement un peu de temps et constituera un phasage dans le temps, sans qu'il soit nécessaire, vu la petite superficie

envisagée de phaser cette opération. Ce scénario est en adéquation avec l'orientation n°2 de maîtrise de l'enveloppe urbaine

## **2.2 justifications des autres orientations du PADD : «maîtriser le cadre bâti et paysager et maintenir une inscription harmonieuse dans le site et le paysage» Maintenir l'attractivité touristique du village dans le respect du site et Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère et plus généralement la biodiversité du territoire**

L'attrait du village tient tant à son site d'implantation, sa viticulture, son patrimoine bâti - son clocher vrillé- qu'à ses petits restaurants, sa confiserie renommée. Le clocher étant classé Monument historique et protégé à ce titre par la loi, il n'y a pas lieu d'ajouter de protection pour cet édifice.

Le document d'urbanisme : s'appuie sur une réglementation actualisée des anciens documents d'urbanisme et qui ne devrait pas être un obstacle à une évolution possible du patrimoine bâti. L'encadrement juridique destiné à maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines n'a pas figé de règles de pentes de toitures dans le village ancien intégralement couvert par le périmètre de rayon de 500 mètres autour du clocher - Monument Historique. L'évolution du bâti admise permettra la réalisation de logements économes en énergie grâce à une isolation adéquate, permise par le règlement, tout en recherchant dans le cas du village ancien le respect des caractéristiques du patrimoine. La concertation a montré en ce domaine que si les habitants ont conscience d'habiter un village touristique renommé, et sont bien entendu attaché à l'image de leur village , il ne souhaite pas évoluer vers un village-musée. En ce sens, le règlement ne se veut pas trop restrictif.

En ce qui concerne les Trois-Epis l'inscription harmonieuse dans le site et le paysage est confortée par un retour de plus de 1.4 Ha en zone naturelle aux Trois-épis, par un recul imposé par rapport aux espaces boisés classés. Aux Trois-épis, il s'agit de ne pas développer l'habitat mais *de privilégier l'affirmation de la vocation touristique et de soins, repos, services*. En ce sens plusieurs terrains sont en phase de réappropriation/mutation et devraient accueillir des activités nouvelles de services, commerces (anciennes serres, anciens bâtiments appartenant à la MGEN impasse des Lutins)

Les terres agricoles entourant le village en piémont et le périmètre classé AOC auquel s'ajoute le classement Grand Cru Sommerberg constituent un capital de richesses et de ressources non renouvelables : le P.L.U. s'attache à préserver pour des raisons, économiques, biologiques ces terres agricoles majoritairement en vignes en tant qu'outil de travail de nombreuses exploitations, mais aussi les préserver pour leur fonction paysagère. Comme on l'a évoqué plus haut en mettant en avant la volonté de modérer la consommation d'espaces, ne seront consommées que les seuls espaces nécessaires pour combler çà et là le tissu urbain et pour le petit secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat définies en fonction d'un projet d'aménagement volontairement économe en foncier.

La municipalité entend également relever la biodiversité sur son ban communal et permettre d'assurer au mieux la protection de celle-ci. Le territoire de Niedermorschwihr compte un milieu naturel exceptionnel, avec des réservoirs de biodiversité considéré et des corridors écologiques : maintien et protection du massif forestier, coteaux en vigne inconstructibles, friches arbustives, cortège végétal accompagnant le ruisseau du Weidbach, boisements , bosquets sont autant d'éléments à préserver .Ainsi la totalité de l'espace viticole et agricole est maintenue à l'écart de toute forme de mitage du type construction isolée, bâtiment agricole ou hangar, il reste inconstructible.

Ainsi le P.L.U. :

- maintient l'intégrité des peuplements forestiers et

- reverse en zone naturelle des espaces boisés des Trois-épis (en forte pente ou en entrée d'agglomération)
- conserve et consolide la trame arbustive paysagère sur le coteau Sommerberg et le long du cortège végétal du Weidbach et du ruisseau lui-même : ce milieu créé une continuité écologique d'intérêt (notamment pour le Lézard vert et le Muscardin).
- ne crée pas d'éléments de fragmentation du territoire de nature à faire obstacle aux continuités écologiques entre montagne et plaine.

### 3. Le règlement écrit et la délimitation des zones

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLU de Niedermorschwihr. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus ; ils peuvent présenter des spécificités locales propres à la commune qui nécessitent la réglementation des articles retenus

Articles 1 et 2	Occupations et utilisations du sol admises et interdites
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Niedermorschwihr divise le territoire communal en 3 zones urbaines U, 1 zone à urbaniser AU, une zone agricole A et une zone naturelle N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p> <p>Niedermorschwihr a un caractère villageois et un cadre de vie agréable. De fait les occupations du sol sont admises à la condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La protection des zones boisées nécessite un article interdisant les défrichements dans ces espaces en zone N.</li> <li>- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant certaines activités spécifiques dans les 3 zones urbaines (UA , UB, UC) : interdiction de certaines activités s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique en en zones urbaines</li> </ul>
Article 3	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des voiries qui correspondent aux projets et d'une largeur suffisante en UA</p>

Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	La commune par ses trois entités urbanisées comprend différentes trames viaires (centre ancien : trame resserrée, Hunabuhl : voirie plus large, Trois épis : anciens chemins ruraux, etc.). Il s'agira de mettre en place des accès et de desserte adaptées.
<b>Article 4</b>	<b>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	La présence d'un réservoir public d'eau potable rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Idem pour le réseau d'assainissement. Le règlement pour les eaux pluviales est conforme au règlement d'assainissement de Colmar Agglomération
<b>Article 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<b>Article obligatoire</b> Niedermorschwihr présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien : (une mesure pour faciliter l'implantation lors de reconstruction, réhabilitation, extension (UA 6.3) est ajoutée). Pour marquer le paysage urbain le long de la rue des Trois-épis, l'alignement est obligatoire. Ailleurs le rapprochement de la voie est facilitée afin de conserver une trame serrée.</li> <li>- Dans les zones UB et UC (Hunabuhl et Trois épis) il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers : en UC, l'implantation sur limite est possible ou en retrait et en UC un recul par rapport à l'axe de la voie, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier est exigée car dans cette zone, la hauteur admise peut être importante</li> </ul>

<b>Article 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p><b>Article obligatoire</b></p> <p>En matière de recul par rapport aux limites séparatives, Niedermorschwihr présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La souplesse réglementaire en terme d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien : implantation d'une limite latérale à l'autre le long de la rue des Trois-épis. Des souplesses pour faciliter l'implantation, la densification sont mises en place : lors de reconstruction, réhabilitation, extension, adossement à une autre construction, et en cas de schlupfs préexistant</li> <li>- Dans les zones UB du Hunabühl, il s'agira de rester compatible avec le cadre de vie du quartier en permettant un espacement des constructions (H/2 avec minimum de 3 m)</li> <li>- Dans la zone UC, il s'agira également de rester compatible avec le cadre de vie, de repos, des Trois-épis en permettant un espacement des constructions. Toutefois, il est rappelé que d'autres implantations sont possibles si une servitude de cour commune est mise en place.</li> </ul>

<b>Article 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	A Niedermorschwihr, l'implantation est libre : c'est-à-dire soit en contiguïté, soit en retrait quelle que soit la zone. Cette mesure facilite l'implantation bâtie, la densification.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Il n'a pas été retenu de règle spécifique à la commune.

<b>Article 9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>
Zones réglementées	UA, UB, UC
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Dans le village ancien, l'emprise au sol des constructions à usage viticole, commercial ou artisanal peut atteindre la totalité de la superficie de parcelle facilitant la densification à usage d'activités et favorisant ainsi le dynamisme de la viticulture et des activités économiques (orientation 2 du PADD)</p> <p>le choix a été fait de réglementer l'emprise au sol à 75 % de la superficie pour le reste (habitat..) , proportion qui peut être dépassée dans plusieurs cas : ce qui devrait faciliter la constructibilité, la densification de ce centre.</p> <p>En zone UB, l'emprise au sol est limitée à la moitié de la parcelle, soit une emprise possible largement supérieure à celle existante révélée par le diagnostic (entre 10 et 20 %) ceci permettant une densification de la parcelle.</p> <p>En zone UC, l'emprise au sol maximale est portée à la moitié de la parcelle -ce qui est aussi largement supérieure à l'occupation existante), permettant les opérations de densification tout en assurant une certaine aération du bâti, nécessaire à cette zone à vocation touristique de repos.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De façon générale, cet article est rédigé de façon à pouvoir densifier les tissus existants et ainsi modérer la consommation de foncier vierge.</li> </ul>

<b>Article 10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La situation du village ancien justifie des règles de hauteurs en nombre de niveaux maximum (trois) avec quelques assouplissement, la hauteur sur limite est aussi réglementée du fait de la densité existante et envisagée.</li> <li>- en UB, au Hunabühl, la hauteur maximale fixée à 12 mètres à l'égout du toti et 14 mètres aux Trois épis ou la hauteur existante est plus imposante dans ce secteur aux contrastés noté par le diagnostic : la hauteur maximale admise n'étant pas un frein pour la constructibilité.</li> </ul>

<b>Article 11</b>	<b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.
Exemple de spécificité locale nécessitant une réglementation	<p>En centre ancien UA couvert par le périmètre de protection de bâtiment historique (soumis à l'avis de l'A.B.F.), le règlement sur l'aspect des toitures est précisé : le principe général applicable affirmé étant LE respect de l'identité architecturale d'origine, dans un souci d'insertion harmonieuse au site villageois : Ainsi, en particulier nature, teinte, format, aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités du village ancien les clôtures devront également constituer des prolongations harmonieuses du bâti. De même un soin particulier doit être attaché à l'insertion des capteurs solaires.</p> <p>En secteur UB, le principe est affirmé d'unité d'aspect et de bonne tenue générale du quartier : point particulier : les constructions principales devront comporter soit une toiture à deux pentes inclinées à 45° minimum, soit une toiture terrasse. Le PLU met en place en cohérence avec le PADD une préservation de la vue sur la plaine par cet article spécifique : cette demande forte est traduite à cet article. Un aspect important complémentaire la hauteur des clôtures est également réglementée dans le sens</p> <p>En secteur UC, le principe est affirmé d'unité d'aspect et d'architecture, de matériaux soignés, de toitures-terrasses pouvant être végétalisées.</p>
<b>Article 12</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>
Zones réglementées	Toutes les zones (sauf UA).
Pourquoi l'article a été retenu	Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niedermorschwihr présente dans le centre ancien une morphologie bâtie incompatible avec la mise en place de règles contraignantes en matière de réalisation de places de stationnement. C'est pourquoi en cas de réhabilitation, reconstruction à l'identique, mise en conformité, il n'est pas exigé de place supplémentaire.°cette mesure facilite aussi la densification par l'absence d'exigence de stationnement en de tel cas.</li> <li>- en UB et UC, des normes doivent être mises en place pour assurer le stationnement d'immeubles. Les petits collectifs en UC devront faciliter le stationnement pour les cycles.</li> </ul>

<b>Article 13</b>	<b>Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</b>
Zones réglementées	UB, UC, A et N .
Pourquoi l'article a été retenu	Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâties à leur rôle environnemental , de lutter contre l'imperméabilisation des sols dans les zones ou c'est possible.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan de zonage identifie différents types d'espaces à protéger : espaces boisés classés, trame verte à protéger....</li> <li>En zone UA, la densité existante ou voulue (pouvant aller à 100 % de la parcelle) ne permet pas de retenir l'exigence de plantations.</li> <li>- en zone UB, l'aspect visuel du site est primordial : que ce soit dans sa tenue, son aménagement (le 1/3 de la parcelle doit être boisé ou traité en espaces verts), tout en gardant à l'esprit le principe impératif de <b>préservation de la vue sur la plaine</b> : l'évolution des espèces végétales est à surveiller et les essences locales (feuillues, fruitières sont à choisir en priorité) pour le volet paysager du permis de construire sont à privilégier.</li> <li>- en zone UC, une superficie minimale doit être affectée à des espaces verts pour une intégration facilitée à l'environnement et une moindre imperméabilisation des sols.</li> </ul>
<b>Article 15</b>	<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>
Zones réglementées	UA, UB, UC, A, N
Pourquoi l'article a été retenu	Le choix a été fait de simplement rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur .
Exemple de spécificités locales nécessitant une réglementation	<p>En UA, pour préserver le cachet du bâti ancien, l'isolement thermique par l'extérieur est proscrit. Toutefois, de façon ponctuelle, il peut être autorisé sous conditions.</p> <p>En UB, la superficie des capteurs solaires est limitée pour des raisons esthétiques.</p>
<b>Article 16</b>	<b>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>
Zones réglementées	UA, UC. AU

Pourquoi l'article a été retenu

Dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit (hors zones A et N).

#### 4. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

Le PLU de Niedermorschwihr classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UB et UC** 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** de la commune, comprend et recouvre intégralement un secteur **AUa** destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou à long terme. L'orientation d'aménagement particulière et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains : Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existent à la périphérie du secteur .Les constructions y sont autorisées dans le cadre d' d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les espaces 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.  
Elle intègre des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme et des éléments de la trame verte à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique (plans de zonage).

Traditionnellement dans le village viticole, bâti et vignes sont imbriquées. L'élaboration du zonage du PLU ne fait pas table rase du zonage POS, celui-ci est une sorte d'héritage pour les habitants qui l'ont intégré avec le temps, une base pour le tracé zonage PLU. Il évolue pour la partie village et Hunabuhl à la marge. On peut relever que globalement le tracé du zonage du PLU arrêté a été réalisé au plus près du bâti dans le village dans un souci de préservation de la vigne (aire AOC) alors que la méthodologie Scot permet d'intégrer dans l'enveloppe urbanisée To « les jardins arrières privatifs sur une profondeur de 20 mètres à compter de la façade arrière de la dernière construction. » La concertation a pu faire émerger les besoins résidentiels pour certains terrains connexes à la zone urbaine villageoise.

## 4.1 Les zones urbaines

**Les zones urbaines U** correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Niedermorschwihr distingue 3 types de zones urbaines :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions urbaines et la morphologie urbaine.

	Fonctions urbaines	Morphologies urbaines
UA	Noyau villageois ancien, centralité, mixité	Centre ancien dense, marqué par des constructions alignées et généralement en ordre continu ou semi-continu. Quelques espaces moins denses
UB	Hunabuhl, forte dominante résidentielle	Organisation de type lotissement. Quartier résidentiel
UC	Trois épis, quartier mixte, vocation touristique, repos, habitat...	Tissu aéré, grande variété de typologie bâti : collectifs, maisons individuelles, hôtels, résidences...

La zone **UA** et **UC** du PLU apparaissent comme mixte fonctionnellement, la zone **UB** présente un caractère plus résidentiel.

La délimitation de la zone **UA** (centre village) permet une densification car elle englobe des espaces moins denses à l'Ouest au Nord du village ancien bâti.

La distinction entre les trois types de zone urbaines mixtes repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération, trois typologies existantes notamment la densité bâtie dans les parcelles et les conditions d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites de propriétés. Il en résulte trois zonages qui correspondent aux trois entités urbanisées distinctes de la commune de Niedermorschwihr :

Le PLU tente de conserver les morphologies urbaines différenciées tout en assurant une évolution.

### La zone **UA**

#### • Délimitations et caractéristiques

La zone **UA** recouvre le village ancien de Niedermorschwihr, caractérisées par un bâti d'origine médiéval, de caractère (avec en particulier son église au clocher vrillé), dense, généralement édifié sur limite séparative et à l'alignement des voies. Les principaux équipements publics y sont implantés (mairie, école, salle polyvalente...) ainsi que des activités artisanales et de restauration, le village demeure le siège de nombreuses exploitations viticoles.

Il s'agit ainsi d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités économiques notamment viticoles.

L'objectif du PLU consiste à conserver la forme urbaine initiale, à préserver sa centralité, et à préserver les volumes les plus remarquables comme par exemple l'alignement le long de la rue des Trois-épis (rue principale de desserte du village ancien). Il consiste également à permettre une occupation optimale des volumes bâtis, leur évolution. La zone est intégralement couverte par le périmètre de protection des monuments historiques instituée autour de l'église et son clocher tords.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation d'orientations et objectifs du PADD:

1. assurer la vitalité d'un village en perte d'habitant : niveau démographique suffisant, offre d'habitat équilibré, pérennité des équipements
2. Maîtriser le cadre bâti et paysager du village : maintien de l'unité architecturale du village ancien, maîtrise de l'enveloppe urbanisable,
3. Maintenir l'attractivité touristique : conforter le dynamisme de la viticulture, favoriser maintien et développement des activités économiques : concilier préservation du patrimoine, tourisme et cadre de vie

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UA 1 et UA 2)** sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous conditions de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités notamment viticoles, commerces, ...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries...).

L'objectif est bien de conserver la mixité fonctionnelle du centre. On notera que la destruction des éléments du cortège végétal accompagnant le ruisseau est interdite.

L'article **UA 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations : aucune voie publique ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

L'article **UA 4** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières conformes au règlement de Colmar Agglomération, sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **UA 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement le long de la rue des Trois épis. En dehors un recul minimal par rapport à la voirie est envisagé, évitant l'effet masquant de front urbain.

L'article **UA 7**, l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été défini suivant deux buts : **préserver le patrimoine urbain** (préservation de l'ordre urbain patrimonial du centre ancien qui est fortement marqué par l'ordre continu.) et **faciliter les opérations de densification**. Des règles différentes sont édictées en première profondeur et en deuxième profondeur au-delà de 15 mètres), en accord avec le tissu urbain existant. Dans la première rangée la construction d'une limite à l'autre limite latérale est imposée afin de préserver l'ordre bâti continu ou semi continu du centre (toutefois des exceptions existent, permettant un assouplissement de la règle). Dans la deuxième profondeur, les constructions peuvent être implantées sur limite sur une certaine longueur (9 mètres sur un côté, 12 mètres sur plusieurs) ou alors avec un recul proportionnel à la moitié de la hauteur des constructions. Il s'agit d'offrir à l'arrière des parcelles des possibilités de densification ou d'assurer l'ensoleillement des cœurs d'îlots et fonds de parcelle qui sont déjà densément bâtis.

L'article **UA 8**, ne réglemente pas l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, ce qui pourra faciliter la densification.

Le choix a été fait de ne pas réglementer l'**emprise au sol des constructions** (article **UA 9**) dans le cas des constructions à usage viticole, commercial ou artisanal afin d'encourager ou de faciliter ces activités conformément à l'orientation 3 et 4 du PADD, permettant là encore une densification dans la zone. Pour le reste, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % .

L'article **UA 10** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée au faitage est exprimée en niveaux : trois niveaux maximum. Ces hauteurs permettront de réaliser des constructions de type sous-sol R+1+Combles, ce qui correspond au tissu ancien de la zone avec cave. Il s'agit ici d'instaurer des règles qui vont dans le sens de la préservation de la morphologie ancienne actuelle. La hauteur maximale sur limite séparative est fixée à 4 mètres. Ces hauteurs pouvant être dépassées dans certains cas.

Les prescriptions de l'article **UA 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale. Ces dispositions rappeller en principe, visent à conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique du village, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc : c'est-à-dire : le respect de l'identité architecturale d'origine, dans un souci d'insertion harmonieuse au site villageois.

Les capteurs solaires sont admis sous conditions de respect de l'identité, la qualité architecturale (par une implantation discrète...)

Dans le respect de l'identité architecturale d'origine les clôtures sur rue devront constituer une prolongation harmonieuse du bâti traditionnel environnant, en termes de matériaux et teintes et pourront être constituées de porches.

L'article **UA 12** concernant le stationnement ne réglemente pas le cas des reconstructions à l'identique, réhabilitation, mise en conformité avec les normes d'habitabilité et accessibilité. En effet, le centre ancien est densément bâti, et ses constructions comme ses parcelles répondent à des logiques anciennes, historiques, qui sont difficilement conciliables avec des obligations de réalisation de places de stationnement. On rappellera que plusieurs emplacements publics permettent de se stationner à proximité immédiate du centre et dans le centre. Il s'agit ici de faciliter la mobilisation des logements vacants et du bâti mutable.

L'article **UA 13** rappelle que les terrains repérés comme « éléments de la trame verte » au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b, ne peuvent être détruits, ils sont inconstructibles. Ils seront ainsi maintenus et renforcés et permettront de conserver les éléments constituant le cortège végétal du Weidbach.

L'objectif de l'article **UA 13** est de protéger les éléments végétaux qui jouent un rôle de relais local pour la biodiversité, qui participent au paysage urbain villageois et au cadre de vie et qui permettent de lutter contre le ruissellement.

L'article **UA 15**, dans l'optique de préservation de l'identité architecturale d'origine, dans un souci d'insertion harmonieuse au site villageois (orientation 2 du PADD), l'isolement thermique par l'extérieur est interdit. Toutefois, de façon ponctuelle, il peut être admis sous conditions.

L'article **UA 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique.

## La zone **UB**

- **Délimitation et caractéristique**

Cette zone correspond au secteur excentré, urbanisé, du "Hunabuhl", à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne à faible densité. L'objectif du PLU est d'accompagner l'évolution de ce tissu urbain, vers une possible densification, raisonnée, afin de ne pas dénaturer le cadre de vie de qualité du quartier.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UB** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UB** :

1. assurer la vitalité d'un village en perte d'habitant : niveau démographique suffisant, offre d'habitat équilibré, pérennité des équipements
2. Maîtriser le cadre bâti et paysager du village : maîtrise de l'enveloppe urbanisable, assurer la maîtrise urbaine des secteurs excentrés du Hunabuhl

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UB 1 et UB 2)** sont rédigés de manière à assurer la tranquillité des lieux, la compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions (habitat, commerce, bureau, équipements publics, ...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et la dominante résidentielle forte de la zone. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel

L'objectif est d'encourager une forme de mixité fonctionnelle compatible avec ce caractère essentiellement résidentiel de la zone.

L'article **UB 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UB 4** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières conformes au règlement de Colmar Agglomération, sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **UB 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, n'impose pas de recul minimal ni d'éloignement: il s'agit de faciliter la construction de terrain pouvant être très pentu par rapport à la voirie, le recul pénalisant la constructibilité.

L'article **UB 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** stipule que les constructions doivent s'implanter avec un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur ; ou une distance minimale de 3 mètres, assurant un aèrement des constructions.

L'article **UA 8**, ne règlemente pas l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, ce qui pourra faciliter la densification.

A l'article **UB 9**, l'**emprise au sol des constructions** est porté au tiers de la superficie de la parcelle (ce qui est nettement supérieure à l'existant) afin d'encourager ou de faciliter la construction dans la zone.

L'article **UB 10** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée au faitage est fixée à 12 mètres ; celle à l'égout du toit ou acrotère à 7 mètres. De façon générale, les hauteurs maximales des constructions à toit plat sont plus faibles que celles des constructions à toit en pente : il s'agit ici d'éviter l'effet « bloc » ou « cube », que peuvent présenter certaines constructions.

Les prescriptions de l'article **UB 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages : pentes de toitures à 45° ou toit plats, soin dans le choix des matériaux... un des points essentiels de l'aspect et de l'entretien de la zone est la préservation de la perspective visuelle sur la plaine d'Alsace, quelle que soit la parcelle d'implantation. L'objectif de l'article **UB 11** est la préservation de cette vue sur la plaine, qui participe au paysage urbain et au cadre de vie du Hunabuhl et globalement du maintien de la bonne tenue générale du quartier (orientation 2 du PADD : maîtrise urbaine du Hunabuhl).

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UB 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.

L'article **UB 13** impose une part d'espaces verts d'au moins le tiers de la superficie du terrain ; la préservation de la vue sur la plaine, qui participe au cadre de vie du Hunabuhl restant prioritaire puisqu'aucun arbre ne pourra faire obstacle à celle-ci.

L'article **UB 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

L'article **UB 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique

- **Délimitation et caractéristique**

Il s'agit de la zone urbanisée mixte correspondant au hameau des Trois-épis, sis pour partie sur le ban communal accueillant habitat, activités d'hébergement, hôtel, restauration... les Trois-épis se positionnent « à la jonction » des communes d'Ammerschwyr, Turckheim et Niedermorschwihr.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UC** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD.

1. assurer la vitalité d'un village en perte d'habitant : niveau démographique suffisant, offre d'habitat équilibré, pérennité des équipements
2. Maîtriser le cadre bâti et paysager du village : maîtrise de l'enveloppe urbanisable, assurer la maîtrise urbaine des secteurs excentrés des Trois épis ...
4. Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère et plus généralement la biodiversité du territoire : modération de la consommation d'espace, réduction de la consommation d'espace

L'évolution principale par rapport au POS est le retour en zone naturelle d'espaces précédemment classés en U au POS : parcelles boisées d'entrée de village, parcelles pentues, parcelles proches du chemin Herrenwald...

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (UC 1 et UC 2)** sont rédigés de manière à assurer la tranquillité des lieux, la compatibilité avec le voisinage d'habitat, et d'activités d'hébergement hôtelier et touristique, restauration, services (soins..)..... Il s'agit d'y faire coexister la mixité des fonctions sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie du hameau des Trois Epis et la dominante et l'ambiance de paisibilité, repos, Sont particulièrement interdites les constructions engendrant des nuisances ou risques pour le voisinage de l'habitat et des autres fonctions de la zone (hébergement touristique, accueil, soins..)

L'objectif est d'encourager une forme de mixité fonctionnelle compatible avec le caractère essentiellement résidentiel et touristique des Trois épis.

L'article **UC 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UC 4** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières conformes au règlement de Colmar Agglomération, sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **UC 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal d'éloignement de la moitié de la hauteur, afin de respecter la morphologie actuelle du hameau des Trois épis, d'éviter l'effet masque de bâtiment pouvant être très élevé.

L'article **UC 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été rédigé afin de respecter la morphologie actuelle du hameau des Trois épis, d'éviter l'implantation en limites de façades pouvant être très élevé puisque les constructions doivent s'implanter avec un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur ; ou une distance minimale de 3 mètres, assurant un aèrement des constructions.

L'article **UC 8**, ne règlemente pas l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, ce qui pourra faciliter la densification.

A l'article **UC 9**, l'**emprise au sol des constructions** est portée à la moitié de la superficie de la parcelle (ce qui est très nettement supérieure à l'existant) afin d'encourager ou de faciliter la construction dans la zone.

L'article **UC 10** règlemente la **hauteur** maximale des constructions à 14 mètres. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.

Les prescriptions de l'article **UC 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages : en ce sens matériaux, toitures, clôtures sont réglementés afin d'assurer une fonte au paysage verdoyant environnant.

En ce qui concerne le **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UC 12**). L'objectif étant de faciliter les déplacements doux sur le secteur.

L'article **UC 13** impose une part d'espaces verts au moins égale à 30 % de la superficie des espaces libres restant ; afin de maintenir le cadre verdoyant du hameau.

Pour favoriser la protection du paysage aux Trois-épis, des vues, l'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 30 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

L'article **UC 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

Pour favoriser la protection du paysage aux Trois-épis, l'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 30 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

L'article **UC 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique

## 4.2 La zone à urbaniser AU

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, comprenant un secteur **AUa** urbanisable immédiatement sous conditions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le Règlement.

La zone **AU** comprend :

- Un secteur **AUa** (0,5 ha, directement urbanisable);



La localisation du secteur **AUa** découle **d'un long travail de concertation** : un secteur AUa envisagé au nord de l'agglomération rue de Ribeaupierre a été finalement écarté. Des rencontres avec la DDT, des rencontres techniques en mairie, ou avec les propriétaires ont abouti à définir un seul secteur dont la localisation et le dimensionnement a évolué à proximité du chemin de Turckheim. Il paraît à ce jour correspondre à un certain consensus de la part des propriétaires et des élus. Ce choix permet ainsi d'éviter d'entamer la zone Grand Cru Sommerberg un temps envisagé par la municipalité au début des travaux. La volonté de limiter, de modérer, la consommation de zone AOC a guidé ce choix : situé dans le prolongement de la tache urbaine existante ou l'étoffant, elle impacte moins la zone AOC

Le choix d'un secteur nouveau en extension du village était en effet limité : le village est contraint par sa topographie : le noyau villageois ancien s'est posé au creux du vallon du Weidbach (avec une enveloppe bâtie principalement localisée à une altitude comprise entre les côtes 300 et 320 mètres). Il s'agissait globalement de se maintenir dans cette enveloppe. Il a été retenu pour sa proximité, sa facilité d'accès, l'insertion envisageable sans rupture dans le vallon (on ne franchit pas le weidbach), le respect du classement Grand cru, le respect de la biodiversité au nord de l'enveloppe villageoise qu'il évite.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD.

1. assurer la vitalité d'un village en perte d'habitant : niveau démographique suffisant, offre d'habitat équilibré, pérennité des équipements
2. Maîtriser le cadre bâti et paysager du village : maintien de l'unité architectural, maîtrise de l'enveloppe villageoise urbanisable dans le respect du site et du cadre de vie
4. Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère et plus généralement la biodiversité du territoire : modération de la consommation d'espace, réduction de la consommation d'espace

- **Orientations d'aménagement et de programmation**

Afin de concrétiser certaines des orientations développées dans le point précédent, le secteurs **AUa** fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'incrivent en cohérence avec les objectifs et orientations du PADD et permettront leur mise en œuvre.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles règlementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (AU 1 et AU 2)** sont rédigés de manière à encadrer l'urbanisation future de la commune.

Le secteur **AUa** autorise sous conditions les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation.

L'article **AU 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent en particulier la collecte des déchets ménagers- et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations, une diversification possible des usages de la voie. Les principes de desserte définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont notamment le passage du chemin de Turckheim à 6 mètres, une aire de retournement obligatoire pour les nouvelles impasses desservant plus de trois constructions.

L'article **AU 4** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **AU 5** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **AU 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal de 3 mètres par rapport à la voirie ou permet l'alignement ou un recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment à édifier par rapport à la voie (limite du domaine publique).. Il s'agit de permettre l'éloignement de la voirie si les pièces principales de vie sont exposées Sud et le rapprochement de la voirie si et notamment l'alignement à la voie si les pièces exposées Nord donnent sur celle-ci. De plus, ce recul permet de stationner un véhicule à l'avant de la construction et ainsi éviter les stationnements

gênant la circulation. Le recul minimal permet de ne pas être en rupture avec la proximité de maisons individuelles du secteur sud route de Turckheim.

La déconnexion des façades du bord des rues -le règlement fixant un recul minimal de 3 m des constructions par rapport à la voie-, permet l'insertion harmonieuse de l'extension et la préservation des percées et vues sur le clocher dont il reviendra à l'aménageur d'en étudier et préciser la localisation.

Toujours dans une volonté de lutter contre le stationnement sur les voies publiques, l'implantation des carports est autorisée à l'alignement.

Enfin, dans le but de faciliter le ramassage des ordures ménagères des dispositions particulières sont prises afin de permettre l'implantation à l'alignement des aires aménagées pour le stockage des déchets.

L'article **AU 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** autorise la construction sur limite ou selon un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 10 mètres sur un seul côté et 16 mètres sur deux côtés consécutifs, afin d'éviter des effets trop massifs de construction en limites

Il est fait référence à l'article **UA 8 et 9**, pour faciliter par ailleurs l'utilisation optimale de la parcelle.

L'article **AU 10** règlemente la **hauteur** maximale des constructions est fixée à 11 mètres ; au faitage et 8.50 mètres à l'acrotère et 9 mètres si l'acrotère est garde corps d'une toiture terrasse accessible. De façon générale, les hauteurs maximales des constructions à toit plat sont plus faibles que celles des constructions à toit en pente : il s'agit ici d'éviter l'effet « bloc » ou « cube », que peuvent présenter certaines constructions. Le nombre de niveaux habitables étant par ailleurs limitée à deux et non trois comme le village afin de minimiser l'impact visuel vertical des futures constructions.

Il est fait référence ensuite aux articles **U 11, U12 , U13** du règlement pour l'**aspect extérieur** des constructions , le **stationnement**.

L'article **AU 13** impose une part d'espaces verts ou plantés d'au moins 33% de la superficie des espaces libres de la parcelle- c'est à dire des espaces n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules, ni à des accès.

L'objectif de l'article **AU 13** est d'assurer une transition avec des éléments végétaux accompagnant l'urbanisation future : espaces verts plantés qui joueront un rôle de relais local pour la biodiversité, qui participeront au paysage urbain et au cadre de vie et qui permettront de lutter contre le ruissellement.

S'ajoute la matérialisation sur le plan de zonage, au pourtour Ouest et Sud du secteur d'une haie enherbée et arbustif et/ou arborée à réaliser en interface avec l'espace viticole : elle est repérée par le graphisme et la légende « haie paysagère à réaliser au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme » reportée au plan de zonage : **toutes les plantations à réaliser** seront choisies **parmi les essences locales** et **l'espace sera enherbé** : il s'agit d'une mesure tant de protection contre un éventuel risque d'érosion coulées de boues que d'une mesure paysagère d'insertion.

Il est fait référence ensuite aux articles **U 14, U 15**.

### 4.3 La zone agricole A

- **Délimitation et caractéristique**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole. Cet espace couvre quasi-exclusivement le vignoble, est quasi-inconstructible, notamment pour des raisons de préservation de l'aire AOC et du Grand cru, et des motifs paysagers.

Elle comprenant des espaces arborés/arbustifs à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité.

Des besoins avaient pu être évoqués par la viticulture pour la définition d'un secteur de hangars pour l'activité viticole, pour le moment il n'a pas été défini de secteurs en raison principalement de l'absence de disponibilité foncière, en effet il y a nécessité de desserte par les réseaux de cette future zone, afin de respecter des normes d'hygiène et salubrité et environnementale élevées ; la commune présente également une contrainte topographique, elle implique un coût pour la collectivité. En l'état actuel des choses cette possibilité n'est pas trouvée mais l'option n'est pas écartée et pourrait être retenue dans le cadre du PLU si les contraintes sont levées (déblocage foncier en particulier...). De plus lors de la concertation, la possibilité d'avoir une réflexion intercommunale avec les communes viticoles voisines a été envisagée et l'idée d'un secteur de hangars intercommunal -mutualisant les équipements et coûts- émise.

La zone **A** ne compte aucun secteur. **Seules 3 constructions isolées de petite taille** sont sis dans cette zone : une petite chapelle, et deux cabanons.

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A**.

4. Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère et plus généralement la biodiversité du territoire : préserver le vignoble, favoriser son rôle biologique, paysager et les autres éléments de biodiversité, modération de la consommation d'espace

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles. La zone agricole **A** voit sa constructibilité fortement limitée, **n'intègre aucune maison d'habitation**. seules sont pratiquement admis, conformément à la loi, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages. Un point important concernant le maintien de la biodiversité consiste en l'interdiction de la destruction de tout élément repéré au plan de zonage par la trame "éléments de la trame verte protégée" au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, correspondant aux éléments végétaux des coteaux viticole et arbustifs nord et des éléments du cortège végétal accompagnant le Weidbach.

Dans le sens également, la protection de murs de pierre emblématiques du patrimoine bâti villageois d'entrée de village sont appelés à être conservés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'article **A 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **A 4** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique. Des dispositions

particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **A 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal de 25 mètres par rapport aux routes départementales, 10 mètres de l'alignement des voies communales, et un recul au moins égal à 6 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés. Il s'agit ici de préserver les paysages et d'assurer une bonne insertion des constructions, cette distance est préconisée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Les pylônes et ouvrages de transport d'électricité constituent des obstacles latéraux agressifs et doivent, pour des raisons de sécurité routière, être implantés à plus de 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales hors agglomération (ce qui correspond aux zones A et N du projet de PLU)

L'article **A 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres afin de rechercher l'espacement du bâti.

L'article **A 8**, qui régleme l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, envisage que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire soient en contiguïté où se reculent d'une distance largement suffisante pour assurer la salubrité et sécurité publique.

L'article **A 9** n'impose pas de réglementation spécifique : cette zone n'est pas constructible.

L'article **A 10** régleme la **hauteur** maximale des constructions à 12 mètres au fait du toit. Il s'agit ici d'imposer des hauteurs qui respectent le paysage et s'inscrivent en cohérence avec l'existant.

Les prescriptions de l'article **A 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent un aspect compatible des édifications avec l'environnement agricole à dominante viticole et l'environnement naturel proche, afin de limiter au maximum leur impact visuel.

En matière de **stationnement**, les normes sont rappelées.

L'article **A 13** donne des prescriptions concernant les espaces repérés comme «éléments de la trame verte protégée» au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b». De plus, ils imposent des traitements végétaux aux abords des constructions, aux haies et aux dépôts de stockage.

Il s'agit de protéger les éléments végétaux qui jouent un rôle de relais local pour la biodiversité (abords du ruisseau du Weidbach, boisements et cortèges végétaux au sein de la zone agricole), qui participent au paysage urbain et au cadre de vie et qui permettent de lutter contre le ruissellement.

L'article **A 15** rappelle la réglementation thermique en vigueur sans qu'il y ajouter..

L'article **A 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

#### 4.4 La zone naturelle

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone N correspond essentiellement à la partie forestière du ban communal, protégée en raison de sa valeur patrimoniale, écologique et paysagère.

.Elle comprend principalement la forêt, qui s'étend sur la partie Ouest du ban de la commune, en particulier sur les versants.

La zone **N** ne compte pas de secteurs spécifiques :

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD

4. Préserver la trame agricole, environnementale et paysagère et plus généralement la biodiversité du territoire : préserver le vignoble, favoriser son rôle biologique, paysager et les autres éléments de biodiversité, modération de la consommation d'espace

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles. La zone naturelle **N** « stricte » voit sa constructibilité fortement limitée. Seuls y sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site, de la forêt et les équipements d'infrastructure d'intérêt public ou équipement d'intérêt collectif ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.

L'article **N 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **N 4** n'est pas renseigné.

L'article **N 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal de 25 mètres par rapport aux routes départementales, 10 mètres de l'alignement des voies communales, et un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés( distance préconisée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)). Il s'agit ici de préserver les paysages et d'assurer une bonne insertion des constructions.

Les pylônes et ouvrages de transport d'électricité constituent des obstacles latéraux agressifs et doivent, pour des raisons de sécurité routière, être implantés à plus de 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales hors agglomération

L'article **N 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** impose un recul proportionnel à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres afin de rechercher l'espacement du bâti.

L'article **N 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, envisage que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire soient en contiguïté ou se reculent d'une distance largement suffisante pour assurer la salubrité et sécurité publique.

L'article **N 9** n'impose pas de réglementation spécifique : cette zone n'est pas voué à la constructibilité.

L'article **N 10** réglemeute strictement la **hauteur** maximale des constructions à 3 mètres. Il s'agit principalement de maintenir une bonne insertion des constructions.

Les prescriptions de l'article **N 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à traiter au mieux les constructions afin qu'elles présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants. Les clôtures, dans ce souci sont réglementées Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité Elles doivent être constituées de grilles ou de grillages à large maille, d'aspect discret, sans mur-bahut, et ne devant pas excéder 2 mètres : ce qui permettra le passage de la petite faune et favorisera le déplacement de celle-ci , contribuera au maintien et renouvellement de la biodiversité animale.

En matière de **stationnement**, les normes sont rappelées à l'article **N 12**.

L'article **N 13** donne des prescriptions concernant les espaces repérés comme « espaces boisés classés » au titre de l'article L.113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ».

Il s'agit de protéger les massifs boisés principalmenet qui jouent un rôle réservoir et relais pour la biodiversité, qui participent au paysage et au cadre de vie ainsi que des éléments repérés par la trame "éléments de la trame verte protégée» correspondent aux abords du ruisseau du Weidbach : ils sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

L'article **N 15** traitant des performances énergétiques et environnementales et l'article **N 15** traitant des **réseaux de communications** électroniques ne sont pas règlementés.

## 5. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- **Les emplacements réservés**

Le document Plan de zonage liste et illustre des emplacements réservés .

L'inscription d'emplacements réservés au PLU 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.

L'existence d'un tel emplacement restreint le droit de propriété en interdisant au propriétaire de construire sur la surface de l'emplacement réservé. Toutefois, des constructions à caractère précaire peuvent exceptionnellement être accordées, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Compte tenu des restrictions dans l'utilisation de sa propriété, l'existence de l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement. Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord.

Les emplacements réservés inscrits au PLU concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation : il s'agit ainsi de permettre une desserte cohérente du futur secteur d'extension (l'élargissement du chemin de Turckheim) la création d'une aire de ramassage pour le transport en commun notamment scolaire, et la réalisation de cheminement sentier aux Trois-épis.

- **Éléments de paysage à conserver au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Plusieurs éléments du patrimoine naturel sont repérés et protégés au titre de ces articles du Code l'Urbanisme :

Les murs de pierre emblématiques du patrimoine bâti villageois d'entrée de village sont appelés à être conservés. Le règlement interdit leur destruction.

Le règlement autorise néanmoins les travaux de rénovation, d'extension, de transformation, ou réduction mineure sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques d'origine.

- Les éléments de la trame verte protégée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme correspondent aux éléments végétaux de type arbustifs des coteaux de Niedermorschwihr qui est un réservoir de biodiversité, des éléments du cortège végétal accompagnant le Weidbach à l'amont du village et a l'aval du village. S'y ajoutent des éléments arborés au sein du vignoble à l'ouest (le long du chemin dit Birgenlenweg et le long de la RD 11 en entrée de village Ouest): leur destruction est interdite. De plus, au sein de la trame "éléments de la trame verte protégée" toute construction, aménagement, dépôt-stockage de matériels et matériaux au sein de cette trame sont interdits. Ces règles définissent les objectifs de préservation et précisent les modalités de gestion de ces espaces protégés .
- Les éléments à réaliser au pourtour du futur secteur AUa : il s'agira de réaliser une haie enherbée composée d'essences arbustifs locales ou arborescentes locales qui constitueront une interface avec l'espace viticole et constituent une mesure de protection contre un risque éventuel de coulées.: elle est repérée par le graphisme et la légende « haie paysagère à réaliser au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme » reportée au plan de zonage :

- **Les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme**

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 défrichement 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.

Ces espaces correspondent à la forêt communale de Niedermorschwihr.

- **Le cas de constructions isolées**

Dans la zone A et la zone N délimitées dans le présent PLU , on ne repère que 3 constructions existantes, souvent anciennes, mais qui n'ont aucune fonction de logement : il s'agit d'une

chapelle au sud du ban et de 2 cabanons. Il n'y a donc aucun bâtiment d'habitation en zones agricole et naturelle.

Il n'a donc pas été réalisé de repérage spécifique de ces constructions isolées.

## 6. Bilans

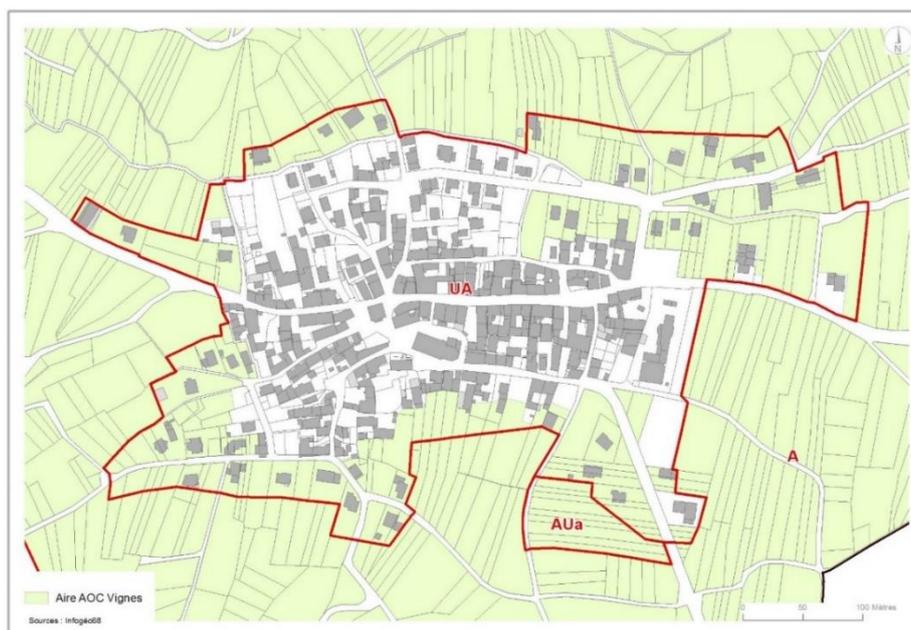
- **Le cas des options du PLU sur l'aire AOC vignes ou sur des parcelles boisées**

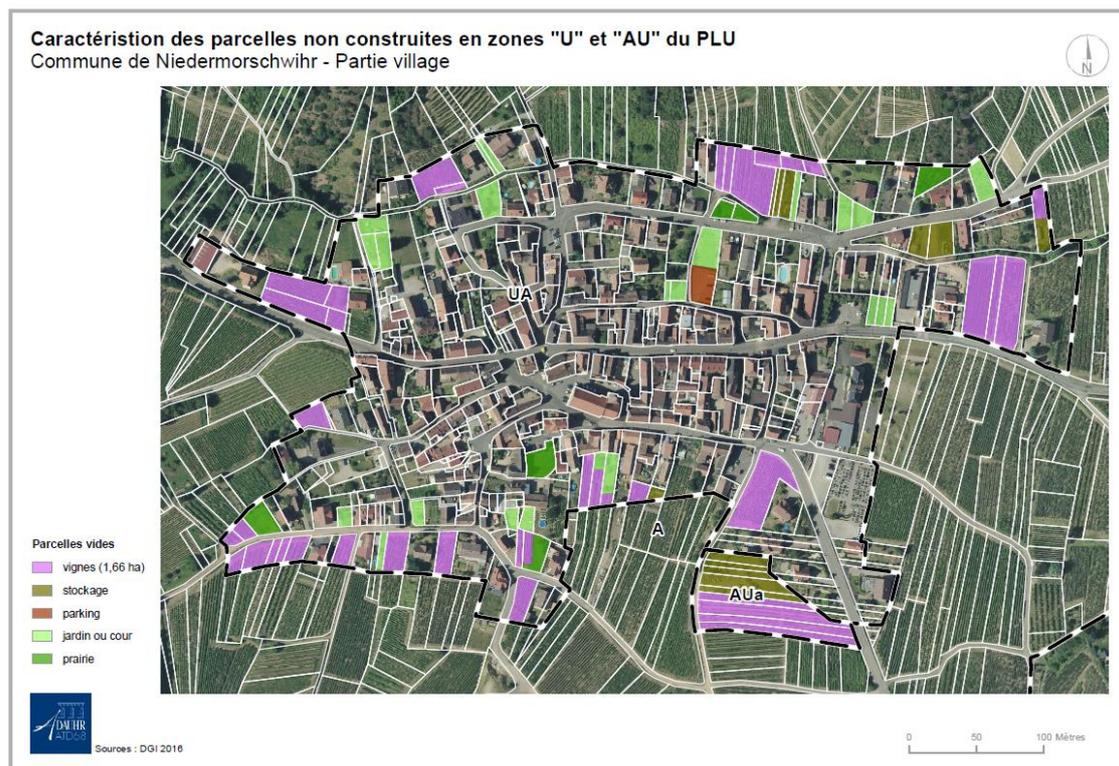
La commune de Niedermorschwihr a une identité viticole forte. Elle présente un vignoble, dont 90 ha sont protégés en tant qu'aire AOC. Il s'agit là d'une aire AOC communale de faible superficie par rapport à d'autres communes voisines.

Environ 1.66 ha de cette aire AOC, effectivement occupé en vignes, est classé dans une zone AU ou U dans le PLU, soit environ 1.8 % de l'aire AOC communale (seules les parcelles vides occupées en vignes sont retenues pour les zones U).

Il est à relever que le zonage AOC inclut 43 parcelles bâties or une parcelle bâtie répond à la classification en U, de plus la majorité des parcelles non bâties classées en zone UA, et relevant de l'aire AOC, sont desservies par les réseaux :

Les parcelles AOC situées le long des rues du Vignoble, des 3 épis, de l'Eglise, de la RD 11, le long de Linsenland sont desservies par le réseau d'eau potable et /ou le réseau d'assainissement et à ce titre classées et relevant du zonage U.

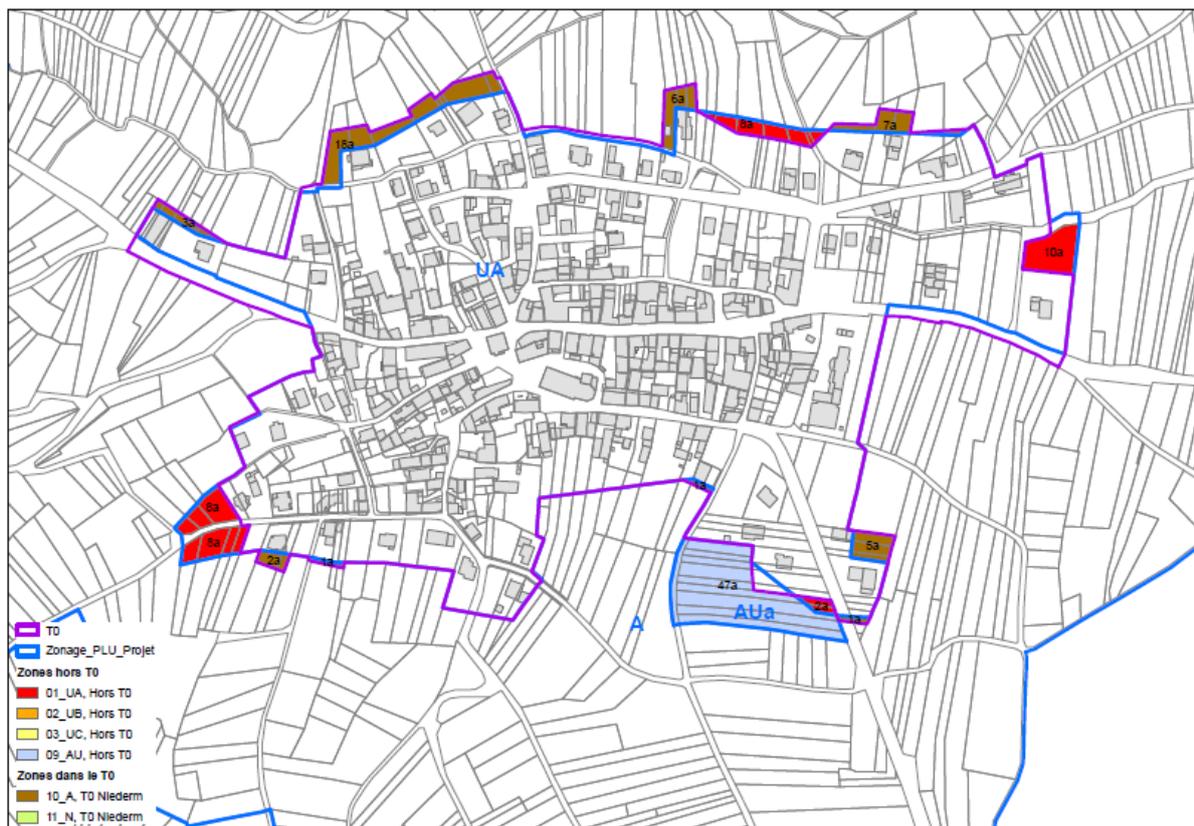




Comme on l'a précédemment dit, dans le village viticole, bâti et vignes sont traditionnellement imbriqués.. On peut relever que globalement le tracé du zonage du PLU arrêté a été réalisé au plus près du bâti dans un souci de préservation de la vigne (aire AOC), de modération dans la consommation d'espace agricole alors que la méthodologie Scot permet d'intégrer dans l'enveloppe urbanisée To « les jardins arrières privés sur une profondeur de 20 mètres à compter de la façade arrière de la dernière construction. » le zonage intègre à la marge des parcelles desservies en voirie et proche des réseaux eau et assainissement.

A noter qu'aux Trois-épis quelques parcelles boisées ont pu être maintenues en zone UC car correspondant à des unités foncières comprises elles-mêmes entre parcelles bâties (26 ares), ou grand ensemble foncier (43 ares) intégrant une unité foncière permettant l'insertion paysagère.

- **To et consommation d'espaces, compatibilité Scot**



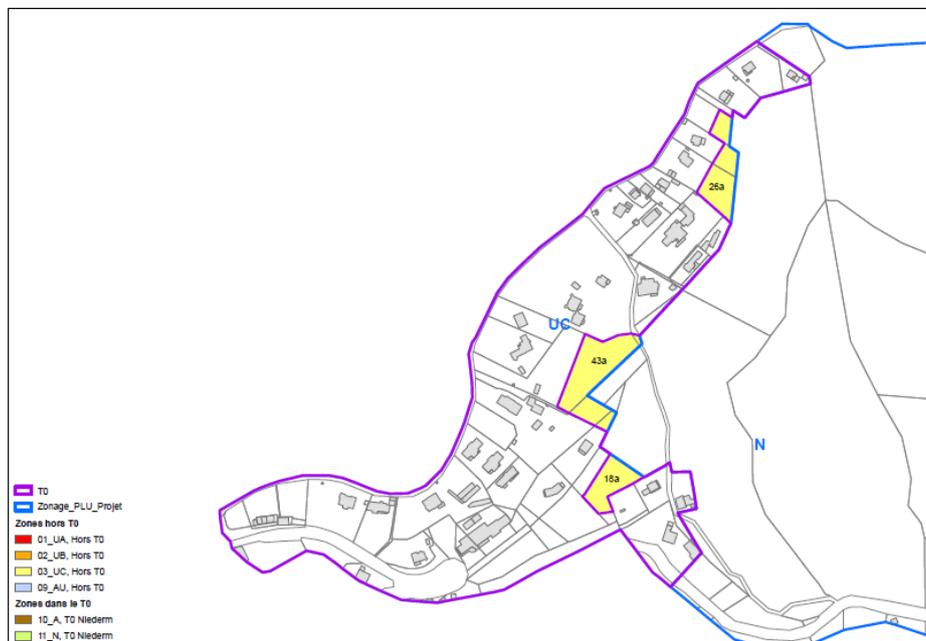
L'enveloppe urbaine de référence dite T0 a été définie pour apprécier les objectifs et projets de la commune, dans le contexte du Scot, :

Par rapport au To Scot, dans le village : on notera un relatif équilibre entre :

- les surfaces en deçà du To (surfaces marrons), relèvent le caractère du PLU qui consomme moins que ce qui est permis d'après la méthodologie Scot (prenant ainsi en compte Znieff et côteaux Sommerberg au nord...) **soit .45 Ha non entamé dans le To et classé en A.**
- les surfaces au-delà du To : (surfaces en rouge) correspondent à une consommation de 80 ares environ : **on est en compatibilité voire en conformité avec le scénario 2** qui permettait une extension de 0.9 ha : sachant que le secteur AUa consomme 0.47 Ha (parfois arrondi à 0.5 Ha), le reliquat admis par ce scénario de 0.43 ares n'est pas atteint : la délimitation du T0 fait apparaître 3 types d'écart en unités de zone UA :
  - un écart non significatif de 2 ares,
  - il peut représenter des arrières de zones constructibles qui résultent d'un choix politique de maintenir une limite UA similaire dans le secteur Nord pour les constructions existantes, de conserver la même profondeur constructible.
  - il correspond enfin à 3 ensembles de terrain maintenus en zone UA du PLU d'environ 8-10 ares chacun, car ils sont viabilisés ou en voie de l'être, parce qu'on intègre une parcelle entière rue des 3 épis (10 ares) ou qu'ils correspondent à de rares opportunités foncières encore urbanisables sous forme d'opérations ponctuelles, sur lesquelles les propriétaires ont exprimé une volonté de projet. Les parcelles le long du chemin rural Linsenlandweg viennent clore l'urbanisation au carrefour avec le chemin rural Wassersteinweg..



Au Hunabuhl, le choix a été fait de conserver les unités foncières découpées initialement lors de l'opération d'aménagement. Un seul écart peut être observé au-delà du T0 : il s'agit d'un écart d'environ 6 ares (surface marron) : le Scot accorde une profondeur de 30 mètres par rapport aux voies : Il n'y a pas de problème de compatibilité puisque le tout est compris dans les parties actuellement urbanisées et fait moins de 1 Ha, il peut donc être intégré au T0. On notera par ailleurs la situation inverse ou le T0 serait plus généreux que le classement UB (intégration dans le T0 de 20 mètres autour des bâtiments). Le zonage PLU est presque conforme au T0 Scot : il y a donc compatibilité avec le T0



Les Trois-épis correspondent à un secteur urbain particulier du fait de son inscription spatial sur 3 bans communaux, de sa topographie, de sa morphologie urbaine et densité urbaine historiquement faible, alternant constructions de villégiature et bâtiments plus imposants sur de grandes unités foncières et/ou parcs paysagers, favorisant l'intégration de ceux-ci. La zone UC du PLU en conservant les unités foncières initiales dans certains secteurs laisse apparaître 3 secteurs de différence avec le T0 du Scot (non intégrable en application des règles de construction du T0), la commune qui a déjà réduit fortement les possibilités

d'urbanisation aux Trois-épis (et Hunabuhl) a souhaité les conserver en l'Etat en zone UC. En effet ces surfaces en surplus peuvent correspondre à des unités foncières parcelles comprises entre parcelles bâties (26 ares), grande unité foncière (43 ares.).

Par ailleurs, si on procède à l'analyse globale conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, on notera que la superficie hors T0 aux 3 épis (87 ares soit 0.87 Ha) représente environ 0.2 % du territoire par rapport à l'emprise du ban: ce qui représente un pourcentage vraiment très faible du territoire communal.

Comme la jurisprudence récente le montre, les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs du Schéma de cohérence territoriale qui leur sont supérieurs. Le PLU de Niedermorschwihr tout en souhaitant inscrire ce document dans une maîtrise urbaine voulue par le Scot et en respectant celle-ci (seul un petit secteur d'extension AU est inscrit et la commune reverse des espaces en zones naturelles aux 3 épis et Hunabuhl) prend en compte les objectifs d'intérêt général propres à la commune -que constitue dans un contexte de vieillissement de population mais aussi de diminution de la population-, la reprise démographique (« retrouver un niveau démographique suffisant ») et le renouvellement et diversification de l'habitat (« vers une offre d'habitat équilibrée adaptée aux différents profils de ménages). Un très léger dépassement du T0 (détaillé plus haut), n'est pas par lui-même incompatible avec les orientations et objectifs du Scot pris dans leur ensemble avec le PLU qui prend en compte la situation territoriale de Niedermorschwihr rattachée à l'agglomération colmarienne et dont le scénario et taux de croissance restent raisonnables et modérés à l'échelle de la commune et de l'agglomération. Dans le cadre de l'analyse globale conduisant à se placer à l'échelle du ban communal, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier du Scot de Colmar Rhin Vosges, le PLU de Niedermorschwihr reste compatible avec le Scot.

## • **Bilan de concertation**

Depuis le démarrage de la procédure (jusqu'à l'arrêt du PLU), la concertation avec la population s'est déroulée ainsi :

- Mise à disposition du public à l'accueil de la mairie du registre de concertation et des études et selon leur état d'avancement : diagnostics, PADD, zonages
- Affichage dans le hall d'entrée des panneaux de concertation en 2016 et 2017
- Information dans le bulletin communal en mai et décembre 2017 et
- Tenue de 2 réunions publiques le 16 mai 2017 annoncé dans les pages locales des DNA le 6 mai 2017 et le 11 décembre 2017 avec annonce dans les pages locales des DNA le 24 novembre 2017 A noter que la commune ne dispose pas de site internet et que de ce fait, il n'y a pas eu de publication électronique
- Accueil en mairie de particuliers (notamment pour le projet de secteur AUa)

La population a ainsi pu largement s'exprimer tout au long de cette phase, les 2 réunions publiques des 16 mai et 11 décembre 2017 ont permis au total à une cinquantaine de personnes de prendre connaissance du projet PLU. Les observations ont porté :

- sur l'éventualité de sorties d'exploitation agricole et sur la possibilité de création d'une zone de hangars viticoles, sur la possibilité de mutualisation de cette zone (zone de regroupement intercommunal à trouver...)
- le rôle de l'Architecte des bâtiments de France dans le village (présence du clocher vrillée classé monument historique)
- la nécessité pour le village de regagner des habitants
- sur la préservation de la vue au Hunabuhl

- la population a été soucieuse de savoir quel serait le type de bâti admis dans le village de Niedermorschwihr, quelle surface serait concernée ?

Il n'a pu être trouvé à ce jour de terrains équipés pour permettre la réalisation d'une zone de hangars agricoles mais cette option est conservée. Les autres demandes ont pu être expliquées clarifiées au cours de la dernière réunion.

Dans le registre il n'a pas été inscrit de demande particulière :

Dans l'ensemble, la concertation a été bien suivie par les habitants et les différentes personnes concernées, le bilan en est positif.

- **Bilan de l'application du PLU.**

Conformément à l'article L 153-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal : procèdera à « *une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2* » sur **la base d'indicateurs** qui doivent être traduits et définis par la commune dans le document d'urbanisme.

**Article L.153-27** du code de l'urbanisme Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

**Neuf ans au plus** après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Ces indicateurs se trouvent dans la partie environnementale du Rapport de présentation (bilan environnemental). Ces indicateurs pourront servir de base à l'évaluation de l'application du PLU.

- **Modification à l'issue de l'enquête publique.**

L'article L 153-21 du code de l'urbanisme dispose que

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

## **1/Pour ce qui concerne les avis rendus par des personnes consultées sur le projet de PLU de Niedermorschwihr :**

Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU étaient favorables (Etat, Conseil Départemental du Haut-Rhin, Colmar Agglomération, Chambre d'agriculture, SIVOM 3 épis, Syndicat mixte d'assainissement du Vignoble, ..) ; certains étant accompagnés de réserves et/ou de recommandations.

Pour tenir compte de l'avis favorable de l'Etat, assorti de deux réserves, la commune modifie son document PLU pour :

- Garantir la compatibilité des enveloppes urbaines initiales de référence avec la méthodologie définie par le Scot : en effet, du fait que le Scot approuvé le 19 décembre 2017 – est devenu exécutoire début d'année 2018 -le 12 janvier 2018-, la commune a dû réaliser la cartographie des enveloppes urbaines de référence dites T0 pour vérifier la compatibilité du projet de PLU avec le potentiel de consommation foncière octroyé par le SCoT par EPCI. Ce travail de définition du T0 a été réalisé et doit être intégré au PLU dans le document 1-1 Rapport de présentation (dans la partie 6 Bilans du: T0 et consommation d'espaces, compatibilité Scot) et l'analyse de la compatibilité avec le Scot vérifiée dans ce même paragraphe. Le PLU reste compatible avec le Scot Colmar Rhin Vosges.
- Présenter les raisons de l'intégration de parcelles de vignes AOC ou boisées dans les enveloppes urbaines: Cette présentation a été réalisée dans le document 1-1 Rapport de présentation (*partie 6 Bilans : le cas des options du PLU sur l'aire AOC vignes ou sur des parcelles boisées*) :  
Toutefois il convient de retirer deux parcelles boisées de la délimitation de la zone constructible UC aux Trois-épis (à proximité du chemin Herrenwald) dans le cadre de l'approbation du PLU .  
(modification du rapport de présentation, du plan de zonage)

Par ailleurs, la liste des éléments patrimoniaux, paysagers et naturels est enrichie : les espaces correspondant au cortège végétal accompagnant le ruisseau Weidbach, en amont du village, des bosquets ou alignements boisés chemin Birgelenweg ou entrée de village Ouest ont été ajoutés en « éléments de la trame verte à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les règles de gestion et de préservation de ceux-ci sont détaillées : toute construction, aménagement, dépôt-stockage de matériels et matériaux au sein de ceux-ci y sont interdits.

Dans l'OAP et le règlement, des précisions sont amenées pour souligner la philosophie des mesures d'insertion paysagères déjà prises et réfléchies pour le futur secteur d'extension. Pour la protection du paysage aux Trois-épis, un recul minimal de 10 mètres des constructions par rapport à un espace boisé est exigé par le règlement de la zone UC Au contact de la zone UC, le peuplement boisé en zone N est composé de résineux et feuillus avec prédominance des résineux (épicéas : espèce dont la hauteur de cime peut par ailleurs facilement obstruer la vue de la plain.) dont l'intérêt est faible : pour cette raison, il n'est pas envisagé de surprotéger ce type de peuplement d'où le maintien d'un cordon de d'espaces boisés non classés -).

Ces ajouts entraînent la modification du rapport de présentation, du plan de zonage, du règlement ..

Le règlement est également complété en ce qui concerne l'adaptation des constructions isolées (non affectées à l'habitat), la précision des occupations permises en N (ONF).

Par ailleurs le rapport de présentation a été complété en ce qui concerne les perspectives d'évolution et évaluation des besoins (logements vacants, scénario..), précisions sur l'OAP..

A la demande du Département, pour les zones agricoles et naturelles, un recul de 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales est exigé pour l'implantation des pylônes et ouvrages de transport d'électricité est ajouté (articles A6 et N6) : Ceux-ci constituent en effet des obstacles latéraux et doivent, pour des raisons de sécurité routière, être implantés à plus de 4 mètres des routes départementales hors agglomération. (ceci entraîne la modification du règlement)

A la demande de l'Autorité environnementale, la protection de la ripisylve à l'amont du village comme elle l'est à l'aval, figure sur le plan de zonage du PLU ainsi que la protection d'autres éléments de la trame verte (bosquets, ..). Dans le règlement, en zones A et N la règle de recul des aménagements et constructions par rapport au haut des berges du Weidbach est portée à 6 mètres, comme le préconise le SDAGE du bassin Rhin-Meuse. En outre, l'évaluation environnementale est mise en cohérence par rapport à la gestion du risque de coulées de boues.

Il est rappelé à la demande de la chambre d'agriculture dans le PADD que la définition d'un secteur de hangars pour l'activité viticole est conservé et retenue dans le cadre du PLU mais n'a pas été retenue en l'état actuel des choses et que dans l'OAP, La haie de protection continue avec l'espace viticole est bien inclus dans la zone AUa .

## **2/Pour ce qui concerne l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et conclusions. L'enquête publique s'est bien déroulée. Le commissaire enquêteur a **rendu un avis favorable** sur le projet de PLU «sous réserve d'une réflexion sur 2 demandes individuelles et sur les points évoqués dans les courriers de la préfecture et du Conseil Départemental » ,

En ce qui concerne ces 2 demandes relatives à une extension de la zone urbaine le long du chemin Linsenlandweg et extension de la zone AUa (parcelle jouxtant la rue de Turckheim et le chemin Schneidweg) : la réflexion a été menée et conduit à ne pas y donner une suite favorable pour les raisons suivantes :: la loi Engagement National pour Environnement (« Grenelle de l'environnement ») qui vise à la réduction de la consommation d'espaces naturels guide l'élaboration du PLU tout au long de la procédure jusqu'à la fin de celle-ci, cette problématique de la réduction de la consommation foncière est toujours rappelée par les représentants de l'Etat. Le PLU doit également être compatible avec le Scot et la définition récente du T0 pour la commune implique de ne pas ajouter d'autres terrains en « consommation d'espaces ».

Pour des raisons de sécurité rappelées par le Conseil Départemental, en l'Etat actuel, il n'est pas possible de donner suite à la demande qui aurait visé à agrandir vers le Sud le secteur d'extension AUa jusqu'au chemin Schneidweg. Ce choix remettait en cause les réflexions et l'économie générale de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définie dans ce projet de PLU et imaginé dans un développement Ouest/Est (sens du parcellaire actuel du secteur AUa). Quoiqu'il en soit, le projet de secteur AUa ne pourra être réalisé qu'avec l'accord des propriétaires.



