CC

- Carte communale -

Commune de **ZOEBERSDORF-GEISWILLER**

Commune déléguée de **GEISWILLER**

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration CC le 16/01/2006
Prescription PLUi le 15/12/2015

ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté communautaire du 31 juillet 2019

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN
HOCHFELDEN
67270

A Hochfelden,
le 31/07/2019,

Le Président,
Bernard FREUND

Communauté de communes du Pays de la Zorn
43 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN

atip
AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

Préfecture du Bas-Rhin
IIe Direction - 2e Bureau

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral de ce jour

Strasbourg, le 16 JAN. 2006
Le Préfet

P. le Préfet
Le Secrétaire Général
Signé : Philippe VIGNES

COMMUNE DE GEISWILLER
Département du Bas-Rhin

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Document approuvé le : 07 OCT. 2005

Le maire :

MAIRIE DE GEISWILLER
67

TOPOS atelier d'urbanisme – 3, place de l'Etoile – 67 210 OBERNAI
Mail@toposweb.com

Préambule

Les objectifs d'une carte communale sont énoncés par le Code de l'urbanisme (Article 121-1).
La carte communale doit permettre :
« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

A. **Définition et contenu des cartes communales** (articles R 124-1 et suivants)

Article R124-1

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques.
Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Article R124-2

Le rapport de présentation :
1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la

manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Article R124-3

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

SOMMAIRE

Préambule 1
A. Définition et contenu des cartes communales (articles R 124-1 et suivants) 1
Présentation de la commune 4
Situation géographique 4
Situation administrative 4
Historique 4
Première partie 5
Analyse de l'état initial 5
Milieu physique 6
Milieu naturel 8
Paysage 10
Paysage socio-économique 17
Réseaux et équipements 21
Milieu agricole 23
Contraintes et servitudes d'utilité publique 25
Prévisions et développement 27
Enjeux pour la commune 27
Orientations générales souhaitées par la commune 28
Deuxième partie : 29
Possibilités d'extensions et choix retenus 29
Possibilités d'extension 30
Choix retenus et justifications 31
3e Partie : 33
Incidences des choix sur l'environnement 33
Incidences sur l'environnement 34
Moyens de préservation 34
Milieu physique et naturel 34
Paysages 35
Outils existants pour la préservation de l'existant 35

Présentation de la commune

Situation géographique

GEISWILLER est une commune rurale de 190 habitants.
Elle se situe au nord-ouest de Strasbourg et appartient à l'unité géographique sous-vosgienne.

La commune de GEISWILLER se trouve à 40 km de Strasbourg et se place au nord de l'Autoroute de l'Est (A4).
Le ban communal de GEISWILLER est de 320 ha. Il s'étend entre le Hungerberg et le Bois de Pfaffenbusch.
Les communes voisines sont :
Gottesheim au sud-ouest, Printzheim à l'Ouest, Riedheim au nord-ouest, Bosselhausen au nord, Zoebersdorf au nord-est, Wickersheim à l'est et Melsheim au sud.

GEISWILLER est desservie par la route Départementale 632 (du Nord au Sud) et par la route Départementale 59 (de l'Est vers l'Ouest).

Situation administrative

GEISWILLER est rattachée au canton de Hochfelden et à l'arrondissement de Strasbourg-campagne.

La commune appartient à plusieurs EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) :

- La Communauté de Communes du Pays de la Zorn
- Le SIVOM de Hochfelden
- Le SICTEU de Hochfelden

Historique

Fruit de nombreuses passations de terres et d'appartenance à différents grandes familles d'Alsace et de Lorraine (Lichtenberg,..), GEISWILLER est une commune rurale au patrimoine architectural riche, en témoignent notamment les grandes fermes traditionnelles alsaciennes et leurs dépendances qui ont été conservées.

Première partie

Analyse de l'état initial

Milieu physique

Géomorphologie

• Du point de vue géomorphologique, La commune de GEISWILLER se situe à la jonction des grands ensembles alsaciens : La Plaine Ello-rhénane à l'Est et le piémont vosgien à l'Ouest.

• Cette transition se traduit par la présence de terrasses et de collines peu élevées, séparées par des rivières. Le ban communal de GEISWILLER est installé sur l'une de ces collines disposées de part et d'autre du horst de « Marlenheim – Waltenheim – sur – Zorn » dans le champ de fracture de Saverne.

Topographie

Le noyau de GEISWILLER est installé en partie en fond de vallon et sur le flanc d'une colline qui compose son ban communal. En effet, c'est à une altitude d'environ 225m que se sont installées les habitations.
Le ban communal s'échelonne entre des altitudes de 195 à 254 m. L'altitude maximale est donnée au sommet de Lanzenberg situé en extrémité sud-ouest du ban communal.
Au Nord de la commune, le relief est relativement régulier et les altitudes oscillent autour de 220m. Il existe une dépression appelée « Im Lœchelfeld » ayant une altitude de 204m.

Géologie

La commune de GEISWILLER est assise sur une épaisseur de dépôts éoliens du quaternaire appelés lœss qui se caractérisent par une teinte claire à forte teneur en calcaire. Le sol se compose d'une alternance de couches marneuses et calcaires de granulométrie fine qui favorise la fertilité des terres agricoles.

Hydrographie

Le ban communal de GEISWILLER n'est à priori pas exposé aux crues.

La nappe phréatique de la Plaine d'Alsace ne se prolonge pas jusqu'à GEISWILLER. Le « Allmendgraben » prend sa source en limite forestière au Nord du noyau villageois de GEISWILLER, ce ruisseau est un petit affluent de la Zorn qu'il rejoint au Sud-Est de Hochfelden.

Au Nord du ban communal, au bord de la Route Départementale 632, le « Sonderbach » prend sa source pour s'écouler ensuite vers Bosselshausen et rejoindre également la Zorn au sud-est de Hochfelden.

Climatologie

• Le climat de GEISWILLER est caractéristique des conditions climatiques de la Plaine d'Alsace. Il s'agit d'un climat de transition, soumis à la fois aux influences océaniques

et continentales. L'accentuation de la continentalité est corrélée au phénomène de barrière engendré par le massif des Vosges.

• Les conditions climatiques de GEISWILLER sont identiques à celles du département, à savoir un climat semi-continental caractérisé par des hivers rigoureux et des étés chauds ponctués d'orages.
Les journées de brouillard sont nombreuses en automne et au printemps. Les jours sans soleil sont plus nombreux que dans les autres régions de France.
Les températures moyennes annuelles sont voisines de 10°C et leur amplitude est assez importante entre les mois les plus chauds et les mois les plus froids : jusqu'à 16°C.
• Les précipitations annuelles se situent entre les isohyètes[1] de 600 et 800mm de lame d'eau. Les précipitations étant réparties sur l'ensemble de l'année avec les mois de janvier et de février plus sec.
• Les influences d'Ouest sont plus nombreuses que dans les zones au Sud de Strasbourg étant donné les altitudes moindres qui engendrent une entrée facilitée des courants d'Ouest.
On peut considérer que le noyau villageois ancien de GEISWILLER, par son implantation en creux de vallon et sur le flanc d'une colline, est protégé des vents dominants et est exposé aux vents orographiques locaux.
L'extension sur le haut de la colline au Nord –ouest (vers Melsheim) est plus exposée aux vents que le noyau villageois.

Exemple à suivre :
Le noyau ancien de GEISWILLER est installé en creux et sur le versant d'une colline. L'ensemble des constructions est protégé des vents et assure une insertion du bâti dans le paysage.

A éviter :
L'imperméabilisation du sol d'Est en Ouest favorise le ruissellement et les écoulements vers la zone bâtie.

Synthèse
L'orientation et l'exposition aux vents de certains secteurs du ban communal pourront influencer l'installation des élevages ou d'installations pouvant entraîner des nuisances olfactives (décharges, stockage de fumier...) mais aussi influencer l'implantation du développement urbain dans un secteur abrité du vent.

[1] Les isohyètes sont les lignes visibles sur une carte des précipitations correspondant à une même hauteur de lame d'eau annuelle, soit la quantité moyenne de précipitations annuelles.

Milieu naturel

Photo 1 : GEISWILLER dans son écrin (entrée Sud) **Photo 2 : les vergers (KLEINFELD)**

La forêt

La forêt du Boesch est le seul espace forestier sur le ban communal de GEISWILLER. Cette forêt n'est d'ailleurs pas uniquement sur le ban de GEISWILLER mais aussi sur les bans communaux de Wickersheim - Wilshausen et de Zoebersdorf. Les espaces boisés représentent environ 14ha de taillis en majorité en terrains privés dont l'entretien est irrégulier.
Cette forêt de feuillus est un espace important dans le paysage de la commune de GEISWILLER. Lorsqu'on rejoint le village par le sud, on devine le village dans un écrin forestier. Cette forêt est située sur une colline de faible altitude mais suffisante pour être valorisée. Le Allmendgraben prend sa source en sa lisière, et la proximité de la forêt favorise le développement d'une végétation typique des cours d'eau et de lisière de forêt. Cet espace de jonction entre le ruisseau et la forêt peut s'avérer très important pour la diversité biologique.

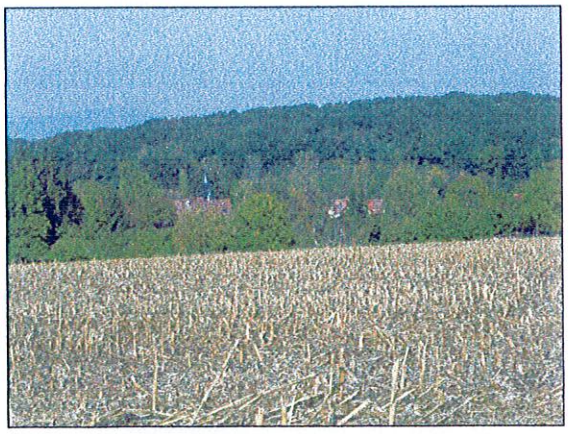


Photo 3 : La forêt du Boesch vers le nord - est

Les vergers et espaces semi-ouverts

Sur la colline du Kaffenberg, ainsi que tout autour du village, les vergers occupent une place importante dans le paysage et dans l'occupation du sol de la commune. Il s'agit ici d'une particularité de GEISWILLER. Les vergers représentent une surface de 27ha sur une surface totale du ban communal de 320 ha. Les villages traditionnels alsaciens, du piémont vosgien ou du Kochersberg sont presque tous dotés de vergers résiduels ceinturant le bâti.
GEISWILLER a su protéger un ensemble plus important de vergers sur un versant de colline. Ceux-ci sont bien entretenus, accueillants et le refuge de nombreuses espèces animales et végétales spécifiques.

Photo 4 : Les vergers sur le versant sud (secteur ZNIEFF)

Les espaces ouverts

Á l'exception de la forêt du Boesch, de la colline du Kaffenberg et de la ceinture de vergers(cet élément sera développé plus en détail dans la partie paysagère) autour du village, les espaces ouverts dominent l'occupation du sol sur le ban communal de GEISWILLER. La polyculture et la prairie sont les principales pratiques culturales, la plus grande partie étant destinée à la production de maïs.
La surface de prés est de 61ha et il existe un hectare de vignes alors que les terres labourables représentent une surface de 191 ha.

Milieux spécifiques localisés

Le lit du ruisseau « Allmendgraben » et la végétation qui s'y rattache forment un milieu particulier à préserver pour sa diversité et sa richesse spécifique. Le lien entre la lisière forestière et la végétation typique des cours d'eau permet l'existence et le développement d'un biotope favorable à de nombreuses espèces. Le fossé d'écoulement des eaux claires est aussi un milieu particulier qui peut abriter des espèces typiques des milieux humides et des bords de cours d'eau.
Les vergers de la colline du « Kaffenberg » (au sud du village) sont eux aussi des milieux spécifiques qui devront faire l'objet d'une attention et d'une préservation particulières.
Les rangées d'arbres remarquables en direction de Melsheim, ainsi qu'en limite du terrain de football sont des éléments du paysage à conserver. Les grands chênes et autres essences de bois de feuillus enrichissent la valeur patrimoniale du village.
Le tilleul conservé au milieu du carrefour entre la rue principale et la rue du Tilleul est un élément remarquable du paysage urbain de GEISWILLER et symbolise l'entrée Est du village.

Paysage

La morphologie urbaine

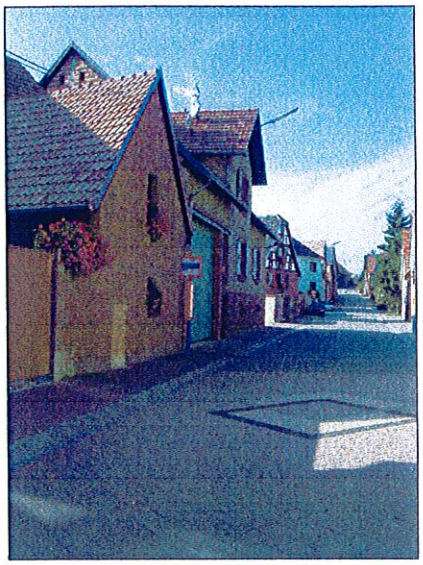


Photo 5 : Le village-rue, en direction de Bouxwiller

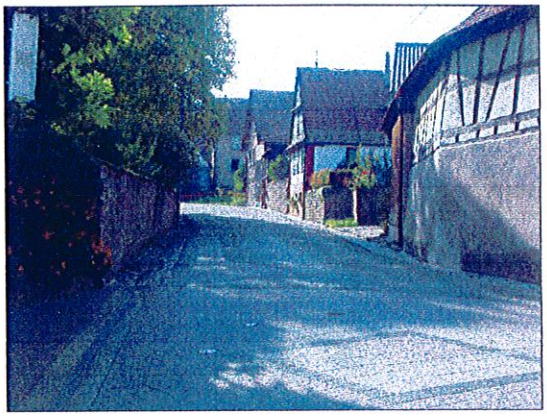


Photo 6 : Vers Melsheim

GEISWILLER est un village-rue qui s'est développé de part et d'autre des axes de circulation. On peut interpréter en point cardinal du village : le carrefour principal entre les routes Départementales n°632 et 59. Le centre « historique » est matérialisé par l'église du village avec son cimetière ancien et l'école primaire qui lui fait face.

♦ La zone urbaine :

La zone urbaine est composée de 3 axes principaux autour desquels se sont développées les habitations et leurs dépendances.
La plupart des constructions qui caractérisent le paysage urbain de GEISWILLER sont des fermes imposantes et bien entretenues organisées en « U » avec granges (dépendances), maison d'habitation.
Ces fermes sont dotées de grands porches traditionnels qui ouvrent sur la cour.
Les fermes les plus remarquables (une datant de 1786, une autre de 1836, ...) sont installées à proximité de l'église et de l'école.
La nouvelle mairie est installée dans l'ancienne laiterie.

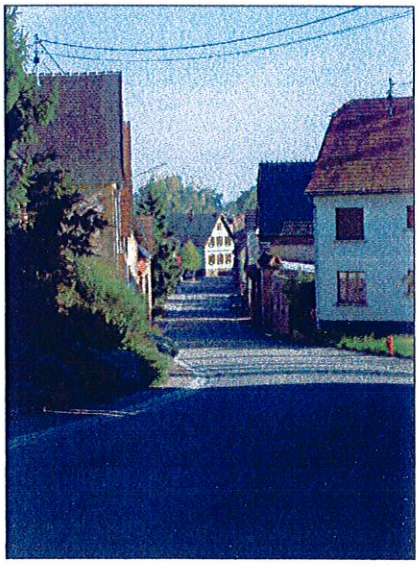


Photo 7 : L'entrée Nord-ouest de GEISWILLER

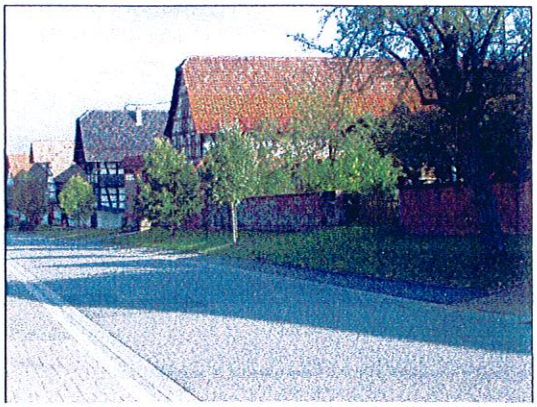


photo 8 : L'aménagement rue principale

La forme urbaine de GEISWILLER n'a pas été profondément modifiée par le lotissement qui s'est construit en limite Est du village. La rue du Tilleul a prolongé l'étalement faible du village vers la limite forestière au Nord.
La transition paysagère a cependant disparue. Les constructions neuves sont visibles de l'Est comme un front urbain et aucun aménagement paysager ne permet d'établir une progressivité visuelle. Cette absence de transition paysagère n'est pas représentative du village de GEISWILLER où les vergers et espaces de transition entre le bâti et les espaces agricoles ont été préservés.

La centralité historique du village est matérialisée par l'église et le carrefour. Progressivement, les constructions se sont installées vers l'Ouest, en montant vers Printzheim. Une rue courte s'éloigne vers le Nord (la rue de la bergerie). La rue de la bergerie et la rue de la Fontaine sont les seules rues au Nord-Ouest de la commune qui sont perpendiculaires à l'axe principal.

Vers le Sud, en direction de Melsheim, la rue du 22 novembre, malgré son éloignement relatif par rapport à l'église possède une architecture et une organisation traditionnelles. Les bâtiments agricoles plus récents sont installées en arrière de parcelle et non visibles depuis la route.
Cette intégration paysagère des bâtiments agricoles dans l'organisation du village est un élément valorisant de GEISWILLER.
Les dépendances agricoles des maisons traditionnelles sont intégrées de fait dans le paysage urbain.

Des arbres fruitiers bordent la route, jusque dans le village. Et à l'entrée du village, un arbre, presque au milieu de la chaussée sert de carrefour entre la rue principale et la rue du tilleul. Ce tilleul est entouré de pavés.

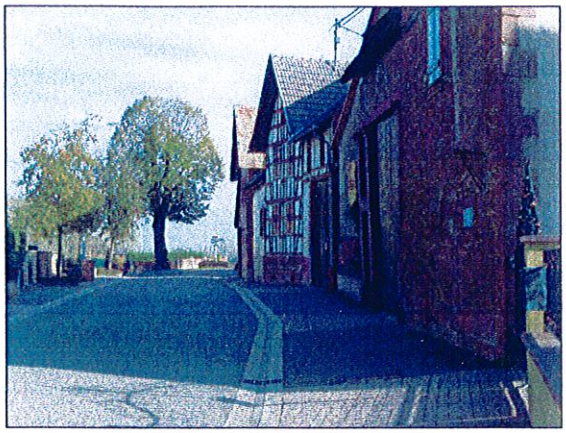


Photo 9 : le tilleul vers Wickersheim

♦ *Exemple à suivre :*
⇒ *La laiterie*
La ré-affectation du bâtiment est un bon exemple de réhabilitation qui ne demande pas de nouvelle construction mais simplement une modification de la fonction du bâtiment existant.
Cette réalisation communale pourrait servir d'exemple et encourager l'entretien des maisons existantes et non pas l'accès systématique à des constructions neuves.
Les vergers ont été conservés autour du village, mais aussi sur un versant isolé.

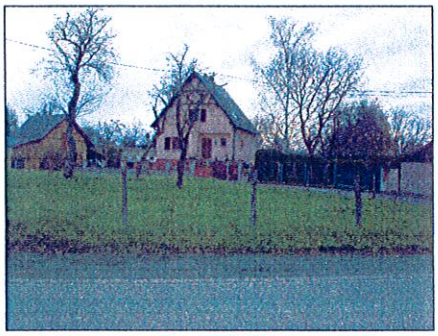
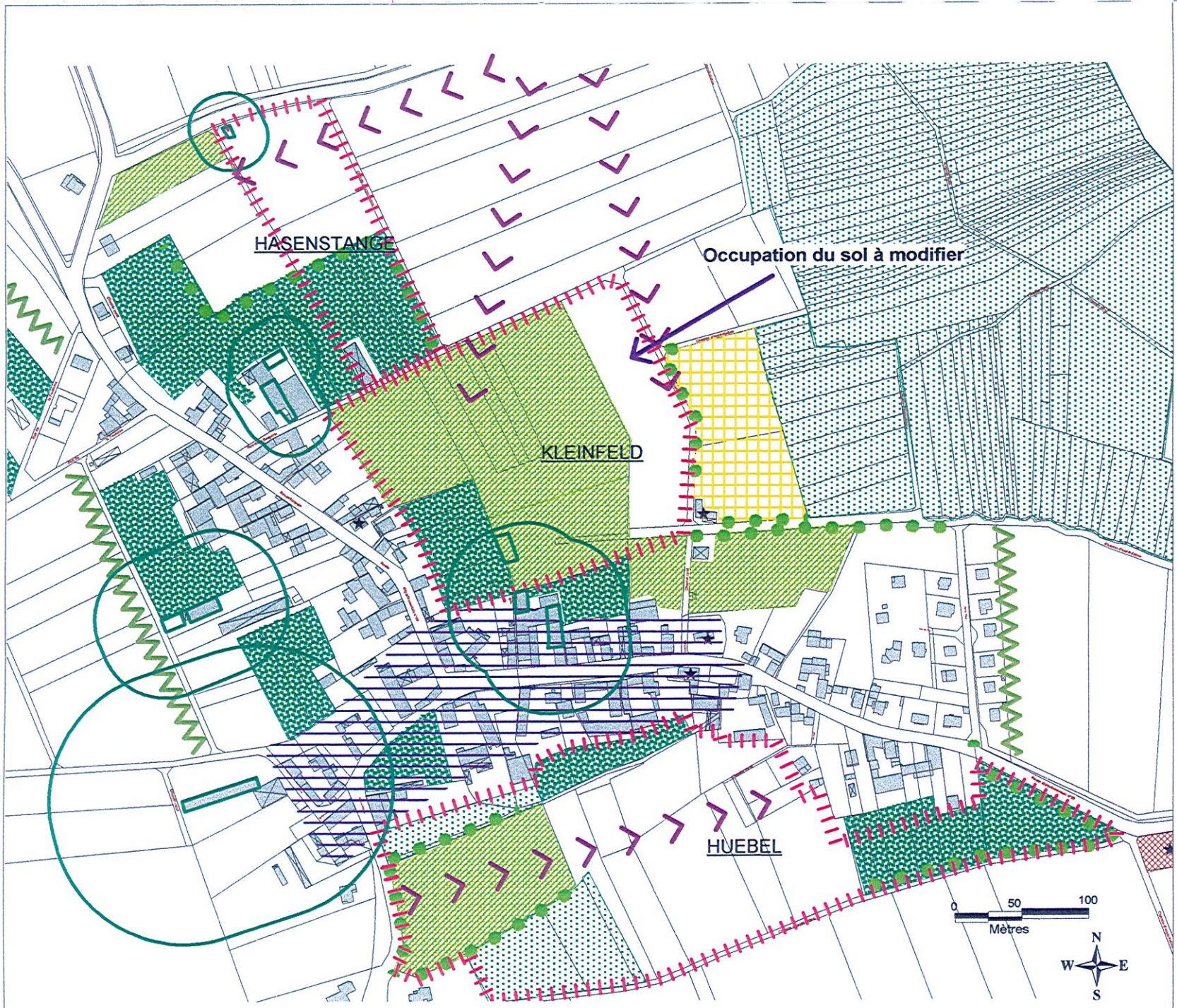


photo 10 : Maison en retrait

♦ *A éviter :*
L'implantation des maisons en retrait est à éviter pour conserver un alignement par rapport à la chaussée existante.

Le paysage communal

En empruntant le chemin rural qui passe devant l'église et qui part vers les champs, on découvre une aire de jeux, un terrain d'évolution pour le football et un terrain de boules avec un abri et des vestiaires pour les sportifs. Cet espace est bien intégré au paysage, sa construction est récente (2002). Il matérialise une transition entre l'église, le verger et la forêt au Nord.
Un maillage de chemins ruraux et de chemins d'exploitation permettent de parcourir le village de l'extérieur et d'observer l'arrière du bâti.



Commune de
GEISWILLER

CARTE COMMUNALE

Occupation du sol

- cimetiere
- Espace boisé
- prairie
- stade
- vergers
- terres cultivées

- Secteurs paysagers identifiés
- Transition paysagère à améliorer ou à créer
- Façade patrimoniale et architecturale à préserver
- Rideaux de végétation remarquables à préserver
- Vues à préserver enjeu paysager fort

CARTE PAYSAGERE

NOVEMBRE 2003

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

A 92 a

Commune de
GEISWILLER

CARTE COMMUNALE

Occupation du sol

- cimetiere
- Espace boisé
- prairie
- stade
- vergers
- terres cultivées

Secteurs paysagers identifiés

Transition paysagère à améliorer ou à créer

Façade patrimoniale et architecturale à préserver

Rideaux de végétation remarquables à préserver

Vues à préserver enjeu paysager fort

CARTE PAYSAGERE

NOVEMBRE 2003

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

Ay a

♦ Le paysage remarquable:

• **KLEINFELD :**

Photo 11 : Lieu-dit KLEINFELD

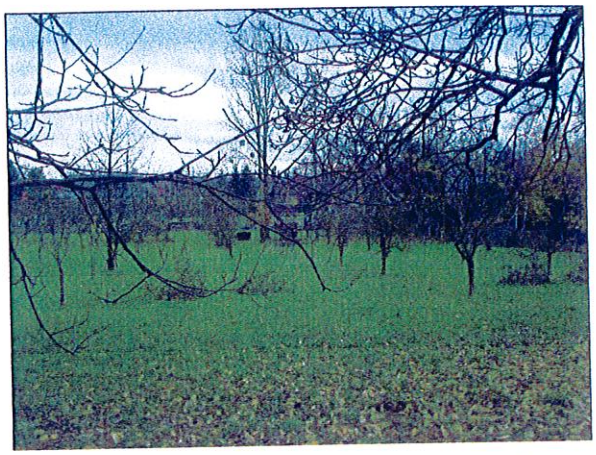


photo 12 : KLEINFELD vue du nord -ouest

Le lieu-dit KLEINFELD est situé au Nord de la zone bâtie actuelle. Il s'agit d'une zone délimitée par l'arrière de la dorsale urbaine et par un chemin rural rejoignant la rue de l'église et la rue de la Bergerie. En plus du tracé du chemin rural, les limites de cet espace riche en couleurs sont identifiables rapidement par la rangée d'arbres à l'Est (limite du terrain de football) et par la différence d'occupation du sol au nord du chemin rural.
Cette partie du ban communal est particulièrement intéressante. En effet, l'occupation du sol en vergers et en prairies pour la majorité des parcelles confère à cet endroit une place importante dans le cadre de vie et le paysage de GEISWILLER. La variation de couleurs, de hauteurs d'arbres et de surface enherbée est agréable. Il se dégage une ambiance intimiste attirant le regard sur le village proche et une ouverture sur les alentours boisés.
Il s'agit également d'un milieu propice aux échanges écologiques entre plusieurs types de milieu qui se côtoient : vergers, jardins privatifs, prés, haies et zone bâtie. Cette variété écologique des milieux est importante pour la diversité biologique et pour la diversité visuelle qu'elle offre.
La dimension verticale des arbres fruitiers et la couleur des sols enherbés apporte une richesse au paysage.
Une seule parcelle se distingue des autres par son occupation du sol inadaptée au cadre puisqu'elle est en terre de labours (maïs).
Le lieu-dit KLEINFELD, en raison de sa situation par rapport au village et de sa topographie, serait une zone d'extension urbaine future adéquate à la conservation de la forme urbaine et au respect de l'environnement. L'aménagement paysager de cette zone d'extension et l'intégration des nouvelles constructions au cadre de vie existant permettrait de conserver la qualité de vie de Geiswiller. L'extension urbaine dans ce secteur n'exclut pas la conservation de certains arbres fruitiers et la re-création, le cas échéant, d'une ceinture de vergers autour des bâtiments nouvellement construits.

• **HASENSTANGE :**
Le lieu-dit HASENSTANGE s'inscrit dans la continuité de la qualité paysagère du KLEINFELD. En effet, situé au Nord du KLEINFELD, il limite le bâti à l'ouest et sert

d'espace de transition entre le monde agricole et la zone urbaine. Son exposition par rapport à la route de Zoebersdorf est très importante et l'aspect visuel joue ici un rôle primordial.
Le côté intimiste du lieu se ressent moins du fait de la proximité de la route et d'une relation différente par rapport au bâti. En effet, le bâti dans cette zone Nord est plus diffus, les constructions plus récentes et les jardins sont moins développés à l'arrière des maisons.
La moitié du secteur est occupée par des vergers et l'autre par des terres de labours. La dimension verticale et le recouvrement végétal sont ainsi moindre.
Il reste cependant très intéressant de préserver une transition paysagère entre la route, les constructions existantes et l'espace voué à l'agriculture plus intensive.
HASENSTANGE s'inscrit réellement dans la continuité du KLEINFELD.

photo 13 : Une partie du HASENSTANGE

• **HUEBEL :**

Situé au sud de la commune, sur le versant vers le village, ce secteur est doté d'une sensibilité environnementale et paysagère particulière. Dans le paysage, se succèdent, une haie d'arbres remarquables le long de la route et le long du fossé, les prés vers l'Est et un verger. Quelques jardins marquent l'arrière du bâti ancien et permettent d'observer l'organisation du village.
La situation topographique du secteur lui confère un intérêt environnemental important dans le ruissellement sur le versant des eaux de pluies qui s'écoulent vers le village.
L'occupation du sol de cette zone joue un rôle primordial car elle permet de réduire les effets de ruissellement dans la pente. La végétation arborescente et les prés ont une capacité d'infiltration plus importante que les terres labourables et notamment en période hivernale ou celles-ci sont à nu. Ces terres agricoles nues, et dans le cas où elles seraient labourées dans le sens de la pente, sont un facteur aggravant dans la provocation du ruissellement et peuvent provoquer des coulées de boues lorsque la quantité de matériel mobilisé est importante.

♦ *A améliorer :*
⇒ *A l'entrée sud du ban communal, l'installation agricole existante mériterait un effort d'intégration paysagère.*

♦ *Exemples à suivre :*
⇒ *L'aménagement de la rue Principale*
Au sein de la rue principale, deux vieilles granges sont en mauvais état, mais à l'exception de ces bâtiments, l'ensemble du bâti est bien entretenu et valorisé.
La rue principale n'est pas équipée de trottoirs, mais de larges tapis enherbés et fleuris bordent le bitume et laissent aux piétons la place suffisante pour circuler.
L'entretien de ces bordures est à la charge des riverains.

Synthèse

GEISWILLER a su préserver une ceinture presque continue de vergers et de prairies en périphérie du village. Les maisons d'habitations se sont implantées dans le creux du vallon afin d 'être protégées des vents orographiques et dominants. Aujourd'hui il serait intéressant, pour le paysage communal et la qualité de vie, de favoriser le maintien des vergers et de veiller à l'intégration paysagère des futures zones de développement du bâti.

GEISWILLER est doté d'un patrimoine architectural riche en grandes fermes anciennes et il est important de préserver leur environnement.
Au Nord, la lisière entre la forêt et le bâti est importante pour le cadre de vie des habitants afin que la transition soit conservée. Le fossé d'écoulement de la source est à conserver en l'état, avec son rideau végétal afin de préserver les habitations de tout problème lié à l'eau et de respecter ce milieu à caractère naturel spécifique.

Le patrimoine

Le patrimoine classé au registre des monuments historiques se limite à un banc-reposoir napoléonien en bordure de la Route Départementale 632.
Cependant, le patrimoine architectural de cette commune ne se limite pas à ce banc placé en bordure de route. Les maisons et fermes traditionnelles alsaciennes font la richesse du village. Les bâtiments principaux et dépendances construites en bois à partir du 17e s. et bien conservés depuis, sont notamment le résultat du travail d'un menuisier sculpteur nommé Michel Valledin. Il a également fabriqué la chaire de l'église protestante du 17e s. Les bâtisses sont le fruit des évolutions des différentes époques et du « bon goût » des familles qui y vécurent. Les sculptures et

ornementations des maisons, tout comme un vieux pressoir, rappellent le passé viticole du village et la longue tradition de culture de la vigne.
Le cimetière est doté de pierres tombales hexagonales du milieu du 19e relativement rares qui confèrent à cet espace un intérêt patrimonial.
L'intérieur de l'église est doté d'une fresque sur mur qui pourrait, à terme, faire l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques.

Photo 14 : Maison de 1786, rue principale

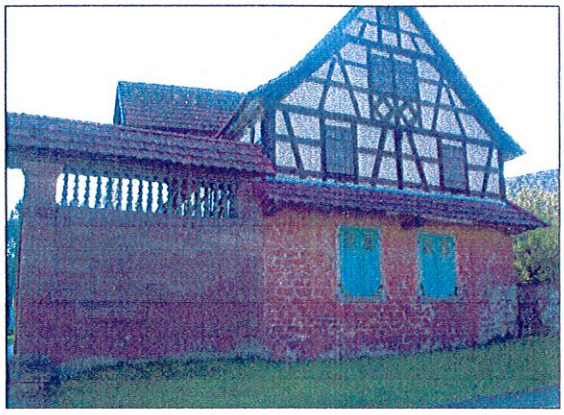


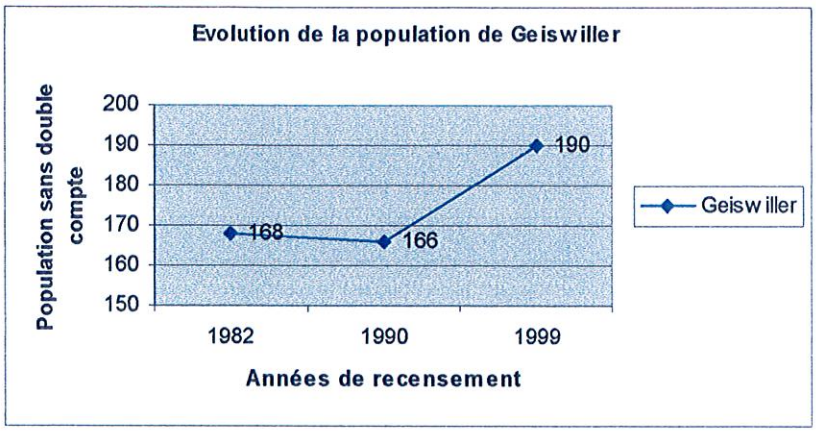
Photo 15 : Maison de 1836 (rue principale)

Synthèse
Le patrimoine et l'intérêt de GEISWILLER résident non seulement dans le caractère typique que la commune a su conserver mais aussi dans sa richesse architecturale et dans le cadre de vie qu'il a su maintenir. GEISWILLER est doté d'un cachet paysager auquel il faudra veiller lors du développement urbain de la commune.

Paysage socio-économique

Démographie

L'évolution démographique de GEISWILLER est positive depuis 1990.
La population de la commune a connu une évolution irrégulière, avec une période de réduction du nombre d'habitants entre 1982 et 1990. Cette régression n'était pas très importante (deux habitants en moins au total), elle était due à un solde migratoire négatif dans cette période alors que le solde naturel était positif.
Pour l'ensemble du canton de Hochfelden, la population n'a cessé de croître et est passée de 13740 en 1982 à 15223 en 1999.



Le solde naturel et le solde migratoire sur l'ensemble du canton sont positifs depuis 1975, alors que ce n'est pas le même scénario pour la commune de GEISWILLER.
Le taux de variation annuel de GEISWILLER est très irrégulier depuis 1975. En effet, il est positif entre 1975 et 1982 avec un taux moyen de 0.61%, négatif de – 0.15% entre 1982 et 1990 et positif entre 1990 et 1999 avec un taux à 1.51% par an.

Le solde naturel est positif uniquement dans la période 1982-1990 alors que le solde migratoire de la commune est négatif sur cette même période.

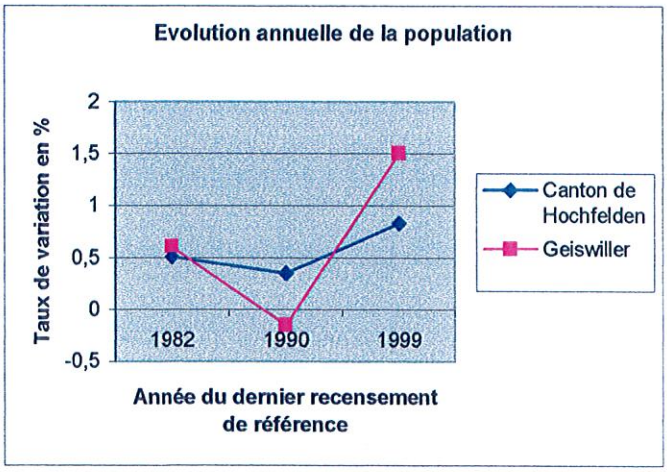


Figure 1 : Graphique de la variation annuelle de la population, comparaison avec le Canton

On peut donc observer une évolution irrégulière de la population, non seulement dans les mouvements migratoires, mais aussi dans l'évolution naturelle.

L'évolution de GEISWILLER n'est pas représentative de celle du canton, mais cependant, si on considère que la forte hausse de population entre 1990 et 1999 est due à l'ouverture du lotissement communal, on peut envisager aujourd'hui une croissance démographique à l'image de celle qui a eu lieu dans le canton entre 1975 et 1999.

La croissance annuelle moyenne du canton dans la période 1990 et 1999 était de 0.83%. Si on considère que la croissance va être similaire dans la prochaine période de 1999 à 2009, la population de Geiswiller étant de 190 personnes en 1999, elle devrait être de 206 personnes en 2009 (si on suit une évolution annuelle de la population de 0.83%.)
Ceci correspondrait à moins de deux personnes supplémentaires par an dans la commune, soit environ un logement par an.

Structure de la population

L'évolution irrégulière de la population de GEISWILLER s'explique en partie par la répartition des classes d'âge. La classe des moins de 20 ans possède la croissance la plus importante, il s'agit de la jeunesse du village. La population des plus de 60 ans dépasse les 20% de la population totale.
En revanche, ce qui expliquerait le solde naturel négatif est la réduction de la proportion des classes d'âge intermédiaires en âge fécond.

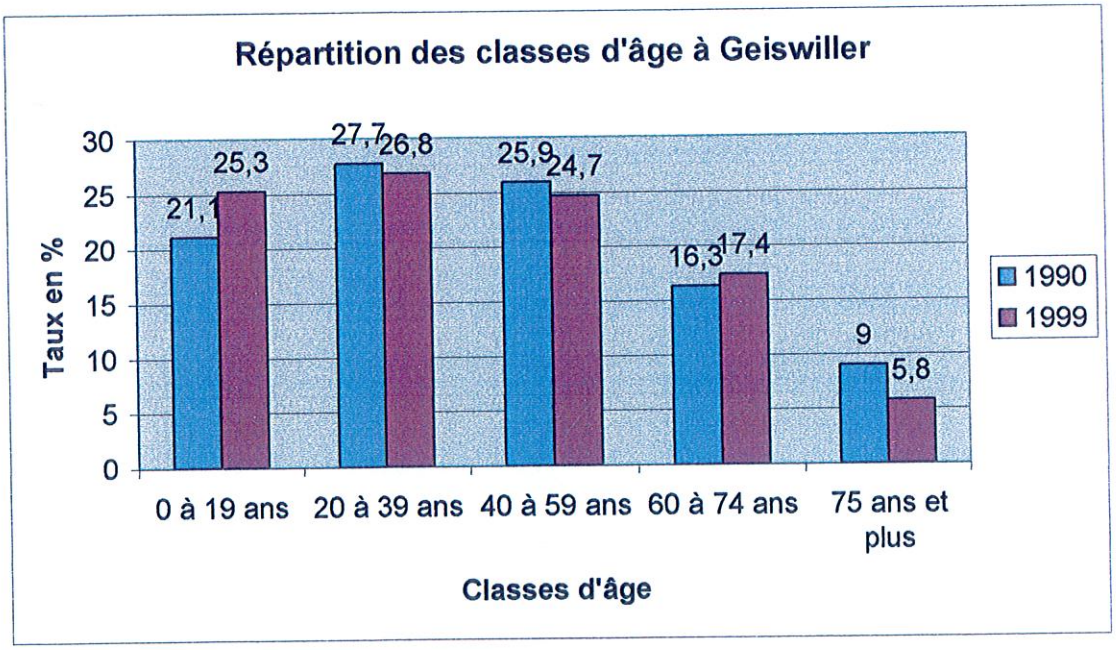


Figure 2 : Répartition des classes d'âge pour les années de recensement 1990 et 1999

On retrouve logiquement une réduction de la taille moyenne des ménages qui, en 1990, était de 3.3 et qui en 1999 est descendue sous la barre des 3 personnes par ménage (2.9 personnes en moyenne par ménage).

Synthèse

La croissance progressive de la population est un enjeu important dans le développement communal en vue d'une gestion des équipements nécessaires et de veiller à la pérennité du renouvellement de la population.
Un développement trop rapide peut engendrer un déséquilibre de la vie du village et, à terme, des classes d'âge dominantes pas toujours motrices d'un dynamisme positif pour la commune.

Economie et vie sociale

• Population active

Sur une population de 190 habitants, 87 personnes sont actives dont 9.2% sont au chômage. Comme dans bien d'autres communes, le chômage est plus important chez les femmes que chez les hommes.
Le chômage entre 1990 et 1999 est passé de 1.4% à 9.2% en 10 ans. Cette progression est plus accentuée à GEISWILLER que dans l'ensemble du canton où l'augmentation du taux de chômage n'a été que de 0.5 points.

• Tissu des entreprises

Les entreprises présentes sur la commune sont :

- Les transports LAMIELLE
- Un laboratoire de prothèses dentaires
- Un SAV KAPFER (réparation d'articles électroménagers)
- SORGIUS Alain (entretien et réparation de véhicules)
- EARL SORIGUS Marc (services aux cultures)
- Un commerce de détail de fruits et légumes (SCHNEPP Michel)

• Services et commerces de proximité

Il n'y a pas de services de proximité à GEISWILLER, les services les plus proches sont situés à Wickersheim alors que les services de médecins et ambulances les plus proches sont à Hochfelden.

• Emplois dans la commune

A l'exception des emplois agricoles et des artisans ou indépendants, l'offre d'emploi dans la commune est réduite voire absente.

• Milieu associatif

Les associations sont au nombre de trois :

- l'amicale des Sapeurs-Pompiers
- le GSL Geiswiller Sports et Loisirs
- le Comité de gestion de la salle communale.

Synthèse

La population active en 1999 connaît un taux de chômage particulièrement élevé (phénomène ponctuel lors du Recensement Général de Population de 1999 ?)Les offres de services dans la commune sont réduites et les offres d'emplois également. La grande majorité des actifs se voit donc obligée de quitter la commune pour exercer son métier.
L'activité sociale proposée, par le biais de l'association de sports et loisirs est un moteur important de la vie du village.

Habitat

L'habitat à GEISWILLER se compose en grande majorité de maisons individuelles.
Pour 91.7% ces résidences sont des résidences principales, et sur l'ensemble du parc de logements de la commune, 6.9% sont vacants.
Les logements ont un degré de confort satisfaisant même si 55.6% des logements actuels ont été construits avant 1949.
Comme c'est le cas dans de nombreux villages, les logements de petites tailles sont très rares voire absents.
Ces carences n'encouragent pas la mixité et ne favorisent pas l'installtion de jeunes issus du village.
La part de résidence principale en location est assez faible, seulement 3%, alors que les propriétaires dépassent un taux de 80%

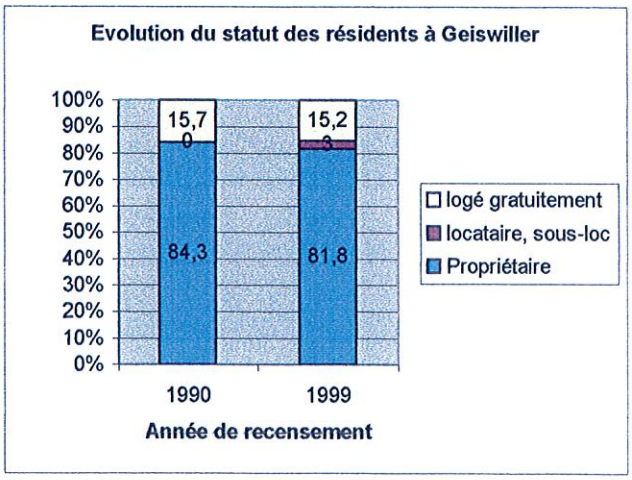


Figure 3 : Evolution du statut des résidents à Geiswiller

Synthèse

Afin d'éviter les générations creuses dans la population de la commune, la mixité de l'habitat permettrait un renouvellement de population et le maintien des jeunes du village.
La pression foncière de GEISWILLER est assez importante pour une commune de cette taille. La demande de terrain par an est environ de 10. Le prix de l'are lors du lotissement communal était de 4500 euros HT.

Réseaux et équipements

Equipements publics

Le village possède une école qui fait l'objet d'un regroupement pédagogique avec les communes de Wickersheim – Wilshausen et Zoebersdorf.
Elle se situe en face de l'église dans la rue principale.
La salle communale est située derrière l'école.
La mairie est située dans l'ancienne laiterie dans la rue principale à proximité du dépôt d'incendie communal.
Le cimetière est situé à l'extérieur du village en direction de Wickersheim et sa surface est actuellement suffisante. Son agrandissement peut être envisageable sur le même site.
La commune a également aménagé un terrain de football, ainsi qu'une aire de jeux et un terrain de pétanque dans le prolongement de la rue de l'église.
Cet espace de loisirs est particulièrement bien intégré au paysage local. L'aménagement végétal est réussi.

La commune projette de transformer une partie du dépôt d'incendie en logement locatif.

Desserte

Geiswiller est desservie par deux routes départementales : la RD 59 de l'Est vers le Nord-ouest et la RD 632 venant du Sud.

Voirie

La voirie communale est de 1 kilomètre et la voirie rurale est de 3km sur le ban communal de Geiswiller.

Assainissement et traitement des eaux usées

Le service d'assainissement est géré par le SICTEU de Hochfelden. Le réseau d'assainissement est unitaire et équipé d'une gaine de capture des eaux claires en parallèle.

L'ensemble des constructions existantes est rattaché au réseau d'assainissement collectif. Le fossé situé au Nord de la zone bâtie joue un rôle important dans l'évacuation des eaux pluviales qui s'écoulent vers l'Est.

Réseau d'eau et bornes incendies

Le réseau d'eau potable est géré par le Syndicat des Eaux de Hochfelden et environs.
Il existe un réservoir d'eau potable à l'Ouest du ban communal sur le flanc de la colline du Rohrberg et qui se situe à 240m d'altitude environ.

Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.
Un ensemble de containers pour les déchets recyclables a été installé à la sortie du village en direction de Melsheim vers le Sud.

Synthèse

L'amélioration de la voirie et du réseau d'assainissement est prévue dans la rue du 22 novembre vers Melsheim.
Certains problèmes de résurgences d'eaux usées, dans la partie sud du village existent et sont dus à une insuffisance ponctuelle du réseau d'évacuation d'eaux usées (fortes pluies, ...).
Le lotissement communal à l'Est a été raccordé au réseau intercommunal en raison de sa proximité et de l'état de saturation déjà observé sur le réseau communal.
Dans le cadre d'un projet de développement de l'habitat dans la commune, une réflexion particulière devra être menée pour l'assainissement.

Milieu agricole

(Source des données : Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin : recensement agricole de 2000)
Les installations agricoles d'élevage sont régies par le Règlement Sanitaire départemental et notamment les Articles 155 et suivants. Les installations classées d'élevage sont régies par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (en particulier l'article 7), et par le décret d'application n°77-1133 du 21 septembre 1977.

Production et exploitation

La commune de GEISWILLER appartient à la région agricole sous-vosgienne, par sa localisation géographique dans le Kochersberg. Les terres y sont reconnues comme riches et fertiles.
Sur l'ensemble de la commune et des 320ha de ban communal, 275ha sont affectés à l'agriculture, les activités agricoles sont donc réalisées sur 86% de la surface du ban communal.
Il existe 10 exploitations agricoles sur la commune de GEISWILLER en 2000 alors qu'il y en avait 23 en 1988. Sur la commune de GEISWILLER, 3 exploitations sont soumises à déclaration, deux pour l'élevage de bovins et une pour l'élevage porcins.
Sur les 10 exploitations agricoles, 9 d'entre elles sont des exploitations individuelles.
Ces exploitations fournissent l'équivalent de 13 emplois à plein temps sur une année.

• Les productions végétales
Plus de 80% des terres agricoles sont consacrés aux terres labourables dont plus de la moitié est destinée à la production de maïs. Les autres productions sont du blé, des oléagineux et quelques surfaces en herbe pour le fourrage.

• Les productions animales
Sur les 9 exploitations individuelles, 3 font de l'élevage de Bovins ou de porcs. Le nombre de porcs n'est pas communiqué. Celui-ci est soumis à déclaration ce qui suppose un effectif compris entre 50 et 450 animaux équivalents pour l'élevage porcin. Cet élevage est situé en dehors de la zone bâtie et en limite Sud du ban communal. Il est composé de deux bâtiments et d'un silo.
Les deux autres installations soumises à déclaration sont situées en zone urbaine ou en limite de zone urbaine. L'élevage de bovins d'engraissement est situé en limite de frange urbaine à l'Ouest du noyau villageois et l'élevage de vaches laitières est implanté au cœur du village, sa sortie est placée dans la rue principale.

♦ Attention particulière :
⇒ L'installation future de retraitement des boues
La future installation classée de retraitement de boues du brasseur « Meteor » est en cours d'étude sur ce secteur. La réduction de l'impact paysager est à travailler étant donné la position topographique de la future installation en haut du versant.

Commune de
GEISWILLER

CARTE COMMUNALE

Périmètres de réciprocité agricole

Parcellaire

Bâti existant

PERIMETRE AGRICOLES

NOVEMBRE 2003

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

93a

Synthèse

Le caractère préservé des fermes traditionnelles et de leurs dépendances ainsi que le maintien de l'activité agricole dans la commune de GEISWILLER encouragent à veiller à la bonne cohabitation de l'habitat et de l'activité agricole.

Les installations susceptibles de créer des nuisances pour les riverains sont installées en périphérie des habitations, voire même de façon isolée sur le ban communal.

Ces mesures sont à encourager en conseillant aux exploitants agricoles, éleveurs en particulier de veiller à l'environnement sain, propre et paysager de leurs installations.

Cependant, que les installations agricoles soient ou non à proximité de la zone urbaine, les intégrations paysagères des bâtiments agricoles devraient être améliorées.

Contraintes et servitudes d'utilité publique

Contraintes environnementales et paysagères

♦ **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**
L'ensemble du ban communal de GEISWILLER est inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II.

Les ZNIEFF correspondent à un recensement du patrimoine naturel de la France effectué sur des périmètres géographiquement délimités. Ainsi, les secteurs remarquables du patrimoine naturel marqués par la présence d'espèces végétales et/ou animales protégées, rares ou menacées, endémiques ou d'intérêt communautaire sont répertoriés au sein de ces zones caractérisées de « sensibles ».

Ce classement en ZNIEFF de type II relative aux grands ensembles naturels peu modifiés révèle la présence d'espèces animales et/ou végétales menacées ou remarquables de par leur rareté, au sein d'un périmètre précisément localisé.
Un tel milieu présente un intérêt sur le plan patrimonial dans le sens où il accueille une flore et une faune caractéristique, au patrimoine génétique parfois unique qu'il est important de préserver.

La commune de GEISWILLER est en l'occurrence concernée par le secteur des vergers, la conservation de ces espaces particuliers doit donc s'inscrire dans les contraintes environnementales de la commune.

Les vergers compartimentent le paysage, et abritent une véritable richesse tant sur le plan paysager qu'écologique. Ce sont de précieux habitats naturels pour une faune variée et parfois très utile pour l'agriculture environnante. Leur biodiversité est importante et leur patrimoine génétique parfois unique.
Ces espaces jouent également un rôle dans la rétention des eaux de pluie et la limitation des phénomènes d'érosion des sols sur les versants qu'ils occupent. Le maintien tout au long de l'année d'une strate herbacée et des arbres fruitiers permet en effet, la stabilisation des sols et les échanges entre les écosystèmes.

Affichés comme une contrainte environnementale, les vergers sont, de toute évidence, une richesse patrimoniale naturelle et traditionnelle qu'il est important de conserver et de valoriser.

♦ **Le Grand Hamster**
Le ban communal de GEISWILLER est susceptible d'accueillir une espèce emblématique de l'Alsace : le Grand Hamster.

Ce petit rongeur endémique à la région est inscrit sur la liste, issue de la convention de Berne, des espèces menacées en Europe. Cette espèce est protégée depuis 1993. Elle vit dans les sols loessiques et affectionne particulièrement les terres labourées où elle creuse son terrier.

Contraintes culturelles

Il n'existe aucune contrainte à caractère culturel.

Contraintes liées à la prévention des risques naturels

Il n'existe aucune contrainte réglementaire à ce titre sur le ban communal de GEISWILLER.

Contraintes de développement de la forme urbaine

♦ **Périmètres concernant les exploitations agricoles**

⇒ Installations classées d'élevage
Les trois installations agricoles classées sur la commune de GEISWILLER sont soumises à déclaration pour l'élevage de Bovins ou de porcs.
Les installations classées soumises au régime de déclaration bénéficient d'un périmètre de protection équivalent à 100 mètres de part et d'autre des bâtiments d'élevage, de stockage de fourrage et de lisier.

♦ **Respect des principes de la loi SRU**

En application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme la carte communale devra respecter les principes d'équilibre entre aménagement et protection, de diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, et d'utilisation économe et équilibrée des espaces.

Prévisions et développement

Enjeux pour la commune

Milieu physique et naturel

- Encourager l'implantation des constructions dans des zones non exposées aux vents dominants et éviter les implantations sur les hauteurs des versants.
- Encourager l'occupation permanente du sol par des espaces enherbés afin de prévenir le risque de ruissellement sur les versants exposés aux pluies importantes.
- Favoriser la plantation d'essences locales traditionnelles utiles (mellifères ou fruitiers) au détriment des plantes d'ornement (surtout au Sud et au Sud-Ouest)

Paysages

- Valoriser les transitions paysagères existantes
- Créer les transitions paysagères manquantes.
- Conserver les rideaux verts d'arbres remarquables
- Favoriser le maintien ou la création de constructions aux formes traditionnelles dans la zone bâtie
- Préserver le cheminement autour du village par les chemins ruraux et la visibilité de l'arrière du bâti.

Milieu urbain

- Veiller à la bonne intégration architecturale des nouvelles constructions
- Encourager la réhabilitation de bâtiments au sein du noyau historique du village
- Préserver l'aspect typique et la qualité architecturale et organisationnelle du bâti ancien

Démographie

- Maîtriser le développement démographique en fonction des équipements publics actuels ou en projet une progression démographique de 0,83 % par an.
- Veiller au bon équilibre des classes d'âge

Habitat

- Proposer aux habitants un cadre de vie rural et de qualité en accord avec la tradition villageoise
- Développer une mixité de l'habitat pour l'équilibre démographique :
  ⇒ Diversité des logements en type et en taille, la maison individuelle n'étant pas une solution unique.
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien.

Réseaux et équipements

- Veiller au bon fonctionnement des réseaux et à leur dimensionnement adapté.

- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Milieu agricole

- Favoriser la cohabitation du monde agricole et de l'habitat.
- Encourager les exploitants, en tant que modeleurs de paysages à la diversité des cultures, pour les besoins environnementaux des sols et la diversité des paysages
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (hauteurs, bardages, forme,...)

Général

D'une manière générale, la priorité de la commune de GEISWILLER doit être de veiller au développement cohérent de la zone bâtie, dans le respect de la forme urbaine, de l'organisation traditionnelle du village, mais aussi des éléments paysagers et environnementaux présents.

Orientations générales souhaitées par la commune

La commune désire avoir en sa possession un document d'urbanisme opposable au tiers qui lui permette d'envisager son développement en cohérence avec les besoins identifiés.

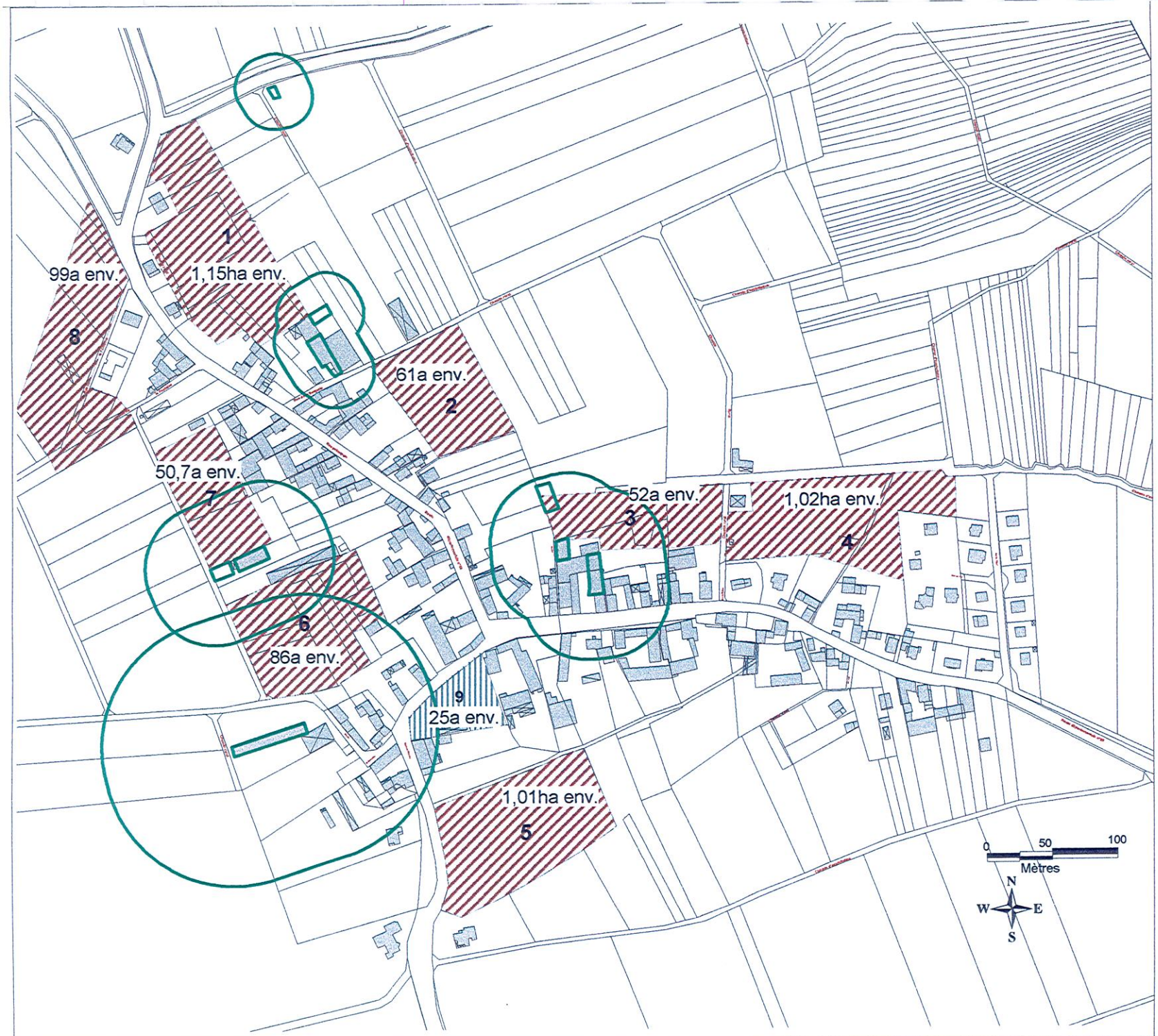
La pression foncière est très forte pour une commune de cette taille et il ne s'agit pas de céder à une urbanisation à outrance mais bien de se doter des outils nécessaires au développement progressif de la population de GEISWILLER.

Le but de la municipalité est de « gérer son développement pour les générations futures dans l'intérêt commun et non les intérêts individuels » (Monsieur le Maire, Georges BECK, le 03 novembre 2003).

Deuxième partie :

Possibilités d'extensions et choix retenus

Possibilités d'extension



Commune de
GEISWILLER

CARTE COMMUNALE

Possibilités d'extensions

Dent creuse, terrain non bâti au coeur du village

Parcellaire

Bâti existant

Périmètre de réciprocité agricole

3 N° de l'extension retenue

POSSIBILITES D'EXTENSIONS

NOVEMBRE 2003

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

30a

POSSIBILITES D'EXTENSION

N° secteur	Situation	Occupation du sol	Surface	Impacts	Parcellaire	Situation urbaine et desserte	Réseaux	Préconisations	Conclusion / Proposition	Procédure d'aménagement / financement à prévoir
1	Nord-Ouest en limite de la zone bâtie	Vergers et prairies	1,15 ha environ	Risque d'élimination de la transition paysagère et des vergers existants et d'Impact paysager fort	Communal en partie et privé à remanier	En limite du bâti existant - accès par chemin rural existant - VRD à créer	Raccordement possible - à vérifier pour l'assainissement	Veiller à l'intégration paysagère des constructions et à un schéma d'organisation d'ensemble - Etudier le bouclage avec la rue de la Bergerie	Secteur d'extension à retenir	Lotissement communal ou AFU
2	Prolongement de la rue de la bergerie - "KLEINFELD"	Vergers et prairies	61a environ	Amputation en partie du Lieu-dit "Kleinfeld" composé de prairies et de vergers - Impact visuel depuis le Nord-Est - Risque de greffe urbaine artificielle en cas de lotissement et de gaspillage d'espace en cas d'habitat individuel	Privé	Desserte possible par le chemin rural - VRD à créer	Absence de réseaux	Schéma d'organisation d'ensemble à prévoir avec une intégration paysagère	Site d'extension possible	Lotissement ou habitat individuel
3	Frange ouest de la rue de l'église - "KLEINFELD"	Vergers et prairies	52a environ	Risque de disparition des prairies et jardins à l'arrière des propriétés actuelles - Impact visuel depuis le Nord-Est - Forte exposition paysagère depuis Zoebersdorf	Privé	Desserte possible par la rue de l'église VRD à créer	Absence de réseaux	Site paysager et environnemental à préserver - extension urbaine possible avec un schéma d'organisation d'ensemble	Secteur d'extension possible	PVR
4	Nord de la commune entre l'église et le terrain de loisirs	Vergers et champs	1,02 ha environ	Impact visuel limité - Cohérence de la forme urbaine - Risque d'imperméabilisation des sols - proximité de la forêt	Privé	En limite de zone urbaine desserte par la rue de l'église et la rue des tilleuls	Réseaux à créer et réflexion à mener pour l'assainissement	Schéma d'organisation d'ensemble à prévoir - Conserver une distance entre le bâti et le fossé - veiller à la sauvegarde du fossé et à sa fonctionnalité dans l'évacuation des eaux pluviales	Site d'extension à retenir	Lotissement ou habitat individuel
5	Sud de la commune - A l'Est de la route vers Melsheim	Prairie bordée d'arbres remarquables	1,01ha environ	Impact paysager très fort - un changement d'occupation du sol pourrait entraîner une imperméabilisation importante du sol et provoquer des problèmes de ruissellement (voire coulées de boues) - obturation de la vue vers l'Est sur le versant	Privé	Entrée d'agglomération	Raccordement possible - à vérifier pour l'assainissement	Sensibilité paysagère très forte et présence d'arbres remarquables - Secteur faisant partie d'un versant à préserver	Site d'extension déconseillé	

N° secteur	Situation	Occupation du sol	Surface	Impacts	Parcellaire	Situation urbaine et desserte	Réseaux	Préconisations	Conclusion / Proposition	Procédure d'aménagement / financement à prévoir
6	A l'Ouest de la commune - prolongement de la rue du 22 novembre	Vergers et prairies	86a environ	Proximité des installations agricoles pouvant provoquer des nuisances - Absence de transition paysagère et exposition aux vents orographiques (vents locaux dus au relief)	Privé	Chemin rural et rue du 22 novembre	VRD à créer	Site de transition paysagère à préserver	Site d'extension déconseillé	
7	Ouest de la commune au sud de la rue de la fontaine	Vergers et prairies	51a environ	Proximité des installations agricoles pouvant provoquer des nuisances - Absence de transition paysagère et exposition aux vents orographiques	Privé	Chemin rural et rue de la fontaine	VRD à créer	Site de transition paysagère à préserver	Site d'extension déconseillé	
8	Ouest de la commune	Vergers et champs	99a environ	Exposition forte aux vents - Impact paysager fort en direction de Printzheim - Emplacement sur le haut du versant - Absence de transition paysagère	Privé	desserte par la rue de la Fontaine	VRD à créer	Créer une transition paysagère et éviter les implantations de bâtiments en haut des versants	Site d'extension déconseillé	
SECTEUR D'EXTENSION EN ZONE URBAINE										
9	Sud de la commune	Verger	25a environ	Risque d'organisation et d'implantation du bâti sans cohérence avec l'existant - disparition des vergers	privé	En bordure de la rue du 22 novembre vers Meisheim	Réseaux existants	Schéma d'organisation ou d'implantation du bâti à prévoir - forme architecturale à créer en cohérence avec l'existant	Site inclus au périmètre constructible	Raccordement sur réseau public existant

Choix retenus et justifications

- **Le principe général**

Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du zonage retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Conformément à l'article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme, « le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

- **Les zones d'extensions retenues après enquête publique**

La surface des extensions retenues pour l'habitation est égale à environ 26% de la surface urbaine actuelle (environ 9,8ha), soit 2,55ha environ d'extension possible.

Les secteurs retenus ne modifieront pas fondamentalement l'organisation du village de Geiswiller mais permettront une croissance maîtrisée du village et de sa population.

Les zones d'extensions retenues peuvent se décliner de la façon suivante :

• Dans la partie Nord-Est de la commune, l'extension la plus importante (**extension n°1)** représente une surface de 98a environ. Elle comprend un terrain communal situé en bordure du chemin rural existant. Les autres terrains inclus sont des terrains privés.
Ce secteur fait l'objet **d'un projet d'Association Foncière Urbaine Libre** qui vise à créer une extension cohérente et organisée du secteur. La présence de la commune en tant que propriétaire dans l'AFUL garantit la réalisation d'un projet raisonnable et qui tiendra compte de l'insertion du projet dans son environnement et dans le paysage communal.
L'extension des réseaux nécessaires et la création des accès se feront donc dans le cadre du projet d'AFUL et ne sera à la charge de la commune qu'au prorata de sa surface d'apport dans le projet d'ensemble.

• **L'extension N°3**, au Nord de l'église en bordure du chemin rural permettra de prolonger le bâti en parallèle avec le lotissement existant à l'Est et de rejoindre le terrain de sport. La surface concernée est de 19,22a, soit une surface modérée qui permettra une croissance progressive de la zone urbaine et, par conséquent, de la population.

• **L'extension n°4** se divise en deux parties : Une première, face à l'extension n°3 qui crée un parallèle de part et d'autre du chemin rural et qui permet une extension

Commune de
GEISWILLER

CARTE COMMUNALE

Périmètre approuvé après enquête publique

Périmètre de réciprocité agricole

Extensions retenues

Parcellaire

Bâti existant

3 N° de l'extension retenue

Surface totale des extensions retenues : 2,55ha env.

EXTENSIONS RETENUES

OCTOBRE 2005

Réalisation :

TOPOS

atelier d'urbanisme
3 Place de l'Etoile
67 210 OBERNAI
Tel : 03 88 955 850
mail@toposweb.com

3.1.c

modérée du secteur puisque la surface est de 19,22 ares environ. Il pourrait permettre un espace de stationnement éventuel à proximité de l'église.
La deuxième partie de l'extension n°4 retenue insère un terrain déjà viabilisé et qui était compris dans le lotissement communal de l'entrée Est mais qui n'est pas encore bâti. Cette extension correspond à une surface de 11,25 ares environ, un terrain de construction pour une maison individuelle.

• **L'extension n°5**, route de Melsheim permet de créer un parallèle entre les deux côtés de la route tout en conservant l'alignement des arbres existants. L'exposition paysagère de ce terrain n'est pas trop forte et l'extension retenue est de 6,2 ares environ, soit une seule possibilité de construction. La profondeur laissée en partie constructible permet de conserver un certain alignement avec l'existant et de ne pas atteindre la prairie vers l'Est.

• **L'extension n°8**, située en limite Ouest de la commune, sur le haut de la colline, va permettre le développement urbain de part et d'autre de la rue de la Fontaine. De nouvelles constructions existent déjà d'un côté et les réseaux sont déjà en place.
La surface de cette extension est de 48ares environ.

• **L'extension n°7**, située à l'Ouest de la rue principale a été retenue sur une surface de 4,8 ares environ et consiste uniquement à intégrer l'arrière des parcelles donnant sur la rue principale.

• **L'extension n°6**, située dans le prolongement de la rue du 22 novembre correspond à une surface de 47,95 ares environ. Cette extension est située dans un périmètre de réciprocité agricole.

3e Partie :

Incidences des choix sur l'environnement

Incidences sur l'environnement

Geiswiller doit rester dans son écrin paysager, il faudra veiller à l'intégration des constructions dans leur environnement (éviter les formes hétéroclites et les couleurs vives) et encourager la valorisation du patrimoine architectural existant.

Les prévisions d'extensions entraîneront une modification mineure de la morphologie urbaine qui restent en adéquation avec un développement traditionnel et le maintien d'une unité urbaine. L'extension n°1 conservera une profondeur limitée vers l'Ouest et ne devrait pas s'étendre davantage que le dernier bâtiment agricole (alignement avec la rue de la bergerie).

Les prévisions d'extensions auront un effet très limité sur la diminution du foncier agricole (moins de 2,55ha sur les 275ha voués à l'espace agricole, soit 0,63%).

Les extensions n° 1 et 8 devront faire l'objet d'une attention particulière en terme d'insertion paysagère afin d'éviter les juxtapositions de milieux ouverts et urbanisés. La position en haut de versant accentue l'impact paysager de constructions trop hautes ou trop imposantes. Il est important de travailler, dans le cadre du projet d'AFUL pour l'extension n°1 l'insertion paysagère du projet.
La sauvegarde d'arbres existants et la plantation de nouveaux arbres à haute tige permettra de limiter la prise au vent des futures constructions situées sur la crête. La hauteur des constructions, en haut de versant devraient se limiter au rez de chaussée avec des combles.

Les extensions ponctuelles (prolongement de part et d'autre du chemin au Nord de l'église) vont permettre le développement du village sur des surfaces limitées à la proximité immédiate de l'existant. L'aménagement des jardins par les constructeurs privés permettra en partie de recréer une transition paysagère. Le cas échéant, il faudra encourager la préservation des arbres fruitiers existants.

Moyens de préservation

Milieu physique et naturel

Afin d'éviter d'accentuer d'éventuels problèmes liés aux remontées de nappe phréatique ou l'engorgement des réseaux d'évacuation des eaux de pluie, il est important de veiller à une imperméabilisation mesurée des sols. En effet, l'imperméabilisation des sols sur des surfaces trop importantes entraîne une réduction des possibilités d'infiltration et augmente les quantités d'eau rejetées dans le réseau ainsi que le ruissellement.

Paysages

- Sauvegarder les points de repère dans le paysage en évitant une homogénéisation des paysages. Les vergers à haute tige qui subsistent sont à conserver.
- Encourager la plantation d'arbres fruitiers à haute tige aux abords de la zone urbanisée dans le but de conserver la transition paysagère existante entre la zone urbaine et les espaces ouverts périphériques.
- Eviter la plantation de conifères aux abords du milieu urbain et à l'intérieur du village
- Préserver, dans la mesure du possible, les arbres fruitiers existants au sein de la zone urbaine ou dans les zones concernées par les extensions urbaines.
- Encourager les opérations et activités de valorisation du paysage dans le but de préserver ou d'améliorer le cadre de vie et de conserver l'âme du village.

Outils existants pour la préservation de l'existant

Se référer au tableau.

OUTILS POUR INITIER LA PRESERVATION DE L'EXISTANT

DOMAINE D'ACTION	NOM DU PROGRAMME	TYPE D'ACTION	ECHELON TERRITORIAL	ORGANISME
GLOBAL	▪ DOTATION GLOBALE D'EQUIPEMENT	Subvention de l'Etat	Commune	Etat
ENVIRONNEMENT	▪ Charte pour l'environnement de 1990	- Schéma d'aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des Cours d'eau - Schéma de Gestion et de Protection des Espaces Naturels Reconnus Sensibles (bandes Vertes) - Protection de la nappe phréatique, l'amélioration des réseaux d'eau et d'assainissement et des stations d'épuration	Commune	Conseil Général du Bas-Rhin
	▪ Programme de protection des haies, et de reboisement des espaces de transition		Commune	Conseil général du Bas-Rhin
	▪ GERPLAN	- Etudes et programmation pour le paysage et l'environnement, document-cadre à	Commune ou EPCI	Conseil Général du Haut-Rhin

OUTILS POUR INITIER LA PRESERVATION DE L'EXISTANT

		intégrer dans les documents d'urbanisme		
	▪ Valorisation du patrimoine arboré ▪ Aide à l'assainissement et l'eau potable ▪ Maîtrise des déchets ▪ Requalification de friches industrielles		Commune ou EPCI	Conseil Général du Haut-Rhin
	▪ Amélioration de l'environnement	- Gestion des déchets - Promotion d'énergies propres et / ou renouvelables - Protection et connaissance de la nappe phréatique - Maîtrise foncière et gestion des milieux naturels remarquables - Restauration de milieux naturels - Qualité environnementale des constructions	Site concerné ou organisme compétent	Région Alsace
	▪ Participation aux programmes européens de protection des espaces (LIFE, INTERREG)	- Préservation des milieux naturels présents et de leur valeur patrimoniale	Commune ou propriétaires privés	Union Européenne par l'intermédiaire de collectivités compétentes.

OUTILS POUR INITIER LA PRESERVATION DE L'EXISTANT

AGRICULTURE	▪ Remise en état des sols après remembrement et reconstruction d'anciens murets			
		Programme « Fertimieux » pour initier un mouvement de fertilisation raisonnée	Commune ou exploitant agricole	Conseil Général du Bas-Rhin
	▪ Réforme de la PAC	Politique Agricole Commune : Modification des pratiques culturales (encouragement à l'extensif de qualité)	Exploitant agricole	Union Européenne par l'intermédiaire de l'Etat
	▪ Soutien aux cultures particulières	Encourage la production et le développement de cultures telles que le houblon, le tabac, les cultures biologiques et l'arboriculture familiale pour la conservation des vergers traditionnels	Propriétaire ou exploitant privé	Région Alsace
PAYSAGE	▪ Charte pour l'environnement de 1990	- Mise en terre des réseaux aériens	Commune	Conseil Général du Bas-Rhin
	▪ Insertion de lignes électriques et téléphoniques dans le paysage		Commune	Conseil Général du Haut-Rhin
	▪ Insertion de lignes		Commune ou	Région Alsace

OUTILS POUR INITIER LA PRESERVATION DE L'EXISTANT

	électriques et téléphoniques dans le paysage		autorité compétente	
	▪ Identification d'éléments remarquables du paysage	- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	Commune, par délibération après enquête publique	Loi française applicable sur l'ensemble du territoire
	▪ TRAME VERTE	- Programme de valorisation et de restauration des corridors écologiques dans la région	Commune ou EPCI	Région ALSACE
	▪ Espaces Naturels Sensibles	- Protection des Espaces Naturels Fragiles	Communes ou particuliers (propriétaires)	Département
PATRIMOINE ARCHITECTURAL	▪ Instauration du permis de démolir	- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	Délibération du Conseil Municipal	Loi française applicable sur l'ensemble du territoire
	▪ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat		EPCI	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
	▪ Restauration du patrimoine protégé		Patrimoine public ou privé	Conseil Général du Bas-Rhin

OUTILS POUR INITIER LA PRESERVATION DE L'EXISTANT

	▪ Restauration des archives ▪ Restauration architecturale et urbaine des centres de viles et de village ▪ Réhabilitation du tissu du bâti ancien	Aides pour les maisons datant d'avant 1900 Création de logements locatifs Les études de diagnostics et d'aide à l'aménagement en logements des dépendances agricoles	Propriétaires publics ou privés	Et Conseil Général du Haut-Rhin Région Alsace
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	▪ Charte environnementale ▪ Charte de paysage ▪ Charte de développement ▪ Respect des objectifs du SCOT et des contrats de plan…		Commune, EPCI ou Pays… Commune, EPCI	Département Département, région