



CARTE COMMUNALE DE GUEBENHOUSE

RAPPORT DE PRESENTATION

Document annexé à la délibération du Conseil Municipal du 10/02/2017.

Approbation de la Carte Communale par A.P. n°2017-DDT57/SABE/PAU-03 du 24.03.2017.

A Guebenhouse, le ... 21 AVR. 2017
M. Hervé RUFF, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55



	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 15 189	Page : 2/73
0	20/01/2017		OTE - Karine QUIGNARD	L.D.			
LD							

Sommaire

A	Diagnostic territorial	5
1.	Positionnement communal	6
1.1.	Situation géographique	6
1.2.	Rattachement administratif et intercommunal	8
1.3.	Contexte juridique supra-communal	9
1.4.	Histoire	11
2.	Diagnostic socio-économique	12
2.1.	La population	12
2.2.	L'habitat	16
2.3.	L'économie	21
2.4.	Les déplacements domicile – travail	25
2.5.	Synthèse du diagnostic socio-économique	26
3.	Analyse urbaine	27
3.1.	Patrimoine architectural	27
3.2.	Morphologie urbaine	27
3.3.	Le potentiel de renouvellement urbain	29
3.4.	Les équipements de la commune	34
3.5.	Desserte du territoire	36
3.6.	Synthèse de l'analyse urbaine	37
4.	Analyse de l'état initial de l'environnement	38
4.1.	Les éléments constitutifs du paysage	38
4.2.	Les milieux naturels	42
4.3.	Exploitation des ressources	49
4.4.	Les nuisances et les risques	52
4.5.	Servitudes d'utilité publique	56
4.6.	Synthèse de l'état initial de l'environnement	57

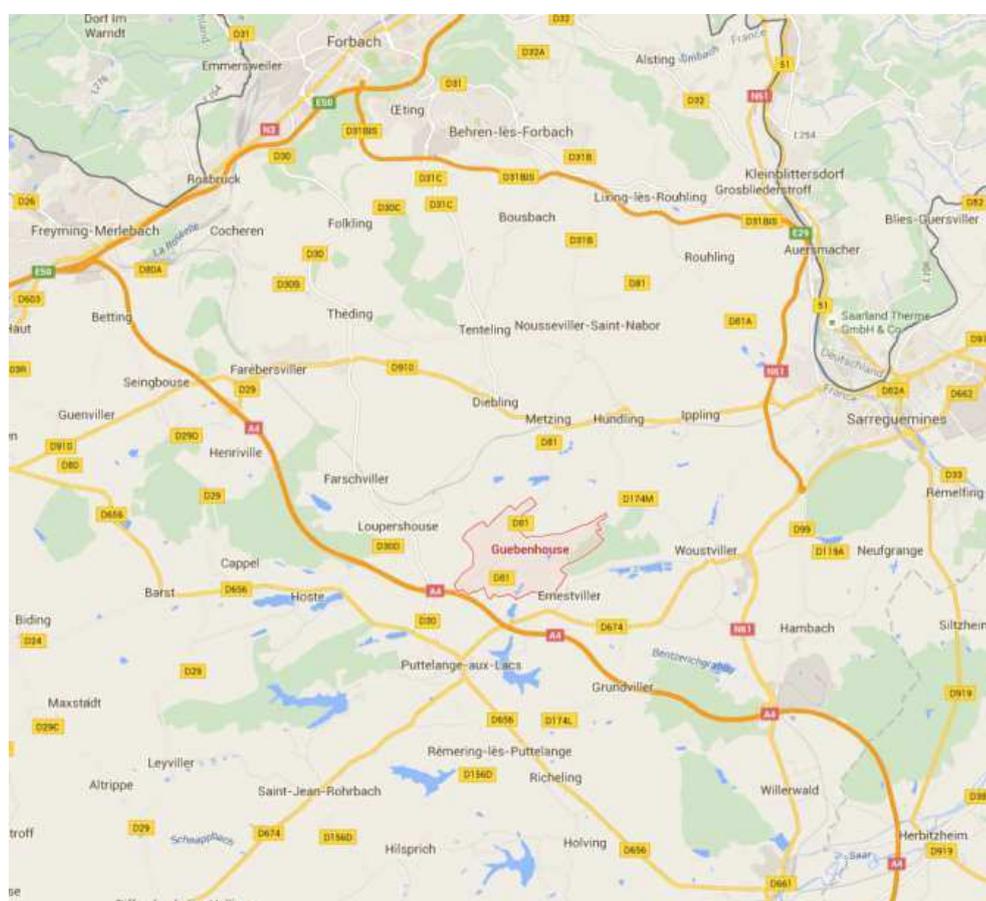
B Objectifs communaux	59
1. Objectifs démographiques	60
2. Secteurs de développement de la commune	61
2.1. Développement à vocation d'habitat	61
2.2. Le camping de l'étang d'Oberwiese	64
C Définition du périmètre constructible	65
1. Les limites du périmètre	66
2. Superficies des zones constructibles	66
3. Evolution des superficies des zones	66
D Incidences sur l'environnement	67
1. Incidences sur le milieu physique	68
1.1. Sur la topographie	68
1.2. Sur le climat	68
1.3. Sur l'hydrologie	69
2. Incidences sur le milieu naturel	70
2.1. Sur les espaces naturels	70
2.2. Sur les milieux agricoles	70
2.3. Sur les milieux forestiers	70
3. Incidences sur le paysage	71
4. Incidences sur le milieu urbain	71
E Annexes	73

A Diagnostic territorial

1. Positionnement communal

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Guebenhouse se situe dans le département de la Moselle.



Carte de localisation de la commune (source : Google):

La commune se trouve :

- à 12 km au Sud-Ouest de Sarreguemines ;
- à 14 km au Nord-Ouest de Sarralbe ;
- à 15 km au Sud-Est de Freyming-Merlebach ;
- à 23 km au Sud-Est de Forbach ;
- à 27 km au Sud de Saarbrücken.

Le ban communal de Guebenhouse occupe une superficie de 451,1 ha.



Carte des communes limitrophes

Les communes limitrophes sont :

- Louperhouse ;
- Diebling ;
- Metzling ;
- Hundling ;
- Ernestviller ;
- Puttelage-aux-lacs.

1.2. RATTACHEMENT ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL

La commune de Guebenhouse fait partie du canton de Sarralbe lequel est rattaché à l'arrondissement de Sarreguemines.

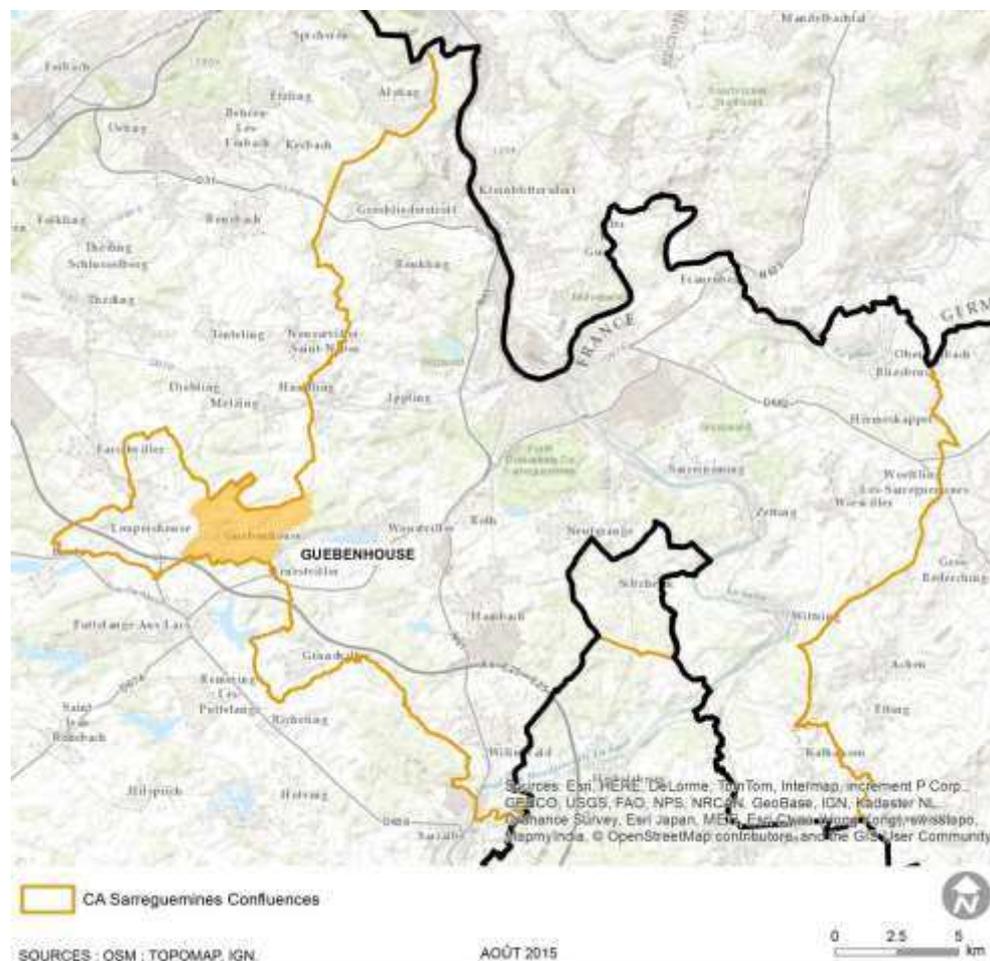
La commune adhère à la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences (CASC) qui compte 26 communes¹.

La CASC adhère :

- au syndicat mixte du SCoT de l'arrondissement de Sarreguemines (SCoT, Pays, programme LEADER, SIG) ;
- au syndicat mixte numérique pour la communication audiovisuelle ;
- au GECT Eurodistrict Saar Moselle ;
- au syndicat mixte du CES de Grosbliederstroff (activités périscolaires) ;
- au syndicat mixte d'assainissement de la vallée du Strichbach ;
- au SYDEME (transport et traitement des déchets ménagers).

La commune de Guebenhouse adhère également au SIVU des eaux de Sarralbe pour l'adduction d'eau potable.

¹ Communes membres de la CASC : Bliesbruck, Blies-Ebersing, Blies-Guersviller, Ernestviller, Frauenberg, Grosbliederstroff, Grundviller, Guebenhouse, Hambach, Hundling, Ippling, Kalhausen, Lixing-les-Rouhling, Loupershouse, Neufgrange, Rémelfing, Rouhling, Sarreguemines, Sarreinsming, Siltzheim (commune du Bas-Rhin), Wiesviller, Willerwald, Wittring, Woelfing-les-Sarreguemines, Woustviller, Zetting.



Carte du périmètre de la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences

1.3. CONTEXTE JURIDIQUE SUPRA-COMMUNAL

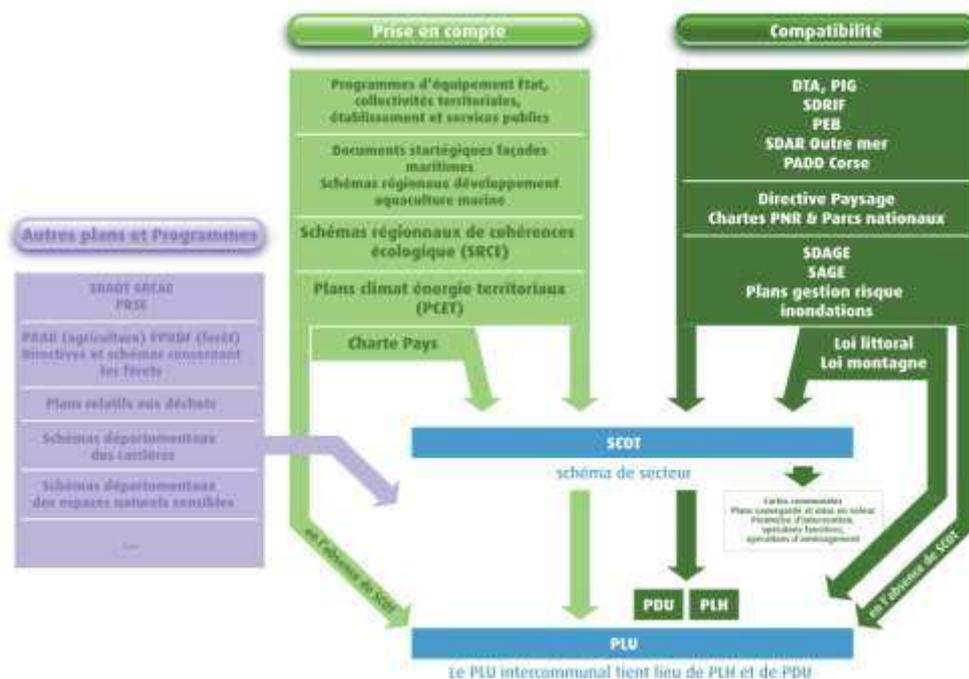
Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarreguemines a été délimité par arrêté interpréfectoral en date du 20 janvier 2003.

Ce périmètre couvre le territoire de 84 communes (dont 1 alsacienne), elles-mêmes regroupées en 4 intercommunalités :

- la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences ;
- la Communauté de Communes du Pays d'Albe et des Lacs ;
- la Communauté de Communes du Pays de Bitche ;
- la Communauté de Communes de Rohrbach-Lès-Bitche.

Le SCoTAS a été approuvé le 23 janvier 2014.

L'article L131-1 du code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux :



DTA : Directive territoriale d'aménagement	PNR : Parc naturel régional
PADD : Plan d'aménagement et de développement durable	SAR : Schéma d'aménagement régional
PCET : Plan climat énergie territorial	SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
PDU : Plan de déplacements urbains	SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
PEB : Plan d'exposition au bruit aéroportuaire	SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France
PIG : Projet d'intérêt général	SRCE : Schéma régional de cohérence écologique
PLH : Plan local de l'habitat	

Documents avec lesquels les Cartes Communales doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte

Le SCoTAS assure son rôle intégrateur de l'ensemble des documents notamment :

- la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) ;
- le Plan Climat Energie Territorial (PCET) ;
- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le projet de Carte Communale intègre également les objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences (CASC).

1.4. HISTOIRE

L'histoire de Guebenhouse remonterait au moins à l'an 800.

Ancien village de la seigneurie de Puttelange, les seigneurs locaux reconnurent la souveraineté de l'évêque de Metz en 1275, puis celle des Ducs de Lorraine en 1379.

Pendant la Guerre de Trente Ans, le village a été totalement détruit et la population évacuée.

Encore désert en 1661, il ne sera repeuplé qu'à la fin du XVIIème siècle.



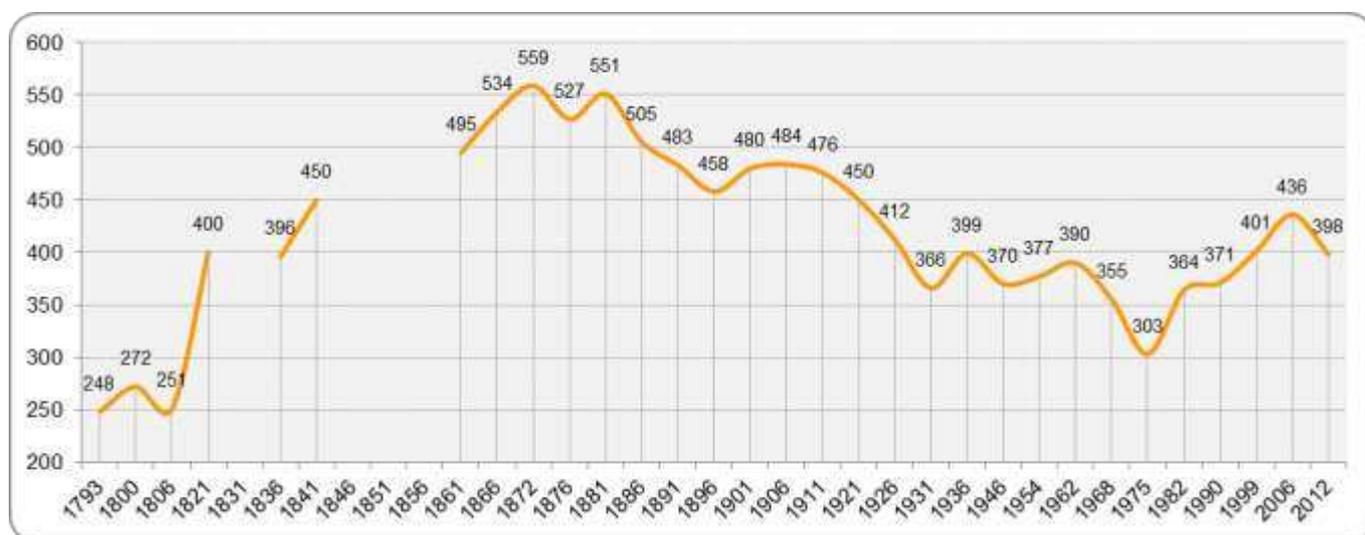
Extrait des cartes de Cassini établies dans les années 1780

2. Diagnostic socio-économique

2.1. LA POPULATION

2.1.1. Démographie

Après un déclin pendant plus d'un siècle, la population augmente de plus de 40% entre 1975 et 2006.



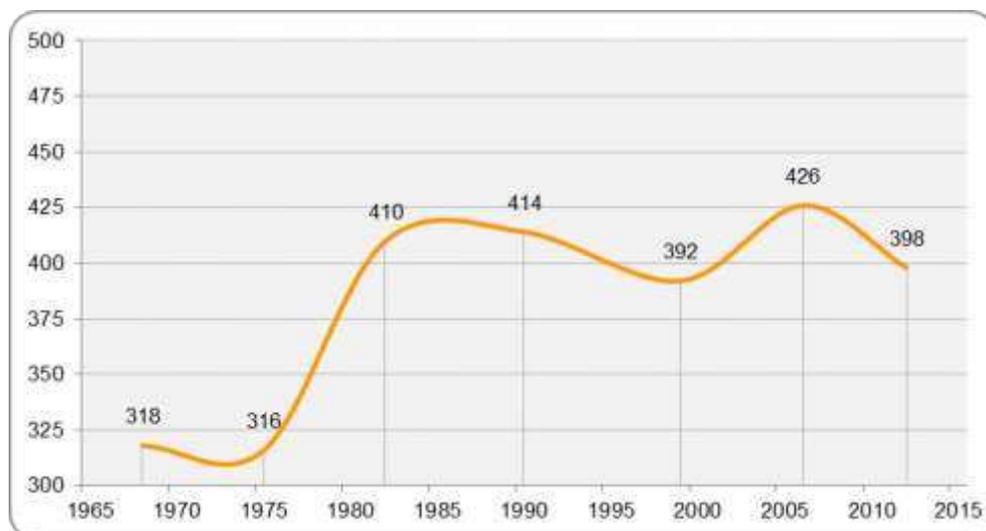
Evolution de la population de 1793 à 2012 (source : Cassini)

Le lotissement au Nord du ban communal et l'opération « rue du 4 décembre » ont permis à la commune de connaître une forte attractivité dans les années 1970.

La population diminue entre le milieu des années 1980 et la fin des années 1990 où le territoire connaît à nouveau une forte attractivité (+8,7% entre 1999 et 2006). Cette augmentation est liée à une opération communale de plusieurs logements à proximité du foyer socio-éducatif.

L'absence d'offre en logements disponibles ou de terrains à bâtir entre 2006 et 2012 a conduit à une baisse de la population d'environ 7%.

Au 1^{er} janvier 2012, la population de Guebenhouse s'établit ainsi à 398 habitants et ne représente que 0,8% de la population de la CASC.



Evolution de la population de 1968 à 2012 (source : INSEE)

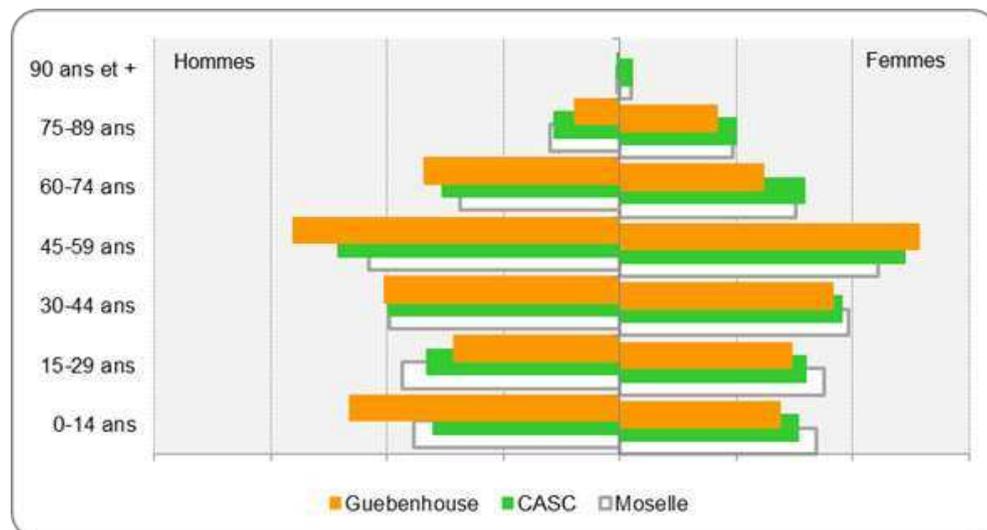
Les évolutions importantes sont particulièrement liées au solde migratoire : arrivée ou départ des populations dans la commune.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,1	+3,8	+0,1	-0,6	+1,2	-1,1
• due au solde naturel en %	+0,1	+0,4	+0,4	-0,2	-0,1	+0,4
• due au solde migratoire en %	-0,2	+3,4	-0,3	-0,4	+1,3	-1,5

Données de variation annuelle en fonction des périodes intercensitaires

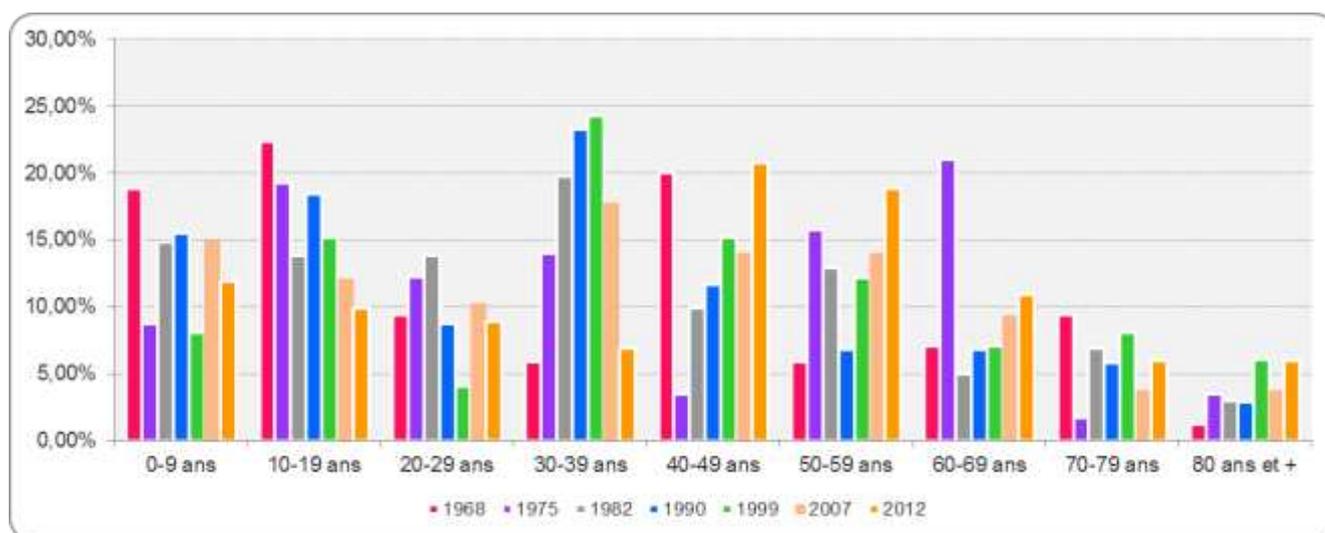
2.1.2. Structure de la population

En 2012, les 45-59 ans sont majoritairement représentés.



Pyramide des âges (source : INSEE)

Entre 2007 et 2012, la répartition des classes d'âge a été modifiée. On constate, entre ces deux dates, une tendance au vieillissement de la population avec la progression des 40-49 ans (+6,8%) et des 50-59 ans (+4,8%) au détriment de tous les plus jeunes (moins de 39 ans).



Répartition de la population communale de 1968 à 2010 par tranches d'âge (source : INSEE)

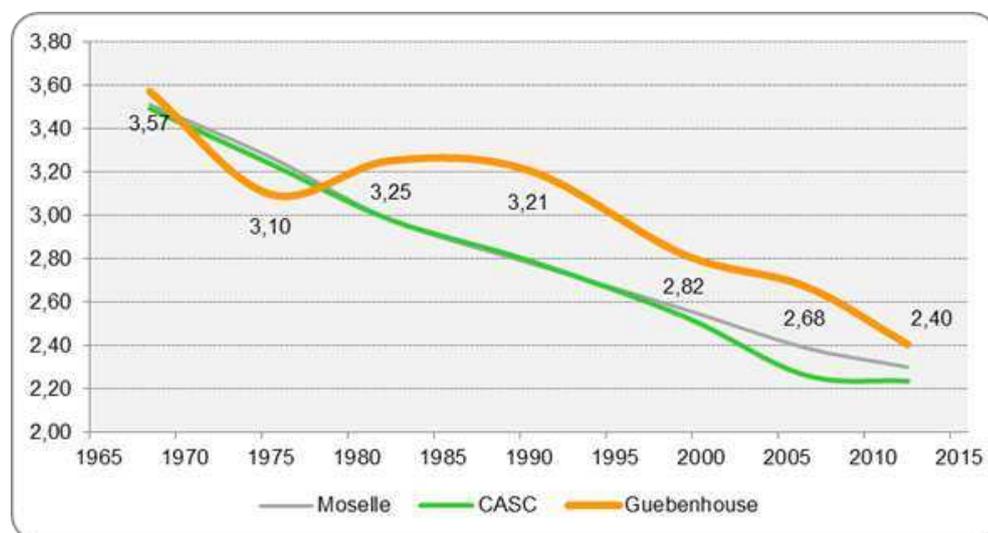
La baisse la plus importante constatée est celle des jeunes ménages, les 30-39 ans (-10,8% soit 46 personnes) entraînant la diminution des 0-9 ans (-3,1%) et des 10-19 ans (-2,3%).

La baisse des 20-29 ans est moins marquée.

Une partie de ces 20-29 ans et 30-39 ans a probablement quitté la commune car elle ne trouvait pas de logement adapté à ses besoins.

Un offre en logements adaptés est à mettre en place afin de garder voire d'attirer les plus jeunes dans la commune afin d'assurer la pérennité des équipements et notamment l'école.

La diminution de la taille des ménages² (de 2,68 en 2007 à 2,4 en 2012) s'inscrit dans une tendance nationale mais elle reste importante à Guebenhouse et supérieure aux moyennes intercommunale (2,24) et départementale (2,30).



Taille des ménages (source : INSEE)

La commune de Guebenhouse enregistre, en 2012, 165 ménages (soit 6 ménages de plus qu'en 2006) et 118 familles³.

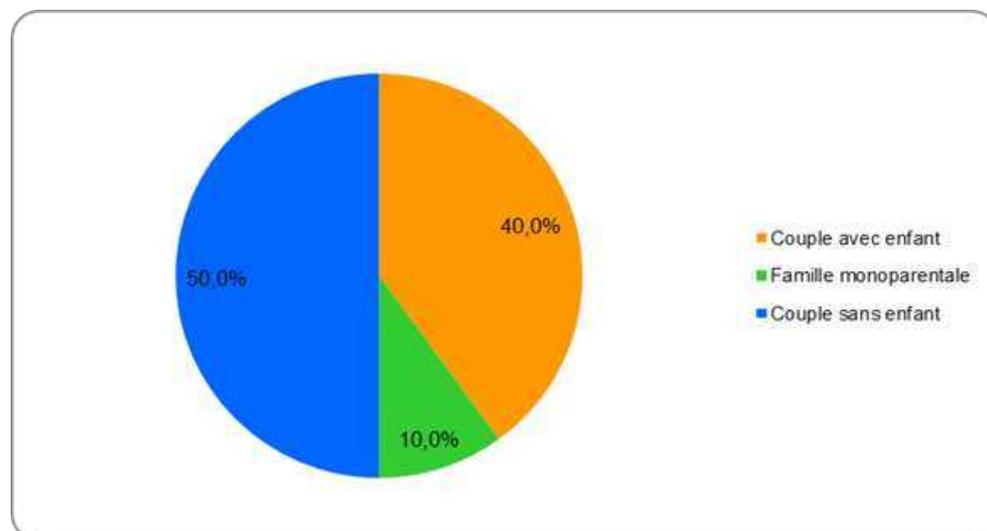
A égalité, la population de Guebenhouse est marquée par la présence de familles avec des enfants (couples avec enfant ou familles monoparentales) et par la présence de familles sans enfant (comprenant les familles dont les enfants ont plus de 25 ans ne vivant plus chez leurs parents).

² Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

³ Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple (formé de deux personnes de sexe différent, mariées ou non), avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Il est à noter que les 12 familles monoparentales sont exclusivement des femmes seules avec leurs enfants.



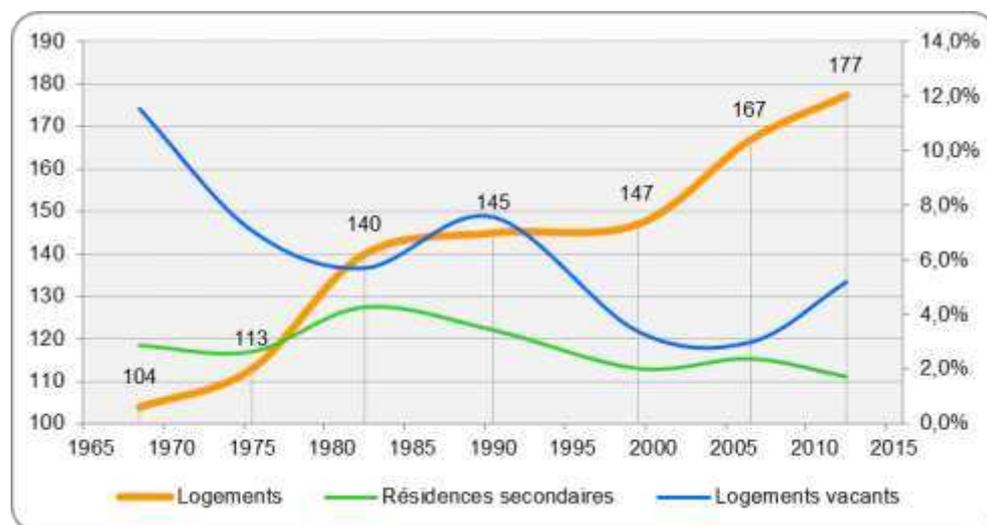
Composition des familles (source : INSEE)

2.2. L'HABITAT

2.2.1. Le parc de logements

En 2012, la commune de Guebenhouse compte 177 logements dont 165 sont des résidences principales (soit plus de 93% du parc de logements).

Le taux de vacance est faible, en-dessous du seuil de fluidité du marché (5 à 6%) depuis 1995. Il s'établit à 5,5% pour la commune en 2012 en-dessous de la moyenne intercommunale (7,9%) et départementale (8,2%).



Evolution du parc de logements entre 1968 et 2012 (source : INSEE)

A ce jour, les logements sont vacants, essentiellement des maisons, du fait de la rétention foncière.

L'augmentation de la vacance entre 2007 et 2012 est également due à l'opération d'aménagement de 5 parcelles en 2010 rue du 4 décembre.

Ces chiffres indiquent que la population qui cherche à s'installer à Guebenhouse rencontre des difficultés à trouver un logement libre.

Le parc est dominé par la maison individuelle.

Seulement 11% des résidences principales sont des appartements en 2012. Cette part est en augmentation de plus de 3% depuis 2006.

En 2015, cette part augmente encore notamment grâce aux logements créés au-dessus de la nouvelle mairie.

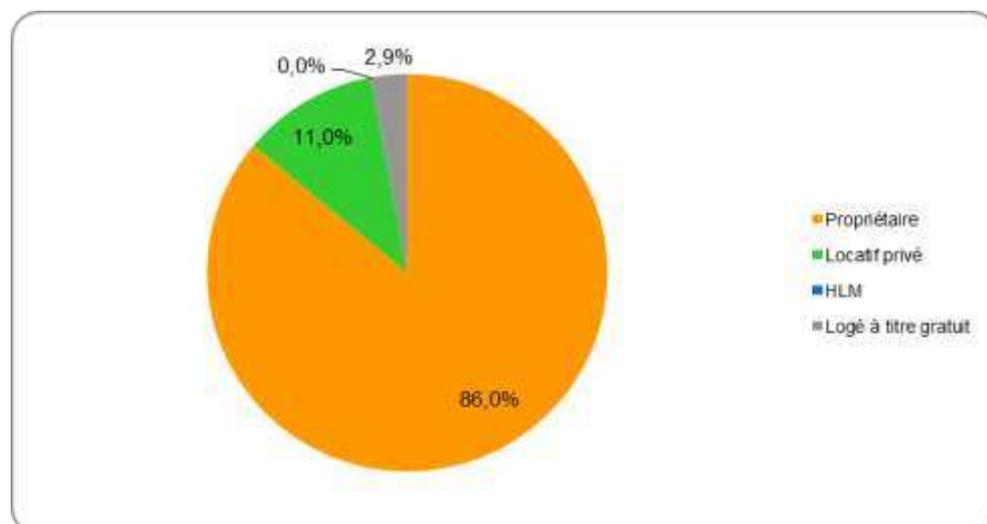
	2006		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	153	92,2	158	88,9
Appartements	13	7,8	20	11

Répartition du parc de logements (source : INSEE)

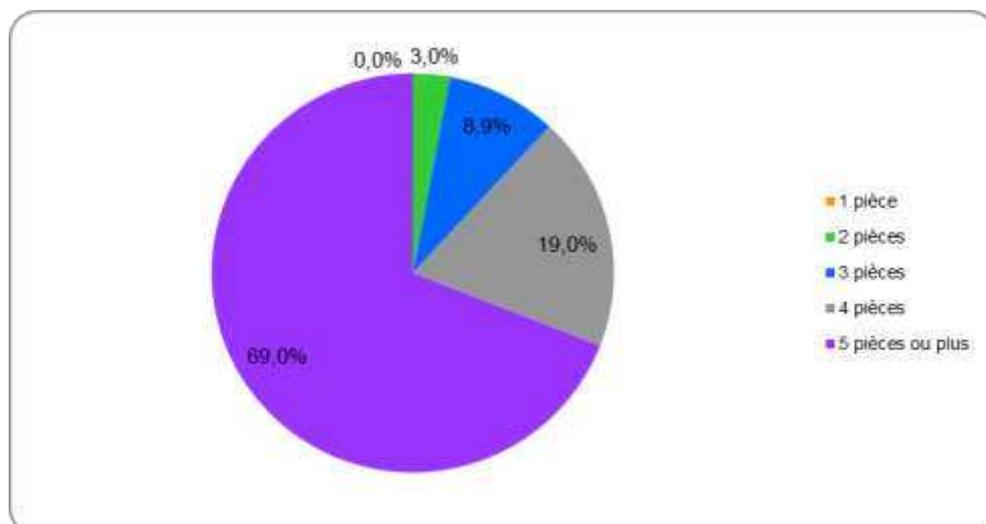
En 2012, sur 165 résidences principales, 145 sont occupées par leur propriétaire (86%). La part de la location représente 11%.

Notons cependant que la part des locataires est en progression (+3%) entre 2006 et 2012.

La commune de Guebenhouse ne compte aucun logement aidé sur son ban.



Répartition du parc de logements en fonction du statut d'occupation (source : INSEE)



Taille des résidences principales (source : INSEE)

Les tailles des logements sont très confortables, en moyenne 5,11 pièces par logement (5,32 en moyenne pour les maisons et 3,47 en moyenne pour les appartements).

Elles sont supérieures aux moyennes intercommunale (4,52 en moyenne pour les résidences principales) et départementale (4,39 en moyenne pour les résidences principales).

En 2012, on constate que les grands logements (6 pièces ou plus) sont occupés par une seule personne à près de 23% par une seule personne et à près de 39% par 2 personnes.

La part des grands logements (5 pièces ou plus) est en diminution entre 2006 et 2012. Celle des logements plus petits (notamment 2 et 3 pièces) est en nette progression.

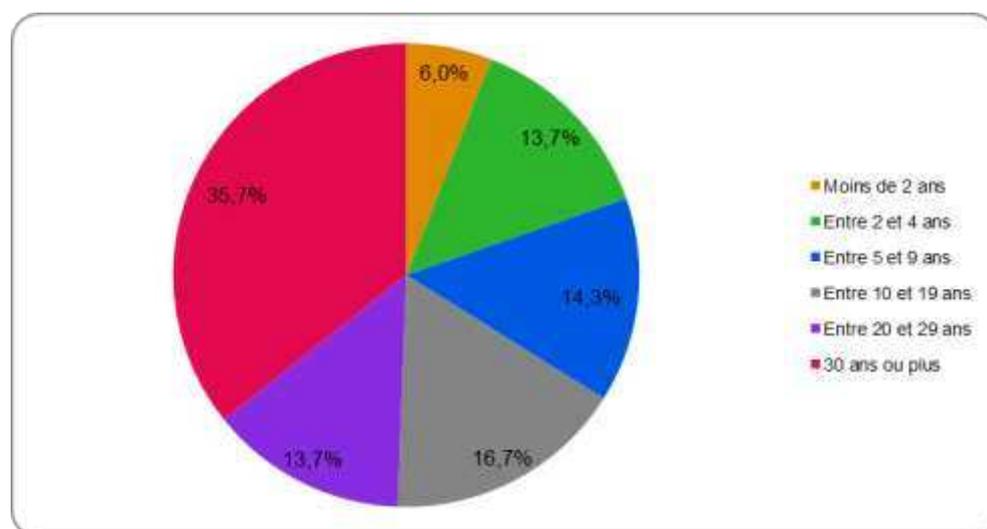
La diversification de l'offre des logements engagée est à poursuivre afin de répondre aux besoins de la population (notamment au vieillissement constaté de la population et à la progression importante des jeunes (20-29 ans)).





Divers types d'habitat sur la commune

2.2.2. Migration résidentielle



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012 (source : INSEE)

Presque 50% des ménages habitent leur logement depuis plus de 20 ans. Cela traduit un faible turn-over des habitants de Guebenhouse.

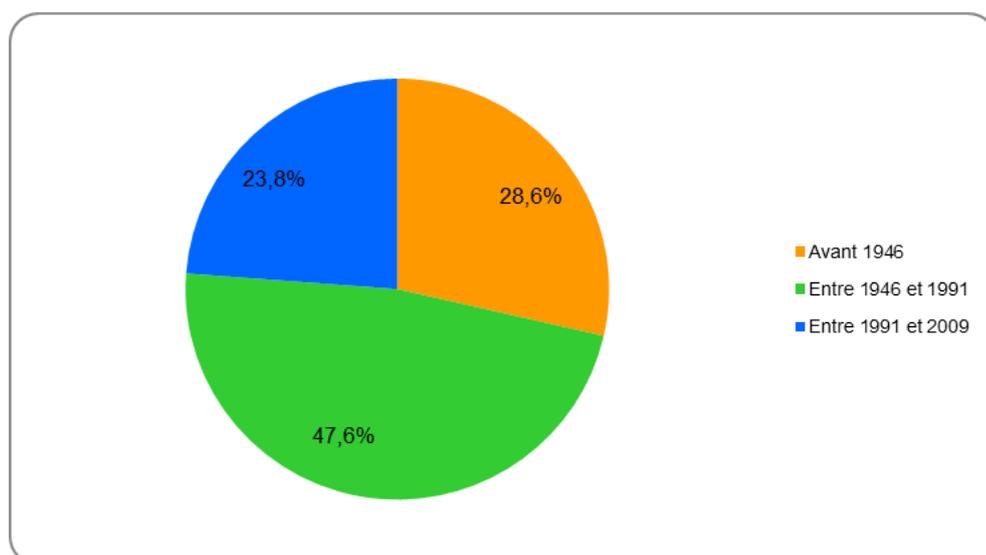
Un nombre non négligeable de ménages s'est installé dans la commune récemment puisque près de 20% des ménages ont emménagé depuis moins de 4 ans.

Cette ancienneté d'emménagement peut traduire une difficulté de parcours résidentiel complet sur la commune avec des familles qui emménagent dans un logement et y restent sur une longue période.

2.2.3. Age du parc résidentiel

Le parc de logements est relativement récent. Plus de 71% des logements ont été construits après-guerre (47,6% entre 1946 et 1991 et 23,8% après 1991).

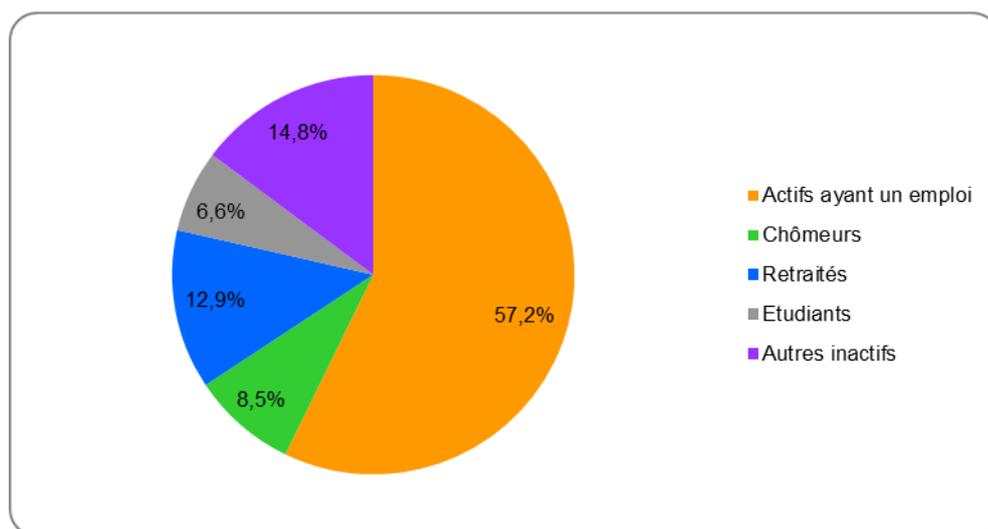
Toutefois, des rénovations sont à envisager en particulier dans le domaine énergétique pour les constructions d'avant 1991 (soit 76,2% du parc).



Résidences principales en 2012 selon la date d'achèvement (source : INSEE)

2.3. L'ECONOMIE

2.3.1. La population active



Répartition de la population active en 2012 (source : INSEE)

La population active (population de plus de 15 ans) représente 44% de la population communale en 2012 (175 actifs).

Les actifs ayant un emploi représentent 57,2% de la population. Les retraités représentent 12,9% de la population.

Le taux de chômage⁴ s'établit à 12,9% de la population active. Ce taux est en légère hausse par rapport à 2006 mais il reste en-dessous du taux de chômage de la CASC (13,6%) et celui de la Moselle (13,4%).

Par rapport à 2006, la population active est en baisse. La commune compte plus de retraités mais moins d'étudiants.

Le taux d'activité est en légère baisse (-0,7%) entre 2006 et 2012.

Les catégories socio-professionnelles majoritairement représentées sont :

- les professions intermédiaires (51 personnes en 2012 contre 32 en 2006) ;
- les employés (47 personnes en 2012 contre 36 en 2006) ;
- les ouvriers (39 personnes en 2012 contre 95 en 2006).

Les cadres supérieurs (4 personnes en 2012 contre 20 en 2006) et les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (8 personnes en 2012 contre 0 en 2006) sont peu représentés.

⁴ Le taux de chômage indiqué dans le présent document correspond au nombre de chômeurs divisé par le nombre d'actifs.

Les domaines d'activités principaux sont :

- le commerce, les transports et les services divers (42,9%) ;
- l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (42,9%).

2.3.2. Les activités économiques

D'après les différentes informations récoltées, notamment auprès de la CCI Moselle, la commune de Guebenhouse compte 7 entreprises exclusivement dans les secteurs des services et du BTP.

Dans le secteur des services, on trouve :

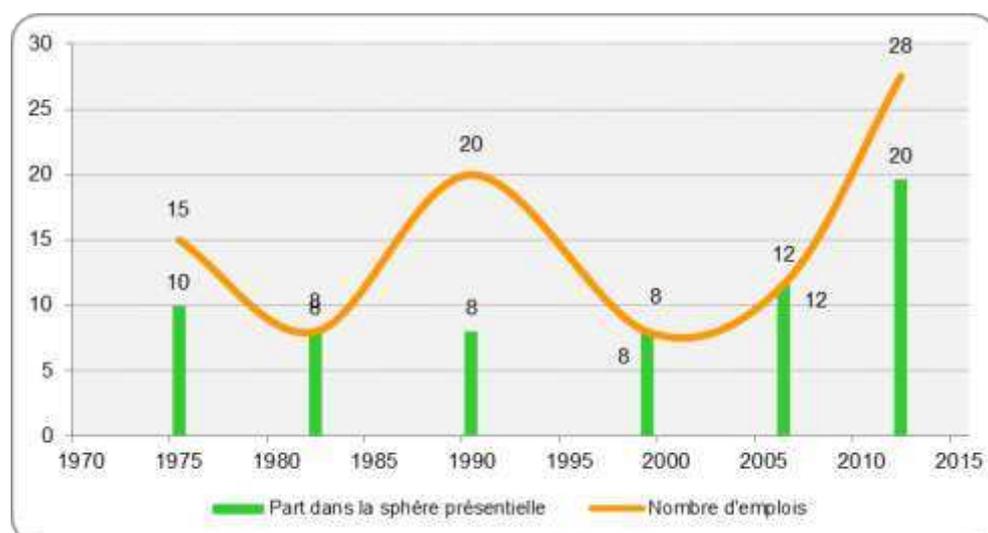
- une entreprise spécialisée en vente et installation de mobilier fonctionnel, stores, protection solaires et aménagement intérieur ;
- un hygiéniste-naturopathe spécialisé dans la vente de produits diététiques ;
- un coiffeur (hors salons) ;
- une entreprise spécialisée dans la réparation automobile et mécanique.

Dans le secteur du BTP, on trouve :

- une entreprise de terrassement et tous travaux publics ;
- une entreprise de charpente ;
- une entreprise de maçonnerie.

D'après l'INSEE, il y a 28 emplois à Guebenhouse en 2012. Le nombre d'emplois est en constante augmentation depuis 1999.

En 2012, les emplois sont en grande majorité des activités présentielle c'est-à-dire des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone.



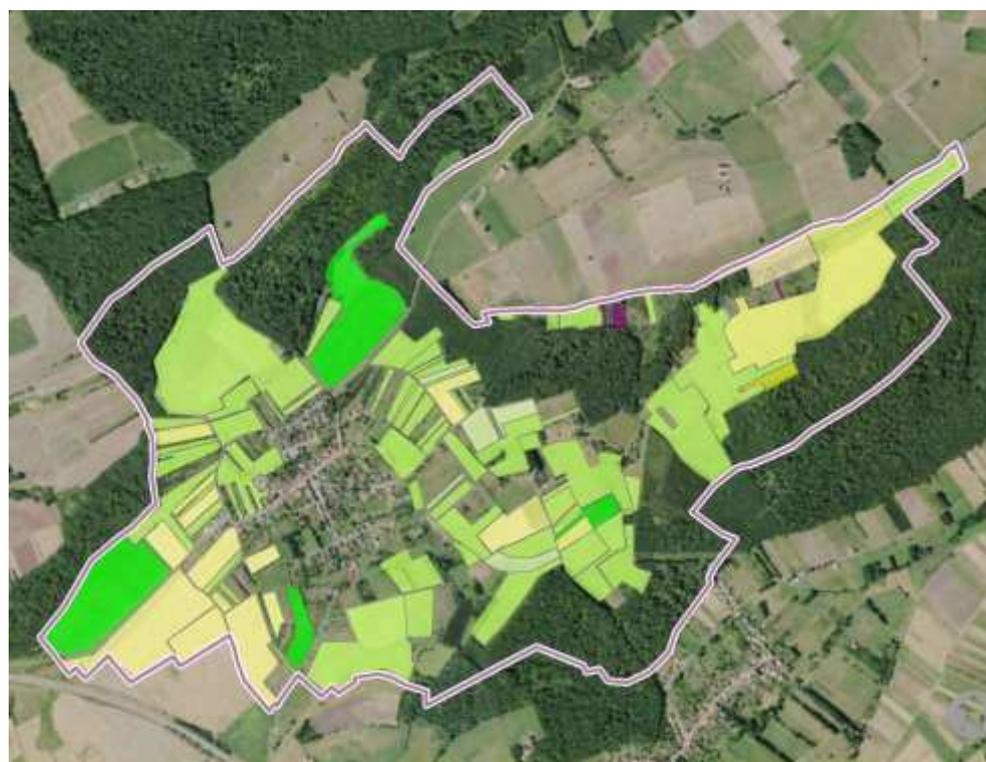
Part des emplois dans la sphère présentielle (source : INSEE)

2.3.3. L'activité agricole

Le registre parcellaire de 2012 indique que 188,9 hectares de terres agricoles sont exploités sur le ban communal de Guebenhouse.

Ces surfaces sont consacrées à :

- 57,9% aux prairies quasi exclusivement permanentes ;
- 39,7% aux céréales (blé, maïs et orge essentiellement) ;
- 2,4% au colza.



ÎLOTS CULTURAUX ET GROUPES DE CULTURES MAJORITAIRES DES EXPLOITATIONS

autres céréales	colza	maïs grain et ensilage	prairies permanentes
blé tendre	divers	orge	prairies temporaires

SOURCES : BD ORTHO, IGN, 2012 - REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2012

AOÛT 2015

0 200 400 m

Occupation du sol (source RPG)

D'après les données du recensement agricole de 2010, les agriculteurs de Guebenhouse travaillent 139 hectares de terres agricoles. Cette superficie est stable par rapport aux données de 2000.

En 2016, d'après la Chambre d'Agriculture, une seule exploitation agricole et en activité à Guebenhouse orientée vers la polyculture et l'élevage (vaches laitières).

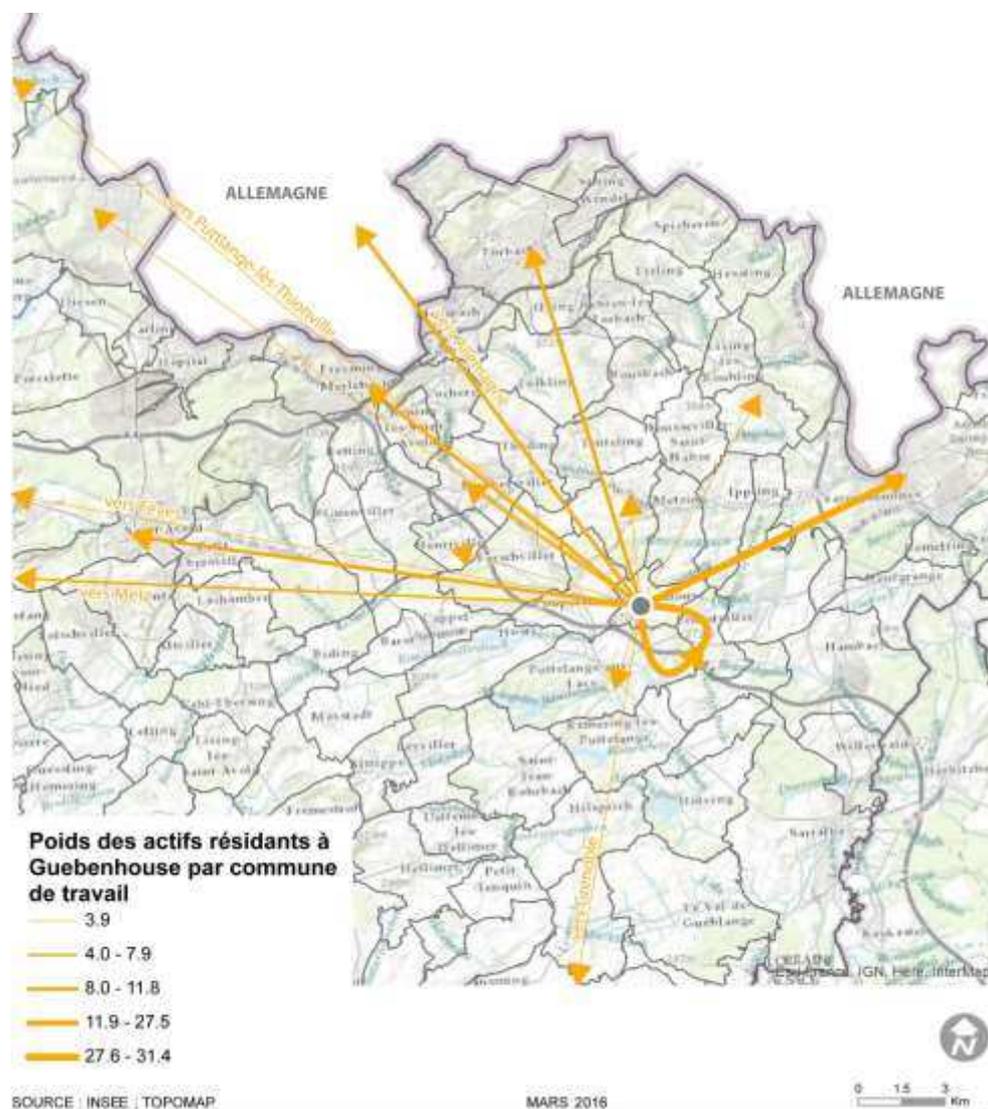
Le territoire de Guebenhouse se situe par ailleurs dans l'aire de 2 produits bénéficiant d'une **Indication Géographique Protégée**⁵ :

- la Mirabelle de Lorraine ;
- la Bergamote de Nancy.

⁵ L'**indication géographique** est définie par un règlement européen : "le nom d'une région, d'un lieu déterminé ou, dans des cas exceptionnels, d'un pays, qui sert à désigner un produit agricole ou une denrée alimentaire :

- originaire de cette région, de ce lieu déterminé ou de ce pays et
- dont une qualité déterminée, la réputation ou d'autres caractéristiques peuvent être attribuées à cette origine géographique et
- dont la production et/ou la transformation et/ou l'élaboration ont lieu dans l'aire géographique délimitée."

2.4. LES DEPLACEMENTS DOMICILE – TRAVAIL



Migration domicile-travail en 2012

Majoritairement, les actifs travaillent à Guebenhouse ou à Sarreguemines.

Les actifs travaillent également à Forbach, Freyming, Farébersviller, Saint-Avold et en Allemagne.

2.5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

- Une population en baisse
- Une tendance au vieillissement de la population
 - Progression des 40-59 ans au détriment des jeunes ménages (30-39 ans)
- Un village attractif pour les 20-29 ans en augmentation depuis 1999
 - A poursuivre pour assurer la pérennité des équipements
- Une taille des ménages qui baisse mais qui reste importante
 - Besoin de plus de logements
- Une augmentation du nombre des résidences principales
- Une vacance faible concernant majoritairement des maisons anciennes datant d'avant 1946
- Des tailles de logement très confortables
 - Diversifier l'offre de logement
- Une occupation pérenne du parc
- Un parc dominé par la maison individuelle
- Un taux de chômage légèrement en hausse mais en-dessous des moyennes intercommunale et départementale
- Une augmentation de l'emploi local
- La grande majorité des actifs travaille à moins de 15km de Guebenhouse.

3. Analyse urbaine

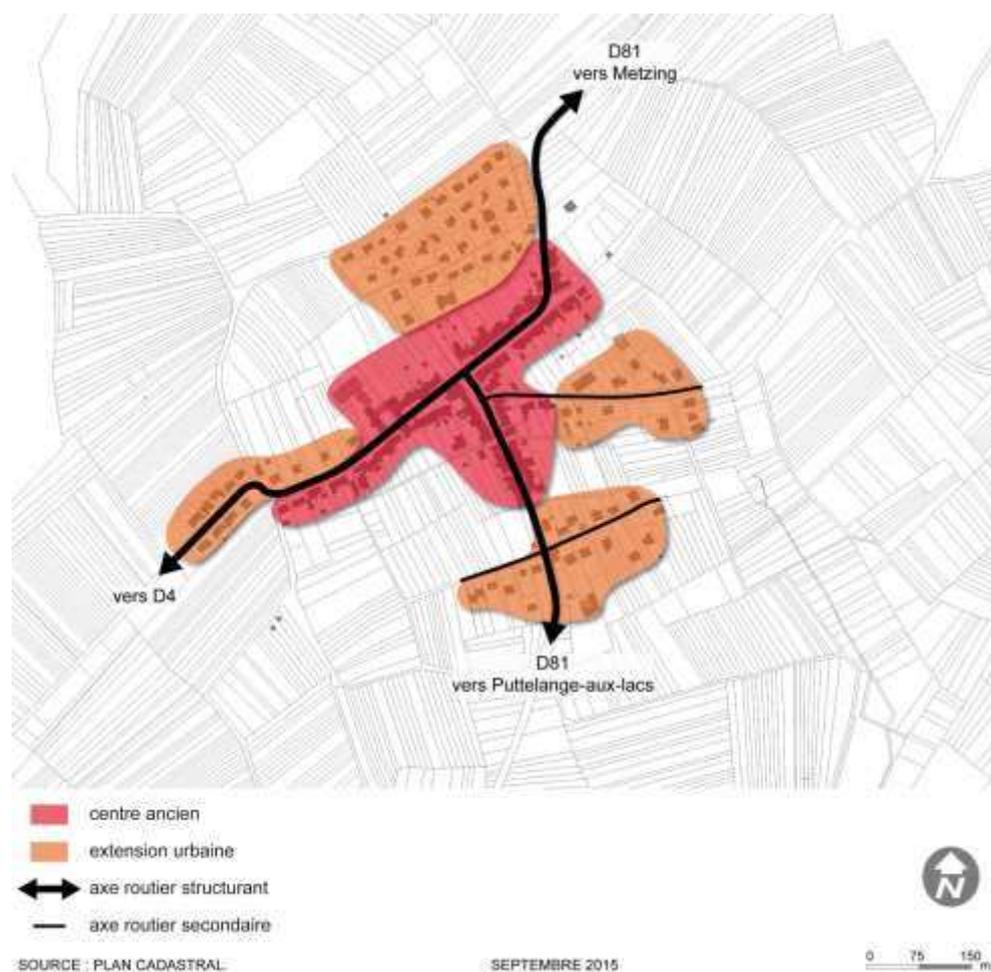
3.1. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de Guebenhouse ne compte aucun édifice inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.

Toutefois, plusieurs fermes et maisons sont recensées à l'inventaire général du patrimoine.

3.2. MORPHOLOGIE URBAINE

La morphologie urbaine de Guebenhouse est typique du village lorrain : le village rue.



Morphologie du bâti

Historiquement, le village s'est implanté le long de la rue de la République et de la rue des Alliés.

Les extensions urbaines se sont faites sous forme de grappes ou de façon linéaire le long des voies.

Organisation du bâti – le centre ancien :

Il s'agit essentiellement de maisons blocs mitoyennes, avec présence d'usoirs, implantées le long des voies.

Le tissu bâti est dense avec des jardins et vergers en fond de parcelles.

La vacance est faible : peu ou pas de maisons vides.

Quelques maisons ou fermes ont été rénovées ou réhabilitées en logements collectifs.

Le centre du village est agréable et bien entretenu.



Organisation du bâti - les extensions urbaines :

Les constructions sont hétérogènes suivant les périodes de construction.

Les principales opérations d'aménagement sont :

- lotissement impasses des Roses, des Hirondelles et Jean Moulin datant des années 1970 ;
- opération communale de 4 parcelles dans les années 2000 à proximité du foyer socio-éducatif ;
- opération de 5 parcelles rue du 4 décembre (côté Nord) en 2010.



Le tissu bâti est peu dense avec des jardins et vergers en fond de parcelles.
Peu de dents creuses ont été relevées.

3.3. LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

3.3.1. La réhabilitation des anciennes maisons ou fermes

La commune de Guebenhouse possède un potentiel de développement en renouvellement urbain. Elle est déjà engagée dans un processus de rénovation et de réhabilitation des anciennes maisons ou fermes.

Elle compte peu de logements vacants (9 inventoriés par l'INSEE en 2012) ce qui met en avant le bon état du parc de logements sur la commune.

3.3.2. Les dents creuses potentielles

De par l'urbanisation peu maîtrisée et l'arrivée importante de la population, il demeure quelques parcelles non bâties au sein du tissu résidentiel. L'idée est ici de favoriser l'urbanisation de ces dents creuses avant d'ouvrir d'autres zones à l'urbanisation.

Rue du 4 décembre :

Les 4 dents creuses identifiées sont tout à fait mobilisables à l'échelle de vie de la carte communale. Elles sont facilement accessibles et des logements pourraient rapidement se construire.



Localisation des dents creuses rue du 4 décembre

Impasses Jean Moulin, des Hirondelles et des Roses :

Les 3 dents creuses sont plus difficilement mobilisables car elles concernent essentiellement des espaces de jardins attenants aux habitations et bien entretenus.



Localisation des dents creuses impasses Jean Moulin, des Hirondelles et des Roses

Rue des Vergers :

Les 4 dents creuses identifiées sont tout à fait mobilisables à l'échelle de vie de la carte communale même si une parcelle est actuellement utilisée comme verger. Elles sont facilement accessibles et des logements pourraient rapidement se construire.



Localisation des dents creuses rue des Vergers

Rue des Chaumes :

Ici aussi, les 4 dents creuses identifiées sont rapidement mobilisables.



Localisation des dents creuses rue de Chaumes

Impasse Robert Schuman :

Une seule dent creuse identifiée, aujourd'hui utilisée comme jardin potager.



Localisation des dents creuses impasse Robert Schuman

Impasse du Général de Gaulle :

Une seule dent creuse est identifiée et mobilisable rapidement.
Au Sud, les parcelles ne seront pas identifiées comme dent creuse du fait que leur accès est dangereux.



Localisation des dents creuses impasse du Général de Gaulle

Rue des Jardins :

Les 8 dents creuses sont plus difficilement mobilisables car elles concernent essentiellement des espaces de jardins attenants aux habitations et bien entretenus.



Localisation des dents creuses rue des Jardins

Synthèse des dents creuses :

	Rue du 4 décembre	Impasses Jean Moulin, des Hirondelles et des Roses	Rue des Vergers	Rue des Chaumes	Impasse Robert Schuman	Impasse du Général de Gaulle	Rue des Jardins
Dents creuses identifiées	4	3	4	4	1	1	8
Probabilité retenue de mobilisation	50%	25%	50%	50%	25%	25%	25%
Dents creuses mobilisables	2	0,8	2	2	0,3	0,5	2

Ainsi 9 logements supplémentaires pourraient être créés au sein du tissu bâti existant.

Pour respecter les objectifs de création de 1 à 2 logements par an pendant 15 ans, d'autres surfaces doivent être mobilisées.

3.4. LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

3.4.1. Les équipements publics

L'église Saint-Materne, la nouvelle mairie et l'école (ancienne mairie) marquent le centre du village.

La construction de la nouvelle mairie date de 2015.

Le bâtiment de l'ancienne mairie permet à l'étage le stockage des archives.



L'église Saint-Materne et la nouvelle mairie

Guebenhouse bénéficie également d'un foyer socio-éducatif.



Foyer socio-éducatif

3.4.2. Les équipements scolaires



Ecole (ancienne mairie)

Le bâtiment de l'ancienne mairie abrite l'école primaire.

Une classe compose l'école avec 2 niveaux (CE1 et CE2). Guebenhouse est en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec les communes voisines : Ernestviller et Heckenransbach (annexe d'Ernestviller).

3.4.3. Les équipements de tourisme

La commune de Guebenhouse compte sur son territoire un camping privé classé 1 étoile dont l'ouverture a été autorisée par arrêté préfectoral du 6 mai 1999.

Ce terrain d'une superficie de 6,5 ha comprend 51 emplacements, dont 30 avec la mention « loisirs », tous accessibles aux handicapés. Ces installations sont ouvertes du 1^{er} mai à fin octobre.

Cette zone comprend un étang de pêche dont l'emprise n'est pas entièrement matérialisée sur le plan cadastral.

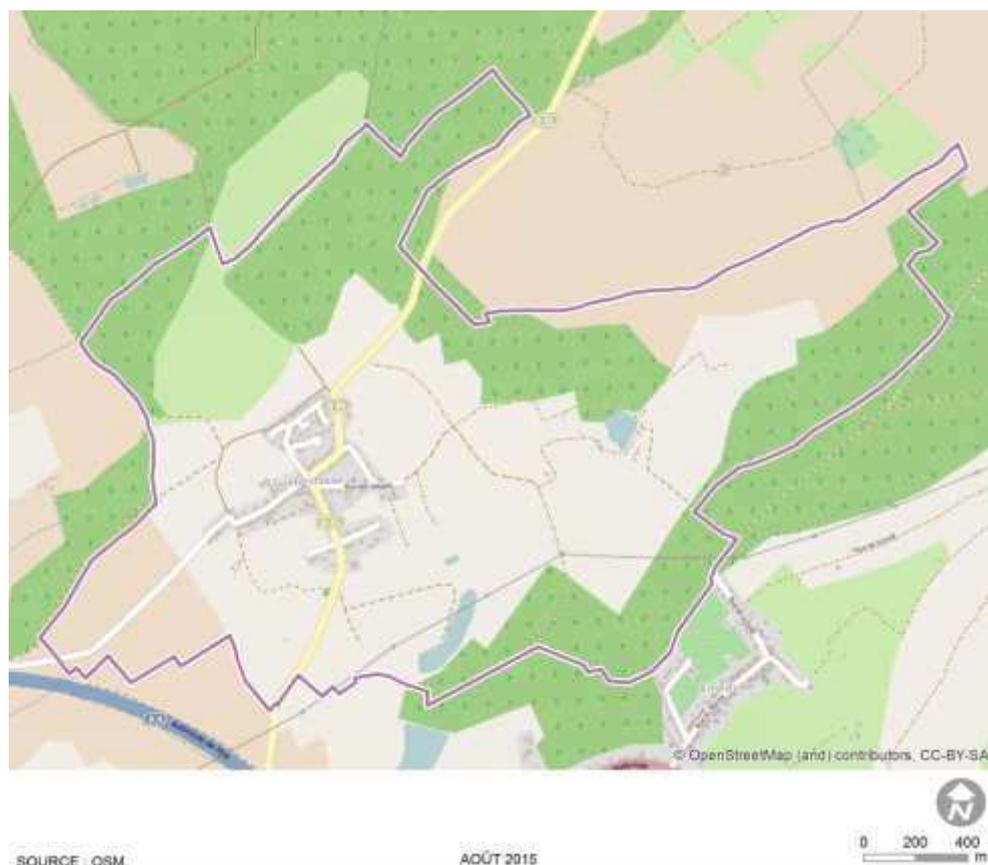


Emplacement camping et étang de pêche

3.4.4. Autres équipements

La commune dispose également d'une aire de jeux et d'un alambic.
Un projet de city stade est à l'étude (travaux prévus en 2016-2017).

3.5. DESSERTE DU TERRITOIRE



Réseau viaire

Le réseau viaire de la commune de Guebenhouse est organisé autour de la RD81 qui dessert la commune sous les dénominations de Rue des Alliés et Rue de la République.

L'accès à l'autoroute A4 se fait par la rue du 4 décembre. L'élargissement de cette voirie est prévu fin 2016.

Deux lignes de bus desservent le territoire (arrêt Alliés) :

- ligne CABUS⁶ n°11 reliant Woustwiller à Sarreguemines du lundi au samedi ;
- ligne TIM⁷ n°125 reliant Grundviller à Sarreguemines du lundi au samedi.

⁶ CABUS : Communauté d'Agglomération BUS

⁷ TIM : Transports Interurbains de la Moselle

Trois gares se situent à proximité de Guebenhouse :

- la gare de Farschviller, à 4 km, permettant de rejoindre Metz, Sarreguemines ou Bening ;
- la gare de Hundling, à 5 km, permettant de rejoindre Bening, Loupershouse ou Sarreguemines (car ou train) ;
- la gare de Farébersviller, à 11 km, permettant de rejoindre Sarreguemines, Bening ou Metz.

Une piste cyclable existe au Nord du village.

La CASC prévoit l'aménagement d'une piste pour relier Guebenhouse à Ernestviller et Woustviller.

3.6. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE URBAINE

- Un centre ancien agréable et bien entretenu avec un bâti traditionnel lorrain.
- Des extensions urbaines avec des constructions hétérogènes.
- Peu de dents creuses.
- Une belle insertion des habitations dans le paysage.
- Des équipements et des services publics essentiellement concentrés dans le centre ancien.
- Une bonne desserte du village : autoroute A4 et 3 gares à proximité.

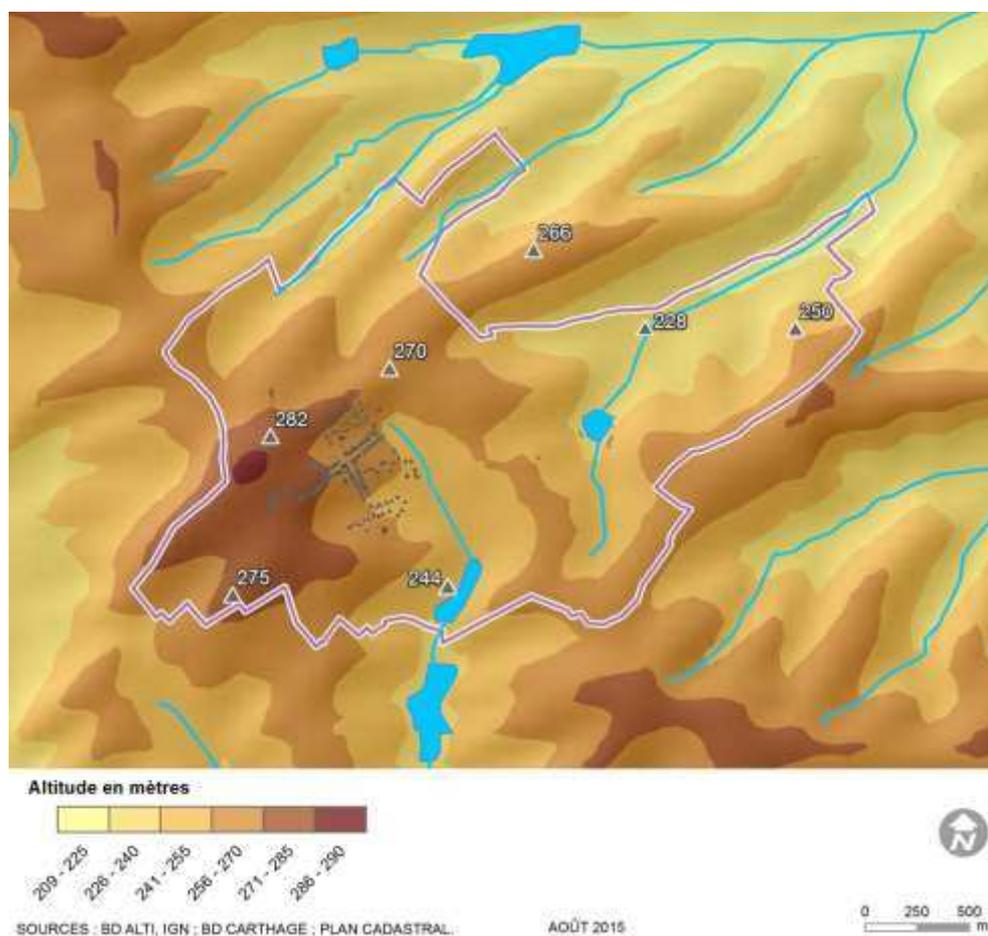
4. Analyse de l'état initial de l'environnement

4.1. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

4.1.1. La topographie

La variation d'altitude entre les points bas et hauts du ban est assez importante. Le point haut est à 288 m, à l'Est du ban communal tandis que le point le plus bas, 219 m, se situe au Nord-Est du ban.

Ainsi, l'amplitude maximale observée est de 69 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut.



Carte de la topographie communale

La commune de Guebenhouse offre ainsi un paysage vallonné.

4.1.2. Le réseau hydrographique

Plusieurs réseaux hydrographiques traversent le ban communal.
A l'Est du territoire, le ruisseau Altwiesenbach et au centre du village le ruisseau de l'Étang du Welschhof.



Réseau hydrographique de la commune

L'Altwiesenbach est un affluent de la rivière la Sarre.
L'étang du Welschhof, situé sur la commune de Puttelange-aux-Lacs, faisait partie de la ligne Maginot Aquatique, étang artificiel créé dans les années 1930.
L'unité hydrographique à laquelle se rattache la commune de Guebenhouse est le bassin versant du Rhin.

Les données disponibles sur la qualité des cours d'eau au plus près de la commune concernent l'Altwiesenbach à Sarreguemines.

Paramètres	Etat écologique 2012-2014		
	Classes d'état		
Invertébrés (IBGN ou IBGN équivalent) Diatomées (IBD 2007) Poissons (IPR) Macrophytes (IBMR)	Paramètres généraux	Etat écologique	
Température (P90, °C)			Biologie
pH (min) pH (max)			Température
Conductivité (P90, µS/cm) Chlorures P90 (mg Cl/l) Sulfates P90 (mg SO4/l)			Acidification
O ₂ dissous (P10, mgO ₂ /l) Tx Sat, O ₂ (P10, %) DBO5 (P90, mg O ₂ /l) Carb, Org, (P90, mg C/l)			salinité
Phosphates (P90, mg PO ₄ ³⁻ /l) Phosphore total (P90, mg P/l) Ammonium (P90, mg NH ₄ ⁺ /l) Nitrites (P90, mg NO ₂ ⁻ /l) Nitrates (P90, mg NO ₃ ⁻ /l)			Bilan de l'oxygène
Chlortoluron (moy, µg/L) Oxadiazon (moy, µg/L) Linuron (moy, µg/L) 2,4 D (moy, µg/L) 2,4 MCPA (moy, µg/L) Arsenic dissous (moy, µg/L) Chrome dissous (moy, µg/L) Cuivre dissous (moy, µg/L) Zinc dissous (moy, µg/L)			Nutriments
			Polluants spécifiques

Etat écologique entre 2012 et 2014 de l'Altwiesenbach à Sarreguemines (source : SIERM)

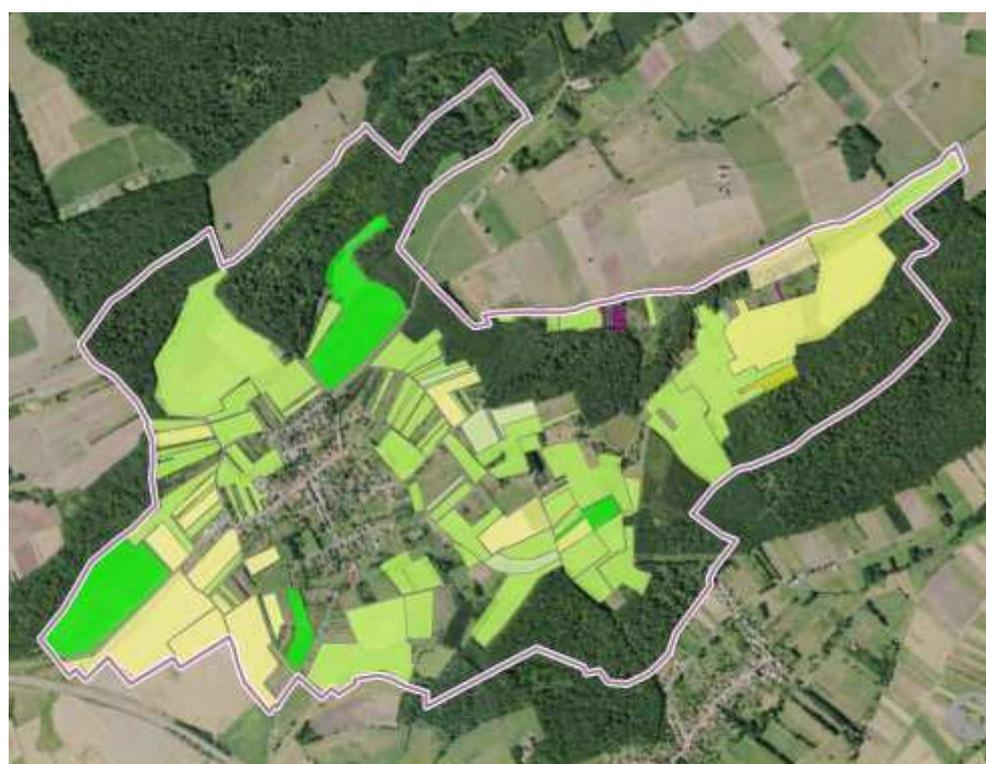
Legende :

Etat/Potentiel écologique	
	Très bon
	Bon
	Moyen
	Médiocre
	Mauvais
	Non déterminé / Inconnu

L'état écologique de l'Altwiesenbach est considéré comme médiocre entre 2012 et 2014.

4.1.3. L'occupation du sol

Le village est en majorité encerclé par des prairies.
Les espaces agricoles (essentiellement des céréales) créent des espaces tampons avec les espaces forestiers qui couvrent 140 ha (environ 33% du territoire).



ÎLOTS CULTURAUX ET GROUPES DE CULTURES MAJORITAIRES DES EXPLOITATIONS

autres céréales	colza	maïs grain et ensilage	prairies permanentes
blé tendre	divers	orge	prairies temporaires

SOURCES : BD ORTHO, IGN, 2012 - REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2012

AOÛT 2015

0 200 400
m

Occupation du sol (source RPG)



Guebenhouse offre un paysage vallonné et arboré présentant une grande diversité d'arbres (présence de vergers également).

4.2. LES MILIEUX NATURELS

4.2.1. Les milieux naturels remarquables

La commune de Guebenhouse est concernée par la présence de deux milieux naturels remarquables :

- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I « Zone humide du Grosswiese à Guebenhouse » (n°410030107).
- l'Espace Naturel Sensible (ENS) « Zone humide du Grosswiese ».

Précisons que cette ZNIEFF et cet ENS se superposent ; ils occupent les mêmes emprises et concernent donc les mêmes enjeux.

a) LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le Ministère chargé de l'environnement en coopération avec le Muséum National d'Histoire Naturelle (article L411-5 du Code de l'Environnement).

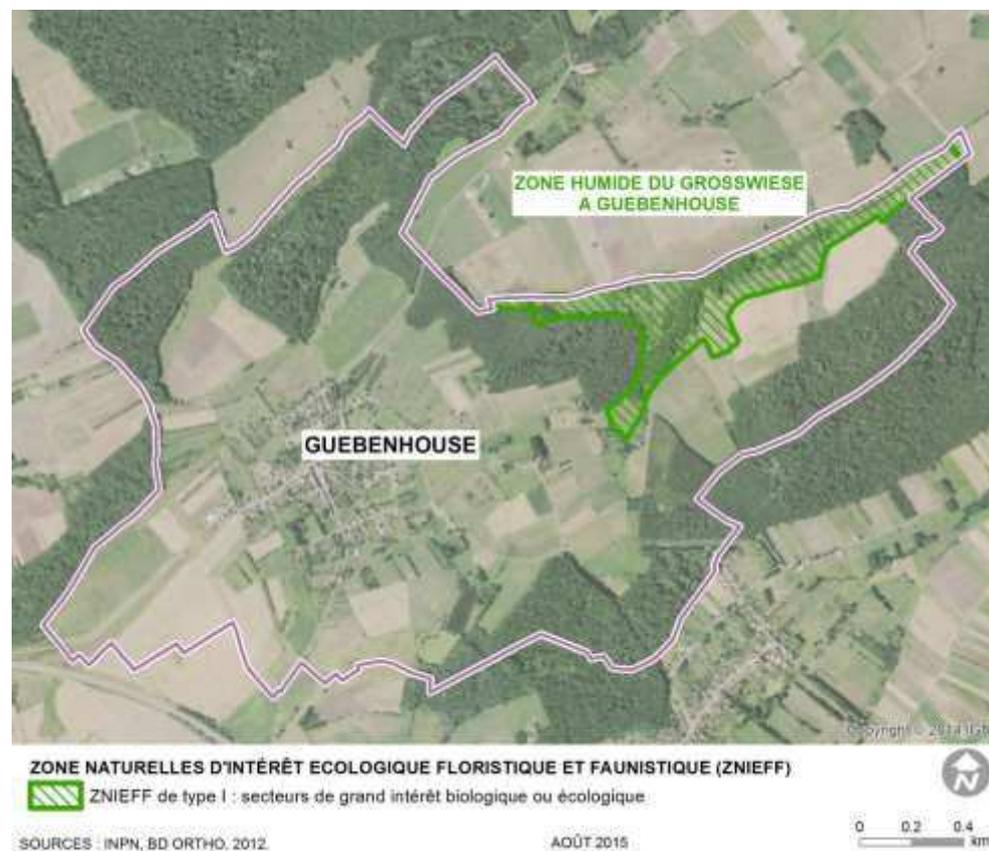
Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu.

L'inventaire ZNIEFF constitue une base de connaissance permanente des espaces naturels aux caractéristiques écologiques remarquables. Elle constitue un instrument d'aide à la décision, de sensibilisation et contribue à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel. Deux types de ZNIEFF ont été définis :

- ZNIEFF de type 1 : homogènes écologiquement, dont les limites épousent les contours des milieux naturels comme une dune, une prairie, un marais, etc. ; correspondent aux cœurs où se trouvent les espèces et les habitats patrimoniaux ;
- ZNIEFF de type 2 : intègrent les ensembles fonctionnels et paysagers comme une vallée, un grand massif forestier, un estuaire, etc... ; peuvent englober une ZNIEFF de type 1 et ses espaces environnant indispensables à la cohésion globale de l'écosystème de cette ZNIEFF 1.

Les zonages d'inventaire ZNIEFF sont des outils de connaissance qui n'ont pas de portée réglementaire.

La ZNIEFF « Zone humide du Grosswiese à Guebenhouse » (n°410030107) est identifiée sur l'illustration suivante.



Localisation de ZNIEFF au droit du ban communal

Comme son nom l'indique, les principaux enjeux écologiques liés à cette ZNIEFF sont la présence de plusieurs types de milieux humides patrimoniaux.

Les principales caractéristiques de cette ZNIEFF sont reprises dans le tableau ci-après.

Nom	Zone humide du Grosswiese à Guebenhouse	
Code	410030107	
Localisation	Nord-Est du ban communal	
Superficie	32 ha	
Habitats naturels déterminants	22.15 - Eaux oligo-mésotrophes riches en calcaire 37.21 - Prairies humides atlantiques et subatlantiques 37.214 - Prairies à Sénéçon aquatique 37.24 - Prairies à Agropyre et Rumex 38.22 - Prairies de fauche des plaines médio-européennes 41.24 - Chênaies-charmaies à Stellaire sub-atlantiques	

Nom	Zone humide du Grosswiese à Guebenhouse
	44.332 - Bois de Frênes et d'Aulnes à hautes herbes 44.921 - Saussaies marécageuses à Saule cendré 53.112 - Phragmitaies sèches 53.14 - Roselières basses 53.212 - Cariçaies à laîche aiguë et communautés s'y rapportant 54.12 - Sources d'eaux dures 54.2 - Bas-marais alcalins (tourbières basses alcalines) 83.1 - Vergers de hautes tiges 84.2 - Bordures de haies 84.3 - Petits bois, bosquets
Espèces déterminantes	30 espèces déterminantes : 2 amphibiens 10 invertébrés (insectes) 8 oiseaux 1 reptile 9 plantes

Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel, Muséum National d'Histoire Naturelle (<https://inpn.mnhn.fr> ZNIEFF 410030107 - Zone humide du Grosswiese à Guebenhouse)

Principales caractéristiques de la ZNIEFF – Données CNPN – Juillet 2015

b) LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Afin de préserver les habitats naturels remarquables, la loi "aménagement" du 18 juillet 1985 a donné compétence aux départements pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Le Département de la Moselle a pris cette compétence en 1992.

Un Espace Naturel Sensible est présent sur le ban communal de Guebenhouse. Ce dernier occupe les abords du ruisseau Grosswiese (« Zone humide du Grosswiese »), en partie Est du ban communal. Les enjeux écologiques objets de la délimitation de cet ENS sont identiques à ceux de la ZNIEFF « Zone humide du Grosswiese à Guebenhouse » ; ils concernent donc en particulier : les roselières, cariçaies, boisements humides ou non, vergers...



Localisation de l'Espace Naturel Sensible du Grosswiese à Guebenhouse

4.2.2. Fonctionnement écologique

a) LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE LORRAINE

Généralités

Au niveau national, les engagements du Grenelle de l'Environnement prévoient la constitution d'une trame verte et bleue nationale, déclinée dans chacune des régions françaises. L'Etat (DREAL) et la Région sont ainsi chargés de l'élaboration, du suivi et de la mise à jour du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Lorraine.

Ce document s'inscrit dans le prolongement de la politique trame verte initiée par la Région Lorraine, qui vise à préserver les espaces naturels existants et rétablir les connexions écologiques : haies, ripisylves, vergers, etc.

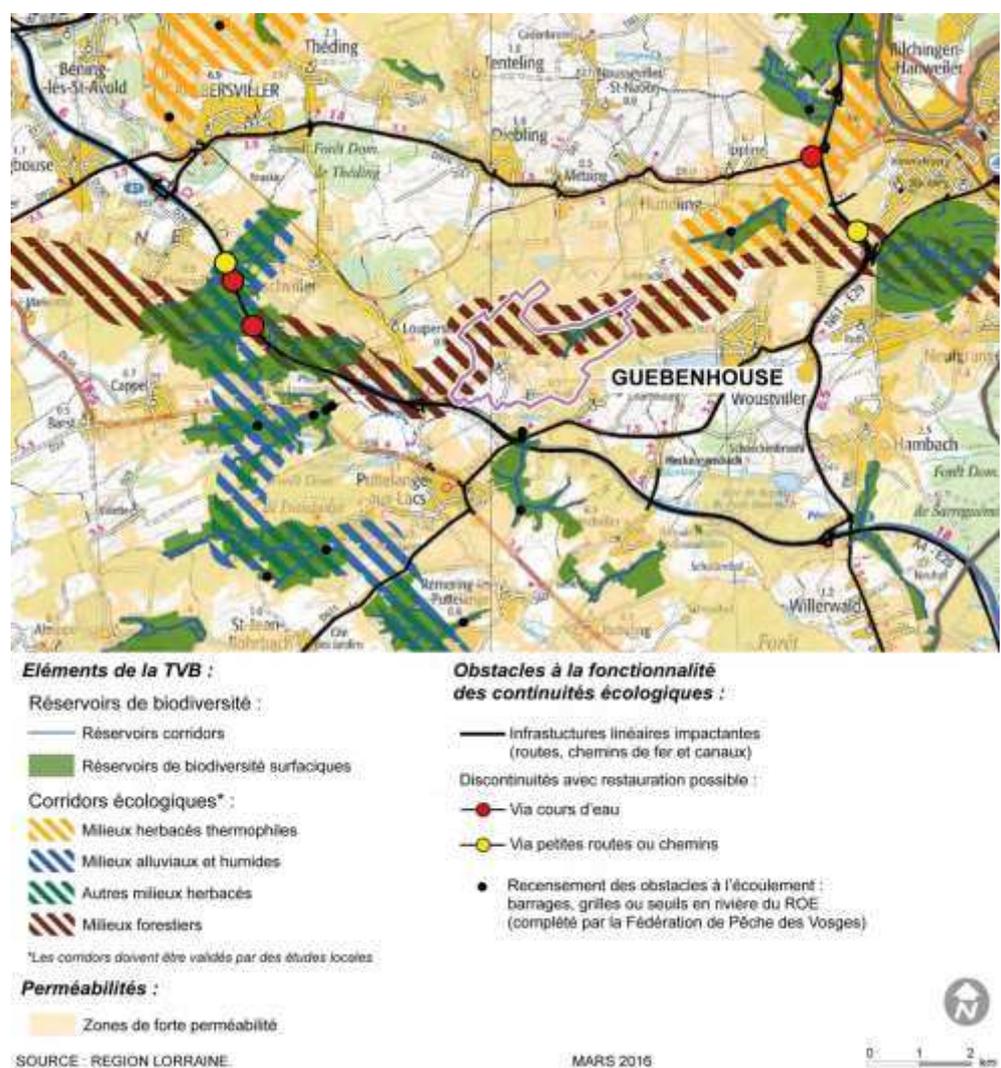
Le SRCE lorrain a été approuvé par l'assemblée du Conseil Régional de Lorraine lors de la Séance Plénière des 5 et 6 novembre 2015 puis adopté par arrêté préfectoral le 20 novembre 2015.

Continuités locales

Le ban communal de Guebenhouse est concerné par le passage d'un corridor écologique des milieux forestiers et associés. Ce corridor longe les parties Ouest et Nord du ban communal et jusqu'en partie Est de ce dernier.

Les boisements concernés sont situés au niveau du Rodenberg (Ouest), ainsi qu'aux lieux-dits Allmend (Nord-Ouest), Jaegerstuden (Nord) et Grosswald (Est).

Les milieux prairiaux et culturaux de la commune sont quant à eux considérés comme des zones de forte perméabilité pour les espèces.



Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques régionaux (source : SRCE Lorraine)

b) LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCoT DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES (SCoTAS)

Généralités

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS) a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 23 janvier 2014. Le SCoT de l'arrondissement de Sarreguemines est compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Lorraine. Il précise les continuités écologiques aux abords de la commune de Guebenhouse.

Continuités aux abords de la commune

La Trame verte et bleue du SCoTAS met en évidence la présence de plusieurs réservoirs de biodiversité des milieux forestiers :

- au nord du ban communal, au niveau du Rodenberg (Ouest), ainsi qu'aux lieux-dits Allmend (Nord-Ouest), Jaegerstuden (Nord) et Grosswald (Est) ; ces derniers secteurs étant déjà identifiés dans le SRCE de Lorraine ;
- au Sud-Est du ban communal, au niveau du Rossberg.

Par ailleurs, un corridor écologique est identifié entre le Rossberg et le Jaegerstuden, sur la partie Est de Guebenhouse. Ce corridor est supporté par une bonne diversité de milieux: grandes cultures, arbres isolés, prairies/pâtures, vergers...

Les réservoirs de biodiversité et le corridor écologique sont tous situés en dehors de la zone urbanisée de Guebenhouse.

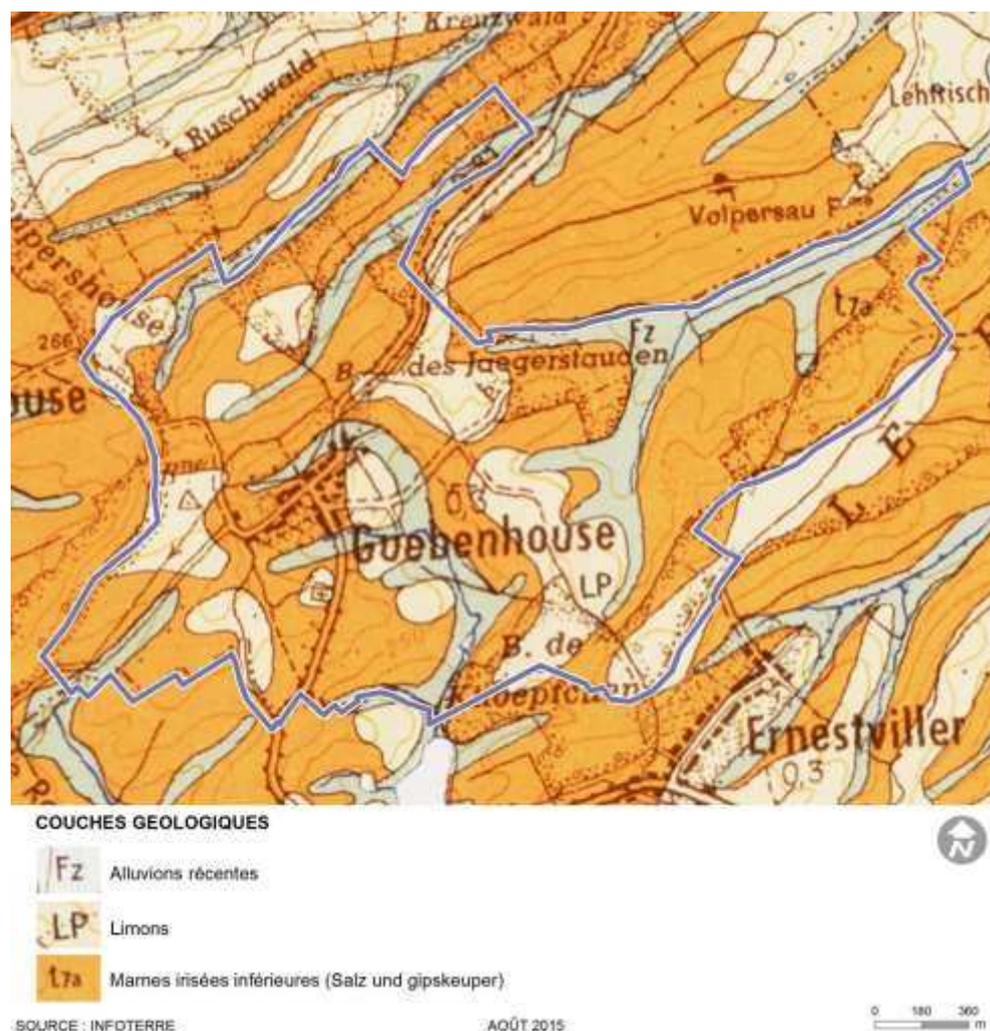
L'illustration ci-après présente les continuités écologiques identifiées dans le SCoTAS.



Trame verte et bleue du SCoT de l'arrondissement de Sarreguemines

4.3. EXPLOITATION DES RESSOURCES

4.3.1. La géologie



Carte géologique

Les sols de la commune de Guebenhouse se composent essentiellement de marnes, de limons et d'alluvions localisées sur les bords des cours d'eau.

Ainsi, la structure géologique du site se caractérise par :

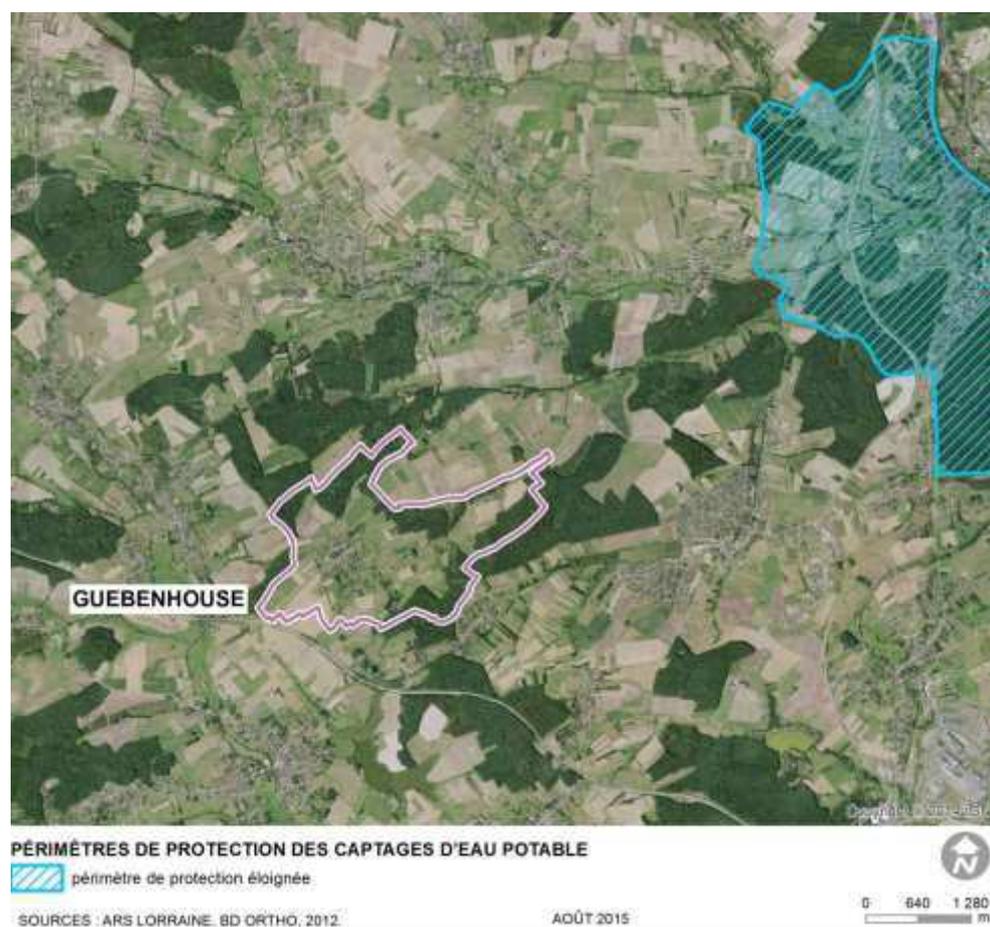
- des alluvions récentes constituées par des galets, graviers et sables ;
- des limons : ils ont un intérêt majeur pour le renouvellement de la fertilité des sols et donc pour l'exploitation agricole ;
- des marnes irisées inférieures : mélange de calcaire et d'argile peu perméable.

4.3.2. Les carrières

D'après le Schéma Départemental des Carrières de la Moselle, aucune zone n'est exploitable à Guebenhouse.

Aucune carrière n'est autorisée sur le ban de la commune de Guebenhouse.

4.3.3. L'alimentation en eau



Périmètre de protection des captages d'eau potable

Le Syndicat des Eaux de Sarralbe assure la production, le transport et la distribution d'eau potable de la commune.

Aucun puits de captage n'est présent sur le ban communal.

Guebenhouse n'est pas concerné par des périmètres de protection des captages des eaux rapprochées ou éloignées.

En 2013, d'après l'Observatoire National des Services d'Eau et d'Assainissement, l'eau distribuée best de bonne qualité.

4.3.4. L'énergie

ERDF (Electricité Réseau Distribution France) gère les réseaux et assure la fourniture de l'électricité.

La commune n'est pas desservie par un réseau de gaz naturel. On constate sur le territoire du stockage de propane individuel mais la principale énergie pour le chauffage reste le fioul.

Les énergies renouvelables sont exploitées à Guebenhouse par l'intermédiaire :

- de panneaux solaires thermiques,
- de panneaux solaires photovoltaïques,
- d'éoliennes domestiques.



Stockage propane

Panneaux solaires thermiques



Panneaux solaires photovoltaïques

Eolienne domestique

4.4. LES NUISANCES ET LES RISQUES

4.4.1. L'assainissement

Les réseaux d'assainissement sont disponibles dans toutes les rues du village.

Le traitement des eaux usées est réalisé par une lagune située au Sud-Est du ban communal.

Seule la commune de Guebenhouse est raccordée à cette lagune dont l'exploitant est la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluence.

4.4.2. Les déchets

La gestion des déchets est une compétence intercommunale assurée par le Syndicat Mixte de Transport et de Traitement des Déchets Ménagers de Moselle-Est (SYDEME).

Les déchetteries les plus proches sont situées à Sarreguemines, Rouhling, Woustwiller et Zetting.

Une benne pour les déchets verts est mise à disposition par la CASC de mars à octobre.

Des points d'apports volontaires pour le verre et les vêtements sont présents dans la commune (à proximité de la salle communale).

4.4.3. Le bruit

L'autoroute A4 est concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres de la Moselle et est classée en catégorie 2.

La zone concernée est située dans la partie Sud du ban communal. La zone urbaine n'est pas concernée.

4.4.4. Les sites et sols pollués

D'après la base de données des sites et sols pollués (BASOL), du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire), aucun site ni sol pollué n'a été repéré sur le territoire de Guebenhouse.

4.4.5. Le climat et la qualité de l'air

a) LE CLIMAT

Les caractéristiques climatiques sur le territoire de Guebenhouse correspondent à celles de la région lorraine qui présente un climat océanique à influences continentales sensibles.

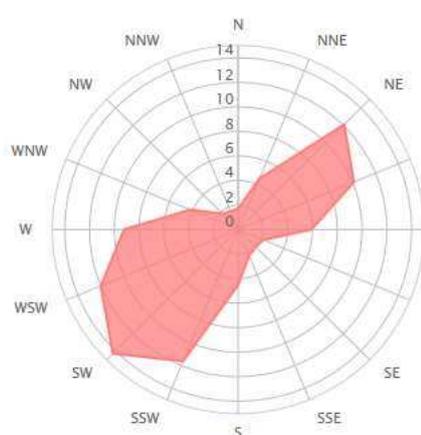
↳ **Les vents**

Les données sont fournies par le site internet Windfinder pour la commune de Forbach (<http://fr.windfinder.com>).

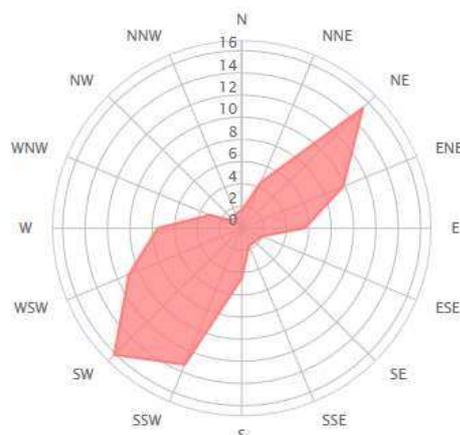
Sur l'année, le régime des vents est caractérisé par des vents dominants de secteurs Nord-Est et Sud-Ouest.

En hiver, les vents dominants sont de secteurs Nord-Est et Sud-Ouest. En été, ils sont de secteurs Ouest-Sud-Ouest.

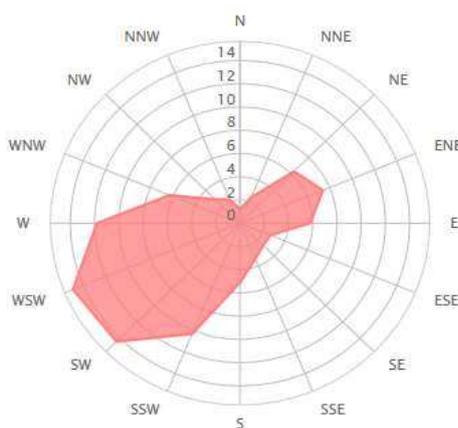
Wind direction distribution in (%)
An



Wind direction distribution in (%)
février



Wind direction distribution in (%)
août



Direction des vents dominants (source : Windfinder)

↳ **Les précipitations et températures**

Les données sont fournies par le site internet Infoclimat pour la station météo de Gros-Réderching (www.infoclimat.fr) pour l'année 2015.

Le nombre moyen mensuel de jours de précipitations s'établit, en moyenne, à 123 jours par an. Les précipitations sont d'une manière générale réparties tout au long de l'année. En 2015, trois mois étaient particulièrement pluvieux : janvier, septembre et novembre. La valeur annuelle des précipitations se situe à environ 692 mm/an.

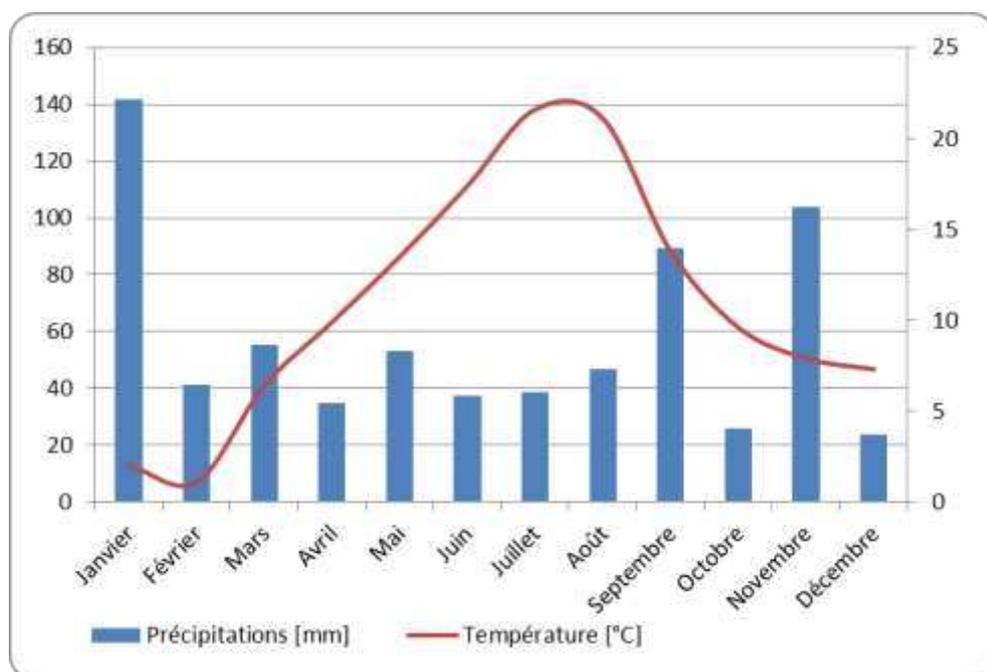


Diagramme ombrothermique pour Gros-Réderching (source : Infoclimat)

La valeur moyenne annuelle des températures est de 11,0°C. La valeur moyenne mensuelle maximale est de 21,6°C en juillet et la valeur mensuelle minimale est de 1,1 °C en février.

La valeur la plus haute a été enregistré le 4 juillet (38,0°C) et la valeur la plus basse a été enregistré le 3 février (-8,7°C).

b) LA QUALITE DE L'AIR

↳ **Données disponibles**

Pour surveiller la qualité de l'air, la Lorraine est dotée d'un réseau de mesure des polluants atmosphériques selon les secteurs géographiques. AIR LORRAINE centralise l'information, surveille l'état de l'air en Lorraine et produit des bulletins d'alertes en cas de fortes pollutions.

La plus proche station de mesures fixes des polluants de Guebenhouse se trouve à Forbach.

↳ **Principaux polluants**

Dans un village comme Guebenhouse, ce sont les activités liées aux transports routiers et à l'activité résidentielle (essentiellement le chauffage) qui sont les principales sources d'émissions (monoxyde de carbone et monoxyde d'azote).

4.4.6. Les risques naturels

a) RISQUE SISMIQUE

Le territoire est classé en zone de sismicité très faible.

b) INONDATIONS

La commune de Guebenhouse n'est pas identifiée au dossier départemental des risques majeurs de Moselle comme étant susceptible d'être soumise à un risque d'inondation.

c) LE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le ban communal de Guebenhouse n'est pas concerné par le passage de canalisations de matières dangereuses.

4.4.7. Les exploitations agricoles d'élevage et les périmètres de réciprocité

Le principe de réciprocité de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Ce principe a été introduit en 1999 par l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche et modifié par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II.

Au titre des réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles (bâtiments renfermant des animaux et de certaines de leurs annexes) sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers.

Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements Sanitaires Départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Ces distances s'appliquent également aux zones de loisirs, aux établissements recevant du public, aux cours d'eau et aux captages d'eau potable.

Dans le cas des installations classées, le respect des distances de recul s'applique également par rapport aux équipements sportifs (stades) et aux limites des zones constructibles.

Au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) certains élevages sont soumis à déclaration ou à autorisation et génèrent un périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres.



Implantation des bâtiments d'élevages générant un périmètre de réciprocité (source : Chambre d'Agriculture de Moselle)

Dans la commune de Guebenhouse, seul un site engendre un périmètre de réciprocité :

- l'exploitation agricole située 19 rue du 4 décembre avec élevage d'une cinquantaine de vaches laitières est soumise à la législation des ICPE. Le périmètre de réciprocité est de 100 mètres autour du bâtiment d'élevage.

4.5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le ban communal de Guebenhouse est soumis à 2 types de servitudes d'utilité publique :

- des servitudes d'alignement le long de la RD81 ;
- des servitudes relatives à un réseau électrique 63 kV.

4.6. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Risques naturels et technologiques faibles.
- Peu de milieux naturels remarquables.
- A préserver : la ZNIEFF de type I au Nord-Est du territoire, le réservoir de biodiversité, le corridor écologique au Nord du territoire.

B Objectifs communaux

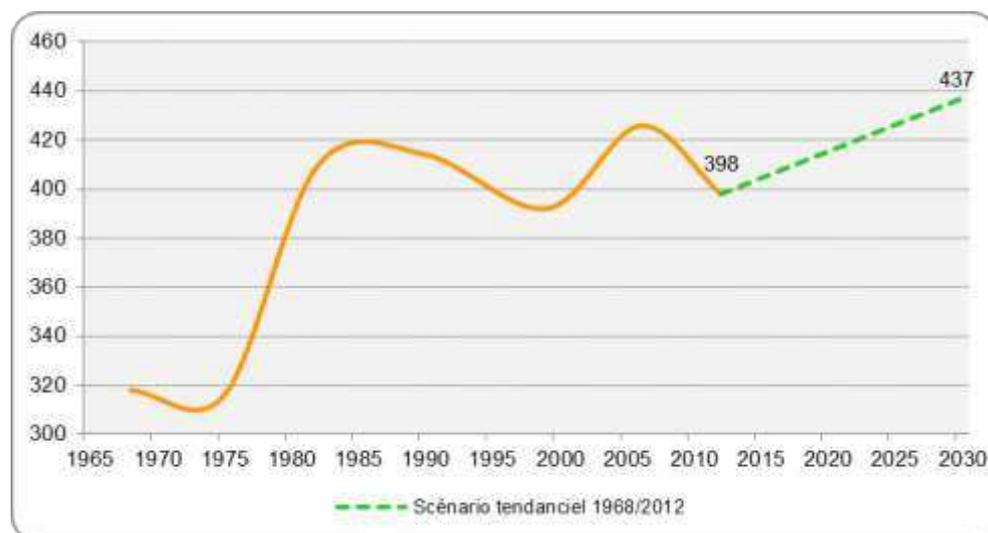
1. Objectifs démographiques

La commune de Guebenhouse connaît depuis 2006 une baisse démographique principalement liée à un manque de logements (ou de terrains) disponibles. Ce manque se traduit par un solde migratoire négatif entre 2006 et 2012. Toutefois, la progression des 0-9 ans permet de conserver un solde naturel positif entre 2006 et 2012.

Il est donc primordial, afin de pérenniser les services et équipements déjà présents, de proposer une offre de logements adaptée :

- pour permettre à la population de Guebenhouse déjà installée de trouver un logement adéquat en fonction de sa situation familiale ;
- pour attirer les populations aux alentours.

L'objectif communal est donc aujourd'hui de prolonger la courbe d'évolution démographique en fonction du scénario tendanciel 1968/2012. Cet objectif conduit à 437 habitants à Guebenhouse en 2030 soit une augmentation de 39 habitants en 15 ans.



Scénario d'évolution de la population jusqu'en 2030 (source : INSEE)

En posant le postulat que la taille des ménages ne cesse de diminuer et qu'en 2030 celle de Guebenhouse sera équivalente à celle de la CASC en 2012, c'est-à-dire 2,24 personnes par ménage, le besoin en logements supplémentaires s'établit à 17 jusqu'en 2030.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune de Guebenhouse souhaite :

- soutenir la mutabilité du bâti ancien notamment pour le développement d'une offre locative ;
- admettre le comblement des dents creuses en fonction de la rétention foncière ;
- privilégier la construction sur les terrains d'ores et déjà desservis par les réseaux et dont la commune a la maîtrise foncière.

2. Secteurs de développement de la commune

2.1. DEVELOPPEMENT A VOCATION D'HABITAT

La commune souhaite privilégier l'implantation de constructions le long des voiries existantes et équipées en réseaux publics suffisants limitant ainsi les coûts ainsi que sur les terrains dont elle a déjà la maîtrise foncière.

Pour répondre à ce besoin de développement, la commune a identifié la zone située impasse du Général de Gaulle (emplacement de l'ancien terrain de football).



Zone de développement – Impasse du Général de Gaulle

Cette zone d'une superficie d'environ 1 ha (dont 0,3 ha d'espace boisé préservé) est située au Sud-Ouest du centre du village.

Elle présente le double avantage d'être équipée :

- d'une voirie existante et suffisante pour le développement de la zone ;
- d'un réseau d'assainissement existant unitaire (eaux pluviales et eaux usées) suffisant. Une rétention d'eau pluviale (commune ou individuelle) sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone.



Photos de la zone de développement

Dans le cadre de l'élaboration de la présente carte communale, une réflexion a été menée sur l'organisation possible de ce secteur qui offre le potentiel nécessaire au développement de la commune.

Au moins 9 constructions peuvent être envisagées sur le site de projet.

La voirie en impasse avec aire de retournement permet de circuler à double sens pour rejoindre l'impasse du Général de Gaulle.



Exemple d'aménagement de la zone de développement

A plus long terme, la commune envisage d'aménager la zone contiguë au site projeté tout en préservant la majorité de l'espace boisé.

Aujourd'hui, la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces parcelles.

Cette deuxième phase permettrait :

- d'ajouter une demi-douzaine constructions nouvelles ;
- de boucler la voirie ;
- d'aménager un cheminement piéton.

Cet aménagement nécessitera l'aménagement de la voirie jusqu'au bout de l'impasse du Général de Gaulle.

Le développement de cette zone entraîne la modification du document d'urbanisme.



Exemple d'aménagement de la zone de développement – Phase 2

2.2. LE CAMPING DE L'ETANG D'OBERWIESE

L'arrêté préfectoral du 6 mai 1999 permet 51 emplacements sur cet espace identifié en zone B de la Carte Communale.
Ce camping est classé catégorie 1 étoile mention « loisirs ».

Actuellement cette zone n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement, l'équipement de celle-ci est donc à la charge du propriétaire.

L'arrêté préfectoral du 6 mai 1999 portant classement du terrain de camping et caravanage du camping de l'Etang d'Oberwiese est joint en annexes.

C Définition du périmètre constructible

1. Les limites du périmètre

Le périmètre constructible intègre l'ensemble des terrains d'ores et déjà desservis par les réseaux.

Ce périmètre intègre la zone de développement impasse du Général de Gaulle ainsi que les parcelles se situant entre la zone de développement et la rue des Alliés.

Les terrains inclus dans le périmètre de réciprocité dû à la présence des chevaux implantées en entrée de village sur la RD 81 et dont l'accès est dangereux ne font pas partie du périmètre constructible.

Comme indiqué précédemment, un périmètre spécifique a été mis en place pour la zone du camping conformément à l'arrêté préfectoral du 6 mai 1999.

2. Superficies des zones constructibles

Zone	Repère	Surface de la zone	Pourcentage par rapport à la surface totale du territoire
Zone constructible	A	21,8 ha	4,9 %
Zone du camping	B	6,5 ha	1,4 %
Zone naturelle	N	417,7 ha	93,7 %
TOTAL		446,0 ha	100,0 %

Nota : la différence de superficie entre l'arrêté préfectoral autorisant le camping (6,21 ha) et celle de la zone B de la Carte Communale (6,5 ha) est liée à la numérisation du fond de plan cadastral et l'utilisation des données fournies par le Système d'Information Géographique utilisé dont la précision est différente des matrices cadastrales exploitées lors de la délivrance de l'arrêté préfectoral d'autorisation du camping.

3. Evolution des superficies des zones

Zone	Repère	Carte Communale avant révision	Carte Communale après révision	Différence de superficie
Zone constructible	A	27,2 ha	21,8 ha	/
Zone du camping	B	/	6,5 ha	/
Total zones A + B		27,2 ha	28,3 ha	+ 1,1 ha
Zone naturelle	N	418,8 ha	417,7 ha	- 1,1 ha

D Incidences sur l'environnement

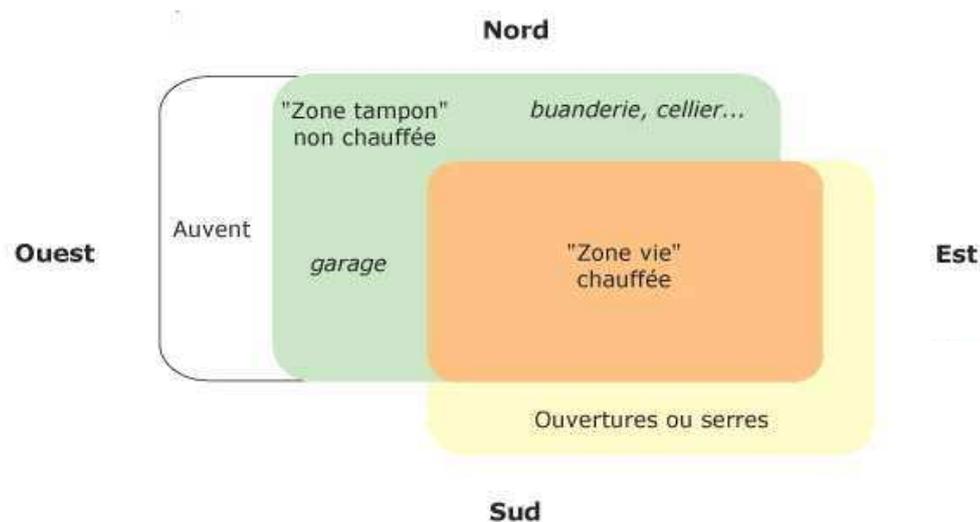
1. Incidences sur le milieu physique

1.1. SUR LA TOPOGRAPHIE

Le développement de la commune s'inscrit en continuité des zones bâties existantes sur des secteurs qui ne sont pas sensibles paysagèrement du fait de la topographie.

1.2. SUR LE CLIMAT

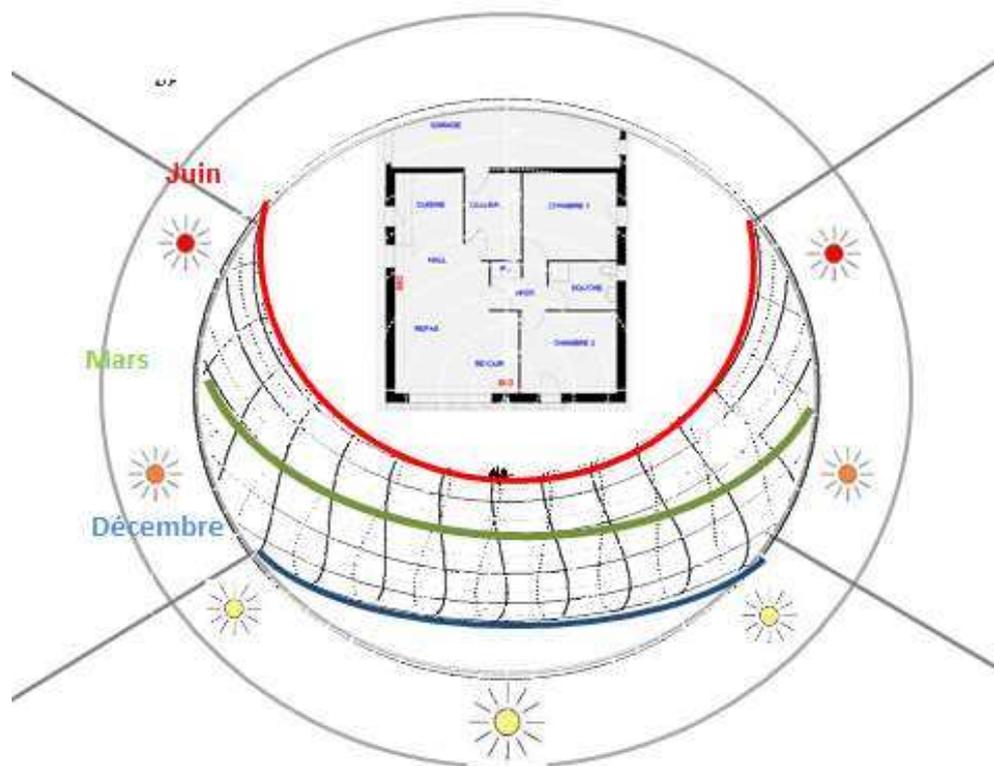
Le développement de la commune n'induit pas de contrainte particulière sur le climat.



Zonage bioclimatique d'une maison individuelle

Néanmoins, une implantation réfléchie du bâti sur les parcelles permettra :

- de bénéficier des apports solaires gratuits l'hiver tout en limitant les surchauffes en été ;
- d'éviter les ombres portées d'une construction sur l'autre assurant ainsi une utilisation possible des apports solaires.



Exemple d'une maison individuelle bénéficiant des apports solaires gratuits en hiver tout en les limitant en été

1.3. SUR L'HYDROLOGIE

La commune n'est pas soumise au risque d'inondation.

L'aménagement des extensions urbaines intégrera des dispositions spécifiques à la gestion des eaux pluviales (rétention ou infiltration des eaux pluviales) afin de ne pas surcharger les réseaux d'assainissement.

2. Incidences sur le milieu naturel

2.1. SUR LES ESPACES NATURELS

Le territoire dispose de milieux biologiques riches et variés. Ils offrent à la commune un cadre de vie de qualité et font partie intégrante de l'identité du territoire.

En fixant les limites de l'urbanisation communale autour des parties agglomérées du village, la Carte Communale permet d'assurer la protection et la préservation des espaces naturels de constructions nouvelles.

Les secteurs de prairies, à proximité du bâti, ont un rôle physique et écologique très important : ils sont un refuge pour la faune, un biotope spécifique pour la flore, et permettent l'infiltration des précipitations directement dans le sol.

D'une manière générale, le périmètre constructible, tel qu'il a été défini pour la commune de Guebenhouse n'engendra pas une réduction d'espaces naturels sensibles. En particulier, le développement ne s'inscrit pas en direction des secteurs identifiés des ZNIEFF, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques etc...

L'aménagement possible du camping sera réalisé en fonction des permis d'aménager délivrés et conformément à l'arrêté.

2.2. SUR LES MILIEUX AGRICOLES

Les extensions du village ne s'effectuent pas au détriment des secteurs agricoles et préservent les zones de développement des exploitations agricoles dans la mesure où le projet d'extension correspond à l'emprise de l'ancien terrain de football..

La Carte Communale telle qu'elle a été défini permet la protection de la vocation agricole et naturelle du territoire communal.

Elle respecte de plus les périmètres de réciprocité agricole.

2.3. SUR LES MILIEUX FORESTIERS

La biodiversité communale est notamment composée par la présence d'éléments naturels, comme les arbres isolés, les vergers, les boisements etc... Ces éléments végétaux ont un intérêt écologique important, en constituant des habitats naturels et des corridors écologiques nécessaires aux déplacements de la faune.

Compte tenu du caractère groupé du périmètre constructible, les impacts sur les éléments arborés sont minimes.

D'autant plus, que l'espace boisé contiguë à la zone de développement sera préservé de toute urbanisation.

La Carte Communale est un document qui ne permet pas de protéger les éléments de végétation.

3. Incidences sur le paysage

En privilégiant le développement du village au sein de l'enveloppe urbaine et sus forme compacte, les paysages communaux sont préservés.

A l'extérieur du périmètre constructible, seul le développement de l'existant est autorisé ainsi que les bâtiments agricoles et équipements publics. Ce choix communal a pour effet de limiter les possibilités de constructions et ainsi de préserver le patrimoine bâti et non bâti.

L'extension retenue au sein du périmètre constructible ne modifiera que peu le paysage urbain puisqu'elle s'inscrit en continuité du tissu bâti existant.

4. Incidences sur le milieu urbain

Le périmètre constructible défini pour la commune de Guebenhouse respecte la forme actuelle du bourg, tient compte des réseaux existants, de leurs capacités afin de permettre la construction d'habitation, de dépendances et de toutes les installations qui sont compatibles avec cette vocation.

Le périmètre constructible va engendrer un développement mesuré de l'urbanisation dans le prolongement du tissu bâti actuel.

Les zones constructibles, à court terme, couvrent les surfaces nécessaires permettant d'atteindre les objectifs de croissance de la commune.

E

Annexes

- 1) Arrêté Préfectoral du 6 mai 1999
- 2) Servitudes d'Utilité Publique
- 3) Plans de zonage