

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document de travail*

## GUEBWILLER



### 1. Etudes préalables (diagnostic territorial)



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>1. LA POPULATION</b> .....	<b>5</b>
1.1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....	5
1.2. COMPOSANTES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....	7
1.3. STRUCTURE PAR AGE .....	9
1.4. EVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR AGE .....	9
<b>2. LE LOGEMENT</b> .....	<b>11</b>
2.1. EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES .....	11
2.2. LE PARC DE LOGEMENTS .....	12
<b>3. LES ACTIVITES ET L'EMPLOI</b> .....	<b>16</b>
3.1. POPULATION ACTIVE RESIDENTE .....	16
3.2. REPARTITION SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA POPULATION ACTIVE.....	17
3.3. EMPLOI .....	18
3.4. LE SECTEUR AGRICOLE.....	22
3.5. CHIFFRES DU CHOMAGE DANS LA COMMUNE .....	22
3.6. LIEUX DE TRAVAIL DES ACTIFS DE LA COMMUNE .....	23
3.7. PROVENANCE DES TRAVAILLEURS ENTRANTS DANS LA COMMUNE .....	23
<b>4. PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES</b> .....	<b>25</b>
4.1. EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES .....	28
4.2. LES ASSOCIATIONS .....	29
4.3. EQUIPEMENTS MEDICAUX .....	30
4.4. EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS .....	30
4.5. EQUIPEMENTS CULTURELS .....	33
<b>5. LES TRANSPORTS</b> .....	<b>35</b>
5.1. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS .....	35
5.2. PISTES CYCLABLES .....	38
5.3. LE STATIONNEMENT .....	38
5.4. MOYEN DE TRANSPORT PRINCIPAL UTILISE LORS DU DEPLACEMENT DOMICILE-TRAVAIL .....	43
<b>6. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION</b> .....	<b>44</b>
6.1. LE CENTRE ANCIEN .....	44
6.2. LES EXTENSIONS A L'OUEST.....	47
6.3. LES EXTENSIONS AU SUD.....	50
6.4. LES EXTENSIONS AU NORD .....	52
6.5. LES EXTENSIONS A L'EST .....	53
6.6. LES VESTIGES DES ACTIVITES ECONOMIQUES .....	55
6.7. LA CIRCULATION DOUCE DANS LA VILLE .....	56
<b>7. LA VILLE PAR MORPHOLOGIES URBAINES</b> .....	<b>59</b>
7.1. LES DIFFERENTS SECTEURS .....	59
7.2. LA «VIEILLE-VILLE» .....	59
7.3. LA PERIPHERIE DU CENTRE.....	60
7.4. LES GRANDS ENSEMBLES .....	60
7.5. LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES.....	61
7.6. LES SITES FRAGILES.....	62
7.7. LES ZONES D'ACTIVITES.....	62
7.8. LES ENTREES DE VILLE .....	63
7.8.1. Au nord.....	63
7.8.2. Au sud .....	64
<b>8. LE PATRIMOINE BATI</b> .....	<b>66</b>

<b>9. BILAN DU POS .....</b>	<b>77</b>
9.1. POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	80
<b>10. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DE 2002 A 2012 .....</b>	<b>81</b>
<b>11. LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUE ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....</b>	<b>86</b>

## Introduction

Dans l'organisation territoriale régionale, Guebwiller constitue un pôle urbain principal (rang de ville moyenne) contribuant à structurer le développement d'un territoire relativement large. Située au débouché du Florival (vallée de la Lauch), la ville bénéficie d'une image forte liée à la présence d'équipements de centralité, d'un riche patrimoine culturel (dominicains, patrimoine bâti, etc) et d'un environnement naturel diversifié et remarquable (vignes, crus réputés, forêts, montagne).

La ville de Guebwiller est également fortement marquée par l'empreinte industrielle comme en témoigne la présence de certains sites industriels en friches ou sous exploités. Centre administratif d'importance, la ville a eu à souffrir, ces dernières années, et à l'instar d'autres villes, de la fermeture de certains services publics, fragilisant ces fonctions de centralité et son attractivité.

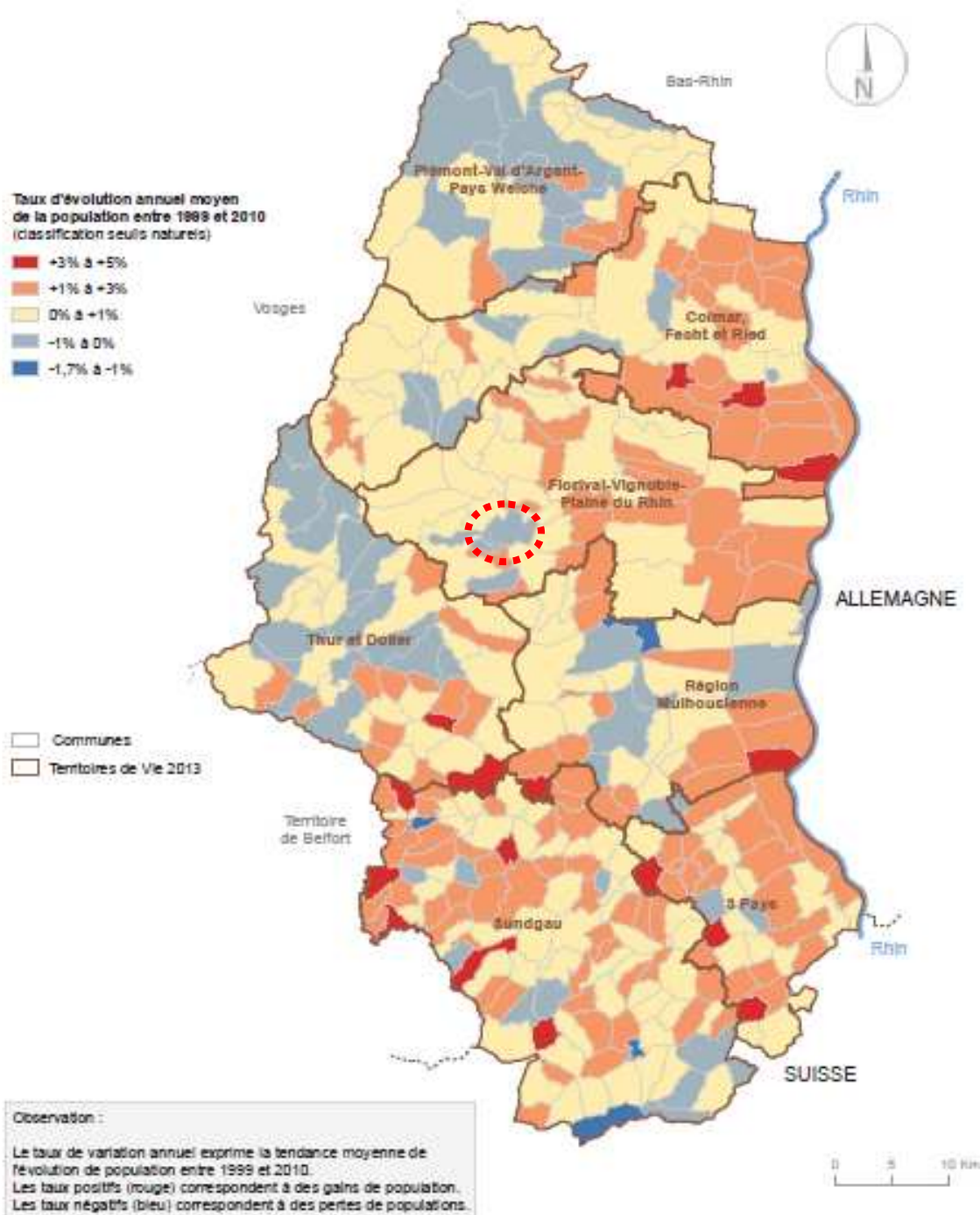
La ville est comprise dans la Communauté de Communes de la région de Guebwiller qui regroupe 19 communes.

Les communes de Guebwiller, Buhl, Soultz et Issenheim forment une conurbation (urbanisation continue- agglomération).

La ville est comprise dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) Rhin-Vignoble-Grand Ballon, dont l'élaboration est en cours.

	<b>Superficie (Km<sup>2</sup>)</b>	<b>Population</b>	<b>Population active</b>	<b>Logements</b>
Commune de Guebwiller	9,68	11 517	5 509	5 894
Communauté de Communes de la Région de Guebwiller	189,44	38 926	18 932	18 318
Canton de Guebwiller	102,39	21 107	10 159	10 530
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètres stats 2014)	562,36	76 338	38 039	34 590
Département du Haut-Rhin	3525,17	753 056	366 428	356 731

# Evolution de la population entre 1999 et 2010 Département du Haut-Rhin



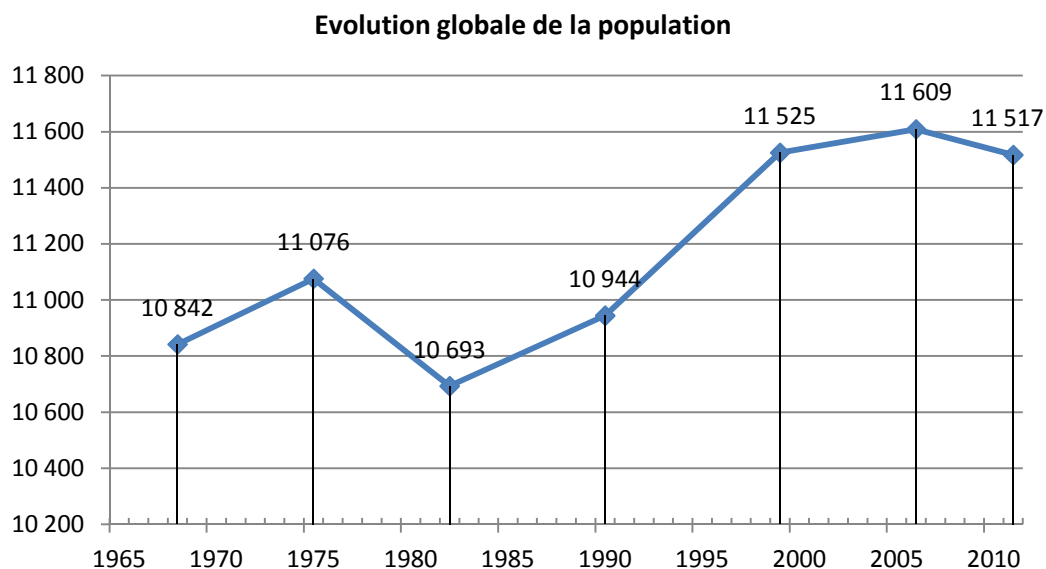
Sources : INSEE RGP 2010, BD TOPO RGE 2012  
 INF OGE OSE : Statistiques Démographiques

Conseil Général  
**Haut-Rhin**

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

# 1. La population

## 1.1. Evolution démographique



*Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques*

Au dernier recensement de la population de l'INSEE en 2011, Guebwiller comptait 11 517 habitants. Sur la période 1968-2011, soit en l'espace d'une quarantaine d'années, la population a gagné 675 habitants, affichant un taux de croissance relativement faible de près de 6 %. A titre de comparaison, sur la même période, le département a augmenté sa population de 28 %.

D'une manière générale, la croissance de la population relevée sur la période considérée suit une évolution contrastée : on note deux séquences de baisse des effectifs enregistrées entre 1975 et 1982 (décroissance moyenne de 55 habitants/an) et au niveau de la période récente, entre 2006 et 2011 (soit une perte moyenne annuelle de 18 habitants). Ces deux épisodes sont entrecoupés d'une période de hausse relative étalée sur 24 ans (+34 habitants en moyenne annuelle entre 1982 et 2006).

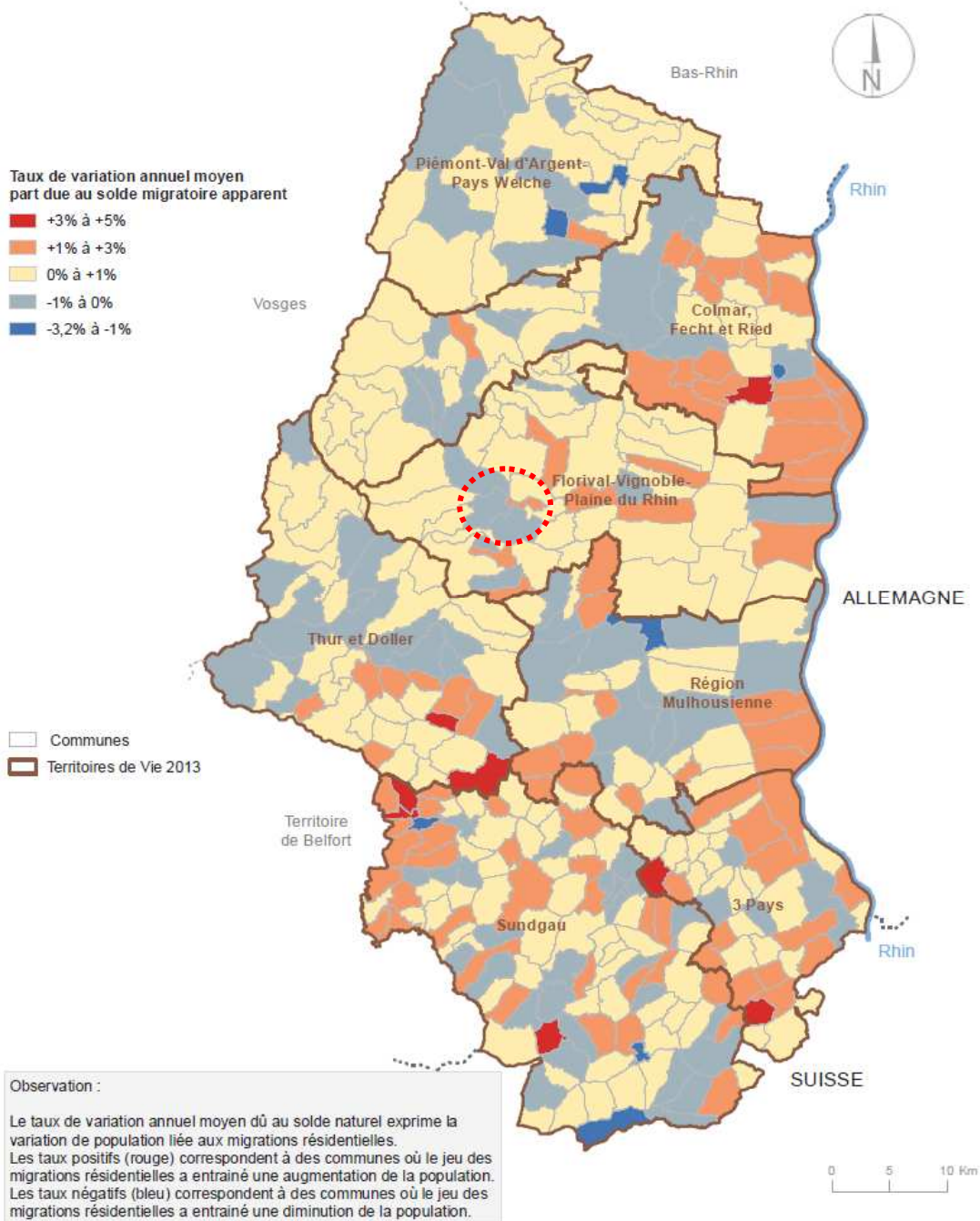
Guebwiller comprend 29,5 % de la population de la communauté de communes contre 33 % en 1990. Son poids démographique se réduit légèrement au profit des communes environnantes, qui notamment à l'aval de la vallée, voient leur population croître sensiblement.

Cette situation n'est pas particulière à Guebwiller ; il est fréquemment observé que la ville centre connaît une évolution de population moindre (voire négative) au bénéfice de sa périphérie (phénomène de périurbanisation). Cette situation est souvent liée au coût du foncier, souvent plus élevé dans la ville centre, et à une disponibilité foncière conséquente au sein des communes périphériques. Ce phénomène est à temporiser sur Guebwiller : après une période de hausse continue de la population, ce n'est qu'après 2006 que Guebwiller voit sa population baisser, et de très façon limitée.

La Communauté de Communes de la région de Guebwiller compte 38 926 habitants en 2011 et sa population croît régulièrement depuis plusieurs décennies.

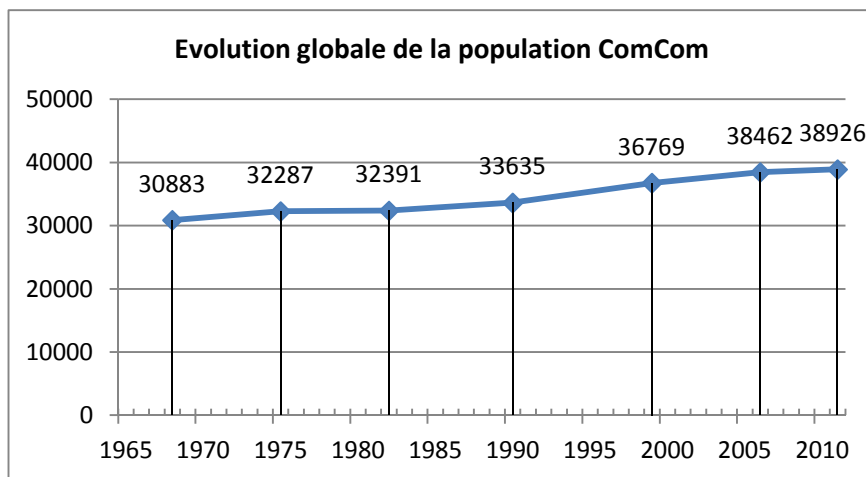
# Solde migratoire de population entre 1999 et 2010

## Département du Haut-Rhin

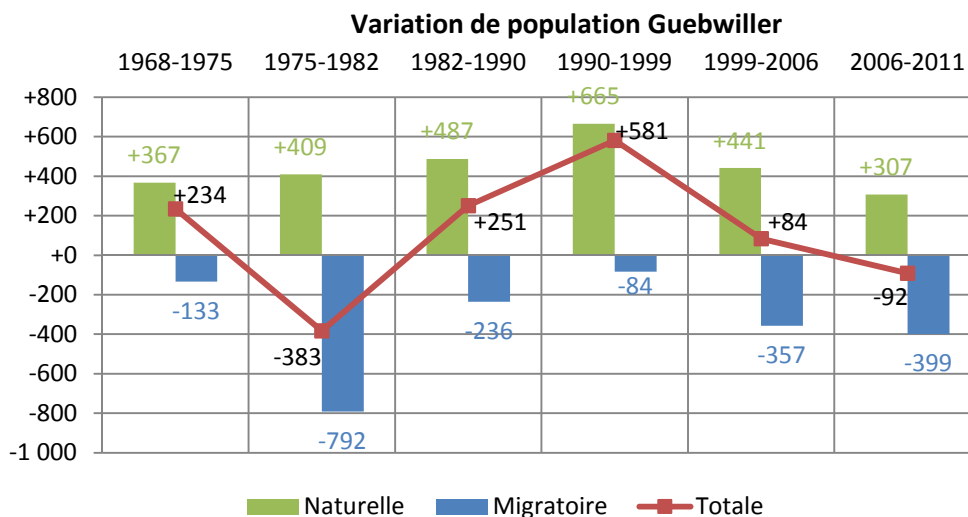


Sources : INSEE RGP 2010, BD TOPO RGE 2012  
INFOGEO88 : Statistiques/Démographie

Conseil Général  
Haut-Rhin



## 1.2. Composantes de l'évolution démographique



Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques

On observe que le moteur démographique prépondérant à Guebwiller est le solde naturel. Fait qui mérite d'être souligné, l'augmentation de la population enregistrée depuis 1968 lui est imputable à hauteur de 100 %.

Ce solde affiche une certaine régularité sur la période avec des chiffres exclusivement positifs. Un pic est visible entre 1990 et 1999 (+665 personnes) suivi d'une tendance à la baisse entre 1999 et 2006 (le chiffre du solde naturel est alors divisé par 2).

Le solde migratoire (bilan des arrivées de nouveaux habitants par rapport aux départs) affiche pour sa part des chiffres négatifs sur l'ensemble de la période considérée. On observe deux temps forts au cours desquels le bilan démographique global pour la commune est négatif : 1975-1982 et 2006-2011, période où le solde migratoire ne compense pas le déficit du solde naturel.

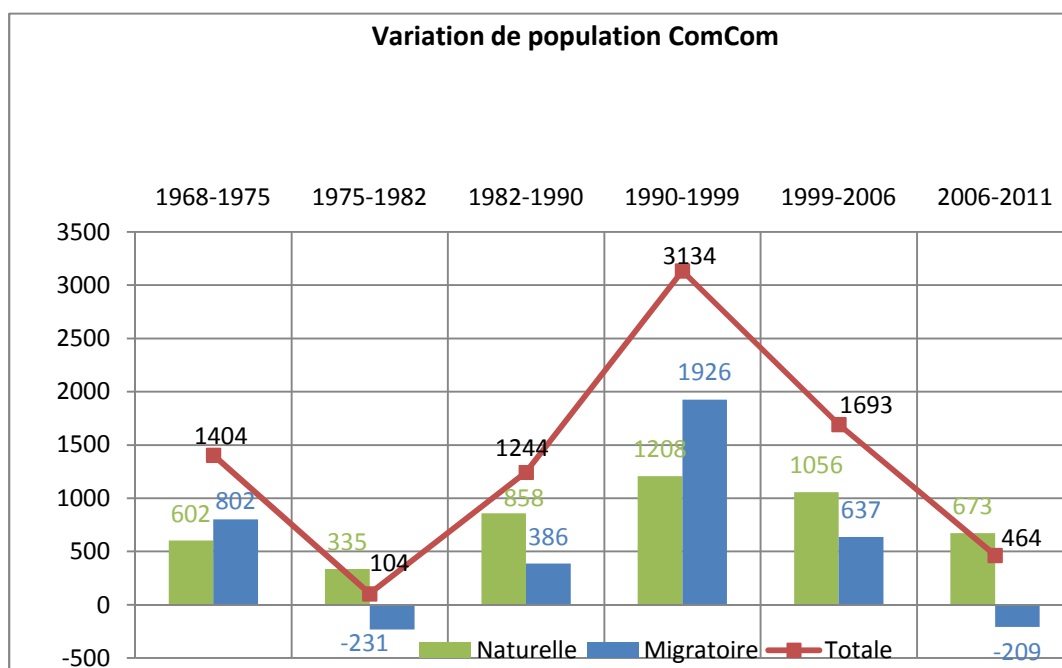
L'importance du déficit migratoire enregistrée entre 1975 et 1982 s'explique en grande partie par le phénomène de périurbanisation amorcée dans les années 70 qui se traduit par le transfert de la population des villes vers les communes situées dans leur périphérie. A partir de 1975 ce processus s'accroît et la plupart des villes (Colmar, Mulhouse), puis les villes moyennes (Guebwiller) enregistrent un solde migratoire négatif au bénéfice des communes

périurbaines. A cette époque s'est amorcé un transfert de population dans la vallée du Florival de l'amont vers l'aval.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	-0,5	+0,3	+0,6	+0,1	-0,2
due au solde naturel en %	+0,5	+0,5	+0,6	+0,7	+0,5	+0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	-1,0	-0,3	-0,1	-0,4	-0,7
Taux de natalité (‰)	17,0	16,7	16,5	15,6	14,0	14,0
Taux de mortalité (‰)	12,2	11,4	10,8	9,0	8,5	8,7

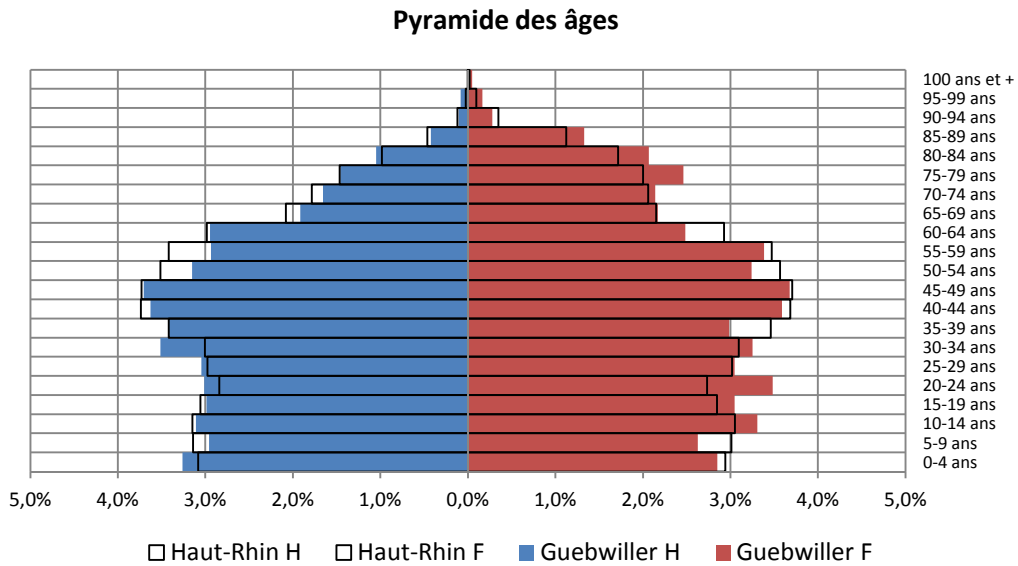
### Facteurs de variation de la population au sein de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller :

A l'échelle de la communauté de communes, le solde migratoire est généralement positif, voire toujours si l'on soustrait Guebwiller, ce qui témoigne de l'attractivité résidentielle du bassin de vie.



	Pop 2006	Pop 2011	Evolution pop.
<b>Guebwiller</b>	11609	11517	-92
<b>Buhl</b>	3190	3265	75
<b>Issenheim</b>	3415	3451	36
<b>Soultz</b>	7072	7238	166
<b>Total</b>	25286	25471	185

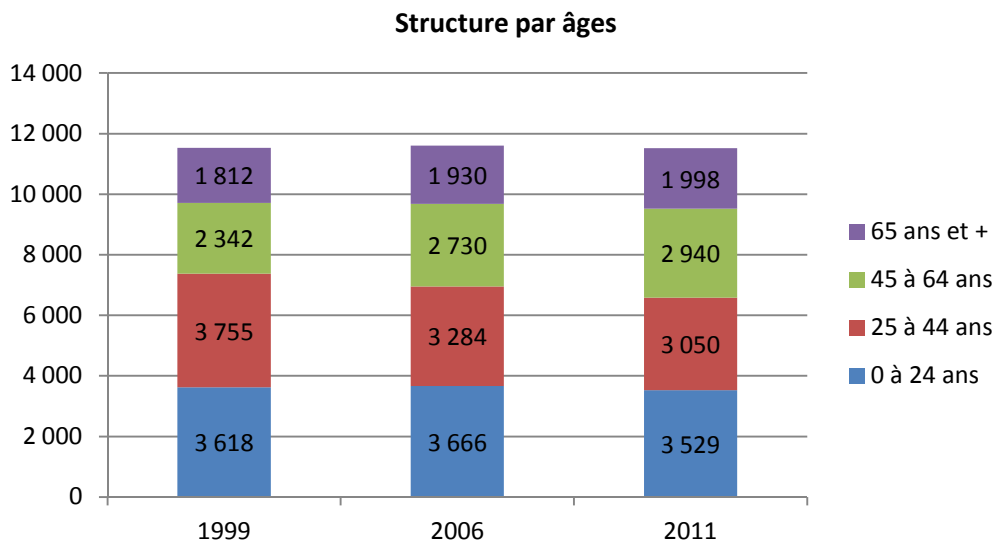
### 1.3. Structure par âge



Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Guebwiller se caractérise par une répartition des classes d'âges en phase avec le profil départemental.

### 1.4. Evolution de la structure par âge



Source : INSEE RGP 1999-2011 - Exploitation complémentaire

On observe des changements assez sensibles à Guebwiller entre 1999 et 2011 au niveau de la répartition par classes d'âges.

L'effectif des jeunes actifs (25 à 44 ans) accuse un net recul (-705 personnes), tandis que les actifs de la tranche d'âge supérieure (45 à 64 ans) augmentent significativement (+598 personnes).

Concernant les extrêmes, les plus jeunes populations (0 à 24 ans) ont tendance à baisser tandis que les séniors (65 ans et +), eux, sont en augmentation.

Pris dans leur ensemble, ces résultats démontrent une certaine tendance au vieillissement de la population.

Evolution 2006-2011 par tranches d'âges à Guebwiller :

En 2011

En 2006 :

**Population totale par sexe et âge regroupé**

	Hommes	Femmes	Ensemble
Moins de 3 ans	212	208	420
3 à 5 ans	231	185	415
6 à 10 ans	333	313	646
11 à 17 ans	472	508	980
18 à 24 ans	516	551	1 068
25 à 39 ans	1 149	1 070	2 218
40 à 54 ans	1 208	1 211	2 418
55 à 64 ans	677	676	1 353
65 à 79 ans	579	780	1 359
80 ans ou plus	191	448	639
Ensemble	5 569	5 948	11 517

Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

**Population totale par sexe et âge regroupé**

	Hommes	Femmes	Ensemble
Moins de 3 ans	195	185	381
3 à 5 ans	217	230	447
6 à 10 ans	376	391	767
11 à 17 ans	510	514	1 024
18 à 24 ans	460	588	1 047
25 à 39 ans	1 214	1 192	2 406
40 à 54 ans	1 193	1 214	2 408
55 à 64 ans	592	608	1 200
65 à 79 ans	534	849	1 383
80 ans ou plus	170	377	547
Ensemble	5 461	6 148	11 609

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

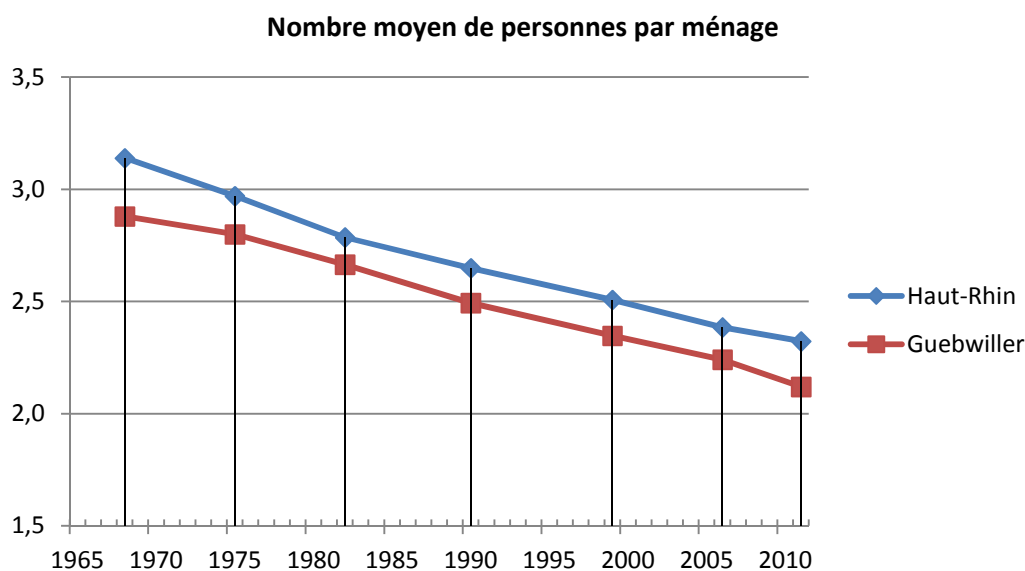
Structure par âge en 2011 - Guebwiller et moyenne départementale (Haut-Rhin)

	Guebwiller	Département
0-19 ans	22,9 %	23,2 %
20-64 ans	56,5 %	58,1 %
65 et plus	20,6 %	18,7 %

## 2. Le logement

### 2.1. Evolution de la taille des ménages

#### Commune et département



Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques

La définition du ménage adoptée correspond au concept de «ménage-logement». On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

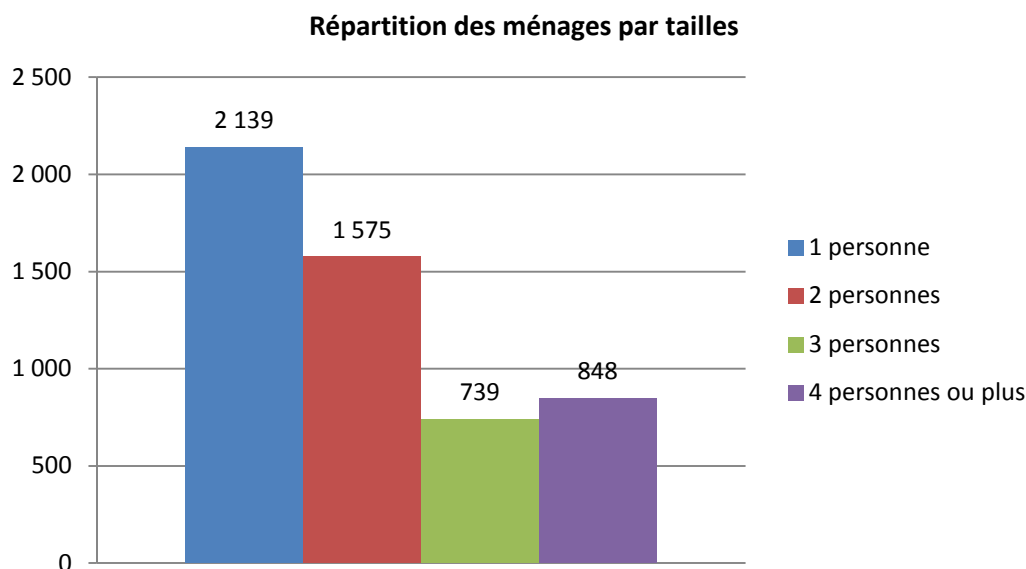
Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont «réintégrés» dans la population des ménages).

Si la tendance générale est à la baisse du nombre de personnes par ménage, elle se situe à un niveau plus sensible pour la commune que pour le département. Globalement, les deux courbes évoluent parallèlement : mais tandis que celle du département atteint le chiffre moyen de 2,3 enfants par ménages en 2011, Guebwiller n'en compte que 2,1 (phénomène courant dans les centres urbains où l'on recense davantage de petits logements).

Le desserrement des ménages est une réalité très sensible dans la commune qui a eu tendance à s'accroître depuis 2006.

Rappelons que l'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.

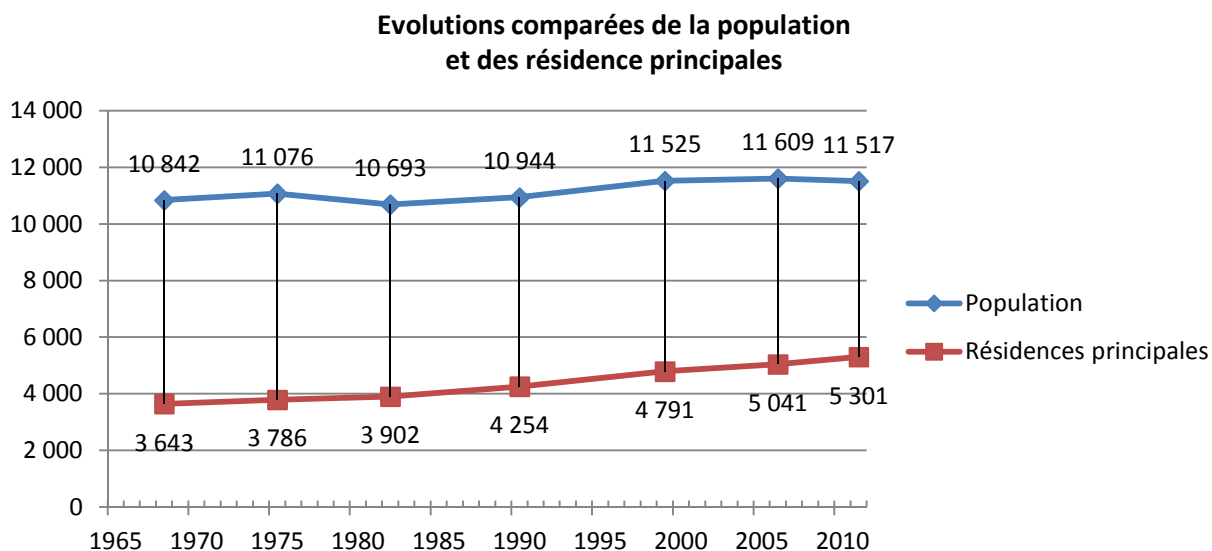
## Commune



*Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire*

Le graphique vient appuyer les observations précédentes sur la taille des ménages en soulignant l'importance relative des familles de 2 personnes et moins à Guebwiller avec un taux de 70 %. Ces ménages affichent en effet une proportion élevée lorsqu'on la compare à celle du Haut-Rhin (65 %). Ils se caractérisent en outre par une prépondérance des ménages ne comptant qu'une seule personne.

## 2.2. Le parc de logements



*Source : INSEE RGP 2011 - Séries historiques*

L'évolution comparée de la population et des résidences principales témoigne de la réduction de la taille des ménages. Entre 1999 et 2011, la population a légèrement baissé alors que le nombre de logements a augmenté de 510 unités.

L'augmentation des ménages (une résidence principale = un ménage) traduit deux phénomènes :

- la décohabitation (dessalement des ménages dû à des divorces, des séparations, des jeunes qui s'installent) et conduit à une représentation de plus en plus forte des ménages de petites tailles ;
- l'allongement de l'espérance de la vie.

### **Evolution du parc de logements et sa composition**

	Nombre de logements	Résidences principales	Résidence secondaires	Logements vacants
1968	3 881	3 643	40	198
1975	4 091	3 786	62	243
1982	4 338	3 902	70	366
1990	4 734	4 254	90	390
1999	5 260	4 795	78	387
2006	5 650	5 041	122	486
2011	5 894	5 301	124	469

Source : INSEE RGP 1968-2011 - Exploitation principale

En 2011, la composition du parc de logements de Guebwiller, qui compte 5 894 unités, se répartit entre 90 % de résidences principales, 2 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants.

Au niveau des tendances, on remarque une augmentation régulière et modérée du nombre de résidences principales entre 1968 et 2011 avec une progression de près de 45 %. Ce chiffre représente une moyenne annuelle de 38 nouvelles résidences sur la période.

Le nombre de résidences secondaire connaît une certaine recrudescence depuis 2006 tandis que le chiffre des logements vacants, assez stable jusqu'en 1999, accuse une nette progression à partir de 2006 pour atteindre 469 unités en 2011. Des changements de méthodes de recensement expliquent en partie au moins cette augmentation.

### **Année de construction des logements**

	Avant 1946	1946 à 1990	1991 à 2008	Total général	Total en %
Maison	761	605	214	1580	27 %
Appartement	1298	2299	655	4252	72,6 %
Autre	18	8	1	26	0,4 %
<b>Total général</b>	<b>2077</b>	<b>2912</b>	<b>871</b>	<b>5859</b>	<b>100 %</b>

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Le parc de logement se compose pour l'essentiel d'appartements (72,6 %), ce qui est généralement une caractéristique des centres urbains et cohérent avec la relative forte proportion de locataires (57 %). Sur l'ensemble de la Communauté de Communes de Guebwiller, les appartements représentent près de 40 % du parc des résidences principales (les maisons individuelles sont davantage localisées dans les villages).

35 % des logements sont antérieurs à 1946. L'essentiel du parc est donc postérieur à cette date avec un développement relativement régulier dans le temps.

### Nombre de pièces en fonction du type de logement

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Total général
Maison	5	52	216	404	922	1 599
Appartement	208	985	1 675	1 017	383	4 269
Autre		8	4	10	4	26
<b>Total général</b>	<b>214</b>	<b>1 046</b>	<b>1 895</b>	<b>1 432</b>	<b>1 308</b>	<b>5 894</b>

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Le type d'appartement le plus répandu comporte 3 pièces avec un taux de 39 %.

### Statut d'occupation des résidences principales en 2011

	Prop.	Prop. %	Loc.	Loc. %	dont locataires HLM	HLM %	Logé grat.	Grat. %	Ensemble résidences principales
Commune de Guebwiller	2 161	40,8%	3 031	57,2%	1 570	29,6%	109	2,1%	5 301
Communauté de Communes de la Région de Guebwiller	10 082	62,0%	5 807	35,7%	2 440	15,0%	376	2,3%	16 264
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètres stats 2014)	20 569	66,7%	9 487	30,8%	3 360	10,9%	764	2,5%	30 820
Département du Haut-Rhin	193 026	60,9%	116 910	36,9%	41 216	13,0%	7 055	2,2%	316 991
Canton de Guebwiller	5 018	54,6%	3 974	43,2%	1 849	20,1%	205	2,2%	9 196

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

En 2011, les locataires occupent 57 % des résidences principales, contre 36 % pour la Communauté de Communes et près de 31 % pour le territoire du SCOT. Cette proportion se retrouve assez classiquement dans les villes, et à l'inverse, les communes périurbaines ont un taux de propriétaires plus élevé, avec généralement davantage de grands logements (maisons individuelles notamment).

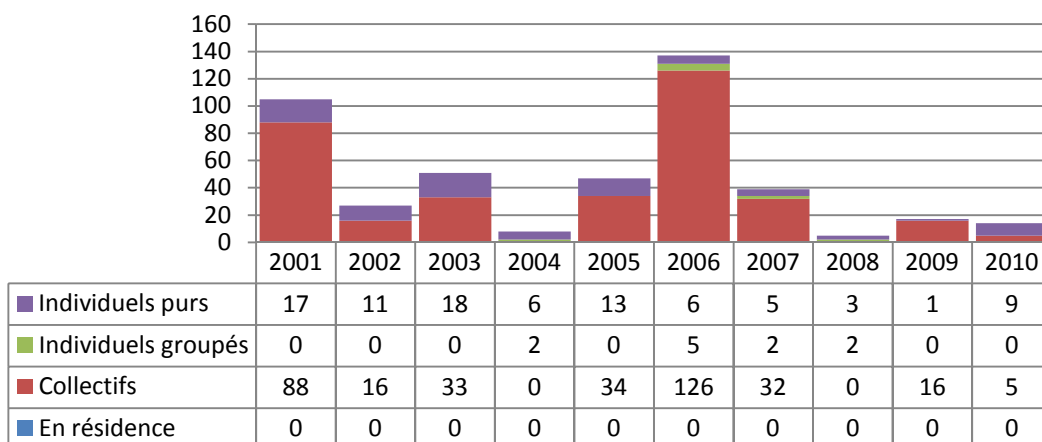
Le taux global de propriétaires s'établit ainsi à 41 % pour Guebwiller, 62 % pour la Communauté de Communes, 67 % pour le territoire du SCOT et 61 % pour le Haut-Rhin.

#### Logement social :

Le taux de logements sociaux est presque de 30 % des résidences principales.

## Nombre de logements commencés entre 2001 et 2010

### Nombre de logements commencés par année à Guebwiller

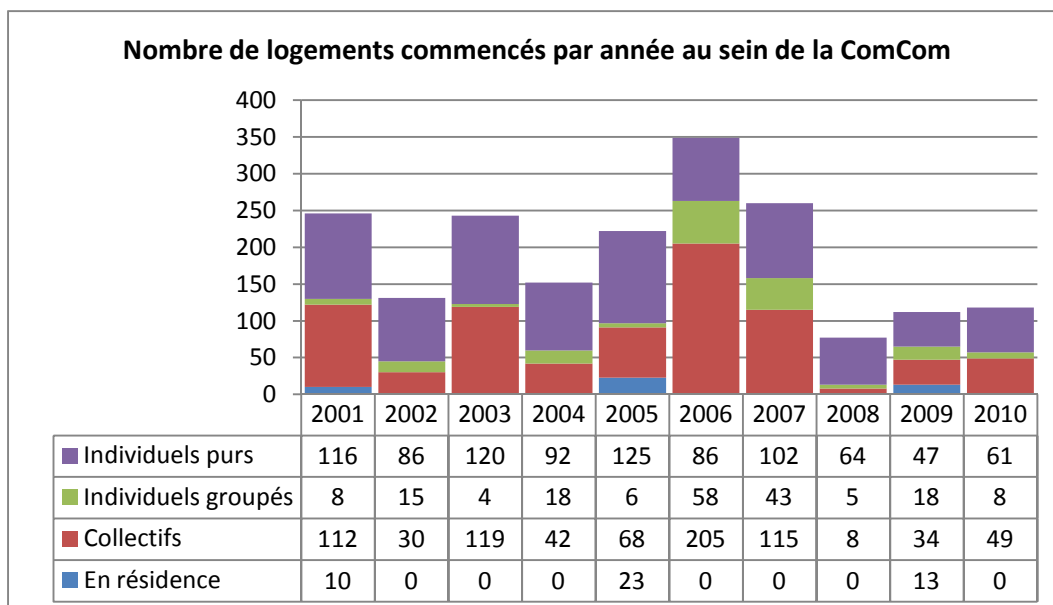


Source : MEDDTL SIT@DEL2 2012

Sur la période 2001-2010, le nombre de logements commencés a atteint 450 unités avec un rythme moyen de près de 50 logements neufs par an : 20 % des logements se caractérisent par de l'individuel pur, 2 % par de l'individuel groupé, 78 % par du collectif. Un pic de constructions est nettement visible en 2006 avec 137 logements commencés, marqué par une large prédominance du collectif.

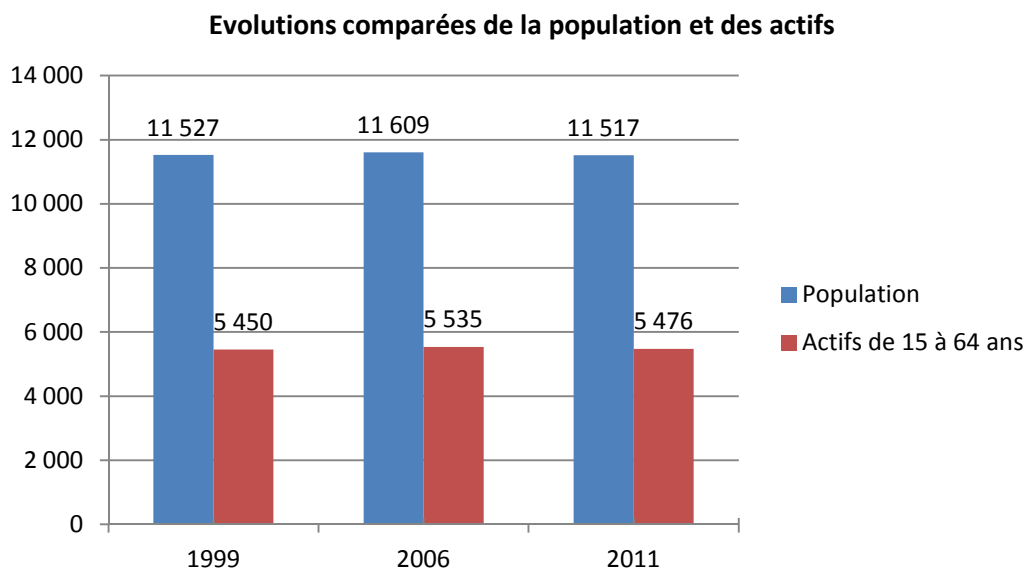
Depuis 2008, on notera une baisse sensible du nombre global de logements commencés (36 logements commencés seulement).

**A l'échelle de la communauté de communes de Guebwiller** : au total, 1910 logements ont été construits sur la période 2001-2010, dont 23,5 % à Guebwiller.



### 3. Les activités et l'emploi

#### 3.1. Population active résidente



*Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale*

En 2011, Guebwiller compte 5 476 actifs pour 11 517 habitants, soit un peu moins de la moitié de la population totale (48 %) concernée. Le taux départemental affiche un chiffre similaire (48 %). Ce taux communal a tendance à augmenter légèrement dans le temps, le chiffre de 1999 étant de 47 %.

	2011	2006
<b>Ensemble</b>	<b>7 432</b>	<b>7 518</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>73,7</b>	<b>73,6</b>
actifs ayant un emploi en %	60,6	63,6
chômeurs en %	13,1	10,1
<b>Inactifs en %</b>	<b>26,3</b>	<b>26,4</b>
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,5	9,0
retraités ou préretraités en %	8,2	8,1
autres inactifs en %	10,6	9,3

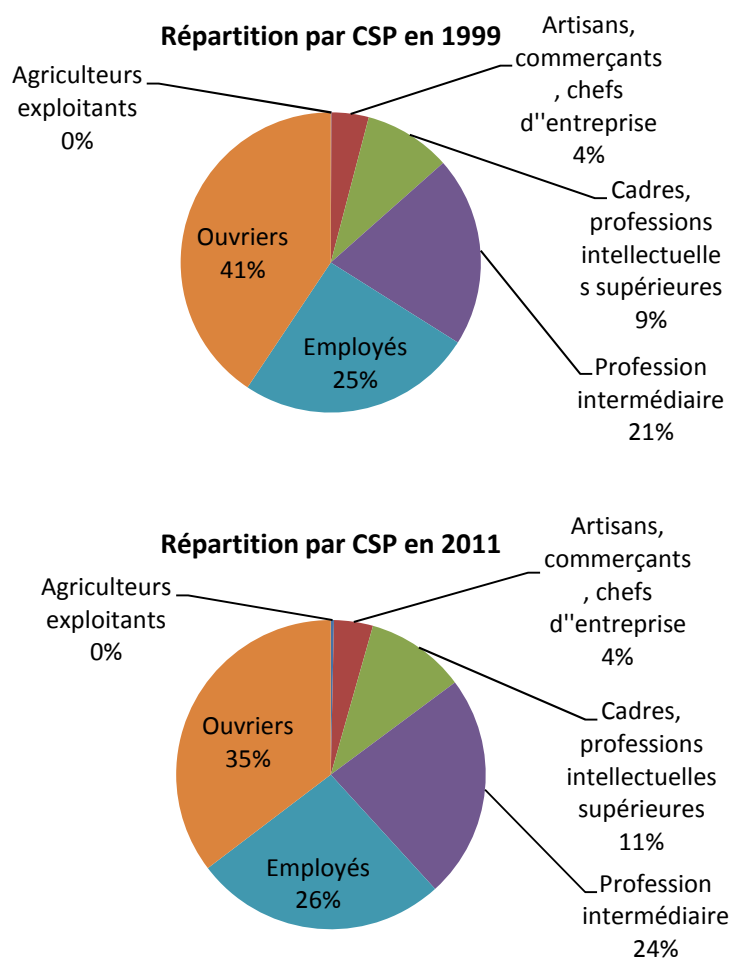
*Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.*

### 3.2. Répartition socioprofessionnelle de la population active

En 2011, les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires prédominent puisque ces trois catégories socioprofessionnelles regroupent plus des 3/4 des actifs. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 11 %. Enfin, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise comptabilisent 4 % tandis que l'activité agricole affiche une part très faible (moins de 1%).

La tendance observée entre 1999 et 2011 témoigne d'une progression forte de la catégorie des professions intermédiaires qui passe de 21 % des actifs en 1999 à 24 % en 2011, gagnant ainsi 3 points. On peut observer un phénomène similaire pour la catégorie des cadres (+ 3 points sur la période). A l'inverse, les ouvriers chutent de manière importante avec un recul de 6 points. Les mutations intervenues au niveau du secteur de l'industrie textile ces 20 dernières années contribuent à expliquer ce phénomène.

On assiste ici à des mutations significatives du paysage socioprofessionnel de la commune.



Source : INSEE RGP 1999-2011 - Exploitation complémentaire

### 3.3. Emploi

Le nombre d'emplois à Guebwiller est de 4 712 en 2011, contre 5 076 en 2006 (soit moins 364 emplois). La ville comptait 6 246 emplois en 1975.

Guebwiller est un pôle d'emplois conséquent malgré les difficultés économiques actuelles et passées (reconversion économique liée à la fermeture des usines textiles, etc). Le ratio emploi/actifs ayant un emploi est supérieur à 1, témoignant d'une polarité en termes d'emplois. Les possibilités de développement spatial sont limitées à Guebwiller, ce qui a conduit à la création d'une zone d'activités intercommunale plus à l'aval (l'aire d'activités du Florival, Guebwiller-Soultz-Issenheim).

Cette zone comprend une centaine d'établissements et plus de 1 400 emplois. Elle totalise 76 ha et une vingtaine d'hectares sont encore disponibles. Elle a également pu accueillir des établissements d'activités enserrés dans le milieu urbain de Guebwiller (pas de possibilité d'extension, nuisances...), permettant ainsi de maintenir au sein du bassin de vie les emplois et les richesses.

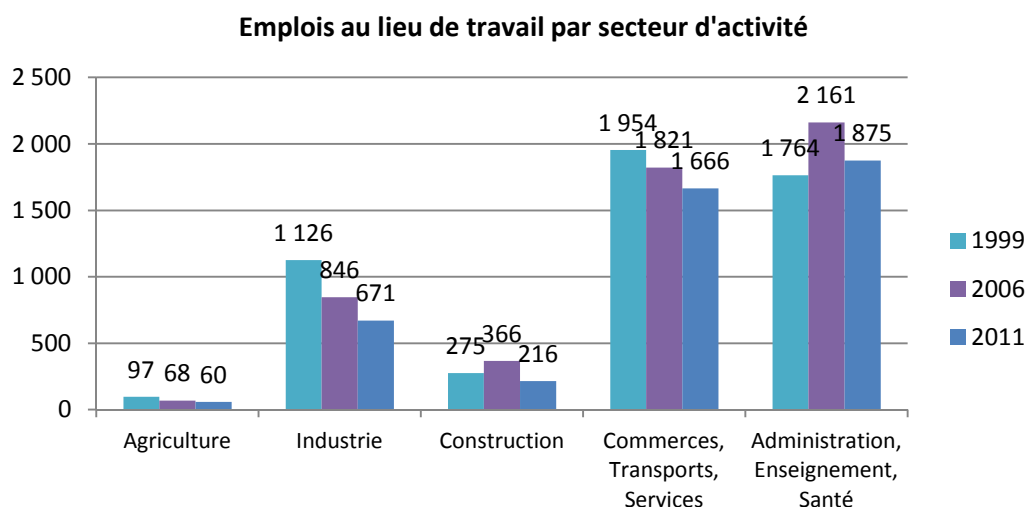
La zone d'activités intercommunale a été labellisée "d'intérêt départemental" par le CG 68.

Cela démontre l'importance de l'échelle de l'agglomération (Guebwiller-Buhl-Soultz-Issenheim) dans les stratégies de développement. L'attraction, en termes d'emplois du pôle formé par ces 4 communes s'exerce sur une zone concentrique presque continue autour de lui (Florival, autour de Soultz, et la vallée noble) d'où une proportion non négligeable d'actifs vient y travailler.

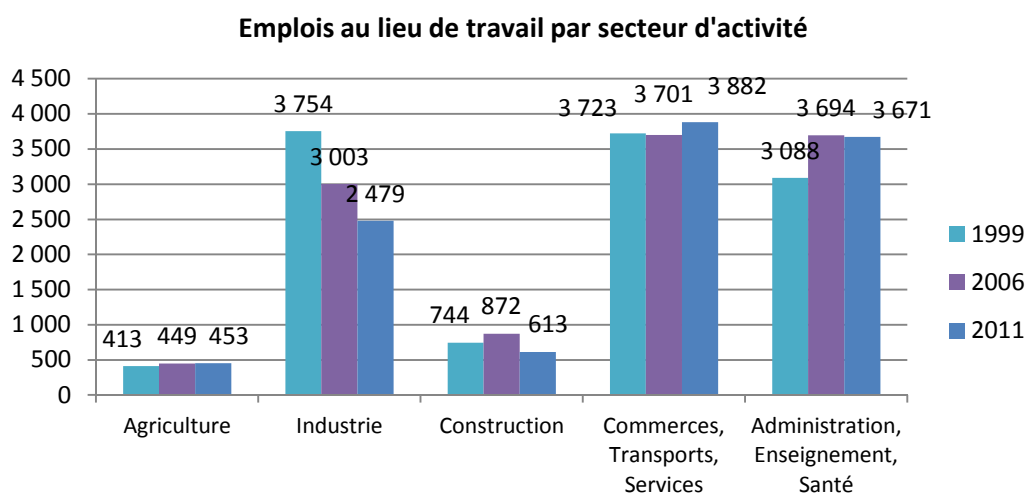
	Emplois 2006	Emplois 2011	Evolution emplois
<b>Guebwiller</b>	5076	4712	-364
<b>Buhl</b>	521	511	-10
<b>Issenheim</b>	701	845	144
<b>Soultz</b>	2767	2874	107
<b>Total</b>	9065	8942	-123

## Emplois par secteurs d'activités :

### Commune de Guebwiller



### Communauté de communes de Guebwiller :



L'emploi dans la commune est dominé par le secteur de l'administration-enseignement-santé suivi de près par celui des commerces-transports-services.

Les secteurs de l'industrie voient leur nombre d'emplois chuté de 40 % en 10 ans, à l'instar d'autres régions. Ce phénomène est également visible au niveau de la Communauté de Communes, bien que l'industrie y conserve une place plus importante au sein des différents secteurs d'activités.

L'économie présentielle (= économie résidentielle, tourisme...) est de plus en plus prégnante à Guebwiller et occupe près de 75 % des emplois. La sphère publique emploie également un nombre important de salariés.

Entre 1999 et 2008, les emplois privés salariés ont évolués comme suit :

- commerces : - 2,4 % (411 emplois en 2008)
- industries : - 54,1 % (610 emplois en 2008)
- services : + 32,4 % (2 433 emplois en 2008)
- constructions : + 15,4 % (315 emplois en 2008)

**CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2011**

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>859</b>	<b>100,0</b>	<b>4 159</b>	<b>100,0</b>
Sphère non présenteielle	246	28,6	1 034	24,9
<i>dont domaine public</i>	1	0,1	20	0,5
Sphère présenteielle	613	71,4	3 125	75,1
<i>dont domaine public</i>	50	5,8	1 250	30,1

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Nombre d'établissements par secteurs d'activités en 2013 :

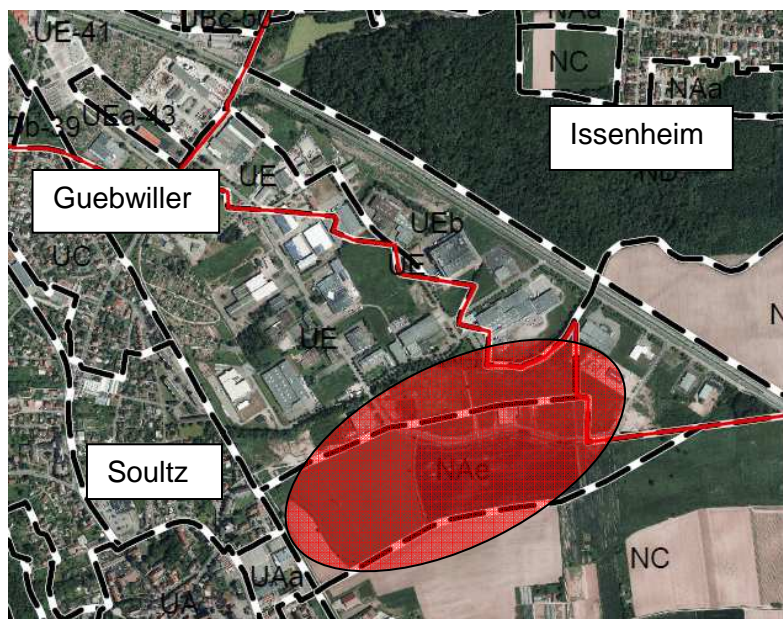
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>656</b>	<b>100,0</b>
Industrie	44	6,7
Construction	57	8,7
Commerce, transports, services divers	458	69,8
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	164	25,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	97	14,8

Source : sirene

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

La ville compte 2 installations classées soumise à autorisation : la fonderie Schlumberger SA et N. Schlumberger.

## La Zone d'Activités Intercommunale d'Intérêt Départemental (ZAID) : la zone d'extension



Une pépinière d'entreprises est implantée dans la zone d'activités intercommunale depuis 2009.

Guebwiller et sa région sont éligibles au pôle de compétitivité «Fibres naturelles Grand-Est».

### 3.4. Le secteur agricole

	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)
Nombre d'exploitations agricoles	15	5	5
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	79	68	80
Surface agricole utilisée (en ha)	153	154	158
Cheptel (en UGBTA)	9	5	4
Superficie en terres labourables (en ha)	10	nc	0
Superficie en cultures permanentes (en ha)	135	132	nc
Superficie toujours en herbe (en ha)	5	nc	nc

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

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

L'agriculture à Guebwiller se caractérise surtout par la viticulture.

Le nombre d'exploitations agricoles est passé de 15 à 5 entre 1988 et 2010, soit une réduction de 67 % des effectifs. Dans le même temps, la surface agricole utile moyenne (SAU) est restée quasiment stable avec une progression de 3 %. Ces chiffres témoignent d'un phénomène de concentration des exploitations (diminution du nombre d'exploitations, superficie moyenne par exploitation en augmentation).

En 1988, la SAU se répartissait entre 7 % de terres labourables, 90 % de cultures permanentes (vignes) et 3 % de superficie toujours en herbes. L'absence de données chiffrées pour l'année 2010 ne permet pas de réaliser de comparaison.

Le cheptel mesuré en UGBTA a nettement baissé entre 1988 et 2010 (le chiffre a subi un recul de 56 %).

### 3.5. Chiffres du chômage dans la commune

	1999	2006	2011
Nombre de chômeurs	593	758	973
Taux de chômage (au sens du RP)	10,9%	13,7%	17,8%
Taux de chômage des hommes	8,3%	9,2%	17,8%
Taux de chômage des femmes	14,0%	18,6%	17,7%
Part des femmes parmi les chômeurs	58,0%	64,8%	46,5%

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

La progression du nombre de chômeurs entre 1999 et 2011 est sensible (+ 6,9 points) avec un taux de chômage de 17,8 % à l'arrivée. Ce taux apparaît très nettement supérieur à celui du département (12,8 %). A noter que la part des femmes au sein du taux global baisse de près de 11,5 points entre les deux dates.

### 3.6. Lieux de travail des actifs de la commune

	1999	2006	2011
dans la commune de résidence	1 865	1 684	1 435
situé dans le département de résidence	2 784	2 887	2 804
situé dans un autre département de la région de résidence	31	47	79
situé dans une autre région en France métropolitaine	48	74	83
situé à l'étranger	131	111	135

Source : INSEE RGP 2011 - Exploitation principale

Globalement, on observe des changements importants au niveau des lieux de travail des actifs de la commune. La répartition des destinations de travail évolue significativement pour deux catégories entre 1999 et 2011 : la part d'actifs travaillant dans la commune de résidence d'une part, qui tend à baisser (- 6 points) et d'autre part, celle des actifs travaillant dans le département de résidence qui voit, quant à elle, son taux augmenter de 5 points sur la période. Ces deux constats dénotent une tendance à la croissance de la mobilité des travailleurs.

En 2011, plus des 62 % des actifs travaillent dans le Haut-Rhin dont 32 % à Guebwiller-même, 38 % dans une autre commune du Haut-Rhin et 23 % dans le Territoire du SCOT, avec une ventilation qui privilégie la commune de Mulhouse et de Colmar (respectivement 11 et 5 % des effectifs). 3 % des actifs travaillent à l'étranger dont 2 % en Suisse et 1 % en Allemagne.

### 3.7. Provenance des travailleurs entrants dans la commune

33 % des travailleurs entrants proviennent de la commune-même de Guebwiller. On notera que 37 % des actifs entrants sont originaires d'autres communes du SCOT (dont 8 % pour la seule commune de Soultz) et 27 % d'une autre commune du département.



## 4. Principaux équipements et services

Guebwiller, centre administratif et commercial, connaît pour un certain nombre de services un rayonnement qui dépasse largement son bassin de vie. La ville est également très bien pourvue en matière de formation.

En 2013, Guebwiller accueillait **395** entreprises, commerces, équipements et services sur son territoire. Le panel est très développé pour une commune de 11 500 habitants avec notamment des équipements médicaux et médicaux-socio particulièrement bien représentés. On notera également la qualité ainsi que la diversité des équipements sportifs présents sur le ban communal.



## Services, commerces et entreprises recensés dans la commune en 2013

	Nombre d'équipements
Police	1
Gendarmerie	1
Tribunal d'instance (TI)	1
Agence de proximité pôle emploi	1
Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP)	2
Bureau de poste	1
<b>ARTISANAT</b>	
Réparation automobile et de matériel agricole	12
Contrôle technique automobile	1
Location automobiles, utilitaires légers	1
Ecole de conduite	4
Maçon	9
Plâtrier peintre	17
Menuisier, charpentier, serrurier	8
Plombier, couvreur, chauffagiste	15
Électricien	7
Entreprise générale du bâtiment	1
Coiffure	20
Vétérinaire	2
Agence de travail temporaire	5
<b>COMMERCES</b>	
Restaurant	28
Banque, Caisse d'Epargne	8
Agence immobilière	9
Blanchisserie-Teinturerie	5
Pompes funèbres	2
Soins de beauté	10
Supermarché	3
Grande surface de bricolage	1
Épicerie	2
Boulangerie	5
Boucherie charcuterie	6
Librairie papeterie journaux	3
Magasin de vêtements	29
Magasin d'équipements du foyer	5
Magasin de chaussures	4
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	1
Magasin de meubles	3
Magasin d'articles de sports et de loisirs	4
Droguerie quincaillerie bricolage	2
Parfumerie	2
Horlogerie Bijouterie	2
Fleuriste	3
Magasin d'optique	5
Station service	2

	Nombre d'équipements
<b>ECOLE</b>	
École maternelle	4
École élémentaire	6
Collège	2
Lycée d'enseignement général et/ou technologique	4
SEP : Section enseignement professionnel	2
<b>SANTE – MEDICO-SOCIAL</b>	
Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)	1
Établissement santé court séjour	1
Établissement santé moyen séjour	1
Établissement psychiatrique avec hébergement	1
Urgences	1
Centre de santé	2
Médecin omnipraticien	11
Spécialiste en cardiologie	2
Spécialiste en dermatologie vénéréologie	2
Spécialiste en gynécologie médicale	1
Spécialiste en psychiatrie	2
Spécialiste en ophtalmologie	3
Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	2
Spécialiste en pédiatrie	1
Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	4
Chirurgien dentiste	10
Sage-femme	1
Infirmier	16
Masseur kinésithérapeute	7
Orthophoniste	2
Pédicure-podologue	2
Pharmacie	3
Laboratoire d'analyses médicales	2
Ambulance	1
Personnes âgées : hébergement	1
Personnes âgées : soins à domicile	1
Garde d'enfant d'âge préscolaire	2
Enfants handicapés : hébergement	1
Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires	1
Adultes handicapés : hébergement	1
Adultes handicapés : services	1
Aide sociale à l'enfance : hébergement	2
Autres établissements	1
Taxi	1

	Nombre d'équipements
<b>SPORT/LOISIRS</b>	
Bassin de natation	1
Boulodrome	1
Tennis	2
Athlétisme	1
Parcours sportif	2
Plateau extérieur ou salle multisports	4
Salle ou terrain de petits jeux	1
Terrains de grands jeux	2
Salle de combat	1
Salle ou terrain spécialisé	3
Roller-Skate-Vélo bicross et freestyle	1
Boucle de randonnée	4
Cinéma	1
<b>TOURISME</b>	
Agence de voyages	5
Hôtel homologué	2
Information touristique	2

Source : INSEE BPE 2013

#### 4.1. Equipements scolaires et périscolaires

##### Ecoles maternelles :

Charles KIENZL (classes bilingues)  
MAGENTA (classes bilingues)  
DES REMPARTS  
SAINT-EXUPERY (classes bilingues)

##### Ecoles élémentaires :

Jeanne BUCHER (classes bilingues)  
FREYHOF  
REBZUNFT  
Jean SCHLUMBERGER  
Emile STORCK (classes bilingues)

##### Périscolaire :

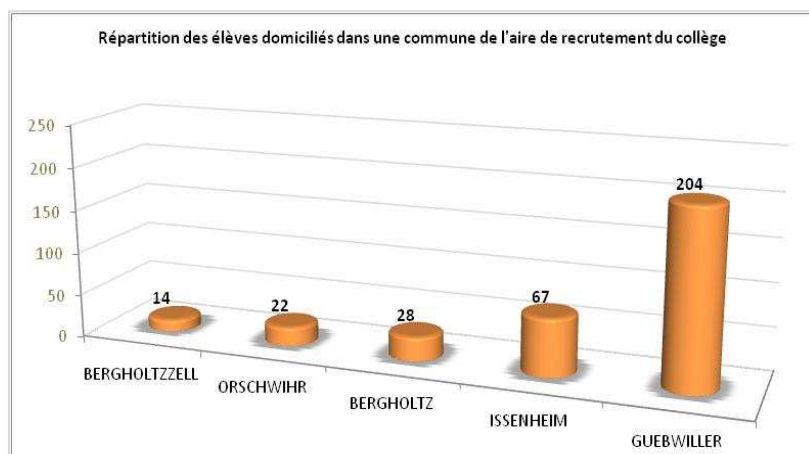
*Activités proposées après les heures de classe :*

La Ville de Guebwiller propose aux 5 écoles primaires de Guebwiller des ateliers sportifs et socio-culturels.

L'objectif de ces animations est de donner à tous les enfants le moyen de découvrir de nouvelles formes d'activités, de s'approprier des démarches d'apprentissage adaptées et de les placer dans des situations d'expérimentation active leur demandant un engagement personnel.

## Collèges :

-Mathias GRUNEWALD (établissement public) : effectifs en 2013/2014 : 402 élèves  
(capacité d'accueil : 850 élèves)



-DANIEL (établissement privé)

## Lycées :

-Alfred KASTLER  
-Théodore DECK  
-Lycée - CFA Joseph STORK

### 4.2. Les associations

Le tissu associatif est extrêmement riche à Guebwiller où l'on recense plus de 40 associations (sports, loisirs, culture etc).

### 4.3. Equipements médicaux

#### Centre Hospitalier de GUEBWILLER



#### Description

Médecine : 42 lits - 3 lits d'UHTCD - 4 places d'Hôpital de jour - Chirurgie ambulatoire: 3 places - SSR : 22 lits - 8 places d'Hôpital de jour - EHPAD : 98 lits. L'établissement est en direction commune avec les Hôpitaux Civils de Colmar et en partenariat, par de nombreuses conventions de coopération avec les établissements de la zone de proximité. Le CH de Guebwiller est le siège du GCS Florival-Harth-Vallée qui gère une PUI au profit de 9 établissements adhérents.

#### Les différents sites de l'établissement :

##### *EHPAD Maison de Retraite Les Erables*

- Capacité : 98 places
- Adresse : 1 rue Edouard de Barry 68500 GUEBWILLER

##### *Hôpital Charles HABY*

- Capacité : 82 places
- Adresse : 2, rue Jean Schlumberger BP 219 68504 GUEBWILLER Cedex

### 4.4. Equipements sportifs et de loisirs

#### Salle municipale

*SALLE MUNICIPALE SG 1860*  
25 rue de Reims

Activités : Escrime, Gymnastique, Gymnastique rythmique

## **Salles de sport**

*CENTRE SPORTIF DU FLORIVAL*  
route d'Issenheim

Grande salle : badminton, handball, athlétisme, foot salle et les manifestations sportives de grande envergure

Salle d'escrime : escrime handisport

Salle de gymnastique : aérobic, gymnastique, baby gym, éveil gymnique, danse, tennis de table

Salle d'arts martiaux : aikido, judo

*GYMNASE DECK*  
rue Deck

Activités : basket, badminton, sports collectifs, tournoi et compétition



**GYMNASE ROBERT FACCHIN**  
14 rue Théodore Deck



Activités : boxe, tennis de table

**GYMNASE KASTLER**  
rue du Luspel

Grand Gymnase

Activités : gymnastique volontaire, gymnastique rythmique, volley-ball

Petit Gymnase :

Activités : gymnastique volontaire, tai-ji quan, karaté

### **Stades :**

Stade François THROO  
route d'Issenheim



Equipements : terrains de football, plateau multi-sports, piste d'athlétisme, skate-park, terrain de pétanque, 2 courts de tennis couverts

Stade HEISSENSTEIN  
route Neubrück



Equipements : terrain de football, 6 courts de tennis extérieurs

### **Divers**

CENTRE MEDICO-SPORTIF  
12, rue du Maréchal Joffre

Cette structure est gérée par l'Office Municipal des Sports.

## 4.5. Equipements culturels

### Musée Théodore DECK & des Pays du Florival

Installé dans une demeure canoniale du XVIIIe siècle, le Musée Théodore DECK & des Pays du Florival abrite la plus prestigieuse collection de faïence de Théodore DECK (1823-1891), quelques cinq cents pièces aux motifs naturalistes et aux influences orientales.

Déployé sur cinq niveaux, ce Musée de France permet également d'aborder les ressources locales (minéralogie et archéologie) et offre un aperçu de l'histoire de la ville, des traces de la Principauté de Murbach à l'évocation du développement industriel de la cité au XIXème siècle.



### L'Institut Européen des Arts Céramiques

L'IEAC est une école singulière proposant une formation professionnelle intitulée "Créateur en Arts Céramiques". Une sensibilisation forte à la création contemporaine accompagne la formation technique sous la conduite de professionnels.

### Cinéma Le Florival

Un nouveau complexe cinématographique a été édifié à l'arrière de l'hôtel de ville.

### La Médiathèque Municipale de Guebwiller

Espace culturel, lieu d'échanges et de découvertes, la Médiathèque Municipale de Secteur de Guebwiller propose ses services au Canton de Guebwiller et aux villes environnantes.



### **Le Centre Départemental d'Histoire des Familles (C.D.H.F.)**

Le fonds documentaire exceptionnel du **C.D.H.F.** se compose d'ouvrages historiques, généalogiques et thématiques, de 4 000 microfilms d'état civil ancien jusqu'en 1892 pour le département du Haut-Rhin, de 100 000 notices biographiques, d'une collection de faire-part de décès (plus de 40 000 patronymes)...



### **Les Dominicains de Haute-Alsace -**

Le couvent des Dominicains de Haute-Alsace, classé monument historique, est un haut lieu du patrimoine rhénan, propriété du Conseil Général du Haut-Rhin. Des concerts de renommée s'y déroulent.

## 5. Les transports

### 5.1. Les infrastructures de déplacements

#### Les transports en commun

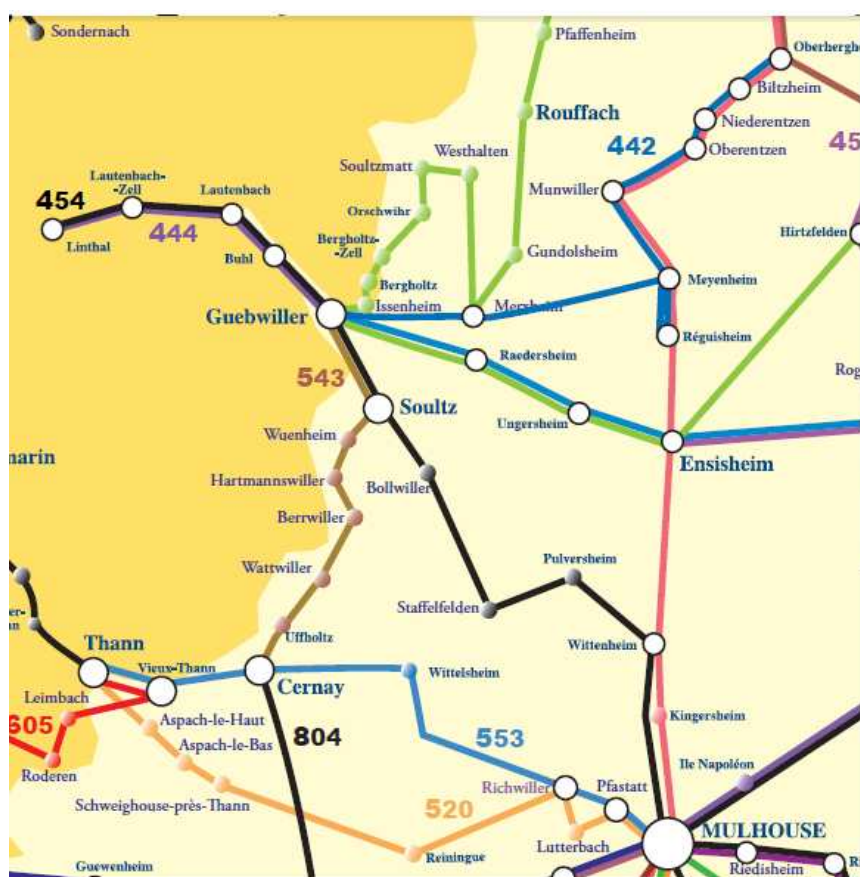
La ville est desservie par :

- 6 lignes de car desservent la ville (CG68) ; ces lignes comptent un nombre important d'abonnés scolaires
- le "Transport à la demande" organisé par la Communauté des Communes (ComCom Bus)

La voie ferrée reliant Buhl/Guebwiller à Bollwiller est aujourd'hui fermée. Guebwiller est la seule ville moyenne du département qui n'est pas desservie par le fer. Des études sont menées sur la réactivation de cette ligne.

La ligne de TER Mulhouse-Strasbourg dessert la gare de Bollwiller (4 km) ;

Lignes de cars :

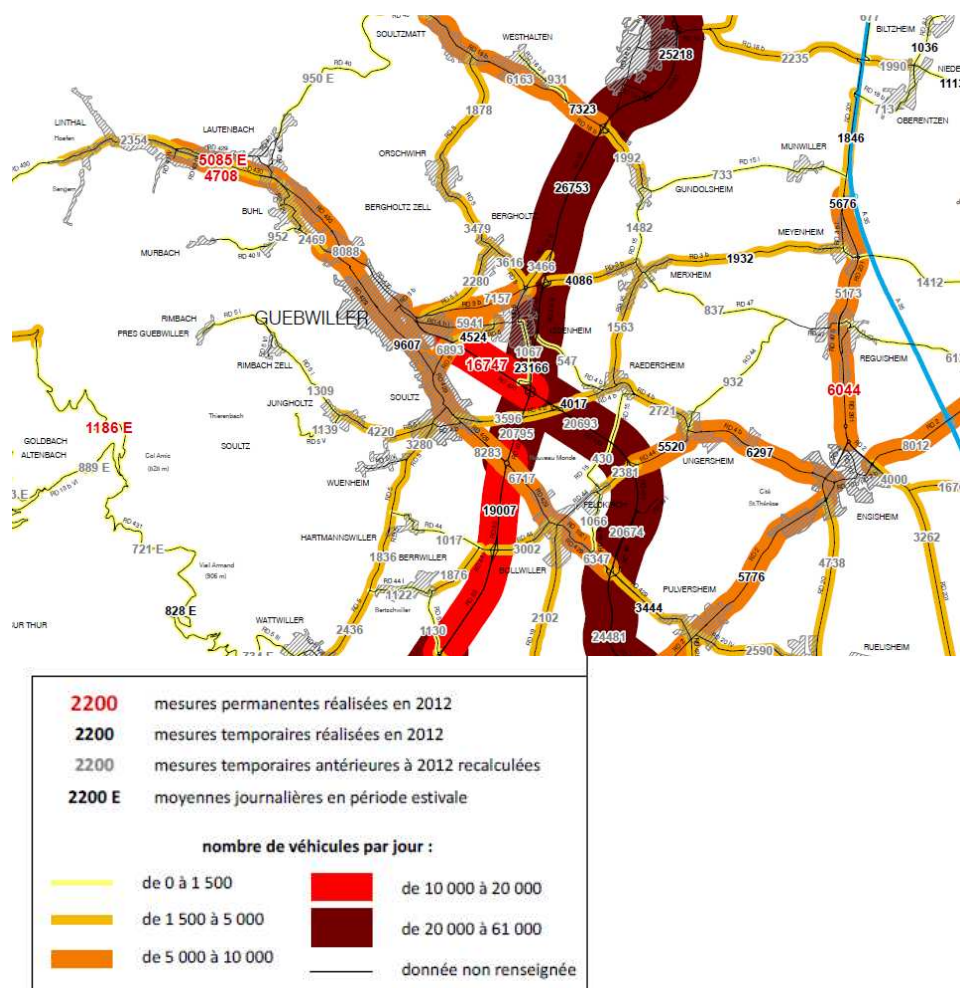


Source : CG 68

## Les infrastructures routières

Guebwiller est bien reliée aux grands axes routiers du département et à l'agglomération mulhousienne par la RD 430, qui dessert de l'ensemble de la vallée de la Lauch.

La carte ci-dessous montre le niveau de trafic des principaux axes routiers dans le secteur de Guebwiller (données 2011) :



L'agglomération de Guebwiller s'est développée vers l'aval sous forme d'une «patte d'oie», le long des axes de communication Est-Ouest (RD 430, RD 429, RD38, RD 481), avec le développement de sites d'activités (entre autres) entre Guebwiller-Soultz et Issenheim. Les liaisons Nord-Sud, à l'aval de l'agglomération sont moins bien structurées.

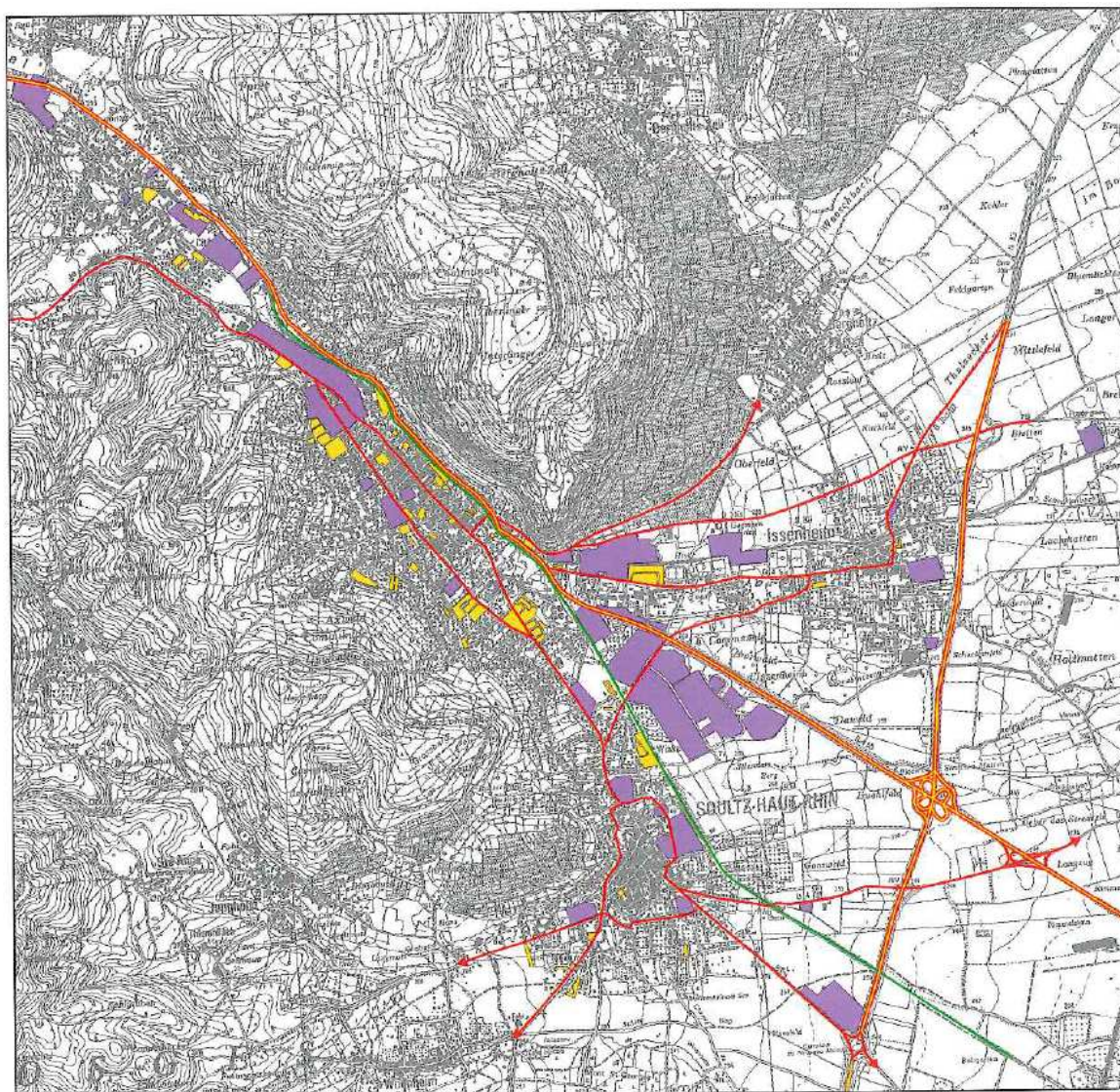
L'accès au centre de Guebwiller et à ses principaux quartiers, depuis la RD 430, se fait grâce à un certain nombre de ponts sur la Lauch.





Au niveau intra-urbain, la RD 429 passe au Sud de l'hyper-centre et constitue une épine dorsale permettant d'irriguer différents pôles et quartiers (boulevard urbain).

La rue de la République traverse le cœur de la ville, donnant également accès aux commerces et services de proximité. Sa configuration étroite a rendu nécessaire la mise en

place d'un sens unique. A hauteur de l'hôtel de ville, une section a été mise en voie piétonne.

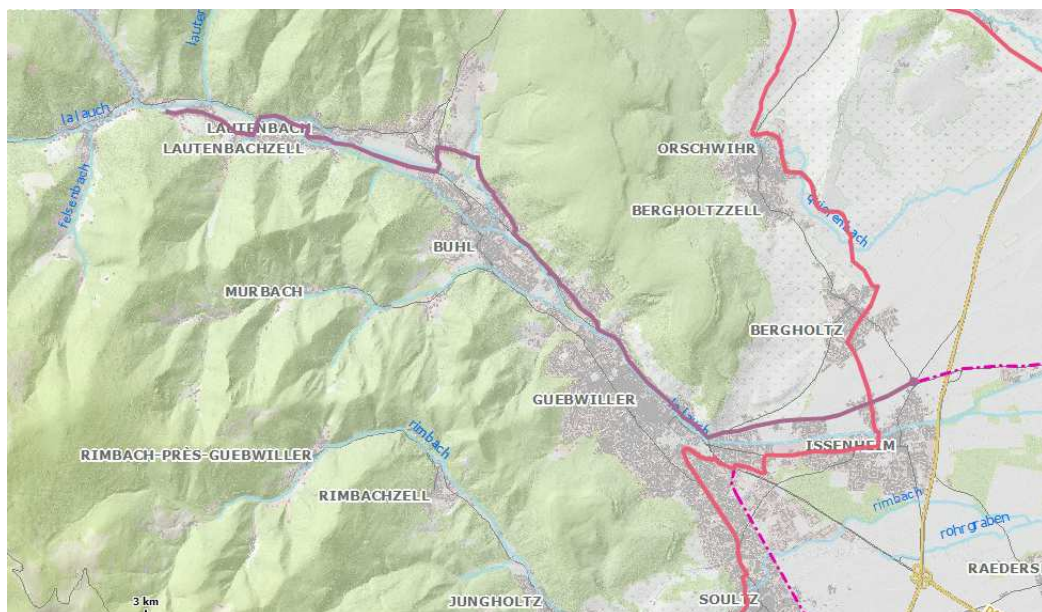
Les principaux axes de communication :



-  Grands axes routiers structurants
-  Autres axes routiers structurants
-  Voie ferrée
-  Industrie / distribution

## 5.2. Pistes cyclables

A l'échelle intercommunale, la carte ci-dessous montre les itinéraires cyclables existants. Ce maillage est largement étoffé à l'intérieur de la ville par des bandes ou pistes cyclables.



## 5.3. Le stationnement

Selon les données de l'INSEE, 81 % des ménages ont au moins 1 voiture. 58,9 disposent d'au moins un emplacement de stationnement.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 301</b>	<b>100,0</b>	<b>5 041</b>	<b>100,0</b>
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	3 121	58,9	2 914	57,8
<b>Au moins une voiture</b>	<b>4 315</b>	<b>81,4</b>	<b>4 164</b>	<b>82,6</b>
1 voiture	2 718	51,3	2 581	51,2
2 voitures ou plus	1 597	30,1	1 584	31,4

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Près de 3000 places de stationnement sont recensés.

**Stationnement en centre-ville**  
Commune de Guebwiller



**Stationnement hors centre-ville**  
Commune de Guebwiller



## PLU – Capacités de stationnement

### ➤ Stationnement matérialisé (marquage au sol le long des rue et parkings)

N° plan	Nom de la rue	Nb places payantes	Nb places gratuites règlementées (zone bleue)	Nb places gratuites non règlementées	Total
1	Rue de la Fosse aux loups			16	16
2	Impasse des Genêts			9	9
3	Rue F.Kreytzberger			2	2
4	Rue des bruyères			18	18
5	Rue de Verdun			22	22
6	Place de la Paix			10	10
7	Rue des Jardins			12	12
8	Rue Jean Moulin			20	20
9	Rue Charles Kienzl			9	9
10	Rue de Lure			20	20
11	Rue Charles Biehler			6	6
12	Rue Sambre et Meuse			34	34
13	Rue Emile de Bary			36	36
14	Rue du vieil Armand			18	18
15	Rue du Sudel			4	4
16	Parking Sandgrüb			10	10
17	Parking Cimetière militaire			15	15
18	Rue de Luspel			20	21
19	Rue Madame Adolphe			11	11
20	Rue Pierre Bucher			18	18
21	Rue de Reims			26	26
22	Parking Filanova			88	91
23	Rue Saint Léger			35	35
24	Parking salle 1860			57	60
25	Rue de la commanderie			17	17
26	Rue Général Gouraud			27	27
27	Rue du Val des Nonnes			8	8
28	Rue Mal de Lattre de Tassigny			28	28
29	Parking Sansboeuf			54	55
30	Rue des Alliés			7	7
31	Rue du bois fleuri			5	5
32	Rue de l'Ermitte			9	9
33	Rue Théodore Deck			58	58
34	Chemin Noir		6	29	35
35	Avenue des Chasseurs Alpins			30	31
36	Rue des Vignerons		4	28	33
37	Rue du 4 Février			19	20
38	Rue Rathmahausen			22	22
39	Rue des Arquebusiers			52	53
40	Rue des Chanoines			43	43
41	Parking Théâtre			27	28
42	Parking Médiathèque			2	4
43	Rue Mal Joffre			10	10

44	Rue de Murbach			11	11
45	Rue de la République		42	8	51
46	Rue Saint Antoine		3	16	19
47	Rue Jules Grosjean			32	32
48	Parking Mairie			105	110
49	Rue Ancien Hôpital			8	8
50	Rue Saint Valentin			23	23
51	Rue de bapaume			2	2
52	Rue Saint Quentin			1	1
53	Rue des Cours Populaires			9	9
54	Rue de Peronne			11	11
55	Rue J.B.Weckerlin			6	7
56	Rue du Hugstein			8	8
57	Rue J.Jaurès			9	9
58	Rue de la Marne		16	8	24
59	Rue de la Kappelmatt			12	12
60	Rue du Saering			10	10
61	Route d'Issenheim			188	194
62	Rue du Tissage			41	41
63	Rue des Pervenches			7	7
64	Rue Jules ferry			57	59
65	Rue de la piscine			58	59
66	Rue du Rhin			6	6
67	Rue des Anémones			3	3
68	Rue de l'Electricité			8	8
69	Rue des joncs			8	8
70	Allées des Marronniers			18	19
71	Rue des bleuets			13	13
72	Rue des églantines			9	9
73	Impasse de la Porte de l'Ange			11	11
74	Ru des fondeurs		1		1
75	Rue des Dominicains			55	55
76	Rue des Tanneurs			26	27
77	Place de la liberté		43		45
78	Rue de l'Hôpital			3	3
79	Rue Albert Schweitzer			71	71
80	Rue Albert Schweitzer ex perception			34	35
81	Rue du 8 Mai			18	18
82	Rue de la monnaie			25	26
83	Impasse Schlumberger			8	8
84	Rue Schlumberger			66	70
85	Rue Joseph Schmidt			20	21
86	Place de l'Hôtel de Ville	76			78
87	Rue du Centre	4			4
88	Rue du Canal			5	5
89	Rue des blés			11	12
90	Place Saint Léger		36		39
91	Rue Armand Siffert		6		7
92	Place du Marché			74	75
93	Rue du Barghshal			7	7
94	Rue du Moulin			8	8

95	Rue du G. le bouc			16	16
96	Rue des Malgrés-nous			16	17
97	Rue de l'Angreth			36	36
98	Cité Bourcard			27	28
99	Rue du Stade			30	30
100	Rue du Général de Gaulle			50	50
101	Cinéma rue des Remparts				2
	<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>157</b>	<b>2303</b>	<b>2594</b>

#### 5.4. Moyen de transport principal utilisé lors du déplacement domicile-travail

	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Commune de Guebwiller	4%	12%	3%	76%	5%
Communauté de Communes de la Région de Guebwiller	4%	7%	3%	83%	4%
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètres stats 2014)	4%	6%	3%	82%	4%
Département du Haut-Rhin	3%	7%	4%	78%	8%
Canton de Guebwiller	4%	8%	3%	82%	3%

Source: INSEE RGP 2011 - Exploitation complémentaire

Le moyen de transport largement privilégié dans la commune est la voiture (+ camion et fourgonnette) avec près des 3/4 % des déplacements concernés. Ce chiffre qui rejoint le taux départemental (78 %) accorde cependant -toute proportion gardée- une place non négligeable à la marche à pied.

## 6. Le développement de l'urbanisation

### 6.1. Le centre ancien

La ville s'est d'abord développée sur les terrains plats se trouvant entre la Lauch (aujourd'hui parallèle à la RD430 qui dessert le fond de vallée) et la rue Théodore Deck.

Le centre le plus ancien de la ville, présentant la plus grande densité de bâtiments datant du Moyen Age au 19<sup>ème</sup> siècle, se trouve donc approximativement dans un rectangle formé par les rues Schlumberger, Deck, Porte Haute et l'avenue des Chasseurs alpins.

Au cœur de ce secteur, la rue de la République est l'axe central de la ville, alignant commerces, services, équipements de proximité sur toute sa longueur.



L'histoire médiévale de la région de Guebwiller s'est déroulée presque entièrement sous l'autorité des institutions religieuses, notamment de la puissante abbaye de Murbach, la plus importante d'Alsace.

Par ailleurs, la vigne a été cultivée sur les collines sous-vosgiennes des environs de Guebwiller à partir du Moyen Âge, sous l'impulsion de l'abbaye.

Cette activité a également marqué le paysage et le patrimoine, par le façonnage du piémont et la construction de demeures vigneronnes

Les bâtiments anciens de grande emprise au sol sont actuellement souvent des bâtiments publics ou ouverts au public, de longueur de façade importante par rapport à leur largeur.

Un certain nombre d'entre eux se compose d'un sous-sol semi-enterré + 3 niveaux + combles comprenant parfois 2 niveaux.

Les bâtiments plus modestes, pour beaucoup de type rez-de-chaussée avec porche + un niveau + combles, étaient implantés en bordure de la voie publique, et sur limite séparative.

Les toitures comportaient dans l'ensemble 2 pans.

Le paysage urbain ancien est principalement caractérisé par :

- l'implantation des bâtiments à l'alignement les uns des autres et de l'espace public ;
- l'alignement de longues toitures ou successions de toitures parallèles à la rue.

Le centre ancien de la ville a fait l'objet d'opérations de rénovation durant la seconde partie du 20<sup>ème</sup> siècle,

Par ailleurs, dans le POS, un plan de détail fixait très précisément des principes d'aménagement et de sauvegarde de ce quartier :

- bâtiments, façades, espaces verts, parkings à conserver,
- prescriptions pour les constructions en matière de hauteur, recul ou alignement par rapport aux autres constructions, nombre de niveaux, ....

Les îlots composant le centre ancien sont désormais presque entièrement bâtis ou rebâtis.

Et, dans l'ensemble, les bâtiments anciens du centre ont pour beaucoup été rénovés/réutilisés.

Aujourd'hui le quartier ancien de la ville est constitué de 2 types de constructions :

- le patrimoine historique, bâtiments remarquables ou d'origine agricole/viticole ;
- les immeubles d'habitation collective ayant densifié le tissu urbain à partir de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle.

Quelques barres de logements collectifs font partie du patrimoine historique de la commune, comme les autres cités ouvrières.

Malgré le contraste entre les genres, le paysage du cœur du centre ancien est homogène car il se caractérise toujours par l'alignement des façades et des toitures, qu'elle que soit l'époque de construction des bâtiments et leur style architectural.

En effet, les opérations relativement récentes de densification dans le centre ancien se sont traduites par le respect :

- des proportions des bâtiments existants ;
- des alignements et sens ;
- des hauteurs et niveaux ;
- des formes de toitures (on observe aussi des toitures à pente très faible, qui ne sont pas traditionnelles, mais présentent l'avantage de réduire l'impact paysager des bâtiments ; les toitures à 45° sont par contre très prégnantes sur des bâtiments de grande emprise).

Les immeubles plus récents comptent souvent un rez-de-chaussée pour les garages + 2 niveaux + combles, parfois un niveau de plus.

Ils sont implantés à l'alignement de la voie publique, sur limite séparative et dans la continuité, le prolongement, du patrimoine plus ancien.

Le paysage urbain n'est donc pas perturbé par le mélange entre le patrimoine ancien et récent.

L'insertion de ce dernier est discrète et sobre.



On trouve également, dans le secteur, des bâtiments d'activités de hauteur modérée, témoins de l'activité industrielle qui a marqué plus tard l'histoire la ville.

Les sheds sur de longues toitures se fondent également dans le paysage urbain.

Par contre, la densité des constructions et logements s'accompagne aujourd'hui d'une forte présence automobile, pas forcément en adéquation avec les caractéristiques des rues anciennes.

Parfois les immeubles collectifs récents comportent pas ou peu de possibilités de garages.

Dans certaines rues :

- les nécessaires places de stationnement grèvent la possibilité de réaliser des trottoirs ;
- ailleurs un petit trottoir prend la place des stationnements éventuels ;
- souvent, la largeur de la rue ne permet le passage que d'un véhicule.

Parfois donc, il n'y a aucune possibilité de circulation piétonne hors de la chaussée pour les véhicules ou pas d'emprise disponible pour des parkings.

Bien sûr on compte de nombreuses places de stationnement/parkings publics à proximité du secteur commercial et d'équipements/services.



Toutefois, il n'est pas certain qu'à certains moments ces possibilités soient suffisantes, compte tenu de la forte concentration des commerces, services privés et publics, habitations collectives, sur un espace réduit de quelques rues.



On peut noter enfin que les groupes de logements collectifs les plus anciens ne peuvent pas être considérés comme harmonieusement intégrés dans le paysage urbain d'une part, ni dans l'environnement général d'autre part.

Ces premières opérations de densification de la ville, peu adaptées au cadre de vie, ont été à l'origine des mesures prises dans le POS pour prévenir la banalisation/dégradation du paysage urbain du centre.

Ces immeubles situés sur les franges du centre ancien, en bordure de la Lauch, sont de longues barres présentant jusqu'à 7 niveaux en plus des garages.

En vitrine de la ville depuis la voie de transit vers le fond de vallée, leur présence et sens d'implantation les transforment en grande barrière source d'ombre permanente sur leurs abords, ceux de la Lauch et la RD430.



## 6.2. Les extensions à l'ouest

Pendant tout le 20<sup>ème</sup> siècle la ville s'est étendue à l'ouest de la rue Deck, se déployant plus récemment sur le coteau de 300 à 350 mètres d'altitude.

Hormis quelques commerces et bâtiments publics (à proximité du centre-ville surtout), le quartier ouest est essentiellement composé d'habitations.

Cette position de promontoire en fait donc un quartier :

- jouissant d'un panorama ouvert sur la ville en contrebas, le coteau est et le reste de la vallée ;
- mais particulièrement visible depuis le reste de la commune.

Le mitage du versant et l'hétérogénéité des implantations et constructions se perçoit, notamment, par le biais de la diversité des toitures et de leur distribution.



Le paysage y est très hétéroclite, constitué d'aménagements réalisés au coup-par-coup au gré d'opportunités foncières.

La mixité des styles architecturaux est très forte, selon les époques de constructions notamment.

On y trouve imbriqués :

- des demeures cossues et bourgeoises datant d'avant la seconde guerre mondiale, des maisons de maître plus ou moins entretenues ou rénovées,
- des anciens bâtiments publics remarquables et de grande emprise,
- des vestiges de bâtiments agricoles,
- des constructions typiques des années 50 à 70, notamment de plain-pied ou à un niveau avec toiture à 4 pans et faible pente,
- des chalets entièrement ou partiellement en bois,
- des cités ouvrières restaurées,
- des bâtiments des années 80 à 2010, avec multiples pignons et pans, demi-croupes, pans cassés, toitures à la Mansard, débords de toitures pour balcons, faux colombages ou au contraire style très épuré, des toitures à 45°, toitures-terrasses ou bombées, ...



On y rencontre aussi une mixité importante des types d'habitat, ce qui permet une variété des populations susceptibles d'accéder au cadre de vie de qualité du haut du coteau : maisons accolées et collectifs de différentes époques, diverses inspirations et caractéristiques architecturales, à toitures-terrasses ou à toiture à pente très forte et divers pans, façades simples ou présentant de nombreux décrochements, 2 à 5 niveaux sur des terrains plus ou moins surélevés, ....



On observe très peu de constructions issues d'opérations d'ensemble et affichant une certaine uniformité dans la forme et le sens des toitures entre autres, ....

Les anciennes cités ouvrières aujourd'hui réinvesties sont les seuls groupes d'habitation homogènes et organisés.

La desserte de l'ensemble des bâtiments y est également, en général, rationalisée.

C'est aussi dans ces sites que l'on trouve systématiquement des espaces communs, dont verts.

En effet, de l'aménagement du versant ouest de la ville par agrégation d'opérations ponctuelles a résulté la juxtaposition d'une multitude de voies étroites.

Certaines ont été créées à partir de chemins initialement agricoles, et certaines sont inaccessibles aux automobiles du fait de leur étroitesse ou de leur forte pente.

On ne trouve que peu de trottoirs et de stationnement public (à part pour les logements collectifs), voire pas du tout au fur et à mesure que l'on s'éloigne sur le coteau.

Ce très vaste secteur de la ville ne connaît pas de bouclage des systèmes de voiries, pas d'organisation de desserte commune à plusieurs îlots.

Les arêtes partent des alentours de la rue Deck pour être elles-mêmes ramifiées en de multiples branches jusqu'à l'orée de la forêt.

Le paysage est alors caractérisé par une extrême variété des sens d'implantation des bâtiments dans des rues qui elles-mêmes sont dirigées dans divers sens.

Le coteau est occupé par des strates de constructions hétérogènes qui s'étalent le long des lacets et tentacules des voies.

On compte ainsi, à l'ouest de la ville, une trentaine de rues/voies se terminant en impasse définitives ou temporaires.

On remarque aussi de vastes espaces interstitiels le long de certaines des voies du quartier, à proximité notamment de la forêt.

Le sud de ce quartier est également influencé par la conurbation avec Soultz, l'imbrication du tissu bâti des deux communes.

### **6.3. Les extensions au sud**

Les quartiers qui entourent les routes de Soultz et d'Issenheim ont connu une forte densification par poches après les années 70-80.

La ville s'est développée jusqu'à atteindre le tissu bâti de Soultz et d'Issenheim.

L'ensemble de cette portion sud de la ville est un mélange de quartiers résidentiels plus ou moins récents et denses, d'îlots d'immeubles collectifs des années 80 et 90, de cités ouvrières réutilisées, de secteurs d'équipements publics sportifs ou éducatifs, de sites d'activités nouvelles ou en friches.



Le secteur se trouvant autour de la rue Victor Hugo se distingue dans la ville par son aération du paysage bâti, le quartier est très peu dense, fortement végétalisé grâce notamment à une taille relativement importante des parcelles, à des plantations sur des trottoirs larges, les rues sont vastes, ...

Les constructions sont souvent des maisons individuelles, parfois des maisons de maître imposantes, mais les immeubles collectifs et les bâtiments d'activités sont harmonieusement intégrés au paysage du fait d'une hauteur très modérée.



Dans l'ensemble du secteur sud, les immeubles collectifs sont parfois sobres dans le paysage environnant, parfois ils créent des îlots différenciés avec des barres de hauteur plus importante, des espaces verts ou communs, parkings, ...

Dans certains cas, la hauteur et la longueur des immeubles semblent couper l'espace et isoler le reste de l'îlot derrière cet imposant mur.

En direction de Soultz, les îlots d'immeubles collectifs, y compris cités ouvrières, se succèdent.

Entre ces îlots d'immeubles collectifs se trouvent des :

- quartiers de maisons individuelles d'époques différentes mais assez homogènes par quartier (toitures, sens d'implantation nombre de niveaux,...),
- groupes de maisons présentant le même type d'architecture ou d'implantation, ...

Toutefois, cette juxtaposition de quartiers/entités est peu lisible en termes d'accès et de desserte sur les voies principales.

Chaque îlot ou quartier pavillonnaire dispose d'une aire de circulation dont on distingue parfois difficilement l'entrée, la sortie, le sens de circulation, alors qu'ils génèrent de nombreux flux automobiles sur des voies passagères.

Cet aspect est plus particulièrement sensible entre la RD430 et la route de Colmar, site un peu déconnecté, coupé ou isolé géographiquement, du reste de la ville.

Le nombre d'entrées de chaque îlot est peu clair, d'autant plus qu'elles ne sont pas réellement délimitées et débouchent quelquefois sur des parkings d'immeubles ou de sites d'activités.



#### 6.4. Les extensions au nord

Cette juxtaposition de fonctions se retrouve également au niveau des extensions de la ville vers le nord, en limite du tissu bâti de Buhl.

Toutefois, le secteur nord de la ville a connu peu de développement pavillonnaire, il s'agit d'un site d'activités plus ancien et important qu'au sud.

La desserte des différents îlots est plus lisible et simple.

Les cités ouvrières sont plus étendues et variées, les équipements sont renforcés par le collège voisin de Buhl.

Les bâtiments industriels anciens et les friches sont beaucoup plus nombreux qu'au sud.

Les sheds et maisons de cités sont ainsi plus prégnants dans le paysage.

Les bâtiments de hauteur importante dominant, ainsi que les espaces en friches plus ou moins reconquis par la végétation, les façades continues des maisons de cités, alignées au bord de l'espace public ou agrémentées d'un jardinet, ou accolées par groupe.

Les friches y sont donc de type bâties ou non.



## 6.5. Les extensions à l'est

Le coteau de l'est de la Lauch et de la RD430 a été grignoté par l'urbanisation dans la première partie du 20<sup>ème</sup> siècle.

La seconde partie du 20<sup>ème</sup> siècle a marqué le début de l'étirement urbain encore plus haut.

La plupart des constructions perchées sur ce coteau est desservie par une seule voie plus ou moins parallèle à la RD430.

Plusieurs accès sur le RD430 permettent d'emprunter cette allée.

La voie de desserte principale se divise aussi en branches, mais bien sûr bien moins nombreuses que sur le coteau ouest.

La pente étant plus forte à l'est de la RD430, les opérations d'aménagement ont été moins aisées.

Les inspirations architecturales sont aussi nombreuses que les constructions, mais de façon générale les bâtiments bas avec toiture-terrasse sont intégrés le plus sobrement possible à la pente.

Les terrains sont de taille relativement importante, les maisons également, l'ensemble est donc peu dense et relativement encadré par la végétation.

La façade architecturale est peu banale, même si elle compte des constructions plus courantes comme les maisons de plain-pied des années 50 à 70, des grands chalets, ...



Elle est tout de même d'aspect assez hétéroclite (toitures, hauteurs, sens d'implantation), alors qu'elle constitue l'image de la ville sur la voie de passage vers la vallée, en face des imposants immeubles collectifs de la rive droite de la Lauch.

Par ailleurs, au nord du ban de Guebwiller, le rue du Trotberg est l'extrémité d'une rue de Buhl qui débouche sur la RD430.

Enfin, à la limite du ban, une contre-allée semble greffée à la route.

Cette poche d'urbanisation du coteau au nord de Guebwiller est une prolongation du quartier résidentiel de Buhl sur ses hauteurs.

Le tissu bâti est assez hétéroclite, caractéristique de chaque période de construction, mais pour l'instant peu dense et très végétalisé.

Ces 2 facteurs masquent un peu l'hétérogénéité des points de morcellement du versant.

Ces quartiers, coupés de la ville par la RD430 qu'il n'est pas aisé de traverser à pied, semblent isolés par rapport au reste de la ville, en particulier non liés au centre voisin.

Les accès sur la RD430 se sont ainsi multipliés, de même que les flux concernés (avec le renforcement des opérations de construction).

## 6.6. Les vestiges des activités économiques

L'histoire industrielle, conditionnée par la présence de facteurs favorables, démographiques, fonciers et hydrographiques, a marqué le territoire au 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup>.

Guebwiller est devenue alors le deuxième site textile haut-rhinois après Mulhouse : toiles peignées, ruban, indiennes, filage de la laine, du coton, ...

Plus d'une vingtaine d'établissements textiles se sont installées dans le Florival au 19<sup>ème</sup> siècle.

Cette période a complètement modifié l'aspect du territoire, par la construction d'usines, de logements ouvriers, et de la voie ferrée.

Les bâtiments industriels ont adopté, selon les époques, différentes formes architecturales influencées par le volume des machines, l'organisation des flux au sein de l'industrie, et les sources d'énergie et ses transmissions.

La désindustrialisation d'après la seconde guerre mondiale a incité à une reconversion économique autour des services mais aussi du tourisme.

L'industrie locale a tout de même connu un nouvel essor ponctuel dans les années 1946-1953.

Aujourd'hui, les zones d'activités de la ville se situent principalement :

- au nord, en limite avec Buhl,
- et au sud, avec notamment l'aire d'activités intercommunale du Florival, d'une superficie de 76 hectares au total.

Elle est située sur les bans Guebwiller, Soultz, et Issenheim.

Dans l'ensemble, elle accueille principalement des entreprises industrielles, mais également artisanales de taille non négligeable, une pépinière d'entreprises et un établissement et services d'aide par le travail.

Les friches industrielles se situent surtout au nord de Guebwiller, de part et d'autre de la rue de la République en allant vers Buhl.

L'ensemble constitue au total une dizaine d'hectares comprenant des bâtiments historiques et de vastes terrains non construits.



On trouve quelques friches ponctuelles de petite taille au sein de la ville, et un site de plus de 3 hectares, comportant différents bâtiments, au bord de la route d'Issenheim, à proximité de la zone d'activités intercommunale et des principaux équipements sportifs de la ville.



### 6.7. La circulation douce dans la ville

Sur le ban communal et dans la ville, des pistes cyclables permettent de prendre la direction de Rouffach ou Cernay du nord au sud, Issenheim ou Lautenbach d'est en ouest.



Par ailleurs, la circulation en modes doux est favorisée, depuis 2013, dans la ville, par la «Trame Verte».

La «Trame Verte» a été aménagée sur des emprises délaissées.

Elles bénéficient aujourd'hui d'un traitement paysager en complémentarité avec le paysage du vignoble.

La «Trame Verte» est longue de 2,4 km dont 1,7 km en site propre.

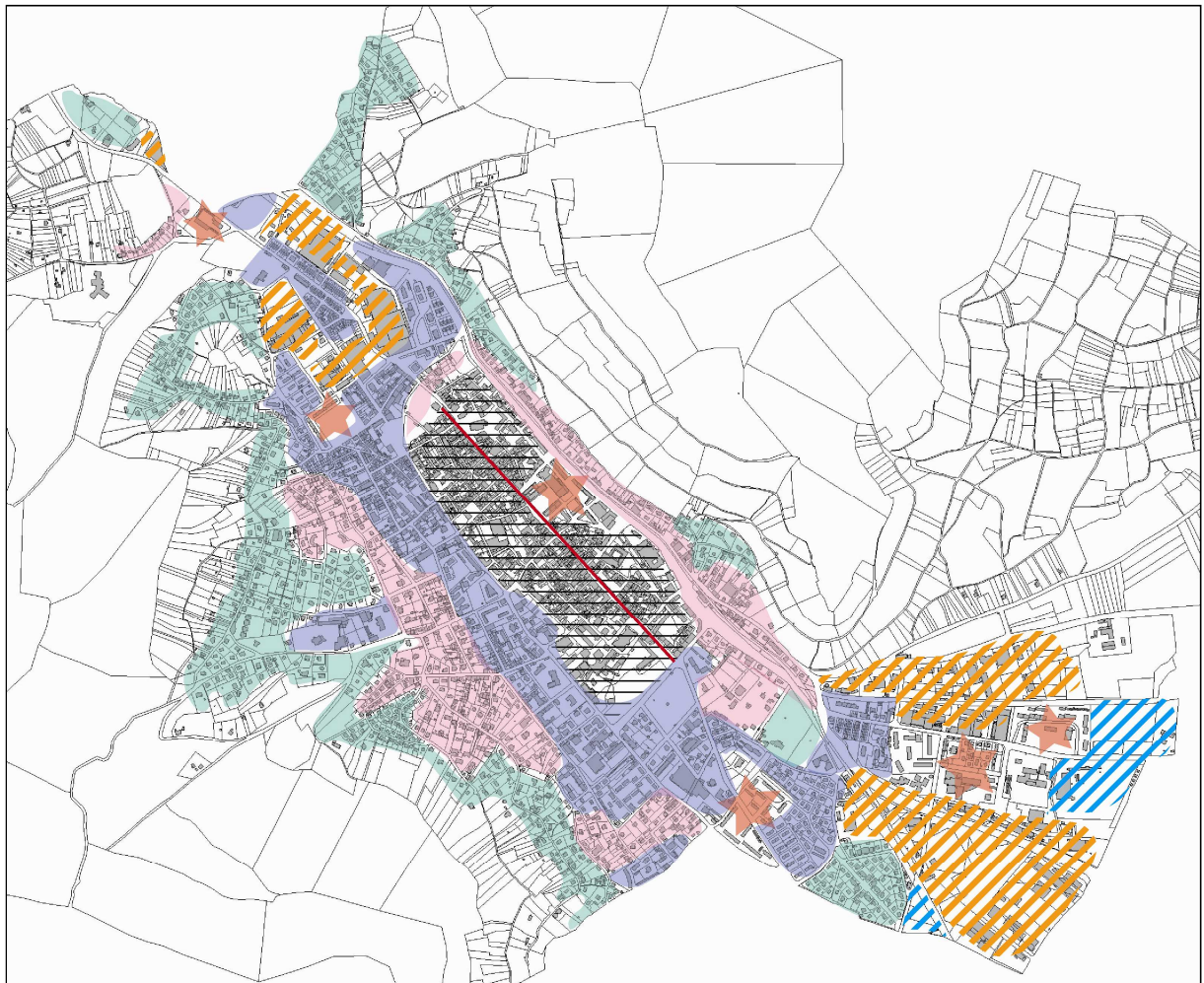
Longeant la Lauch, elle permet de se déplacer d'un bout à l'autre de la ville à pied ou à bicyclette et de rejoindre les itinéraires cyclables vers la vallée ou la plaine.

La ville s'étant déployée toute en longueur de part et d'autre de la Lauch, les cyclistes ou piétons peuvent aisément rejoindre le centre-ville, distant d'environ 150 mètres, par des perpendiculaires ou des chemins qui ont été spécialement aménagés à cet effet.

Ces nombreuses transversales contribuent ainsi à l'accès aux commerces, équipements, services publics ou privés.



Tout en sécurisant la circulation des cycles et piétons, la « Trame Verte » valorise ainsi aujourd'hui les bords de la Lauch, propose des itinéraires de promenade et de détente, et de facilite la desserte de sites structurants (école, collège, hôpital, maison de retraite, Dominicains).



## 7. La ville par morphologies urbaines

### 7.1. Les différents secteurs

L'ensemble des espaces aujourd'hui urbanisés peut être découpé selon des caractéristiques morphologiques ou/et géographiques :

L'annexe cartographique contient une série de cartes mettant en exergue les caractéristiques du tissu urbain (densité, hauteur à l'égout du toit, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

### 7.2. La «vieille-ville»

Le centre ancien se caractérise par la structure très dense de l'habitat et sa valeur patrimoniale et architecturale.

L'emprise des bâtiments est très forte sur les parcelles, dans la plupart des cas les constructions occupent, au sol, des 2/3 à la totalité de la surface de la parcelle.

Globalement il n'y a pas de recul entre les constructions et l'emprise publique, ni entre les constructions et les limites séparatives des parcelles.

Il s'agit aussi du secteur de la ville où, globalement, les bâtiments sont les plus hauts (hors zones d'activités) : pour beaucoup de 8 à 10 mètres de hauteur à la gouttière, pour certains une dizaine de mètres à la gouttière, et même davantage pour quelques-uns (église Notre-Dame, église des Dominicains, ...).

Ce secteur ne compte plus de parcelle pas bâtie du tout, du moins selon le découpage actuel du cadastre.



### **7.3. La périphérie du centre**

L'espace ceinturant la vieille ville par l'ouest comprend des constructions de diverses natures et d'époques différentes.

Il comprend de l'habitat de moyenne densité et activités industrielles, commerciales, artisanales, ...

Les constructions y sont assez hétéroclites, tant par leur architecture que par leur mode d'implantation.

On peut toutefois observer que l'emprise au sol des bâtiments est moyenne, globalement aux alentours de 50% de la superficie des terrains.

Mis à part le quartier de la rue du Val des Nonnes présentant des critères comparables à la vieille ville, les reculs des constructions par rapport à la voie publique sont dans l'ensemble importants, contrairement aux retraits par rapport aux limites séparatives.

On rencontre en effet dans cette zone des constructions accolées ou sur limites fréquentes (anciennes cités ouvrières, ...).

La hauteur des bâtiments peut atteindre une dizaine de mètres à la gouttière.

De façon générale les bâtiments présentent 3 ou 4 niveaux.

Il subsiste aujourd'hui quelques terrains entièrement non bâtis dans cette ceinture, mais peu.

### **7.4. Les grands ensembles**

Les ensembles de grands collectifs constituent des sites d'habitat de forte densité.

Ils sont composés essentiellement de bâtiments de grande hauteur (plus d'une dizaine de mètres), dont l'emprise au sol est relativement faible.

Les terrains d'accueil de ces grands ensembles sont bien entendu très vastes, les constructions sont donc éloignées des limites séparatives et de la voie publique, cette place étant dédiée aux parkings et espaces verts.

Ces petits îlots « relativement » récents sont disséminés dans la ville, plus concentrés au nord et au sud, dans les quartiers d'extension vers Issenheim, Soultz, Buhl.

Il n'y a bien sûr plus de parcelles disponibles dans ces îlots.

## 7.5. Les extensions pavillonnaires

Les quartiers d'habitat de faible densité correspondent à de l'habitat sous forme de maisons individuelles surtout, relativement anciennes, sur des parcelles très morcelées.



L'emprise au sol des bâtiments est de ce fait assez importante dans quelques cas, mais globalement les constructions occupent au sol moins du tiers de la surface des parcelles, et souvent moins de 20%.

Les constructions sur limites séparatives sont fréquentes, par contre elles sont plutôt en retrait de plus de 3 mètres par rapport à la voie publique.

En façade de la RD430 par contre les bâtiments sont davantage implantés à l'alignement par rapport à l'emprise publique.



La hauteur des bâtiments ne dépasse pas 10 mètres à la gouttière et se limite en général à 3 niveaux.

Des parcelles de taille non négligeable sont encore vides au sein des ces zones, ainsi qu'un certain nombre de parcelles de plus petite taille.

## 7.6. Les sites fragiles

Les sites paysagèrement les plus sensibles correspondent d'abord à la frange bâtie la plus en hauteur de la ville.

L'habitat y est de type pavillonnaire sur des parcelles de taille moyenne.

Il s'agit de la zone la plus fragile du point de vue paysager, mais aussi de celle la plus difficile à équiper et desservir.

L'emprise au sol des constructions est globalement inférieure à 20% de la surface des terrains, dans de nombreux cas inférieure à 10%.

Les reculs des maisons par rapport aux voies et limites séparatives sont en général importants (plus de 3 mètres).

Les bâtiments, déjà en promontoire, présentent moins de 8 mètres de hauteur à la gouttière.

Il reste aujourd'hui plusieurs dizaines de parcelles non construites dans ces zones, dont certaines de taille importante.

On peut d'autre part raccrocher à ces sites sensibles d'autres secteurs aux caractéristiques bâties similaires (sud-est de la ville), ainsi que celui des équipements touristiques autour des hôtels Beaupré et des rives.

En effet l'attractivité de ces structures hôtelières est en corrélation étroite avec leur cadre environnemental.



## 7.7. Les zones d'activités

Les zones d'activités héritées de l'aire industrielle des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles sont surtout caractérisées par d'imposants bâtiments allant jusqu'à 15 mètres de hauteur à la gouttière, ou des bâtiments plus bas (en-dessous de 7 mètres) surmontés de sheds.

Les constructions sont souvent implantées sur limite séparative, proches de la voie publique, et l'espace disponible sur les terrains est rentabilisé au maximum.

Le paysage bâti des zones d'activités plus récentes est très différent par contre.

Les bâtiments, essentiellement d'une hauteur de 5 à 7 mètres présentent des toitures à pente faible (souvent un niveau avec toiture-terrasse), ils n'occupent qu'une petite portion des parcelles (de 20% au tiers pour beaucoup de cas).

Ils sont globalement très distants par rapport à la voie de desserte, et relativement en retrait des limites séparatives dans plusieurs cas.

Le traitement paysager comporte d'importants espaces verts, au moins engazonnés.

Evidemment, les espaces dédiés au stationnement et à la circulation sont considérables par rapport aux sites d'activités plus anciens.



On remarque donc un fort contraste entre les 2 types de zones d'activités de la ville, selon qu'elles datent de l'époque industrielle ou qu'elles reflètent les besoins contemporains, et qu'elles sont davantage tournées vers le tertiaire.

Les sites historiques sont très denses avec des bâtiments hauts de forte emprise, alors que les zones récentes présentent un environnement très aéré avec des constructions de hauteur et taille modestes.

Si les préoccupations et intégrations environnementales sont davantage prises en compte dans les zones d'activités récentes, le patrimoine bâti y est évidemment beaucoup plus commun.

## **7.8. Les entrées de ville**

Ces contrastes sont perceptibles également dès les entrées dans la ville puisqu'on y accède uniquement par le nord et le sud.

### **7.8.1. Au nord**

Au nord depuis Buhl, les entrées dans la ville se présentent comme une succession linéaire d'espaces disparates.

Les entrées et leurs aménagements sont peu lisibles.

Par le RD430 le paysage est d'abord marqué par une asymétrie : d'un côté de la route le quartier déconnecté autour de la rue du Trotberg qui semble plutôt faire partie de

l'agglomération de Buhl, de l'autre la séquence voie ferrée/bande cyclable/ripisylve de la Lauch.

Cette dernière masque sur une portion de son tracé les bâtiments d'activités de sa rive droite.

Puis se succèdent, de part et d'autre, bâtiment d'activités avec sheds, parking, zone commerciale, habitation plus ou moins anciennes et notables, etc ...

Par la RD429, aux constructions isolées situées dans la forêt succèdent un long bâtiment d'activités à sheds, un grand parking, une friche enherbée, ....

La mise en valeur de l'environnement est toutefois reflétée par les aménagements autour du lac.

Au nord, l'arrivée dans la ville est donc une vitrine des opportunités de développement économique de la ville.



### 7.8.2. Au sud

Les entrées sud sont quant à elle plongées dans l'environnement des zones d'activités récentes (dont zone commerciale de Sultz,...).

Le point d'entrée dans la ville de Guebwiller est floue depuis Issenheim et Sultz, du fait de la conurbation entre les communes.

Le giratoire, lieu de croisement entre la RD430 et la RD5, marque la limite entre les bans de Guebwiller et Issenheim au sein de la zone d'activités intercommunale.

L'entrée dans l'agglomération de Guebwiller ressemble ainsi à un grand boulevard bordé de bâtiments d'activités assez sobrement intégrés à l'environnement, du fait de leur faible hauteur.

Toutefois les accès à la zone et ses contre-allées sont très peu clairs.

Dans la rue Théodore Deck depuis Soultz, la limite de ban passe en bordure d'un îlot d'immeuble, en triangle dans une fourche de la route.

La distinction entre les 2 communes est totalement imperceptible à cet endroit, et l'organisation des flux automobiles est floue.



L'entrée depuis la route de Colmar est la moins urbaine pour l'instant, grâce aux espaces encore naturels qui font la qualité du paysage : prés, alignements d'arbres, ripisylve de la Lauch au loin, colline plantée de vignes et coiffée de forêts, mur du cimetière à la végétation spontanée, zone d'activités peu dense et aux aménagements très sobres, ...

La route de Bergholtz qui converge vers la route de Colmar est une voie à caractère plus rural qui traverse le vignoble dans sa partie basse ; sa quiétude et ses paysages lui permettent d'être un espace privilégié dans la cadre de vie et de loisirs (vélo, ...) des habitants du secteur.

Elle représente également une devanture remarquable des potentialités touristiques du débouché de vallée, ou une entrée verte vers le fond de vallée.



## 8. Le patrimoine bâti

### 1. Protections existantes :

Les objets bâtis ou aménagés, protégés au titre des monuments historiques à Guebwiller sont au nombre de 14, inscrits ou classés<sup>1</sup>.

	Monument	Adresse	Protection	Date	Parties protégées	Réf. Notice Mérimée	Illustration
1	Eglise notre-Dame, ancienne collégiale	Place Jeanne-d'Arc	Classé	1841	ensemble	PA00085438	
2	Chapelle Notre-Dame-du-Sehring	Route de Colmar	Inscrit	1991	ensemble	PA00085763	
3	Ancien Couvent des Dominicains - église	Rue des Dominicains	Classé	1920	ensemble	PA00085439	
	Ancien Couvent des Dominicains - couvent	Rue des Dominicains	Classé	1976	ensemble		
4	Église Saint-Léger	Place Saint-Léger	Classé	1842	ensemble	PA00085440	
5	Ancien Hôtel du Grand-Doyenné	1 rue du 4 Février	Classé	1935	façades, toitures	PA00085441	
6	Hôtel de ville	73 rue de la République	Inscrit	1975	façades, toitures, oriel, tourelle d'escalier	PA00085442	
7	Maison	2, 4 rue des Blés	Classé	2011	ensemble	PA00085443	

<sup>1</sup> Selon la base « Mérimée » du Ministère de la Culture (<http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee>)

	<b>Monument</b>	<b>Adresse</b>	<b>Protection</b>	<b>Date</b>	<b>Parties protégées</b>	<i>Réf. Notice Mérimée</i>	<b>Illustration</b>
8	Immeuble	54 rue de la République	Inscrit	1975	façade sur rue, toiture	PA00085446	
9	Immeuble	104 rue de la République	Inscrit	1975	façade et toiture sur rue	PA00085447	
10	Anciennes maisons canoniales	2 rue de Rathsamhausen	Inscrit	1935	façades, toitures	PA00085444	
11	Maison	45 rue de la République	Inscrit	1932	statue avec console sculptée	PA00085445	
12	Parc de la Marseillaise	Rue Victor Hugo, Avenue des Chasseurs-Alpins	Inscrit	2013	monument, fabrique de jardin, kiosque, mur de clôture, fontaine	PA68000061	
13	Puits Saint-Léger	Place Saint-Léger	Inscrit	1932	puits	PA00085448	
14	Synagogue	Rue de l'Ancien-Hôpital	Inscrit	1984	ensemble	PA00085449	

Selon les termes de la réglementation en vigueur, ces éléments protégés engendrent des périmètres de protection d'un rayon de 500 m autour de chacun des éléments concernés, à l'intérieur duquel les autorisations de travaux sont soumises à avis préalable de l'architecte des bâtiments de France (STAP).

**Périmètres de protection des monuments historiques :**



## 2. Bâtiments inventoriés :

Les objets bâtis ou aménagés, recensés dans le cadre de l'**inventaire général du patrimoine culturel de la France**, et figurant dans la base en ligne « Mérimée », sont pour Guebwiller *intra muros* au nombre de 80<sup>2</sup>, comprenant ceux inscrits ou classés, listés au chapitre précédent, ainsi que des bâtiments à présent disparus<sup>3</sup>.

Il ne faut pas confondre l'« inventaire supplémentaire des monuments historiques » et l'« [inventaire général](#) », réalisé par les [services régionaux de l'inventaire](#). Un bâtiment « à l'inventaire » ou « inventorié » ne désigne donc pas obligatoirement un [monument historique](#), et n'établit aucune protection ni périmètre de protection.

L'inventaire du canton de Guebwiller a été parmi les tous premiers à être réalisé (1966) et à faire l'objet d'une publication à caractère scientifique. Les objets bâtis ainsi recensés ont été retenus sur la base de leur caractère architectural marquant ou représentatif, et de leur intérêt historique et patrimonial, même s'il ne s'agit que de vestiges.

Le tableau ci-après, issu de la base « Mérimée »<sup>4</sup> du ministère de la Culture, liste les éléments bâtis inventoriés.

	Adresse	Dénomination	Epoque
1	4-Février (rue du) 1, anciennement Château (rue du)	Ancien hôtel du Grand-Doyenné	18e s.
2	Ancien-Hôpital (rue de l')	Synagogue	19e s.
3	Blés (rue des) 2	Maison	16e s.
4	Blés (rue des) 2, 4	Maison	16e s.
5	Casimir-de-Rathsamhausen (rue) 4	Maison de chanoines	18e s.
6	Casimir-de-Rathsamhausen (rue) 2	Maison de chanoines	18e s.
7	Chanoines (rue des) 5	Maison de chanoines	18e s.
8	Chasseurs-Alpins (avenue des) ; Victor-Hugo (rue)	Parc de la Marseillaise	
9	Colmar (route de)	Chapelle Notre-Dame-du-Sehring	17e s.
10	Colmar (route de)	Croix de chemin	18e s.
11	Colmar (route de)	Calvaire	16e s.
12	Commanderie (rue de la) 13	Maison	18e s.
13	Commanderie (rue de la) 16	Maison	17e s.
14	Commanderie (rue de la) 4, 6	Maison d'artisan	16e s.
15	Dominicains (rue des)	Couvent de dominicains	14e s. ; 15e s. ; 18e s. ; 19e s.
16	Dominicains (rue des) 9, 11	Maison de vigneron	17e s.

<sup>2</sup> On s'est efforcé d'éliminer les « doublons » du tableau original.

<sup>3</sup> Ainsi par exemple l'ancienne retorderie de 1911, 9 rue de la Monnaie, considérée comme le « prototype » des bâtiments industriels en béton armé, à étages, dont le « Louvre » est le seul existant encore.

<sup>4</sup> Voir note 1.

	<b>Adresse</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Epoque</b>
17	Eglise (rue de l') 26	Maison de vigneron	17e s.
18	Gare (rue de la)	Couvent de dominicaines, couvent de l'Engelporthen	13e s. ; 14e s. ; 16e s. ; 17e s. ; 18e s.
19	Général Lebouc (rue du)	Croix de chemin	18e s.
20	Jeanne-d'Arc (place)	Fontaine	19e s.
21	Jeanne-d'Arc (place)	Eglise paroissiale Notre-Dame	18e s. ; 19e s.
22	Joseph Schmitt (rue) 9	Maison	17e s.
23	Joseph-Sansboeuf (square)	Puits	17e s.
24	Larrons (rue des) 6	Château fort, château de Hungerstein	12e s. ; 18e s.
25	Liberté (place de la)	Fontaine	16e s. ; 19e s.
26	Liberté (place de la) 12	Maison	17e s. ; 18e s. ; 19e s.
27	Marseillaise (parc de la)	Puits	16e s.
28	Maréchal Joffre (rue du) 12	Maison de vigneron	16e s. ; 18e s.
29	Maréchal Joffre (rue du) 19	Maison	18e s.
30	Maréchal Joffre (rue du) 27, 29	Maison	17e s.
31	Monnaie (rue de la)	Hôtel des monnaies, ancienne monnaie de Murbach	
32	Monnaie (rue de la) 11	Maison de tonnelier	17e s. ; 18e s.
33	Monnaie (rue de la) 13	Maison de tonnelier	17e s.
34	Monnaie (rue de la) 18	Maison de vigneron	16e s.
35	Monnaie (rue de la) 19	Usine textile (retorderie)	20e s.
36	Monnaie (rue de la) 3	Maison de tonnelier	17e s.
37	Quatre Février (rue du) 1	Maison de chanoines	18e s.
38	Quatre Février (rue du) 3	Château de Neuenburg	14e s. ; 18e s. ; 19e s.
39	Rathsamhausen (rue de) 2	Maison	18e s.
40	Rempart (rue du) 7	Maison Graethof	13e s. ; 20e s.
41	Roses (rue des) 1	Maison	17e s.
42	République (rue de la rue) 77	Maison	19e s. ; 20e s.
43	République (rue de la)	Hôpital Saint-Erasme	13e s. ; 17e s.
44	République (rue de la) 104	Immeuble	20e s.
45	République (rue de la) 104	Maison	20e s.
46	République (rue de la) 116	Maison	20e s.
47	République (rue de la) 117	Maison	17e s.
48	République (rue de la) 124, 126	Château fort dit Burgstall	12e s. ; 13e s.
49	République (rue de la) 145	Maison	16e s.
50	République (rue de la) 18	Maison de chevaliers teutoniques dite Deutsche Haus	16e s. ; 19e s.
51	République (rue de la) 211	Château fort, château d'Angreth	12e s. ; 14e s. ; 16e s.
52	République (rue de la) 22	Maison	19e s.

	<b>Adresse</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Epoque</b>
53	République (rue de la) 24	Maison	18e s.
54	République (rue de la) 39	Puits	
55	République (rue de la) 41	Maison	
56	République (rue de la) 45	Maison	17e s.
57	République (rue de la) 45	Maison	17e s.
58	République (rue de la) 54	Immeuble	17e s.
59	République (rue de la) 54	Maison	17e s.
60	République (rue de la) 69	Maison	20e s.
61	République (rue de la) 73	Hôtel de ville	
62	République (rue de la) 73	Maison	16e s.
63	République (rue de la) 89	Maison	19e s.
64	République (rue de la) 91	Maison	19e s.
65	République (rue de la) 92	Relais de poste Humpenloch	15e s. ; 19e s.
66	République (rue de la) 94, 98	Maison	18e s.
67	République (rue de la) ; Ancien Hôpital (rue de l')	Chapelle Saint-Erasme	14e s.
68	Saint-Antoine (rue) 3	Maison	20e s.
69	Saint-Léger (place)	Puits Saint-Léger	18e s.
70	Saint-Léger (place)	Eglise Saint-Léger	12e s.
71	Saint-Léger (place)	Halle aux blés	16e s.
72	Saint-Léger (place)	Puits	16e s. ; 18e s.
73	Saint-Léger (place)	Eglise paroissiale Saint-Léger	12e s. ; 13e s. ; 14e s. ; 15e s. ; 16e s.
74	Saint-Léger (place)	Tribunal	19e s.
75	Saint-Léger (place) 5	Hôtel de ville, maison Wackerlin	16e s. ; 19e s.
76	Saint-Quentin (rue) 12	Maison	16e s.
77	Saint-Quentin (rue) 14	Maison	16e s.
78	Soultz (route de)	Chapelle Saint-Nicolas	12e s.
79	Soultz (route de) 6	Maison d'industriel ; Maison La Prairie	19e s.
80	Synagogue (impasse de la)	Puits	17e s.

### 3. Le patrimoine du XIXe et du XXe siècle

Le patrimoine de l'ancien cœur de ville d'origine médiévale et passablement transformé aux époques de densification et d'industrialisation (XVIIIe – XIXe s.) paraît, sous réserve de confirmations ponctuelles, déjà bien pris en compte dans les documents d'urbanisme précédents.

Tout au plus pourrait-on recommander d'assortir les demandes de permis de démolir d'une documentation historique, en vue d'éviter, autant que faire se peut, la disparition d'éléments, notamment médiévaux, actuellement méconnaissables à l'intérieur d'îlots ou de parcelles densément bâtis.

Il a par contre paru utile de s'interroger sur la protection de certains témoins de l'expansion urbaine du XIXe siècle, liés à l'industrialisation, ainsi :

- **Maisons de maîtres et « châteaux » d'industriels :**

- 15 rue de la gare (**photo 1 ci-après**)
- 6 A rue des Larrons (« château de la Prairie », villa De Bary-Colstoun) avec son allée d'arbres (**photo 2**)
- 5 rue de Soultz (ex maison « Béthanie »)
- 10 rue de Soultz (villa De Bary « MACIF ») (**photo 3**)
- 251 rue de la République (villa Schlumberger dite « château du Bois-Fleuri » avec son pavillon de concierge à pigeonnier (**photo 4**))
- 160 rue de la République (villa de style néoclassique avec portique à colonnes) (**photo 5**)
- Villa dite « Warnery » dans l'enceinte du lycée Kastler (2 rue du Sudel) (**photo 6**)

- **Bâtiments publics et institutionnels :**

- Ancienne gare, rue de la gare (**photo 7**)
- Sous-préfecture, 2 rue du Moulin (architecture de palais néo-gothique proche de celle des maisons de maître) (**photo 8**)
- Bâtiment de la société de gymnastique 1860, 25 rue de Reims (**photo 9**)
- Bâtiment de l'ancien cercle St-léger, 25 rue de Lattre (**photo 10**)
- Ecole, 2 rue Dr. R. Bucher (**photo 11**)

- **Logements sociaux et cités ouvrières :**

- Ensemble de maisonnettes en bande et de petits immeubles des parties hautes de la rue de la République, de la rue de l'Angreth et de la rue J. Jaurès, particulièrement l'ensemble formé par les 235-249 rue de la République et 22 – 36 rue J. Jaurès (ce côté-ci avec escaliers extérieurs et galeries d'étage en bois). (**photo 12**)

• **Bâtiments industriels :**

- 191 rue de la République, ensemble en béton armé à 3 étages sur plan en équerre, probablement années 1910 – 1920, dit « Louvre », probablement par analogie avec un grand magasin parisien ou mulhousien, **(photo 13)**
- Façades urbaines de l'ensemble industriel NSC, à l'angle de la rue de la République et de la rue J.B. Weckerlin **(photo 14)**
- Site industriel NSC, sous réserve d'études plus approfondies permettant de d'identifier les éléments les plus anciens et/ou les plus représentatifs
- Site industriel « Meyer-Sansbeuf », (191 rue de la République – 12 rue Abbé Braun), sous réserve d'études plus approfondies permettant de d'identifier les éléments les plus anciens et/ou les plus représentatifs **(photo 15)**
- Site industriel « Scierie Wetterwald », (45 – 47 rue Th. Deck), sous réserve d'études plus approfondies permettant de d'identifier les éléments les plus anciens et/ou les plus représentatifs **(photo 16)**



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

L'essentiel de ce patrimoine est toutefois compris dans les périmètres de protection des monuments historiques. Dans ces périmètres l'avis des ABF est demandé dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme (avis conforme en cas de co-visibilité).

## 9. Bilan du POS

La commune de Guebwiller dispose d'un POS approuvé par arrêté préfectoral le 30 décembre 1983 ayant fait l'objet de plusieurs modifications (en 1986, 1989, 1995, 2010 et 2013).

### Hypothèse d'évolution du POS :

- population/logement : stabilité ou légère croissance démographique dans le texte mais les objectifs générés par les zones d'extension du POS permettent l'accueil de davantage de population.

*Depuis l'approbation du POS, la population a évolué de 864 habitants. Une grande partie des zones NA ou NA indicées en faveur du développement urbain n'a pas fait l'objet d'une urbanisation. L'urbanisation s'est réalisée principalement par la densification du tissu urbain et par la requalification de sites en friches (ZAC des filés par exemple, où le siège de la communauté de communes a été édifié ainsi que des logements et un supermarché).*

- conforter Guebwiller dans sa fonction de pôle administratif et de pôle d'activités au sein de l'unité urbaine de Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl :

*Un certain nombre de services a été supprimé durant ces 10 dernières années. Néanmoins le niveau d'équipements et services reste important (présence d'un hôpital, collège, lycée, centre des dominicains, cinéma etc).*

- création d'un pôle d'activités intercommunal : *réalisé*

- protection des collines sous vosgiennes

- protection des forêts

- protection du vignoble

Zones globalement  
protégées dans le  
POS

## Plan de zonage du POS approuvé en 1983 :



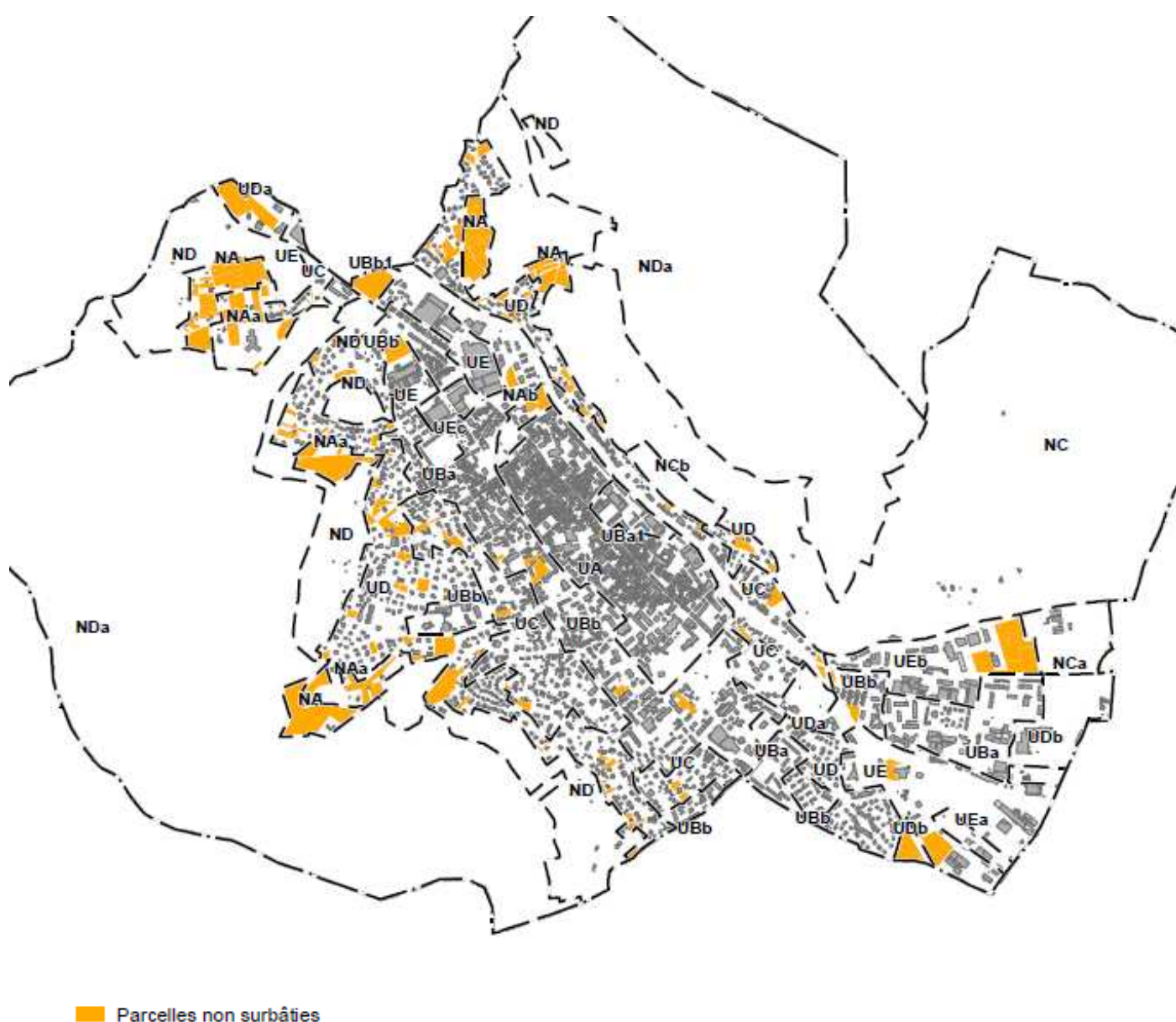
En 2012, au sein des zones NA, on observe que 17 ha n'ont pas été urbanisés.

**Espaces non urbanisés dans les zones urbaines :** on observe une forte compacité du tissu urbain. Au regard de la taille de la ville, les « dents creuses » (terrains non bâtis enserrés dans le tissu urbain) sont en nombre limité et totalisent près de 13 ha (zones UA, UB, UC et UD).

Dans la zone UE (site d'activités), près de 5 ha de terrains non bâtis sont recensés.

L'ensemble de ces espaces sont représentés sur la carte ci-après.

### Parcelles non construites en zones "U" ou "NA" du POS Potentiel mobilisable



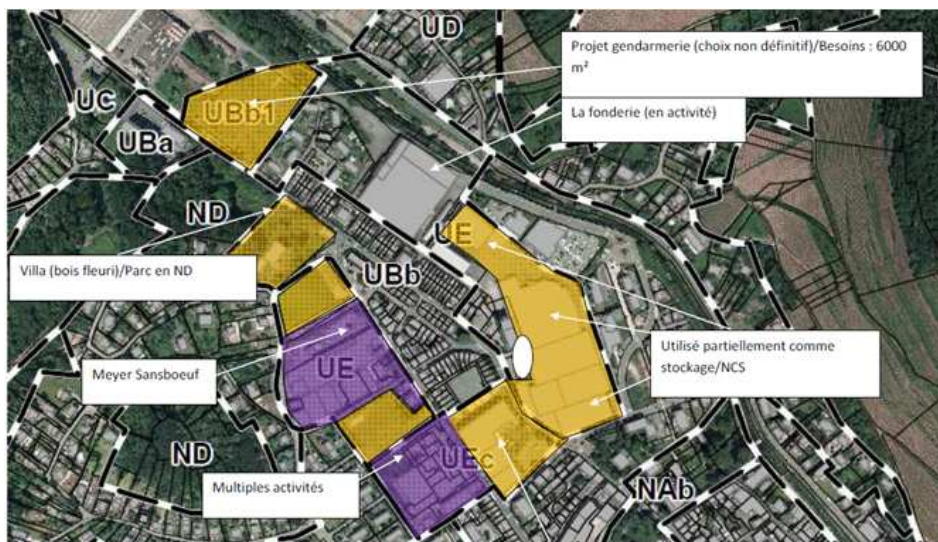
## 9.1. Potentiel de renouvellement urbain

Ce potentiel est important à Guebwiller du fait de la présence d'un certain nombre de friches industrielles, de la présence d'anciens bâtiments industriels aujourd'hui partiellement occupés ou sous exploités, et de la présence de sites et bâtiments susceptibles de connaître une mutation à court terme. Ces espaces représentent une un potentiel de plus de 10 ha (une partie des bâtiments est encore utilisée) et constitue un potentiel important de recomposition urbaine à terme.

La taille conséquente de ces espaces à requalifier dans le haut de la ville nécessitera une adaptation des structures de desserte afin de garantir un bon fonctionnement urbain.

Sites à requalifier :

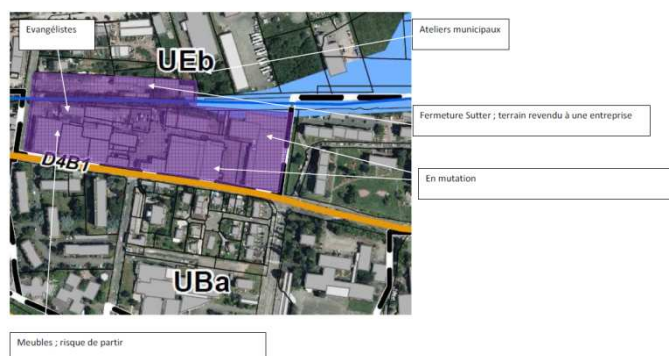
Dans le haut de la ville :



A hauteur de l'ancien intermarché :



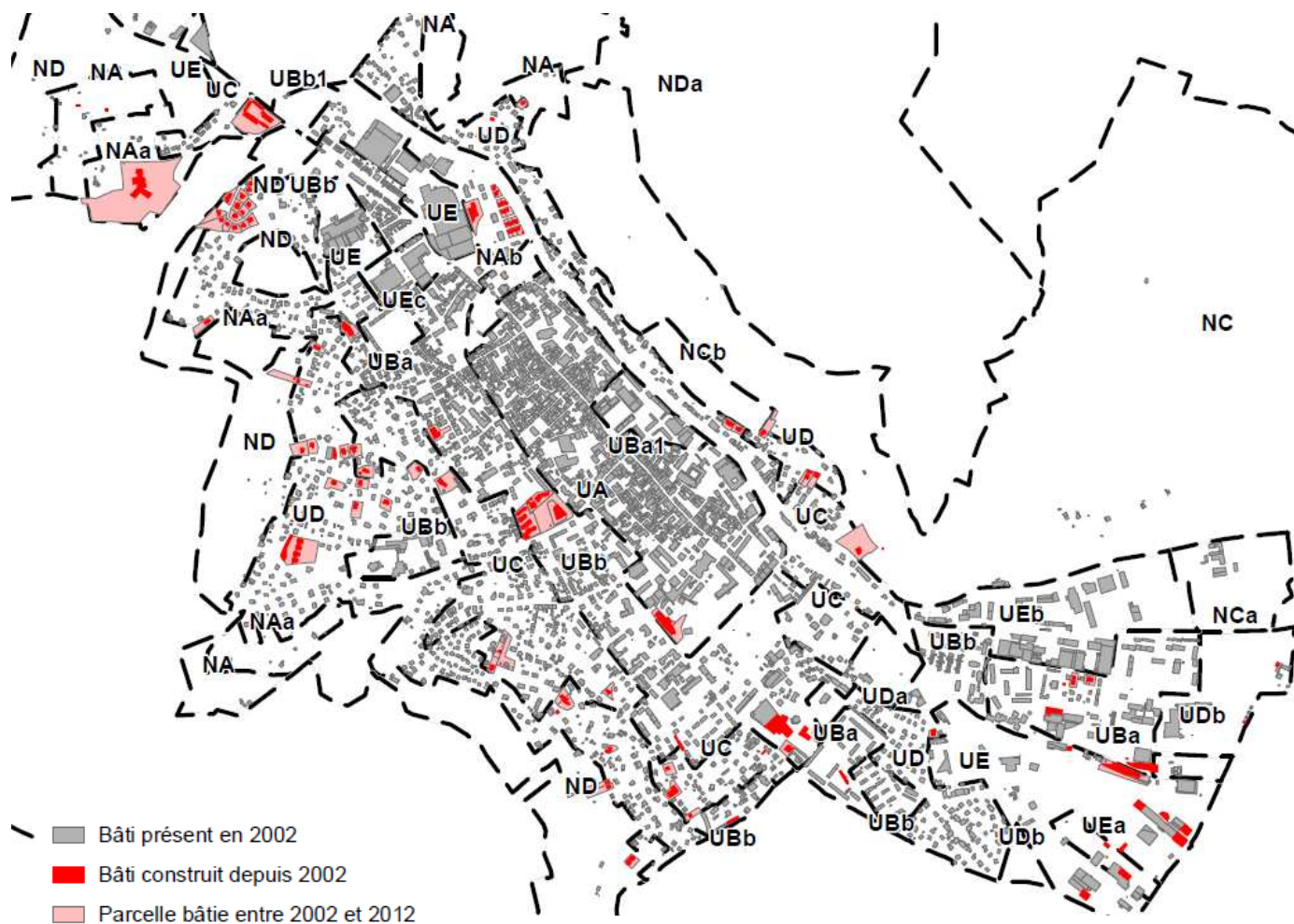
A l'aval de la ville :



## 10. Bilan de la consommation d'espace de 2002 à 2012

La carte ci-après fait apparaître les espaces vierges qui ont été urbanisés entre 2002 et 2012. Au total, 273 bâtiments sont recensés sur près de 3,2 ha d'emprises surbâties et 13 ha d'assiette foncière. Les espaces déjà urbanisés ayant fait l'objet d'une opération de requalification ne sont pas pris en compte ici.

### Evolution du bâti entre 2002 et 2012



## La BD Mut : consommation d'espace entre 2007 et 2012

Le travail de la chambre d'agriculture concernant la consommation d'espace met en exergue les espaces ayant évolués (mutations) entre 2007 et 2012, selon des critères définis. Le travail d'observation effectué s'appuie sur les photos aériennes.

Cette analyse montre qu'à Guebwiller, sur la période considérée, près de 6,7 ha de terrain ont connu une mutation (changement d'affectation), dont 2 ha qui était déjà en chantier en 2007 (dont 1,16 ha qui a été affecté à la culture de la vigne).

Sur les 5,56 ha restant, on observe que :

- 1,96 ha ont connu une mutation en faveur de la vigne (dt 1,5 ha qui était en prairie)
- au total, hors projets déjà en chantier en 2007, l'urbanisation a consommé un peu plus de 2 ha d'espaces naturels ou d'espaces verts artificialisés ( notamment des friches végétales, espaces verts, jardins privés) ; hors friches végétales, espaces verts artificialisé, la consommation d'espace agricole ou naturel est très faible
- près de 1 ha a été urbanisé dans le cadre de de transformation de bâtiment, voirie ou parkings existants).

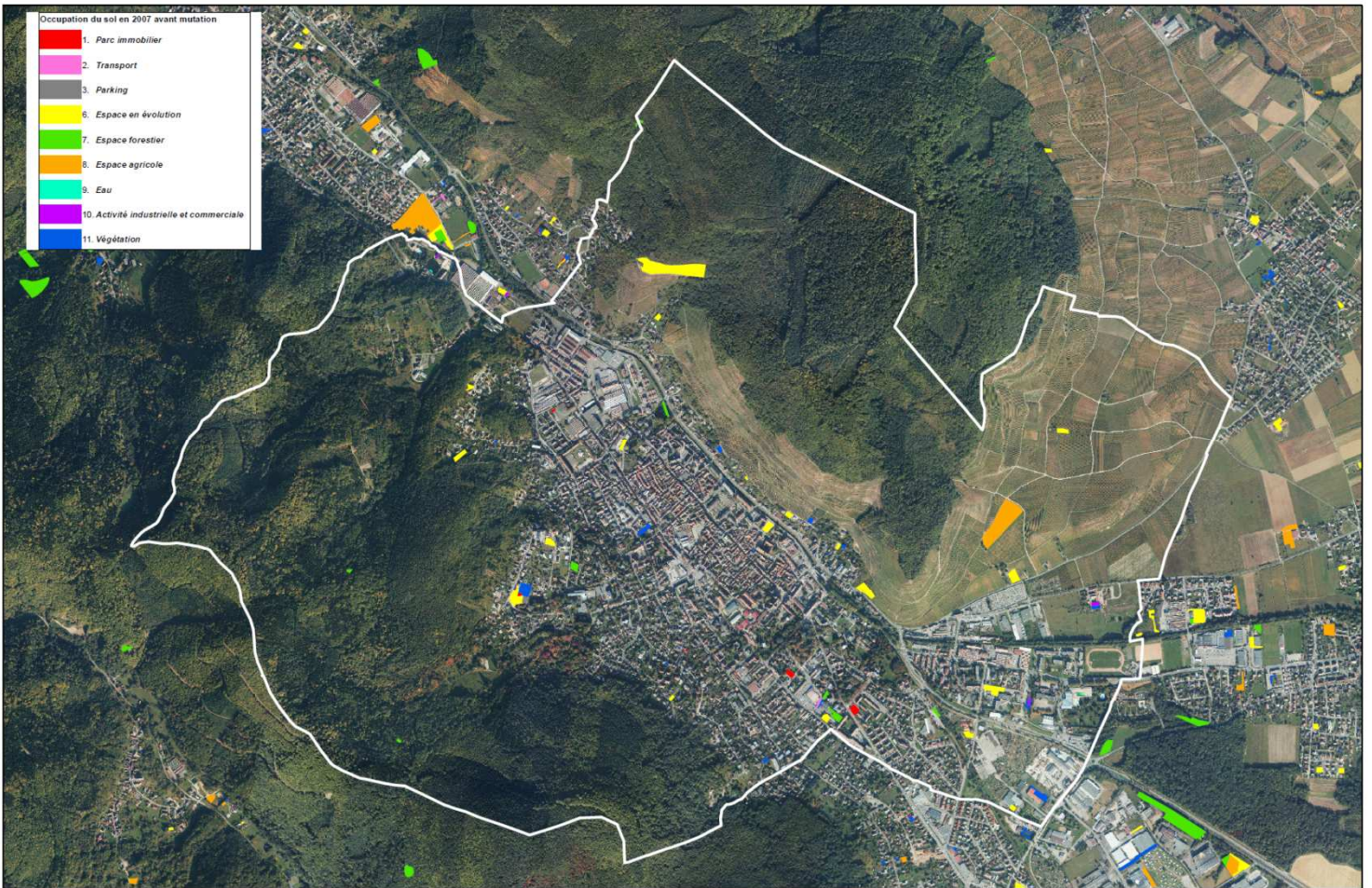
En conclusion : l'essentiel des opérations d'urbanisme ont été réalisées dans le cadre de renouvellement urbain.

Données détaillées (mutation de l'espace entre 2007 et 2012) – données de la chambre d'agriculture :

Commune	Etat en 2007	Evolution de l'occupation du sol en 2012	Surface en ha
<b>Guebwiller</b>		Total mutation entre 2007 et 2012 :	6,72
<b>Dont :</b>	Bâtiment commercial		0,01
		Parking commercial	0,01
	Bâtiment industriel et tertiaire		0,06
		Bâtiment industriel et tertiaire	0,06
	Bois		0,52
		Chantier	0,17
		Habitat individuel	0,11
		Parking commercial	0,15
		Parking public	0,09
	Chantier		2,00
		Bâtiment industriel et tertiaire	0,07
		Espaces verts et parcs	0,11
		Habitat individuel	0,10
		Jardin privé	0,04
		Logement collectif	0,12
		Parking privé	0,16
		Parking public	0,20
		Services publics	0,05
		Vigne	1,16
	Espaces verts et parcs		0,36
		Bâtiment commercial	0,02
		Bâtiment industriel et tertiaire	0,05
		Complexe sportif	0,00
		Parking industriel	0,13
		Parking public	0,15
		Services publics	0,01
	Forêt		0,07
		Chantier	0,07
	Friche végétale agricole ou forestière		1,11
		Bâtiment commercial	0,03
		Bâtiment industriel et tertiaire	0,04
		Chantier	0,26
		Chemin	0,04
		Habitat individuel	0,22
		Parking commercial	0,05
		Vigne	0,46
	Habitat individuel		0,06
		Chantier	0,01
		Friche industrielle	0,02

	Logement collectif	0,03
	Parking privé	0,01
	Infrastructure hydraulique	0,01
	Parking privé	0,01
	Jardin privé	0,53
	Bâtiment industriel et tertiaire	0,05
	Chantier	0,20
	Habitat individuel	0,21
	Logement collectif	0,04
	Parking privé	0,05
	Services publics	0,00
	Logement collectif	0,20
	Bâtiment commercial	0,02
	Friche végétale agricole ou forestière	0,11
	Jardin privé	0,08
	Parking commercial	0,05
	Bâtiment commercial	0,05
	Parking industriel	0,11
	Bâtiment industriel et tertiaire	0,11
	Parking privé	0,06
	Chantier	0,05
	Habitat individuel	0,01
	Parking public	0,02
	Services publics	0,02
	Prairie	1,50
	Vigne	1,50
	Rue	0,04
	Bâtiment commercial	0,04
	Services publics	0,03
	Parking public	0,01
	Place publique	0,02

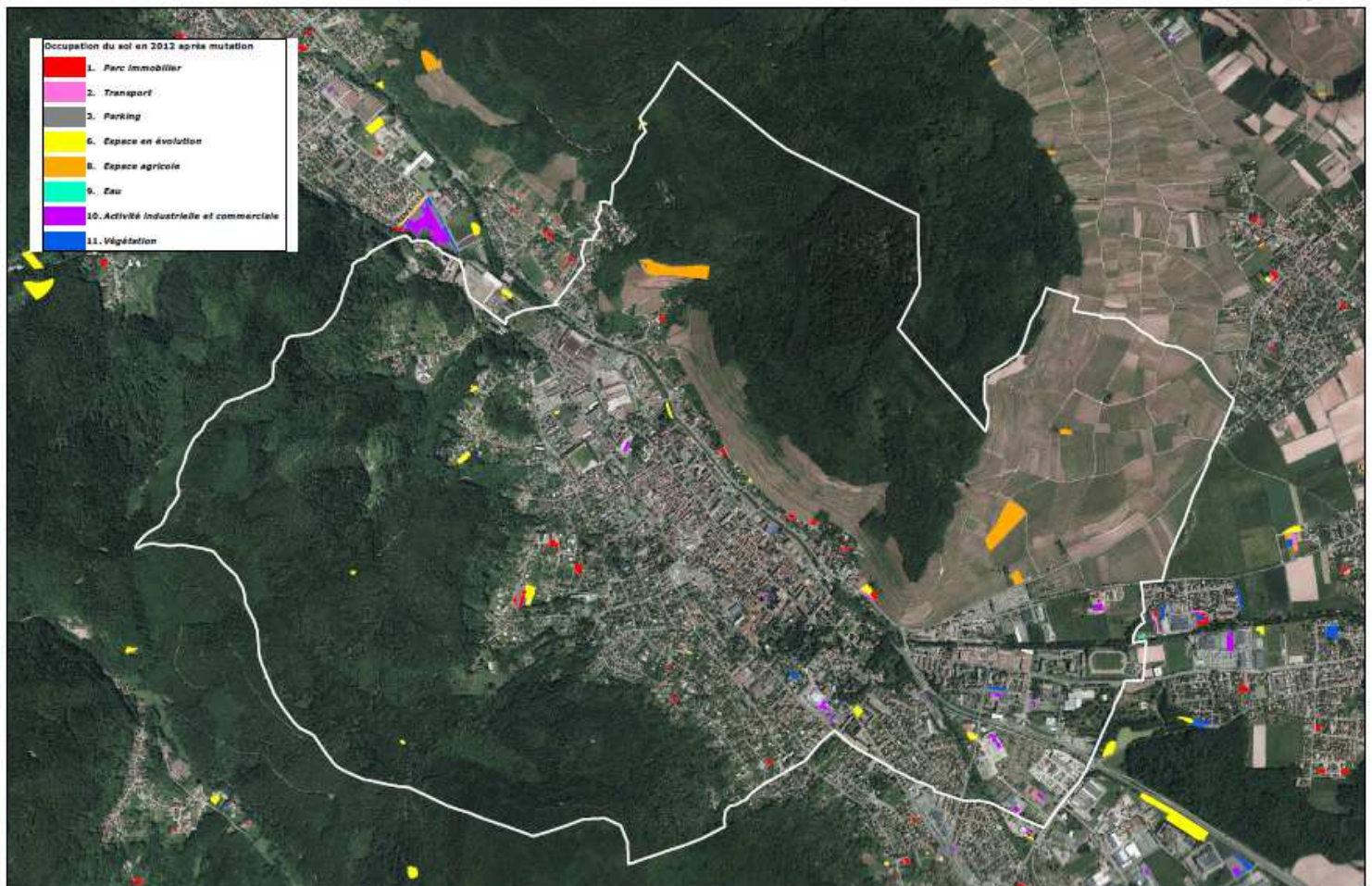
## Occupation du sol en 2007



Source : BD ORTHO©C.I.G.A.L. (www.cigsace.org) ; BD Parcellaire©Licence APCA, copie et reproduction interdites ; BD MUT©CARA F.Roy - Réalisation : SIG - CARA - C. Brauer - Juin 2014

0 100 200 400 Mètres

## Evolution de l'occupation du sol en 2012



Source : BD ORTHO©C.I.G.A.L. (www.cigsace.org) ; BD Parcellaire©Licence APCA, copie et reproduction interdites ; BD MUT©CARA F.Roy - Réalisation : SIG - CARA - C. Brauer - Juin 2014

0 100 200 400 Mètres

## 11. Les enjeux socio-économique et de développement urbain

- **En matière d'armature urbaine** : renforcer les fonctions de centralité ; la taille réduite de l'arrière pays de Guebwiller, le fait que Guebwiller soit la seule ville moyenne d'Alsace non desservie par le fer constituent des éléments handicapants.
- **En matière de démographie/logements** : un des enjeux pour Guebwiller consiste à maintenir un équilibre de la structure par âge de la population (tendance légère au vieillissement) afin d'optimiser l'utilisation de son bon niveau d'équipements et de conforter ses fonctions de centralités. A noter que l'important parc de logements locatifs a probablement permis à la ville de limiter le vieillissement de la population.

Un autre enjeu consiste à renforcer son attractivité résidentielle par une offre diversifiée en logements en réponse aux besoins et capacités financières des ménages.

### Hypothèses d'évolution démographique (exemple) :

Population Guebwiller	Evolution 1990-2011 Taux moyen annuel	Population en 2030
Scénario évolution tendancielle (prise en compte du taux d'évolution annuel 1990-2011)	+ 0,2	11 963 (+ 446 habitants)
Scénario 2 Evolution forte (+0,5 % par an)	+ 0,5	12 668 (+1 151 habitants)

**A l'échelle du PLU, il conviendra de définir les besoins en logements en fonction du développement démographique préconisé. Le PLU devra obligatoirement être compatible avec le SCoT.**

- Dans le POS le potentiel intra urbain non bâti (dents creuses) totalise 13 ha (hors sites d'activités et friches bâties), dont plus de 1 h en secteur UDa (tourisme/loisirs)
- Les friches bâties, ou anciens bâtiments industriels partiellement occupés : env. 15 ha (dt la moitié est partiellement occupée - à affiner) ;

On observe que le potentiel d'urbanisation intra urbain (dents creuses et espaces en friches) est très important à Guebwiller et qu'il devrait permettre de répondre en grande partie aux besoins pour les années à venir.

### Autres enjeux concernant le logement :

- Le maintien d'une offre locative à loyers accessibles, notamment à destination des jeunes ménages ;
- La maîtrise de la pression foncière dans un contexte où le niveau élevé des prix (notamment dans le vignoble) peut nuire aux itinéraires résidentiels, et notamment à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages ;

- Le vieillissement de la population à terme est également susceptible de générer de nouveaux besoins tels que des logements plus petits ou adaptés ;
- Veiller à maintenir une mixité et à répondre à aux différents besoins recensés ;
- Enjeux de réhabilitation du parc social.

#### **En matière de cadre de vie et d'équipements :**

- Adapter les équipements en fonction des besoins actuels et futurs
- Qualité du cadre de vie par des aménagements de qualité de l'espace public
- Prise en compte des normes en matière d'accessibilité
- Valorisation des trames vertes intra urbaines (parcs, boisements linéaires, boisements le long de la Lauch etc..)
- Enjeu patrimonial (valorisation du patrimoine historique remarquable)

#### **En matière économique :**

- Mixité des fonctions activités/habitat si les activités sont compatibles avec un voisinage de zones d'habitations ;
- S'inscrire dans un développement économique réfléchi sur l'ensemble de l'agglomération de Guebwiller-Buhl-Soultz-Issenheim (zone d'activités d'intérêt intercommunal) ;
- Conforter le développement et la diversité commerciale du pôle urbain, et notamment les commerces de proximité (attractivité du centre-ville) en recherchant un équilibre avec les plus grandes surfaces et zones commerciales ;
- Prendre en compte les besoins des établissements d'activités existants (agrandissements, etc) ;
- Développer la filière touristique par la valorisation du patrimoine remarquable (urbain et naturel) notamment ; Guebwiller et la communauté de communes de la région de Guebwiller sont labellisées "Pays d'art et d'histoire" ;
- Prendre en compte les besoins liés à la production viticole et agricole ;
- Maintien du rapport emplois offert/population active.

**En matière de transports :** à court terme l'accessibilité routière de Guebwiller sera encore améliorée par le réaménagement de l'échangeur de Niederentzen sur l'A35 (liaison A35-RN 83 facilitée). Les enjeux :

- Renforcement de l'offre en transport en commun (notamment le projet de réactivation de la ligne Guebwiller-Bollwiller (différentes options : trains, tram-train, autres matériels sur

site propre) site propre et de l'intermodalité ; dans l'hypothèse de la réactivation de la ligne, il y a lieu de prendre en compte les arrêts prévus dans les projets de développement du PLU (sites stratégiques) ;

- Adapter le réseau routier de Guebwiller en fonction de l'évolution future de l'urbanisation (assurer une desserte adaptée des futurs nouveaux quartiers) ;
- A terme d'autres projets sont susceptibles d'impacter Guebwiller : le projet de Tram-Train Mulhouse-Bollwiller inscrit dans le SCoT de la région mulhousienne, amélioration des liaisons Est-Ouest par le projet d'amélioration de l'axe Guebwiller-Ensisheim-Fessenheim-Allemagne (projet repris dans le Scot, à voir le Scot est en cours d'élaboration) ;
- Adapter l'offre en stationnement ; besoin d'un parking de co-voiturage ?
- Poursuivre le renforcement du maillage cyclable et la sécurisation des déplacements doux ;