

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GERSTHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration le 22/06/1979
Révision n°1 le 19/01/1989
Révision n°2 le 16/07/2007
Modification n°1 le 23/11/2009
Modification simplifiée n°1 le 15/12/2014

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 22 août 2016,



A Gerstheim,
le 23 août 2016

Le Maire,
Laurent MULLER-BRONN

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sébastien

67210 OBERNAI

COMMUNE DE GERSTHEIM

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gerstheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2007, puis modifié le 23 novembre 2009.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 15 décembre 2014.

Aujourd'hui une modification simplifiée, objet du présent dossier, s'avère nécessaire pour permettre l'évolution de certaines dispositions réglementaires.

Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :

1. Modification de l'article 4 dans les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c
2. Modification de l'article 6 dans les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c
3. Modification de l'article 12 dans les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c

Choix de la procédure :

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Conformément à l'article **L.153-36** du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Selon l'article **L153-45** du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

1. de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
2. de diminuer ces possibilités de construire,
3. de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

il peut, à l'initiative du Maire, être adopté selon une **procédure simplifiée**.

Dans le cas présent, les changements apportés n'entraînent ni une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire, ni une diminution de ces possibilités, ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée dans le cadre d'une procédure simplifiée.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L153-47 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition font l'objet d'une délibération par le conseil municipal, qui sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

I. Modification de l'article 4 dans les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c

1 Contexte (dispositions en vigueur) :

Règlement du PLU de Gerstheim :

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

1. Assainissement (pages 18 et 19)

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU1

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 4 IAU1 : Desserte par les réseaux

2. Assainissement (page 50)

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le branchement au réseau recueillant les eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe au droit de l'unité foncière.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

2 Projet communal et exposé des motifs des changements apportés :

Afin de prendre en compte les recommandations du SDEA en matière d'infiltration des eaux pluviales, la commune décide de modifier l'article 4 pour les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c permettant la mise à jour des règles.

3. Modification :

Règlement du PLU de Gerstheim :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 4 UB: Desserte par les réseaux

1. Assainissement (pages 18 et 19)

Eaux pluviales

Dans toute la zone à l'exception du secteur UBb :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Dans le secteur UBb :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,*
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privées,*
- la limitation de l'imperméabilisation,*
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),*
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.*

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU1
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 4 IAU1 : Desserte par les réseaux

2. Assainissement (page 50)

Eaux pluviales

Dans toute la zone à l'exception des secteurs IAU1a et IAU1c :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le branchement au réseau recueillant les eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe au droit de l'unité foncière.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Dans les secteurs IAU1a et IAU1c :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,*
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privatives,*
- la limitation de l'imperméabilisation,*
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),*
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.*

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

4 Incidences de la mise en œuvre de la modification sur l'environnement:

Les modifications réglementaires envisagées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 Permettent, dans les secteurs IAU1a et IAU1c, de réduire les impacts sur le réseau (cycle naturel de l'eau, stockage) et de diminuer les coûts pour la collectivité.

II. Modification de l'article 6 dans les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c

1 Contexte (dispositions en vigueur) :

Règlement du PLU de Gerstheim :

*CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol*

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (pages 19 et 20)

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans le secteur UBa :

- 1. Les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.*
- 2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.*
- 3. Lorsqu'il n'existe pas d'alignement préexistant, les bâtiments principaux doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.*
- 4. les bâtiments annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.*

Dans le secteur UBb :

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

(...)

*CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU1
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol*

Article 6 IAU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 50)

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement

Disposition générale

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas

- Aux constructions de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique ...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre ;*

(...)

2 Projet communal et exposé des motifs des changements apportés :

La configuration de certaines parcelles du lotissement OBERFELD rend l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques contraignante. La commune a décidé de modifier l'article 6 dans les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c, d'une part en réduisant le recul d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (de 5 mètres à 3 mètres) et d'autre part d'ajouter une règle relative à la ligne des constructions afin de faciliter l'implantation des constructions sur les terrains.

3. Modification :

Règlement du PLU de Gerstheim :

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (pages 19 et 20)

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement :

Dans le secteur UBa :

- 1. Les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.*
- 2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.*
- 3. Lorsqu'il n'existe pas d'alignement préexistant, les bâtiments principaux doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.*
- 4. les bâtiments annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.*

Dans le secteur UBb :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de ~~5 (cinq)~~ 3 (trois) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ou à la ligne des constructions existantes sur les fonds voisins limitrophes si cette distance est inférieure à 3 (trois) mètres.

(...)

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU1

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 6 IAU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 50)

Sauf dispositions particulières inscrites au plan de règlement

Disposition générale

Dans toute la zone à l'exception des secteurs IAU1a et IAU1c :

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans les secteurs IAU1a et IAU1c

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ou à la ligne des constructions existantes sur les fonds voisins limitrophes si cette distance est inférieure à 3 (trois) mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas

- *Aux constructions de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique ...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un recul minimal de 1,50 mètre ;*

(...)

4 Incidences de la mise en œuvre de la modification sur l'environnement:

Les modifications réglementaires envisagées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 sur les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c permettent d'optimiser le foncier des parcelles et l'implantation des constructions par rapport à l'ensoleillement.

III. Modification de l'article 12 dans les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c

1 Contexte (dispositions en vigueur) :

Règlement du PLU de Gerstheim :

*CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol*

Article 12 UB : Stationnement des véhicules (pages 24 et 25)

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation (y compris réhabilitation ou de rénovation)</u>	
– Par maison individuelle	2 + 2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
– Par logement de moins de 2 pièces	1
– Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
– De plus, par tranche entamée de 150 m ² de Surface Hors Œuvre Nette	+ 2 espaces pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
– Par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
– Par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
– Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement, association foncière urbaine, permis groupé...) ou de logements collectifs, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération.

Article 12 IAU1 : Stationnement des véhicules (pages 53 et 54)

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

Chaque opération d'aménagement devra comporter un nombre de places de stationnement égal au nombre de logements créés par l'opération. Ces places, destinées aux visiteurs, seront situées en-dehors des parcelles affectées aux constructions.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
– Par maison individuelle	2+2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
– Par logement de moins de 2 pièces	1
– Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
– De plus de, par tranche entamée de 150m ² de Surface Hors Oeuvre Nette	+ 2 pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
– Par tranche de 33 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
– Par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100m ² de surface hors œuvre net	1

Pour les équipements exceptionnels

- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.

De plus, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre chaque opération ou tranche d'opération.

2 Projet communal et exposé des motifs des changements apportés :

La configuration de certaines parcelles du lotissement OBERFELD rend l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques contraignante. La commune a décidé de modifier l'article 12 dans les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c, en réduisant le nombre de places de stationnement afin de faciliter l'implantation des constructions sur les terrains.

3. Modification :

Règlement du PLU de Gerstheim :

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 12 UB : Stationnement des véhicules (pages 24 et 25)

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

Normes de stationnement

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBb

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation (y compris réhabilitation ou de rénovation)</u>	
– Par maison individuelle	2 + 2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
– Par logement de moins de 2 pièces	1
– Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
– De plus, par tranche entamée de 150 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	+ 2 espaces pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
– Par tranche de 33 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
– Par tranche de 50 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
– Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(3) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(4) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement, association foncière urbaine, permis groupé...) ou de logements collectifs, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération.

Dans le secteur UBb :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation (y compris réhabilitation ou de rénovation)</u>	
— Par maison individuelle	2 + 2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
— Par logement de moins de 2 pièces	±
— Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
De plus, par tranche entamée de 150 m² de Surface Hors Œuvre Nette	+ 2 espaces pour les visiteurs
Par logement : 2 places + 1 place pour les visiteurs	
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
– Par tranche de 33 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
– Par tranche de 50 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
– Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(5) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(6) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement, association foncière urbaine, permis groupé...) ou de logements collectifs, il devra être prévu un nombre de places de

stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre de l'opération.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU1

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 12 IAU1 : Stationnement des véhicules (pages 53 et 54)

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

Chaque opération d'aménagement devra comporter un nombre de places de stationnement égal au nombre de logements créés par l'opération. Ces places, destinées aux visiteurs, seront situées en-dehors des parcelles affectées aux constructions.

2. Normes de stationnement

Dans toute la zone à l'exception des secteurs IAU1a et IAU1c :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
– Par maison individuelle	2+2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
– Par logement de moins de 2 pièces	1
– Par logement de 2 pièces et plus	3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
– De plus de, par tranche entamée de 150m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	+ 2 pour les visiteurs
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
– Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
– Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
– Par tranche de 33 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
– Par tranche de 50 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	

- Pour 10 sièges	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
- Par tranche de 100m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

De plus, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre chaque opération ou tranche d'opération.

Dans les secteurs IAU1a et IAU1c :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>	
— Par maison individuelle	2+2 places pour les visiteurs, d'accès facile depuis le domaine public
— Par logement de moins de 2 pièces	
— Par logement de 2 pièces et plus	± 3, dont 1 d'accès facile depuis le domaine public
— De plus de, par tranche entamée de 150m² de Surface Hors Œuvre Nette	+ 2 pour les visiteurs
Par logement : 2 places + 1 place pour les visiteurs	
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u>	
- Par chambre d'hôtel ou en gîte	1
- Pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons	2
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u>	
- Par tranche de 33 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u>	
- Par tranche de 50 m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1

<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
– Par tranche de 100 m ²	
• De 0 à 100 m ²	3
• De 100 à 1 000 m ²	4
• Au-delà de 1 000 m ²	6
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	
– Pour 10 sièges	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôt</u>	
– Par tranche de 100m ² de Surface Hors Œuvre Nette surface de plancher	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u>	
– Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
– Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5, et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

~~De plus, il devra être prévu un nombre de places de stationnement destinées aux visiteurs au moins égal au nombre de logements réalisés dans le cadre chaque opération ou tranche d'opération.~~

4 Incidences de la mise en œuvre de la modification sur l'environnement:

Les modifications réglementaires envisagées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 sur les secteurs UBb, IAU1a et IAU1c permettront d'optimiser le foncier des parcelles et l'implantation des constructions par rapport à l'ensoleillement.

Récapitulatif de la pièce du PLU modifiée :

- Règlement aux articles 4, 6 et 12 des zones UB et IAU1

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GERSTHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION

Révision PLU le 16/07/2007
Modifications n°1 le 23/11/2009
Modification simplifiée n°1 le 15/12/2014
Modification simplifiée n°2 le 22/08/2016

MODIFICATION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 septembre 2017,

A Gerstheim,
le 11 septembre 2017

Le Maire,
Laurence MULLER-BRONN



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

COMMUNE DE GERSTHEIM

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation
destinée à être annexée au rapport de présentation

SOMMAIRE

1. Introduction	3
2. Choix et déroulement de la procédure	4
a. Sur le choix de la procédure	4
b. Sur la nécessité d'une enquête publique :	4
c. Sur le déroulement de la procédure	5
3. 1 ^{er} objet de la modification : le pôle médical	5
a. Localisation du site, objet de la modification	5
b. Justification du projet.....	7
c. Changements apportés au document d'urbanisme	8
d. Prise en compte de Natura 2000	11
e. Incidences nulles sur les autres éléments environnementaux.....	13
f. Impact contrôlé sur les zones déjà urbanisées	18
g. Impact paysagé nul.....	19
4. 2 ^{ème} objet de la modification : le moulin	20
a. Localisation du site, objet de la modification	20
b. Justification du projet.....	22
c. Changements apportés au document d'urbanisme	22
d. Prise en compte de Natura 2000	24
e. Incidences nulles sur les autres éléments environnementaux.....	44
f. Impact contrôlé sur les zones déjà urbanisées	48
g. Impact paysagé limité	48
5. 3 ^{ème} objet de la modification : erreurs matérielles	49
6. En conclusion	50
7. Les pièces modifiées du dossier de PLU	50

1. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gerstheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2007, puis modifié le 23 novembre 2009.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 15 décembre 2014. Une seconde modification simplifiée a été approuvée le 22 août 2016.

Le présent dossier constitue la deuxième modification du PLU. Elle concerne :

- **La réalisation d'un pôle médical, regroupant des professionnels de la santé au cœur de la commune**

La municipalité de Gerstheim a l'occasion de renforcer le centre-bourg et d'améliorer la qualité des services offerts à la population en réhabilitant le site de l'ancienne école pour le transformer en pôle médical. Une pharmacie, des kinésithérapeutes, des infirmiers, un généraliste, un dentiste et un psychologue, aujourd'hui dispersés sur le territoire communal, seront regroupés au sein d'un même établissement. Leurs activités s'en trouveront confortées. La durée des déplacements des patients sera réduite et le transport par modes doux favorisés.

- **La réhabilitation du moulin et de ses espaces environnants**

Un particulier envisage d'acquérir les bâtiments et les terrains avoisinants de l'ancien moulin. Dans un souci de sauvegarde et de réhabilitation du patrimoine, la Commune de Gerstheim, actuellement propriétaire du site, souhaite le lui céder. Le projet envisagé consiste d'une part à réhabiliter les bâtiments et à y aménager des chambres d'hôtes, sur une zone classée en UAC au PLU et d'autre part, à créer un jardin d'agrément dans le prolongement de la propriété, sur une zone classée N au PLU. Le projet prévoit l'implantation de quelques annexes sur la partie dédiée au jardin.

Descriptif sommaire des modifications apportées au PLU :

Les dispositions du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation de ces projets. Il est donc nécessaire d'apporter les modifications réglementaires suivantes au document :

- Modification des articles 10, 11, 12 et 13 de la zone UA pour une catégorie restreinte de constructions,
- Modification de l'emplacement réservé n°6
- Modification de l'article 6 pour le secteur de zone UAc dans le cadre de la réhabilitation du moulin
- Création d'un secteur de zone Nj pour accompagner la réalisation du projet envisagé sur l'ancien moulin, situé en zone UAc. Le secteur de zone Nj autorisera la réalisation d'aménagements paysagers ainsi que l'implantation de quelques annexes de très faible emprise au sol (terrasse, piscine et abri de jardin) nécessaires à la réalisation du projet. L'emprise de ces édifices sera très strictement encadrée afin que le secteur Nj conserve son caractère naturel.

2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°2 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

a. Sur le choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

L'article L 123-13-1 du code de l'urbanisme, devenu L 153-36 suite à l'ordonnance du 23 Septembre 2015, prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En conclusion : la ville prévoit de modifier le règlement du PLU (plan et pièce écrite), sans changer les orientations du PADD, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection. De plus les changements envisagés ne comportent pas de graves risques de nuisances.

En conséquence, la procédure de modification peut être utilisée pour apporter les changements souhaités au Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

b. Sur la nécessité d'une enquête publique :

Selon l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme, devenu L 153-41 suite à l'ordonnance du 23 Septembre 2015, « lorsque le projet de modification a pour effet :

1. soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
2. soit de diminuer ces possibilités de construire,
3. soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L123-6, le maire. »

La modification des règles envisagée prévoit une majoration des possibilités de construction dans les zones UA et N.

C'est pourquoi le projet de modification n°2 du PLU de Gerstheim nécessite une enquête publique conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

c. Sur le déroulement de la procédure

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4 (devenu L 132-9), à savoir le SCOT de la région de Strasbourg ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 (devenu L132-7) du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification sera approuvé par le Conseil Municipal.

Vu la teneur du projet de modification, il n'a pas été jugé nécessaire d'organiser la concertation définie à l'article L 121-16 du code de l'environnement.

Par ailleurs l'article L103-2 du code de l'urbanisme n'impose pas de concertation préalable aux modifications des plans locaux d'urbanisme.

3. 1^{ER} OBJET DE LA MODIFICATION : LE POLE MEDICAL

La présente modification a pour 1^{er} objet la réalisation d'un pôle médical. L'objectif de ce pôle médical est d'une part de permettre, au cœur de la commune, le regroupement des professionnels de la santé et la pérennisation de la pharmacie grâce à une diversification des services offerts et d'autre part de répondre à la réglementation sur l'accessibilité.

a. Localisation du site, objet de la modification

Le site du projet se situe sur le ban communal de Gerstheim au centre de la commune, près de la salle des fêtes, dans le secteur UAa.

Le projet est localisé sur les parcelles n°907, 645 et 820 section H, d'une superficie de 26.56 ares. Le terrain est entouré au Nord et à l'Est par des constructions et à l'Ouest et au Sud par des voies de circulation (RD468 et RD 924- Rue du Rhin). Les parcelles accueillent actuellement les bâtiments d'un hall communal de stockage. (Voir carte et photos ci-dessous).

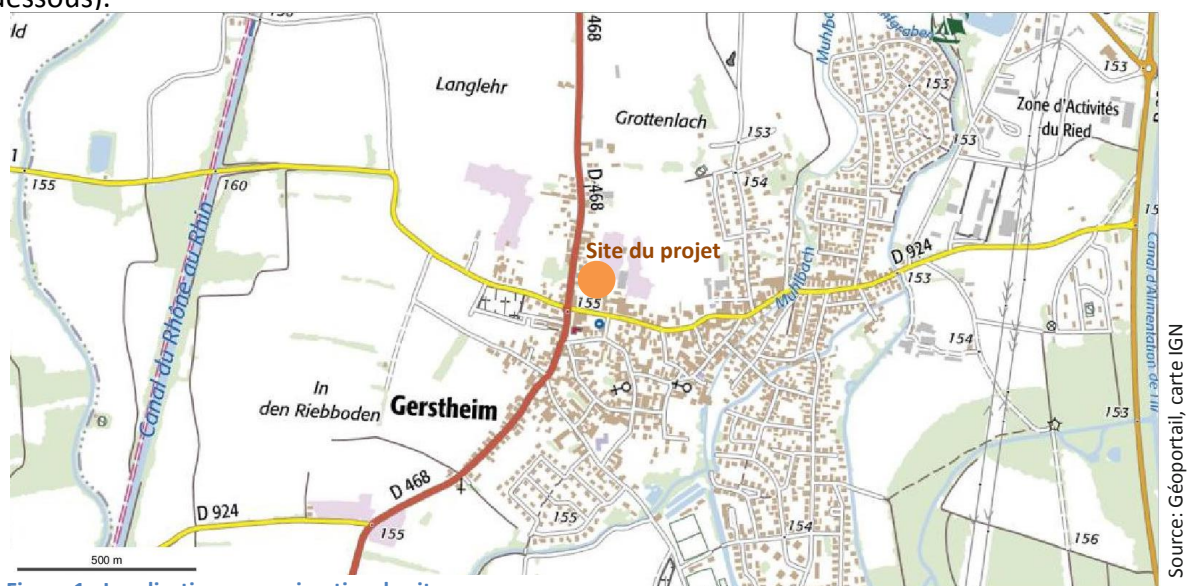
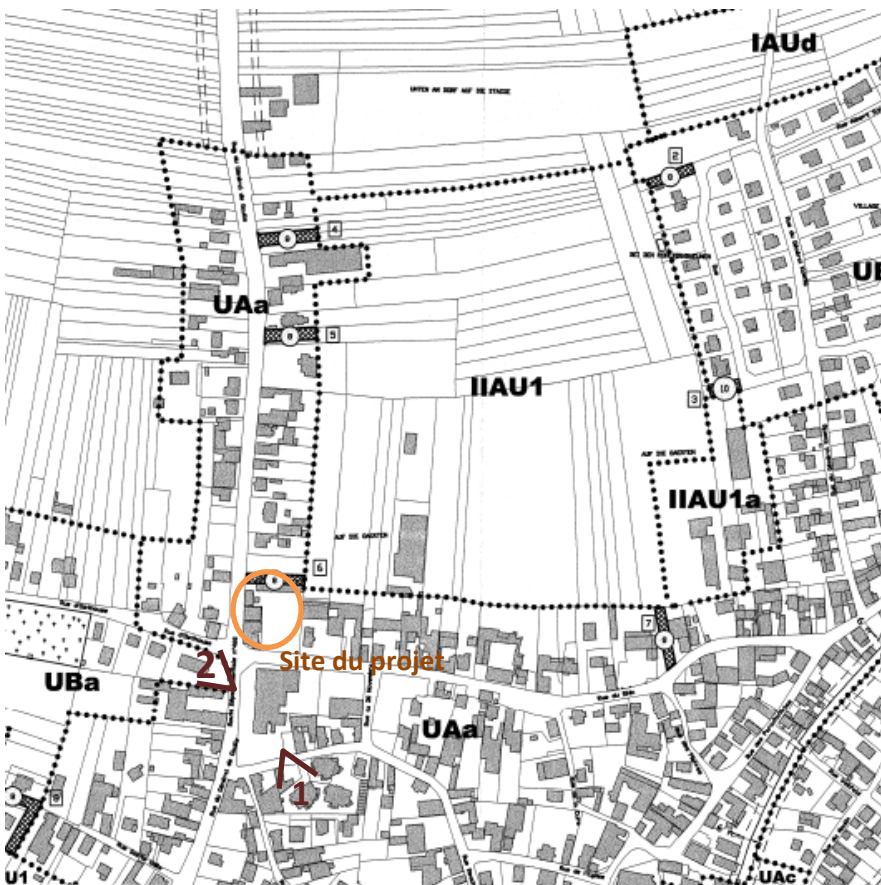


Figure 1 : Localisation approximative du site



Figure 2 : Photos n°1 et 2 du site du projet (angles de vue sur figure suivante)



Source : .PLU de Gerstheim

Figure 3 : Localisation du site par rapport au Plan de règlement du PLU de Gerstheim

b. Justification du projet

Cette modification a pour but de permettre un regroupement en un même lieu des professionnels de la santé qui exercent sur la commune. Ce petit centre permettra également d'élargir et de diversifier l'offre en matière de santé par l'accueil de nouveaux candidats intéressés par cette structure. Il offrira de bonnes conditions d'accessibilité, de nouveaux modes de fonctionnement plus adaptés à la clientèle et contribuera à la vitalité du centre bourg.

Un pharmacien, des kinésithérapeutes, des infirmiers, un généraliste, aujourd'hui dispersés sur le territoire communal, seront regroupés au sein d'un même établissement. Il est prévu aussi qu'un dentiste, un psychologue et une infirmière actuellement en activité à Strasbourg ou Erstein intègrent le pôle médical.



Source: Géoportail, carte IGN

- Pharmacie et médecins généralistes
- Infirmières
- Kinésithérapeute

Figure 4 : Localisation des professionnels de la santé à ce jour sur Gerstheim concernés par le projet

L'offre médicale de la commune sera ainsi confortée voire développée. La localisation optimale du site de l'ancienne école permettra de centraliser ou de regrouper en un même

lieu les professionnels de santé, de réduire les déplacements pour les patients et de favoriser la circulation en modes doux (piste cyclable, parking existant).

Le règlement de la zone UAa s'avère, sur certains points, inadapté à ce nouveau projet qui présente une hauteur et une emprise au sol plus élevées que les normes fixées aux articles 10 et 13. Les normes de stationnement s'avèrent également trop contraignantes dans le centre du bourg facilement accessible par les modes de déplacements doux et doté de d'aires de stationnement public conséquentes (en particulier le parking situé à l'arrière de la salle des fêtes).

Il est donc proposé de modifier les règles relatives à la hauteur des constructions, au stationnement des véhicules et aux espaces libres (...) dans le secteur de zone UAa ainsi que l'emplacement réservé n°6 pour permettre la réalisation du projet: cet assouplissement de la règle reste toutefois limité à des catégories restreintes de construction à savoir : les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif.

c. Changements apportés au document d'urbanisme

Il s'agit d'une part de modifier le règlement écrit afin d'y inscrire des règles spécifiques pour les équipements d'intérêt collectifs portant sur :

- La hauteur maximale des constructions (article 10 UA),
- L'aspect extérieur (article 11 UA)
- Les stationnements des véhicules (article 12 UA),
- Les espaces libres et plantations, espaces boisés classés (article 13 UA).

et d'autre part de faire évoluer le plan de règlement afin de modifier :

- L'emplacement réservé n°6

Modification de l'article 10 UA

L'article 10 régleme la hauteur maximale des constructions.

Il est proposé, dans le cadre de cette modification, d'augmenter les hauteurs maximales dans le seul secteur UAa. Cette augmentation de la hauteur maximale sera possible que pour les équipements d'intérêt collectif. Cette modification permettra d'accueillir ou de faire évoluer ces équipements un peu exceptionnels qui conforteront le rôle du centre du bourg.

Modification de l'article 11 UA

L'article 11 régleme l'aspect extérieur et notamment les toitures. Cet article est assoupli dans le secteur de zone UAa en cas d'équipements d'intérêt collectif. Il est ainsi précisé que les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif dans le secteur UAa. Cette évolution permettra qu'une partie du projet de pôle médical soit équipé d'une toiture terrasse.

Modification de l'article 12 UA

L'article 12 régleme le stationnement. Cet article est assoupli dans le secteur UAa afin faciliter la réalisation des opérations destinées aux équipements d'intérêt collectif.

En effet, en raison des capacités de stationnement public existantes dans ce secteur du village (notamment avec le parking à l'arrière de la salle des fêtes, des places rue du Rhin et de celles de l'Espace Mairie), d'une mutualisation possible de ces aires et de l'accessibilité du pôle médical en modes doux, le nombre de places exigées dans les opérations de construction pour les équipements d'intérêt collectif peut être réduit (voir carte ci-dessous).



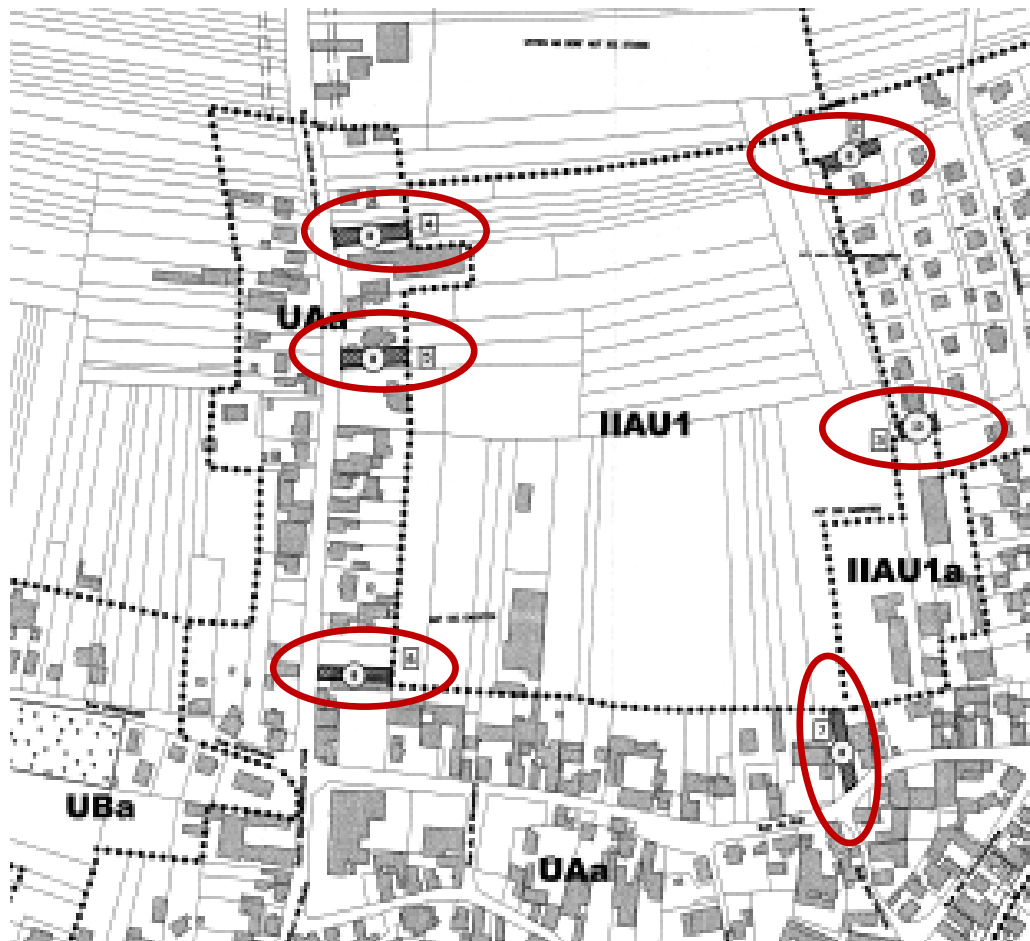
Figure 5 : Localisation des places de stationnement public à proximité du projet de pôle médical

Modification de l'article 13 UA

L'article 13 régleme les espaces libres, les plantations et les espaces boisés classés. Cet article est assoupli dans le secteur UAa afin faciliter la réalisation des opérations destinées aux équipements d'intérêt collectif.

Modification de l'emplacement réservé n°6

Six emplacements réservés sont inscrits dans le PLU actuel afin de permettre l'accès à la zone IIAU1 par des voies publiques (voir carte ci-après).



Source: PLU de Gerstheim, planche n°1, plan au 1/2000ème

Figure 6 : Localisation des emplacements réservés desservant la zone IIAU1

Le rapport de présentation indique en page 151 que ces emplacements réservés *visent à permettre (...) le bon fonctionnement des zones de développement*. 5 des 6 dessertes de la zone IIAU1 sont maintenus.

La largeur de ces 6 emplacements réservés est de 8 mètres (sauf 10 mètres pour l'emplacement réservé n°3).

La destination de l'emplacement réservé n°6, sur la parcelle n°829, évolue pour être inscrite en tant que liaison douce au lieu d'une voie publique. Cette nouvelle destination permet le maintien de la fonction de desserte. La largeur de l'emprise passe de 8 mètres à 2 mètres. Le bénéficiaire reste le même. Il s'agit de la commune de Gerstheim.

L'emplacement réservé n°6 évolue donc vers :

- Une emprise plus restreinte, passant de 8 mètres à 2 mètres sachant que la largeur de l'emprise supprimée se situe sur la parcelle du projet de pôle médical aujourd'hui propriété de la commune
- Une nouvelle destination soit une liaison douce

L'évolution de cet emplacement réservé permettra de desservir en liaison douce d'une part la zone IIAU1 et d'autre part le pôle médical en le raccordant aux autres liaisons douces de la commune. Cette nouvelle section permettra aussi d'éviter le giratoire reliant la RD468 à la rue d'Osthouse et à la rue du Rhin.

d. Prise en compte de Natura 2000

Localisation et description du projet

Le site, 1^{er} objet de cette modification, se situe dans la commune de Gerstheim qui est concernée par deux sites Natura 2000. Le projet de pôle médical se trouve respectivement à 400 m de la Zone Spéciale de Conservation (directive Habitats) et à 820 m de la Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux).

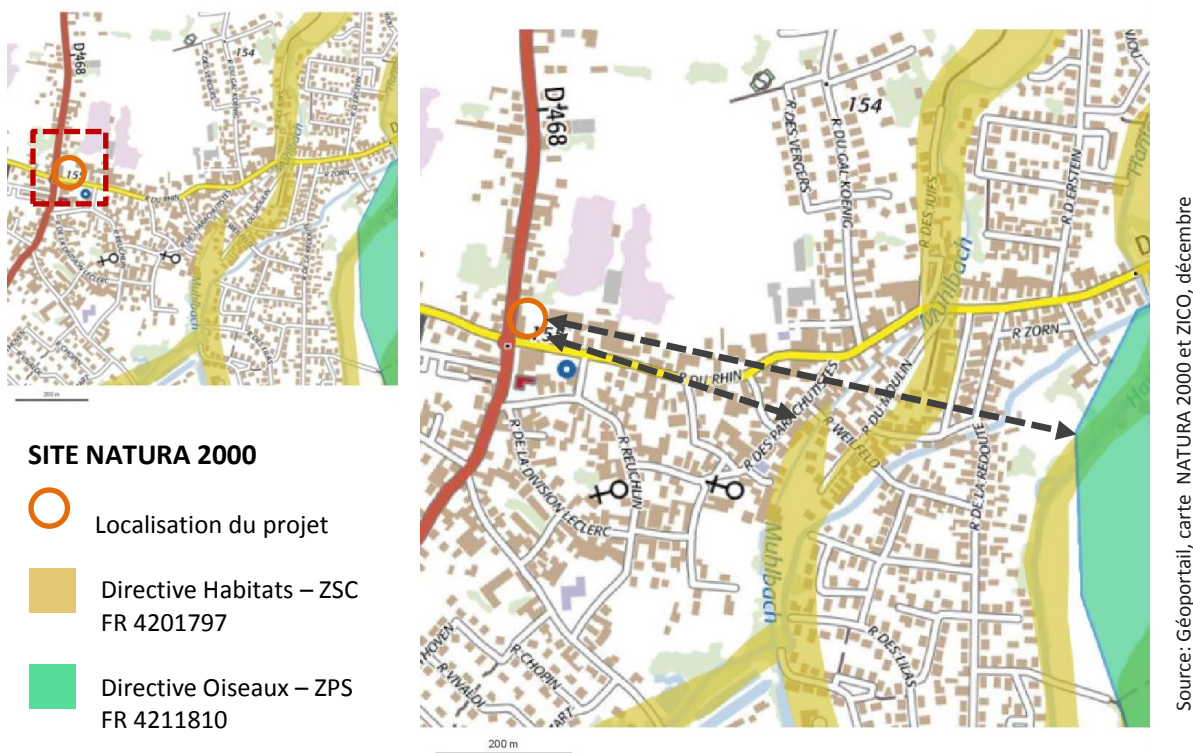
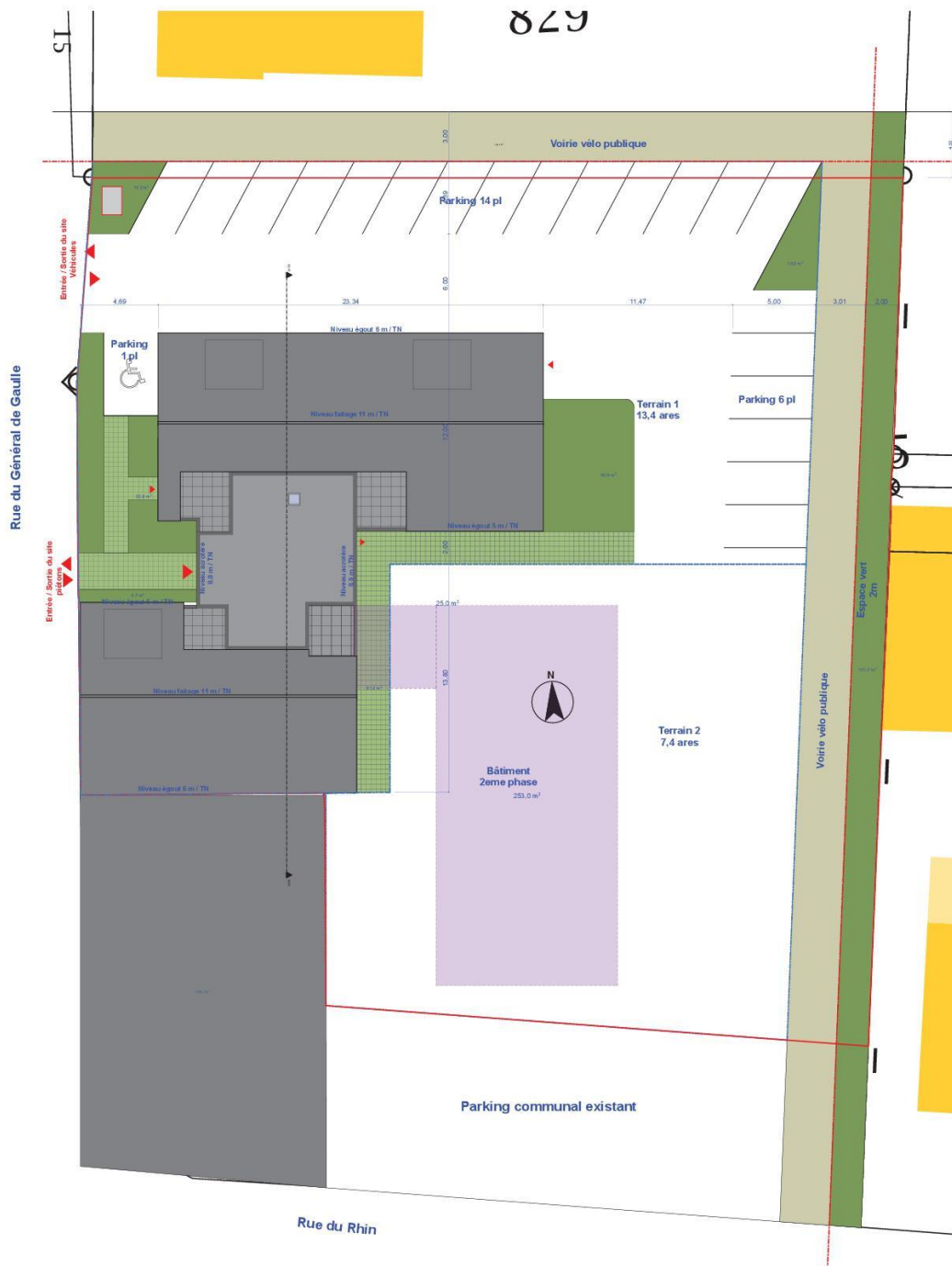


Figure 7 : Localisation des sites Natura 2000



Figure 8 : Environnement proche du site

Le projet prévu sur le site est, comme précédemment indiqué, la construction d'un pôle médical permettant d'accueillir des professionnels de la santé accessible par la RD 468 et par le bourg-centre. Il s'agit plus spécifiquement d'une construction d'une emprise au sol de 795m² (ou d'une surface de plancher de 1830 m²) s'élevant à une hauteur maximale de 11m.



Maitre d'ouvrage	Maitre d'oeuvre REFLEX 3 Rue du Général Rapp 67450 Mundolsheim	Projet de la construction d'un pôle médical à Gerstheim Rue du Général de Gaulle	APS	PLAN MASSE
			Version :	Date : 30/09/2016 Echelle : 1:200

Figure 9 : Plan masse du projet

Évaluation des incidences

La zone d'étude se situe en plein cœur du centre ancien bâti du village à respectivement 400 m de la Zone Spéciale de Conservation du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch du Bas-Rhin (FR 4201797) et à 820 m de la Zone de Protection Spéciale de la vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim (FR 4211810), intégrées au réseau Natura 2000 au titre des directives européennes Oiseaux et Habitats-Faune-Flore.

Conclusion des incidences sur les habitats d'intérêt communautaire :

Le site objet de la modification est éloigné des habitats d'intérêt communautaire. Il se situe totalement sur des espaces anthropisés et n'est donc pas susceptible de porter atteintes aux espèces et habitats ayant déterminé la désignation du site Natura 2000.

Conclusion des incidences sur les espèces d'intérêt communautaire :

Le projet envisagé, en milieu artificialisé, a une emprise faible et un impact sur le sol très limité.

Ainsi le projet ne remet pas en cause l'état de conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

- *Un projet sans impact sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.*

e. Incidences nulles sur les autres éléments environnementaux

La commune de Gerstheim est par ailleurs concernée par (Voir cartes ci-après) :

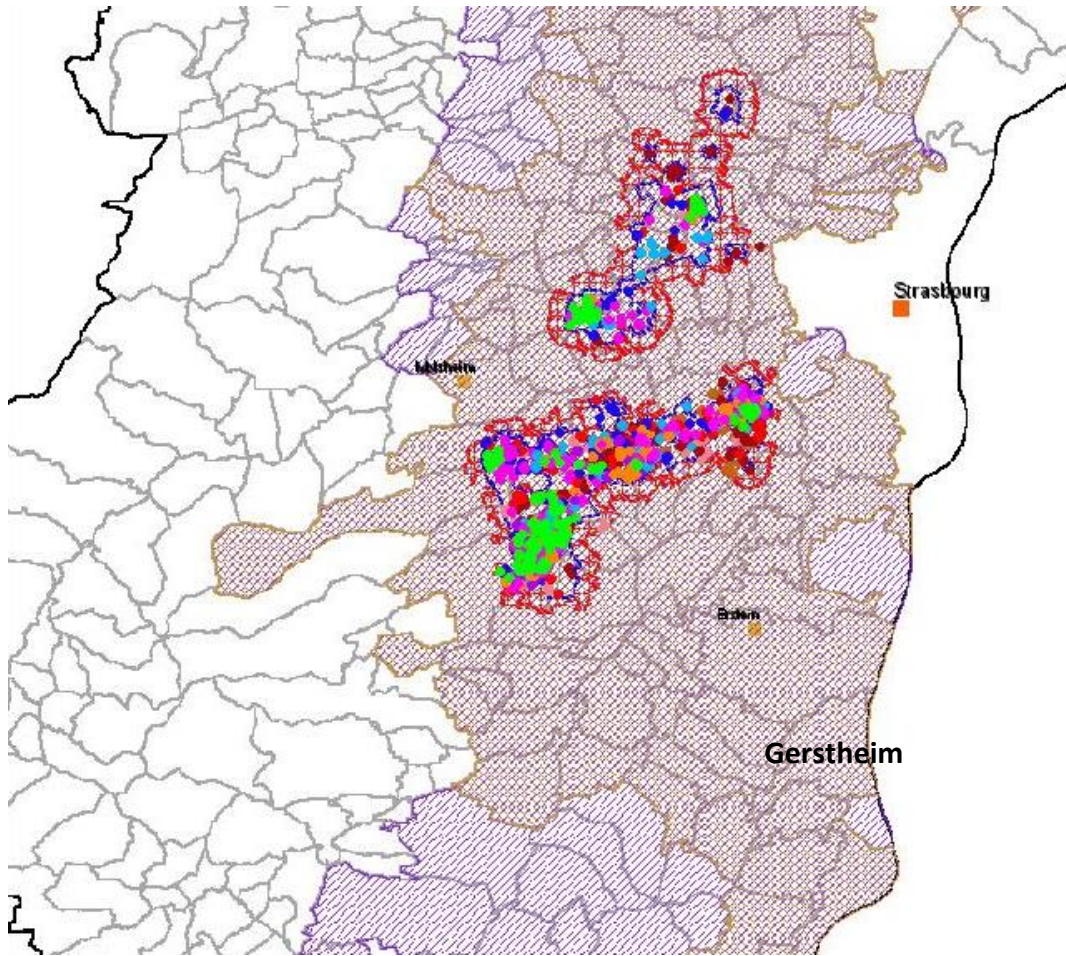
- Des cours d'eau classés dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Un périmètre de protection de la Pie Grièche Grise
- Une ZNIEFF de type 2
- Des aléas faibles ou moyens identifiés au Plan de Prévention des Risques Naturels inondations
- L'aire de reconquête du hamster
- Le SAGE III-Nappe-Rhin

La commune se situe dans l'aire de reconquête du hamster (Voir carte ci-après). Toutefois, elle est très éloignée des secteurs où les derniers enjeux ont été identifiés (à l'ouest et au sud-ouest de Strasbourg). En effet, le projet se situe à 15 km du dernier terrier recensé depuis 2006 ainsi que des zones de protection de son habitat (zone de protection statique et zone d'accompagnement).

Au vu de sa localisation et de ses caractéristiques, le projet n'aura d'incidence ni sur la qualité des eaux souterraines, ni si sur celles des eaux de surface.

En faisant évoluer les règles sur la hauteur des constructions, du stationnement et des espaces libres des équipements d'intérêt collectif en zone UAa, la modification ne porte sur aucun des éléments environnementaux cités précédemment. Par ailleurs, le projet de modification permet de valoriser une dent creuse, occupée auparavant par une école. La modification n'aura donc aucune incidence sur le fonctionnement de ces sites.

➤ *Un impact nul sur les autres protections environnementales*



Source: DREAL Alsace, CARMEN, 17 janvier 2017



Figure 10 : Extrait du plan national d'action pour le hamster

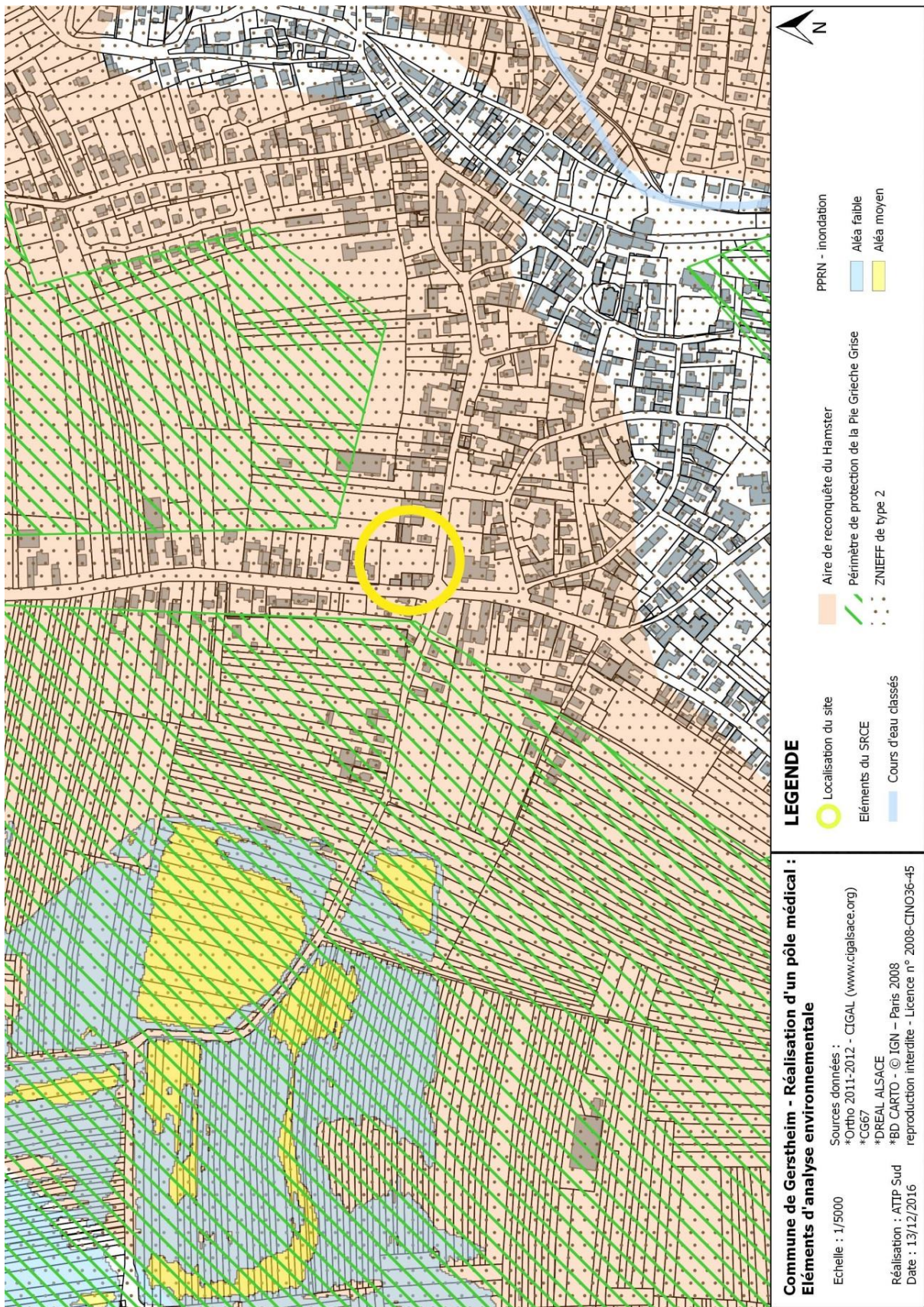


Figure 11 : Protections environnementales de la commune de Gerstheim

Situation du SAGE III-Nappe-Rhin dans la vallée du Rhin supérieur

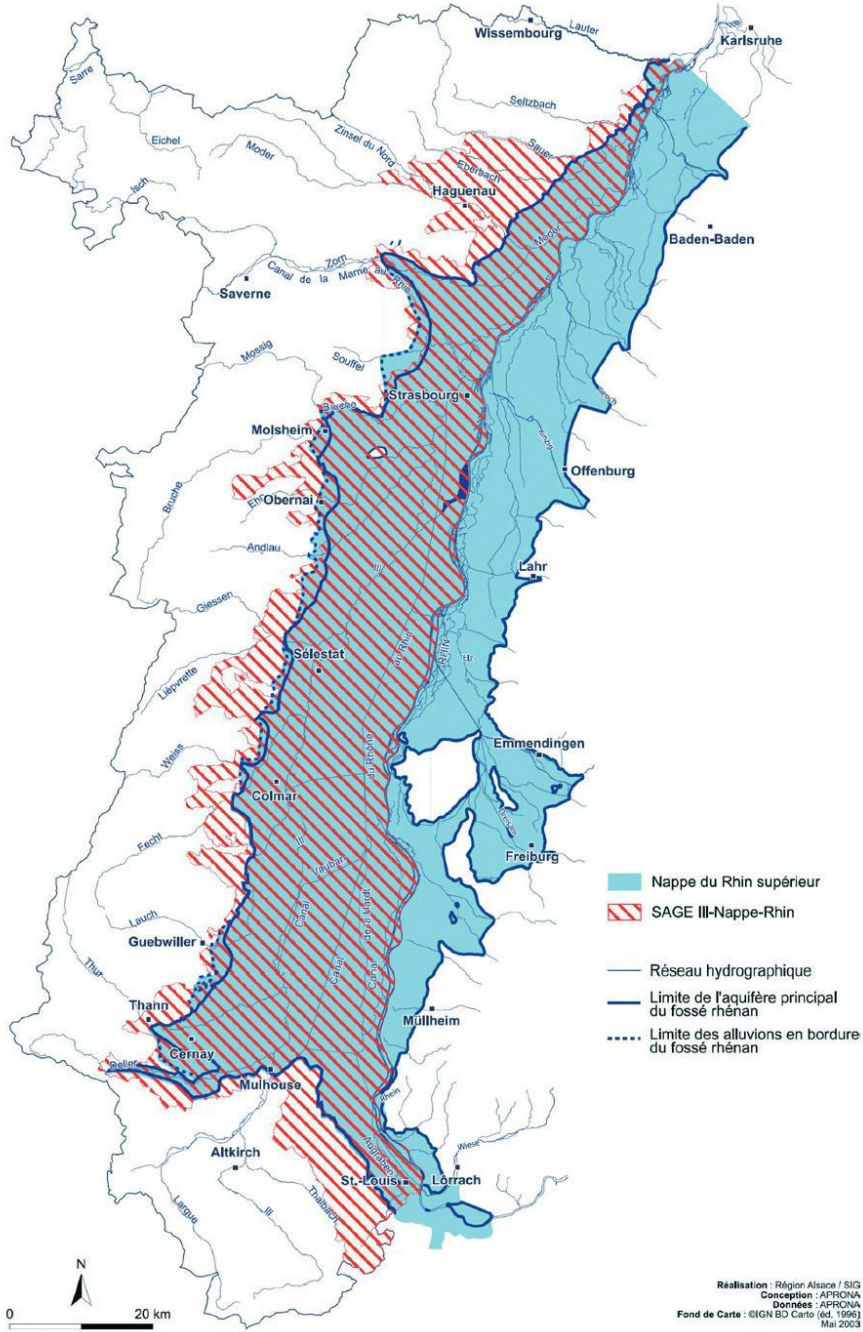


Figure 12 : SAGE III-Nappe-Rhin (extrait du SCOTERS)

f. Impact contrôlé sur les zones déjà urbanisées

Le site du projet est situé au cœur de la zone UAa déjà urbanisée. Certains bâtiments du secteur ont déjà une hauteur de 11 m voire de près de 17m (voir carte ci-après).

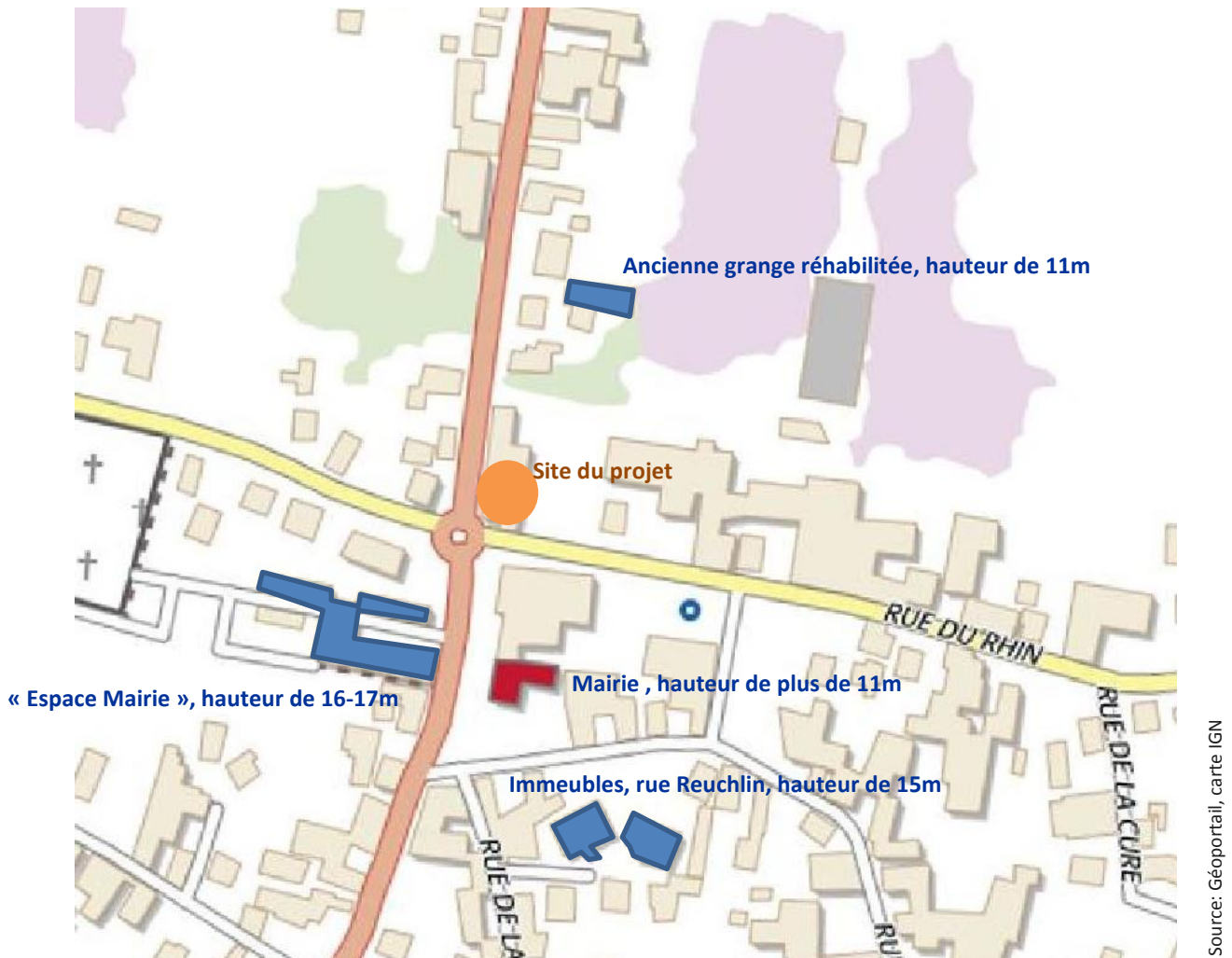


Figure 13 : Exemples de hauteur de bâtiments en secteur UAa

L'évolution de la règle de hauteur en secteur UAa pour les équipements d'intérêt collectif n'aura donc pas d'impact sur la silhouette urbaine.

Par ailleurs, le projet n'a pas d'impact d'un point de vue sanitaire.

- Une modification qui n'a pas d'impact direct sur les zones urbanisées ou à urbaniser et dont l'aspect sanitaire est nul.

g. Impact paysagé nul

La commune de Gerstheim se situe dans la Plaine d'Alsace, à proximité du Rhin et au sein du Ried Centre Alsace. Elle est caractérisée par un relief quasiment plat avec une altitude variant de 152 m à 156 m.



Figure 14 : Localisation du projet sur un plan topographique

Les nouveaux bâtiments s'insèrent parfaitement dans le paysage en respectant les constructions voisines. La modification de l'emplacement réservé d'une voie publique à une liaison douce aura donc un impact positif sur la silhouette urbaine.

- Une localisation sur un terrain plat dans un site déjà urbanisé.
- La modification de l'emplacement réservé n°6 aura même un impact positif sur le paysage.

4. 2^{EME} OBJET DE LA MODIFICATION : LE MOULIN

La présente modification a pour 2nd objet la rénovation et la mise en valeur de l'ancien moulin et de ses espaces environnants. L'objectif est de réhabiliter les bâtiments existants pour réaliser des chambres d'hôtes et accueillir des visiteurs dans des espaces extérieurs remis en valeur (jardin remarquable, potager, fleurs, vergers, etc.).

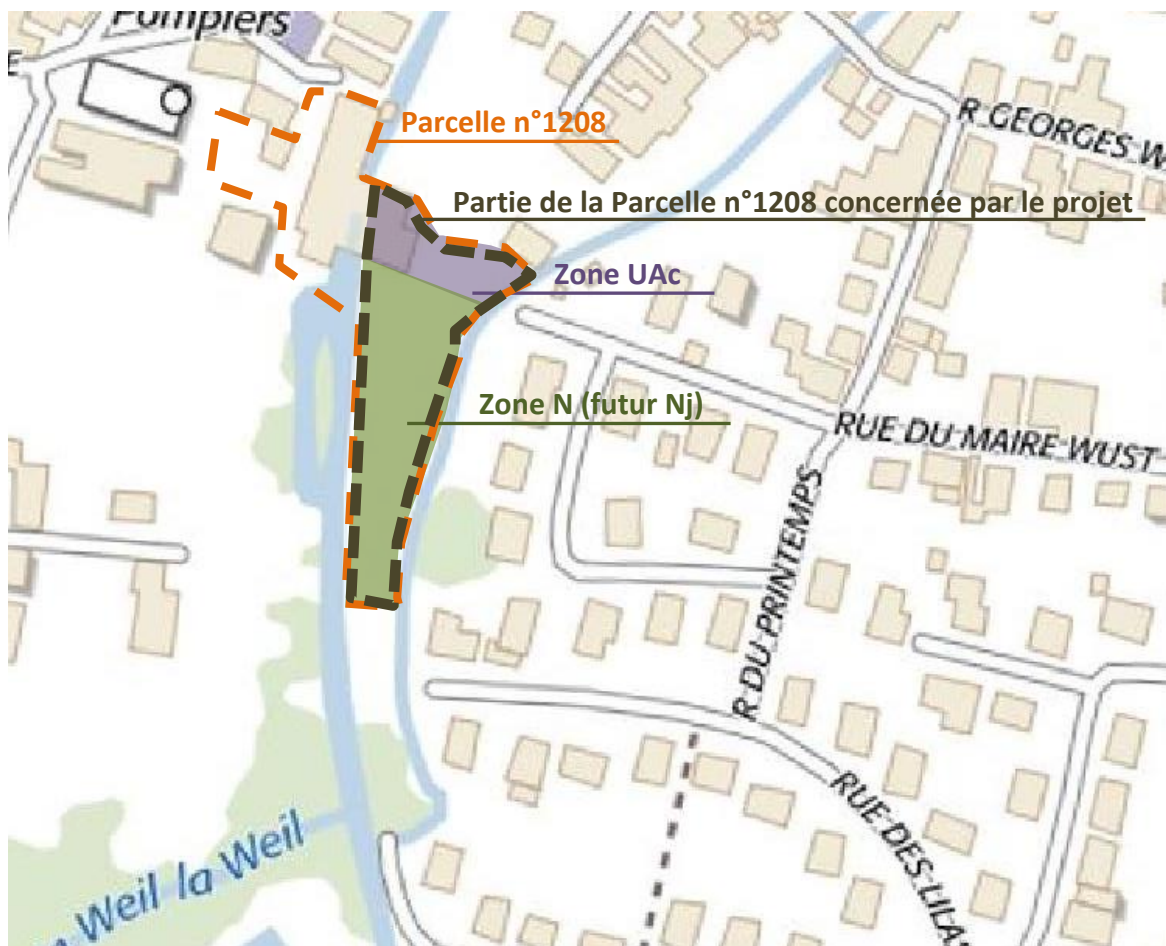
a. Localisation du site, objet de la modification

Le moulin est localisé au centre de la commune de Gerstheim, derrière l'église catholique Saint Denis.

Le projet se situe en zone UAc (pour les bâtiments) ainsi qu'en zone N, future Nj (pour le jardin), sur une partie de la parcelle n°1208, section H. Elle occupe une superficie totale de 61 ares. (Voir photos et cartes ci-dessous).



Figure 15 : Photos du site du projet



Source: Géoportail, carte IGN

Figure 16 : Localisation du site

b. Justification du projet

La commune de Gerstheim a la volonté de sauvegarder son patrimoine.

La réhabilitation du moulin et de ses espaces environnants permettra de remettre en état des bâtiments inoccupés depuis 20 ans et de mettre en valeur des espaces inutilisés, en friche, entre deux zones résidentielles. Le projet permet aussi d'accueillir des visiteurs grâce à la réalisation de chambres d'hôtes. Par conséquent, il s'inscrit à la fois une démarche de mise en valeur du patrimoine et de dynamisation de la commune.

De manière générale, les bâtiments de l'ancien moulin sont implantés dans le secteur de zone UAc, en bordure de la zone N. Le projet de réhabilitation du moulin inclus l'édification de constructions annexes de faible emprise en zone N. Or, le règlement de cette dernière ne permet pas l'édification de constructions annexes telles que : terrasse, piscine et abri de jardin. Par conséquent, il s'agira d'autoriser des annexes en encadrant strictement leur emprise au sol mais également en respectant le milieu naturel. Cette démarche permettra la réalisation d'un projet d'ensemble cohérent.

Dans un premier temps, pour assurer la faisabilité du projet, il convient de permettre la reconstruction à l'identique des bâtiments existants et l'aménagement, la transformation et l'extension de ces derniers. Cependant, les bâtiments existants de l'ancien moulin sont situés en zone UAc dans laquelle un recul minimal de 6 mètres est prévu par rapport aux berges des cours d'eau. Or, le moulin étant implanté directement au bord du ruisseau, les extensions ne peuvent respecter cette distance. Par conséquent, un assouplissement de la règle en zone UAc semble nécessaire.

Dans un second temps, pour permettre le projet de mise en valeur des espaces extérieurs, la création de constructions annexes est nécessaire en zone N. Or l'actuelle zone N n'autorise pas ce genre de constructions. Il est donc proposé de créer un sous-secteur Nj permettant d'adopter une souplesse modérée dans le règlement. Néanmoins, en secteur Nj, les constructions et installations autorisées resteront limitées et un recul minimal de 6 mètres sera prévu par rapport aux berges des cours d'eau pour préserver ces dernières. Cela permettra de conserver au site son caractère de respiration naturelle au sein du tissu urbain.

c. Changements apportés au document d'urbanisme

Il s'agit donc de modifier plusieurs pièces du PLU, à savoir :

- le tableau des superficies affectées aux différentes zones en page 166 du rapport de présentation
- le règlement afin d'y inscrire des règles spécifiques :
 - le recul par rapport au cours d'eau (article 6 UA)
 - le préambule de la zone N
 - les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2 N)

- le plan de règlement afin d'y inscrire un secteur Nj spécifique dans lequel des variations à la règle générale seront prévues

Tableau des superficies des zones

Le tableau des superficies des zones est modifié afin d'intégrer la superficie du secteur Nj. Le nouveau secteur sera appelé Nj. Son emprise est de 32 ares.

Modification de l'article 6 UA du règlement

L'article 6 réglemente l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Cet article est assoupli dans le secteur UAc afin d'autoriser la réalisation de petites extensions.

Modification du règlement de la zone N : création du sous-secteur Nj

- Le préambule de la zone N expose les caractéristiques de la zone. Il évolue afin d'intégrer un 4^{ème} secteur, le secteur Nj. Celui-ci est identifié en tant que zone de jardin.
- L'article 2 réglemente les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Celui-ci est complété par les annexes (piscine, terrasse et abri de jardin) et plantations autorisées en Nj. Une emprise au sol maximale est indiquée pour chacune des annexes :
 - 35 m² pour la piscine
 - 85 m² pour la terrasse
 - et 40 m² pour l'abri de jardin
- L'article 9 réglemente l'emprise au sol. Celle-ci sera définie par rapport à l'application des articles 2 N et 10 N.

Modification du plan de règlement

Le plan de zonage est modifié afin d'intégrer le nouveau secteur Nj.



Figure 18 : Environnement proche du site

Le projet prévu sur le site est, comme précédemment indiqué, la réhabilitation du moulin et de ses espaces environnants. Il s'agit plus spécifiquement de la réalisation de chambres d'hôtes et d'une piscine ainsi que la mise en valeur des espaces environnants grâce à de nouvelles plantations.

Évaluation des incidences¹

La zone d'étude se situe dans la Zone Spéciale de Conservation (directive Habitats) ainsi qu'à 420 m de la Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux), intégrées au réseau Natura 2000 au titre de la Directive européenne Faune-Flore-Habitats

	Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch (ZSC/ Habitats et espèces -hors oiseaux-)	Vallée du Rhin (ZPS / Oiseaux)
En Alsace	24 345 ha	22 413 ha
Dans le Bas-Rhin	20 085 ha	17 519 ha
De Nordhouse à l'île de Rhinau (secteur 3)	2 530 ha	3 580 ha
Superficie faisant l'objet de la modification n°2 du PLU	32 ares (Surface du secteur Nj)	néant

Pour rappel, le 2nd objet de la modification du document d'urbanisme de GERSTHEIM n'impacte que de manière infime la ZSC (0,0013 % de la zone en Alsace, 0,0016% de la zone dans le Bas-Rhin et 0,012 % du secteur 3) et aucunement la ZPS.

Comme mentionné dans le Document d'Objectifs du secteur 3 : *L'occupation du sol sur le secteur 3, est largement dominée par les milieux forestiers (environ 65% de la surface en ZSC) constitués presque exclusivement d'habitats d'intérêt communautaire. Les milieux aquatiques représentent environ 12% de la surface en ZSC et se partagent principalement entre les cours d'eau (4%) et le vieux Rhin sur sa partie française (8%). Hormis le Rhin, les cours d'eau s'étendent sur environ 103 km de linéaire. Les milieux prairiaux représentent 7% de la ZSC parmi lesquels environ 70% correspondent à des habitats d'intérêt communautaire (soit 5% de la surface de la ZSC). Le reste de la ZSC correspond soit à des cultures, soit à des espaces artificialisés (voies de circulation, bâtiments, etc...). La ZPS comprend 1 030 ha supplémentaires qui se partagent entre le cours du Rhin canalisé et des espaces agricoles majoritairement cultivés.*

¹ Source : Natura 2000, site Rhin-Ried-Bruch de l'Andlau, document d'Objectifs, secteur 3 : Nordhouse-Ile de Rhinau, version du 26 février 2007

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

11 habitats justifient la création de la ZSC. Ces derniers sont listés ci-dessous :

Les habitats forestiers d'intérêt communautaire:

Habitats forestiers	Code Habitats	Superficie (ha)
Formations à Saule drapé	3240	0.1
Chênaie – ormaie alluviale	91F0	1 501.8
Saulaies hygrophiles	91E0	153.9
Total		1 655.9

Les habitats ouverts d'intérêt communautaire:

Habitats ouverts	Code Habitats	Superficie (ha)
Pelouses sèches	6210	63
Prairies à Molinie	6410	12
Prairies de fauche à Fromental	6510	43
Mégaphorbiaies hygrophiles	6430	5
Total		122

Les habitats aquatiques d'intérêt communautaire:

Habitats ouverts	Code Habitats
Eaux stagnantes oligotrophes à mésotrophes à Eleocharis	3130
Eaux oligo-mésotrophes calcaires à Characées	3140
Lacs eutrophes	3150
Rivières de plaines à Renoncule et Callitriche	3260

Conclusion des incidences sur les habitats d'intérêt communautaire:

Le site objet de ce point de la modification est très éloigné des espaces forestiers et n'est pas concerné par les milieux ouverts à enjeux selon les cartographies. Le projet n'est donc pas susceptible de porter atteinte de manière significative aux habitats ayant justifiés la désignation du site.

Quant aux habitats aquatiques, grâce à la carte des enjeux, on relève un état de conservation médiocre du Muhlbach. La présence de milieux urbains à proximité du cours d'eau peut être la cause de cette dégradation du milieu, néanmoins le projet situé en bordure de ce cours d'eau ne fait qu'ouvrir la possibilité d'implanter une piscine, une terrasse et un abri de jardin par unité foncière et ce dans la limite de 160 m² d'emprise au sol au total. De plus, pour ne pas accentuer le mauvais état de conservation du cours d'eau, le règlement de la zone Nj, imposera un recul de 6 mètres par rapport aux berges pour les préserver de l'artificialisation.

Le projet n'a donc pas d'incidences significatives sur les milieux et espèces aquatiques qui seraient présentes sur site.

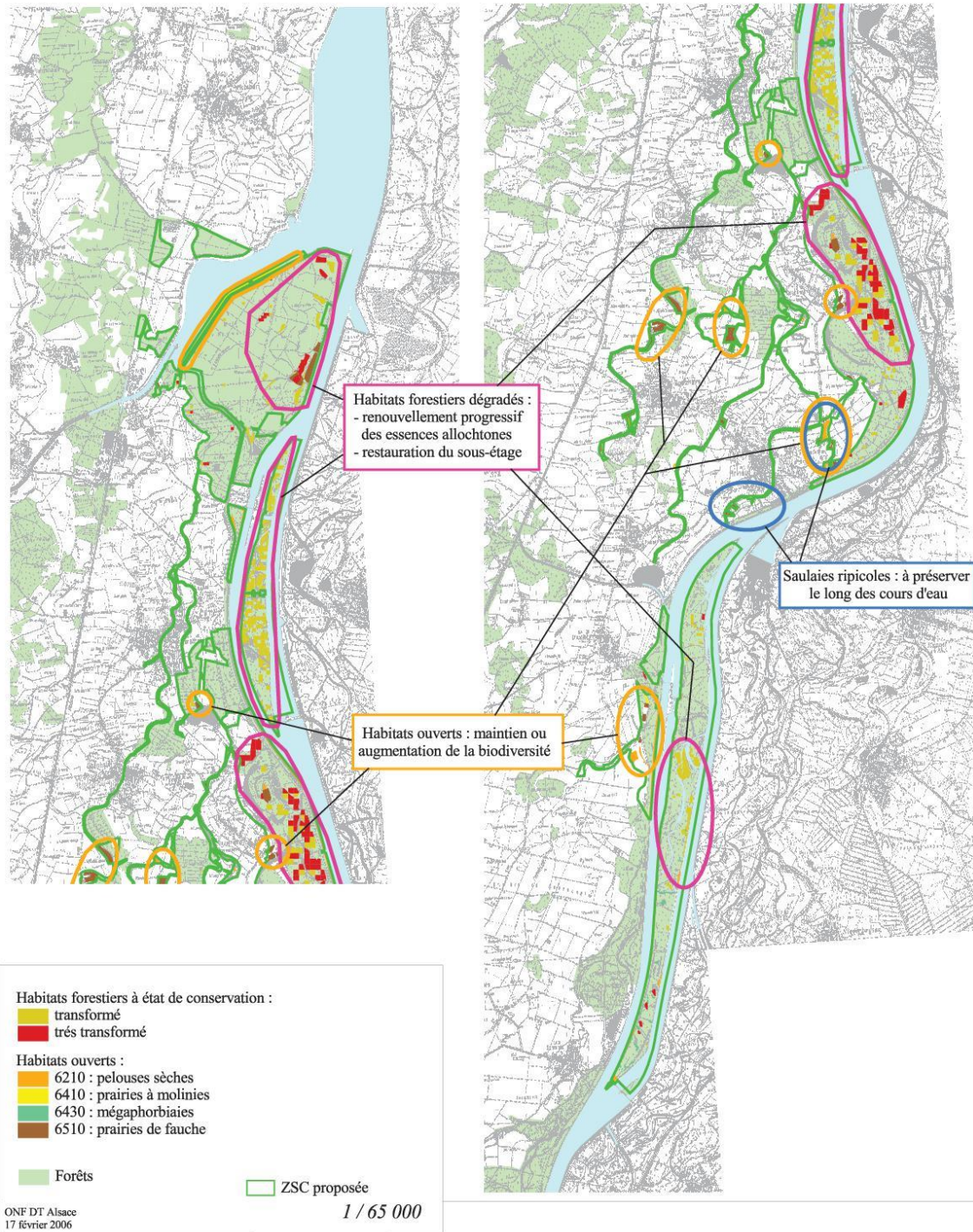


Figure 19 : Enjeux des habitats forestiers et ouverts, DOCOB, Natura 2000

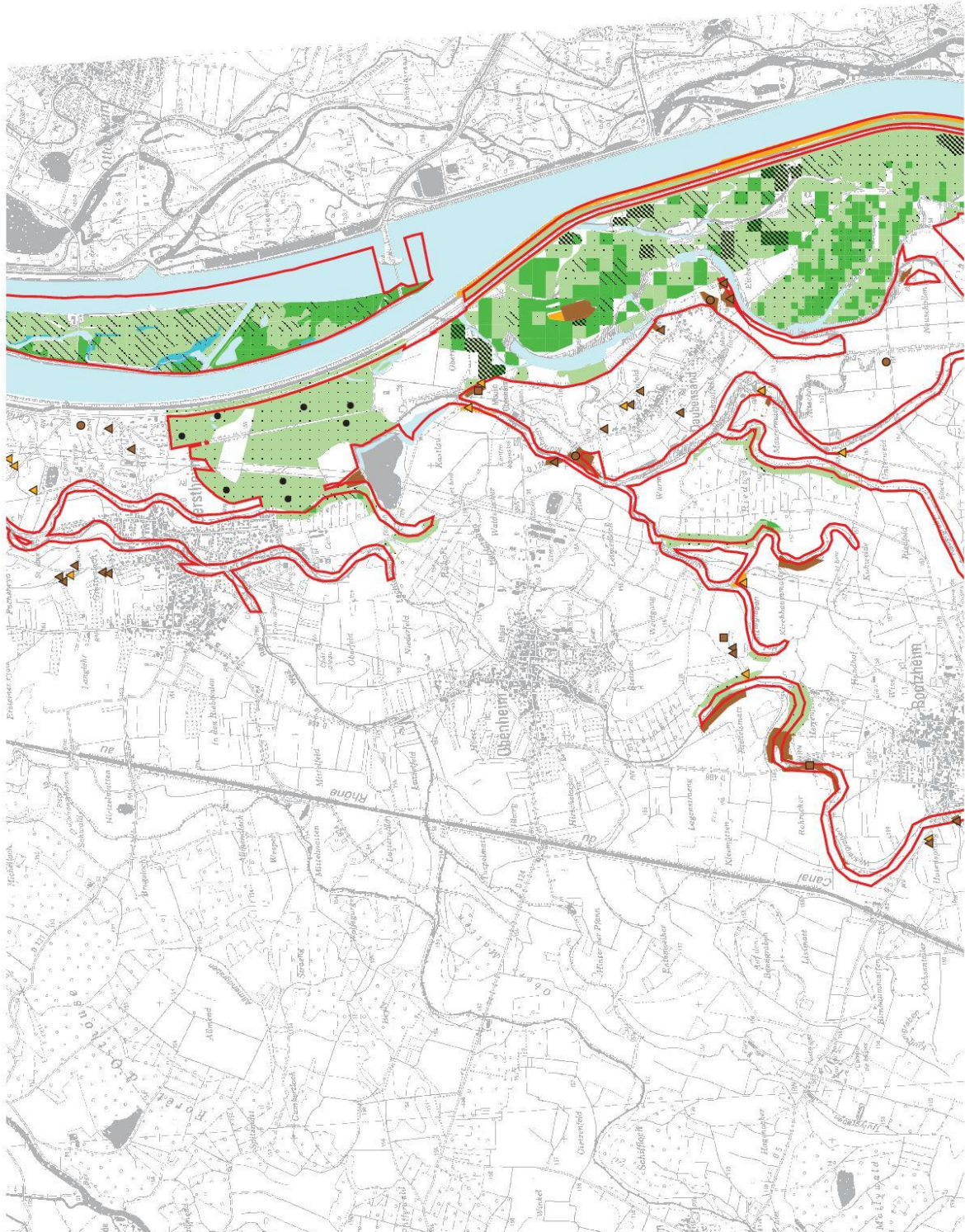


Figure 20 : Enjeux des habitats terrestres, DOCOB, Natura 2000

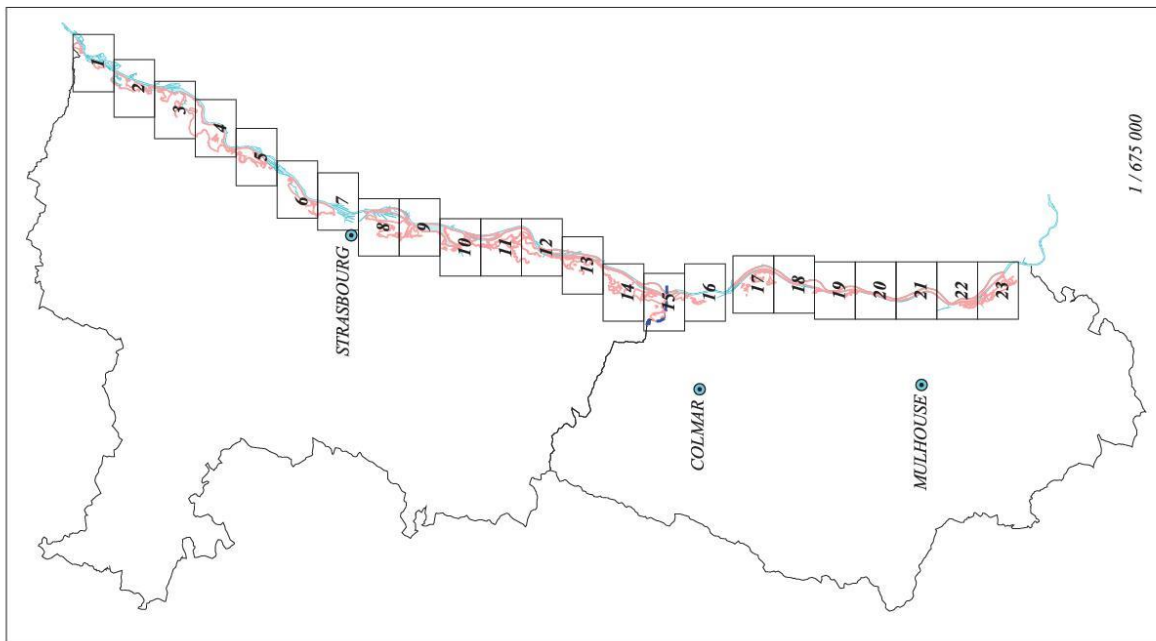
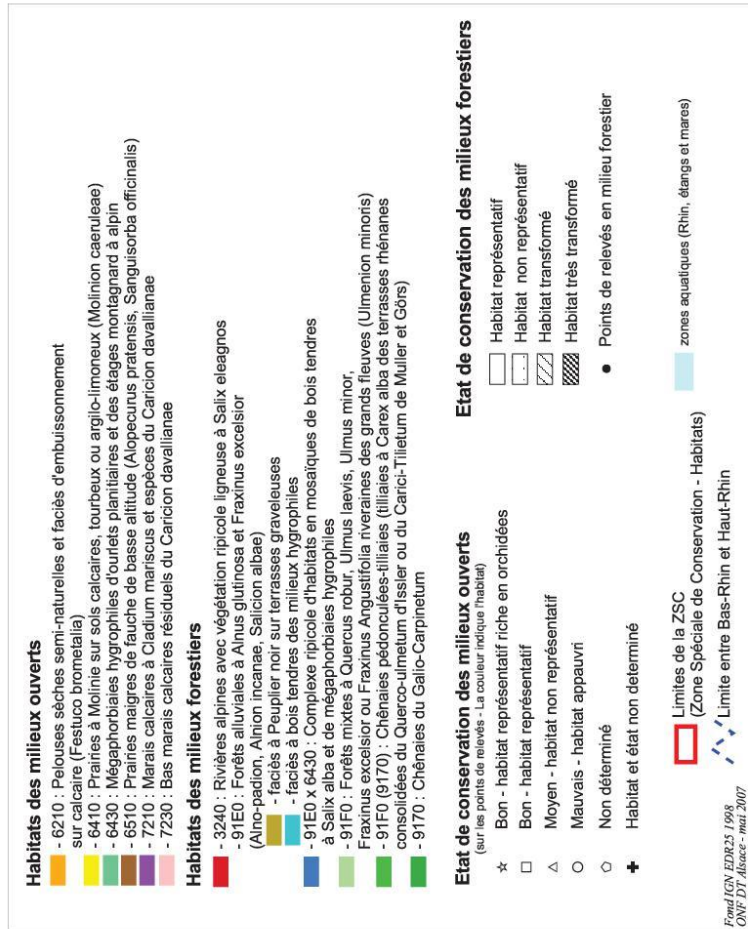


Figure 21 : Légende des enjeux des habitats terrestres, DOCOB, Natura 2000

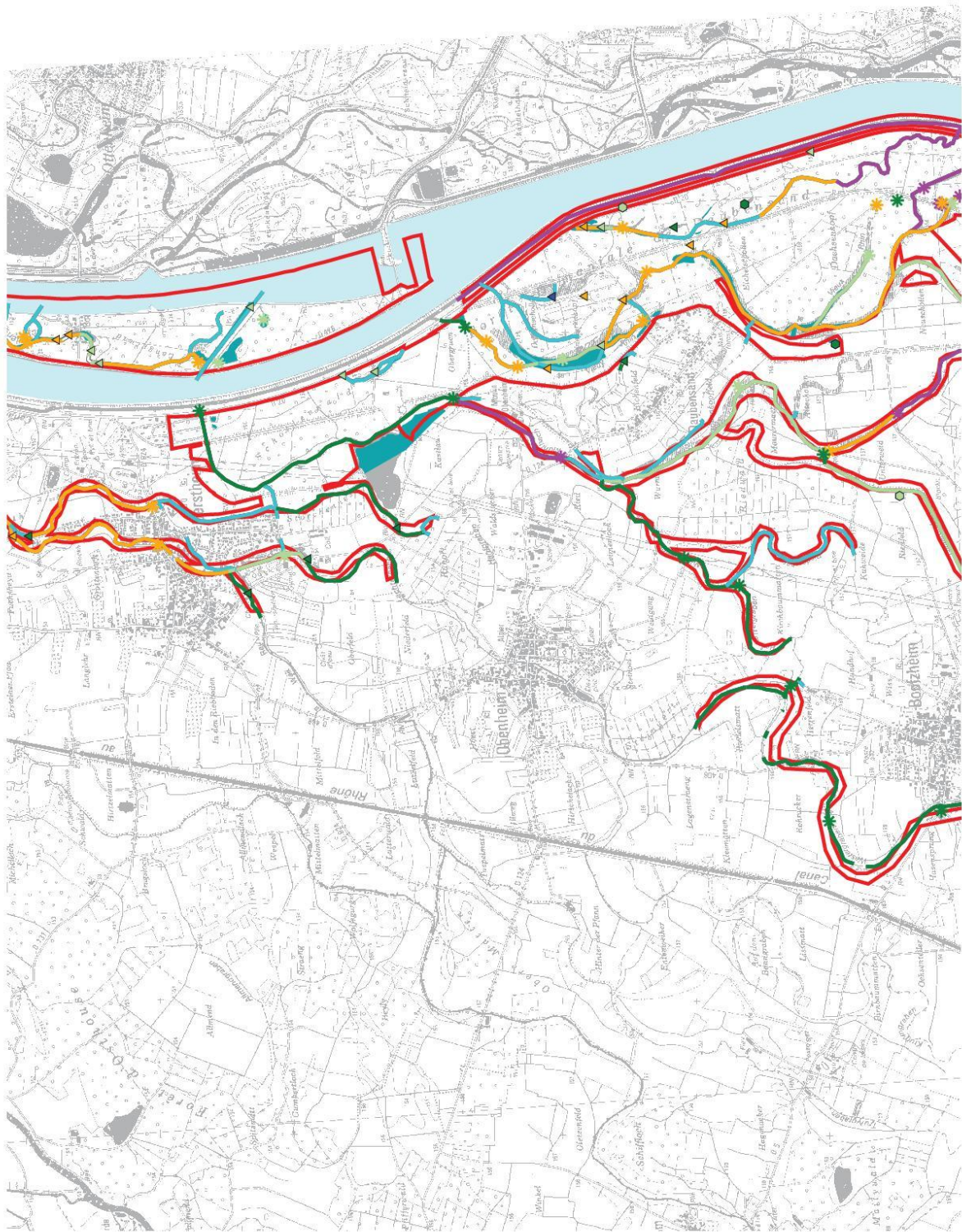


Figure 22 : Enjeux des habitats aquatiques, DOCOB, Natura 2000

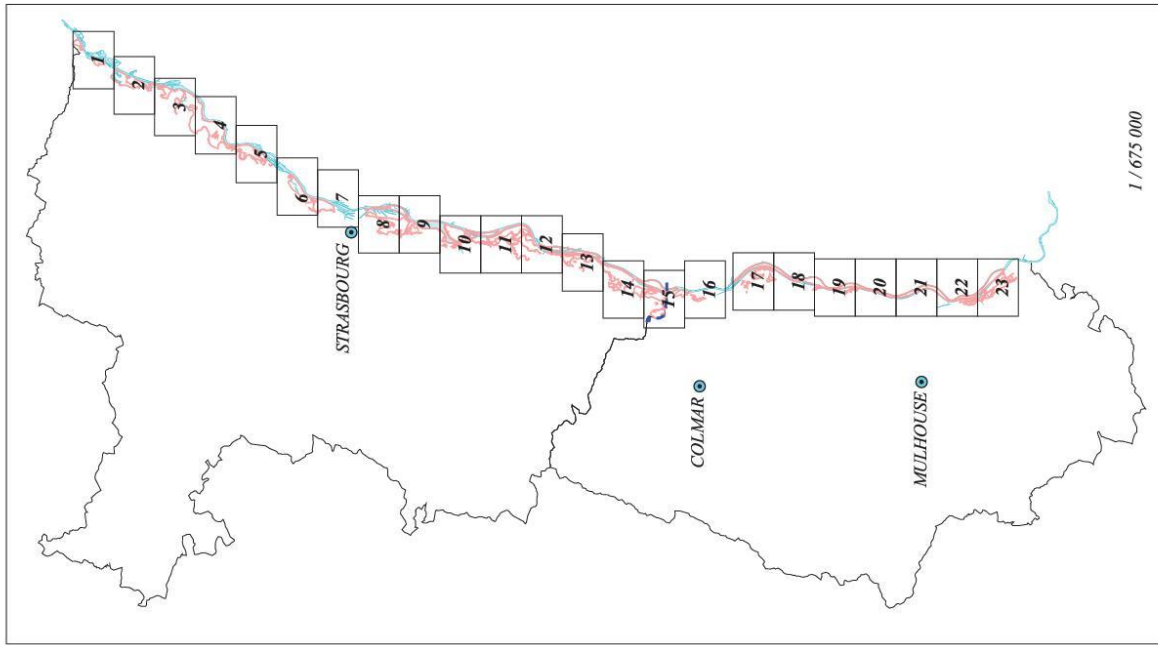
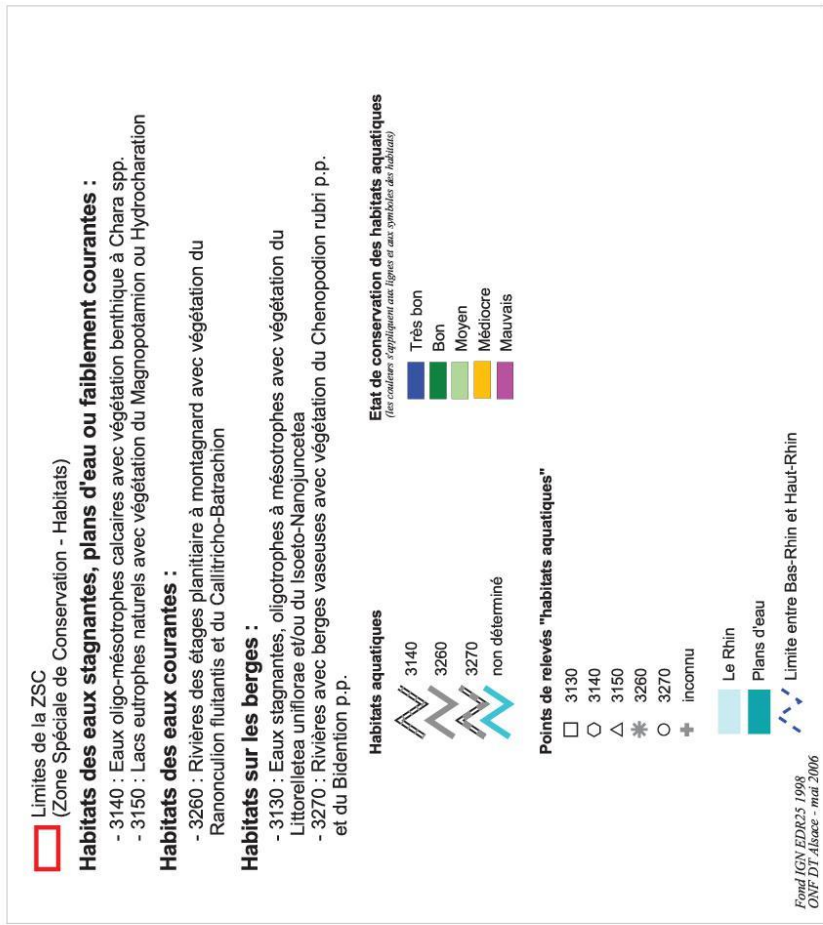


Figure 23 : Légende des enjeux des habitats aquatiques, DOCOB, Natura 2000

- **Les espèces animales d'intérêt communautaire (hors oiseaux)**

16 espèces animales (à l'exclusion des oiseaux) justifient la création de la ZSC. Ces derniers sont les suivants :

- Le Castor d'Europe
- Le Grand Murin
- Le Murin à oreilles échancrées
- Le Sonneur à ventre jaune
- Le Triton crêté
- Le Chabot
- La Lamproie de Planer
- La Bouvière
- L'Aspe
- L'Agrion de Mercure
- La Leucorrhine à gros thorax
- Le Cuivré des marais
- L'Azuré des paluds
- Le Lucarne Cerf-volant
- Le Vertigo angustior
- Le Vertigo moulinsiana

Le Castor d'Europe

La présence actuelle de l'espèce sur le secteur 3 doit être confirmée. Toutefois, ce secteur est intermédiaire entre des zones où la présence de l'espèce est avérée.

Il y aurait donc un enjeu lié à cette espèce sur le secteur 3, malgré son statut incertain. Les principaux facteurs favorables à un retour de l'espèce seraient :

- *Améliorer son habitat : favoriser les saulaies le long des cours d'eau.*
- *Généraliser l'utilisation de pièges non tuant dans le cadre de la lutte contre la prolifération du Ragondin*
- *Améliorer lorsque c'est possible, le franchissement des ouvrages problématiques identifiés par le GEPMA sur le secteur (Action A11 du programme LIFE Rhin Vivant)*

→ Comme évoqué précédemment le projet ne fait qu'autoriser la possibilité d'implanter en zone Nj, une piscine, une terrasse et un abri de jardin par unité foncière et ce dans la limite de 160 m² d'emprise au sol au total.

De plus, le projet est situé sur un espace déjà anthropisé où le castor n'a jamais été vu.

Il n'a donc pas d'incidence significative sur le castor d'Europe remettant en cause son état de conservation.

Le Grand murin

Une seule donnée signale la présence de l'espèce sur le ban communal de Gerstheim dans les 10 dernières années. Cette information n'est pas assez significative pour permettre de se prononcer quant à son statut sur le secteur. Il conviendrait donc d'acquérir d'avantage de données sur cette espèce et sur sa localisation sur le site. Il est à signaler que l'île de Rhinau a fait l'objet d'un inventaire Chiroptérologique en 2000 et n'a pas permis de contacter l'espèce.

→ Le Grand murin est potentiellement présent sur la commune, néanmoins le projet étant situé sur des surfaces dégradées et fortement anthropisées, il est peu probable que le Grand murin affectionne cet espace. En effet, selon la fiche descriptive de l'INPN, cette espèce serait « *essentiellement forestière mais fréquente aussi les milieux mixtes coupés de haies, de prairies et de bois. Pour la chasse, elle affectionne particulièrement les vieilles forêts, voire le bocage et les pâtures. Le domaine vital est en moyenne d'une centaine d'hectares pour un individu, le rayon moyen de dispersion est de 10 à 15 km.* »

Le projet n'a donc pas d'incidence significative sur le Grand Murin remettant en cause son état de conservation.

Le Murin à oreilles échancrées

Un site de reproduction de l'espèce a été identifié sur le ban communal de Friesenheim dans les 10 dernières années. Cette information n'est pas assez significative pour permettre de se prononcer quant à son statut sur le secteur. Il conviendrait donc d'acquérir d'avantage de données sur cette espèce et sur sa localisation sur le site. Il est à signaler que l'île de Rhinau a fait l'objet d'un inventaire Chiroptérologique en 1999 et n'a pas permis de contacter l'espèce.

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Le Sonneur à ventre jaune

Le Sonneur à ventre jaune est présent en effectifs peu importants sur le secteur 3 puisqu'il n'a été trouvé que sur les îles de Gerstheim de manière ponctuelle et sur l'île de Rhinau. Seule la population présente sur l'île de Rhinau paraît stable, même si les effectifs observés restent modestes. Les principaux facteurs favorables au maintien de l'espèce, voire à son développement sont :

- *La conservation et la restauration des mares intraforestières, des ornières et des fossés qui constituent une grande partie de son habitat.*
- *La continuité et le maillage des zones humides permettant les échanges entre les populations.*
- *Le respect des zones de reproduction lors d'opérations de travaux forestiers (mars-mai), en veillant notamment à éviter la circulation sur les chemins et à ne pas combler les ornières.*

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Le Triton crêté

Le Triton crêté est bien présent sur le secteur 3 (île de Gerstheim, Polder d'Erstein, Massif forestier de Daubensand). Des prospections complémentaires seraient à effectuer sur l'île de Rhinau.

- *Les principaux facteurs favorables au maintien de l'espèce, voire à son développement sont : La conservation et la restauration des mares et points d'eau, en recherchant un maillage de quelques centaines de mètres permettant les échanges inter- et intra-populationnels. Un réseau d'habitats terrestres favorables (haies, bois, prairies) doit être présent entre les sites de reproduction.*
 - *La diminution des populations de sangliers est nécessaire pour la pérennisation des populations de Tritons crêté, notamment dans les zones du Polder d'Erstein, de l'île de Gerstheim, de l'île de Rhinau et du Massif de Daubensand.*
 - *Eviter l'introduction de poissons dans les zones de reproduction, voire retirer les poissons dans les mares closes où ils ont été introduits de manière artificielle (île de Gerstheim).*
- Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Le Chabot

La présence du Chabot semble avérée sur le secteur 3 (Schafteu, Vieux-Rhin), en effectifs toutefois très faibles. Cette espèce inféodée aux eaux courantes à substrat rocheux ou graveleux, est toutefois absente des cours d'eau phréatiques, envasés à plus de 90% sur le secteur 3. Les principaux facteurs favorables au maintien de l'espèce, voire à son développement sont :

- *Le maintien, voire l'amélioration de la qualité des eaux de surface,*
 - *Le maintien, voire la restauration d'habitats favorables : eaux courantes sur fonds caillouteux et graveleux.*
- Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

La Lamproie de Planer

La Lamproie de Planer est une espèce plutôt inféodée aux cours d'eau de tête de bassin où elle effectue sa reproduction. Toutefois, sa présence semble avérée sur le secteur 3 (Vieux Rhin), en effectifs toutefois très faibles. Les principaux facteurs favorables au maintien de l'espèce, voire à son développement sont :

- *Le maintien, voire l'amélioration de la qualité des eaux de surface,*
 - *Le maintien, voire la restauration d'habitats favorables non envasés,*
 - *Favoriser la libre circulation en équipant les seuils et barrages de passes à poissons.*
- Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

La Bouvière

La Bouvière est une espèce des milieux calmes (lacs, étangs, plaines alluviales), aux eaux stagnantes ou peu courantes, présentant des eaux claires, peu profondes et des substrats sablo-limoneux. Sa reproduction est liée à la présence de mollusques bivalves (Unionidés). Sa présence semble avérée sur le secteur 3 (Schafteu), en effectifs toutefois très faibles. Les principaux facteurs favorables au maintien de l'espèce, voire à son développement sont :

- *La protection des zones de présence connues,*
- *Le maintien, voire la restauration d'habitats favorables : eaux calmes non envasées,*

- Favoriser la libre circulation en équipant les seuils et barrages de passes à poissons.
- Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

L'Aspe

L'Aspe est une espèce originaire du bassin du Danube, apparue sur le bassin du Rhin depuis une dizaine d'année. Depuis, cette espèce est en expansion géographique et numérique et ne paraît pas menacée sur le site Rhin Ried Bruch, même si sa présence n'est pas avérée sur tous les secteurs. L'espèce est bien présente sur le secteur 3, mais ne revêt pas d'enjeu de conservation. Les principaux facteurs favorables au maintien de l'espèce, voire à son développement sont liés à la franchissabilité des ouvrages existant sur le Rhin et ses affluents.

- Le projet n'a donc pas d'impact sur cette espèce

L'Agrion de Mercure

Le secteur 3 renferme l'une des populations les plus importantes de la bande rhénane pour cette espèce dans le massif forestier de Daubensand. L'Agrion de Mercure est également présent dans le polder d'Erstein, mais la population reste à quantifier exactement. Il n'a en revanche, pas été trouvé sur l'île de Rhinau. Les principaux facteurs favorables à sa conservation sont :

- *le maintien, voire l'amélioration de la qualité des eaux de surface,*
- *le maintien des habitats favorables : cours d'eau ensoleillés, bordés par une végétation aquatique herbacée*
- *la prise en compte de l'espèce lors de la mise en œuvre de travaux de restauration des habitats aquatiques (massif forestier de Daubensand) : maintien d'habitats annexes, maintien de la végétation herbacée rivulaire en période de reproduction, limitation des curages (au maximum tous les 3 ans avec une rotation par tiers).*
- Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

La Leucorrhine à gros thorax

Le secteur 3 renferme le principal site de reproduction de la Leucorrhine à gros thorax pour la plaine du Rhin supérieur (Réserve Naturelle de l'île de Rhinau). Elle n'est toutefois identifiée nulle part ailleurs sur le secteur et doit donc être considérée comme étant en situation de grande fragilité. Les principaux facteurs favorables à sa conservation sont :

- *la protection stricte des rares sites de reproduction,*
- *la re-crédation de milieux favorables à proximité de ces sites,*
- *le maintien, voire l'amélioration de la qualité des eaux de surface,*
- *le maintien des habitats favorables : mares, étangs, bras morts*
- *la prise en compte de l'espèce lors de la mise en œuvre de travaux de restauration des habitats aquatiques : maintien d'habitats annexes non intégrés aux habitats d'eau courante,*
- *la non introduction de poissons dans les milieux fréquentés par l'espèce.*
- Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Le Cuivré des marais et l'Azuré des paluds

Ces deux espèces sont présentes de façon très localisée sur le secteur 3, au sud de Rhinau dans des prairies bordant l'Ischert, et longeant un ancien chenal. Les principaux facteurs favorables à la conservation de ces espèces sur le secteur 3 sont :

- *la pérennisation, voire l'amélioration de la gestion des stations identifiées par la pratiques de fauches adaptées : soit une fauche très tardive (après le 15 septembre) sur les parcelles concernées (zones refuges), soit une mise en place de zones refuges « tournantes » (fauche à l'année n+1),*
 - *l'absence de traitements par fertilisation ou pesticides sur les parcelles concernées,*
 - *la conservation des éléments arbustifs ou arborés en bordure de la station*
- Ces espèces ne sont donc pas présentes sur le site du projet.

Le Lucane Cerf-volant

Cette espèce est considérée comme étant en bon état de conservation sur l'ensemble des secteurs du site Rhin Ried Bruch. Elle n'a donc pas fait l'objet de cartographie.

- Comme évoqué précédemment le projet ne fait qu'autoriser la réhabilitation d'un bâtiment déperissant en UAc et la possibilité d'implanter, en Nj, une piscine, terrasse et un abri de jardin par unité foncière et ce dans la limite de 160 m² d'emprise au sol au total.

L'espace enherbé en friche sera donc conservé dans sa majorité et pourra potentiellement accueillir cette espèce. La zone Nj a vocation à rester une zone de jardin. De plus la bonne représentativité de l'espèce dans ce secteur du site Natura 2000 permet d'avancer que le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à cette espèce de manière significative, ni de remettre en cause son état de conservation.

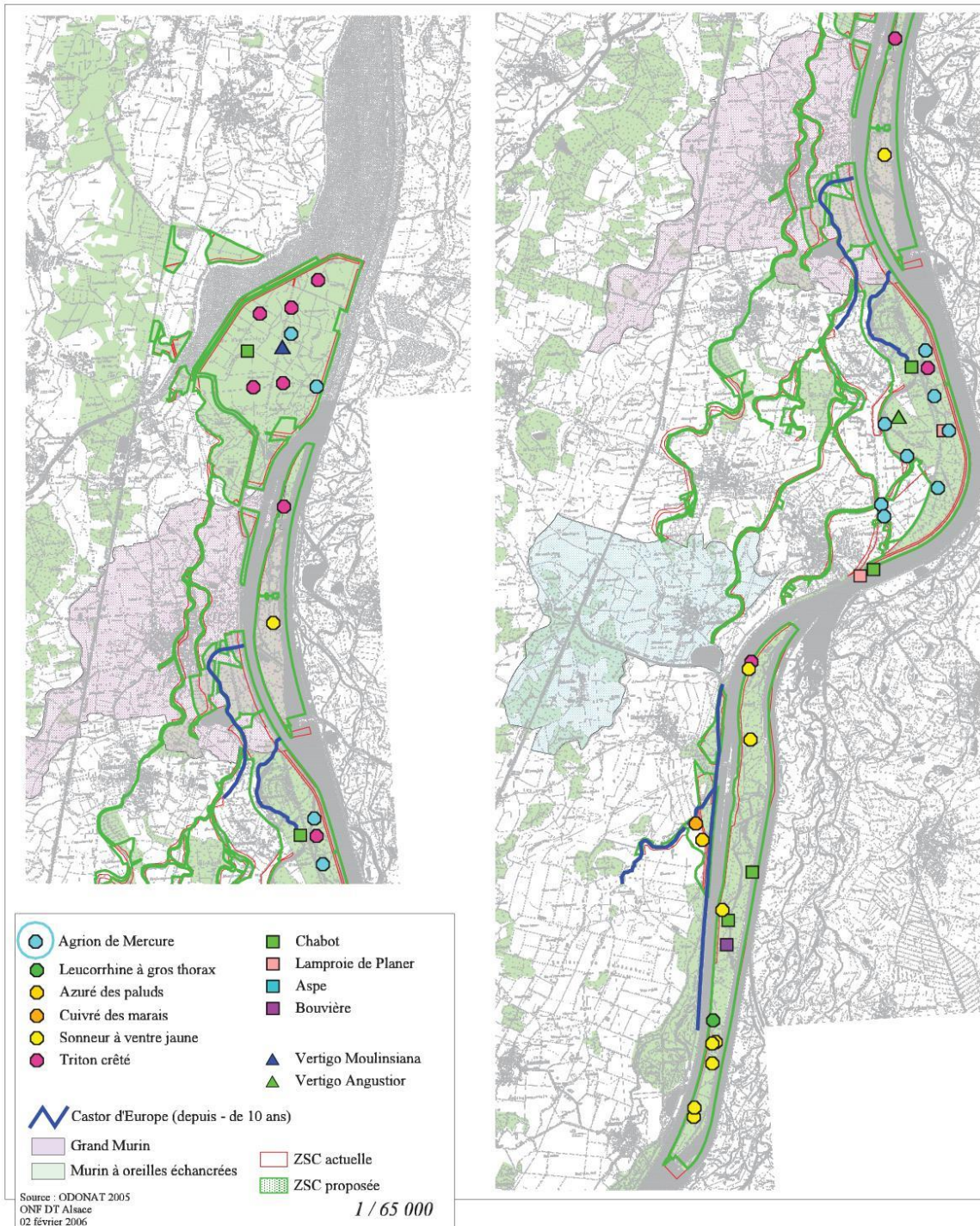


Figure 24 : Localisation d'espèces de l'annexe II, DOCOB, Natura 2000

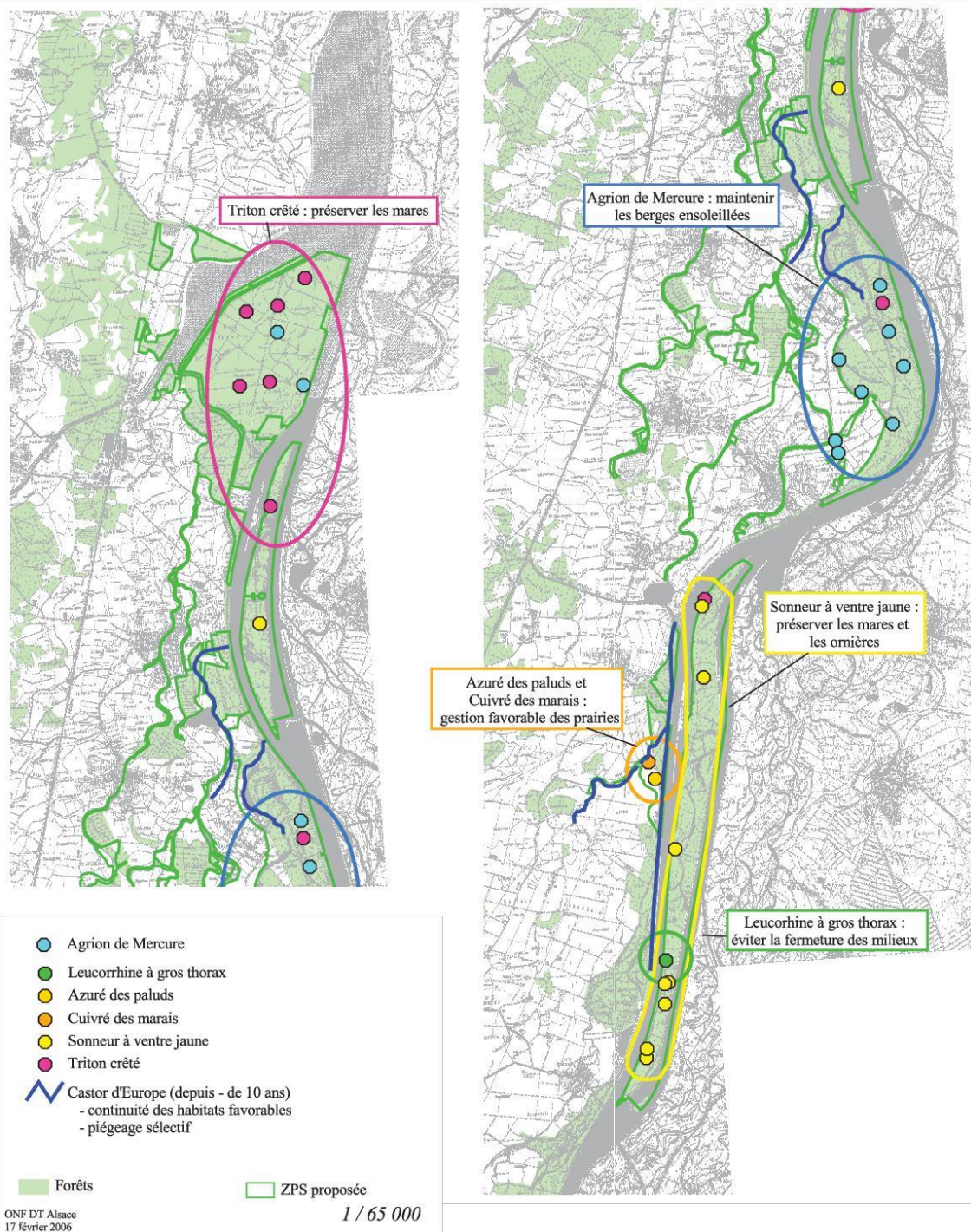


Figure 25 : Enjeux d'espèces de l'annexe II, DOCOB, Natura 2000

- **Les oiseaux d'intérêt communautaire**

12 espèces nicheuses et 2 espèces migratrices de l'annexe 1 de la directive Oiseaux justifient la création de la ZPS. Ces dernières sont les suivantes :

- Le Blongios nain
- Le Butor étoilé
- La Bondrée apivore
- Le Milan noir
- Le Milan royal
- Le Busard des roseaux
- La Sterne pierregarin
- Le Pic noir, Pic mar et Pic cendré
- Le Martin pêcheur
- La Pie grièche écorcheur
- La Grande Aigrette
- Le Busard Saint-Martin

Le Blongios nain

Cette espèce, en danger d'extinction en Alsace a été observée sur le secteur 3 dans les années 1980. Aucune observation n'a été recueillie depuis 1995, mais le Blongios nain reste un nicheur possible, notamment sur les roselières bordant l'Altrhein - Brunnwasser (Massif forestier de Daubensand).

Les mesures favorables à l'espèce concernent surtout le maintien des roselières et de leur inondabilité. Le Blongios nain est également sensible au dérangement. Il est notamment avéré que la présence importante de sangliers dans les roselières constitue un facteur très défavorable pour la conservation des espèces qui y nichent.

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Le Butor étoilé

Cette espèce a été observée en 2003-2004 sur le secteur 3 (roselière bordant l'Altrhein - Brunnwasser - massif forestier de Daubensand). Comme pour le Blongios nain, les mesures favorables à l'espèce concernent surtout le maintien des roselières inondées. Le Butor étoilé est également sensible au dérangement. Il est notamment avéré que la présence importante de sangliers dans les roselières constitue un facteur très défavorable pour la conservation des espèces qui y nichent.

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

La Bondrée apivore

L'espèce niche dans le polder d'Erstein (forêt de la Sommerley), ainsi que près du plan d'eau de Rhinau-Kappel (hors site). Des indices de reproduction ont également été recueillis sur l'île de Rhinau et en forêt communale de Gerstheim. Les facteurs favorables à la conservation de l'espèce sont le maintien d'une mosaïque de milieux et notamment de prairies pour y chercher sa nourriture et de massifs forestiers pour y établir son nid. Cet oiseau est également sensible au dérangement en milieu forestier pendant les périodes de nidification (avril à juillet).

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Le Milan noir

5 couples nicheurs probables et 5 possibles ont été localisés dans la forêt de Sommerley à Erstein et dans l'île de Rhinau. La principale cause de disparition de cette espèce est liée aux électrocutions par les lignes à moyenne tension. La fermeture des décharges et l'assainissement des cours d'eau peuvent également avoir un impact sur la présence de cet oiseau, en grande partie charognard. Toutefois, la conservation du Milan noir est également liée au maintien de la mosaïque de milieux rhénans (prairies, forêts, milieux aquatiques). Enfin dans les secteurs fréquentés par l'espèce, il est souhaitable de prévoir un maintien de la tranquillité pendant la période de reproduction.

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Le Milan royal

L'espèce a été observée à proximité du site au niveau de Friesenheim et Rhinau. Toutefois, aucun indice de nidification n'a été collecté sur le secteur 3. Cette espèce très menacée dans la région, est un bio-indicateur de l'intensification de l'agriculture et notamment du retournement des prairies au profit du maïs. Pour favoriser son maintien ou son retour, il convient de conserver les prairies existantes et de conserver une bonne densité de gros arbres en milieux forestiers, afin de favoriser la nidification de cet oiseau.

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Le Busard des roseaux

L'oiseau est régulièrement observé entre Rhinau et Daubensand (roselière du Brunnwasser), sans toutefois que la nidification soit avérée.

Comme pour le Blongios nain et le Butor étoilé, les mesures favorables à l'espèce concernent surtout le maintien des roselières inondées. L'espèce a également besoin de zones ouvertes pour chasser. Le maintien des prairies est donc un facteur qui lui est très favorable. Le Busard des roseaux est également sensible au dérangement, notamment en période de reproduction. Il est notamment avéré que la présence importante de sangliers dans les roselières constitue un facteur très défavorable pour la conservation des espèces qui y nichent.

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

La Sterne pierregarin

Une colonie de Sternes pierregarin s'installe chaque année sur le plan d'eau de Rhinau-Kappel (hors site français). L'oiseau pêche abondamment dans le site Natura 2000 côté français. Il nidifiait encore en 1997 sur le musoir amont de la chute de Gamsheim. L'espèce ne semble pas menacée à court terme. Toutefois, il convient de veiller au maintien de son habitat (étendues de graviers) et à la bonne qualité des eaux du Rhin.

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Pic noir, Pic mar et Pic cendré

Ces espèces sont considérées comme étant en bon état de conservation sur l'ensemble des secteurs du site Rhin Ried Bruch. Elles n'ont donc pas fait l'objet de cartographie. Les facteurs favorables au maintien de ces espèces sont liés au maintien d'habitats forestiers diversifiés comprenant notamment des arbres morts, des gros bois et des arbres âgés. Le Pic mar est particulièrement lié à la présence du Chêne pédonculé.

→ Ces espèces ne sont donc pas présentes sur le site du projet.

Martin pêcheur

Cette espèce est considérée comme étant en bon état de conservation sur l'ensemble des secteurs du site Rhin Ried Bruch. Elle n'a donc pas fait l'objet de cartographie. Les facteurs favorables à la conservation de cette espèce sont liés à la bonne qualité des eaux superficielles et à la présence de portions de berges abruptes le long des cours d'eau, favorables à sa nidification.

→ Cette espèce n'est donc pas présente sur le site du projet.

Pie grièche écorcheur

Cette espèce est considérée comme étant en bon état de conservation sur l'ensemble des secteurs du site Rhin Ried Bruch. Elle n'a donc pas fait l'objet de cartographie. Les facteurs favorables à la conservation de cette espèce sont liés à la présence de milieux favorables : habitats ouverts, riches en haies buissonnantes.

→ La friche enherbée contient, en sa périphérie, des arbres buissonnants. Ceux-ci ne sont pas présents dans le secteur où l'implantation de la terrasse et de la piscine est prévue. La forte dégradation du milieu où le projet est situé laisse à penser que ce milieu ne serait pas favorable à cette espèce. Le projet n'est donc pas susceptible de porter atteinte à cette espèce de manière significative, ni de remettre en cause son état de conservation.

La Grande Aigrette

Cette espèce est bien présente sur l'ensemble de la bande rhénane et ses effectifs sont en croissance régulière depuis les années 1980. Elle est régulièrement observée sur l'ensemble du secteur 3. Les facteurs favorables à la conservation de cette espèce sont liés à la préservation et à la tranquillité de ses milieux de vie : zones marécageuses, prairies inondables, bras morts du Rhin, etc...

→ Le projet n'a pas d'impact sur cette espèce au vu de sa localisation sur des milieux anthropisés peu favorables à la tranquillité dont a besoin cette espèce.

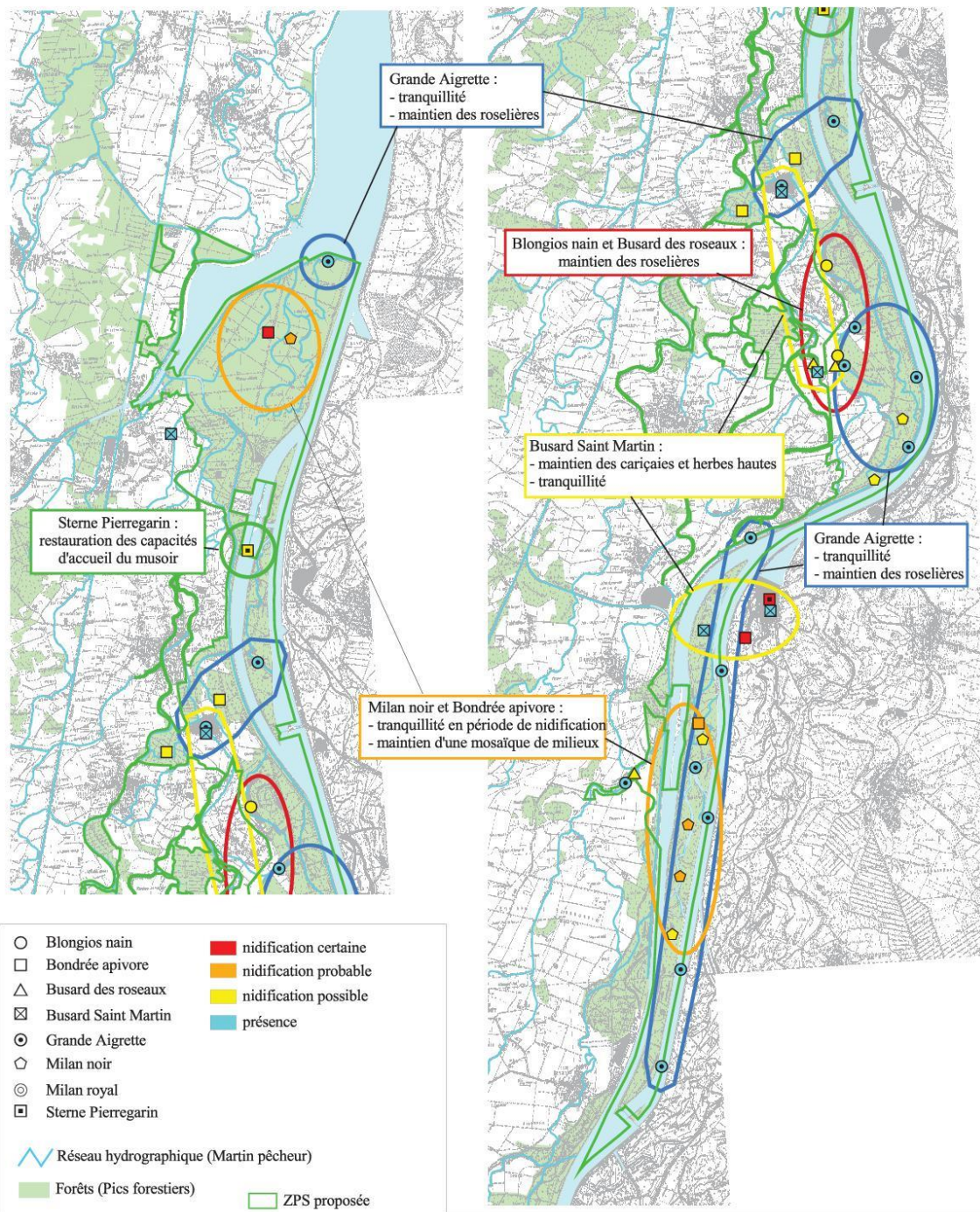
Le Busard Saint-Martin

Cette espèce est rare sur l'ensemble du site. Sur le secteur 3 elle a été observée principalement dans les zones agricoles situées entre Daubensand et Rhinau. Les facteurs favorables à la conservation de cette espèce sont liés à la préservation des zones prairiales extensives, ainsi que des formations à végétation herbacée haute (roselières, jachères, ...). Cette espèce a également besoin d'une certaine tranquillité.

→ Le projet n'a pas d'impact sur cette espèce au vu de sa localisation sur des milieux anthropisés peu favorables à la tranquillité dont a besoin cette espèce.

Ainsi le projet de réhabilitation du moulin ne remet pas en cause l'état de conservation des espèces communautaires des sites de Natura 2000 et n'est donc pas susceptible de porter atteinte de manière significative aux espèces ayant justifiés la désignation de ce site.

➤ *Un projet sans impact majeur sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000.*



ONF DT Alsace
17 février 2006

1 / 65 000

Figure 26 : Enjeux concernant les oiseaux de l'annexe I, DOCOB, Natura 2000

e. Incidences nulles sur les autres éléments environnementaux

La commune de Gerstheim est par ailleurs concernée par (Voir cartes ci-après) :

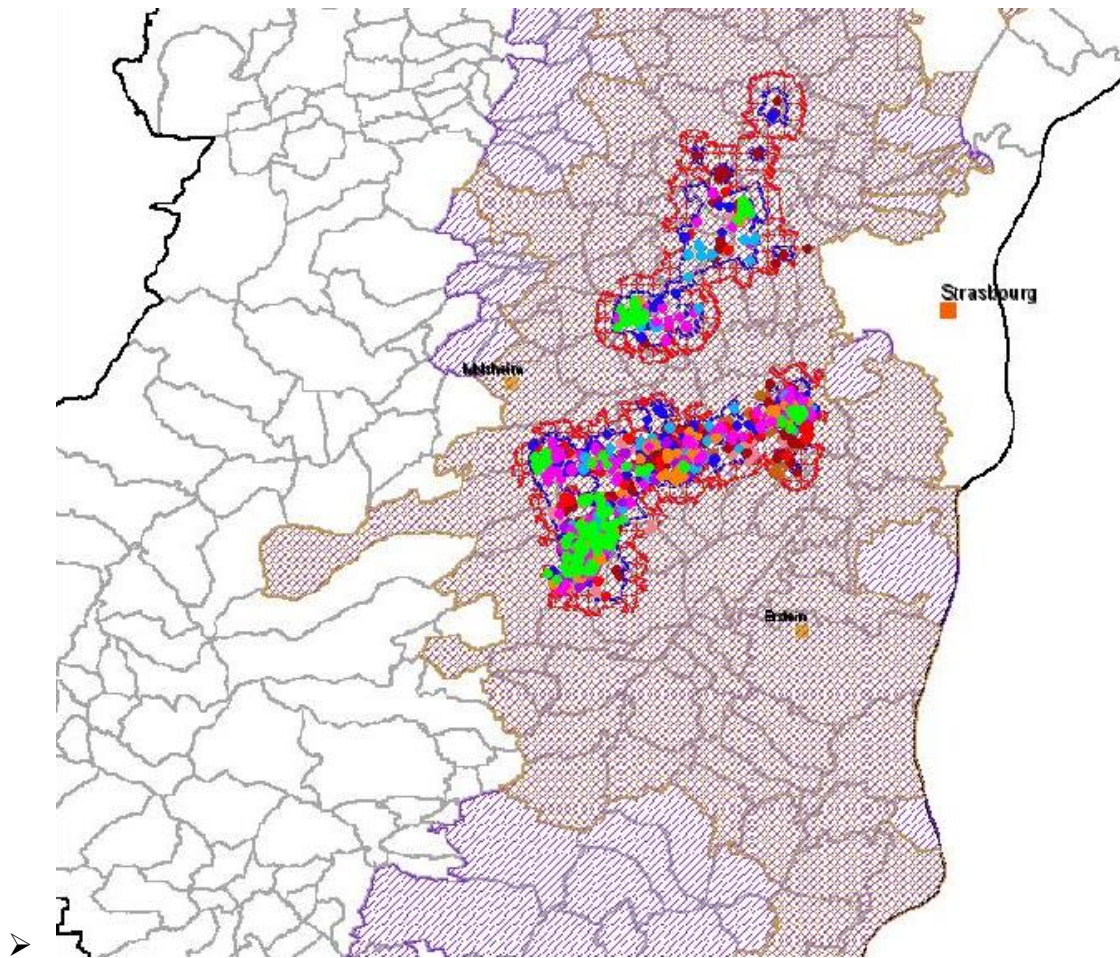
- Des cours d'eau classés dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Un périmètre de protection de la Pie Grièche Grise
- Une ZNIEFF de type 2
- Des aléas faibles ou moyens identifiés au Plan de Prévention des Risques Naturels inondations
- L'aire de reconquête du hamster
- Le SAGE Ill-Nappe-Rhin

La commune se situe dans l'aire de reconquête du hamster (Voir carte ci-après). Toutefois, elle est très éloignée des secteurs où les derniers enjeux ont été identifiés (à l'ouest et au sud-ouest de Strasbourg). En effet, le projet se situe à 15 km du dernier terrier recensé depuis 2006 ainsi que des zones de protection de son habitat (zone de protection statique et zone d'accompagnement).

Au vu de sa localisation et de ses caractéristiques, le projet n'aura d'incidence ni sur la qualité des eaux souterraines, ni si sur celles des eaux de surface. Rappelons à ce titre qu'un recul de 6 mètres depuis les berges des cours d'eau sera imposé en zone Nj.

En faisant évoluer les règles en zone UAc et en créant un secteur Nj autorisant la réalisation de terrasse, piscine, abri de jardin ainsi que les plantations d'essences locales, la modification porte sur la ZNIEFF de type 2. Hors, le projet de modification ne permet que la réhabilitation de constructions existantes en UAc et de nouvelles annexes de très faible emprise en Nj. La modification n'aura donc aucune incidence sur la ZNIEFF de type 2 et le fonctionnement de ces sites.

➤ *Un impact nul sur les autres protections environnementales*



Source: DREAL Alsace, CARMEN, 17 janvier 2017



Figure 27 : Extrait du plan national d'action pour le hamster

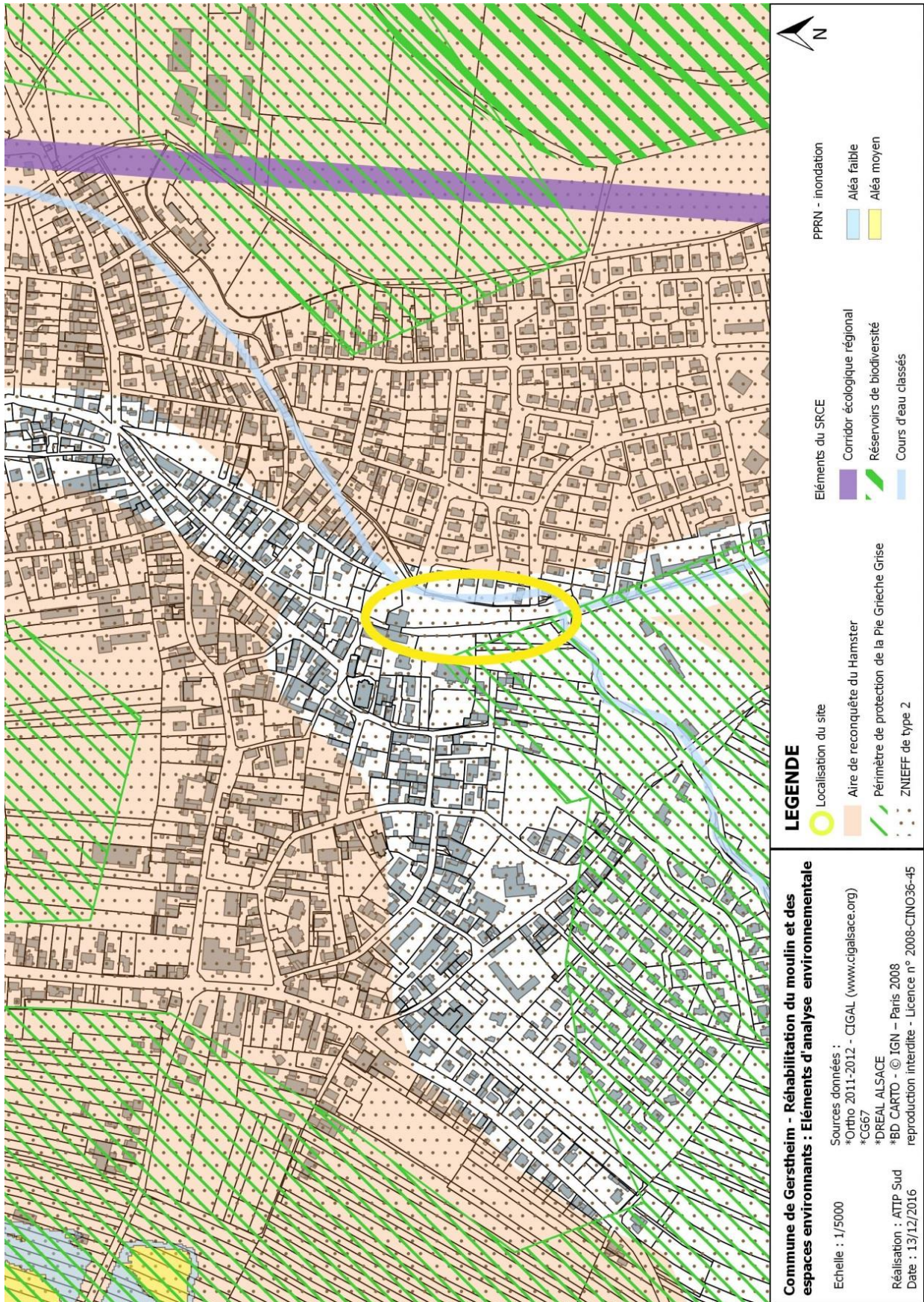


Figure 28 : Protections environnementales de la commune de Gerstheim

Situation du SAGE III-Nappe-Rhin dans la vallée du Rhin supérieur

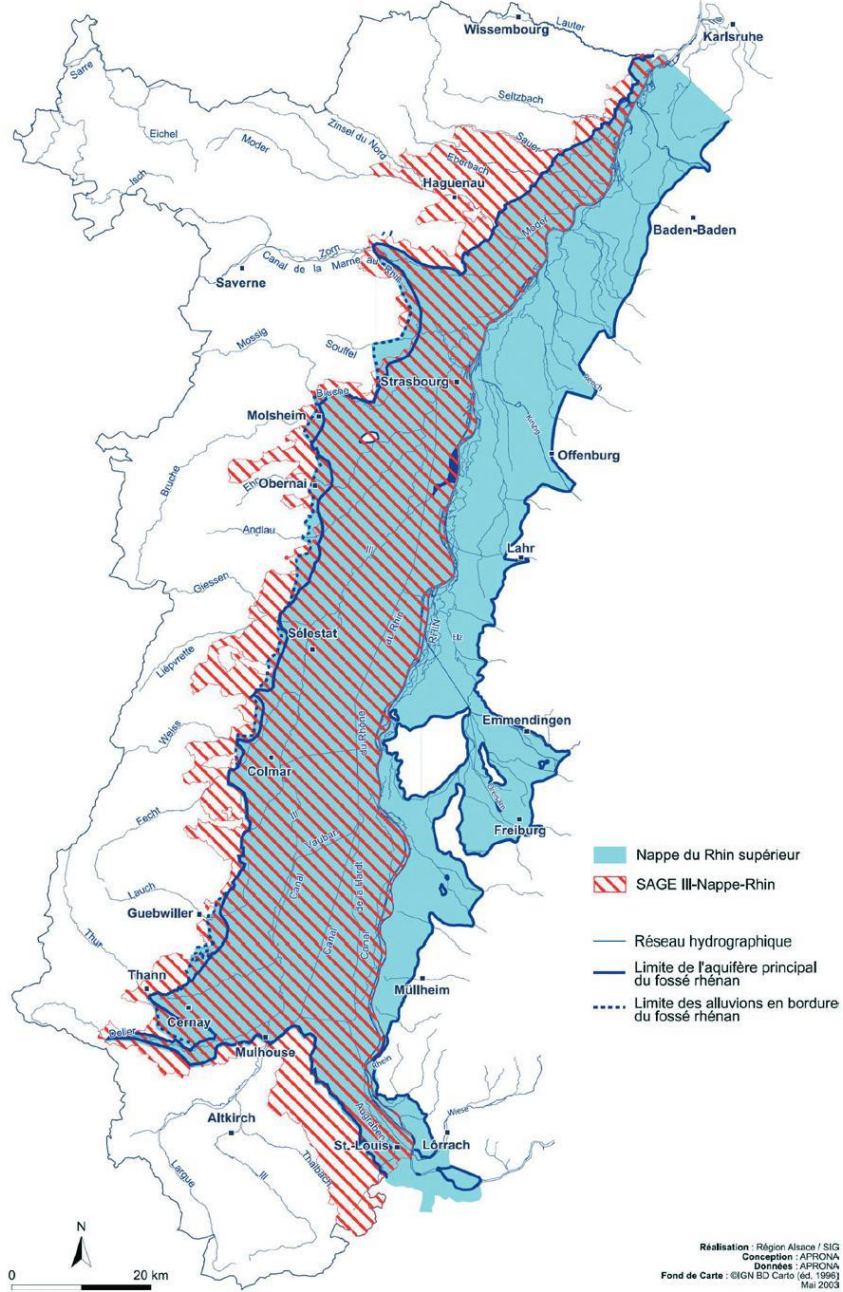


Figure 29 : SAGE III-Nappe-Rhin (extrait du SCOTERS)

f. Impact contrôlé sur les zones déjà urbanisées

Le site du projet est situé dans la zone UAc déjà urbanisée, à 45 m de l'UAb et 45 m de l'UBa. La partie du projet se situant en zone urbanisée concerne seulement la réhabilitation de l'existant. Elle n'entrave pas l'extension du village. Le projet n'a donc aucun impact sur les zones urbanisées.

Par ailleurs, le projet n'a pas d'impact d'un point de vue sanitaire.

- Une modification qui n'a pas d'impact direct sur les zones urbanisées ou à urbaniser et dont l'aspect sanitaire est nul

g. Impact paysagé limité

La commune de Gerstheim se situe dans la Plaine d'Alsace, à proximité du Rhin et au sein du Ried Centre Alsace. Elle est caractérisée par un relief quasiment plat avec une altitude variant de 152 m à 156 m. L'impact du projet sur le paysage est nul puisqu'il respecte les dimensions du bâtiment existant.



Figure 30 : Localisation du projet sur un plan topographique

- Une réhabilitation sur un terrain plat dans un espace déjà anthropisé

5. 3^{EME} OBJET DE LA MODIFICATION : ERREURS MATERIELLES

Le plan de règlement (plan au 1/2000^{ème}, planche n°2) est modifié afin d'ajouter :

- La limite de la zone N manquante rue des Myosotis
- La limite de la zone A manquante rue de Daubensand

6. EN CONCLUSION

- Cette modification ne fait qu'autoriser une évolution limitée des constructions dans des sous-secteurs délimités.

7. LES PIECES MODIFIEES DU DOSSIER DE PLU

La modification impose des modifications dans les documents suivants :

- Le rapport de présentation :
 - Page 166 – 2^{ème} page du tableau des superficies affectées aux différentes zones
- Le règlement
 - Article 6 UA
 - Article 10 UA
 - Article 11 UA
 - Article 12 UA
 - Article 13 UA
 - Préambule de la zone N
 - Article 2 N
 - Article 9 N
- Le plan de règlement au 1/2000^{ème} (planche n°1)
- Le plan de règlement au 1/2000^{ème} (planche n°2)

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GERSTHEIM

RAPPORT DE PRESENTATION

PAGE MODIFIEE

Révision PLU le 16/07/2007
Modifications n°1 le 23/11/2009
Modification simplifiée n°1 le 15/12/2014
Modification simplifiée n°2 le 22/08/2016

MODIFICATION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 11 septembre 2017 ,

A Gerstheim,
le 11 septembre 2017

Le Maire,
Laurence MULLER-BRONN



Agence Territorial d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

TOTAL UC	28.1
UE	69.4
UX	12.2

Surface des **280.7**

EBC :

Aa		36.6
TOTAL A		617.2
N		711.5
	Nfp	121.5
	Ng	Ng1 1.9
		Ng2 63
	NI	5.2
	Nj	0.3
TOTAL N		903.4
Superficie totale		1784



Commune de GERSTHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Contenu du dossier

1. Exposé des motifs
2. Règlement (extrait, à substituer)
3. Zonage (planche au 1/2000^e à substituer)



Modification simplifiée du PLU
Approuvée par DCM du
15/12/2014



Le Maire
Laurence MULLER-BRONN



Commune de GERSTHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

EXPOSE DES MOTIFS



Modification simplifiée du PLU
Approuvée par DCM du 15/12/2014

Le Maire
Laurence MULLER-BRONN





Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

SOMMAIRE

A	PREAMBULE	4
1.	Les coordonnées du maître d'ouvrage	5
2.	Les objets de la modification simplifiée	5
2.1.	Rectification d'une erreur matérielle	5
2.2.	Ajustement de zonage	6
2.3.	Ajustement de règlement	6
3.	La justification de la procédure	7
4.	Le détail des éléments rectifiés	7
B	LE PLU MODIFIE	8
1.	Le plan de zonage	9
1.1.	Rectification de la limite entre la zone UBb et IAU1a	9
1.2.	Suppression de la mention d'un accès à prévoir entre la zone IAUXa et la zone IAU1c	10
1.3.	Synthèse : le zonage en vigueur	11
1.4.	Synthèse : le zonage après modification simplifiée	12
2.	Le règlement	13
2.1.	L'article 2IAU1 en vigueur	13
2.2.	La nouvelle rédaction de l'article 2IAU1	13
C	SITUATION AU REGARD DE NATURA 2000	14



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

A

Préambule



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Ville de GERSTHEIM
1, rue Reuchlin
67150 GERSTHEIM

Tél. 03.88.98.30.20
Fax 03.88.98.43.23
e-mail : mairie@gerstheim.fr

2. Les objets de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de Gerstheim a été approuvé le 16 juillet 2007 et a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du conseil municipal du 23 novembre 2009.

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objets :

1. la rectification du PLU pour erreur matérielle
2. un ajustement de zonage
3. et de règlement.

2.1. Rectification d'une erreur matérielle

Lors de la finalisation du PLU avant son approbation, les limites définitives entre la zone UBb (définies pour le projet de lotissement "Bancalis" déjà bien avancé) et la zone IAU1a ont été calées sur le découpage cadastral en vigueur avant la commercialisation de l'ensemble des lots du lotissement.

Or, les limites parcellaires ont évolué entre l'approbation du PLU et la finalisation et l'urbanisation complète de l'opération du Bancalis.



Le Maire

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Laurence Muller-Bronn', written over a horizontal line.

Laurence MULLER-BRONN *superposition du site Bancalis et des limites parcellaires*

La présente modification simplifiée vise à intégrer dans leur globalité l'ensemble des terrains de l'opération Bancalis en zone UBb. En effet, des arrières de parcelles en façade ouest du site sont aujourd'hui classés en zone IAU1a, alors qu'ils font partie intégrante du lotissement Bancalis, et doivent donc être intégrés à la zone UBb, dans un souci de cohérence de traitement des unités foncières.

2.2. Ajustement de zonage

Les réflexions menées dans le cadre de la réalisation d'une zone commerciale au sud de Gerstheim avaient conduit les rédacteurs du PLU à formaliser des cheminements doux entre la future implantation commerciale et les opérations résidentielles à venir dans les zones IAU1a et IAU1c notamment.

Compte tenu de l'abandon par le porteur de projet de cette opération, le principe d'un cheminement permettant la liaison vers la zone IAU1c et vers la zone UBb n'apparaît plus pertinente. De plus, sa localisation initiale conduirait aujourd'hui à une immobilisation de terrain, alors que celui-ci pourrait utilement faire partie intégrante d'une future opération d'urbanisation résidentielle de la zone IAU1c.

Le plan de zonage est rectifié pour intégrer ce point.

2.3. Ajustement de règlement

Le règlement de la zone IAU1 prévoit pour le secteur IAU1a que toute opération d'aménagement doit porter sur une superficie minimale de 1 ha.

Or, la superficie du secteur IAU1a (de 1,4 ha) est diminuée de près de 0,2 ha. De plus, sans remettre en cause l'urbanisation rationnelle de ce secteur, certains terrains attenants à des constructions d'habitations situées à l'extrême nord du site ne pourront pas entrer dans une opération future (les propriétaires ne souhaitant pas vendre), l'opération projetée ne satisfera pas le seuil minimal de 1 ha.

C'est pourquoi, le règlement ne soumet plus à une superficie minimale l'aménagement ultérieur du secteur IAU1a. Les dispositions relatives aux secteurs IAU1b et IAUd sont mises en cohérence.



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, ou (en application des dispositions de l'article L.123-13-2) qu'il ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction, ou ne diminue les possibilités de construire, ou ne réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, la procédure de modification peut être simplifiée.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois.

4. Le détail des éléments rectifiés

Ont été modifiés :

1. Le plan de zonage pour ce qu'il concerne les limites des zones IAU1a et UBb, et la suppression de la "flèche" marquant un cheminement à prévoir vers et dans la zone IAU1c.
2. Le règlement de la zone IAU1 pour ce qu'il ne soumet plus à une superficie minimale de 1 ha la taille des opérations réalisables dans le secteur IAU1a.



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

B

Le PLU modifié



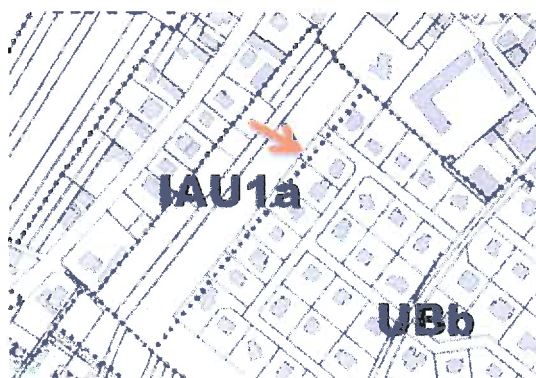
Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

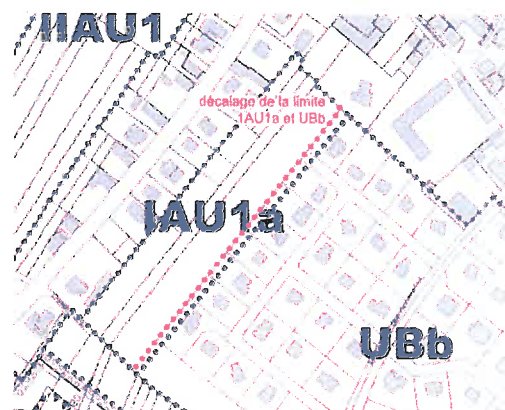
1. Le plan de zonage

1.1. Rectification de la limite entre la zone UBb et IAU1a

Il est modifié pour intégrer la modification de la limite entre la zone UBb et IAU1a, afin d'intégrer l'ensemble des parcelles de la façade Ouest de la zone UBb dans cette zone pour assurer la cohérence des règles d'urbanisme sur les parcelles vendues et déjà urbanisées.



Le PLU en vigueur



Le PLU modifié

La superficie de zone figurant en page 165 du rapport de présentation du PLU approuvé est modifiée :

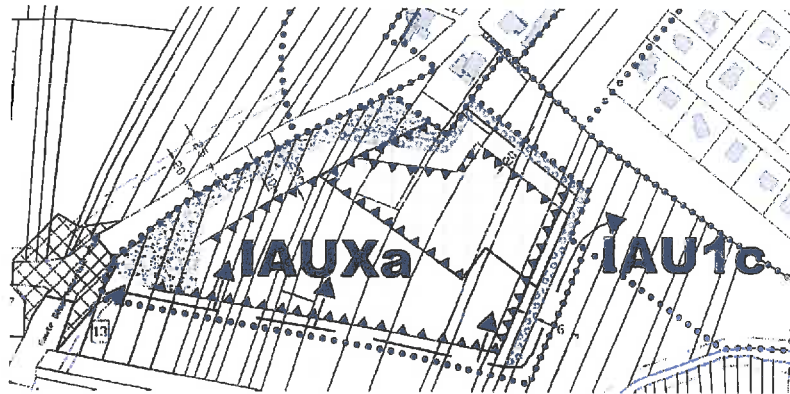
Secteur UBb	6,8 ha (PLU en vigueur)	+ 0,2 ha	= 7 ha (PLU modifié)
Secteur IAU1a	1,4 ha (PLU en vigueur)	- 0,2 ha	= 1,2 ha (PLU modifié)



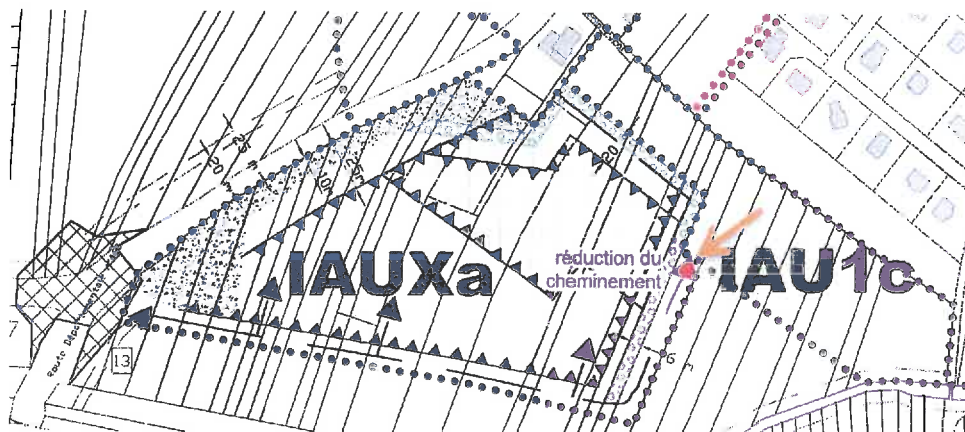
Le Maire

Laurence MULLEK-BRONN

1.2. Suppression de la mention d'un accès à prévoir entre la zone IAUXa et la zone IAU1c



Le PLU en vigueur



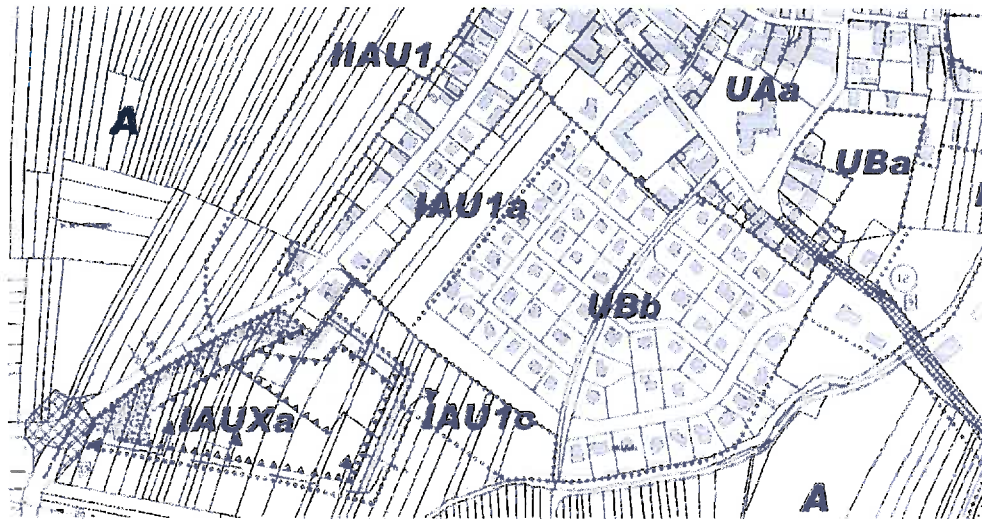
Le plan de zonage après réduction de la "flèche" marquant le principe de poursuite des cheminements de la zone IAUXa vers la zone IAU1c



Le Maire


Laurence MULLER-BRONN

1.3. Synthèse : le zonage en vigueur



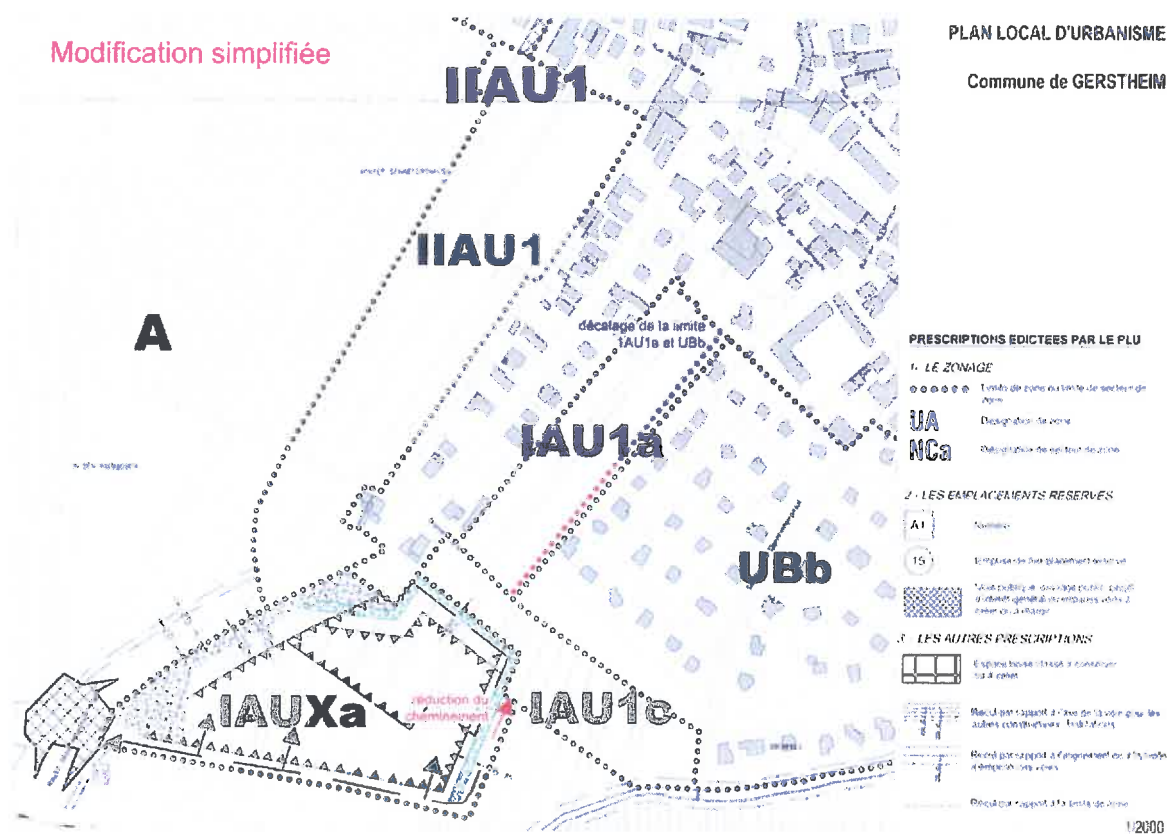
Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Le Maire


Laurence MULLER-BRONN

1.4. Synthèse : le zonage après modification simplifiée



Extrait du plan de zonage la modification de la limite de zone entre la zone UBb et la zone IAU1a, et réduction du cheminement en zone IAUXa



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

2. Le règlement

2.1. L'article 2IAU1 en vigueur

Article 2 IAU1 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 - Conditions de l'urbanisation

Dans les secteurs IAU1a, IAU1b et IAU1d :

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement.

Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale :

- • 1.00 ha (10.000 m²) en secteurs IAU1a,
- d'un seul tenant pour les secteurs IAU1b et IAU1d,

sauf celle achevant l'urbanisation de la zone,

Dans le secteur IAU1c :

L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements (réseaux d'eau et d'assainissement, voirie...). Il n'est pas fixé de superficie minimale par opération.

Dans toute la zone :

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement ultérieur cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2. La nouvelle rédaction de l'article 2IAU1

Les paragraphes modifiés apparaissent en rouge.

2.1 – Conditions de l'urbanisation

Dans le secteur IAU1a

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'opération(s) d'aménagement.

Il n'est pas fixé de superficie minimale par opération.

Dans les secteurs IAU1b et IAU1d :

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'opération(s) d'aménagement.

L'urbanisation de chacun des secteurs devra être réalisée d'un seul tenant.

Dans le secteur IAU1c :

... (pas de modification)

Dans toute la zone :

... (pas de modification)



Le Maire


Laurence MULLER-BRONN

C

Situation au regard de Natura 2000



Le Maire


Laurence MULLER-BRONN

Commune de Gerstheim

Modification simplifiée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Situation au regard de Natura 2000

Le territoire communal de Gerstheim est concerné par deux sites Natura 2000 :

1. le site FR4201797 – Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch
2. le site FR4211810 – Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim.

La localisation de ces sites est reprise ci-après.



La présente modification simplifiée, ne modifiant pas les modalités d'urbanisation retenues dans le cadre du PLU approuvé, ne remet pas en cause les sites Natura 2000.



Le Maire


Laurence MULLER-BRONN

COMMUNE DE GERSTHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n° 1 du P.L.U.

NOTICE DE PRÉSENTATION

Modification n° 1 du P.L.U. approuvée
par délibération du Conseil Municipal du
23 novembre 2009



Le Maire

Marc-Daniel ROTH



Fabienne OBERLÉ - Urbaniste

2^E Rue des Roses

67600 KINTZHEIM

NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE

(Complète le Rapport de Présentation)

SOMMAIRE

1.	L'OBJET DE LA MODIFICATION DU P.O.S.....	2
1.1.	La réhabilitation du site de l'ancien moulin	2
1.2.	La zone d'activité du Ried	6
1.3.	La rue de Daubensand.....	7
2.	LES DOCUMENTS MODIFIES	8
3.	LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE	8

La ville de Gerstheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 Juillet 2007. C'est le document en vigueur aujourd'hui, aucune procédure de modification ou de révision simplifiée n'ayant modifié le P.L.U. approuvé.

1. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU P.O.S.

La présente modification porte sur trois points, touchant pour l'essentiel au règlement. Toutefois, le plan de règlement est également modifié, à la marge.

1.1. La réhabilitation du site de l'ancien moulin

La commune de Gerstheim souhaite favoriser la réhabilitation du site de l'ancien moulin. Le projet vise à restructurer, réhabiliter et étendre le bâtiment existant en hôtel-restaurant. Les extensions se développeront dans le prolongement du bâtiment existant, en cohérence avec la typologie du bâtiment existant.

Le projet se localise en plein cœur du vieux village. Le site est desservi à l'ouest par la Rue du Château et la Rue de l'Eglise, au Nord par la Rue du Rhin et à l'est par la Rue du Moulin.



Localisation du projet - (Source : IGN – Géoportail)

Le P.L.U. approuvé a classé en secteur spécifique UAc cet espace (actuellement propriété communale), permettant notamment la réalisation d'un hôtel-restaurant, ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (afin de répondre aux besoins des seniors).



Le site, vu depuis la Rue du Château



Le Moulin, vu depuis l'est



Le Moulin, vu depuis le sud-est du site



Le Moulin vu depuis la Rue de l'Eglise

Toutefois, le projet de restructuration et d'extension du moulin ayant légèrement changé depuis l'approbation du P.L.U., il s'avère nécessaire d'adapter le document d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre du projet. Les adaptations portent uniquement sur des aspects réglementaires, visant à adapter en particulier les règles de hauteur, d'aspect extérieur (pente des toitures), de stationnement et de densité. De ce fait, les articles 10, 11, 12 et 14 de la zone UA sont revus.

1.1.1. L'article 10UA

a) Afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans la silhouette du vieux village, la modification vise ici à limiter la seule hauteur maximale au faîtage pour les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif, leur hauteur à l'égout n'étant pas limitée. Celle-ci découle de l'application des dispositions de l'article 11UA en vigueur. Toutefois, pour permettre la réalisation d'une opération d'intérêt collectif (destinée au logement de seniors), la hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif est portée à 12 mètres. Il s'agit ici de ne pas entraver l'organisation interne de la construction.

b) Par ailleurs, pour prendre en compte l'évolution législative, qui a conduit à réformer le régime du permis de construire, la disposition limitant à un le nombre de niveau sous combles est supprimée, celle-ci ne trouvant plus à s'appliquer.

c) En dernier lieu, afin de permettre une l'évolution du bâti existant dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement du P.L.U., la modification permet de déroger à cette hauteur maximale dans le cas d'extension de bâtiments existants, dans le seul secteur UAc. Dans le P.L.U. approuvé, cette dérogation n'était ouverte qu'à l'aménagement et à la transformation. Cette modification permet l'extension, dans le respect des hauteurs existantes, d'une partie de l'ensemble du Moulin. Elle vise à conserver une harmonie d'aspect pour la globalité de l'ensemble bâti.

1.1.2. L'article 11UA

Il est revu (page 13) pour exclure les constructions d'intérêt collectif des dispositions régissant les pentes des toitures. Là encore, il s'agit de ne pas entraver un projet d'intérêt collectif qui doit répondre à des règles spécifiques. La commune souhaite ici déroger dans le seul cadre d'une nouvelle construction à vocation d'intérêt collectif, les règles restant en vigueur pour les constructions existantes, y compris dans le secteur UAc.

1.1.3. L'article 12UA

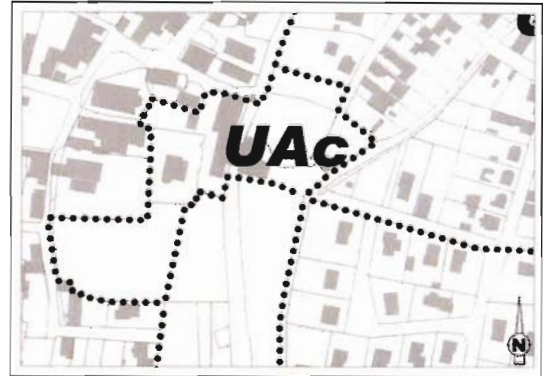
Il est complété (page 14) pour distinguer les obligations de réaliser des espaces de stationnement selon les secteurs. Ainsi, pour les constructions à usage d'hôtels, de gîtes et de débits de boissons, le P.L.U. approuvé dispose qu'une place de stationnement doit être réalisée par chambre, ce quel que soit le secteur de la zone UA considéré. La modification précise ce point en conservant la règle d'origine (1 place par chambre) pour les secteurs UAa et UAb. En revanche, pour le secteur UAc, afin de tenir compte des clients arrivant en bus, les normes de stationnement ont été réduites : il est demandé une place pour deux chambres.

En deuxième lieu, les normes de stationnement sont complétées pour imposer un nombre minimal d'espaces de stationnement à réaliser dans le cadre de l'implantation d'un équipement public ou d'intérêt collectif. En effet, une maison d'accueil pour personnes âgées non dépendantes doit s'implanter. S'agissant d'une structure destinée à accueillir des personnes valides et autonomes, la commune a souhaité que l'opération prévoie des espaces de stationnement en nombre suffisant, tant pour les résidents

que pour leurs visiteurs, à l'intérieur même des limites du secteur UAc. Il s'agit pour la commune de préserver la fluidité du trafic et la sécurité des déplacements piétons aux abords du site.

1.1.4. L'article 14UA

Le P.L.U. approuvé fixe à 0.7 le Coefficient d'Occupation des Sols pour l'ensemble de la zone UA. Or, la faisabilité du projet de restructuration du site du Moulin, (réhabilitation et extension) des bâtiments existants, risque d'être remise en question, compte tenu de la configuration du parcellaire (cf. extrait du plan du P.L.U. approuvé, ci contre). C'est pourquoi le C.O.S. est porté à 0.8 dans le seul secteur UAc. Il reste inchangé (0.7) dans les secteurs UAa et UAb.



1.2. La zone d'activité du Ried

L'instruction des permis de construire en zone IAUXb a mis en évidence les difficultés d'application des règles de prospect (reculs par rapport à la voie et reculs par rapport aux limites séparatives). C'est pourquoi il est proposé de les adapter, afin de faciliter l'urbanisation progressive de ce secteur.

1.2.1. L'article 6 IAUX

Le P.L.U. approuvé (page 60) impose un recul minimal de 12 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans un souci de cohérence et de continuité avec les règles régissant la zone UX contiguë, ce recul est porté à 5 mètres au-moins des voies existantes, à modifier ou à créer.

1.2.2. L'article 7 IAUX

Le recul minimal imposé par rapport aux limites séparatives est fixé à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Cette disposition peut, notamment dans le cas de parcelles de taille relativement réduite, ou de configuration plus complexe, rendre le terrain inconstructible. C'est pourquoi l'article 7 IAUX est modifié pour limiter ce recul minimal à 3 mètres.

De plus, les modifications des règles de prospect permettront une gestion plus économe de l'espace.

1.2.3. L'article 11 IAUX

Les dispositions actuelles de l'article 11 IAUX (page 63) interdisent l'utilisation de bardage en façade des bâtiments.

La commune souhaite supprimer cette interdiction. En effet, s'agissant de bâtiments à vocation économique, l'utilisation de bardages en bois ou de bardage métalliques est fréquente, sans que cela nuise pour autant à la qualité architecturale du bâtiment. De plus, la commune s'est adjoint les services d'un coloriste dont la mission est d'assister la collectivité quant à l'aspect des façades et à leur intégration dans la typologie bâtie environnante.

1.2.4. L'article 11 UX

Dans un souci de cohérence de traitement des futurs bâtiments sur l'ensemble du site à vocation d'activités économique au nord-ouest de Gerstheim, et contigu à la zone IAUXb, la disposition visant à interdire l'utilisation de bardages métalliques est également supprimée en zone UX (page 44).

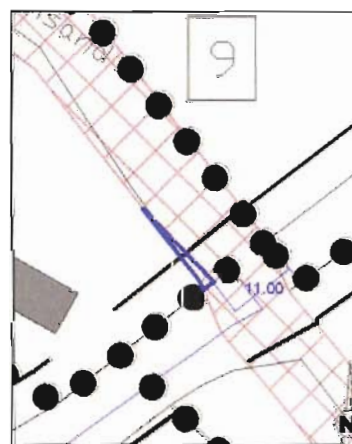
1.3. La rue de Daubensand

Le P.L.U. approuvé a défini un emplacement réservé n° 9 destiné à l'élargissement de la Rue de Daubensand, portant à 12 mètres l'emprise finale de cette voie qui relie le bourg aux équipements publics (scolaires et sportifs notamment) situés au sud de Gerstheim.

Les études plus récentes et plus précises sur cet axe ont conduit la commune à revoir à la marge le tracé de l'emplacement réservé sur une superficie très minime (de l'ordre de 30 m²). C'est ce qu'illustrent les deux extraits de plan ci-après.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait de la modification n° 1 : les terrains en bleus sont distraits de l'emplacement réservé

2. LES DOCUMENTS MODIFIES

La présente modification concerne les documents suivants :

- le règlement pour la modification des articles 10, 11, 12 et 14 de la zone UA, de l'article 11 de la zone UX, et de celle des articles 6, 7 et 11 de la zone IAUx ;
- le plan de règlement, pour la réduction de l'emplacement réservé n° 9 (planche 2). Le tableau repris dans le cartouche de la planche 2 est également rectifié (les autres dispositions du zonage demeurent inchangées).

3. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

La modification est soumise aux dispositions de l'article L.123-13.

Elle respecte les dispositions de cet article, dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan ;
- elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- les points modifiés ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

COMMUNE DE GERSTHEIM

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

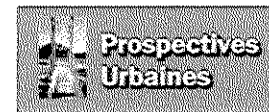


RAPPORT DE PRÉSENTATION



AGENCE DE MULHOUSE
33A, rue de Bruebach
68100 MULHOUSE
Tél : 03 89 31 72 92

M1 23-11-09



Fabienne OBERLÉ
2^E rue des Roses
67600 KINTZHEIM
Tél : 03.88.82.08.88

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	4
1.1 L'HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
1.2 LA PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	7
2. LE DIAGNOSTIC	11
2.1 L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE.....	12
2.2 LE TISSU ECONOMIQUE ET L'EMPLOI.....	19
2.3 L'ANALYSE URBAINE = LES TYPOLOGIES ET LES FORMES URBAINES	29
2.4 LES DEPLACEMENTS.....	53
2.5 LES ANCIENNES DECHARGES	63
2.6 LES RESEAUX TECHNIQUES.....	65
2.7 LES CONTRAINTES DE FAIT ET DE DROIT.....	66
3. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	74
3.1 LE MILIEU PHYSIQUE	75
3.2 LE PROFIL ECOLOGIQUE.....	83
3.3 LES PAYSAGES.....	97
4. LES BESOINS ET LES ENJEUX	104
5. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA JUSTIFICATION DES REGLES.....	115
5.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.	117

5.2	LE CHOIX DES ZONES D'EXTENSION	123
5.3	EXPLICATION AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE	123
5.4	EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ..	127
5.5	EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	152
5.6	LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	167
6.	EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	172
6.1	EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT A PARTIR DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	173
6.2	INCIDENCES SPECIFIQUES PAR ZONE OU TYPE DE ZONE.....	176
6.3	EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT A PARTIR DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	180
6.4	PRISE EN COMPTE ET SOUCIS DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	187
7.	ETUDE SPECIFIQUE D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	194
7.1	LE RESEAU NATURA 2000	194
7.2	ANALYSE DE L'ETAT DE CONSERVATION DES HABITATS	199
7.3	PROPOSITION DE MESURES DE SUPPRESSION OU DE REDUCTION DES IMPACTS	215
7.4	ESTIMATION DES COUTS DES MESURES COMPENSATOIRES.....	216
7.5	RESUME NON TECHNIQUE DES ELEMENTS PRECEDENTS.....	216
7.6	METHODOLOGIE ET DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE.....	217

1. PREAMBULE

1.1 L'HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La ville de Gerstheim dispose d'un Plan d'Occupation des Sols révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 janvier 1989. Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures de modification intervenues successivement le 1^{er} septembre 1994, le 30 septembre 1999 et le 9 décembre 2002. Elles avaient essentiellement pour objet de revoir les emplacements réservés et les zones U et NA, ainsi que certaines dispositions réglementaires concernant ces zones.

Certaines orientations de développement mises en œuvre en 1989 ne répondent plus totalement aux besoins actuels, ce qui a amené le Conseil Municipal à prescrire une révision de son P.O.S. en vue de le transformer en P.L.U.

Il s'agit de se doter d'un outil lui permettant de maîtriser son urbanisation, tant sur le plan spatial que qualitativement. En effet, sa proximité avec Strasbourg et avec l'Allemagne en fait un secteur de plus en plus convoité, et la pression s'accroît. Ce facteur se conjugant avec les possibles mutations du bâti ancien à l'intérieur du village, les enjeux de maîtrise du développement communal sont cruciaux. Elle souhaite également que la réflexion menée dans ce cadre conduise à un développement cohérent, dans lequel chaque projet pris isolément s'inscrive dans une démarche globale.

Le cadre juridique

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que « *les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le **diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques** et précisent les **besoins répertoriés** en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. ...* ».

L'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme dispose que : **"Le rapport de présentation :**

1. Expose le **diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;
2. **Analyse l'état initial de l'environnement** ;
3. **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4. **Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

(...) ».

1.2 LA PRESENTATION DE LA COMMUNE

Gerstheim est située à **25 km au Sud de Strasbourg** et à **6 km au Sud-Est d'Erstein**. Un bon réseau de dessertes routières la relie à Strasbourg, mais aussi par la RD426, directement vers l'Allemagne en traversant le Rhin.

Le territoire communal se situe dans la Plaine d'Alsace, à proximité du Rhin et au sein du Ried Centre Alsace. Celui-ci s'étend sur une soixantaine de kilomètres, entre Colmar et Strasbourg, et est constitué de plusieurs sous-ensembles.

La commune fait partie, à l'Ouest, du Ried Noir. Le village s'implante sur le Ried Brun, légèrement surélevé, et l'Est du ban communal fait partie du Ried Blond ou Ried du Rhin.

Les éléments structurants du territoire sont notamment :

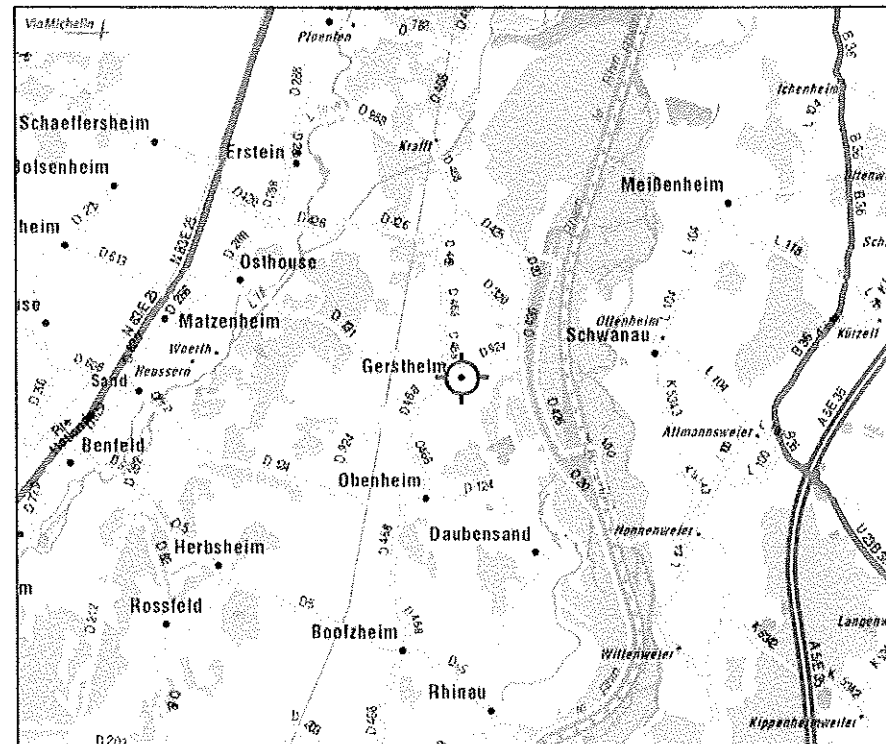
- le Rhin canalisé, s'écoulant en limite Est du ban vers le Nord
- le canal du Rhône au Rhin et la RD468, orientés tous deux dans le sens Sud – Nord.

La superficie du ban communal est de 1 642 ha.

La commune de Gerstheim appartient au canton d'Erstein, partie intégrante de l'arrondissement de Sélestat – Erstein.

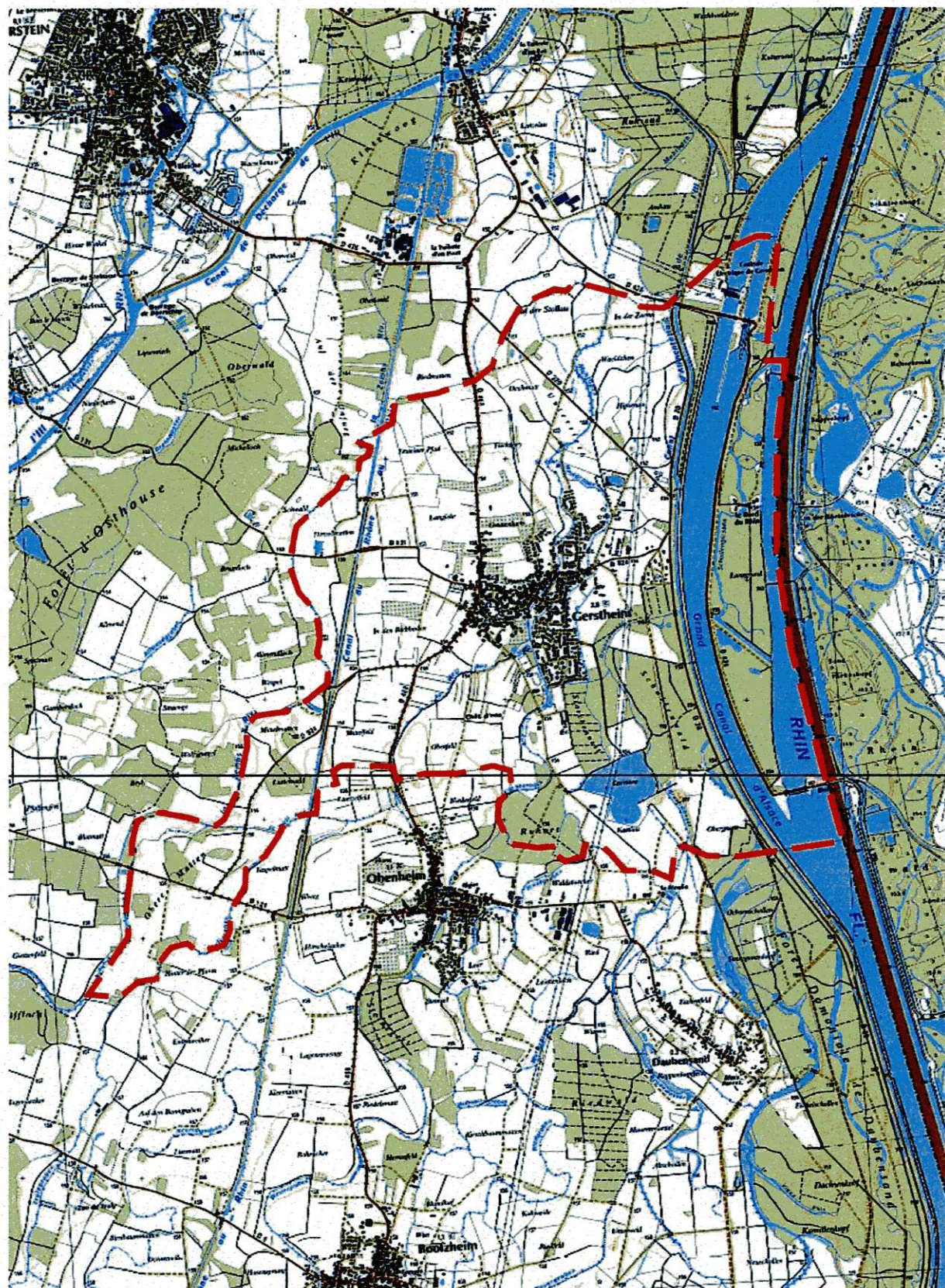
Elle est membre de la Communauté de Communes du Rhin, dont les compétences englobent l'aménagement de l'espace, la protection et la mise en valeur de l'environnement, l'action de développement économique, notamment dans le domaine du tourisme, la participation à la construction et au fonctionnement des établissements d'enseignement du 1^{er} cycle du second degré, l'informatique, l'animation socioculturelle en faveur des jeunes, la petite enfance, le développement local, etc ...

Elle fait également partie du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Lachter (études, réalisation et exploitation du réseau d'eau potable) et du SMICTOM du Centre Alsace (collecte et traitement des ordures ménagères).



La commune de Gerstheim est incluse dans le du périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS)**, qui a été approuvé le 6 juin 2006.

Le territoire communal



Sources : IGN



2. LE DIAGNOSTIC

2.1 L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Source : INSEE Recensements de la Population et « Eléments de diagnostic – PLU de Gerstheim – Décembre 2002 – SDAU »

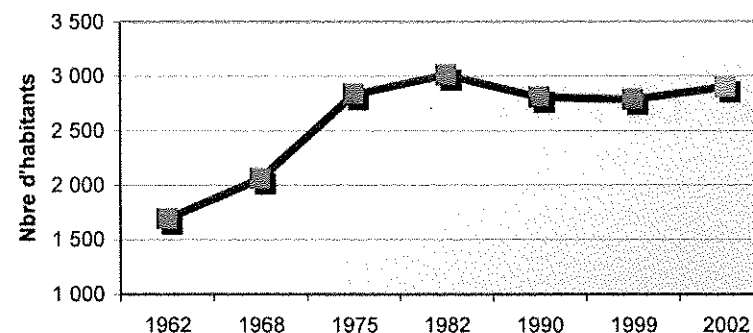
2.1.1 La lente diminution de la croissance démographique amorce un mouvement de reprise

Avec 2 785 habitants en 1999, la population communale poursuit son mouvement de diminution amorcé à partir de 1982. En effet, les dernières données communales laissent entrevoir une reprise démographique. En 2002 Gerstheim comptait près de 2 900 habitants. Les données provisoires des enquêtes annuelles de recensement de l'INSEE indiquent une population de 2 802 habitants en 2005 et presque 3 000 en 2006.

Après une croissance rapide durant la première moitié du XIXe siècle, la population de Gerstheim atteint 1 616 habitants et se stabilise à ce niveau jusqu'au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. A partir des années 1960, la commune connaît une nouvelle période de croissance (+ 1 318 personnes entre 1962 et 1982) liée aux migrations de travail en direction de Strasbourg qui s'amplifient.

Aussi, la construction de 226 maisons individuelles et de 132 logements en immeubles collectifs (notamment la « Cité EDF ») entre 1960 et 1976 multiplie par trois la surface urbanisée qui s'étend de plus en plus vers l'est.

La croissance de la population très soutenue entre 1962 et 1982 (+ 78 %) fait place, à partir de cette date, à une lente diminution du nombre d'habitants qui atteint en 1990 un niveau inférieur à celui de 1975.

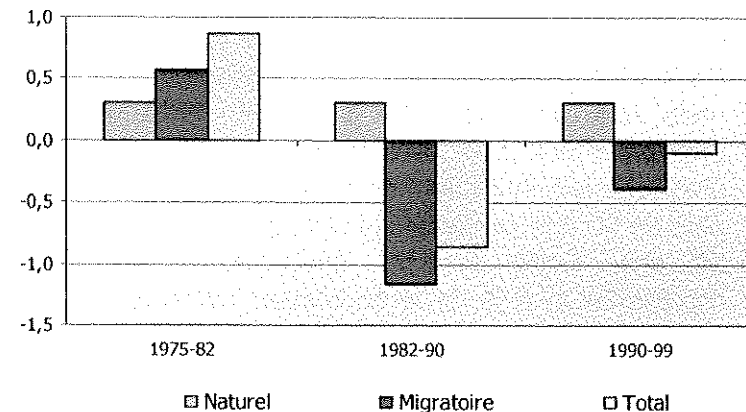


Les taux de variation de la population de Gerstheim, qui étaient très supérieurs à ceux de l'ensemble du département et même du canton d'Erstein durant cette période, deviennent négatifs et progressent inversement à ceux du département.

Cette diminution démographique semble toutefois s'atténuer entre 1990 et 1999 avec une baisse inférieure à 1 %.

La croissance démographique de Gerstheim s'expliquait en partie par un mouvement naturel positif et surtout par un mouvement migratoire important. Plusieurs facteurs convergeaient alors, pour conférer cette attractivité exceptionnelle à la commune :

- la construction et la mise en service en 1967 de la centrale hydroélectrique EDF (avec notamment la réalisation d'une « cité EDF » à proximité de la centrale),
- la mise en œuvre par la commune d'une politique d'accueil de population avec la création de nouveaux quartiers, principalement sous forme de lotissements, favorisée par le contexte socio-économique des années 1960 et 1970.



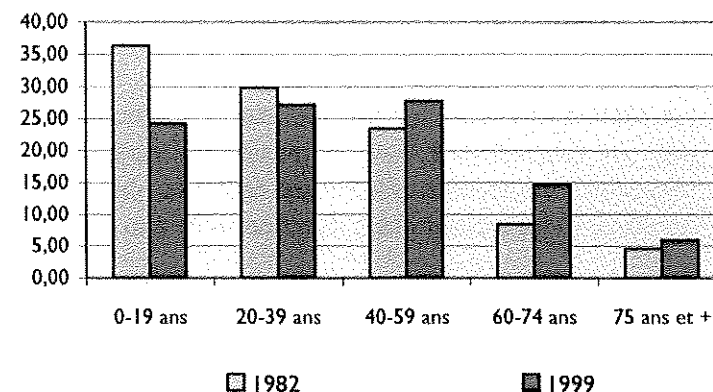
Evolution des soldes (en % par an)

- le solde migratoire, qui était en grande partie à l'origine de la croissance du nombre d'habitants, est également un facteur explicatif de l'évolution démographique récente de Gerstheim. Le mouvement d'émigration, apparu au cours des deux dernières périodes inter censitaires, a en effet induit une baisse de la population, laquelle connaissait pourtant, dans le même temps, un solde naturel positif et en progression.

2.1.2 Malgré une population encore jeune, Gerstheim voit sa population vieillir fortement

Gerstheim est une commune encore jeune (plus de la moitié de la population a moins de 40 ans), mais elle connaît un vieillissement important depuis plusieurs années.

En 1999, la part des moins de 40 ans y est de 51.5 %, plaçant Gerstheim dans la moyenne départementale (Bas-Rhin : 55,4 %), mais elle avoisinait les 67 % en 1975. Cette diminution est principalement due aux moins de 20 ans dont le nombre a pratiquement chuté de moitié entre 1975 et 1999, alors que celui des plus de 60 ans ne cesse de croître, tout comme la catégorie des 40-59 ans. Cette dernière, toutefois, progresse lentement : elle représente 27.8 % de la population (26 % en 1990), mais demeure supérieure à la moyenne départementale (23 % en 1990 ; 25.8 % en 1999).



Evolution de la structure par âge de la population (en %)

2.1.3 Des ménages plus grands que la moyenne départementale

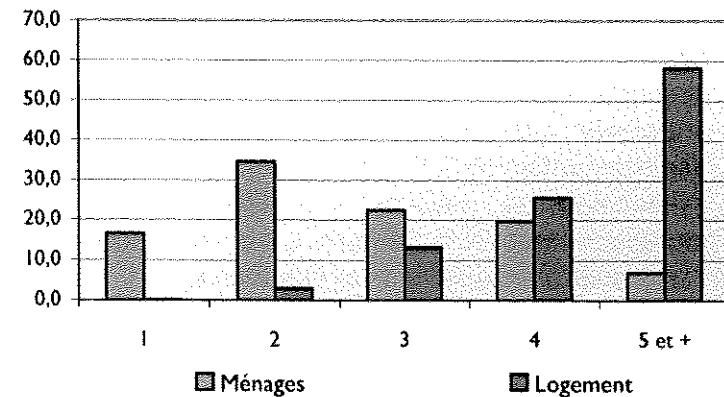
La commune de Gerstheim comptait 1 025 ménages en 1999, soit 6.5 % de plus qu'en 1990, alors que la population a diminué de près de 1 % durant la même période.

Cette évolution a entraîné une diminution de la taille des ménages : on compte 2.7 personnes par ménage en 1999, contre 2.9 personnes en 1990 et 3.2 en 1982. Bien qu'elle demeure plus grande que la moyenne départementale, la diminution de la taille des ménages de Gerstheim est plus rapide que celle du Bas-Rhin.

La diminution de la taille des ménages se traduit par une augmentation constante depuis 1975 du poids des petits ménages (1 ou 2 personnes) qui passent de 33.2 % à 51.1 % du total des ménages, et une diminution parallèle du nombre de grands ménages (5 personnes et +). Ces derniers ne représentent plus que 6.8 % du nombre total de ménages en 1999.

Quant aux ménages moyens (3-4 personnes), leur part a augmenté de manière relativement modérée, passant de 38.9 % en 1975 à 42 % en 1999.

Il existe, à Gerstheim, un décalage important entre la taille des ménages et la taille des logements. La part des petits logements (2 pièces et moins) s'élève à 3.1 % en 1999, alors que celle des petits ménages (1 ou 2 personnes) représente plus de la moitié du total des ménages. Cette situation est également constatée à l'échelle du canton d'Erstein.



Comparaison entre la taille des ménages et la taille des logements
(en %)

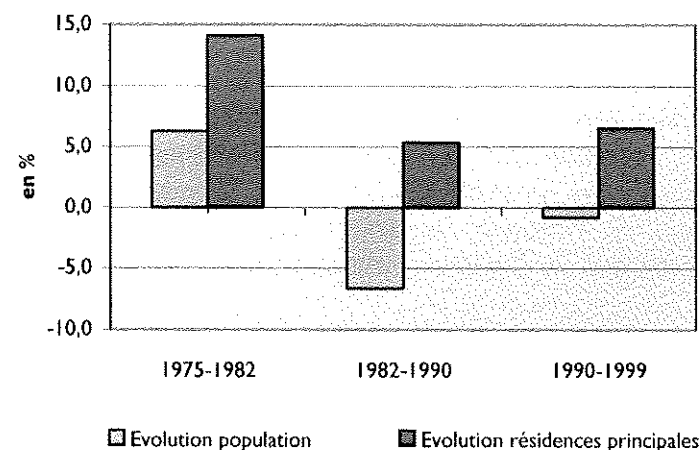
2.1.4 Le parc de logements est en progression constante

Au recensement de 1999, Gerstheim compte **1 071 logements**, soit une progression de 6.7 % par rapport à 1990. Il s'agit essentiellement de résidences principales (95.7 %), les résidences secondaires et les logements occasionnels occupent une place très marginale, mais leur part est néanmoins supérieure à la moyenne départementale (4.3 % contre 3 %). Avec 796 résidences principales constituées de maisons individuelles, le logement collectif ne représente que 26 % du parc. Ce chiffre reste néanmoins important, compte tenu de la taille de la commune.

Le **taux de vacance** des logements de la commune a baissé de plus de moitié entre 1975 et 1999 (passant de 8.2 % à 3.4 %), avec toutefois une légère augmentation au cours de la dernière période (1990 à 1999) (+15.6 %).

Le parc de logements de Gerstheim a connu une croissance rapide jusqu'en 1982, à l'instar de l'évolution démographique de la commune.

Alors que la population de Gerstheim diminue depuis deux décennies, le nombre de logements progresse, du fait de l'augmentation du nombre de ménages.



Evolution comparée entre la population et les résidences principales

2.1.5 La maison individuelle prédomine à Gerstheim

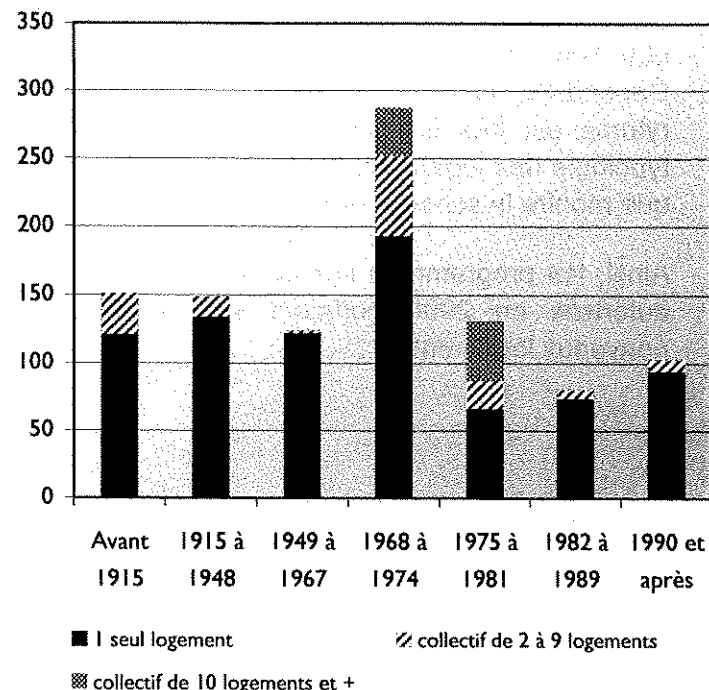
Très proches de celles du parc de logements du canton d'Erstein, les caractéristiques du parc résidentiel communal démontrent une grande majorité de maisons individuelles (78 %) occupées par leurs propriétaires (74 %). Il s'agit essentiellement de logements de grande taille (60 % des résidences principales ont 5 pièces et plus, et seuls 3.1 % des logements ont 2 pièces ou moins), et la taille des ménages entraîne une sous-occupation des logements à Gerstheim.

Les logements sociaux représentent 2.2 % du parc de logements (24 logements en 1999).

Malgré une forte proportion de logements anciens, la commune compte un nombre important de constructions récentes

Près d'un tiers des logements (30.53 %) ont été construits avant 1950. Durant la période 1968-1974, plus du quart des logements de Gerstheim (27.54 %) voit le jour. Cette forte proportion trouve son origine dans la réalisation du « lotissement EDF » et dans la création de nouveaux quartiers, notamment autour de la rue des Primevères au Sud de la rue de la Brigade d'Alsace-Lorraine, et sur la rue d'Erstein.

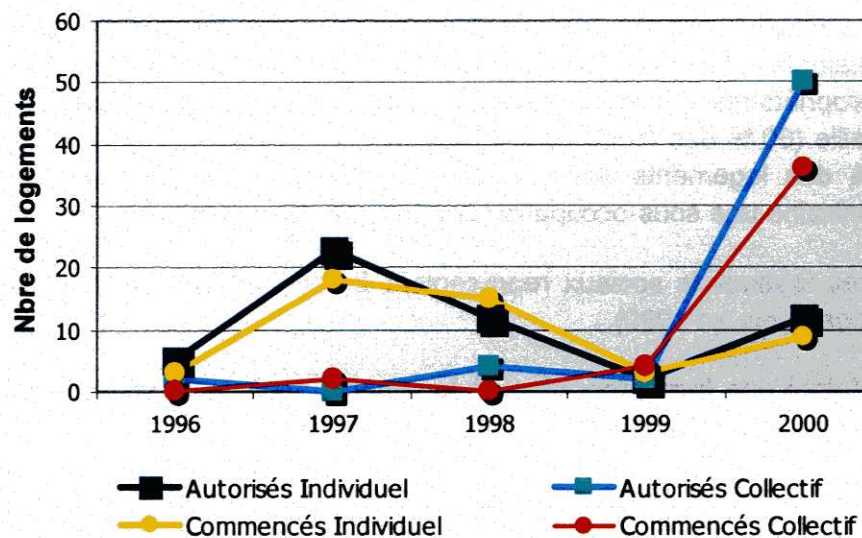
Les logements les plus récents, construits à partir des années 1980, représentent 17.37 % du nombre total de logements à Gerstheim, alors que leur proportion atteint 27.75 % dans le canton et 23.82 % à l'échelle du département.



2.1.6 Le rythme de construction est très irrégulier

Entre 1990 et 1999, les statistiques sur la construction font état d'un rythme moyen de 10 nouveaux logements par an. Cependant, en fonction de la libération du foncier, ce rythme est très fluctuant et varie sensiblement selon la typologie des logements (individuels ou collectifs). C'est ce que montre le schéma ci-contre¹.

Ainsi, les programmes immobiliers de logements collectifs autorisés en 2000 portaient sur une cinquantaine de nouveaux logements.



¹ DRE SITADEL Résultats de la construction neuve – logements autorisés et commencés individuel et collectif de 1997 à 2000

2.2 LE TISSU ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

2.2.1 La commune de Gerstheim accueille de nombreuses entreprises

En 2002, la commune compte plus d'une cinquantaine d'entreprises, dont la nette majorité dans le secteur tertiaire (4 commerces de gros, 11 commerces de détail, 1 supérette, 4 banques, 7 restaurants, 3 garages automobiles, 5 entreprises de services et 2 entreprises de transports routiers).

Une quinzaine d'entreprises, implantées essentiellement sur la zone industrielle ou à l'intérieur des parties agglomérées de la commune, composent le secteur secondaire.

La gravière de Gerstheim est exploitée par la société Granulats Nord Est.

L'usine EDF compte parmi les employeurs les plus importants de la commune.

Le **tissu économique** de Gerstheim repose principalement sur des PME : dans le secteur des commerces et services, une part importante des établissements ne compte aucun salarié. Les activités **commerciales et de services** sont composées des établissements suivants :

- 1 boucherie,
- 2 boulangeries,
- 1 institut de beauté
- 1 fleuriste
- 2 garages automobiles
- 1 quincaillerie
- 2 salons de coiffure,
- 1 supérette COOP,
- 1 débit de tabac, journaux,
- 1 brocanteur,
- 1 pension et toilettage pour chiens.

Les entreprises locales emploient environ une centaine de salariés²

Secteurs d'activité (Réf. Codes APE)	NOMBRE D'ENTREPRISES				Total salariés
	Jusqu'à 10 salariés	De 11 à 50 salariés	De 51 salariés et plus	TOTAL entreprises	
Production	3	1	0	4	25
Bâtiment TP	3	0	0	3	23
Commerces	16	0	0	16	21
Services	15	0	0	15	25
TOTAUX	37	1	0	37	94

La vocation touristique de Gerstheim est relativement modeste, mais elle dispose toutefois de trois gîtes ruraux et d'un camping pouvant accueillir jusqu'à 200 campeurs.

Le sentier-nature du Langgrund est présent sur l'île de Gerstheim, bande de terre de 160 ha créée artificiellement dans les années 60 par les travaux de déviation du Rhin pour la navigation et la production d'électricité. Ce sentier piéton permet de découvrir la faune et la flore du site.

Une piste cyclable en site propre sillonne également la commune le long du canal du Rhône au Rhin.

L'agriculture : En 2002, et selon les sources communales, Gerstheim recense 9 exploitations agricoles professionnelles et 2 exploitations en doubles actifs. L'âge moyen des exploitants est de 46 ans.

² Selon les données fournies par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin – Décembre 1999

Il s'agit pour l'essentiel d'exploitations céréalières (céréaliculture et maïs à grains). La commune compte également 5 exploitations d'élevage (de bovins), ainsi qu'un élevage de sangliers au sud du village et un poulailler label rouge (8.800 volailles). La carte page suivante présente la localisation de ces exploitations.

La Surface Agricole Utilisée des exploitations est en baisse depuis 1988, passant de 742 ha à 596 ha en 2000. Gerstheim conserve toutefois sa position de commune agricole, illustrée par la part de la surface agricole utilisée communale qui occupe la moitié de la superficie totale du ban.

Ainsi, la Surface Agricole Utilisée cultivée sur la commune de Gerstheim ou en dehors par les déclarants au titre de la Politique Agricole Commune ayant leur siège d'exploitation à Gerstheim est de 593 ha ; la Surface Agricole Utilisée cultivée sur la commune de Gerstheim par des déclarants au titre de la Politique Agricole Commune quelle que soit la commune de localisation de leur siège d'exploitation est quant à elle de 814 ha. La Surface Agricole Utilisée sur la commune par des exploitations agricoles (R.G.A. 2000) est de 829 ha, dont au moins 233 ha par des exploitations d'autres communes.

La qualité des terres agricoles aux alentours de l'agglomération est le plus souvent médiocre (classe 4, aptitude céréalière médiocre sans irrigation, prairies de faible qualité) ou moyenne à médiocre (classe 3+4). Seuls les terrains situés au sud-ouest, entre la RD 468 et la route de Daubensand sont les terres de meilleure qualité (classe 2+3, aptitude céréalière moyenne à bonne, irrigation nécessaire pour régulariser les rendements).

Deux types de mesures et programmes agricoles spécifiques sont mis en œuvre par les agriculteurs de Gerstheim : il s'agit de l'opération Ferti Mieux Fert'III, opération de sensibilisation et de conseil concernant les pratiques de fertilisation des terres agricoles, et des mesures Agri-Environnementales de la Zone inondable de l'III.

S'agissant des activités liées à la **forêt**, la commune de Gerstheim emploie deux personnes qui composent l'effectif total de ce secteur.

Les exploitations agricoles



2.2.2 L'emploi

En 1999, Gerstheim compte 1 325 actifs, soit près de la moitié de sa population totale. Après avoir connu une forte croissance entre 1975 et 1982 (+ 27.8 %), liée à la mise en service de la centrale hydro-électrique EDF, la population active accuse une légère baisse entre 1982 et 1990 (- 3.3 %), puis progresse de manière très modérée depuis 1990 (+ 1.8 %).

La part de la population active dans la population totale devient de plus en plus importante, passant de 33.9 % en 1975 à 47.9 %. Cette évolution est très proche de celle de la moyenne départementale, mais demeure moindre que dans le canton.

La structure socio-professionnelle de la population de Gerstheim est caractérisée par une proportion très faible d'agriculteurs (moins de 1%) et par l'importance de la catégorie socio-professionnelle des ouvriers qui représente plus du tiers de la population active ayant un emploi. C'est une structure très proche de celle du canton d'Erstein et du département du Bas-Rhin.

81 % de la population active ayant un emploi travaillent en dehors de Gerstheim. Les principales destinations des actifs de Gerstheim sont Erstein (169 sortants), Strasbourg (280 personnes) et plus largement les communes de la Communauté Urbaine de Strasbourg. La commune d'Obenheim accueille également 44 personnes. Cependant, pour cette dernière, les incertitudes liées à l'usine BASF la situation risque d'évoluer négativement vers une perte d'emplois.

Le phénomène d'emplois transfrontaliers est très fort à Gerstheim, puisque près de 150 personnes franchissent quotidiennement la frontière pour leur activité professionnelle.

A l'inverse, les emplois offerts à Gerstheim profitent essentiellement aux actifs résidents, puisque 243 personnes travaillent et vivent dans la commune. Les emplois non pourvus par des actifs locaux le sont par des résidents des communes voisines essentiellement, les navettes pendulaires les plus fortes étant originaires d'Erstein.

Le chômage a fortement augmenté à Gerstheim, passant de 20 à 76 chômeurs entre 1975 et 1999. Le taux de chômage de la commune demeure supérieur à celui du canton, mais son évolution est marquée par une diminution depuis 1990, alors que la moyenne départementale ne cesse de s'accroître.

Une gravière encore en exploitation existe au Sud de la commune. Exploitée par la Sté Granulats Nord Est, les activités présentes sur le site sont :

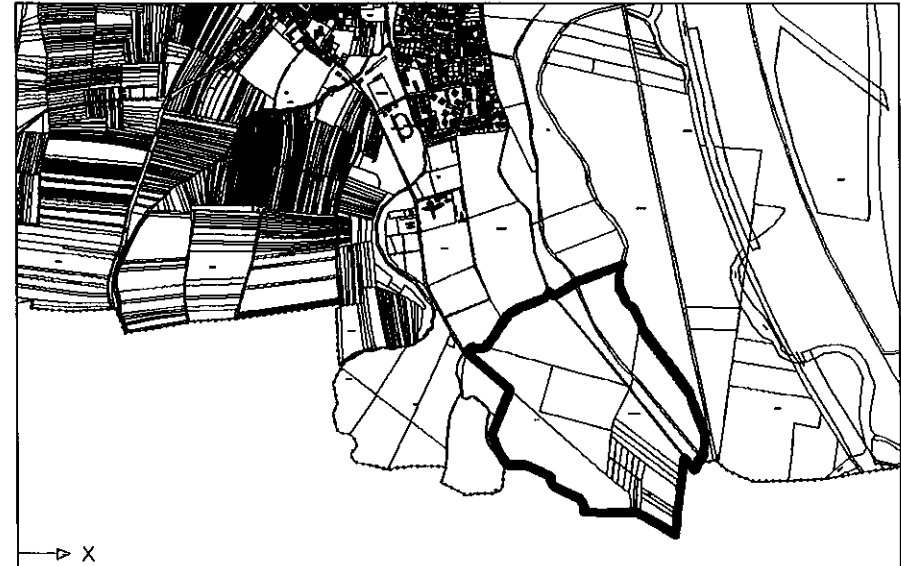
- Le décapage des terres végétales et des stériles,
- L'extraction à la drague à grappin
- L'acheminement des matériaux par convoyeurs à bande
- La remise en état du site.

Par ailleurs il existe des installations de traitement des matériaux extrait à proximité de la gravière.

Grâce à un poste de chargement sur le Rhin, la gravière bénéficie d'une desserte fluviale, ce qui explique qu'une grande partie des matériaux vendus est transportée par voie d'eau.

L'extension du site carriérable a fait l'objet d'une révision simplifiée du P.O.S. Elle est inscrite au projet de ZERC.

La commune est concernée par la Zone d'Exploitation et de Réaménagement Coordonnés des Carrières (ZERC n° IV) prévoyant une zone graviérable sur le territoire au niveau de l'actuelle gravière.



Ci-dessus : Les limites du secteur exploitable tel qu'il est actuellement retenu.

2.2.3 Les commerces et services

L'implantation des commerces prédomine au sein du tissu bâti ancien, notamment sur la rue du Rhin / rue de la Brigade Alsace – Lorraine, mais également à l'intérieur des rues de l'ancien village. Ces implantations, certes favorables par rapport au passage sur la rue du Rhin, entraînent des difficultés en termes de stationnement et de sécurité. Les commerces de détail, la superette, les garages, les banques et les restaurants desservent une population qui dépasse les limites communales.

Les services médicaux (2 médecins généralistes, 2 dentistes, 1 infirmière, 1 masseur kinésithérapeute, 1 pharmacie et 1 cabinet d'orthophonie) sont également présents et contribuent à la qualité des services auprès de la population.

On peut noter l'implantation de la pharmacie et d'un cabinet médical au Nord de la rue du Général Koenig, ce qui entraîne d'importants flux de circulation dans cet axe en impasse, et dont la sortie sur la rue du Rhin manque de visibilité.

2.2.4 Les équipements publics et les associations

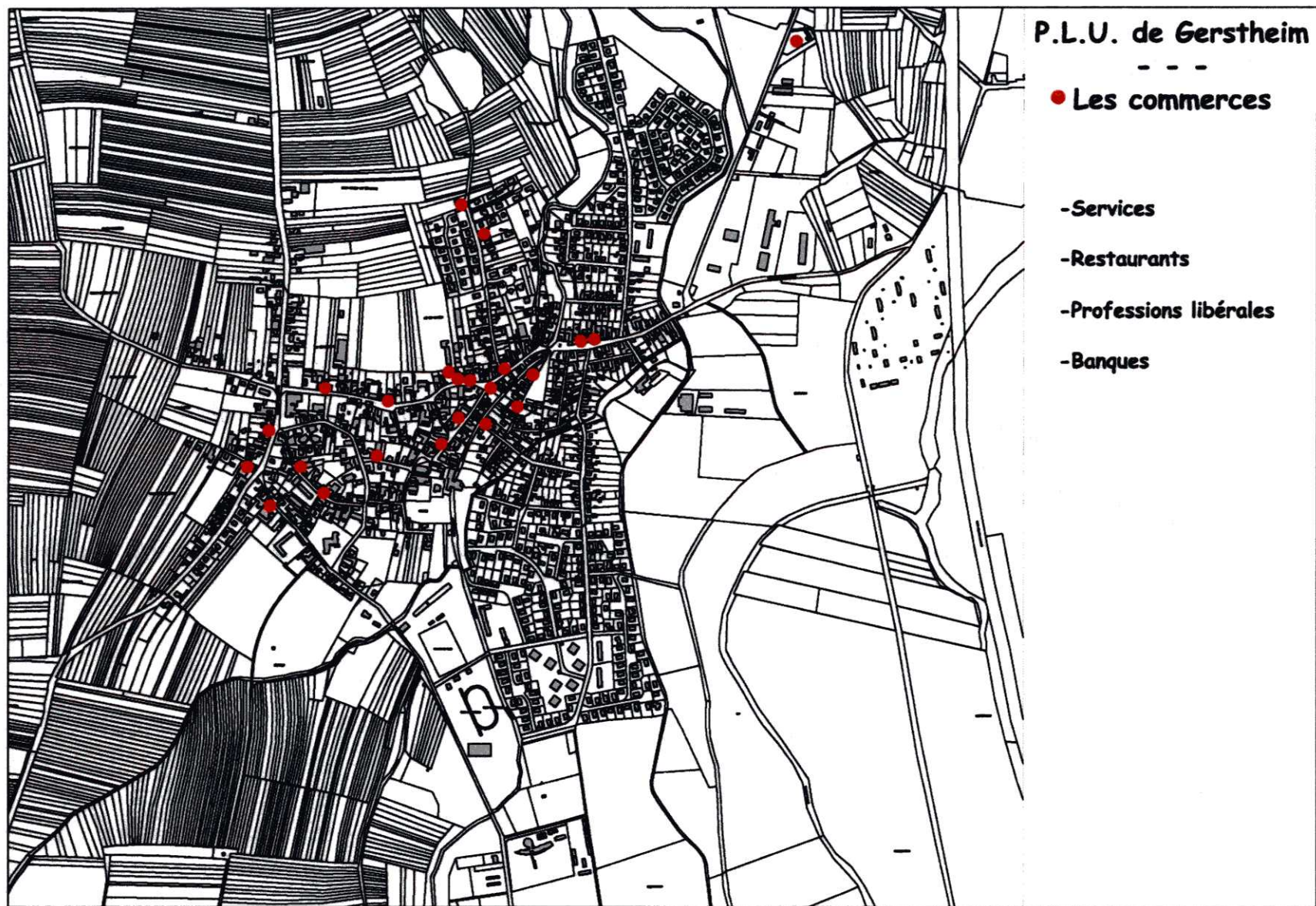
La commune de Gerstheim est dotée d'un bon niveau d'équipements publics.

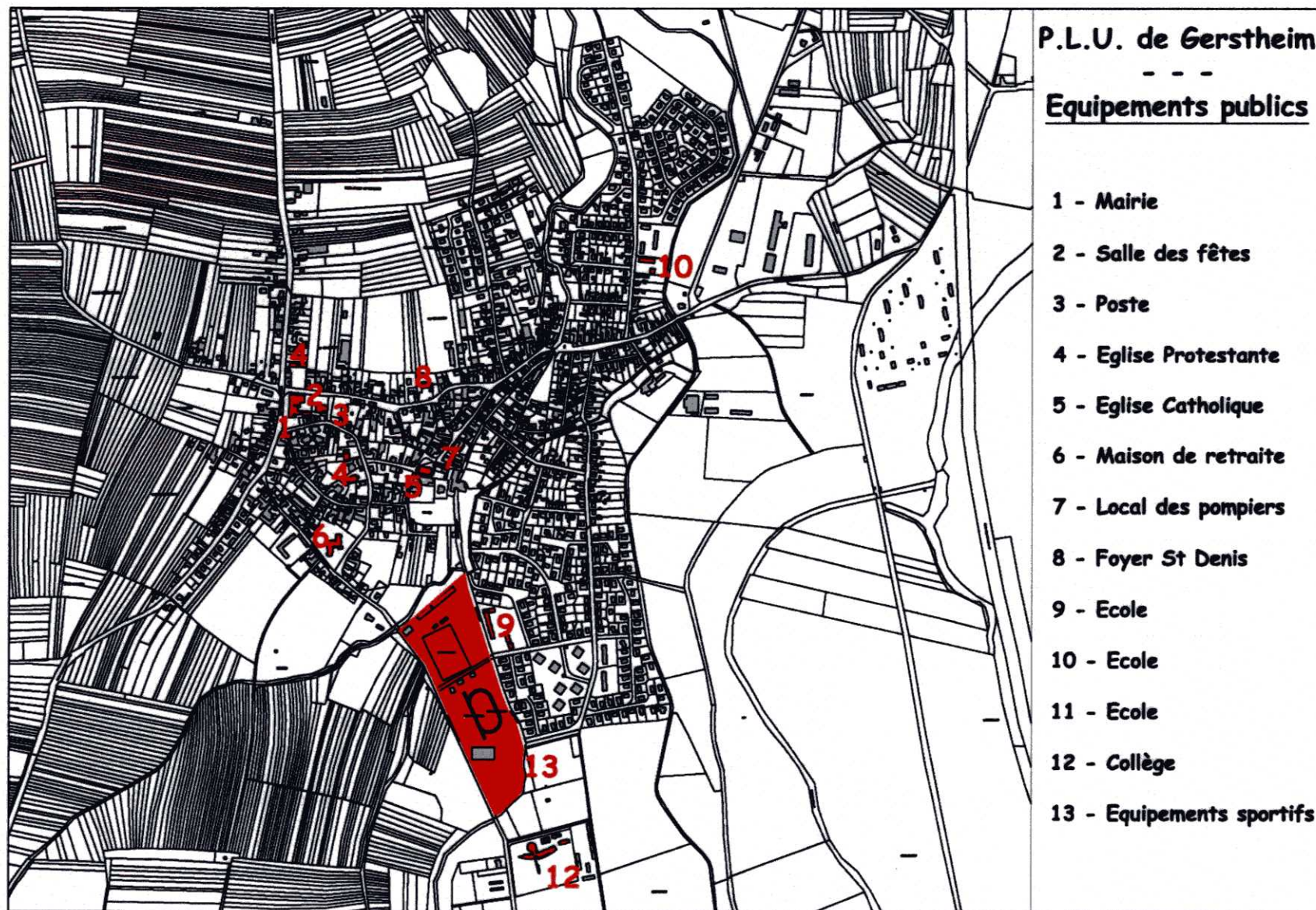
Des équipements scolaires, allant de la maternelle (4 classes) au primaire (8 classes) et au collège (12 classes), sont répartis dans le tissu urbain. Un projet de regroupement des écoles, proche du collège, au Sud du village, a été réalisé en 2004.

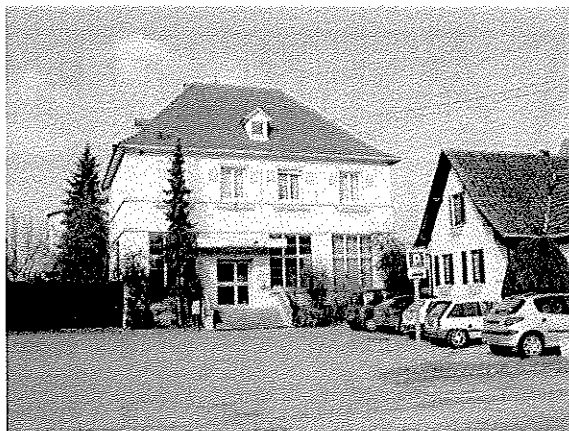
Les principaux équipements sportifs (gymnase, terrains de football, cours de tennis, piste d'athlétisme et étang de pêche) sont également installés à proximité du collège.

En revanche la commune manque cruellement d'un lieu de centralité, aucune place ne jouant réellement ce rôle actuellement.

Les autres édifices publics : la mairie, l'école de musique, la salle de spectacle, le centre culturel, la salle polyvalente, la maison de retraite, la poste, ainsi que le temple protestant et l'église catholique, sont disséminés à travers le tissu ancien du village.







La Poste



La maison de retraite

Les associations sont, à l'instar des équipements, également nombreux, et jouent un rôle d'animation au sein de la commune :

- Association sportive
- Société de musique
- Société de pêche
- Chorale Ste Cécile
- Sapeurs-Pompiers
- Amicale du don du sang
- Eglise évangélique
- Club de tennis
- Cercle St Denis
- Société d'aviculture
- Cercle d'échecs
- Maison des jeunes
- Amicale des secouristes
- Club de pétanque
- Club âge d'or de l'amitié
- Association des parents d'élèves.

2.3 L'ANALYSE URBAINE = LES TYPOLOGIES ET LES FORMES URBAINES

2.3.1 L'évolution historique de la commune

La première citation officielle de Gerstheim est signée par Léon IX, en 1066 ; le village portait alors le nom de *Gerbodesheim*, qui remonte à l'invasion des barbares et qui pourrait provenir de Gerbod, nom de l'un de ses habitants qui signifiait « porteur de lance ». A cette époque, les familles nobles comme les Von Bock installés près du Moulin (d'où le nom rue du Château) et les Von Berstett, installés dans l'ancienne rue de Berstett (rue de la Division Leclerc) possédaient la plupart des terres. Une des familles les plus connues était celle des comtes de Gerolseck, notamment le tristement célèbre Walter Von Gerolseck qui avait bâti son château d'eau au lieu-dit « La Schwanau »: construit sur un des nombreux bras du Rhin, on y accédait en bateau. La spécialité de Walter Von Gerolseck était de détrousser les marchands en bloquant la navigation par des chaînes tendues. Pour faire cesser les brigandages le château fut complètement détruit en juillet 1333 par la milice et l'artillerie des seigneurs strasbourgeois et bâlois

Le tabac et le sucre : Autrefois le village était essentiellement tourné vers la pêche et à partir du XIXe siècle l'agriculture commença à se développer, mais du fait des terrains très caillouteux les rendements étaient minimes. Au début du XXe siècle, Gerstheim comptait environ 1600 habitants. Avec l'industrialisation de la région, les plus démunis des habitants trouvèrent un emploi dans la manufacture de tabac à Gerstheim, dans la sucrerie et à la filature d'Erstein ainsi qu'à l'usine métallurgique d'Ilkirch-Graffenstaden. Le village a connu de grandes transformations, à savoir l'installation d'une usine hydroélectrique sur le Rhin, l'adjonction de grands lotissements, la construction d'un collège 300 et l'ouverture d'une maison de retraite.

2.3.2 Les monuments du patrimoine communal

La synagogue : Une première synagogue avait été construite en 1824 sur l'emplacement du cimetière actuel. Celle-ci, devenue vétuste, fut reconstruite en 1874, rue du Rhin. Elle fut restaurée en 1883. Il n'en reste qu'une lithographie d'A.Netter, montrant l'intérieur de la synagogue le 14 octobre 1874, jour de l'inauguration, ainsi que deux esquisses, l'une d'elle représentant son portail central.

L'Orgue de l'Eglise protestante : (Orgue authentique, sauf la Façade et l'étendue de la Pédale). Cet orgue des Frères Wetzel fut construit en 1870, soit deux ans après le début de la construction de l'édifice, qui s'étala de 1868 à 1875. Les Frères Wetzel revinrent compléter leur instrument par 4 Jeux en 1871.

Les ateliers municipaux : Cet imposant bâtiment bordant la place des Fêtes, derrière la mairie de Gerstheim, est une ancienne grange qui héberge aujourd'hui les ateliers municipaux, la salle des mariages et la salle de répétition de la musique Concorde. La grange date du XVIIIe siècle et faisait partie de la propriété Lauffenburger, acquise par la commune au début des années 60. Lors de la restauration l'entrée de l'ancienne grange a été conservée, avec son portail fixé entre deux piliers en pierre de taille ornés de sculptures. Récemment la municipalité a complété l'aménagement de la place devant le bâtiment en y installant un espace de détente avec gazon, fleurs et fontaine.

L'église catholique : Depuis longtemps déjà, le conseil municipal de Gerstheim avait envisagé la construction de deux églises : une pour les protestants, une pour les catholiques, bien que la traditionnelle église simultanée n'avait provoqué aucune difficulté parmi les fidèles des deux confessions. Ce n'est qu'en 1865 qu'on se mit d'accord sur la construction de deux églises. Mais cela ne se passa pas sans difficultés : le manque d'argent, tant de la municipalité que des simples citoyens, jouait un rôle important. Ce n'est qu'en mai 1869 que l'on commença officiellement la construction de l'église.

Dix verrières : L'église Saint-Denis de Gerstheim possède un cycle intéressant de dix verrières consacrées au chemin de croix, une rareté dans l'histoire des vitraux due à un artiste inconnu vers 1869.

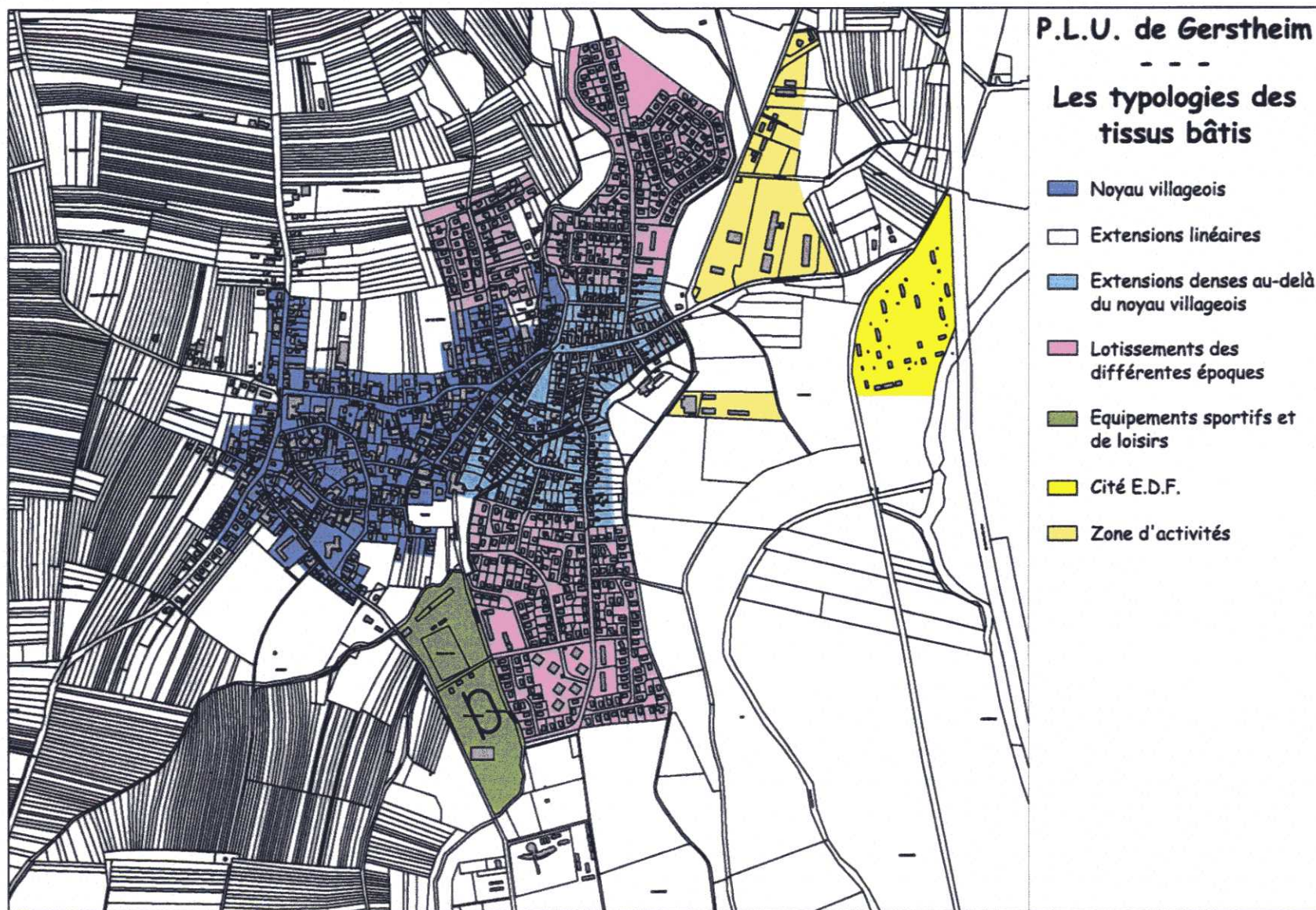
2.3.3 L'évolution du tissu bâti

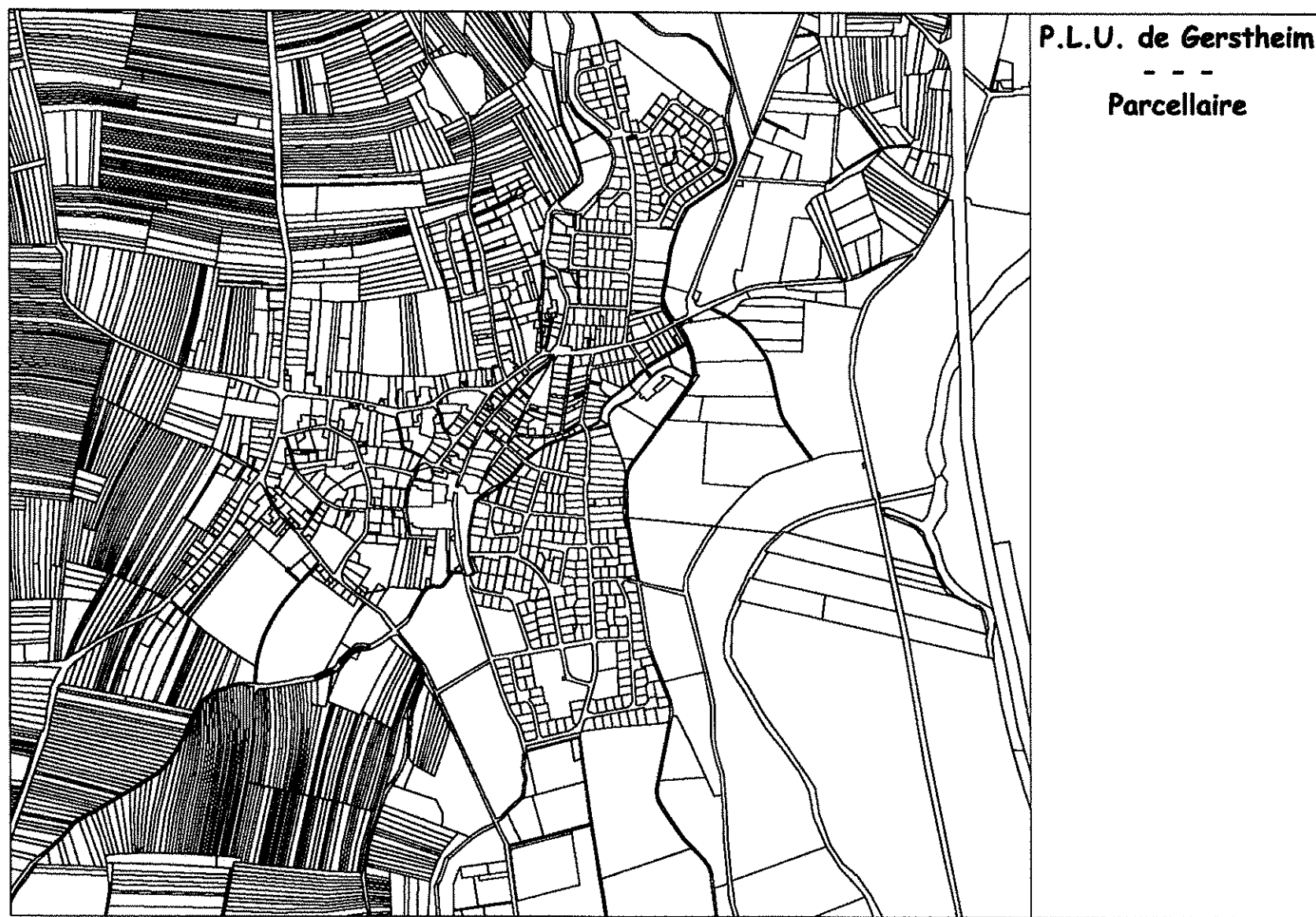
Concentré à l'est de la RD 468, autour des axes de circulation, et à l'écart des cours d'eau, le bourg s'est progressivement développé le long des voies vers le sud-est : il s'agit d'une urbanisation organisée sous forme de lotissements, composés essentiellement de maisons individuelles, mais des opérations de logements de collectifs y ont également pris place. Ces quartiers datent des années 1960.

Puis, les années 1980 ont vu le village s'étendre vers le nord, là encore sous forme organisée, comportant également quelques opérations de logements collectifs.

Plus récemment, c'est à nouveau vers le sud que la commune se développe, le lotissement Bancalis, en cours de réalisation, se situant au sud de la Rue de Daubensand.

La Cité EDF, à l'extrême Est du village en bordure de la RD 20, constitue un quartier « à part » de par la nature de ses bâtiments, mais aussi par une implantation à l'écart du village. Ce quartier était lié à l'usine EDF située plus au nord de la commune.





2.3.4 Le tissu ancien

Le tissu ancien qui compose le noyau originel du village, situé autour de la RD 468 et à l'Ouest des cours d'eau, notamment la Weil, se caractérise par :

- la configuration des rues, de formes courbes et sinueuses, où les perspectives sont fermées par le bâti. L'espace public, de dimensions variables, est souvent déterminé par les constructions, implantées en limite de voirie, ou par des clôtures qui séparent l'espace privé des espaces publics ;
- la nature des constructions, les différentes formes architecturales (volumes des constructions), ainsi que le mélange d'usages produisent un ensemble agréable où la découverte est permanente.

Une partie importante du tissu bâti est constituée d'anciennes fermes. Le pignon de l'habitation est en général implanté en **limite de voirie, et sur une limite séparative.**



Les volumes sont de forme rectangulaire, et comportent **une toiture à deux pans.**

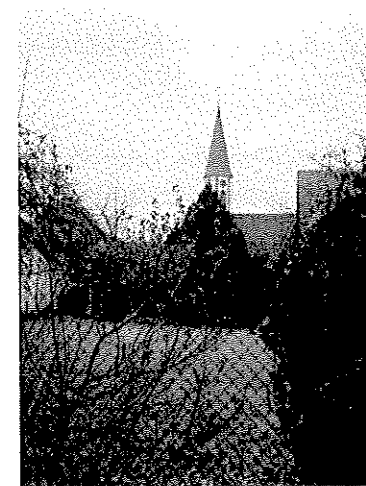
Le nombre d'étages des constructions varie : un soubassement de hauteur variable surmonté d'un rez-de-chaussée. Parfois, le premier étage est soit partiellement sous combles, soit droit. **Les hauteurs varient entre 3 et 7 m à la gouttière, soit 7 à 12 m au faîtage.**

La forme des voiries, très irrégulière et courbe, empêche la création d'une structure urbaine rigide : les ouvertures visuelles et les variations d'implantation sont nombreuses.

A l'arrière des parcelles, les **dépendances et les granges agricoles s'implantent souvent d'une limite séparative à l'autre**. La taille et les formes des parcelles sont très variées : étroites et allongées, ou carrées à l'angle de deux voies.

Excepté sur les parcelles de petite taille, **l'emprise au sol des constructions dépasse rarement 40%** de la surface de la parcelle. Malgré l'importance des terrains libres de constructions, la forme organique de l'urbanisme, la variation des formes des parcelles et les distances réduites entre les voies font qu'il n'existe pas véritablement de grands cœurs d'îlots consacrés aux jardins.

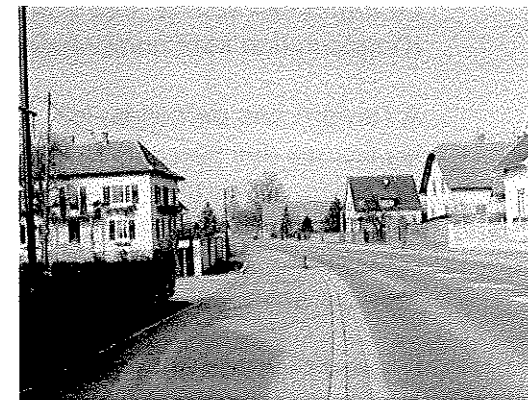
Dans le paysage urbain, la présence des deux églises est déterminante en tant qu'édifices de repère. Des vues transversales ou en fond de perspective s'ouvrent constamment sur les clochers.



Des extensions linéaires, où les constructions se sont espacées les unes par rapport aux autres, ont étendu le tissu ancien sur la RD 468 et la RD 131 vers Osthouse.

Dans ces secteurs, l'organisation des parcelles et l'implantation du bâti sont plus systématiques. Le côté le plus allongé de la parcelle est généralement perpendiculaire à la voie. Les constructions les plus anciennes s'implantent toujours en limite de voirie, et sur une limite séparative, mais des constructions plus récentes s'insèrent ponctuellement dans le tissu et s'implantent en recul de la voie et des deux limites séparatives.

RD 468 – Sortie vers Krafft



2.3.5 Les extensions denses

Les premières extensions du village ancien se sont implantées au-delà de la Weil vers l'Est. Ce tissu, constitué principalement d'habitations et de petites dépendances (les fermes agricoles se limitent au centre ancien), est extrêmement dense.

Les caractéristiques de ce tissu (rue d'Alsace, rue de la Brigade d'Alsace-Lorraine, rue de la Zorn, rue de la Redoute, rue de la 1^{ère} Armée, rue du Moulin, rue Weifeld, rue de la Dordogne, rue Wodli, rue du Maire Wust) :

- une voirie rectiligne et relativement étroite
- une densité importante de voies, dont certaines ne desservent des constructions que d'un seul côté
- un parcellaire de taille restreinte et peu large en façade sur la voirie (moyenne de 15 m)
- des constructions de petite taille, souvent constituées d'un soubassement, un niveau droit et un niveau sous les combles : hauteur de la gouttière (entre 4 ou 5 m)
- des habitations majoritairement implantées sur une limite parcellaire
- une occupation du sol autour de 40%, et où la partie arrière des parcelles, d'une profondeur de 40 à 50 m, est souvent réservée aux jardins.



Rue de la Redoute



Rue de Maire Wust



Impasse sur la Rue de la Redoute

2.3.6 Les lotissements


Les lotissements se sont développés à partir des années 1960, principalement à l'Est de la Weil, autour de la rue des Primevères et de la rue d'Erstein et, plus récemment, au Nord et de part et d'autre de la rue du Général Koenig.

Ce tissu se caractérise par :

- les dimensions de la voirie, souvent large et rectiligne. Le sentiment d'ouverture s'accroît par l'éloignement des constructions par rapport à la voie
- le tissu bâti, constitué systématiquement de maisons individuelles, hormis quelques collectifs et deux écoles
- l'implantation des constructions en recul des limites parcellaires
- un contraste de taille entre les maisons individuelles et les collectifs. Les maisons individuelles sont souvent constituées d'un soubassement surélevé, d'un niveau droit et d'une toiture ; les collectifs de R+2+toiture (hauteur de 10 m à la gouttière)
- le manque de liaisons de voirie vers les autres quartiers du village
- des densités de constructions peu élevées et des parcelles dont la taille varie entre 500 et 800 m², de formes très systématiques.

2.3.7 L'analyse détaillée des différents secteurs d'urbanisation récente

Rue des Vergers

Implantation par rapport à la voie publique : recul de 5 m ou plus	
Implantation par rapport aux séparatives : majoritairement en recul	
Hauteur des constructions : A l'égout = 4-5 m - Au faîtage = 7-8 m Formes architecturales : Volumes simples - Faîtage principal perpendiculaire ou parallèle à la rue Sous-sol : d'une hauteur hors sol de 1.20 m Quelques références néo-alsaciennes	
Emprise au sol moyenne : 25 %	COS : 0.4
Clôtures : Murets bas, en majorité d'une hauteur inférieure à 1 m - Haies de résineux +/- 2 m	
Toitures (pentes / matériaux) : Pentes de 30 à 45° - Teintes rouges-brun ou foncé	
Extensions = verrières / garages en annexe	

Rue Bartholdi

Implantation par rapport à la voie publique : **recul de 4 – 5 m**

Implantation par rapport aux séparatives : **majoritairement en recul, garages sur limite**

Hauteur des constructions :

A l'égout = 5 m - Au faîtage = 8-9 m

Formes architecturales : Variées

Sous-sol : d'une hauteur hors sol de 1.20 m – R + combles



Emprise au sol moyenne : 25 à 30 %

COS : 0.4 – 0.5

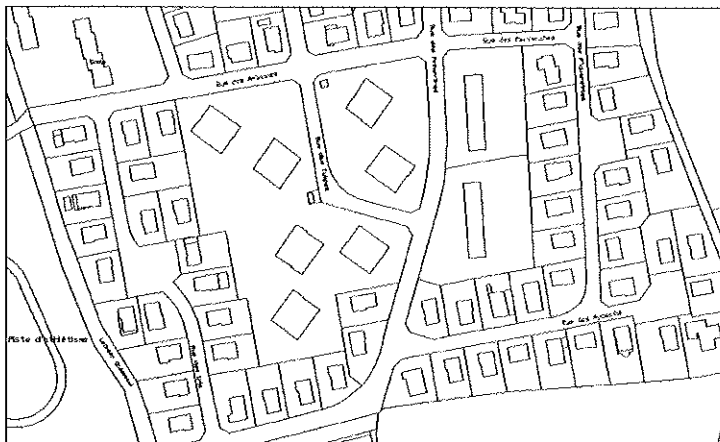
Clôtures : Murets en maçonnerie

Toitures (pentes / matériaux) : variées, certaines à la Mansard° - Teintes rouges ou noires

Nombreuses impasses

Rues des Violettes, du Printemps, des Lilas, des Iris





Implantation sur voie publique :

- Recul variable : quelques fois 2-3 mètres
- Rue des Jonquilles : en bord de voie.

Implantation sur limites séparatives :

- majoritairement en recul
- garages sur limite

Hauteur des constructions : à l'égout = 4 - 5 m (sauf collectifs R + 2 = 8 m)

Emprise au sol moyenne : 25 %

COS : 0.4 - Immeubles collectifs = 0.5 (rue des tulipes)

Clôtures : Murets en maçonnerie + grillages / Nombreuses haies

Formes architecturales : constructions des années 60-70

- R + toiture ou R + 1+ toiture
- Ponctuellement : sous-sol totalement hors sol

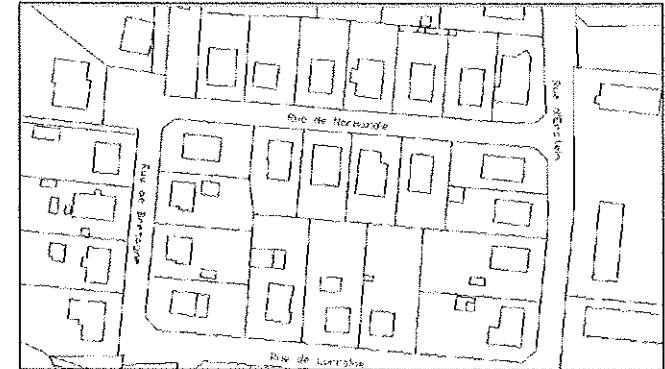
Toitures (pentes / matériaux) : Pentes faibles – beaucoup de 4 pans / Collectifs à toit plat. Couvertures sombres°

Extensions = rehausse des toitures avec pentes plus fortes

Garages en limites de hauteur réduite

11.3 logements/ha (légèrement plus réduite car quelques bi-familles)

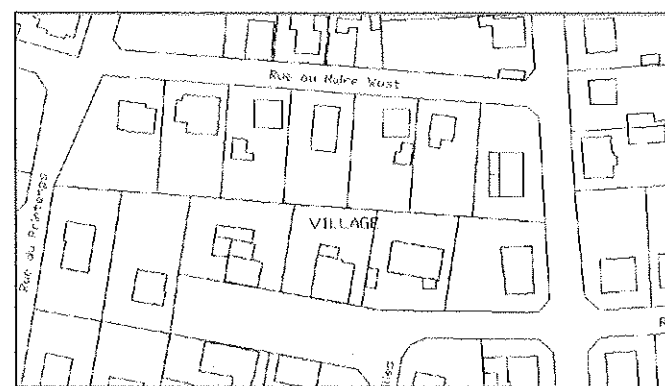
Rues de Normandie et de Lorraine



<p>Implantation sur voie publique : recul de 4-5 m.</p>		<p>Hauteur des constructions : BASSE</p> <p>Egout = 4 - 5 m (sauf collectifs = 8 m). Seule une maison présente une hauteur supérieure</p>
<p>Implantation sur limites séparatives :</p> <p>Peu d'écart entre les constructions</p> <p>De nombreuses annexes en limite</p>		
<p>Emprise au sol moyenne : 15 %</p>	<p>COS : 0.3 - Immeubles collectifs = 0.5 (rue des tulipes)</p>	
<p>Toitures (pentes / matériaux) : Pentes faibles = 4 pans - Couvertures sombres°</p>		
<p>Clôtures : 1 m à 1.20 m avec murets</p>		
<p>Extensions = garages avec pentes cassées par rapport à la toiture principale ou toits plats</p>		

Rue du Maire Wust (côté sud)

Implantation sur voie publique : recul de 3 m.
Implantation sur limites séparatives :
 Reculs très variables avec quelques annexes en limite


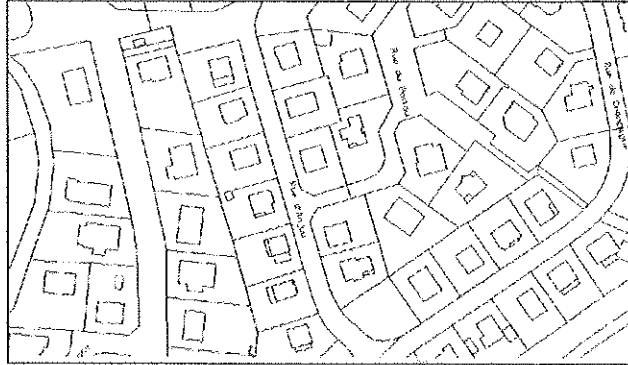


Hauteur des constructions :
 2 constructions R + 1 + toiture Egout = 6 - 7 m
Formes architecturales : très variées
Toitures (pentes / matériaux) : très variées
 – pentes faibles de 25 à 45°
 – quelques 4 pans

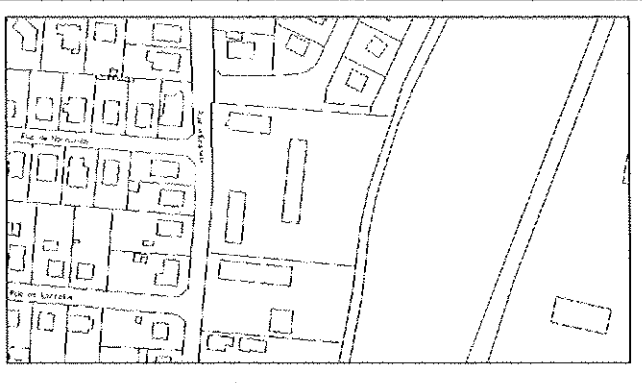



Emprise au sol moyenne : 20 %	COS : 0.4	Clôtures : Muret + grille (1 clôture dépasse 1 m de haut)
--------------------------------------	------------------	--

Rues d'Anjou et de Champagne

<p>Implantation sur voie publique : recul de 4-5 m.</p> <p>Implantation sur limites séparatives : Quelques constructions en limite</p>		
<p>Clôtures : 1 m maximum – murets avec haies plus hautes</p>		
<p>Formes architecturales : simples</p>		
<p>Toitures (pentes / matériaux) :</p> <ul style="list-style-type: none">- pentes à 40° et plus - Couvertures rouges		
<p>Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Egout = 5 - 6 m - Faîtage = 9-10 m		
<p>Densité de logements : 13.5 logements/ha</p>	<p>Emprise au sol moyenne : 20 %</p>	<p>COS : 0.4</p>

Rues d'Erstein, de Provence

<p>Implantation sur voie publique : recul mais faible.</p>		
<p>Implantation sur limites séparatives : majoritairement en recul</p>		
<p>Hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Egout = 4-5 m - Faîtage = 8-9 m 	<p>Collectifs = 9 m à l'égout</p>	<p>Emprise au sol moyenne : 15 %</p> <p>COS : 0.3</p>
<p>Clôtures : 1 m maximum – murets avec haies de 1.5 m à 2 m</p>		
<p>Formes architecturales : très variées</p> <p>Sous-sol + 1 m Rdc + combles</p>	<p>Toitures (pentes / matériaux) : très variées</p> <p>Quelques 4 pentes à 25-30° - Couvertures sombres°</p>	
<p>Des extensions avec garages à toit plat, terrasses, verrières.</p>		

2.3.8 Les équipements publics

Un secteur important au Sud du village concentre les équipements sportifs ainsi que le collège. Un groupe scolaire a été réalisé tout récemment dans ce secteur, renforçant les déplacements vers ce site.

Cette urbanisation en périphérie du village est contiguë aux secteurs d'habitations sous forme de lotissements, et se caractérise par :

- des formes et des typologies architecturales très variées
- l'ouverture des paysages
- l'impact visuel des installations techniques : clôtures et pylônes d'éclairage
- le manque de structures végétales permettant de relier l'ensemble des équipements, et capables de créer un quartier homogène.



La rue de Daubensand
en limite des terrains de sports

2.3.9 La zone industrielle

Située à l'Est du village, accessible directement depuis la RD 924 et la RD 320 au Nord, la zone industrielle se caractérise par :

- le manque d'homogénéité des constructions
- la qualité médiocre de l'aménagement des abords des constructions
- l'absence de traitement paysager des espaces publics.



Rue du Ried

La zone industrielle

La rue de la Brigade d'Alsace – Lorraine
au Sud de la zone d'activités

La densité des constructions est très faible, et il existe des possibilités importantes de densification, soit sur les parcelles déjà occupées, soit par l'extension de la zone vers l'Est. La zone d'activités est prolongée par une zone d'extension qui a déjà fait l'objet d'autorisation de lotir en 2003 et 2004.

L'absence d'un véritable projet global d'aménagement de la zone d'activités constitue un handicap pour la création d'une articulation satisfaisante avec le village, et surtout par rapport au camping et à l'étang qui sont implantés en face de la partie Nord de la zone industrielle.

2.3.10 La cité EDF

Construite à l'époque de la création de la Centrale Electrique, cette petite cité à l'écart du village (1,5 km à partir de la mairie) constitue, par l'aspect de ses constructions, une unité homogène. Les constructions, regroupant 2 ou 4 logements dans le même volume, sont composées de deux niveaux habitables, coiffés d'une toiture à 4 pans.

L'urbanisation est peu dense, les espaces verts vastes et très boisés. La coloration très variée des constructions remet en cause l'unité architecturale.

La cité EDF vue de l'Ouest



2.3.11 Les cours d'eau et le développement urbain

L'ancien village s'est implanté sur les terrasses du Ried Brun, légèrement surélevées par rapport au lit majeur et les bras morts du Rhin. Le Ried est parcouru par plusieurs cours d'eau qui coulent vers le Nord. Ils sont soit d'origine phréatique, soit ce sont des chenaux de drainage.

Deux de ces cours d'eau (Weil ou Trulygraben et Lachterbach) se rejoignent au Sud – Est de l'ancien village, et formaient autrefois la limite Est à l'urbanisation.

En l'absence de mouvements topographiques remarquables, les cours d'eau ont été l'élément déterminant la configuration et les limites de l'ancien village. Les extensions urbaines ont franchi le Lachterbach vers l'Est par deux ponts situés rue du Rhin et rue Weifeld. Aujourd'hui, ces deux ponts constituent les seules liaisons entre le village ancien et les extensions récentes et importantes à l'Est, à l'exception du parcours par le collège au Sud, en empruntant la rue de Daubensand.



Le passage de la Lachter : rue Weifeld



Le pont sur le rivière rue du Rhin

L'accès public aux berges des cours d'eau est souvent restreint aux vues latérales à partir des ponts ou aux anciens lavoirs, accessibles à certains endroits depuis la rue des Parachutistes.

Les cours d'eau constituent une barrière aux liaisons transversales entre les quartiers, notamment au Nord et au centre du village. Rares sont les passages, même piétonniers. Ce manque de liaisons directes et transversales rallonge les itinéraires, ce qui favorise l'utilisation de la voiture pour les déplacements à l'intérieur du village, et concentre les flux de circulation, notamment sur l'axe rue du Rhin / rue de la Brigade d'Alsace-Lorraine.



La Lachter à partir du pont : rue Weifeld



L'ancien lavoir près du moulin



La passerelle : Rue du Ried

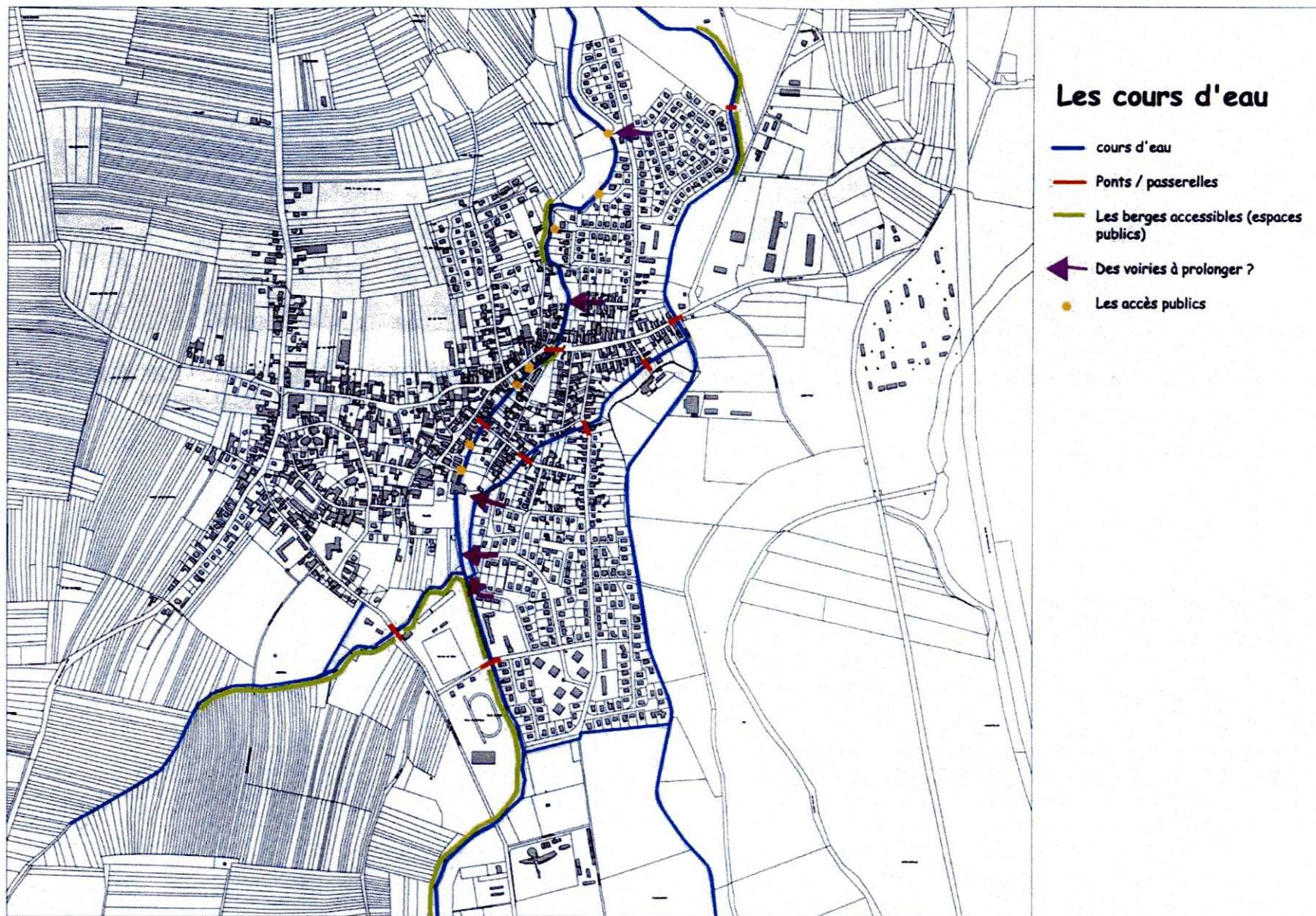
Au Nord et au Sud du village, les cours d'eau, ainsi que la végétation des berges, constituent une limite franche à l'urbanisation.



La rue de la Brigade d'Alsace – Lorraine entre la cité EDF et le ruisseau



Le chemin rural en bordure de la Lachter, vu à partir de la rue de Daubensand



Les cours d'eau

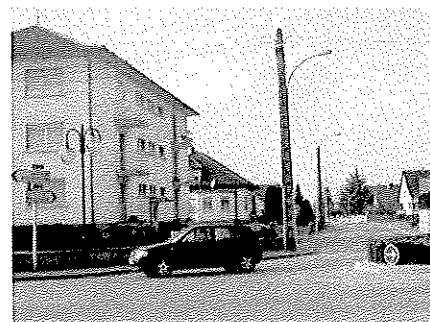
- cours d'eau
- Ponts / passerelles
- Les berges accessibles (espaces publics)
- Des voiries à prolonger ?
- Les accès publics

2.3.12 Les bâtiments collectifs

On relève, dans différents quartiers du village, l'implantation de plusieurs immeubles de logements collectifs. Quelques immeubles, de type « barre », sont implantés dans les nouveaux quartiers à l'Est, mais également pour deux d'entre eux, au sein du tissu ancien.



Rue des Primevères



Rue d'Osthouse



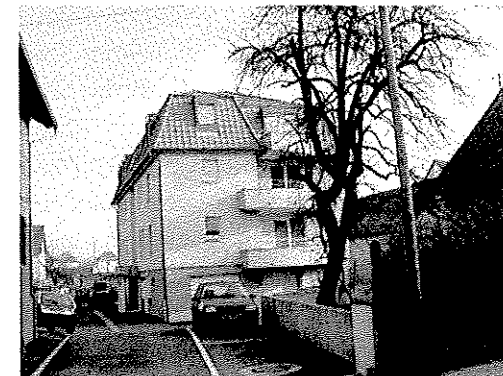
Rue de la Division Leclerc

Ces constructions dérogent à la typologie des quartiers environnants, à la fois par leur hauteur et par le volume des constructions, mais aussi par leur mode d'implantation sur la parcelle. En effet, ces constructions sont édifiées de manière linéaire au milieu de la parcelle, créant ainsi des couloirs d'accès aux garages ou d'espaces verts qui sont davantage des espaces résiduels.

L'aménagement des abords de ces constructions ne fait pas appel aux ouvrages caractéristiques du tissu bâti ancien : murets, dépendances, clôtures, etc ..., ce qui renforce la rupture visuelle avec le tissu bâti environnant.



Rue de la Fabrique



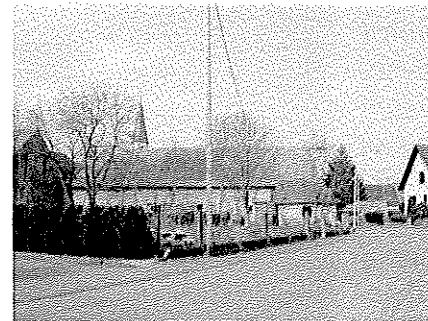
Rue des Parachutistes

2.3.13 Les granges

Le caractère architectural et urbain de l'ancien village provient en partie de la présence de nombreuses granges et dépendances agricoles.



Granges : centre ancien



Anciennes granges : rue Reuchling



Granges : centre ancien

De formes massives et simples, et construites avec des matériaux caractéristiques (tuiles rouges, bois, brique, crépissage), les granges sont une composante importante du paysage urbain.

De nombreuses granges n'ont plus de vocation agricole, certaines sont réaménagées pour la création de logements. Dans d'autres cas, leur état vétuste laisse entrevoir une disparition future, composant plus de la moitié du tissu bâti du centre ancien. La réhabilitation ou la démolition de ces constructions aura un effet très important sur la qualité du tissu bâti. Souvent implantées à l'arrière des maisons d'habitation, ou insérées au sein d'un tissu dense, les possibilités de réutilisation et leur accessibilité ne sont pas évidentes. Il importe d'évaluer au cas par cas l'opportunité de développement offerte par chaque construction.



Réhabilitation : rue du Général Koenig



Réhabilitation de l'ancienne usine : rue de Daubensand

2.4 LES DEPLACEMENTS

2.4.1 Transports et déplacements

Les voies de communication les plus importantes de la commune sont les routes départementales reliant Gerstheim aux communes environnantes, ainsi qu'à l'Allemagne. La départementale 468 traverse la façade Ouest du village, reliant un ensemble de villages du Ried en direction de l'agglomération strasbourgeoise. L'ancienne route EDF, la RD20, est reliée à la RD468 par la RD320 qui contourne le Nord du village.

De nombreux chemins ruraux relient les voies du village à la RD320 et supportent un trafic important ; ces axes permettent d'éviter le centre de Gerstheim. De même, un trafic important emprunte un chemin rural au Sud du village pour rejoindre la RD124 et Daubensand.

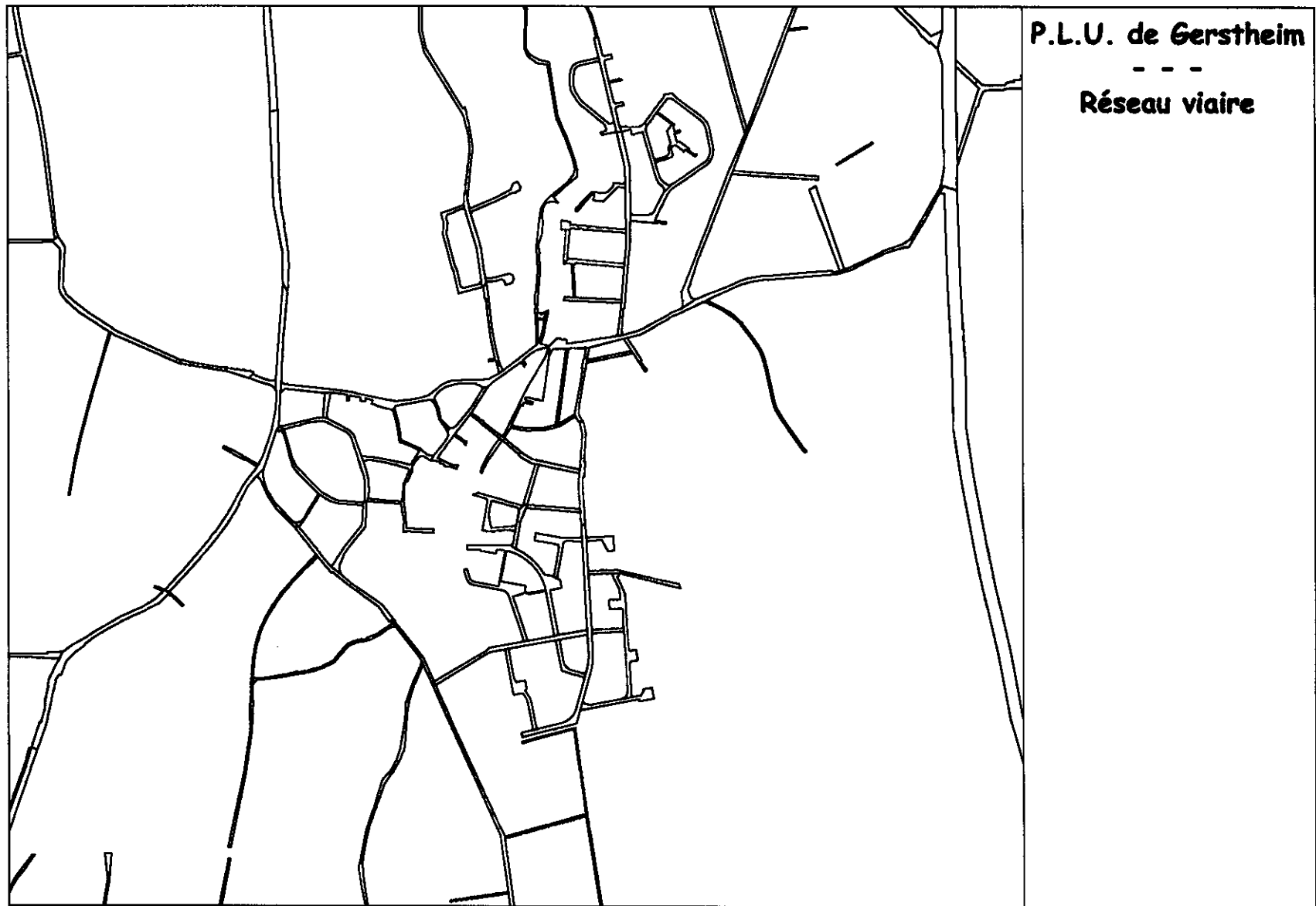
Gerstheim est desservie par les transports collectifs interurbains du réseau 67 (transports du Conseil Général du Bas-Rhin).

La ligne 211 reliant Rhinau à Illkirch-Graffenstaden traverse le village et est reliée au réseau CTS et au tram à Illkirch – Baggersee.

La commune n'est pas située sur une ligne ferroviaire, la gare la plus proche est située à l'Ouest d'Erstein, à 6 km.

Une piste cyclable en site propre, réalisée par le Conseil Général, traverse l'Ouest du ban communal en bordure du canal du Rhône au Rhin. Cet itinéraire entre Strasbourg et Marckolsheim (sur routes départementales à faible trafic après Boffzheim) permet également de rejoindre le réseau cyclable allemand en empruntant soit le bac de Rhinau, soit le barrage de Diebolsheim. Les liens entre ce parcours cyclable et le village empruntent les routes départementales 131 et 924.

La commune de Gerstheim est positionnée dans l'armature urbaine par le SCOTERS comme bourg centre, à ce titre elle est considérée comme bien desservie.



2.4.2 Le rôle et la configuration des voies

Les développements successifs de l'urbanisation ont conféré à certaines voies des rôles importants et des flux que leurs dimensions et leur configuration supportent difficilement.

C'est notamment le cas de la rue du Rhin et de la rue de Daubensand. Les diverses fonctions de transit véhiculaire, de desserte et de stationnement, des riverains qui circulent en vélo ou à pied cohabitent difficilement, d'autant plus que les conditions de confort et de sécurité ne sont guère réunies pour les cyclistes et les piétons.

Ce problème est particulièrement sensible sur la rue de la Redoute, menant vers le collège, et empruntée par de nombreux enfants. Le réseau de voies de l'ancien village, organisé en boucles courbes, se différencie fortement des voies rectilignes récentes où les impasses et les boucles fermées sont fréquentes.



Rue du Rhin



Rue de la Brigade d'Alsace -
Lorraine



Rue de la Redoute

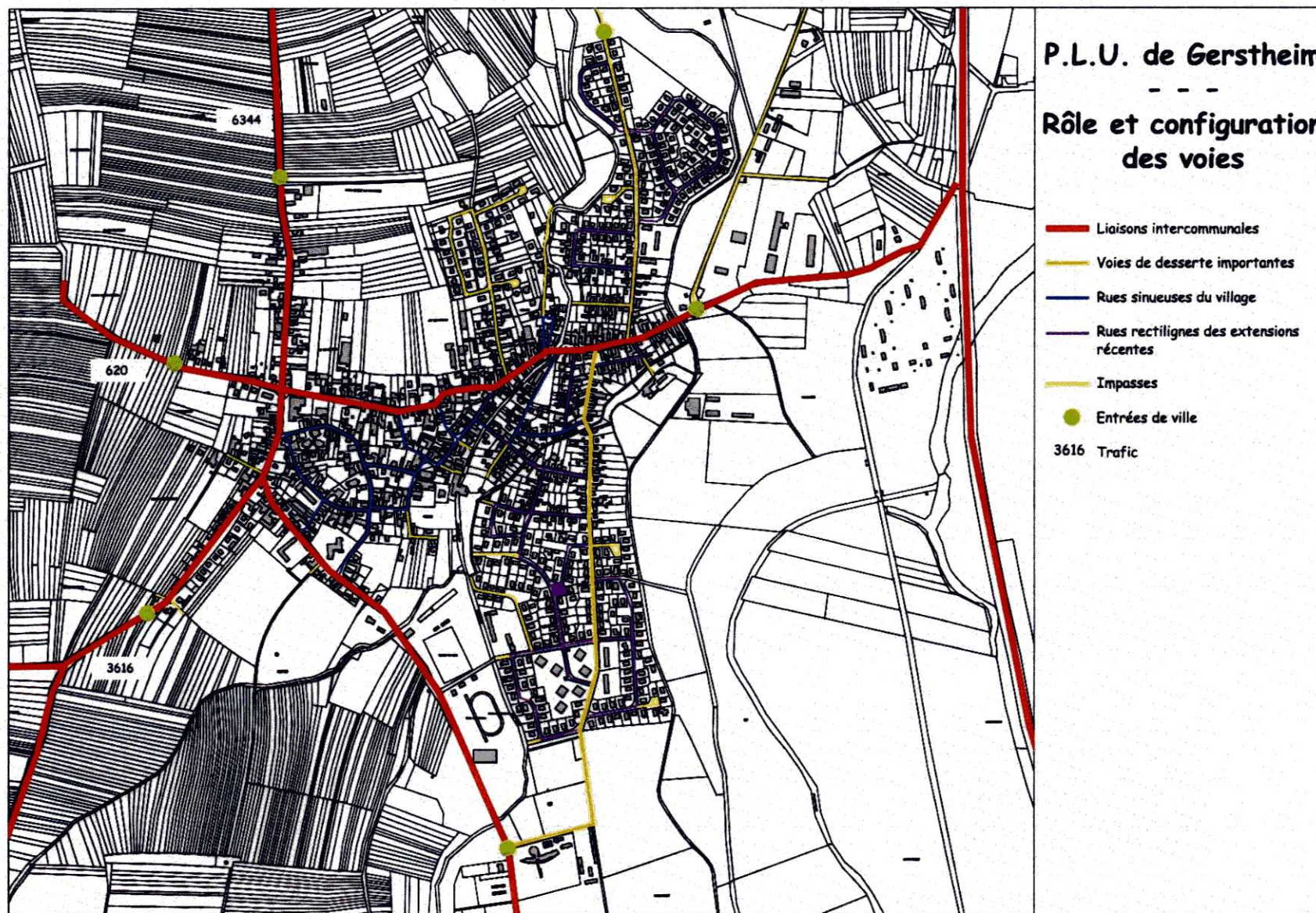
De nombreuses voies se terminent en impasse en face du Lachterbach au centre du village. En complément de ce réseau de voies, conçu exclusivement pour la circulation automobile, les sentiers piétonniers ou les pistes cyclables sont peu nombreux pour faciliter le déplacement entre les quartiers et les équipements du village.

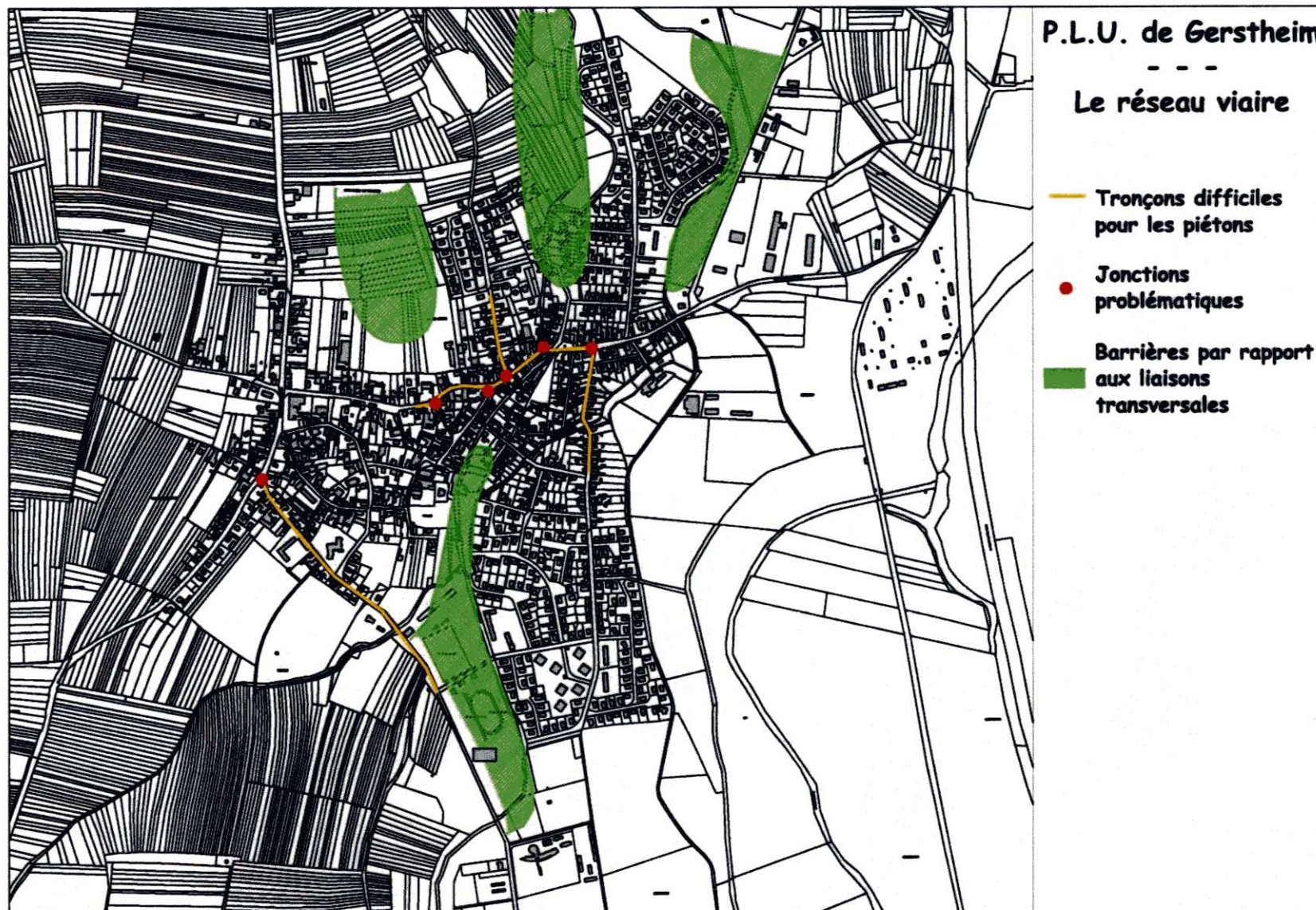


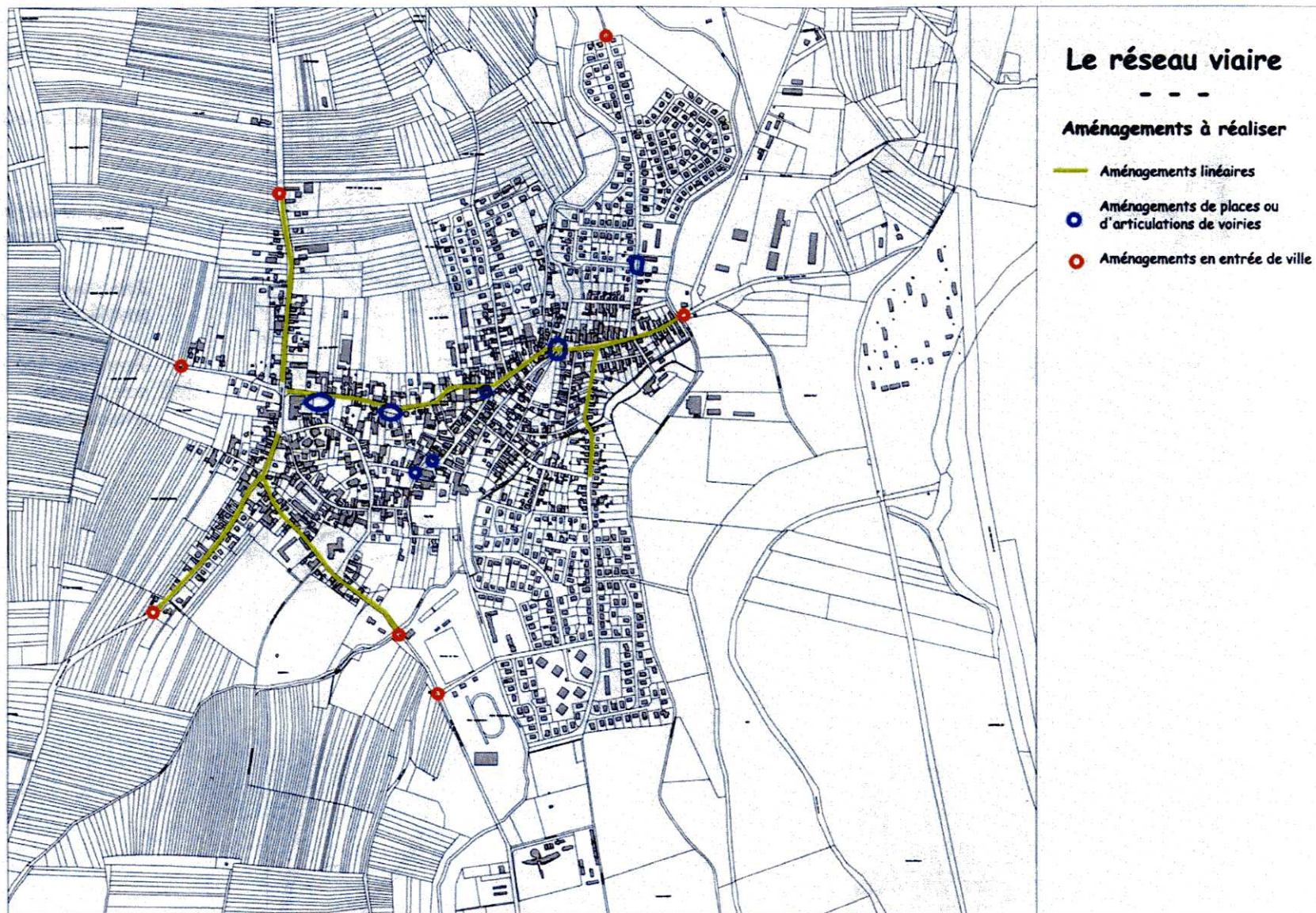
Un chemin rural au Nord du village



Rue du Général Koenig



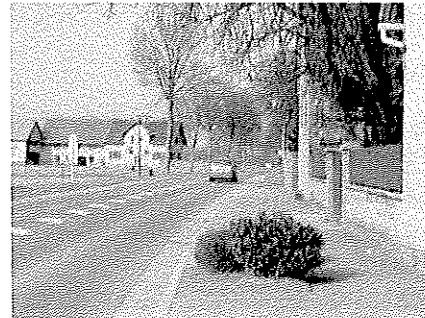




2.4.3 Les entrées de ville

L'analyse des entrées de ville met en évidence le manque d'aménagements spécifiques destinés à marquer fortement le paysage et à créer un ralentissement de la circulation automobile.

La largeur de la voirie aux entrées Sud et Nord de la RD468, axe supportant le flux de circulation le plus fort, est importante. Les champs visuels sont dégagés, et les trottoirs sont séparés de la route par des caniveaux bas qui sont facilement franchissables par des véhicules.



Entrée Nord – RD 468



Entrée Nord – Rue d'Erstein



Entrée Est – RD 924



Entrée Sud depuis Daubensand



Entrée Sud – RD 468

L'absence de contraintes ou de resserrement de la voie ne ralentit pas la vitesse de circulation du trafic en entrée de ville. Mis à part un ralentisseur implanté à l'extrémité Nord de la rue d'Erstein, on constate un manque d'ouvrages et d'aménagements spécifiques aux autres entrées, notamment sur la RD924, la RD131 et sur la rue de Daubensand.

2.4.4 L'espace public : le rôle de la végétation

Les aménagements qualitatifs de l'espace public réalisés se limitent au tronçon de la RD468 devant la mairie et la salle des fêtes, ainsi qu'à une partie de la Place du Marché.

Ces aménagements, ainsi que la création d'un rond-point à la jonction de la RD468 et la RD131, contribuent à ralentir la circulation au centre ville, et à signaler la présence d'édifices publics. Ceux réalisés en bordure de la rue du Rhin, sur la Place du Marché, sont séparés visuellement des aménagements de la RD468, et la configuration des ouvrages, en partie enfoncés par rapport au niveau de la voirie, font que la contribution de ces aménagements à l'animation de l'espace public est négligeable.

Autant les structures et les massifs boisés déterminent le caractère et les champs visuels des espaces ruraux de cette commune au relief plat, autant le rôle du végétal est secondaire en périphérie et à l'intérieur de l'espace urbanisé.

A l'approche du village, la perception des fronts bâtis (étalement horizontal des volumes) est accompagnée d'un « filtre » visuel constitué d'alignements de vergers plus ou moins denses. Les flèches des deux églises constituent des points de repères verticaux contrastant fortement avec la prédominance des structures visuelles horizontales.

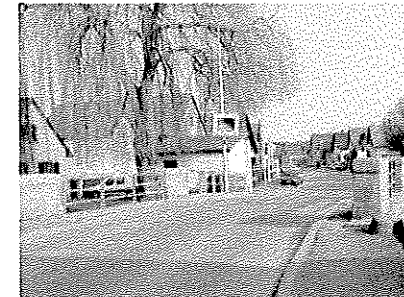
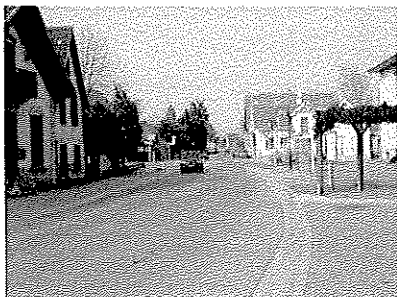


La forêt du Schollenwald en bordure du Rhin constitue un écran paysager dense, proche de la limite Sud-Est de l'urbanisation.

A l'intérieur du tissu bâti, les rideaux d'arbres en bordure des principaux cours d'eau, constituent les structures végétales les plus remarquables. Leurs parcours s'inscrivent souvent en tant que barrière entre les différents quartiers.

L'impact du végétal sur le paysage urbain est principalement lié :

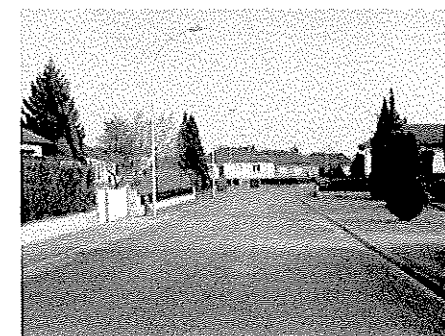
- aux plantations sur parcelles privées et des percées vers les jardins à l'intérieur du tissu ancien,
- aux clôtures végétales et plantations, souvent de caractère horticole, à l'intérieur des lotissements.



*Plantations sur parcelle privée
en tissu ancien*



Percées vers les jardins



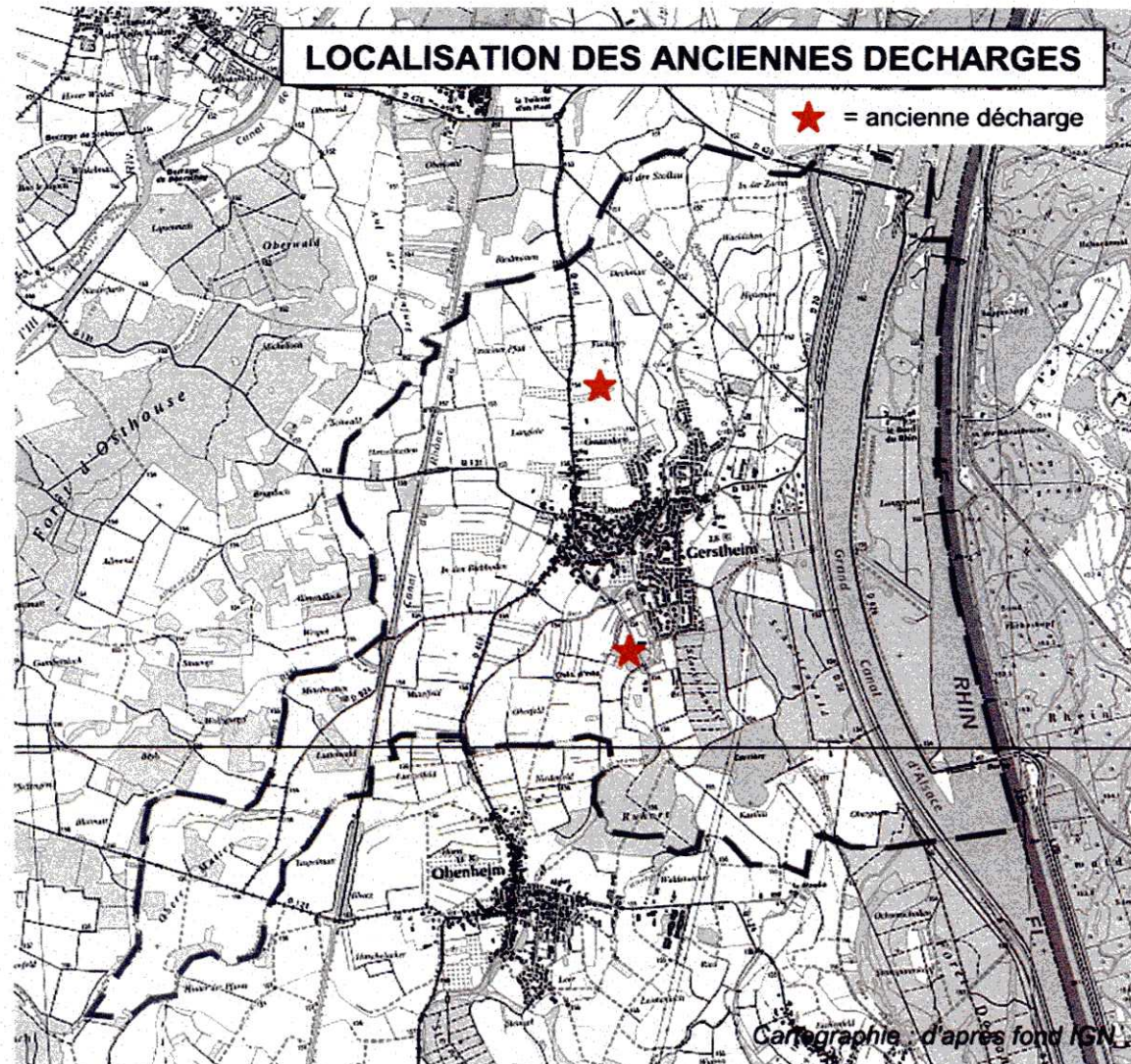
Plantations horticoles en lotissement



Les structures végétales

2.5 LES ANCIENNES DECHARGES

Gerstheim compte deux anciennes décharges, relativement éloignées du bourg, l'une au nord et l'autre au sud. Elles sont repérées sur la carte ci-contre



2.6 LES RESEAUX TECHNIQUES

2.6.1 Réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales

Le réseau est de type unitaire, et s'écoule du Sud vers le Nord pour rejoindre la station d'épuration implantée au Nord-Est du village.

Les diamètres des réseaux les plus éloignés de la station sont de taille réduite (diamètre 300), et le réseau est peu profond (1 m entre le terrain naturel et le fil d'eau). Les collecteurs sont en pente faible et sont insuffisants pour accepter un développement important au Sud du village. Des déversoirs d'orage s'écoulent directement dans la Weil, et l'absence de traitement pourrait engendrer des risques de pollution. Certains secteurs (la cité EDF) ne sont pas reliés au réseau d'assainissement collectif.

2.6.2 Réseau d'eau potable

Le village est desservi en eau potable à partir d'un puits et d'un déversoir aérien situé au Sud du ban communal.

Une canalisation de diamètre 200 alimente le village. Pour améliorer la capacité du réseau, il est prévu d'augmenter son diamètre à 250.

Au sein du village, certaines rues sont desservies par des réseaux en antenne, et par des diamètres réduits (80 ou 60), d'où une insuffisance de protection en défense incendie. La teneur en nitrates du réseau d'eau potable est acceptable, mais le taux est en augmentation depuis les années 1970.

2.7 LES CONTRAINTES DE FAIT ET DE DROIT

2.7.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION DE STRASBOURG

La commune de Gerstheim est couverte par le Schéma Directeur de l'Agglomération Strasbourgeoise, approuvé. Cependant, le **Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg** a été approuvé le 6 juin 2006.

Définies à l'issues du diagnostic et discutées dans le cadre de réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le S.C.O.T.E.R.S. fixe la préservation des atouts d'un environnement exceptionnel comme un axe prioritaire. Il s'articule notamment autour des orientations suivantes :

- De développer un urbanisme de qualité
- De préserver le patrimoine naturel et la santé
- De réduire le risque d'inondation
- D'économiser le foncier agricole.

2.7.2 LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Plusieurs contraintes environnementales (voir « Inventaires de références ») ont été recensées sur le territoire de Gerstheim.

Le plan de protection de la forêt rhénane

Il classe les forêts rhénanes subsistantes en forêt à préserver spécialement. Sont concernées la majeure partie du massif forestier situé à l'Est du territoire (Schollenwald), ainsi que l'extrémité Nord de la forêt domaniale du Daubensand (lieu-dit Obergruen).

La Zone d'Exploitation et de Réaménagement Coordonnés IV (Z.E.R.C. IV)

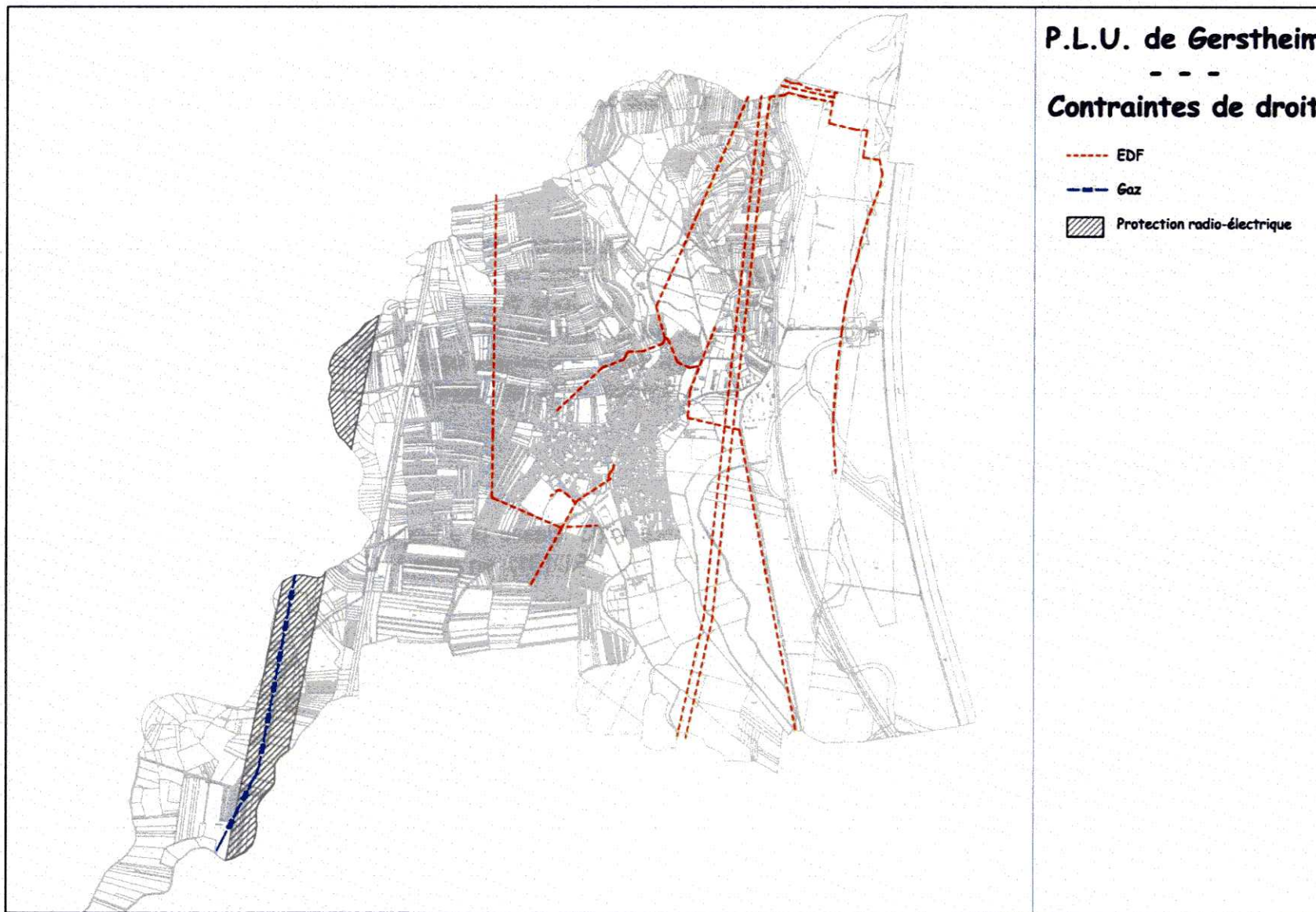
Prescrit par arrêté préfectoral du 15 janvier 2002, ce document a pour objet de définir les secteurs où l'exploitation du gravier serait soit interdite, soit autorisée. Il concerne un site d'une superficie totale de 63 Ha et interdit toute exploitation ailleurs.

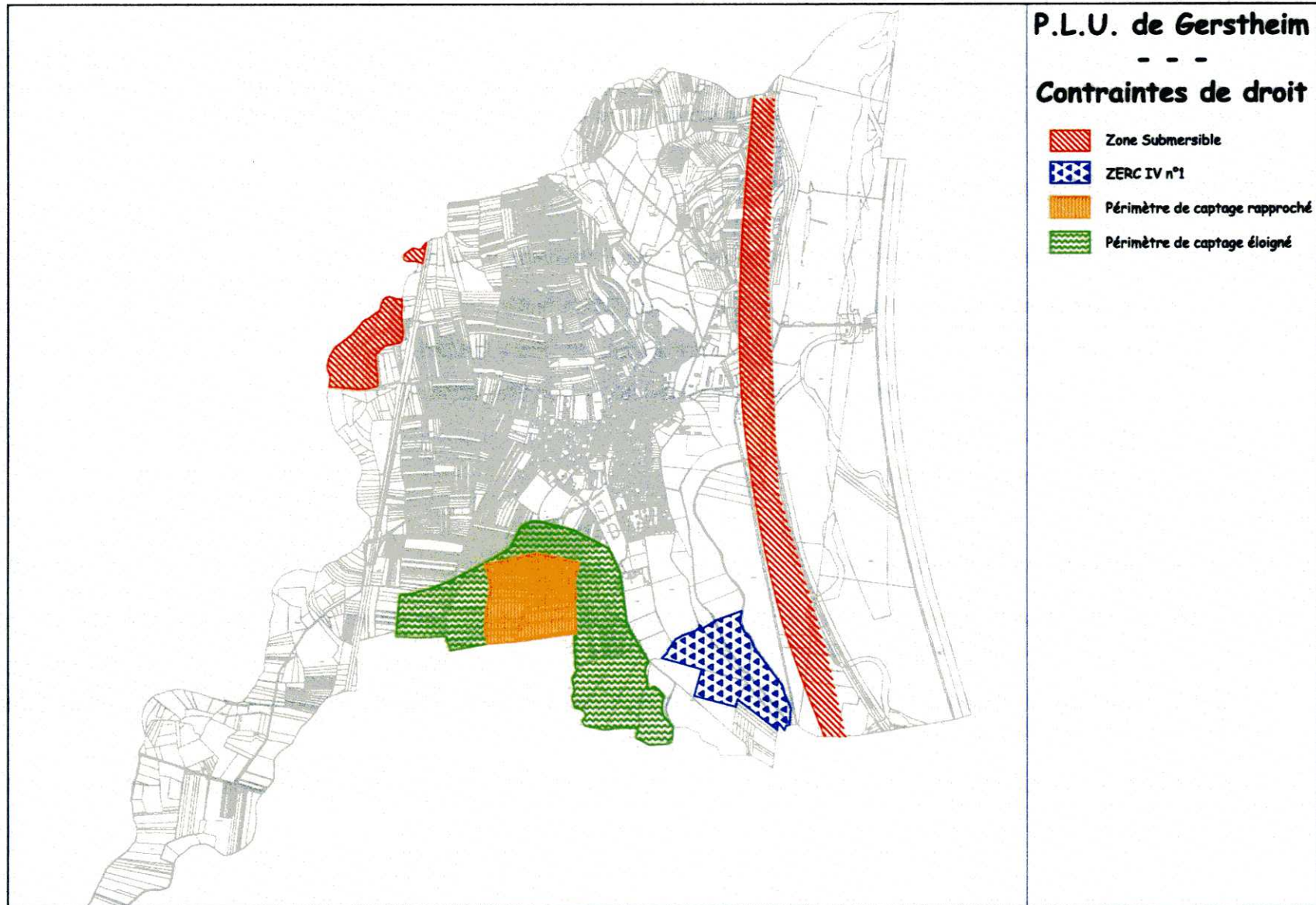
La forêt de protection

Un décret en Conseil d'Etat du 13 mai 1996 a classé en forêt de protection 153,938 ha de forêt sur le territoire communal de Gerstheim, à l'ouest du ban. Cette forêt de protection n'admet aucuns travaux, hormis ceux concourant à la mise ne valeur et à la protection de la forêt. En effet, conformément aux dispositions de l'article R.412-14 du Code Forestier, aucun défrichement, fouille, extraction de matériaux, aucune emprise d'infrastructure publique ou privée aucun exhaussement du sol ou dépôt ne peuvent être réalisés dans cet espace, à l'exception des travaux qui ont pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur de la forêt et sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains.

La zone inondable de l'Ill

Le document, institué par arrêté préfectoral du 14 septembre 1983, classe une vingtaine d'hectares de terrains situés à l'Ouest du ban communal, entre le canal du Rhône au Rhin et la route d'Osthouse (RD131), en zone 1. Cette disposition impose le classement des terrains concernés en zone totalement inconstructible.





Les périmètres de protection du captage d'eau potable

La commune de Gerstheim est soumise à la servitude d'utilité publique résultant de l'instauration des périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage de Gerstheim déclaré d'utilité publique depuis le 18 décembre 1975, alimentant le SDE de La Lachter. La totalité du périmètre rapproché et une partie du périmètre éloigné sont situées sur le territoire de la commune de Gerstheim.

Les zones sensibles sur plan archéologique

Des vestiges archéologiques ont été retrouvés sur le territoire de Gerstheim. Il s'agit notamment :

- des traces d'occupation médiévale (cabane) au lieu-dit Gölderhutte,
- d'une nécropole au lieu-dit Lutterwald et une autre au lieu-dit Obere Matten,
- d'un château fort du Bas Moyen-Age (XIVème siècle) au lieu-dit Steinschloss,
- du château fort de Schwanau,
- des vestiges romains dans le village...

Il s'agit plus précisément des sites suivants :

N° 0565/Village : A l'ouest du village, dans la propriété de Jean Briegmann, plusieurs squelettes accompagnés de mobilier ont été découverts vers 1860 à un mètre de profondeur, en creusant une cave.

Sur le ban communal, une stèle funéraire a été découverte en 1744. Elle représente un personnage masculin debout et tenant à la main gauche ce qui apparaît être une bourse.

Dans le village, F. Lambach signale des vestiges romains (sans autre précision) provenant du décapage superficiel de la route lors de la réfection de la chaussée.

N° 0561 - Au lieu-dit Lutterwald, une nécropole constituée de 11 tumulus groupés se développe sur une superficie d'environ 2 ha.

Au lieu-dit Obere Matten : nécropole constituée de 7 tumulus. Celle-ci se développe linéairement le long de la Zembas, sur 2 ha, et s'organise en trois groupes.

Au lieu-dit Hirtzelmatten, J.P. Legendre et M. Lasserre ont localisé 5 tumulus dont les diamètres varient de 18 à 35 m.

0563/Lieu-dit Steinschloss : Château fort du Bas Moyen Age (XIVe siècle)

0562/Château fort de Schwanau : Château fort de Schwanau cité dès 1277, détruit en 1333. A l'emplacement du château médiéval de Schwanau, M. Lasserre a repéré de l'autre côté de la rivière Hanfgraben un enclos rectangulaire aux angles arrondis qui peut des rapporter à la basse-cour du château mais également à une occupation antérieure.

Ces éléments sont repris dans la cartographie page suivante.

Le Service Régional de l'Archéologie rappelle :

« Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie (Palais du Rhin, 2 Place de la République – 67082 Strasbourg Cedex, Tél : 03.88.15.56.79) dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtés.

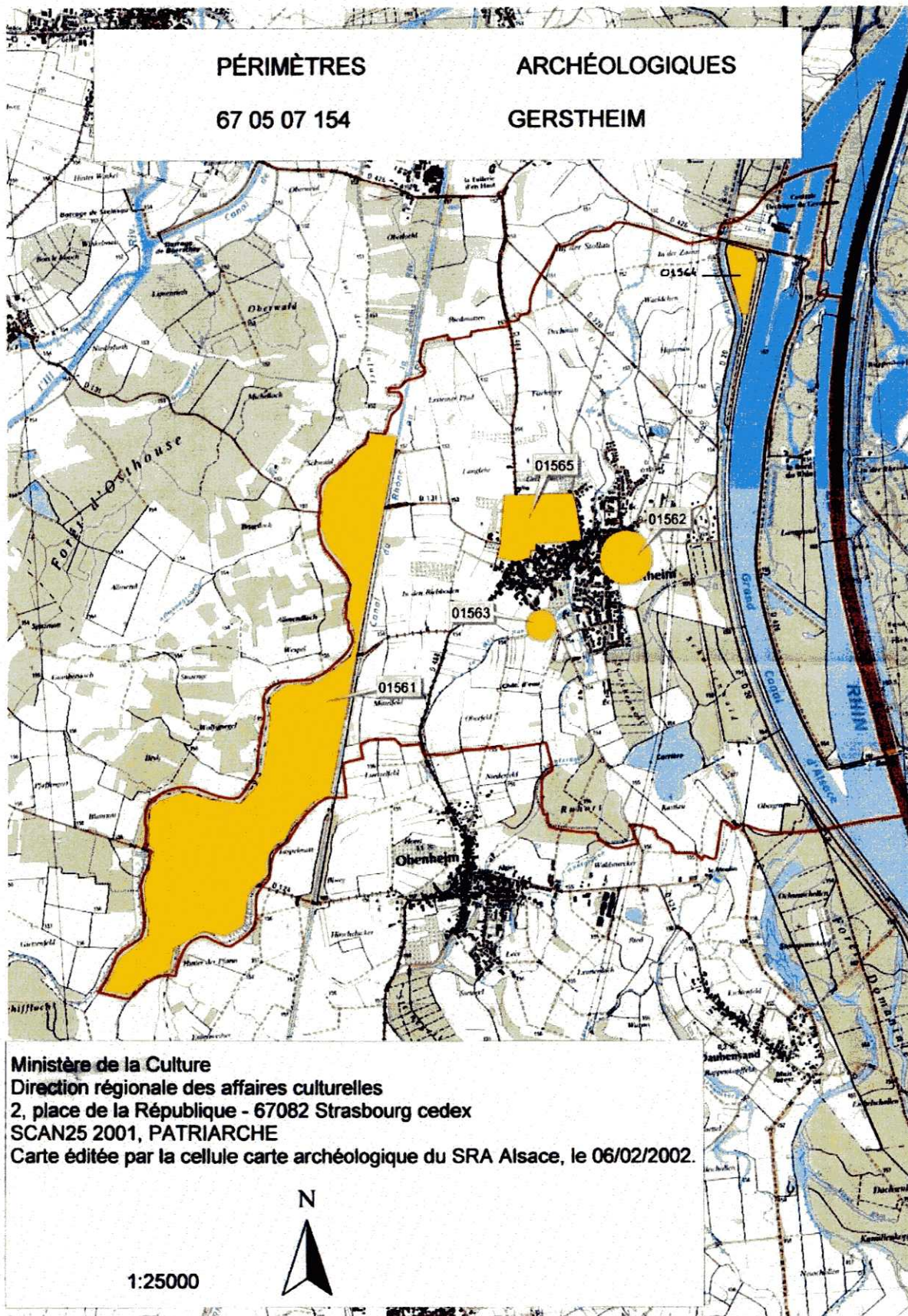
Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique. »

PÉRIMÈTRES

ARCHÉOLOGIQUES

67 05 07 154

GERSTHEIM



Ministère de la Culture
Direction régionale des affaires culturelles
2, place de la République - 67082 Strasbourg cedex
SCAN25 2001, PATRIARCHE
Carte éditée par la cellule carte archéologique du SRA Alsace, le 06/02/2002.



1:25000

Les Servitudes d'utilité publique (S.U.P.)

Le territoire communal de Gerstheim est concerné notamment par :

- des lignes d'électricité,
- les ouvrages de Gaz de France,
- des lignes de télécommunication,
- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage de Gerstheim,
- les forêts de protection (cf. point évoqué plus haut).

3. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 LE MILIEU PHYSIQUE

3.1.1 Le climat

Les vents (station de Lahr - Allemagne)

Les vents dominants en fréquence directionnelle sont parallèles au fossé rhénan, Sud/Sud-Ouest et Nord/Nord-Est, avec une légère dominance des vents du Sud. Les vents les moins fréquents sont de secteur Est et Ouest.

Les précipitations (station d'Ebersheim de 1951 à 1980)

La valeur moyenne annuelle se situe autour de 576 mm, ce qui est caractéristique du fossé rhénan protégé des dépressions océaniques par le massif vosgien. La valeur maximale en moyenne mensuelle est de 74 mm pour juin. La valeur minimale est de 32,9 mm pour mars. La croissance et la décroissance ne sont pas régulières puisqu'en été une légère diminution apparaît en juillet et une augmentation apparaît en novembre.

Il pleut en moyenne 169 jours/an, ce qui est élevé, entre 12 et 15 jours par mois. On compte aussi 70 jours de brouillard, ce qui est important, 30 jours en moyenne par an subissent des orages et 7,3 jours connaissent la grêle. Les quantités d'eau libérées sont souvent importantes.

Les températures (station de Strasbourg - Entzheim de 1961 à 1990)

La valeur moyenne annuelle est de 10°, la valeur moyenne mensuelle maximale est de 18,9° en juillet et la moyenne mensuelle minimale est de 0,8° en janvier. La croissance est régulière de janvier vers le maximum de juillet, suivie d'une décroissance toute aussi régulière.

3.1.2 La géologie

La commune est divisée en 3 grands secteurs géologiques :

- les bords du Rhin, correspondant aux Rieds Blonds
- la partie centrale, correspondant à une terrasse perchée au-dessus du Rhin et soustraite aux inondations par remontée de nappe
- la frange Ouest, constituée du Ried Noir.

L'ensemble des 3 secteurs correspond à l'ancien lit majeur du Rhin. Les alluvions sont donc calcaires, contrairement aux alluvions des rivières vosgiennes. La nappe du Rhin est proche de la surface du sol sur l'ensemble de la commune engendrant des contraintes d'humidité. La nappe est située à une profondeur de 1,50 m, sous la terrasse du Rhin, mais à seulement 0,50 m dans le Ried Blond et le Ried Noir.

Les bords du Rhin

Ce sont des sols bruts composés d'alluvions calcaires bien aérés et très perméables. Ce sont des alluvions jeunes, car constamment renouvelées par les inondations avant l'endiguement du Rhin, et encore bouleversées sur l'île du Rhin. Les crues du Rhin n'ont pas permis à ces sols de se former.

La terrasse rhénane

Le sous-sol est composé de graviers superposés d'une couche de gley, recouverts de limons et formant une terrasse (de 30 cm à 1 m), plus propices à l'agriculture quand les limons sont plus épais. Ils sont parfois plus argileux, parfois plus sableux et correspondent à des rieds blonds à bruns. Ces terrains sont soustraits aux inondations par remontée phréatique mais la proximité de la nappe engendre des contraintes d'humidité.

Le Ried de la Zembs

Les terres sont de rieds noirs. Ce sont des sols hydromorphes imbibés d'eau par inondation des cours d'eau et par remontée phréatique formant des marécages. Les sols de couleur noire se sont formés sur une couche d'argile reposant sur des alluvions anciennes du Rhin.

3.1.3 L'hydrographie et la nappe

Les cours d'eau

Le bombement du Rhin où la terrasse a constitué une sorte de barrage naturel force les rivières vosgiennes à s'écouler dans une orientation Sud / Nord.

A partir du Rhin, qui borde le territoire communal à l'Est, plusieurs cours d'eau, orientés Sud – Nord, parsèment le territoire communal : le Muhlbach, le Haufgraben, le Lachterbach, le Brunwasser, la Weil et la Zembs à l'Ouest. Ces cours d'eau sont souvent reliés les uns aux autres.

Les anciens bras du Rhin sont devenus des rivières phréatiques c'est-à-dire directement alimentées par la nappe après l'endiguement du Rhin.

La Zembs est une des rivières phréatiques importantes du Ried alsacien. Plus localement, le Muhlbach, le Brunwasser, mais en général, l'ensemble des cours d'eau de la commune est phréatique.

Les rivières phréatiques sont exceptionnelles en terme de pureté. Elles ont une température relativement constante (environ 12°, celle de la nappe) quelle que soit la saison, et un débit constant lié aux sources phréatiques.

L'ensemble des rivières ainsi que le Rhin sont classés en « bonne qualité », conformément aux objectifs du SDAGE.

Les cours d'eau sont, pour l'ensemble, de 1^{ère} catégorie piscicole, excepté la Weil et la partie Nord du Muhlbach, qui sont en 2^{ème} catégorie. Le canal du Rhône au Rhin constitue également un réservoir piscicole important.

La nappe

Les sols de la commune sont perméables. Ils rendent la nappe située à une faible profondeur (0,50 à 1,50 m) très sensible aux pollutions par infiltration. Les zones inondables comprenant la partie Ouest de la commune, entre la Zembs et le canal du Rhône au Rhin, l'île du Rhin, et l'ancienne zone inondable des bords du Rhin sont vulnérables.

La nappe du Rhin est considérée comme la plus grande réserve en eau douce souterraine d'Europe.

Le captage des eaux potables de Gerstheim situé à l'Oberfeld comprend un périmètre de protection rapproché et un périmètre de protection éloigné régi par arrêté préfectoral. La totalité du périmètre rapproché et une partie du périmètre éloigné sont situés au Sud du territoire communal de Gerstheim.

La zone inondable de l'Ill

L'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983, classe en zone inondable une vingtaine d'hectares de terrains situés à l'Ouest du ban communal. Les bords du Rhin et l'île du Rhin sont aussi inondables. Cette disposition impose une totale inconstructibilité.

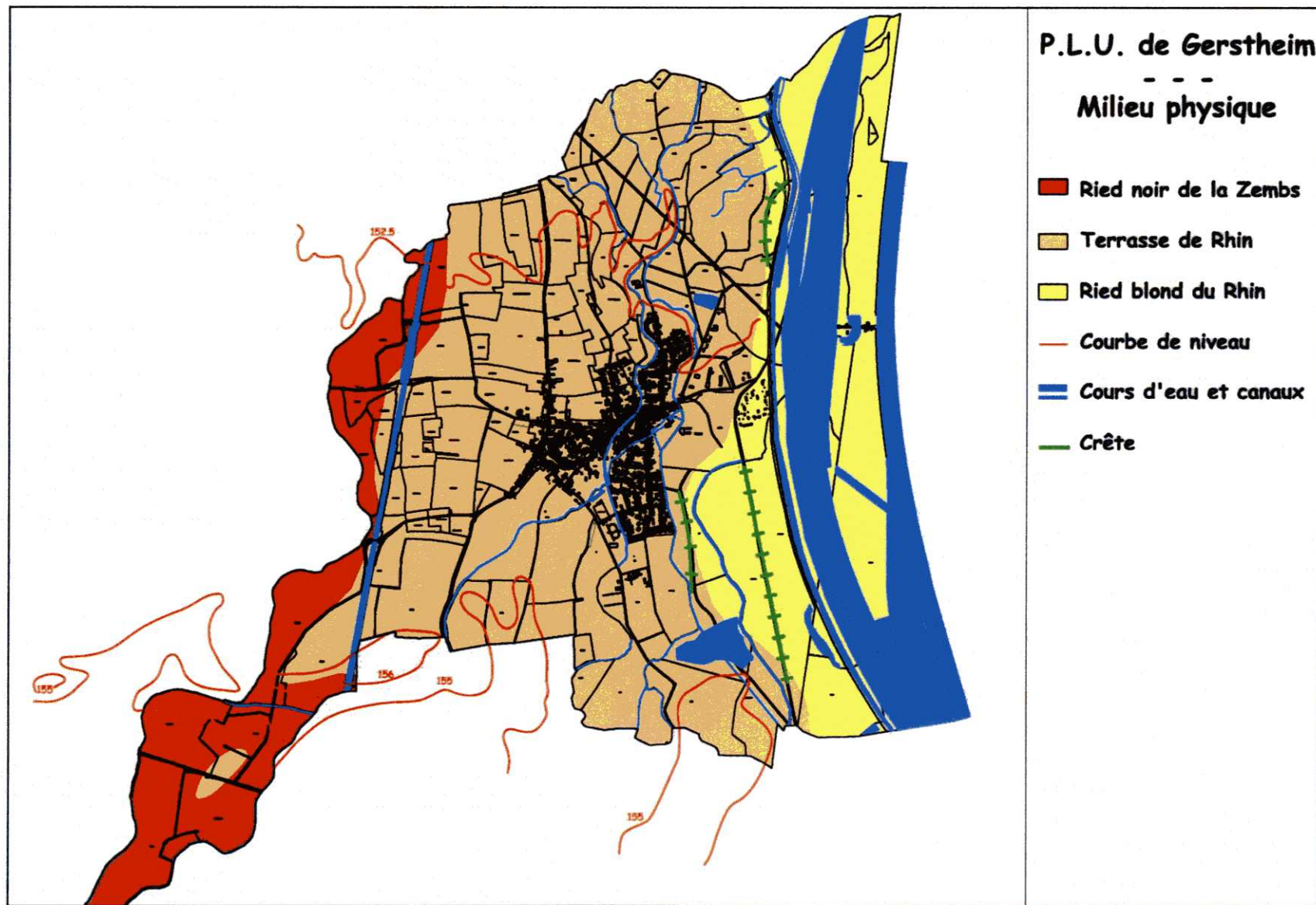
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau « Ill, Nappe, Rhin »

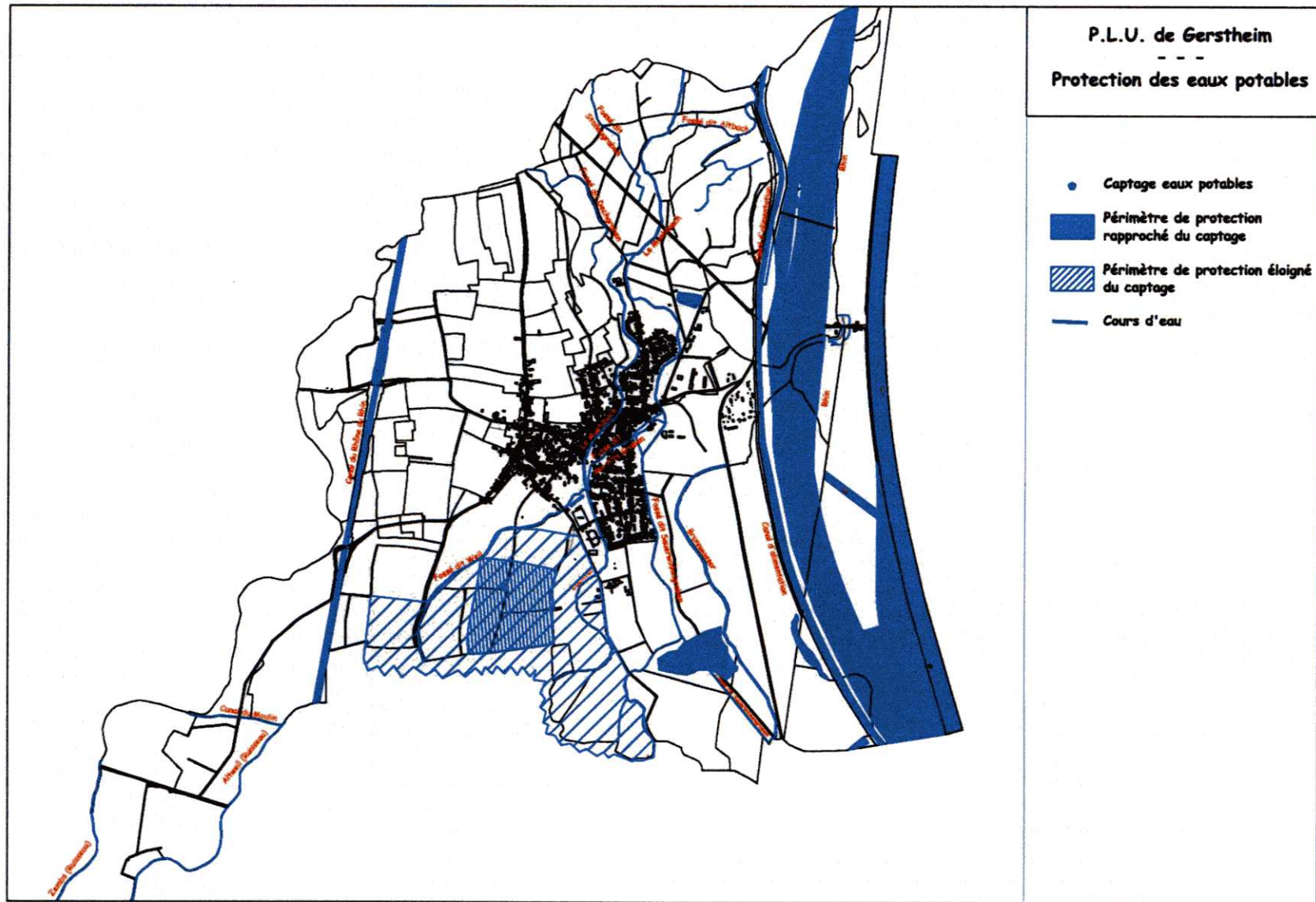
Compte tenu d'une part de l'état des lieux et du diagnostic établis pour les eaux superficielles et souterraines, et, d'autre part des enjeux majeurs définis dans le SDAGE du bassin Rhin-Meuse et approuvé le 15 novembre 1996, les principaux enjeux retenus pour le SAGE ILL-NAPPE-RHIN, lors de la séance plénière du 31 mai 2001, sont :

- Promouvoir la mise en valeur du patrimoine eau : réaffirmer les vocations, redéfinir les ambitions et les objectifs ;
- Garantir la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble de la nappe alluviale rhénane d'Alsace afin de permettre partout, au plus tard d'ici 20 ans, une alimentation en eau potable sans traitement. Les pollutions présentes dans la nappe (notamment historiques) seront résorbées durablement ;

- Restaurer la qualité des cours d'eau et satisfaire durablement les usages. Les efforts porteront sur la restauration et la mise en valeur des lits et des berges, la préservation et la restauration des zones humides, le respect d'objectif de débit en période d'étiage ;
- Renforcer la protection des zones humides, des espaces écologiques et des milieux aquatiques remarquables ;
- Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique ;
- Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides ;
- Limiter les risques dus aux inondations par des mesures préventives, relatives notamment à l'occupation des sols ;
- Poursuivre la collaboration solidaire avec les pays du Bassin du Rhin, notamment par le biais du programme de développement durable du Rhin mis en place par la Commission Internationale pour la Protection du Rhin.

La commune de Gerstheim est directement concernée par ces différents objectifs qu'elle se doit de prendre en compte.





3.1.4 Le relief

Le relief est quasiment plat, avec une légère augmentation de l'altitude vers le Sud passant de 152 mètres au Nord à 155 mètres au Sud. Ceci engendre des contraintes en terme de pente de conduites d'assainissement s'écoulant jusqu'à la station d'épuration située au Nord du village.

Le secteur du Ried est spécifique car la proximité de la nappe et les diverses inondations ont constitué une micro-topographie complexe, mettant à jour la nappe (secteurs forestiers, anciens bras du Rhin). Notamment, toute la partie Nord-Est est parcourue par un ensemble de petits cours d'eau temporaires orientés Ouest-Est le plus souvent à sec. Le moindre dénivelé peut constituer une petite zone humide, et les éléments construits, comme les routes et les canaux, forment des barrières au ruissellement des eaux et engendrent des secteurs humides.

3.2 LE PROFIL ECOLOGIQUE

Les milieux naturels de la commune de Gerstheim constituent un fort potentiel environnemental et paysager.

La commune est incluse dans plusieurs périmètres de protection et d'inventaires de référence, notamment dans deux grandes entités naturelles remarquables : le Rhin et le Ried d'Alsace.

3.2.1 L'inventaire de référence et les protections spécifiques

Inventaires de référence

L'Extrémité Sud-Ouest de la commune (Obere Matten, Trulygraben), ainsi que l'ensemble de l'île de Gerstheim et la pointe Sud Est du territoire communal (Forêt de Daubensand) sont répertoriés en **zone humide remarquable du département**.

Ce sont des inventaires de référence qui ne constituent pas des protections mais qui permettent au Conseil Général, le cas échéant, d'instaurer une politique d'acquisition foncière. Ils permettent aussi de reconnaître les secteurs prioritaires pour l'application des fonds d'aide à l'agriculture extensive (type MAE, CTE ...)

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique type 1 couvrent des aires géographiques similaires, avec cependant une couverture plus limitée à l'Ouest (MittelMatten Obermatten) et plus importante à l'Extrémité Sud-Est. Elles permettent d'inventorier les richesses naturelles bien localisées et concentrées dans ces périmètres.

L'ensemble des terrasses du Rhin (allant du Rhin jusqu'au canal Rhin-Rhône) est classé en **ZNIEFF type 2** permettant de mettre en évidence des milieux naturels homogènes non localisés mais se répétant sur des périmètres plus vastes. Cette zone regroupe quatre ZNIEFF : le Vieux Rhin dans son cours intermédiaire entre Neuf-Brisach et Strasbourg, le Rhin canalisé et Grand canal d'Alsace dans le cours intermédiaire entre Neuf-Brisach et Strasbourg, l'île du Rhin du cours intermédiaire du Rhin et le Lit majeur du Rhin dans son cours intermédiaire entre Neuf-Brisach et Strasbourg.

Il est également à noter la présence possible du grand hamster sur l'ensemble de la commune.

Mesures de protection

- les massifs forestiers marécageux du Rhin figurent en tant que **forêts de protection** et font l'objet d'une gestion appropriée et une conservation,
- une petite partie du Sud de la commune, la forêt du Daubensand, est **un site inscrit**,
- toute la partie rhénane est classée **en réserve de chasse**, c'est-à-dire qu'elle n'est pas chassable, mais bénéficie d'une gestion particulière des milieux favorables à la faune,
- les deux massifs forestiers à proximité du village (Ruhort et Storchennest) sont soumis au **régime forestier**,
- l'extrémité Nord de la forêt de Daubensand est classée en **Réserve forestière Biologique et Domaniale**,
- un élargissement de la **réserve biologique forestière** de Schollenwald est en projet par l'ONF,
- deux demandes de **Zone Spéciale de Conservation** sont en cours d'approbation sur la commune (périmètre), au titre de la directive Habitats. Les demandes portent sur le secteur Est de la commune au titre de la Bande Rhénane ainsi qu'un ensemble de cours d'eau phréatiques dont le Muehlbach, une partie de la Weil et l'Altgraben, mais aussi des parties à l'Ouest côté Ried de la

Zembs (ried centre Alsace). Une demande de **Zone de Protection Spéciale**, au titre de la directive Oiseaux, a également été formulée pour la vallée du Rhin de Strasbourg à Markolsheim. Les périmètres « définitifs » ont été soumis à la commune ; ils seront transmis au Ministère pour approbation et seront ensuite communiqués aux Autorités Européennes. Par la suite, un gestionnaire sera choisi afin d'effectuer un plan de gestion de ces espaces, en collaboration avec la municipalité et les acteurs locaux afin d'assurer la protection des habitats en présence tout en assurant une dynamique économique.

Descriptif des milieux inventoriés dans les sites Natura 2000 comprenant la commune de Gerstheim

Les milieux concernés par le périmètre Natura 2000 (bande rhénane et Ried central) sont le fleuve, les forêts alluviales, les prairies, les marais et les rivières phréatiques.

Au total, ces secteurs rassemblent 19 habitats d'intérêt communautaire pour la bande rhénane, 12 pour le ried, et 22 espèces animales et végétales d'intérêt communautaire pour le Rhin et 13 pour le ried.

Le périmètre de la bande rhénane comprend 56 communes et celui du ried 43, permettant de maintenir un espace cohérent traduisant la diversité des habitats et maintenant les couloirs de migration faunistique (réintroduction du saumon et du castor...).

Récapitulatif des habitats sur l'ensemble du périmètre Natura 2000

Habitats et espèces protégés par la directive Habitat	Bande rhénane	Ried central
Habitats recensés :		
- Communautés végétales aquatiques	X (8 groupements)	X (3 groupements)
- Les marais calcaires à Laïches	X	X
- Les prairies humides oligotrophes à Molinie	X	X
- Les prairies de fauches à Fromental	X	X
- Les pelouses et prairies sèches à Brome érigé et orchidées (2 groupements)	X	X

Habitats et espèces protégés par la directive Habitat	Bande rhénane	Ried central
Habitats recensés :		
- Les forêts alluviales, saulaies, aulnaies-frênaies à merisier à grappe, ormaies-frênaies (3 groupements)	X	X
- Les forêts à bois dur chênaie-charmaie à Gaillets (2 groupements)	X	
- Les ourlets forestiers naturels à Gaillet.	X	X
- Les prairies inondables à ombellifères Cnidium dubium		X
Espèces d'intérêt communautaire :		
- La mousse Dicrane verte,	X	X
- La plante Arche rampante,	X	
- La libellule Agrion mercure,	X	
- Les papillons Cuivré des marais, Azuré des paluds, Azuré de la Sanguisorbe,	X	X
- Les coléoptères Lucane cerf-volant	X	X
- et Osmoderne,	X	
- Les mollusques Vertigo moulinsiana et Unio crassus,	X	
- Le Triton crêté,	X	X
- Le crapaud Sonneur à ventre jaune,	X	X
- Les poissons Chabot, Lamproies de Planer, Bouvière, Loche des étangs, Saumon,	X	X
- Aspe, Lamproie fluviatile,	X	
- Loche des rivières		X

Habitats et espèces protégés par la directive Habitat	Bande rhénane	Ried central
Habitats recensés :		
- L'Ecrevisse à pattes blanches		X
- Le Castor d'Europe.	X	

3.2.2 Le Document d'Objectifs

Les éléments qui suivent sont extraits du Document d'objectifs – DIAGNOSTIC (Avril 2006 - réalisé par La Direction Régionale de l'Environnement Alsace et l'Office National des Forêts) relatif au site Rhin-Ried-Bruch de l'Andlau – Secteur 3 Nordhouse – Ile de Rhinau, dont Gerstheim fait partie.

Conformément aux dispositions des articles R. 414-8 à R414-12 du code de l'Environnement, le document d'objectifs contient

- une analyse décrivant l'état initial de conservation et la localisation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site, les mesures réglementaires de protection qui y sont le cas échéant applicables, les activités humaines exercées sur le site, notamment les pratiques agricoles et forestières ;
- les objectifs de développement durable du site, destinés à assurer la conservation et/ou la restauration des habitats naturels et des espèces ainsi que la sauvegarde des activités socio-économiques et culturelles s'exerçant sur le site ;
- des propositions de mesures de toute nature permettant d'atteindre ces objectifs ;
- un ou plusieurs cahiers des charges types applicables aux contrats Natura 2000 précisant notamment les bonnes pratiques à respecter et les engagements donnant lieu à contrepartie financière ;
- l'indication de dispositifs en particulier financiers destinés à faciliter la réalisation des objectifs ;

- les procédures de suivi et d'évaluation des mesures proposées et de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces.

Pour les sites très étendus comme les sites Natura 2000 Rhin Ried Bruch, il a été travaillé par secteur opérationnel, ce qui signifie une élaboration des DOCOB par secteur ; on parle de « DOCOB sectoriels » qui ne sont que des parties du DOCOB du site en son entier qui est le document officiel arrêté par la Préfet in fine.

Le secteur 3 concerne 12 communes : PLOBSHEIM, NORDHOUSE, ERSTEIN, GERSTHEIM, OBENHEIM, DAUBENSAND, RHINAU, BOOFZHEIM, FRIESENHEIM, DIEBOLSHEIM, SUNDHOUSE, SCHOENAU. Ce secteur inclut la frange rhénane en rive gauche du Rhin comprise entre les communes de Nordhouse et de Diebolsheim à laquelle s'ajoutent l'île de Gerstheim et l'île de Rhinau (qui se répartit entre les bans communaux de Rhinau, Sundhouse et Schoenau).

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) totalise une surface de 2 530 ha et est composée majoritairement de massifs forestiers classés :

- en forêt de protection (1 370 ha) : Nordhouse, Plobsheim, Erstein, Gerstheim, Daubensand, Rhinau, Friesenheim, Diebolsheim
- en réserve naturelle (486 ha) : Erstein et Rhinau,
- en réserve biologique domaniale (202 ha) : Daubensand
- en Réserve de Chasse et de Faune sauvage du Rhin (471 ha) : terrains EDF (notamment sur les îles).

Les espaces ouverts ne représentent qu'une surface de 202 ha mais renferment des milieux prairiaux d'une grande valeur écologique comme les prairies présentes en Réserve de Chasse et de Faune sauvage du Rhin restaurées et entretenues depuis des années et celles en cours de restauration en Réserve Naturelle d'Erstein et dans la Réserve Biologique de Daubensand.

Enfin, la ZSC comporte également de nombreux cours d'eaux d'origine phréatique (Mulbach de Gerstheim, Lachter, Brunnwasser et affluents, Ischert aval) et correspondant à d'anciens bras du Rhin (Schollengiessen, Kaltergiessen, Schutzengiessen, Langgiessen, Schafteu- Mattenwasser, Breitsandgiessen, Altwasser). L'ensemble des cours d'eau du secteur 3 totalisent un linéaire de 103 km.

La Zone de Protection Spéciale comprend 1 030 ha supplémentaires qui se partagent entre le cours du Rhin canalisé et des espaces majoritairement agricoles (au total : 307 ha d'espaces ouverts sur la ZPS).

Intérêt écologique du secteur

Le secteur 3 comprend des reliquats de l'ancienne forêt rhénane qui s'étendait le long du Rhin de façon presque discontinue du nord au sud de l'Alsace il y a plus d'une centaine d'années. Bien que très fortement touchées par les travaux d'endiguement, puis de canalisation du fleuve dans ce secteur, les forêts du secteur 3 ont conservé en de nombreux endroits une spécificité rhénane très forte.

En effet, du point de vue de la fonctionnalité alluviale, ce secteur est la première zone géographique sur le cours du Rhin côté français où le caractère alluvial des milieux naturels rhénans est encore marqué. Ce caractère alluvial tient :

- tout d'abord à la présence des îles de Gerstheim et de Rhinau, encore inondables lors des grandes crues du Rhin ;
- à la réalisation du polder d'Erstein, permettant la submersion écologique de plusieurs centaines d'hectares de forêts rhénanes ;
- aux conditions de nappe très proche de la surface du sol qui confèrent aux milieux rhénans une forte proportion de milieux humides ;
- à un réseau hydrographique dense hérité du chevelu de bras du Rhin. A noter que ce réseau est en cours de restauration avec la récente renaturation du Breitsandgiessen à Rhinau, celle des cours d'eau internes au polder d'Erstein et celles qui seront menées prochainement sur le Schaftheu-Mattenwasser sur l'île de Rhinau et de l'Altwasser en forêt communale de Rhinau et domaniale de Daubensand dans le cadre du projet européen LIFE Nature « Rhin Vivant ».

Tous ces facteurs tendent à faire perdurer des conditions écologiques qui, même si elles sont très loin de celles qui existaient avant la canalisation du fleuve, sont propres aux véritables milieux alluviaux.

Cette grande valeur écologique du secteur est d'ailleurs reconnue depuis plusieurs décennies puisqu'il comprend notamment les Réserves Naturelles Nationales de la forêt d'Erstein et de l'île de Rhinau ; la Réserve Biologique Domaniale de Daubensand ; la Réserve de Chasse et de Faune sauvage du Rhin les forêts de protection (Nordhouse, Erstein, Gerstheim, Daubensand, Rhinau)

Les habitats forestiers du secteur relevant de la Directive européenne « Habitats », lorsqu'ils n'ont pas été transformés et artificialisés, présentent encore les caractéristiques des forêts du Rhin avec un boisement ligneux riche de plus de 40 espèces d'arbres et arbustes, un étagement de la végétation donnant à ces peuplements une architecture complexe, la présence de nombreuses lianes (clématites et lierres en particulier) conférant à ces forêts un aspect de luxuriance que l'on ne retrouve que dans les forêts alluviales, la présence de dépressions humides ainsi que de nombreux chenaux (anciens bras du Rhin).

Le secteur 3 se distingue également par un important réseau de rivières phréatiques et d'anciens bras du Rhin, issu de l'ancien lit majeur du fleuve dans la zone à tresses et anastomoses.

Il est à noter également la présence de milieux prairiaux à orchidées d'une grande valeur écologique et classés par la Directive européenne comme des habitats naturels d'intérêt communautaire prioritaire (2 relevés au sud du Polder d'Erstein).

Ce secteur présente également une faune remarquable et très diversifiée que les récents inventaires (menés notamment dans les réserves naturelles et sur le polder d'Erstein) ont pu mettre en évidence. On y dénombre 16 espèces d'intérêt communautaire de l'annexe II de la Directive européenne « Habitats » (voir § B.1.2).

Concernant l'avifaune (les oiseaux), le Rhin et ses annexes correspondent à un couloir de migration pour les oiseaux en provenance des plaines allemandes et scandinaves. Il correspond également à une zone d'hivernage de première importance en particulier pour les canards, le Rhin accueillant 13% des effectifs en hiver. On peut citer le Canard pilet, le Canard souchet, le Fuligule morillon, le Garrot à œil d'or et le Harle bièvre, mais aussi les oies cendrées, diverses espèces de plongeurs, grèbes, sternes....

Programmes et projets en cours sur le secteur 3

Programme LIFE "Rhin Vivant" : Les grands travaux de rectification puis de canalisation du Rhin ont provoqué l'assèchement et la perte de diversité des forêts du Rhin, progressivement coupées des variations saisonnières du niveau du fleuve. Restaurer les écosystèmes rhénans pour redonner à ces milieux leur caractère unique en Europe, telle est l'urgence sur la bande rhénane. C'est pour répondre à cet objectif que les Collectivités, les Services de l'Etat, et les associations de protection de la nature se sont mobilisés pour mettre en œuvre ce projet de « conservation et restauration des habitats naturels de la bande rhénane ». Retenu par la Commission européenne au titre d'un financement LIFE Nature, ce projet fédérateur coordonné par la Région Alsace a démarré en janvier 2002 et devrait se terminer en mi 2007. Le projet vise prioritairement à conserver et restaurer le réseau d'habitats naturels que parcourent le Rhin et ses bras secondaires en rive française. Il accorde également une place importante aux actions de communication et à la sensibilisation des populations riveraines à l'importance de préserver ces milieux. Quatre types d'actions sont prévus :

NATURA 2000 : Etude et concertation sur le terrain. Le projet a bénéficié d'un soutien financier de l'Union européenne car les milieux naturels concernés sont reconnus comme menacés par l'Europe. 16 000 hectares (66 communes concernées) sont en effet classés en zone « Natura 2000 » (ZSC). Une partie du programme Rhin Vivant consiste à réaliser un diagnostic de l'état de conservation des habitats naturels sur cette zone afin de définir ensuite, avec les acteurs locaux concernés, les meilleures¹ orientations pour conserver

durablement les richesses naturelles de ce territoire fragile et répondre ainsi aux objectifs des directives européennes

Restauration d'anciens bras du Rhin : pour que l'eau retrouve le chemin d'antan Ces travaux sont lourds et complexes. Ils impliquent la mise en place de prises d'eau sur le Rhin, le désenvasement de certains bras, la gestion des peuplements d'arbres... Les six actions de restauration les plus importantes concernent le Fahrgiessen à Seltz, le massif alluvial d'Offendorf, le massif alluvial de La Wantzenau, l'Altenheimerkopf à Strasbourg, le massif alluvial de Rhinau Daubensand et le massif alluvial de l'île de Rhinau

Les pelouses sèches à Orchidées : un nécessaire entretien par l'homme - Les pelouses sèches des îles du Rhin, qui sont parfois un héritage agro-pastoral, sont les terrains privilégiés d'accueil d'espèces d'orchidées et de nombreuses espèces d'insectes rares et menacées. Ces milieux doivent être régulièrement entretenus pour contenir le développement des arbustes et pour lutter contre des espèces exotiques envahissantes (solidages, robinier...).

Informier, Sensibiliser- Le programme d'actions techniques s'accompagne d'un vaste programme pédagogique, de sensibilisation et de communication : sorties terrains, sentiers d'interprétation, cahiers pédagogiques, guides, site Internet...

Le plan de gestion des rivières phréatiques et semi phréatiques concerne une partie des secteurs 3 et 4 du site Natura 2000 Rhin-Ried-Bruch. Il couvre une surface de 400 ha et comprend un réseau d'environ 65 km de cours d'eau qui s'écoulent au sein de massifs forestiers ou de milieux ouverts. Le plan d'action A2 de ce programme concerne les rivières phréatiques du secteur de Gerstheim - Schoenau. (Source dossier DOCOB 2006 et plan de gestion des rivières phréatiques du secteur de Gerstheim-Schonau Life Rhin vivant 2006).

Dans le cadre de cette étude, la cartographie et l'analyse des milieux portent en priorité sur les cours d'eau situés dans le périmètre ZSC. Toutefois, des espaces non concernés par la ZSC ont également été pris en compte afin d'assurer une certaine continuité de l'analyse.

Il ressort que :

- parmi les espèces d'oiseaux de l'annexe I de la Directive oiseaux, ont été observés à Gerstheim :
 - des indices de reproduction de la Bondrée apivore (*Perisoreus inornatus*) au niveau du massif dit « Schollenwald » parcouru par le Mulbach de Daubensand et d'autre part au niveau du massif forestier « Ruhort » ;
 - le Busard Saint-Martin au niveau de la carrière de Gerstheim à proximité du cours d'eau ;
 - la présence de Grand Murin (*Myotis myotis*) ;

- pour les 4 espèces d'ODONAT visées par Natura 2000 au titre de la Directive Habitat, il n'existe à l'heure actuelle aucune donnée de présence sur la commune de Gerstheim ;
- les espèces de papillons concernées par l'annexe II de la Directive habitat, ne sont pas présentes sur la commune de Gerstheim ;
- le Sonneur à ventre jaune a été localisé dans les massifs forestiers de Rhinau et de Gerstheim. Le triton Crête a été, quant à lui, localisé sur l'île de Gerstheim ;
- il est possible que la présence d'écrevisse à patte blanche puisse subsister à Gerstheim au niveau de la confluence entre la Weil et le Hanfgraben.

Développement du tourisme durable - Un projet de développement du tourisme durable sur la bande rhénane est en cours. Il est porté par l'association Rhin vivant qui fédère les gestionnaires des espaces protégés, les acteurs du tourisme, les associations de protection de la nature, d'éducation à l'environnement et de loisirs et les collectivités. Ce projet consiste en la mise en œuvre d'une charte du tourisme durable réalisée dans le cadre du programme LIFE Rhin vivant. Celle-ci repose sur les orientations suivantes :

- une politique générale de reconquête et réappropriation de l'identité rhénane par la population locale ;
- une offre spécifique à travers la valorisation du patrimoine naturel, la structuration de l'offre tourisme nature, la valorisation du patrimoine culturel et historique et le développement de structures d'hébergement et de restauration ;
- une démarche qualité, passant par la sensibilisation et la professionnalisation des acteurs mais également par l'évaluation ;
- une politique de communication interne et externe ;
- une coopération transrhénane.

3.2.3 L'analyse des milieux naturels

Les milieux naturels de la commune sont extrêmement riches et diversifiés, mais également fragiles.

Ces milieux se divisent schématiquement en 3 parties :

- le milieu spécifique du Ried Noir (Ried de la Zembs)
- le milieu spécifique du Ried Blond – Brun (la terrasse rhénane)
- le milieu spécifique du Ried du Rhin (les bords du Rhin).

Les boisements et forêts

Les différents espaces sont marqués par la présence de massifs forestiers et de boisements. La forêt, qui couvrait la quasi-totalité des bords du Rhin et des Rieds, n'est à ce jour présente qu'à l'état de fragments. Une politique de protection des boisements est appliquée sur l'ensemble des milieux rhénans, et les boisements ont été classés en Espaces Boisés Classés par le P.O.S. approuvé.

Schématiquement, 3 types de boisements sont présents, tous reconnus d'intérêt européen par la directive Habitat :

- les boisements de l'Île du Rhin sont spécifiques : ils constituent les forêts de « bois tendre », c'est-à-dire que le milieu est constamment remanié par les crues du Rhin et les boisements jeunes présentent des espèces pionnières : saules, peupliers...
- les boisements du Ried sont les plus riches et plus anciens (forêt de « bois dur »). Ils sont constitués d'aulnaies – frênaies marécageuses avec des arbres aussi plus vieux (chênes pédonculés). Suivant la micro-topographie, les espaces sont plus ou moins humides et forment ainsi une diversité de milieux – les secteurs moins humides constitués de chênes pédonculés, de charmes, d'ormes – les secteurs les plus humides d'aulnes, de saules, de frênes parfois des tourbières alcalines, avec des strates différentes d'où un étagement complexe de la végétation – arbres âgés, arbustes, lianes...
- les massifs des terrasses correspondant à des secteurs plus secs où l'allure et l'exploitation sont plus traditionnels et structurés (charmes, érables champêtres, noisetiers...).

Les prairies

Prairies humides

Les forêts ont été défrichées pour être exploitées en prairies, créant ainsi des espaces très riches dont les formations végétales sont aussi reconnues par la directive Habitats au niveau européen :

Le Ried de la Zembs : il s'agit de prairies marécageuses :

- les formations humides dite « à grandes herbes » : prairies à Molinie, les roselières, les prairies à joncs et autres formations de bord de cours d'eau, qui sont peu présentes du fait de l'agriculture mais faisant l'objet de contrat de gestion spécifique pour leur maintien.
- les prairies semi-humides à fromental, sanguisorbe... typiques du ried.

Prairies sèches et vergers

Sur les terrasses, et notamment à proximité du village, se retrouve un ensemble de prairies sur verger spécifiques au ried blond du Rhin. Ce sont des prairies sèches à Brome. Les conditions particulières (sol filtrant, alluvions calcaires, ensoleillement) en font des prairies potentiellement riches en orchidées. Ces prairies reçoivent une gestion extensive essentiellement sous couvert des vergers et sont pourvues d'une meilleure diversité floristique.

Sur le banc de Gerstheim, les vergers sont en forte régression, et leur disparition contribue au changement du système d'exploitation des prairies qui devient plus intensif. Il est à noter que les vergers peuvent être l'habitat d'une faune spécifique, notamment des oiseaux en voie de disparition suite à la régression des vergers en Alsace : Chouette chevêche notamment. Il n'existe pas d'inventaires précis sur la commune.

Les milieux autour du village comprenaient autrefois des haies dont il ne reste plus qu'un exemple au Sud du village.

Concernant d'autres présences végétales, et sur les trois grandes entités naturelles recensées :

- la végétation des berges des cours d'eau est aussi très riche et diversifiée, notamment dans le secteur Ried avec une bonne diversité végétale supérieure à la moyenne régionale (Chêne, Charme, Aulne), et typique de la végétation du Ried ;

- sur la partie centrale, la végétation des cours d'eau est encore très présente et diversifiée, avec une tendance à disparaître au niveau du village et le long des cours d'eau temporaire où la végétation est maintenue grâce à la chasse : roselières et saules.

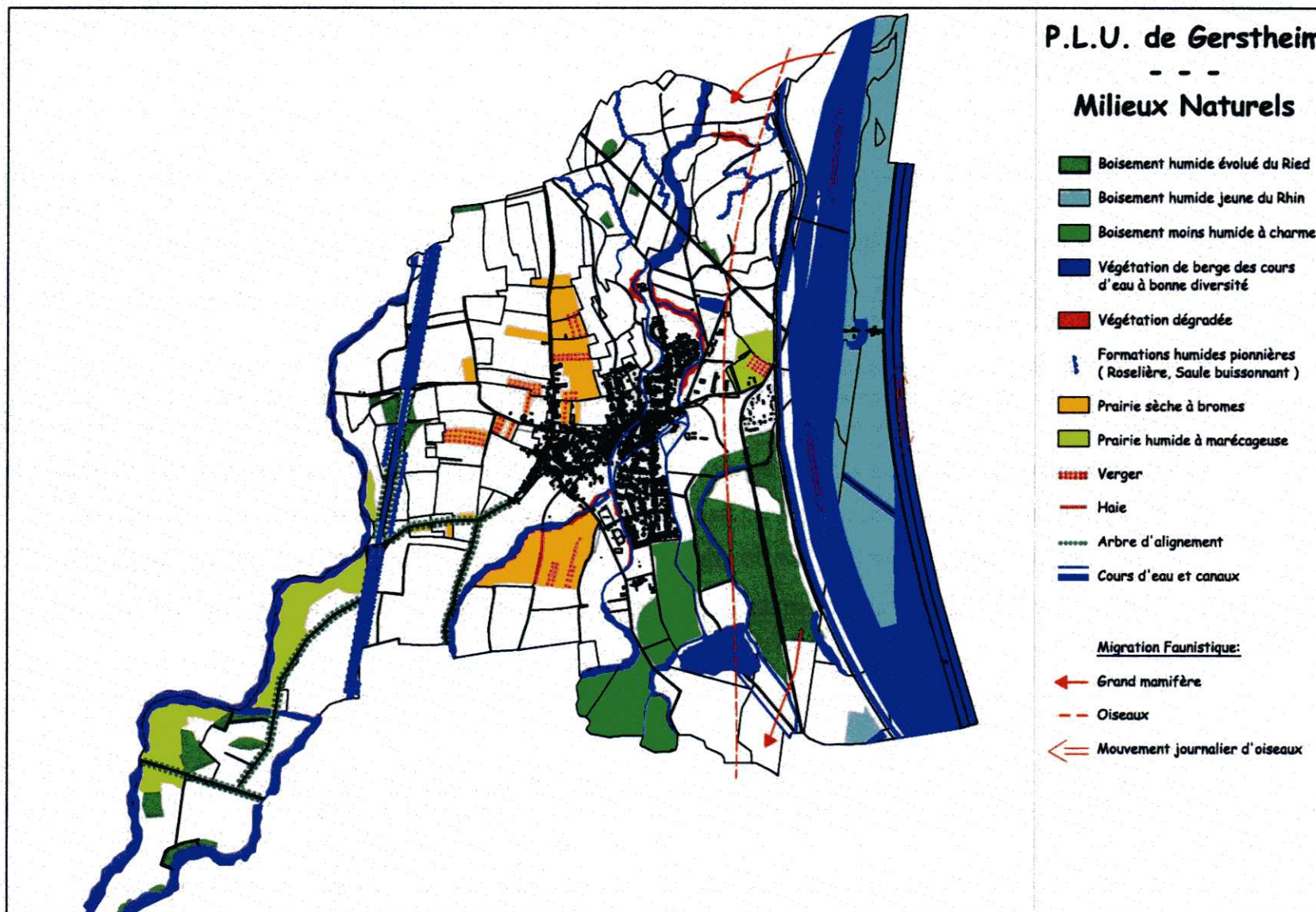
(Cf carte page suivante)

3.2.4 La faune

La diversité des milieux, la proximité du Rhin et de l'Ille confèrent une grande richesse faunistique à la commune :

- richesse piscicole et diversité liées notamment à la qualité des cours d'eau phréatiques apportant des caractéristiques comparables aux ruisseaux de montagne (voir hydrographie),
- richesse ornithologique : l'axe du Rhin est un axe migratoire pour les oiseaux allant d'Afrique vers l'Europe du Nord. C'est un lieu d'hivernage pour des oiseaux d'eau extrêmement diversifié. Le barrage hydroélectrique est un lieu réputé pour l'ornithologie. Le ried est reconnu pour la présence d'oiseaux emblématiques en voie de raréfaction (Courlis cendre, Busards des roseaux...),
- la commune comporte plusieurs axes de migration de grands mammifères empruntant les boisements du Rhin vers le ried,
- les zones humides sont spécifiquement intéressantes pour la faune inféodée : insectes et batraciens notamment,
- l'ensemble de la faune du ried et du Rhin, reconnue d'intérêt européen, est décrit ci-dessus dans la partie Natura 2000.

Les prairies, rivières et forêts forment un ensemble indissociable très riche, notamment pour la faune (avifaune, insectes, mammifères, batraciens).



3.3 LES PAYSAGES

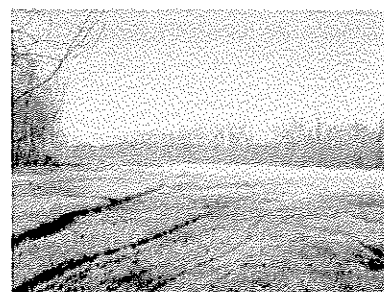
Le territoire communal de Gerstheim est très riche en terme de diversité. Constitué autrefois d'une unité homogène, avant les travaux de canalisation du Rhin, les modifications des contraintes physiques ont instauré un nouveau mode d'appropriation du sol. Cet ensemble de facteur apporte des perceptions visuelles très différentes d'un lieu à l'autre, permettant d'identifier plusieurs unités paysagères au sein du territoire communal.

3.3.1 Le paysage du Ried

La multitude de boisements éclatés, ainsi que les rideaux végétaux des cours d'eau forment un paysage très cloisonné favorisant la sensation de découverte. Ce cloisonnement est renforcé par les alignements d'arbres le long des voies et les routes très sinueuses malgré la topographie plane.

La diversité végétale contribue à la richesse des paysages comprenant essentiellement des essences naturelles agrémentées de plantations d'alignements ornementales comme les platanes et les tilleuls. Les forêts ont une physionomie particulière à l'aspect très naturel difficilement exploitable : mêlé de lianes coupées de chenaux inondés et ponctués de souches donnant un aspect impénétrable et marécageux. Des arbres âgés remarquables comme les chênes pédonculés dominent ces ensembles boisés. Aucun élément bâti vient troubler l'aspect naturel de ce paysage.

Secteurs compris entre le canal et la Zembs





L'évolution de ces paysages est liée essentiellement à l'exploitation agricole et sylvicole. Ainsi, les prairies disparaissent au profit des champs de maïs banalisant les espaces et ouvrant les paysages. Par ailleurs des plantations de peupleraies en alignement inspirent une physionomie structurée contrastant avec le paysage traditionnel et organique du ried.

3.3.2 Le paysage spécifique du canal

Bordant le ried, le paysage du canal du Rhône au Rhin contraste par son aspect formel, rectiligne, renforcé par les arbres d'alignement.

Ces alignements, en partie disparus, sont le reflet d'une tradition paysagère de la fin du XIXème siècle / début XXème, et sont souvent employés en bordure des grands canaux ou des axes routiers. Ce sont des éléments patrimoniaux à conserver.

3.3.3 Le paysage des terrasses du Rhin : parties Ouest et Sud-Ouest du village

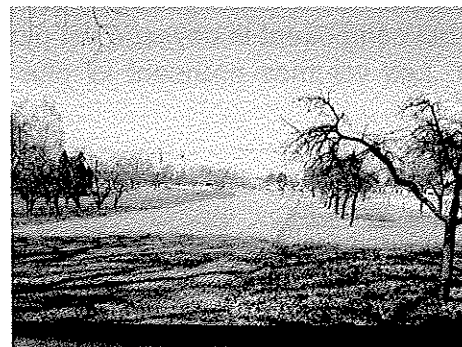
C'est un espace parsemé par la végétation à l'approche du village. Les vues offertes sur le village se dévoilent à travers un premier plan végétal constitué essentiellement de vergers anciens, d'alignements, des haies. Le village symbolisé par ses deux clochers forme la toile de fond.

Au Sud du village, la ripisylve de la Weil forme un rideau végétal derrière lequel le village ancien s'est implanté.

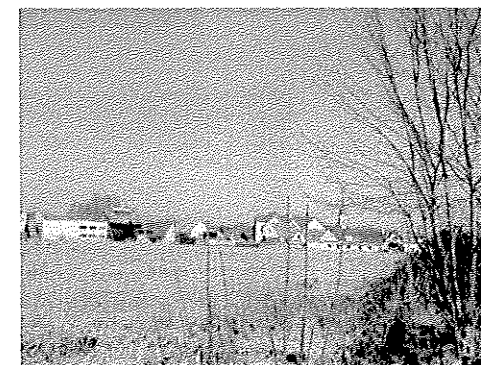
Les vergers bordent les axes routiers, tandis que les vergers perpendiculaires aux axes augmentant l'effet de fractionnement.

Entourant cette unité, les champs agricoles offrent un paysage contrasté et ouvert sans présence végétale.

Ce paysage tend à s'appauvrir avec la disparition progressive des vergers et des haies et l'implantation des constructions dans les espaces agricoles.



Partie Ouest du village



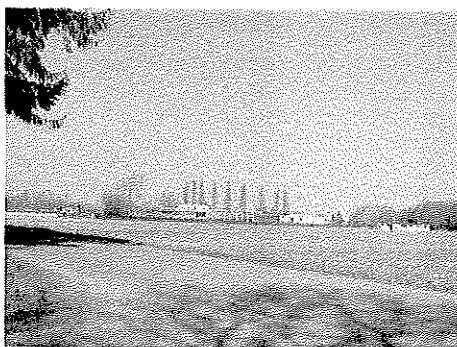
Partie Sud-Ouest du village

3.3.4 Vers le Rhin

Vers le Rhin la transition entre les espaces qui composent le paysage est plus abrupte : cultures ouvertes, forêt fermée, village récent sans transition paysagère vis-à-vis des cultures. Les volumes prennent ici plus d'importance et se dessinent franchement à l'horizon sans superposition de plans.

L'importance est donnée aux cours d'eau et à leurs rideaux végétaux qui lient entre eux les différents espaces et créent des filtres visuels pour les vues Est-Ouest essentiellement. Ils constituent une transition entre les typologies d'espaces et notamment entre le bâti et l'espace agricole.

Frange Est du village



En s'écartant du village vers le Nord, de nombreux cours d'eau et anciens bras du Rhin apportent une topographie plus variée accompagnée de végétation humide (roseaux, Saule...). Cet espace fait la transition entre les champs ouverts et les boisements bordant le Rhin.

La végétation de ces cours d'eau tend à disparaître notamment dans certains secteurs bordant le village. Au niveau de la station d'épuration le rideau végétal riche et diversifié a été remplacé par des plantations de résineux contrastant avec le paysage local.

3.3.5 Le Rhin canalisé et l'île du Rhin

Le paysage du Rhin canalisé frappe par son aspect monumental dominant les espaces alentours et permettant des vues sur les cimes des forêts rhénanes.



Canal du Rhin



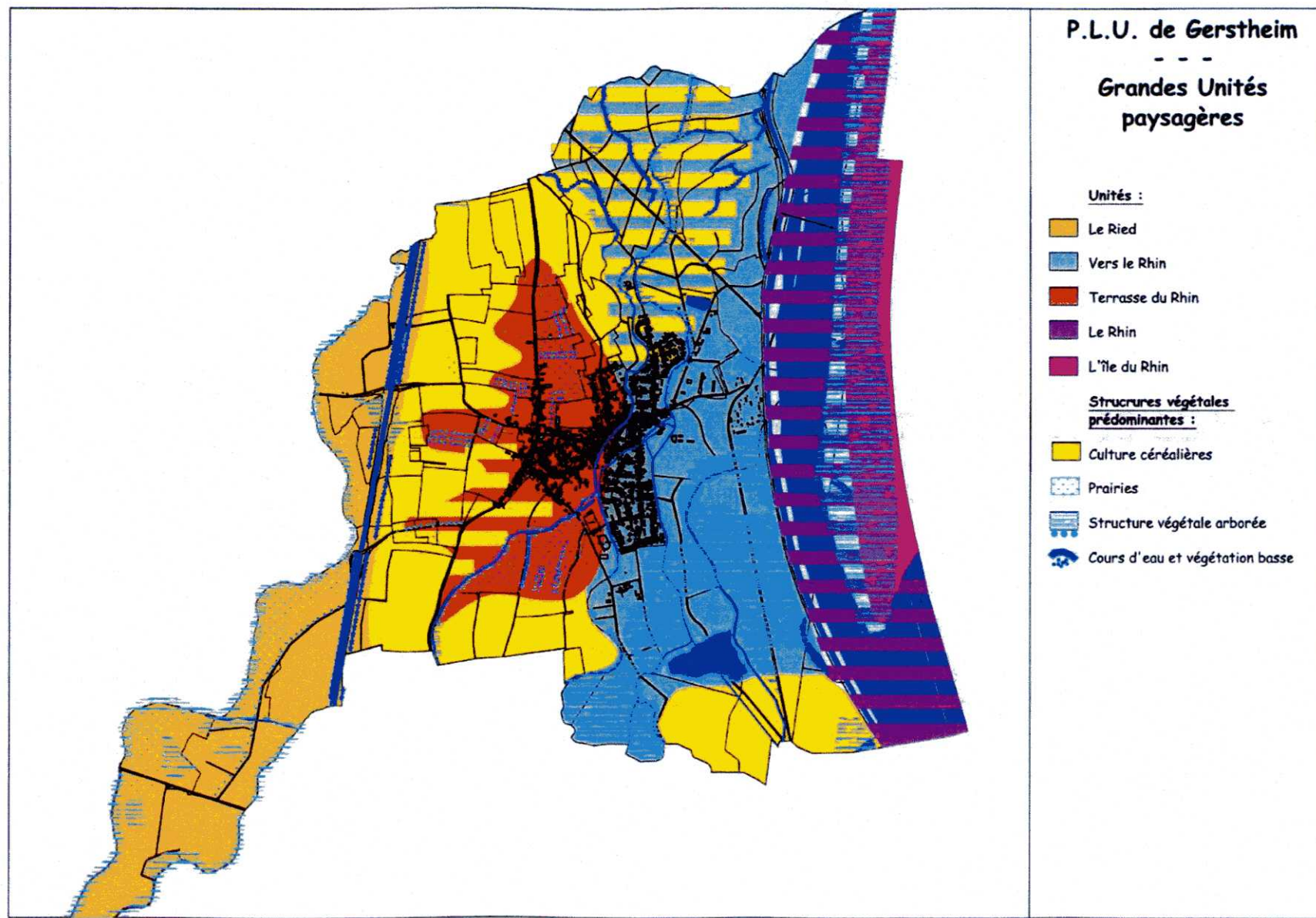
Île de Gerstheim

L'île du Rhin, élément créée lors de la canalisation du Rhin, rivalise par son aspect sauvage avec le canal. Le cours d'eau qui la parcourt, le Schollengiessen, est un élément essentiel dans le paysage. Le hameau, point central de l'île, est traversé par ce cours d'eau conservant son aspect très naturel. Le bâti s'organise en vis-à-vis avec un élargissement de la voie centrale formant une placette et contribuant à la convivialité du lieu.

Le Village est à cheval entre différentes unités paysagères, ce qui pose le problème de sa lisibilité d'un quartier à l'autre.

Le village « récent » est cerné de toutes parts par les cours d'eau.

Les bâtiments de plus grande taille (collectifs, industrie, grands équipements scolaires) sortent de ce cadre créé par les cours d'eau.



4. LES BESOINS ET LES ENJEUX

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
LA QUALITE DES PAYSAGES		
<p>Les milieux naturels sont riches et diversifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les boisements : l'île du Rhin, Ruhort ... - les prairies humides en bordure de la Zembs - les prairies sèches et les vergers sur les terrasses et à proximité du village. 	<p>Protection des massifs boisés en forêt de protection ou espaces boisés classés</p> <p>Eviter l'assèchement par la plantation de peupleraies</p>	<p>Un paysage riche et sensible, structuré par diverses formes de boisements qui assurent la qualité et la diversification des paysages.</p> <p>La disparition des boisements (vergers, arbres en berge des cours d'eau, alignements) entraînera une perte d'identité, une banalisation du paysage et un appauvrissement de la qualité du cadre de vie.</p>
<p>Un écran de verdure, composé de vergers ou/et de rideaux d'arbres bordant les cours d'eau, entoure le village et constitue une zone de transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.</p>	<p>Limiter la consommation des vergers par l'extension de l'urbanisme.</p> <p>Maintenir une bande de végétation en bordure des cours d'eau.</p>	
<p>Des alignements d'arbres marquent et structurent le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en bordure du canal du Rhône au Rhin - en bordure de la RD924 vers Sand - en bordure de la RD924 à l'entrée Est. - Ils permettent une meilleure lisibilité et repérage dans l'espace communal. 	<p>Identifier les alignements les plus intéressants et prévoir des mesures de gestion pour assurer leur maintien.</p>	

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
<p>La commune présente une richesse faunistique importante : piscicole, ornithologique, et présence de grands mammifères.</p>	<p>Maintenir la diversité des milieux nécessaires au maintien des habitats :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualité des cours d'eau - massifs boisés en bordure du Rhin et sur l'île du Rhin - vergers - prairies humides ou sèches - végétation en berge des cours d'eau. 	
<p>L'absence d'opérations de remembrement des espaces agricoles a eu pour conséquence la préservation d'un parcellaire en lanières et le maintien de nombreux vergers, notamment à l'Ouest du village.</p>	<p>Lors des mutations foncières futures, faire attention à la préservation ou à la reconstitution des alignements d'arbres fruitiers à l'extérieur des espaces urbanisés.</p>	
L'EAU		
<p>On relève la présence de nombreux ruisseaux phréatiques de qualité exceptionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Muhikand / Zembs - la Weil - le Lachterbach - le Hanfgraben - le Dachgraben - le Sauerwinkelgraben. 	<p>Nécessité de protéger les cours d'eau contre des pollutions apportées par les eaux de ruissellement, pour préserver et améliorer la qualité des eaux et préserver la faune et la flore.</p>	<p>Les cours d'eau, mais également la gestion de l'eau sous toutes ses formes, représente un atout valorisant pour le cadre de vie de la commune. La dégradation de la qualité des rivières, de la nappe phréatique et des ressources en eau potable aura un effet négatif sur la qualité de vie des habitants.</p>
<p>La nappe phréatique est peu profonde et sensible aux pollutions par infiltration.</p>	<p>Protection de la nappe contre les risques de pollution par les travaux d'excavation ou déversement des produits polluants.</p>	

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
Seules les prairies à l'Ouest du canal sont assujetties aux inondations par l'III. L'endiguement du Rhin protège le village.	Eviter de déséquilibrer le fonctionnement des cours d'eau à proximité du village par le déversement de volumes trop importants, et de créer des risques d'inondation.	
Le ban communal est faiblement incliné vers le Nord et structuré par de nombreux cours d'eau ou canaux.	Gérer le système de collecte des eaux pluviales pour éviter des problèmes ponctuels d'inondation.	
Le réseau d'assainissement est unitaire, acheminant les eaux usées et une partie des eaux pluviales à la station d'épuration biologique au Nord du village.	La construction d'une nouvelle station d'épuration est prévue. Mettre en place des réseaux séparant les eaux pluviales des eaux usées.	Les cours d'eau, mais également la gestion de l'eau sous toutes ses formes, représente un atout valorisant pour le cadre de vie de la commune. La dégradation de la qualité des rivières, de la nappe phréatique et des ressources en eau potable aura un effet négatif sur la qualité de vie des habitants.
L'assainissement de la cité EDF est de type séparatif. Les eaux usées rejoignent un décanteur avant de se rejeter dans le contre-canal du Rhin. Les eaux pluviales s'infiltrent.	Le raccordement de ce secteur sur le réseau d'assainissement est en cours.	

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
<p>De nombreux travaux de remplacement de conduites d'assainissement, et de création de bassins de pollution, restent à réaliser.</p> <p>Certains travaux de renforcement du réseau d'eau potable sont nécessaires pour assurer une desserte en eau correcte.</p> <p>Les extrémités de certaines rues ne sont pas couvertes par la défense incendie : rue du Général de Gaulle (Nord et Sud), rue du Général Koenig, Rue d'Erstein, la partie Est de la rue de la Brigade d'Alsace – Lorraine, rue Schwanau, la cité EDF.</p>	<p>Déterminer les secteurs à urbaniser en fonction de la nature des travaux de renforcement à réaliser, ainsi que de leur échéance afin de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs qui ne seraient pas desservis.</p>	
<p>La qualité de l'eau potable se dégrade régulièrement en raison de l'augmentation de la teneur en nitrates.</p>	<p>Le suivi de l'évolution de la qualité de l'eau potable, la protection des puits et la recherche, à long terme, des sources d'alimentation alternatives. Intégrer une éventuelle modification des périmètres de protection des ressources en eau potable.</p>	
<p>Les pointes de débit d'eaux pluviales sont écrêtées et rejetées dans le milieu naturel récepteur, sans traitement.</p>	<p>Le traitement des eaux pluviales permettrait d'éviter toute pollution accidentelle du milieu naturel.</p>	<p>Les cours d'eau, mais également la gestion de l'eau sous toutes ses formes, représente un atout valorisant pour le cadre de vie de la commune. La dégradation de la qualité des rivières, de la nappe phréatique et des ressources en eau potable aura un effet négatif sur la qualité de vie des habitants.</p>
<p>Les cours d'eau en milieu urbain sont peu accessibles et peu mis en valeur, alors qu'ils constituent un élément marquant et d'animation du centre bourg.</p>	<p>Valoriser et aménager des espaces publics en contact avec les cours d'eau.</p> <p>Obtenir la maîtrise foncière des berges pour y créer des sentiers.</p>	

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
LE CADRE DE VIE ET LA QUALITE URBAINE		
Le bâti homogène du centre ancien forme un ensemble architectural de qualité.	Encadrer les mutations du tissu ancien.	<p>Le caractère architectural et urbanistique du tissu bâti du village contribue à créer un cadre de vie agréable et offrant de nombreuses opportunités de valorisation.</p> <p>La disparition des constructions anciennes et la création de bâtiments peu compatibles avec le bâti traditionnel pourraient entraîner la perte du caractère et de l'identité du village.</p>
<p>Le tissu urbain du village est composé de plusieurs unités fortement caractérisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ancien village - les extensions anciennes denses - les extensions récentes - les équipements scolaires et sportifs - les activités industrielles. 	<p>Déterminer quelle est l'évolution désirée pour chaque unité, et établir des règlements adaptés pour encadrer cette évolution ; et éviter de dénaturer le village par des constructions inadaptées au tissu local.</p> <p>Anticiper le devenir des maisons inhabitées ou en ruines.</p>	
Une partie importante du tissu bâti ancien est composée de granges et de dépendances agricoles.	Elaborer des règlements pour encadrer soit le remplacement, soit l'aménagement des volumes existants, ce qui permettrait également de promouvoir le logement collectif dans le vieux bourg, et de contribuer à un rajeunissement de la population dans le centre ancien.	
L'échelle, la taille et la forme de nombreux immeubles collectifs rompt avec le tissu bâti environnant, dénaturant le paysage urbain.	Elaborer des règlements destinés à assurer l'intégration de toutes les typologies de constructions au sein du tissu existant.	
Les perspectives s'ouvrant sur les deux clochers des églises constituent un élément important du paysage urbain.	Tenir compte des lignes de vues lors de l'élaboration des règlements, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions.	Le caractère architectural et urbanistique du tissu bâti du village contribue à créer un cadre de vie agréable et offrant de nombreuses opportunités de valorisation.
Exceptés l'axe de la RD468 et la Place du Marché, les espaces publics n'ont pas fait l'objet d'aménagements qualitatifs.	Elaborer un schéma global des objectifs d'aménagement des espaces publics.	La disparition des constructions anciennes et la création de bâtiments peu compatibles

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
Les aménagements végétaux sont relativement absents dans les espaces publics.	Améliorer la rue du Ried pour améliorer la perception des lieux, notamment pour les gens du camping.	avec le bâti traditionnel pourraient entraîner la perte du caractère et de l'identité du village.
Les espaces publics sont rarement en contact avec les cours d'eau.	Valoriser le contact et l'accès à l'eau.	
La qualité paysagère de la zone des équipements sportifs manque de cohérence et de qualité.	Définir un plan global d'aménagement intégrant le besoin de création d'aires de stationnement à l'extérieur de l'enceinte actuelle, au-delà de la rue de Daubensand.	
LES DEPLACEMENTS		
La structure urbaine est étendue, générant des déplacements de plus en plus longs d'un point à l'autre.	La sécurité et le confort des déplacements à l'intérieur du village contribuent à la qualité du cadre de vie. L'augmentation des nuisances de bruit, de pollution et de sécurité, liées à l'augmentation du trafic, sont une menace pour le maintien de cette qualité.	Rechercher les moyens de créer des cheminements transversaux entre quartiers, soit par des voies, ou par des passerelles piétonnières (passerelle à côté de l'ancien lavoir).
De nombreux services et commerces sont concentrés dans le tissu urbain le plus ancien, et donc éloignés des secteurs d'habitations les plus récents. A l'inverse, les équipements sportifs, associatifs, de loisirs et scolaires sont pour une bonne part implantés au Sud du village, focalisant les déplacements vers ce secteur de Gerstheim.	Favoriser la mixité des fonctions à l'intérieur des quartiers de développement. Rapprocher les secteurs d'extension des pôles d'équipements et / ou de services.	Localiser les secteurs de développement en fonction des pôles de centralité.

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
<p>La structure du réseau viaire concentre une large part des itinéraires sur la rue du Rhin, générant des flux de circulation trop importants. Il n'existe que peu de liens transversaux entre les secteurs urbanisés à l'Est et à l'Ouest de la Weil. Les cours d'eau constituent des barrières physiques aux déplacements entre les quartiers.</p>	<p>Les conditions de déplacements pour les piétons et les cyclistes sont souvent précaires en l'absence de cheminements adaptés d'où des problèmes de sécurité des déplacements, notamment pour les enfants qui se rendent aux écoles situées au Sud du village.</p>	<p>Aménager l'espace public pour assurer des conditions acceptables pour le cycliste et le piéton.</p>
<p>Des problèmes de sécurité liés à la vitesse excessive de circulation ont été repérés en entrée de ville, quelles que soient les entrées considérées.</p>	<p>Réaliser des aménagements de voirie appropriés en entrée de ville, et mettre en place les emplacements réservés nécessaires afin de sécuriser les déplacements.</p>	<p>Sécuriser les déplacements à l'intérieur du bourg.</p>
<p>Gerstheim est desservie par les transports collectifs interurbains du Réseau 67. Il n'existe pas de point d'arrêt ferroviaire pour la commune. Cela nécessite d'adapter les circuits de déplacements, ainsi que l'accès aux transports collectifs.</p>	<p>Les populations plus jeunes et les personnes âgées (qui ne sont pas autonomes en matière de déplacements) doivent pouvoir rallier les équipements publics tels que équipements culturels ou sportifs, ou rejoindre les lignes de transports publics (Gare SNCF d'Erstein).</p>	<p>Créer des espaces nécessaires aux aménagements ou des itinéraires en site propre : Piste cyclable en rive gauche de la rivière et le long des terrains de sports reliant le centre du village aux équipements scolaires.</p>

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE		
<p>La population amorce une reprise liée à l'augmentation du nombre de résidences principales, attirant à Gerstheim des populations venant d'autres communes.</p> <p>La population communale amorce une tendance au vieillissement (proportion plus importante des 50-60 ans et des retraités). Le nombre de petits ménages (1-2 personne) augmente.</p>	<p>Déterminer le rythme d'évolution de la population, ainsi que l'évolution des tranches d'âges, et veiller à ce que la typologie et le nombre de logements produits permette de respecter les objectifs fixés par la commune. Satisfaire les besoins de la population du village en terme de logements.</p>	<p>L'attractivité de la commune vis-à-vis des populations extérieures augmente en fonction de la mobilité et de la pression foncière.</p>
<p>Le nombre de résidences principales a augmenté de près de 7 % entre 1990 et 1999, alors que durant la même période, le nombre d'habitants a diminué.</p>	<p>Le foncier devenant rare et cher, la maison individuelle ne peut plus être le seul mode d'urbanisation.</p>	
<p>Le parc de logements est constitué essentiellement par des maisons individuelles (78 %) occupées par leurs propriétaires.</p> <p>Les locataires représentent 20 % des occupants du parc.</p>	<p>Les secteurs d'extension devraient proposer des programmes mixant l'individuel et le collectif avec des duplex.</p>	<p>Les disponibilités foncières et les possibilités de densification doivent être déterminées en tenant compte de la préservation du cadre de vie, de la maîtrise de l'étalement urbain et de l'équilibre des équipements socio-culturels.</p>
<p>Le rythme de constructions est très irrégulier (30 logements neufs par an, individuels et collectifs confondus). Il dépend largement de l'initiative privée et de la libération du foncier.</p>	<p>La commune n'ayant que peu de moyens d'intervention sur le foncier, elle risque de voir plusieurs grandes parcelles s'urbaniser en même temps, pouvant entraîner des problèmes en cas d'insuffisance ou d'inexistence des équipements (scolaires, réseaux...).</p>	

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
Le niveau d'équipements sportifs, scolaires, de loisirs et culturels semble suffisant.	Ils sont pour l'essentiel implantés au sud du village, plus difficilement accessibles pour les piétons.	L'attractivité de la commune vis-à-vis des populations extérieures augmente en fonction de la mobilité et de la pression foncière. Les disponibilités foncières et les possibilités de densification doivent être déterminées en tenant compte de la préservation du cadre de vie, de la maîtrise de l'étalement urbain et de l'équilibre des équipements socio-culturels.
En ce qui concerne l'aide à l'enfance, une halte-garderie ou une crèche pourrait être une alternative aux assistantes maternelles, dont le nombre ne suffit pas à répondre à la demande.	La population active féminine est de plus en plus importante, d'où une demande toujours croissante de mode de garde de jeunes enfants. La création d'un multi-accueil est en cours.	
Des projets de création de logements collectifs deviennent plus nombreux dans le centre ancien, et parallèlement le taux de vacance des logements diminue fortement entre 1975 et 1999.	Tenir compte, dans le projet de développement, de la capacité d'accueil des terrains et des constructions inoccupées, notamment au sein du tissu ancien.	
L'ACTIVITE ECONOMIQUE		
La part de la population active dans la population totale est de plus en plus importante, tout en restant proche de la moyenne départementale. 81 % de la population active ayant un emploi travaille en dehors de la commune de Gerstheim.	Développer des emplois dans la commune pour répondre aux attentes d'une population active en augmentation et permettant de réduire les migrations pendulaires.	Favoriser la diversité et le maintien des activités économiques qui contribuent à la dynamique de la commune et permettrait à la commune d'éviter de se transformer en village dortoir.
La zone d'activités économiques est faiblement occupée. Les possibilités d'extension et l'accès direct à partir du réseau routier à l'extérieur du village lui confèrent une potentialité de développement importante.	Définir un projet de valorisation de la zone d'activités.	Pérenniser et renforcer le tissu économique. Favoriser la mixité des fonctions dans les quartiers déjà urbanisés.

CONSTAT	PROBLEMATIQUE REPEREE - BESOINS	ENJEUX
Le tissu économique communal compte une cinquantaine d'entreprises dans le tertiaire (35 entreprises) et le secondaire (une quinzaine d'entreprises).	Le commerce de proximité tend à disparaître dans le vieux bourg, et les secteurs d'urbanisation plus récent ne comptent que très peu de commerces.	Favoriser la mixité des fonctions dans les quartiers déjà urbanisés.
La gravière de Gerstheim fait l'objet d'études visant à son extension.	Suivre l'évolution du projet et les aménagements prévus.	Aménager la liaison entre le camping et le village sur la rue du Ried (arbres, luminaires,...).
Malgré une vocation touristique relativement faible, la commune compte des itinéraires cyclables, des sentiers pédestres (Langgrund), des gîtes et un camping-caravaning.	Ces équipements sont aujourd'hui peu mis en valeur dans le cadre d'une réelle politique de renforcement de l'attractivité touristique. En outre, le positionnement du camping à proximité de la zone d'activité est plutôt dissuasif.	Une réflexion plus globale pourrait intégrer les sentiers touristiques et la mise en valeur du vieux bourg.
La commune compte 11 exploitations agricoles, dont 3 exploitations d'élevage de 50 têtes et plus, et un poulailler industriel.	Les exploitations sont réparties dans et autour du village. Leurs besoins de développement apparaissent limités, mais doivent être pris en compte.	Prendre en compte les éventuels conflits d'usage entre les différentes activités dites « nuisantes » et les zones résidentielles.
La qualité des terres agricoles à proximité du village est le plus souvent médiocre, ou moyenne à médiocre.	Etudier avec soin les impacts des projets d'aménagement sur le foncier agricole, afin de limiter la consommation des meilleures terres agricoles.	Pérenniser l'activité agricole.

5. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA JUSTIFICATION DES REGLES

Le projet de développement de la Ville de GERSTHEIM doit permettre de répondre aux **six objectifs suivants** :

1. Préserver le caractère architectural et urbain du tissu bâti,
2. Maîtriser la croissance démographique et conforter la diversité de l'offre de logements ;
3. Conforter et pérenniser le dynamisme économique
4. Gérer et préserver les ressources en eau ;
5. Préserver la qualité de l'environnement et des paysages ;
6. Assurer la sécurité et le confort des déplacements à l'intérieur du village.

Ceux-ci ont été définis à la lumière des atouts et handicaps de la commune exposés dans la première partie du rapport de présentation. En effet, la commune a souhaité se doter d'un projet réaliste et cohérent, afin de répondre aux besoins à court, moyen et long terme. Il s'inscrit dans le respect des grands principes d'urbanisme exprimés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

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

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables

et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

5.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la clé de voûte du P.L.U., il vise à définir une politique d'ensemble pour les années à venir.

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et d'une concertation auprès de la population de Gerstheim.

Le projet politique territorial défini au PADD s'explique notamment par :

- Les intentions initiales des élus, enrichies par le diagnostic mené dans le cadre de la révision du PLU et plus particulièrement sur la synthèse des enjeux ;
- L'évaluation des besoins répertoriés sur l'ensemble du territoire en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services ;
- Le respect des principes fondateurs dictés par le code de l'urbanisme (au regard des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme), à savoir :
 - * Principe d'équilibre ;
 - * Principe de diversité des fonctions et de mixité sociale ;
 - * Principe de protection ;
 - * La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg, approuvé le 1er juin 2006 ;
 - * La concertation entre les habitants et leurs élus et avec les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU.

Le projet communal s'articule autour de six grands objectifs visant à assurer un développement durable :

- La gestion et la préservation des ressources en eau ;
- La préservation de la qualité de l'environnement et des paysages ;
- La préservation du caractère architectural et urbain du tissu bâti du village ;
- Le souci d'assurer la sécurité et le confort des déplacements à l'intérieur du village ;
- La maîtrise de la croissance démographique et le renforcement de la diversité de l'offre de logements ;
- Le renforcement et la pérennisation du dynamisme économique.

Ces 6 objectifs se déclinent en plusieurs orientations générales qui visent un développement équilibré, maîtrisé et cohérent du territoire garant d'un cadre de vie agréable.

5.1.1 Objectif 1 : La gestion et la préservation des ressources en eau

Les cours d'eau, mais également la gestion de l'eau sous toutes ses formes, représentent un atout valorisant pour le cadre de vie de la commune. Il s'agit de prendre en compte la richesse que constitue l'ensemble du réseau hydrographique communal, mais également de tenir compte des zones sensibles du point de vue du risque d'inondabilité. Le projet communal vise à limiter la dégradation des ressources en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

C'est dans cet esprit que la commune a défini un certain nombre d'orientations visant à respecter et à valoriser les richesses des milieux et des environnements fragiles, protéger le cadre de vie par la prévention des risques d'inondation :

- Maintenir une bande de végétation en bordure des cours d'eau ;
- Maintenir la diversité des milieux nécessaires au maintien des habitats ;
- Nécessité de protéger les cours d'eau contre les pollutions liées aux eaux de ruissellement, et protéger la nappe phréatique.

5.1.2 Objectif 2 : La préservation de la qualité de l'environnement et des paysages

Le bilan issu du diagnostic a révélé un enjeu fondamental à l'échelle communale : la richesse du paysage communal, structuré de diverses formes de boisements qui en assurent la qualité et la diversité est également très sensible.

Les besoins répertoriés à la suite du diagnostic conduisent à protéger les massifs boisés et à limiter la consommation des vergers par l'extension de l'urbanisme. L'enjeu est ici d'éviter la disparition des boisements (vergers, arbres en berges des cours d'eau, alignement) entraînant une perte d'identité, une banalisation du paysage et un appauvrissement de la qualité de cadre de vie.

De plus, la dégradation de la qualité des rivières, de la nappe phréatique et des ressources en eau potable aurait un effet négatif sur la qualité de vie des habitants.

C'est pourquoi les orientations communales visent à protéger les espaces et les boisements les plus remarquables, ainsi que les cordons végétaux en bordure de voies ou de cours d'eau. Le souci de valorisation des paysages est fortement ancré dans la réflexion communale, en particulier pour ce qui concerne le réaménagement de la gravière existante et ses futures extensions. Les orientations ont également pour objectif de créer des espaces de transition entre les zones agricoles ouvertes et l'espace urbain, de façon à retrouver dans la mesure du possible les « ceintures » de vergers existants dans l'organisation traditionnelle des villages alsaciens.

5.1.3 Objectif 3 : La préservation du caractère architectural et urbain du tissu bâti du village

L'enjeu principal s'appuie sur le constat que Gerstheim présente un tissu bâti ancien de qualité, qui souffre néanmoins d'une banalisation progressive, liée à la disparition de constructions anciennes, remplacées par des bâtiments peu compatibles avec le bâti traditionnel, entraînant la perte de caractère et d'identité du village.

Le caractère architectural et urbain du vieux village contribue à créer un cadre de vie agréable, et offre de nombreuses opportunités de valorisation.

C'est pourquoi, le PLU s'est attaché à mettre en évidence les différentes typologies bâties, afin de pérenniser les caractéristiques du bâti qui permettent de garantir le maintien de la structure urbaine actuelle (implantation des constructions par rapport à la voie, par rapport aux

limites séparatives, hauteur et volumes des constructions, densité). La collectivité est également très sensible au maintien du cadre de vie des habitants du village, c'est pourquoi l'accent a été porté sur la préservation des cœurs de jardins, qui participent de la qualité de vie à l'intérieur du bourg.

5.1.4 Objectif 4 : La prise en compte de la sécurité et du confort des déplacements à l'intérieur du village

Le diagnostic a mis en évidence la structure urbaine étendue, qui génère des déplacements de plus en plus longs d'un point à l'autre. La sécurité et le confort des usagers en pâtissent, en particulier pour les déplacements des secteurs d'habitat récents au nord du bourg vers les équipements publics (scolaires et sportifs) situés au sud de Gerstheim. Ces déplacements entraînent également une augmentation des nuisances de bruit, de pollution.

Dans ce cadre, les orientations communales conduisent :

- A renforcer la centralité autour de la mairie et des principaux axes du centre, en privilégiant les commerces et les activités de services ;
- A prendre en compte la situation du pôle scolaire et sportif et du pôle administratif (mairie, salle des fêtes) dans la définition des secteurs de développement, afin notamment de ne pas étendre les limites du bourg et à réorganiser le développement urbain au maximum dans l'enveloppe urbaine existante ;
- A renforcer la mixité des fonctions dans les quartiers de développement, pour éviter la formation de « quartiers dortoirs », et limiter les besoins en déplacements et en espaces de stationnement ;
- A créer des cheminements transversaux (piétons et cyclistes), afin de mailler les quartiers, et réduire l'impact des « frontières » qui existent aujourd'hui ;
- A sécuriser les entrées de ville.

La prise en compte des conséquences des développements urbains sur l'ensemble des réseaux techniques, et notamment sur les infrastructures de circulation et de transport nécessite d'adapter les réseaux transports aux nouvelles mobilités et de les renforcer de pair avec les extensions urbaines pour développer les relations inter quartier, et en particulier encourager le développement des modes doux de

déplacement. L'amélioration du « maillage » territorial permettrait de mieux positionner l'ensemble du secteur dans le contexte régional et d'en améliorer son fonctionnement.

5.1.5 Objectif 5 : La maîtrise de la croissance démographique et le renforcement de la diversité de l'offre de logements

L'enjeu du territoire est la maîtrise du développement pour éviter la transformation en "village dortoir". Gerstheim doit ainsi jouer le rôle de pôle local de développement au sein de son bassin de vie, la commune ayant un statut de « bourg-centre » reconnu par le SCOTERS.

De plus, l'attractivité de la commune vis-à-vis des populations extérieures augmente en fonction de la mobilité et de la pression foncière. Les disponibilités foncières et les possibilités de densification doivent être déterminées en tenant compte de la préservation du cadre de vie, de la maîtrise de l'étalement urbain et de l'équilibre des équipements socio-culturels.

La commune a choisi de relever ces enjeux, de tenir compte des besoins répertoriés et des orientations supra-communales. Elle vise une poursuite maîtrisée et harmonieuse du développement urbain c'est pourquoi, elle inscrit quatre orientations principales dans son programme :

- Poursuivre le développement mesuré en tenant compte des terrains inoccupés en « dents creuses » ;
- Eviter que les collectifs, dont la commune a besoin pour l'accueil des populations quels que soient leurs niveaux de ressources, ne dénature pas l'harmonie du paysage urbain ;
- Permettre et favoriser le renouvellement du tissu existant en complément des extensions urbaines ;
- Favoriser la mixité urbaine, tout en maîtrisant les différentes formes d'habitat.

Ces orientations vont dans le sens exprimé par le Document d'Orientations Générales du SCOTERS, qui vise à favoriser un meilleur équilibre social de l'habitat.

5.1.6 Objectif 6 : Le renforcement et la pérennisation du dynamisme économique

Le bilan issu du diagnostic a révélé plusieurs enjeux du PLU :

- La diversité et le maintien des activités économique comme vecteur du dynamisme communal ;
- Le maintien de la diversité des fonctions dans les quartiers déjà urbanisés ;
- La valorisation touristique du bourg, et en particulier le vieux bourg ;
- Le maintien de l'agriculture comme enjeu économique.

Les besoins répertoriés :

- Préserver l'activité agricole ;
- Répondre aux besoins de l'activité économique notamment par une offre locale et intercommunale ;
- Compléter l'offre en équipements, commerces et services.

Ainsi, consciente de ces enjeux et soucieuses de maintenir son dynamisme économique, la commune s'engage sur les orientations suivantes :

- Accueillir des nouvelles activités dans la commune, en particulier par la mise en œuvre de l'extension et du déplacement du magasin COOP, et par le développement de la zone d'activité existante ;
- Favoriser la mixité des fonctions dès lors que celle-ci est compatible avec un environnement résidentiel ;
- Consolider l'attractivité commerciale et de services autour des axes principaux ;
- Pérenniser l'activité agricole ;
- Maintenir les zones d'activités définies au POS car pour partie couvertes par des autorisations du droit des sols ;
- Améliorer l'attractivité touristique de Gerstheim.

5.2 LE CHOIX DES ZONES D'EXTENSION

Afin de limiter l'étalement urbain, en particulier le long des axes, la commune a fait le choix de recentrer son développement autour du bourg. Ainsi, les zones de développement de l'habitat ont été localisées en bordure des zones déjà urbanisées. La superficie relativement modeste de chaque zone IAU1, et la configuration de chacune d'elle, permettent une urbanisation progressive, afin d'assurer l'équilibre du développement du quartier. C'est notamment le cas des zones assurant le lien urbain entre le lotissement « Bancalis » en cours de finalisation (au sud du bourg) et les zones urbaines existantes ou commerciale à venir. C'est également le cas de la zone située à l'ouest du cimetière (Rue d'Osthouse). Chaque zone permet d'étoffer le village, sans l'étirer le long des axes, à l'exception toutefois de la zone IAU1 au nord (Rue de Champagne – Rue d'Erstein), cette opération étant par ailleurs déjà largement engagée.

Les zones d'extension à plus long terme (IIAU1) ont été définies afin d'assurer le prolongement à plus long terme des zones urbaines existantes. En frange sud-ouest, la zone IIAU1 doit permettre de renforcer le bourg dans ce secteur, de le rééquilibrer par rapport aux secteurs urbanisés situés à l'Est de la RD 468. Au nord de la Rue du Rhin, ce secteur d'urbanisation à très long terme, densifiera le nord du bourg, tout en améliorant à terme les liaisons inter-quartiers. L'objectif d'urbanisation de cette dernière zone est à plus de 20 ans ; elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation avant.

L'inscription de zone IIAU vise à maîtriser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace et ce conformément aux orientations du SCOTERS.

Le positionnement de ces zones permet de limiter les ponctions sur les terrains agricoles ou les espaces ouverts entourant le bourg, et contribue à préserver l'équilibre de la forme urbaine de Gerstheim.

Pour répondre aux besoins et pour prendre en compte les autorisations de lotir délivrées en en 2003 et 2004, la zone d'activités en cours de réalisation est maintenue. Une partie des terrains sont déjà viabilisés à la suite d'une procédure de DUP. Toutefois une partie de cette dernière sera destinée à répondre aux besoins du territoire de la communauté de communes.

5.3 EXPLICATION AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PLU encourage le développement de l'espace rural, ceci en permettant l'accueil de populations nouvelles en cohérence avec la volonté de développement à l'échelle intercommunale.

L'activité agricole est prise en compte dans l'ensemble du territoire où la présence de sorties d'exploitations a conduit à limiter les zones d'urbanisation.

L'équilibre entre espace urbain et espace rural est ainsi préservé. Les zones ouvertes à l'urbanisation future sont clairement identifiées et représentent une proportion relativement modérée du ban communal, eu égard au rôle de bourg-centre que Gerstheim assure. L'équilibre entre les différentes zones et donc les différentes affectations du sol est également respecté.

Le PLU autorise d'une part le renouvellement urbain puisqu'il permet la réhabilitation des bâtiments (renouvellement de l'existant) et la densification des « dents creuses » présentes au sein du bourg, et d'autre part un développement urbain maîtrisé puisque les espaces urbanisés ou à urbaniser sont délimités afin de gérer l'étalement urbain dans l'espace et dans le temps, ce qui préserve les espaces agricoles et les milieux naturels. L'urbanisation future s'effectuera au sein ou en continuité des parties actuellement urbanisées, et ce en fonction des contraintes naturelles, agricoles et des qualités paysagères. En effet, les extensions limitées et localisées évitent la dispersion des habitations et la dégradation des paysages. Les dispositions réglementaires assurent une densification maîtrisée tant dans le temps que dans l'espace et des formes d'habitat mixtes afin de favoriser une offre diversifiée.

Les secteurs totalement inconstructibles relèvent également de la prise en compte des paysages, des espaces forestiers et de la préservation des espaces sensibles. Ils prennent également en compte les risques naturels, tels que les inondations.

Le PLU prévoit des zones d'urbanisation dimensionnées en fonction des besoins actuels et futurs du territoire en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques répondant à son rang de bourg centre bien desservi.

Hormis quelques exceptions concernant des secteurs particuliers (zones d'activités ou zones destinées aux équipements), toutes les fonctions sont autorisées dans l'ensemble des « quartiers » : on peut ainsi y réaliser du logement, des activités sans nuisances, des bureaux, des commerces et des services dans toutes les zones à prépondérance d'habitat. Les restrictions dans certaines zones se fondent sur des raisons évidentes de nuisances et d'incompatibilité de fonctions (une industrie à proximité d'une habitation par exemple).

La diversité fonctionnelle est assurée à l'échelle de la commune.

Concernant les équipements collectifs et/ou publics, des zones spécifiquement dédiées à ce type d'équipements sont prévues à Gerstheim, permettant l'évolution des équipements existants et l'implantation d'infrastructures nouvelles, comme le prévoit le SCOTERS, Gerstheim étant un bourg centre destiné à renforcer ce type d'équipements.

Le PLU encourage les formes diversifiées d'habitat afin de répondre aux besoins de toutes les populations. En effet, le réinvestissement du centre du village (« dents creuses » et espaces inoccupés) devrait encourager le maintien d'une diversité de l'habitat, et notamment des petits logements collectifs, en harmonie avec la morphologie du tissu ancien. Par ailleurs, les zones de développement futur autorisent la réalisation de petits immeubles collectifs et de formes d'habitat individuel groupé.

Le développement d'une zone d'activités en complément d'une offre existante en matière économique, en continuité de zones urbanisées et/ou en continuité de zones d'activités existantes viendra renforcer le dynamisme communal. Le développement économique se fera aussi dans le cadre d'un projet intercommunal et ce conformément aux orientations du SCOTERS.

Le PLU prévoit des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

Les orientations du PADD ont été choisies dans un souci d'équilibre entre le développement et la protection.

Au regard des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU prévoit des zones d'urbanisation dimensionnées en fonction des besoins actuels et futurs de la commune et positionnées au regard d'un patrimoine territorial à nécessairement protéger. Les secteurs totalement inconstructibles relèvent de la prise en compte des paysages et de la préservation des espaces sensibles, certains étant par ailleurs identifiés au titre de l'inventaire Natura 2000 ou au titre de la forêt de protection.

Les espaces réservés au développement urbain à moyen et long terme s'élevant à environ 40 ha doivent permettre à la commune de développer une offre de logements, d'activités économiques communales et intercommunales et d'équipements d'intérêt collectif à l'échelle de son bassin de vie, tout en veillant à maîtriser son évolution. Globalement, l'enveloppe urbaine future représente une proportion relativement limitée du territoire, le reste étant dévolu à l'activité agricole et aux milieux naturels protégés.

En se donnant comme objectif de préserver et valoriser le cadre de vie, le PLU prête une attention particulière aux milieux naturels, au patrimoine urbain et rural et aux qualités paysagères qui fondent l'identité et la richesse du territoire communal. La protection du paysage urbain et rural a notamment été au cœur des préoccupations (cœurs d'îlots, typologie et perspectives urbaines, perspectives vers les églises, entrées du bourg).

Des espaces sensibles à protéger pour des raisons d'ordre paysager ou biologique ont été clairement identifiés : les forêts, bosquets, abords des cours d'eau.

Le PADD choisit en effet de préserver les identités des formes urbaines, de maintenir et renforcer les qualités paysagères du territoire, de respecter et valoriser les richesses des milieux et des environnements fragiles, y compris lorsque ces milieux sont imbriqués dans le milieu bâti, comme c'est le cas des rives des cours d'eau, de protéger le cadre de vie par la préservation des cœurs d'îlots.

Enfin, le développement du tissu d'emploi et des équipements ou services publics tend vers une réduction de la mobilité vers les pôles majeurs (domicile- travail/ loisirs) et donc à une utilisation plus rationnelle des transports. D'autre part, l'optimisation des liaisons inter quartier traduite dans les Orientations d'Aménagement, et notamment le décroisement entre les nouveaux secteurs à urbaniser et les noyaux villageois, devrait améliorer les déplacements en modes doux et réduire les parcours parfois suffisamment long pour nécessiter un moyen de transport motorisé.

5.4 EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le ban communal est divisé en quatre types de zone. A chaque zone s'applique un règlement graphique et écrit. Le projet de la commune a été élaboré en association avec les personnes publiques associées et en concertation avec la commune de Rhinau.

5.4.1 Les différentes zones et règles applicables à la zone U.

Les limites des zones U se justifient par le fait qu'il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau et d'assainissement) existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cinq types de zones urbaines ont été définis.

La zone UA

La délimitation correspond au centre ancien présentant une typologie ancienne basée sur une ancienne occupation agricole, un tissu urbain dense et une mixité des fonctions (habitat, activités non nuisantes, agriculture, commerces, équipements publics...).

Cette zone comprend trois secteurs de zones :

- Le secteur UAa qui se rapporte au centre du bourg, présentant un parcellaire très hétérogène, et dont la spécificité est à préserver ;
- Le secteur UAb qui correspond au quartier à l'est de la Weil, présentant des volumes plus réduits, sur des terrains plus homogènes ;

- Le secteur UAc se localise aux abords de l'ancien moulin de Gerstheim en vue de permettre la réalisation de constructions liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs afin de répondre aux besoins des seniors et de permettre un hôtel restaurant. L'objectif est notamment de permettre la réalisation de logements pour personnes âgées, logements qui seront complétés par des services à la personne. Ce secteur de zone se situe aujourd'hui sur des terrains communaux.

Conformément à la vocation actuelle de la zone, est interdite toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec son caractère résidentiel même si la destination plurifonctionnelle reste possible, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Les activités sont cependant admises sous réserve de ne pas générer des reculs et ce afin de ne pas geler la constructibilité des terrains limitrophes. A ce sujet, les constructions agricoles ne sont admises que si une exploitation est déjà présente et ce afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage.

Les terrains de camping et caravaning sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de l'habitat et des activités permanentes, ainsi que les étangs et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Dans un respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon et les dépôts de véhicules hors d'usage et non liés à une O.U.S. admise ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises sont interdits.

Les règles inscrites en matière d'accès et de voirie visent à :

- assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle, de la rue et de la zone ;
- définir une taille de voirie minimum pour répondre aux différents usages de la voie ;
- éviter des marches arrière dans les voies en impasses augmentant ainsi la sécurité des usagers ;
- limiter la longueur des voies en impasse pour faciliter la réalisation d'un maillage urbain favorisant les échanges inter quartiers et éviter que les quartiers se développent en autarcie ;
- limiter la longueur des voies en impasses pour permettre une hiérarchisation du réseau urbain et une meilleure identité des lieux (reconnaissance et lisibilité des voies secondaires ou privatives).

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;
- en cas de réseau insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales à la charge du constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère des villages ;
- préserver la qualité des cours d'eaux notamment en interdisant tous rejets dans les cours d'eaux.

La préservation de l'implantation des constructions dans les centres anciens et des perceptions visuelles se justifie afin de :

- prendre en compte l'existant et préserver la continuité du tissu urbain ;
- densifier le front urbain en bordure de voirie, et en maîtrisant l'urbanisation en fond de parcelle ou en cœur d'ilot (à plus de 25 mètres de l'alignement) afin d'assurer la préservation du cadre de vie des habitants. Les dispositions réglementaires permettent la réalisation habitat intermédiaire pour assurer des économies d'espace ;
- limiter les risques de disparition des implantations en pignon ;
- éviter les constructions de type pavillonnaire avec des reculs importants par rapport à la voirie dans les 25 premiers mètres par rapport à l'alignement ;
- utiliser les volumes des anciennes dépendances agricoles pour y admettre des logements collectifs.

Les reculs par rapport aux cours d'eau sont mis en place pour protéger les cordons végétaux, éviter les risques liés à d'éventuels débordements, permettre leur aménagement et leur entretien. Ces dispositions prennent en compte la problématique de la protection des cours d'eau phréatiques. Toutefois afin d'assurer le maintien du tissu existant ou la rénovation des bâtiments dans le cadre d'un éventuel changement d'affectation, le PLU prévoit la reconstruction des bâtiments existants selon leur emprise d'origine (ancien moulin, habitations privées ...)

Les dispositions particulières permettent de prendre en compte l'existant et de ne pas rendre inconstructibles les terrains qui n'ont qu'un accès sur le domaine public et d'en prévoir une utilisation économe.

Toutefois, afin de respecter la morphologie de ces quartiers pour préserver une plus grande densité en bordure de voie, assurer la préservation du cadre de vie des habitants et des espaces de respiration en cœur d'ilot, les droits à construire pour les nouvelles

constructions au-delà d'une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement de la voie sont réduits (hauteur moindre, implantation en retrait, COS inférieur). Toutefois l'habitat intermédiaire et les constructions en bande ou jumelées sont admises pour assurer la diversité de l'offre de logement.

L'emprise au sol des constructions est réglementée afin de conserver la densité du tissu urbain tout en maintenant une aération et favorisant et/ou en pérennisant la présence du végétal (jardins et/ou cour). Cette disposition permet également de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la présence d'une faune locale.

Une limitation de hauteur est imposée à l'égout et au faîtage de la toiture pour préserver le paysage urbain qui passe notamment par le maintien de la silhouette urbaine et des volumes existants. Elle tient notamment compte des hauteurs spécifiques repérées dans chaque secteur de zone et de la volonté de préserver le cadre de vie et les vues notamment en fond de parcelle.

L'aspect extérieur des constructions est règlementé pour :

- conserver l'image du vieux bourg en maintenant la typologie locale qui constitue son charme et qui participe à un cadre de vie agréable ;
- préserver les perceptions visuelles depuis la rue et éviter les constructions de type pavillonnaire posées sur taupinière ;
- maintenir le développement du végétal pour préserver les vues notamment depuis l'extérieur des villages et amélioration du cadre de vie ;
- assurer la continuité du bâti et préserver les paysages urbains.

Les règles relatives aux toitures assurent la préservation des caractéristiques patrimoniales et architecturales du centre ancien. Des dispositions particulières sont prévues pour les activités avec process et les bâtiments agricoles et ce pour prendre en compte les spécificités de ces activités. L'objectif est d'assurer la mixité des fonctions dans les quartiers tout en respectant le cadre de vie des habitants.

La hauteur des rez de chaussée est limitée afin d'éviter les constructions posées sur taupinières qui ne s'accorderaient pas avec la typologie locale.

Les places de stationnement sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins (augmentation du parc automobile malgré la bonne desserte de la commune, migrations journalières de travail...) et pour éviter un encombrement du domaine public et assurer ainsi une meilleure sécurité pour les piétons.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage urbain garant du cadre de vie.

Les règles relatives à l'aménagement des places de stationnement sont instaurées pour faciliter le stationnement de courte durée et celui des visiteurs puisque ces derniers ne peuvent avoir accès à des parkings fermés ou installés en sous sol des constructions. L'objectif est aussi d'éviter le stationnement sur le domaine public, en particulier pour les opérations importantes, qui doivent prévoir des espaces de stationnement pour les visiteurs.

Des espaces verts aménagés sont imposés pour améliorer la qualité urbaine et créer des espaces de rencontres favorisant l'intégration des nouveaux arrivants.

Le C.O.S. permet une densification maîtrisée de l'espace urbain et une mixité des formes urbaines. Il permet le maintien de l'existant et la préservation des formes urbaines en favorisant le réaménagement des constructions existantes.

L'absence de COS pour les équipements scolaires, sanitaires ou d'intérêt collectif doit permettre leur développement tout en limitant les contraintes de construction afin de s'adapter aux besoins. L'objectif est de répondre aux orientations du SCOTERS en matière de réalisation d'équipement dans les bourgs centre.

La zone UB

Les limites de la zone UB correspondent aux extensions du centre ancien qui se sont faites dans le prolongement du tissu urbain et le long des voies de communications ou sous forme de lotissement. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

La zone UB comprend quatre secteurs de zones :

- le secteur UBa, contigu au bourg ancien ;
- le secteur UBb, correspondant au lotissement « Bancalis » en cours de réalisation, disposant d'un règlement spécifique ;
- le secteur UBc, au sud du bourg, correspondant essentiellement à des secteurs d'habitat collectifs, ainsi qu'à une petite poche de constructions d'habitat (totalement déconnectées de la zone d'activité), située en bordure de la RD 924 à l'extrême Est du bourg ;

- le secteur UBd, à l'Est du bourg, correspondant à l'ancienne « Cité EDF », secteur d'habitats collectifs excentré par rapport au bourg, très peu dense.

La mixité des fonctions est admise dans les zones UB (habitat, activités, équipements, loisirs) sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations. Cela répond au principe de diversité des fonctions urbaines.

Les activités sont admises sous réserve de ne pas générer des reculs et ce afin de ne pas geler la constructibilité. Les constructions agricoles sont interdites afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage.

Les terrains de camping et caravaning sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de l'habitat et des activités permanentes ainsi que les gravières et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement). Dans un respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon et les dépôts de véhicules hors d'usage et non liés à une O.U.S. admise ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises sont interdits.

Les règles définies en matière d'accès et de voirie permettent :

- d'assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle, de la rue et de la zone ;
- de définir une taille de voirie minimum pour répondre aux différents usages ;
- de créer des places de retournement pour éviter des marches arrière dans les voies en impasses augmentant ainsi la sécurité et la commodité des usagers ;
- d'interdire les places de stationnement dans l'emprise des chemins d'accès aux fonds de parcelles construites pour assurer une plus grande sécurité des accès.

Les règles d'implantations assurent :

- la préservation de l'implantation des constructions ;
- la préservation de la continuité du tissu urbain et création ou maintien de la logique d'implantation du bâti ;

- le respect de la morphologie des quartiers ; En secteur de zone UBa pour préserver une plus grande densité en bordure de voie, assurer la préservation du cadre de vie des habitants et préserver des espaces de respiration en cœur d'îlot, les droits à construire pour les nouvelles constructions au-delà d'une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement de la voie sont réduits (hauteur moindre, implantation en retrait, COS inférieur). Toutefois l'habitat intermédiaire et les constructions en bande ou jumelées sont admises pour assurer la diversité de l'offre de logement ;
- la conservation de la forme urbaine et la prise en compte l'existant ;
- le maintien d'un tissu moins dense pour conserver le caractère aéré du secteur, en particulier pour les secteurs UBc d'habitats collectifs ;
- la préservation du caractère spécifique du secteur UBd (habitat collectif de la Cité EDF) très excentré du bourg,
- les reculs par rapport aux cours d'eau pour préserver les cordons végétaux, à éviter les risques liés à d'éventuels débordements et à permettre l'aménagement et l'entretien des cours d'eau.

L'implantation sur limites séparatives est strictement réglementée pour préserver les vues, l'ensoleillement des parcelles. Elle autorise néanmoins l'édification de maisons jumelées, permettant ainsi de répondre aux besoins en habitat diversifié, en particulier en habitat intermédiaire pour des populations aux revenus plus modestes.

Un recul minimum entre deux constructions est prévu pour des raisons de sécurité (incendie, passages des véhicules) et pour préserver un ensoleillement minimum entre les constructions.

L'emprise au sol des immeubles collectifs est réglementée afin de conserver la densité du tissu urbain tout en maintenant une aération et en favorisant et/ou en pérennisant la présence du végétal. Elle est particulièrement encadrée en secteur UBd, afin de préserver le caractère très aéré (et très végétalisé) de ce secteur, qu'il n'est pas prévu de densifier. Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées et l'emprise au sol des constructions y est limitée à 300 m².

La limitation de hauteur est imposée à l'égout et au faitage de la toiture afin de préserver le paysage urbain, conserver les volumétries existantes et de maîtriser la sur densification en cœur d'îlot. L'objectif étant toutefois de permettre une mixité de l'habitat (hauteur et densité permettant la réalisation de petits collectifs).

L'aspect extérieur des constructions est réglementé pour :

- préserver les perceptions visuelles depuis la rue ;
- assurer la continuité du bâti et préserver les paysages urbains.

L'introduction d'une architecture plus contemporaine (possibilité de construire avec toiture terrasse pour opération limitée à un logement) qui reste toutefois à l'échelle des constructions existantes permet de ne pas scléroser le développement dans un secteur de moindre typicité.

La hauteur des rez de chaussée est limitée afin d'éviter les constructions posées sur taupinières qui ne s'accorderaient pas avec la typologie locale.

Là aussi les places de stationnement sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins (augmentation du parc automobile, migrations journalières de travail...) et pour éviter un encombrement du domaine public. De la même manière qu'en zone UA, les opérations d'importance devront prendre en compte les besoins en stationnement des visiteurs.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage urbain garant du cadre de vie.

Le COS inscrit en zone UB permettre une mixité de l'habitat sans pour autant dénaturer les paysages urbains ; c'est pourquoi il est plus faible qu'en zone UA.

L'absence de COS pour les équipements publics doit permettre leur développement limitant les contraintes de construction afin de s'adapter aux besoins. En secteur UBd en revanche, il n'est pas réglementé, dans la mesure où sont seules autorisées les extensions limitées à 20 % de la surface hors œuvre nette existante, afin de préserver le caractère aéré et très végétalisé de ce site très excentré du bourg.

La zone UC

Elle accueille les équipements d'intérêt collectif (collège, équipements sportifs) et les installations liées aux activités sportives et de loisirs. Elle est située au nord (activités de camping et de loisirs) et au sud (équipements d'intérêt collectif) du bourg.

La zone UC permet de répondre aux orientations du SCOTERS, et ce, en favorisant la réalisation d'équipements dans le bourg centre.

La zone UC est divisée en deux secteurs de zones :

- le secteur UCa, au Nord de la commune, dévolu aux installations de loisirs, de tourisme et d'hébergement touristique, de camping. Il comprend un sous secteur UCa1, dévolu à un centre équestre.
- le secteur UCb qui identifie les équipements d'intérêt collectif (scolaires, sportifs) au Sud du bourg.

La mixité des fonctions n'est pas admise dans ces zones afin d'éviter les conflits d'usage et de permettre une réglementation spécifique adaptée aux équipements d'intérêt public ou de loisirs et touristique. Dans la zone UC les prescriptions réglementaires ne sont en effet pas aussi contraignantes que dans les autres zones U dans la mesure où les futures constructions doivent répondre à des demandes différentes et à des contraintes de construction spécifiques.

Cependant, un sous-secteur de zone UCa1, les seules constructions autorisées sont celles destinées à abriter un centre équestre. Il s'agit d'un site complémentaire à celui qui lui est contigu et qui est destiné à permettre le développement du camping communal. Le choix de ce site s'appuie sur l'existence du camping, dont l'évolution vers de nouveaux modes de tourisme et d'hébergement doit être favorisée pour assurer une offre touristique plus diversifiée.

Les dispositions réglementaires du secteur UCa visent un développement principalement axé sur l'hébergement touristique et de loisirs basé sur des volumes de type habitations légères de loisirs, chalet en bois ou tipis, lesquels ne doivent pas comporter de fondation afin de permettre une réutilisation des terrains si les besoins en matière d'accueil touristique devaient évoluer. La restauration y est également autorisée, mais l'hôtellerie demeure interdite. Dans le sous secteur UCa1, les constructions et installations liées à un centre équestre et à un manège équestre (hormis les constructions destinées au logement), et les bâtiments et installations dévolus à abriter des animaux destinés aux seules activités de loisirs sont seuls autorisés. L'objectif est d'autoriser les équipements de loisirs avec animaux sans pour autant que l'activité touristique puisse évoluer vers une activité agricole.

Les limitations concernant l'habitat visent à réduire les conflits d'usage et à éviter que la zone ne se transforme en secteur pavillonnaire.

Les terrains de camping et caravaning sont interdits en secteur de zone UCb afin de conserver les terrains pour les besoins de la zone ainsi que les gravières et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Les règles définies en matière d'accès et de voirie permettent :

- d'assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone ;
- de définir une taille de voirie minimum pour répondre aux différents usages ;

- de créer des places de retournement pour éviter des marches arrière dans les voies en impasses augmentant ainsi la sécurité et la commodité des usagers.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;
- en cas de réseau insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales à la charge du constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère des villages.

Les règles d'implantation permettent :

- d'amoindrir l'impact paysager (prise en compte des volumes plus importants) ;
- par rapport aux cours d'eau, elles visent à préserver les cordons végétaux, éviter les risques liés à d'éventuels débordements, permettre leur aménagement et leur entretien ;
- un recul minimum entre deux constructions pour des raisons de sécurité (incendie, passages des véhicules), d'intimité et pour préserver un ensoleillement minimum entre les constructions.
- de prendre en compte le règlement sanitaire départemental notamment les distances de recul par rapport au plan d'eau.

Une limitation des hauteurs est prescrite pour préserver les perceptions lointaines du village (zones situées essentiellement en frange de village et donc très perceptibles).

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants pour préserver les sites et les paysages.

L'introduction d'une architecture plus contemporaine qui reste tout de même à l'échelle des villages permet de ne pas scléroser le développement dans le secteur UCb. En revanche, dans le secteur UCa1, les prescriptions précises liées en particulier aux chalets doivent permettre d'assurer l'intégration des constructions dans le milieu environnant.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée est limitée pour éviter les implantations de constructions sur « taupinière ».

L'aspect et la couleur des façades sont réglementés afin d'assurer une meilleure insertion dans le site des futures constructions.

Les places de stationnement sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins et pour éviter un encombrement du domaine public.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage garant du cadre de vie. Les plantations devront être réalisées majoritairement avec des espèces à feuilles caduques, afin d'éviter la multiplication de haies qui opacifient les vues proches ou lointaines.

La zone UE

Elle accueille les constructions et installations axées sur les activités, travaux et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du Rhin canalisé. Elle reprend les limites du pos avant révision.

La mixité des fonctions n'est pas admise dans cette zone afin d'éviter les conflits d'usage et de permettre une réglementation spécifique adaptée à la vocation de la zone. Dans cette zone, les prescriptions réglementaires ne sont en effet pas aussi contraignantes que dans les autres zones U dans la mesure où les futures constructions doivent répondre à des demandes différentes et à des contraintes de construction spécifiques.

Les interdictions concernant l'habitat visent à éviter les conflits d'usage, l'activité en elle-même ne nécessitant pas l'implantation de logement de fonction ou de gardiennage. La limitation des OUS en UE est justifiée par la volonté de préserver au mieux les milieux (cordons végétaux, cours d'eau).

Les terrains de camping et caravaning sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de la zone ainsi que les gravières et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement). Par contre la commune autorise es terrains de camping et caravaning sous réserve qu'ils soient desservis par les réseaux et ce afin de développer sa fonction de loisirs.

Les règles définies en matière d'accès et de voirie permettent :

- d'assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone ;

- de définir une taille de voirie minimum pour répondre aux différents usages ;
- de créer des places de retournement pour éviter des marches arrière dans les voies en impasses augmentant ainsi la sécurité et la commodité des usagers.

Les règles inscrites en matière de desserte par les réseaux permettent :

- de préserver l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol ;
- en cas d'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la réglementation en vigueur, et ce pour limiter tout risque de pollution de la nappe phréatique,
- en cas de réseau insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales à la charge du constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau ;
- l'enfouissement des réseaux pour préserver la qualité paysagère des villages.

Les règles d'implantation permettent :

- de prendre en compte les contraintes spécifiques de ce type d'installations afin de ne pas contraindre les futures installations.
- un recul minimum entre deux constructions pour des raisons de sécurité (incendie, passages des véhicules), d'intimité et pour préserver un ensoleillement minimum entre les constructions.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants pour préserver les sites et les paysages.

Les places de stationnement sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins et pour éviter un encombrement du domaine public.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage garant du cadre de vie.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour améliorer le paysage garant du cadre de vie. Les plantations devront être réalisées majoritairement avec des espèces à feuilles caduques, afin d'éviter la multiplication de haies qui opacifient les vues proches ou lointaines.

La zone UX

Elle est destinée à accueillir des constructions et installations à usage d'activités artisanales ou commerciales ainsi que les constructions, installations et équipements publics qui peuvent en être le complément normal.

La zone UX est une zone spécifique pour l'activité où la mixité des fonctions n'est pas admise pour éviter les conflits d'usage, notamment entre l'habitat et les activités. Seules les habitations de fonction ou de gardiennage limitées à 200m² de SHON sont admises, ceci pour maintenir l'intégrité fonctionnelle de la zone et éviter le changement de vocation.

Sa délimitation sur le territoire du PLU correspond à la zone d'activité existante.

Les règles d'accès et de voirie se justifient pour :

- assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone ;
- définir une taille de voirie minimum pour répondre aux différents usages ;
- éviter les marches arrière dans les voies en impasses augmentant ainsi la sécurité et la commodité des usagers.

L'obligation de se raccorder aux réseaux assure la préservation de l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol.

En cas de réseau insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales à la charge du constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - assure en compte de la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère.

Les règles d'implantation permettent le maintien des implantations existantes et les perceptions depuis la voie publique.

Les reculs sont inscrits pour notamment réduire l'impact paysager des constructions depuis le domaine public (volume plus important que les constructions d'habitation), et également pour prendre en compte les besoins spécifiques liés aux activités économiques, tels que le stationnement de visiteurs, des aires de livraisons, le stationnement du personnel...

Des règles de prospect imposées entre deux bâtiments sur une même propriété pour assurer la sécurité des biens et des personnes (incendie, passages des véhicules) et pour permettre une fluidité des flux.

L'emprise au sol est limitée afin de favoriser et/ou pérenniser la présence du végétal.

La limitation de hauteur imposée vise à préserver le paysage urbain, les vues sur les villages ou encore pour conserver les volumétries existantes.

L'aspect des constructions est encadrée pour :

- permettre l'introduction d'une architecture plus contemporaine qui reste à l'échelle des constructions existantes et ce afin de ne pas scléroser le développement ;
- ne pas imposer de contraintes trop importantes en vue de favoriser le développement des activités ; motrices du dynamisme local.

Les places de stationnement sont réglementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins et aussi pour éviter un encombrement du domaine public.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus pour assurer une intégration de ce type de zone dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement afin de limiter l'impact de ces espaces sur le paysage et assurer une intégration paysagère de la zone.

Les zones à urbaniser (AU)

Les limites des zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés.

Elles sont vouées soit au développement de quartiers de ville (habitat, services), soit à être des zones d'activités plus spécifiques. La localisation de ces zones est en contiguïté des zones déjà bâties, limitant ainsi l'étalement urbain de Gerstheim.

Selon les secteurs, elles sont destinées à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal ou des constructions à usage d'activités, ainsi que leurs dépendances.

Plusieurs types de zones à urbaniser sont identifiés :

- les zones IAU1 et IAUX ;
- les zones IIAU1 et IIAUX.

Les zones AU sont inscrites au PLU sont délimitées pour permettre :

- la création des zones de développement à vocation principale d'habitat ;
- la création d'une zone d'activités ;
- le renforcement des zones d'équipements existantes ou création de nouvelles zones permettant d'adapter l'offre de proximité ;
- l'inscription échelonnée dans le temps des zones à urbaniser (court et moyen terme) ;
- la localisation des zones futures en fonctions des caractéristiques du site (atouts et contraintes) ;
- l'organisation de l'urbanisation des zones futures sur la base d'un schéma global évitant le coup par coup ;
- l'amélioration du fonctionnement urbain et du cadre de vie grâce à la création de liaisons nouvelles entre les différents quartiers (pistes cyclables, piétonniers...)

Le zonage est une première garantie de la limitation de l'utilisation des sols et de la préservation des milieux naturels. En effet, les extensions limitées et localisées de l'agglomération évitent la dispersion des habitations et la dégradation des paysages.

Les zones IAU1 et IIAU1

Les limites de ces zones permettent de délimiter des secteurs destinés au développement sous forme principale d'habitation et admettant aussi les activités qui en sont le complément normal.

Les limites des zones IAU et leur localisation sont directement liées à la présence des voies publiques et des réseaux existant à leur périphérie immédiate, qui doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Ces zones portent sur une superficie totale 6 ha. Le règlement définit alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Par contre, les terrains destinés à être urbanisés mais dont les voies publiques et les réseaux existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont classés en IIAU et par conséquent leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones IIAU sont inscrites au plan en vue d'une urbanisation à très long terme (plus de 20ans). Elles sont inscrites afin de définir la physionomie du village à très long terme.

La zone IIAU1 (d'une superficie totale de 15 ha sur deux sites, l'un au nord du bourg, l'autre en façade sud-ouest) comporte un secteur IIAU1a identifiant une exploitation agricole implantée en bordure du bâti ancien de la zone UA. Cette zone devant être urbanisée à très long terme, la commune a souhaité permettre l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants. Seuls les nouveaux bâtiments pour les mises aux normes sont admis en secteur de zone IIAUa et ce afin d'éviter que les agriculteurs n'investissent sur des secteurs où ils ne pourront rester à très long terme.

La localisation des différentes zones a également été déterminée en fonction de l'impact de l'urbanisation de celles-ci sur les sites et les paysages.

La mixité des fonctions est admise dans ces zones (habitat, activités, équipements, loisirs) sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et de préserver la sécurité et la salubrité des populations. Les activités sont cependant admises sous réserve de ne pas générer des reculs et ce afin de ne pas geler la constructibilité des terrains limitrophes.

Les terrains de camping et caravanning sont interdits afin de conserver les terrains pour les besoins de l'habitat et des activités permanentes, ainsi que les gravières et les carrières pour des motifs de préservation du sol et du sous-sol (préservation de l'environnement).

Dans un respect des qualités paysagères et pour des motifs de salubrité publique, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon et les dépôts de véhicules hors d'usage et non liés à une O.U.S. admise ont été interdits. Dans le même principe de préservation des paysages, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises sont interdits.

Les installations linéaires souterraines (câbles, canalisations..), les infrastructures routières et les emplacements réservés sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement des zones.

Afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation, les zones IAU1 ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'à travers une opération d'aménagement ; la surface de l'opération ne pourra être inférieure à 1 hectare en secteur de zone IAU1a. Pour les secteurs IAU1b et IAU1d, l'urbanisation devra se faire d'un seul tenant, l'opération devant alors porter sur l'intégralité de la superficie de la zone. L'objectif est d'aller vers davantage de cohérence et de vue globale en termes d'impact dans l'aménagement de ces zones. Par ailleurs, le fait d'urbaniser d'un seul tenant permet de prendre en compte le parcellaire et d'optimiser l'aménagement et la gestion des réseaux. Dans le secteur de zone IAU1c l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements et ce du fait de la réalisation de l'aménagement de la zone limitrophe qui conduit à la mise en place des réseaux.

En revanche, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU1 se fera obligatoirement par voie de modification ou de révision du PLU et ce sous réserve que la commune ait mis en place les réseaux au droit de ces zones.

D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU et IIAU devra respecter les principes d'aménagement édictés dans les Orientations d'Aménagement lorsque ceux-ci sont mis en place. Celles-ci concernent les seuls secteurs de développement situés à l'ouest du bourg. Les principes mis en œuvre concernent notamment l'insertion paysagère des zones et leur raccordement à l'enveloppe urbaine existante.

Les règles spécifiques relatives aux accès et à la voirie sont instaurées pour :

- assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone ;
- définir une taille de voirie minimum pour répondre aux différents usages ;
- éviter des marches arrière dans les voies en impasses augmentant ainsi la sécurité et la commodité des usagers ;
- limiter de la longueur des voies en impasse pour favoriser la réalisation d'un maillage urbain favorisant les échanges inter quartiers et éviter que les quartiers se développent en autarcie ;
- limiter la largeur des voies en impasse pour permettre une hiérarchisation du réseau urbain et une meilleure identité des lieux (reconnaissance et lisibilité des voies secondaires ou privatives).

En cas de réseau insuffisant pour les nouvelles constructions, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération pour prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau. Si non les constructions seront branchées aux réseaux afin de préserver les sites et l'environnement de tous risques d'infiltrations polluants les sols et les sous sols.

Les règles d'implantation permettent un développement s'apparentant à l'urbanisation existante dans les secteurs récents des villages mais elles doivent aussi préserver l'image urbaine à venir.

Les hauteurs des constructions et la densité admises sont similaires à celles admises pour les secteurs environnants, afin d'assurer une silhouette urbaine harmonieuse et une meilleure identification des lieux sans pour autant empêcher une mixité en matière d'offre de logements (individuel, intermédiaire, petit collectif).

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, au stationnement et au traitement des espaces libres et des plantations s'apparentent à celles inscrites en zone U pour assurer la cohérence du développement et assurer une harmonie paysagère et fonctionnelle avec l'ensemble du village.

La limite des zones AU1 est définie en prenant en compte le desserrement des ménages, l'augmentation de la population et le renouvellement urbain, le principe de rétention foncière ainsi que la nécessité d'apporter une offre en logements diversifiée.

Les zones IAUx et IIAUx

Le choix qui consiste à délimiter des zones IAUx pour l'extension de l'activité répond aux orientations qui visent à « dynamiser et développer le tissu économique ».

Elles correspondent à des secteurs destinés à accueillir principalement des constructions et installations à usage d'activités ainsi que les constructions, installations et les équipements collectifs qui en sont le complément normal.

La zone d'activités prévue au POS (à l'est du bourg) est ici reprise, toutefois une partie de cette zone est reversée en zone IIAUX pour répondre aux besoins de la communauté de communes et pour phraser le développement.

La zone IAUx est divisée en deux secteurs :

- Le secteur IAUx_a, au Sud du bourg, destiné à accueillir une zone à vocation commerciale ;
- Le secteur IAUx_b, au Nord-Est du bourg, qui prolonge la zone d'activité existante. Ce secteur a fait l'objet pour partie d'une DUP et d'autorisations de lotir en 2004 et 2006. son maintien répond donc aux projets élaborés de longue date par la commune. Une partie des terrains sont à ce jour viabilisés.

Il s'agit de zones spécifiques pour l'activité où la mixité est interdite pour éviter les conflits d'usage. Certaines OUS sont interdites de manière à préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie des habitations environnantes

Par conséquent, les seules occupations du sol admises sont les activités compatibles avec le milieu environnant et ne générant pas de recul pour les constructions à usage d'habitation des zones environnantes, les équipements, les habitations de fonction ou de gardiennage limitées à 100m² de SHON (pour maintenir l'intégrité fonctionnelle de la zone et éviter le changement de vocation), les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité existante ou admise dans la zone.

Les zones IAUX ne peuvent être urbanisées que sous forme d'opération d'aménagement ou de construction garantissant un aménagement cohérent de la zone afin d'économiser le foncier et de valoriser les terrains. La zone IIAUX devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLU avant son urbanisation.

Les règles d'accès et de voirie se justifient pour :

- assurer la sécurité des usagers et faciliter les échanges à l'échelle de la parcelle et de la zone ;
- définir une taille de voirie minimum pour répondre aux différents usages ;
- éviter des marches arrière dans les voies en impasses augmentant ainsi la sécurité des usagers ;
- assurer la sécurité et le fonctionnement dans la zone d'activité et à ses débouchés sur la voirie départementale.

L'obligation de se raccorder aux réseaux assure la préservation de l'environnement en évitant au maximum les infiltrations dans le sol et le sous-sol.

En cas de réseau insuffisant pour les nouvelles constructions, la réalisation d'aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales à la charge du constructeur - qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération - assure en compte de la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau.

L'enfouissement des réseaux est demandé pour préserver la qualité paysagère de Gerstheim.

Les reculs inscrits permettent de réduire l'impact paysager des constructions depuis le domaine public (volume plus important que les constructions d'habitation) et, dans le secteur IAUXa, de créer une réelle entrée de ville depuis le sud du territoire communal.

Des règles de prospect sont instaurées pour assurer la sécurité des biens et des personnes (incendie, passages des véhicules) et pour permettre une fluidité des flux. Celles-ci sont renforcées dans le secteur IAUXa afin de prendre en compte la présence potentielle de station de distribution de carburant, et de vente de bonbonnes de gaz. Il s'agit de préserver les populations des risques liées à ces dépôts spécifiques.

L'emprise au sol est limitée afin de favoriser et/ou pérenniser la présence du végétal et assurer une intégration paysagère des activités.

La limitation de hauteur imposée vise à préserver le paysage urbain, les vues sur les villages ou encore pour conserver les volumétries existantes.

L'aspect extérieur des constructions et là aussi règlementé pour :

- permettre l'introduction d'une architecture plus contemporaine qui reste à l'échelle des constructions existantes et ce afin de ne pas scléroser le développement ;
- ne pas imposer de contraintes trop importantes pour favoriser le développement des activités ;
- conserver les bandes de plantation en bordure de zone et limiter l'impact paysager de la zone sur le grand paysage ;
- interdites dans les bandes de recul les aires de stockage afin d'assurer une zone tampon avec les secteurs limitrophes.

Toutefois, des règles spécifiques au secteur IAUXa relatives à l'aspect et à la coloration des façades visent une meilleure intégration dans le site des futures constructions. De la même manière, la hauteur maximale des enseignes est règlementée, afin d'éviter une multiplication de signaux colorés et/ou lumineux perturbant la bonne lisibilité de l'ensemble du site.

Les places de stationnement sont règlementées afin qu'elles soient réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins et aussi pour éviter un encombrement du domaine public et éviter de ce fait tout gêne supplémentaire pour la population.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres afin d'agrémenter ces surfaces minéralisées et d'en limiter l'impact sur le paysage.

La zone IIAUX initialement classée au POS en zone INA2 est à urbanisée à très long terme, elle répondra aux besoins futurs de la communauté de communes. Ce principe permet de phaser le développement dans le temps.

Les orientations d'aménagement

La commune a inscrit au PLU dans le document « les Orientations d'Aménagement », un volet qui concerne les secteurs à urbaniser à l'ouest du bourg. Les zones IAU et IIAU devront respecter dans l'esprit les principes d'aménagement édictées dans les Orientations d'Aménagement.

L'objectif est de donner un cadre opérationnel pour les développements urbains, selon une double entrée :

- permettre une inscription optimale des nouvelles zones à bâtir dans le paysage ;
- intégrer les nouvelles zones de développement à l'enveloppe urbaine existante.

Il s'agit de préserver ou de reconstituer des transitions végétales entre l'espace bâti et l'espace rural, à l'image des vergers qui historiquement venaient s'établir en frange des villages.

La mise en place de bouclage viaires et la création et le renforcement du réseau des cheminements piétonniers et cyclables selon les principes qui apparaissent dans les Orientations d'aménagement, permettront d'éviter l'enclavement des quartiers, de mieux relier les entités urbaines entre elles et de réduire aussi les déplacements motorisés par un meilleur maillage.

Les zones agricoles (A)

Les choix de localisation et de délimitation des zones A ont été déterminés grâce aux principes :

- de compatibilité avec les documents de planification supérieure (Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg) ;
- de la qualité des terres agricoles ;
- de prise en compte des atouts et des faiblesses du territoire d'étude (Diagnostic) ;
- des contraintes physiques du territoire.

La zone A correspond à une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte un secteur de zone spécifique Aa qui délimite le périmètre rapproché du captage d'eau. Ce secteur de zone comporte des règles spécifiques permettant de préserver la ressource en eau d'où l'interdiction de nombreuses OUS..

La mise en œuvre des dispositions de la zone A vise avant tout à protéger les terres agricoles. Pour ce faire, le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et utilisations du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation des secteurs de zone définis. Il s'agit de répondre à un objectif de protection des ressources agricoles (pérennisation des activités agricoles) et un objectif de préservation et de mise en valeur d'un élément paysager identitaire fort du territoire communal.

Ces zones concernent une part importante du territoire communal (35 % de la superficie communale).

La zone A autorise les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les logements des exploitants et les constructions et installations directement liées et nécessaires à la vente de détail des produits de l'exploitation.

Toutefois, ces exploitations devront être implantées à une distance d'au-moins 100 mètres des limites des zones urbaines et d'urbanisation future, afin de limiter les conflits d'usage. Seule l'extension des constructions existantes sont admises dans ce recul sous réserve de ne pas se rapprocher des zones urbaines ou à urbaniser.

La SHON maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m² pour éviter le mitage du paysage et ne pas tendre vers une modification de la vocation de la zone. En effet, ce sont souvent les habitations réalisées hors du village qui portent le plus atteinte au paysage et ce du fait de la perception d'une construction de type pavillonnaire dans un paysage rural ouvert.

Les hangars, plus sobres et aux volumes simples posent moins de problèmes d'intégration paysagère. C'est pourquoi le règlement précise que les remblais sont interdits et que les constructions doivent présenter une unité architecturale.

Dans un principe de respect de la qualité des paysages et du développement de l'activité agricole, les prescriptions réglementaires de cette zone vont interdire toutes constructions non nécessaires directement à l'activité des exploitations. Par conséquent les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les installations nécessaires à la vente de détail des produits de l'exploitation seront autorisées à condition d'être à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.

Dans l'ensemble de la zone, sont admis l'aménagement et la transformation des constructions existantes sans changement d'affectation afin de ne pas nuire à l'économie agricole du territoire et permettre la restauration et la pérennisation des constructions existantes.

Les aires de stationnement, les ouvrages techniques et la réalisation ou l'aménagement des réseaux sont admis pour assurer le développement harmonieux du territoire rural.

Les règles d'accès et de voirie et de retraits permettent d'assurer le bon fonctionnement de la zone et des activités tout en prenant en compte les risques possibles (défense incendie, protection des cours d'eau...).

Pour les OUS admises une limitation des hauteurs est instaurée afin de permettre le développement des activités tout en assurant une bonne intégration dans le site et les paysages.

Les zones naturelles et forestières

Les choix de localisation et de délimitation des zones N ont été déterminés grâce aux principes :

- de développement durable
- de compatibilité avec les documents de planification supérieurs (Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg)
- d'application des mesures réglementaires (SAGEECE, ZNIEFF, Forêts de protection, Inventaire Natura 2000...), SUP et PIG
- de prise en compte des atouts et des faiblesses du territoire d'étude (Diagnostic)

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N du PLU ont été définies dans un objectif de protection, de préservation et de valorisation du patrimoine écologique et paysager permettant ainsi le développement équilibré du territoire et la préservation des caractéristiques naturelles et physique fondatrice de l'identité rurale du territoire.

D'une façon générale la limite de la zone s'appuie sur la délimitation des zones N en fonction des espaces écologiques et paysagers remarquables. La Direction Régionale de l'Environnement a défini de grandes zones d'habitats d'espèces correspondant à de grandes unités écologiques susceptibles d'abriter des espèces remarquables : l'ensemble de la forêt rhénane y est intégrée. Plus généralement, l'ensemble des massifs boisés, qu'ils fassent l'objet d'une protection ou d'un inventaire particulier ou non sont, de par leur importance paysagère des espaces importants à conserver d'où leur classement en zone N. Les vergers anciens sont également présents dans le paysage et constituent des espaces tampons entre les parties urbanisées et agricoles.

Les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Certaines activités sont cependant admises sous réserve de ne pas changer le caractère de la zone. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, hors secteur Nfp, afin de ne pas geler les rares activités présentes sur le territoire. De plus, dans un principe de respect de l'intérêt général et de salubrité publique, les ouvrages et installations d'initiative publique (réseaux publics et d'intérêt général, installations linéaires, ...) peuvent faire l'objet d'aménagement ou d'adaptation sous réserve de rester compatible avec le caractère du secteur où ils se trouvent.

La zone N comporte 3 secteurs :

Le secteur Ni a été délimité afin de prendre en compte les petites « grappes » de constructions très excentrées, très peu denses, correspondant à d'anciens groupes de quelques constructions (liées à la proximité du Rhin ou du Canal), qui accueillent aujourd'hui des touristes, à l'Est et à l'Ouest du territoire communal. Pour ces secteurs, l'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes pourront se faire dans la mesure où il ne résultera pas une aggravation de la situation existante ou un changement d'affectation, les transformations visant à créer des logements supplémentaires étant interdits, afin de ne pas augmenter la densité d'habitat dans ces secteurs très excentrés.

Le secteur Ng est destiné à repérer la carrière en cours d'exploitation. Ce dernier identifie en secteur Ng1 destiné à recevoir les installations de traitement de carrière, sablière... et un secteur Ng2 correspondant à la carrière existante et à son extension. L'extension de la gravière a été autorisée par arrêté préfectoral et le P.O.S. a fait l'objet d'une révision simplifiée sur ce point. Afin de limiter les impacts de ce secteur sur l'environnement et en particulier sur les sites Natura 2000, seules sont autorisées les occupations et utilisations définies par l'arrêté préfectoral d'extension de la gravière du 5 mai 2006. De plus, des reculs pour les constructions et installations, variant de 10 à 50 m sont prescrits, en particulier au sud en bordure des sites inscrits au titre de Natura 2000, et le long de certains fossés.

Le secteur Nfp identifiant la forêt de protection créée par décret en Conseil d'Etat du 13 mai 1996 : la création de ce secteur est justifiée par un souci d'information des habitants, conformément à la demande formulée par la D.D.A.F. Aucune prescription spécifique n'est reprise dans le règlement, ce secteur faisant l'objet de prescriptions spécifiques du fait de son classement en forêt de protection, qui constitue une servitude d'utilité publique. Le règlement précise toutefois que les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions aux forêts de protection, conformément au Code Forestier.

Les règles inscrites pour les OUS admises visent à assurer la protection des sites et des milieux et permettent d'intégrer les constructions existantes. La faible densité admise pour les habitations en secteur Ni est liée à la volonté de protéger les lieux et d'éviter que ces secteurs ne connaissent un développement trop important. De même, la hauteur maximale des occupations et utilisations du sol autorisées en

secteur NI est celle des bâtiments existants : en effet, seules sont autorisées les extensions limitées, dont la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur d'origine du bâtiment existant.

Par ailleurs, certaines occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N (les aires de stationnement, la création de nouvelles voiries par exemple) afin de ne pas remettre en cause des espaces identifiés et à protéger au titre de Natura 2000 ou de la forêt de protection.

Les autres dispositions inscrites au PLU

Les **emplacements réservés** inscrits au plan visent à permettre soit la pose de réseaux communaux ou intercommunaux ou à permettre le bon fonctionnement des zones de développements. Ils doivent également favoriser une meilleure desserte des flux nord-sud ou est-ouest (à proximité immédiate de la zone UX). Leur positionnement et leur emprise ont été déterminés de façon à limiter au strict nécessaire la ponction de terrains privés, en particulier pour ce qui concerne les accès aux secteurs de développement de l'urbanisation. Dans ce cas, ils répondent au besoin d'assurer des liaisons inter quartiers en nombre suffisant pour assurer des déplacements et des accès sécurisés sur les routes existantes dans le village.

Les reculs inscrits au plan dans les différentes zones visent à protéger les personnes et les cordons végétaux qui longent ces cours d'eau (cas des reculs le long des cours d'eaux, ou des canalisations de gaz, forêt), à prendre en compte les éventuelles nuisances le long des routes départementales et à préserver les secteurs remarquables sur le plan de l'environnement, notamment ceux inscrits à l'inventaire Natura 2000 (cordons arborés le long de certains cours d'eau en particulier). Ce principe permet de préserver les cours d'eau phréatiques inscrits en Natura 2000.

Le PLU ne prévoit qu'un seul secteur graviérable. Par conséquent, hormis ce secteur, le règlement de chaque zone interdit toutes extractions de graviers rhénans. L'objectif est de préserver le site et l'environnement

Dans l'ensemble des zones, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon et les dépôts de véhicules hors d'usage et non liés à une O.U.S. admise ont été interdits pour des motifs de salubrité publique et pour limiter les dégradations paysagères.

De même, les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires ou non liés aux occupations admises sont interdits quelles que soient leurs dimensions pour des motifs de préservation du paysage.

La réalisation de logements de fonction ou de gardiennage est encadrée dans les zones spécifiques (activités, agricoles) pour la sécurité des populations, mais aussi afin d'éviter que la vocation de la zone ne soit modifiée.

Le règlement du PLU inscrit des règles pour les accès afin que les terrains soient correctement desservis par un accès ou de la voirie. L'objectif est d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

La réglementation plus précise des accès et voies ouvertes à la circulation automobile a pour objectif de faciliter le fonctionnement à l'échelle de la parcelle et à l'échelle de la zone. Les accès sont ainsi dimensionnés afin qu'ils puissent correspondre aux usages qu'ils supportent.

Des dispositions particulières sont inscrites pour les équipements publics afin satisfaire aux besoins liés à ces équipements qui sont susceptibles de nécessiter des hauteurs relativement importantes.

5.5 EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Dans cette partie seront analysées les modifications substantielles apportées au Plan d'Occupation des Sols, en explicitant les raisons des choix opérés. Ces changements sont à mettre en parallèle avec les six axes majeurs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, tels qu'ils sont repris ci-dessous :

- Gérer et préserver les ressources en eau,
- Préserver la qualité de l'environnement et des paysages,
- Préserver le caractère architectural et urbain du tissu bâti du village,
- Assurer la sécurité et le confort des déplacements à l'intérieur du village,
- Maîtriser la croissance démographique et conforter la diversité de l'offre de logements,
- Conforter et pérenniser le dynamisme économique.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme modifie les limites des zones, ainsi que les règles applicables à ces différentes zones pour prendre en compte de façon optimale les enjeux mis en évidence par le diagnostic et validés par le P.A.D.D.. Il vise également à mieux s'adapter au terrain.

D'une façon générale, le P.L.U. complète et/ou renforce les dispositions du P.O.S. approuvé en s'appuyant davantage sur les éléments repérés dans le diagnostic et en prenant en compte les problématiques environnementales et paysagères.

Les zones urbaines

Leur limites ont été redéfinies pour mieux prendre en compte la typologie bâtie observée et afin de limiter les constructions en deuxième ligne (une profondeur constructible de 25 m est à ce titre définie dans les zones UA et UB, afin de préserver les cœurs de jardins contribuant au cadre de vie dans ces zones). Elles s'affranchissent volontairement des limites parcellaires pour mieux s'appuyer sur les réalités des différents quartiers observés et dans un souci d'équité de traitement de l'ensemble des propriétaires. Pour poursuivre cet objectif, un certain nombre de fonds de parcelles initialement classés en zone urbaine ont été reclassés en zone naturelle ou agricole. L'objectif communal est de mieux maîtriser l'évolution du bâti ancien en zone urbaine et de limiter les accès privés, tout en favorisant la mixité des fonctions et de l'habitat.

La zone UA

Dans le P.O.S. approuvé, cette zone visait à préserver le bâti ancien. Le P.L.U. reprend ce principe. Toutefois, les limites des zones sont affinées, s'adaptant ainsi à la typologie bâtie. Ce point explique tout particulièrement la division du vieux village en deux secteurs : le secteur UAa dont les limites ont été définies au vu de la structure parcellaire plus ou moins homogène, produisant un bâti relativement diversifié tout en présentant une grande cohérence d'ensemble, le secteur UAb repère quant à lui un bâti aux volumes plus petits, sur des parcelles plus homogènes. Le P.L.U. s'appuie lorsque cela est possible sur les limites parcellaires, mais s'en affranchit parfois en définissant une profondeur constructible moyenne de l'ordre 40 m de part et d'autre des voies.

Conformément à la vocation actuelle de la zone, est interdite toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec son caractère résidentiel même si la destination plurifonctionnelle reste possible, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et à la tranquillité des habitants et préserver la sécurité et la salubrité des populations. La rédaction du PLU complète ainsi les dispositions du P.O.S. qui ne réglementait que les dépôts, le camping et le caravanning.

De manière générale, le règlement de la zone UA définit des dispositions s'appuyant davantage sur la typologie bâtie observée, en particulier pour ce qui concerne les règles de hauteur et les règles d'aspect extérieur.

Afin de préserver la structure du tissu bâti, les nouvelles constructions devront être édifiées sur la ligne des constructions existantes. L'objectif est le même pour ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de prendre en compte la spécificité du bâti ancien (à dominante agricole), et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans ce tissu. Les dispositions particulières pour les constructions situées à plus de 25 mètres de l'alignement des voies assurent la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte la préservation de la qualité du cadre de vue et la préservation d'espace vert en cœur d'îlot.

L'objectif visé par le PLU est de favoriser la densification en bordure de voie, afin de maintenir des arrières de jardins, de cour ou de cœurs d'îlots, qui constituent un élément important du cadre de vie en milieu ancien sans pour autant en interdire l'urbanisation. Dans ce cadre, des reculs minimum de 5 m entre deux bâtiments principaux sont imposés, afin de permettre un bon ensoleillement des bâtiments réhabilités. Des reculs de constructions de 6 m des fossés sont mis en place pour préserver les abords des cours d'eau, y compris dans le milieu bâti.

La hauteur maximale des constructions est réduite à 6 m à l'égout de toiture pour toute nouvelle construction dans la zone, à 11 m au faitage pour le secteur UAa et 9 m pour le secteur UAb et à 5 et 9 mètres. Ces nouvelles hauteurs s'appuient sur les hauteurs constatées dans les deux secteurs de la zone. Le souci de préserver la typicité du bâti a conduit à définir des règles relatives à l'aspect des façades (interdiction de bardages à l'exception de bardages en bois pour les bâtiments annexes), aux couleurs (les couleurs vives sont interdites) en particulier, le P.O.S. ne prévoyant pas de disposition spécifique sur ce point. En revanche, les dispositions visant à interdire les « immeubles barres » ont été supprimées, les autres dispositions du PLU permettant d'interdire ce type de constructions perturbant l'ordonnement urbain du vieux bourg.

En dernier lieu, l'augmentation des besoins en stationnement a nécessité de durcir les obligations de réaliser des aires de stationnement, puisque chaque projet devra comporter un nombre de places de stationnement défini en fonction de la morphologie bâtie dans laquelle s'inscrit le projet : ainsi, il est demandé que chaque projet de logement s'accompagne d'une aire de stationnement dans le cas de petits logements, et de trois places de stationnement lorsque le logement comporte plus de 2 pièces. De plus, une obligation de réaliser 2 places de stationnement pour les visiteurs (s'ajoutant aux places à réaliser pour chaque logement) vise à limiter les besoins de stationnement le long de la voie publique, et ainsi laisser les trottoirs accessibles aux piétons.

Le secteur UAc est créé dans le cadre de la présente procédure afin de permettre la création d'un hôtel restaurant, d'une résidence pour personnes âgées et des services nécessaires à ces équipements d'intérêts collectifs. La création de ce secteur de zone permet de clarifier la vocation future de l'ancien moulin et des terrains communaux. De ce fait les constructions à vocation d'habitat ne sont admises que si elles sont liées ou nécessaires à un équipement d'intérêt collectif tels que les logements pour sénior avec services médicalisés.

La zone UB

Comme dans le P.O.S. approuvé, cette zone recouvre des espaces bâtis composés essentiellement de tissus pavillonnaires, ainsi que les opérations de logements collectifs. Par rapport au P.O.S. approuvé, la superficie globale a été augmentée, afin d'intégrer en zone UB les réalisations récentes d'opérations de constructions, en particulier le lotissement « Bancalis » en cours de réalisation.

Elle identifie également un secteur UBb à l'extérieur du bourg (en bordure de la RD 924, au nord de la Cité EDF) qui correspond aujourd'hui à une « poche » d'habitat déconnectée de l'environnement économique proche. Ce classement a donc pour objectif de permettre l'évolution de l'habitat existant sur le site, qui n'est pas intégré dans une zone à vocation économique.

Une distinction est précisément opérée entre les secteurs d'habitat purement individuel, et les secteurs d'habitat collectif afin de distinguer les règles de hauteur et de densité spécifiques à chaque typologie bâtie.

A noter que les règles mises en œuvre dans le secteur UBb sont reprises de celles de l'autorisation de lotir pour l'opération du Bancalis, les limites du secteur UBb étant en effet circonscrites à cette opération. La commune a souhaité pérenniser les règles en vigueur sur ce site en cours d'urbanisation.

Par ailleurs, la « Cité EDF » située à l'extrême Est, a fait l'objet d'un classement en secteur spécifique (UBd), afin de limiter au maximum l'évolution possible de ce site, ces dispositions étant bien plus restrictives que dans le P.O.S. qui autorisait un C.O.S. de 0.4. Le choix communal a privilégié le « maintien en l'état » de ce secteur très excentré du bourg, inséré dans un cadre verdoyant qui contribue à son cadre de vie, en limitant de façon très forte les possibilités de constructions. En effet, les nouvelles constructions (à l'exception des garages) sont interdites, seule l'extension limitée à 20 % de la SHON existante est autorisée. Cette réduction forte de la constructibilité prend également en compte la capacité des réseaux d'assainissement : en effet, les réseaux prévus pour ce secteur (qui n'est pas desservi actuellement) sont dimensionnés pour desservir les seules constructions existantes.

De plus, les limites du secteur UBd ont été nettement réduites au sud pour les caler sur les limites de la forêt de protection.

Les dispositions du règlement de la zone UB ont été mieux adaptées au tissu bâti. Elles sont donc moins strictes qu'en zone UA, mais restent plus contraignantes que dans le P.O.S., en particulier pour les règles de hauteur qui ont été adaptées pour favoriser un habitat relativement bas (hauteur maximale à l'égout = 6 m, et 10 m au faitage, sauf en secteur UBb où la hauteur maximale au faitage est limitée à 12 m) et au-delà de 25 mètres où la hauteur est limitée à 5 et 9 mètres. C'est notamment le cas de l'interdiction des remblais formant des taupinières qui tendent à banaliser toutes les zones pavillonnaires, des bardages, des pentes des toits et de la coloration des façades, qui ont fait l'objet de prescriptions particulières, adaptées à chaque secteur, alors que de telles préoccupations n'existaient pas dans le P.O.S. L'objectif poursuivi est d'éviter la juxtaposition de constructions aux formes et aspects trop hétéroclites nuisant à la qualité d'ensemble des secteurs considérés.

Les dispositions relatives au stationnement et aux espèces plantées répondent aux mêmes préoccupations qu'en zone UA.

Les Coefficients d'Occupation des Sols ont été diminués (ils étaient compris entre 0.4 et 0.8 dans le P.O.S. approuvé alors qu'ils sont limités à 0.4 ou 0.6 dans le PLU) afin de préserver un tissu relativement aéré, tout en permettant la densification et l'extension de l'existant, conformément aux objectifs de mixité des formes d'habitat prévus par le SCOTERS.

En zone UA et UB le COS différencié au-delà des 25 premiers mètres comptés à partir de l'alignement a été instauré aussi dans l'objectif de densification maîtrisée des cœurs d'îlots aujourd'hui souvent occupés par de la végétation.

Les dispositions particulières pour les constructions situées à plus de 25 mètres de l'alignement des voies assurent la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte la préservation de la qualité du cadre de vue et la préservation d'espace vert en cœur d'îlot.

La zone UC

Une large part des équipements publics communaux (scolaires, associatifs, sportifs, de loisirs...) étaient initialement classés en zone UB7 et/ou NA2 au P.O.S. approuvé. Ils ont fait l'objet d'un reclassement en zone UC pour laquelle le règlement définit explicitement les occupations et utilisations du sol autorisées. Celles-ci doivent être en lien direct avec les installations de loisirs, le camping (le camping communal est implanté dans ce site), d'hébergement touristique dans le secteur UCa (qui comprend en outre un sous-secteur UCa1 destiné à l'accueil d'un centre équestre) ou avec les activités sportives, scolaires et d'équipement publics en secteur UCb. Dans ce dernier secteur, le PLU prend en compte les dispositions du SCOTERS visant à renforcer les équipements publics offerts aux habitants des bourgs centres et des communes alentours.

En identifiant précisément la vocation de la zone, le P.L.U. est plus contraignant que le POS. Par ailleurs, les possibilités de créer des logements sont limitées aux seuls logements de fonction et/ou de gardiennage (ils restent néanmoins interdits en secteur UCa1) et les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont relativement fortes, en particulier en secteur UCa, afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions. Ces dispositions sont plus souples en secteur UCb afin de ne pas contraindre les projets d'initiative publique qui s'accommoderaient difficilement des formes urbaines traditionnelles (pentes de toitures, couvertures, matériaux par exemple).

Les limites des zones UC sont plus importantes que celles dévolues aux mêmes équipements, et ont été distraites de la zone NC, à vocation agricole.

La zone UE

Cette zone, qui est destinée à accueillir des constructions axées sur les activités d'entretien et d'exploitation du Rhin canalisé existait déjà dans P.O.S. approuvé, dans les mêmes limites de zone. Le P.L.U. reprend globalement les mêmes dispositions. Ainsi, les constructions et installations liés et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du Rhin canalisé, et les dépôts de matériaux sablo-graveleux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone sont autorisés.

La zone UX

Cette zone identifie la zone d'activité existante, qui existait dans le P.O.S. approuvé en zones UCI et NAc. L'objectif poursuivi par le PLU sur ces sites est de pérenniser leur affectation économique actuelle (artisanat, commerce, industrie et service) en limitant les possibilités d'édifier des habitations. C'est dans cet esprit qu'ont été définies les règles limitant le nombre et la surface des logements autorisés. Dans la même logique, l'extension des habitations déjà existantes n'est possible que sous réserve de ne pas augmenter la SHON. Par ailleurs, afin d'assurer une bonne desserte interne, des prescriptions plus strictes que dans le POS ont été retenues, en particulier pour ce qui concerne la largeur des accès, et de l'emprise des voies publiques. De plus, afin d'optimiser l'accès des services de lutte contre l'incendie, le règlement impose une distance minimale de 5 m entre deux bâtiments non jointifs.

Dans un souci de valorisation paysagère de cette zone, un certain nombre de dispositions relatives à l'aspect extérieur des futures constructions ont été édictées (matériaux, enseignes, couleurs des façades par exemple) et au traitement des espaces libres (plantations arbustives, espaces verts...). L'ensemble de ces dispositions renforce nettement le règlement du P.O.S. approuvé. De plus, des principes de voiries ont été inscrits en emplacements réservés de façon à assurer une bonne desserte de la zone UX et de la zone IIAUX d'urbanisation à vocation économique future.

Les zones à urbaniser à vocation résidentielle

Les secteurs d'extension de Gerstheim sont classés en zone INA et IINA du P.O.S. approuvé. Les zones résidentielles urbanisées depuis l'approbation du P.O.S. ont été intégrées en zone UB. C'est le cas en particulier du lotissement « Bancalis » pour lequel les permis de construire sont en cours d'instruction, et l'urbanisation de cette zone a démarré.

Le secteur d'extension situé au nord de Gerstheim, au-delà de la rue d'Erstein a été maintenu pour la partie non encore urbanisée, un projet d'urbanisation étant actuellement en cours. Les autres sites d'extension, de taille plus modeste et répartis à l'intérieur et à la périphérie ouest du bourg, ont fait l'objet soit d'un classement en zone urbaine, lorsque les réseaux existaient, ou ont été intégrés dans des zones

d'extension (IAU1 ou IIAU1) de superficie plus importantes, pour lesquelles des orientations d'aménagement fixant les principes de leur urbanisation ont été définis, afin que la commune maîtrise leur développement. En revanche, la zone NA située au Sud du Moulin a été supprimée pour prendre en compte les contraintes liées aux risques de débordements du Mulbach.

Le règlement de la zone IAU1 est très proche de celui de la zone UB, dans la mesure où les objectifs d'intégration paysagère et d'organisation urbaine sont très similaires. Cependant le règlement du PLU distingue deux types de zones : des sites de taille relativement importante, qu'il sera possible d'urbaniser par tranches successives, classés en secteur IAU1a, pour lesquels chaque opération devra porter sur une superficie minimale de un hectare, et des sites de taille plus modeste, classés en secteurs IAU1b, qui devront être urbanisés d'un seul tenant. Un troisième secteur IAU1c permettant l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux (voirie, eau, assainissement...), est créé à la jonction du lotissement « Bancalis » et la future zone commerciale au sud du bourg.

Les zones d'urbanisation future ont été positionnées dans le prolongement des secteurs actuellement urbanisés, dans un double objectif de recentrage de l'enveloppe urbaine (en limitant l'extension linéaire) et de raccrocher ces nouveaux quartiers aux quartiers existants et de recentrer l'urbanisation vers l'ouest du bourg. Ces principes expliquent que certains secteurs destinés à une urbanisation à moyen terme dans le POS aient été reclassés en zone IIAU1, en particulier au nord du bourg, afin d'assurer un développement harmonieux et global de l'ensemble des extensions du bourg. Il s'agit pour la collectivité d'organiser le développement du bourg dans le temps, et de répondre progressivement aux besoins de logements selon leur nature (individuel, collectif, habitat intermédiaire), et d'assurer une bonne intégration des nouveaux habitants dans le bourg.

Ainsi, les zones d'urbanisation à plus long terme (IIAU1) ont été définies et dimensionnées pour permettre le développement de Gerstheim en tant que bourg centre (conformément au SCOTERS), la commune étant par ailleurs bien desservie par des transports collectifs. Leur localisation permettra à terme de densifier et étoffer certains quartiers (au nord en particulier) en reliant la Rue du Général de Gaulle et la Rue du Général Koenig. C'est dans cet objectif également que les emplacements réservés destinés à assurer les accès des liaisons transversales futures ont été définis.

Propositions de principes d'organisation de la zone IIAU1 au nord du bourg

Ce dernier secteur a fait l'objet de réflexions quant à son aménagement futur. Celles-ci sont reprises dans le schéma ci-contre, qui figure en particulier les principes de liaisons entre les zones déjà urbanisées et l'urbanisation future. Ces principes n'ont toutefois pas été formalisés en orientations d'aménagement, cette zone devant répondre à des besoins à très long terme.

Aucune orientation d'aménagement n'a été inscrite au PLU car l'urbanisation n'est pas prévue à court ou moyen terme.

Par contre cette esquisse permet de localiser les accès à préserver pour le futur.



Les zones à urbaniser à vocation économique

Le POS classait en zone NAc les terrains contigus à la zone artisanale et industrielle existante. Le PLU a repris ce zonage, en le classant en zone 1AUXb est IIAUx. Le règlement précise celui du POS, et reprend les dispositions du lotissement d'activité. Il est de plus très proche de celui de la zone UX, dans un souci de cohérence de traitement de l'ensemble de la zone. De la même façon, la zone IIAUX (destinée à une urbanisation à long terme à vocation économique et pour répondre aux besoins de la communauté de communes), située entre la RD 924 et la zone IAUXb qu'elle prolonge, comporte un règlement reprenant les dispositions de la zone IAUXb. Les superficies globales de l'ensemble de ces zones correspondent à celles dévolues à l'activité économique dans le POS approuvé. Comme indiqué ci-dessus, ces zones sont maintenues car elles sont en partie viabilisées ou en grande partie couvertes par une autorisation de lotir à la date d'approbation du SCOT. Les superficies globales de ces zones correspondent à celles dévolues à l'activité économique dans le POS. La zone 1AUXa,

quant à elle, a été à l'origine distraite de la zone NC dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée. Le secteur est destiné à accueillir une zone commerciale au sud du village. Situé en entrée sud du bourg, présentant un enjeu paysager fort, des dispositions réglementaires très strictes (relatives à l'aspect des constructions, de la signalétique en particulier) ont été mises en œuvre. De plus, la sécurité des usagers de la zone et des riverains a été prise en compte, la zone comportant des dispositions spécifiques interdisant l'implantation d'une station service dans un périmètre défini.

Des reculs par rapport à la RD 468 et des obligations de plantations (haies, engazonnement...) ont été définies dans cette zone afin d'assurer l'intégration paysagère des futures installations.

La zone agricole

Le P.O.S. approuvé classait en zone NC les espaces destinés à préserver l'activité agricole, en distinguant un secteur NC2 réservé à la carrière. Le P.L.U. quant à lui classe en zone agricole les secteurs ouverts de la commune, ainsi que deux sites proches du bourg, l'un à l'est du village, le second au sud, identifiant des exploitations existantes. Les limites de la zone agricole s'appuient donc largement sur la réalité des espaces agricoles, et ne reprennent pas toutes les limites de la zone NC ; en outre les secteurs urbanisés ou non dédiés à l'agriculture sont reversés en secteur de zone N spécifique. (Exemple de la gravière).

Le règlement de la zone A impose toutefois un recul d'implantation de 100 m des limites des zones urbaines et d'urbanisation future afin d'éviter les conflits et nuisances respectives que pourrait générer la trop forte proximité entre habitat et activité agricole. Des reculs spécifiques visant à préserver les espaces tels que cordons boisés, fossés et cours d'eau, ont été repris au niveau du document écrit du règlement et/ou au niveau du document graphique. Ainsi, le règlement impose un recul général de 10 m des berges des cours d'eau et fossés, ce recul étant toutefois ramené à 6 m à proximité des futures installations de la station d'épuration.

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, les règles de hauteur ont été revues à la baisse, fixant la hauteur maximale à l'égout du toit à 6 m (au lieu de 7) et la hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 10 m (au lieu de 12 dans le POS) et 12 m pour les silos (la hauteur de ces installations n'étant pas limitée dans le POS). Le PLU est donc plus contraignant dans la zone agricole.

La création du secteur de zone Aa assure une meilleure préservation du captage d'eau et donc de la ressource en eau.

La zone naturelle

La zone de protection de site du P.O.S. comprenait un certain nombre de secteurs identifiant des usages spécifiques, tels l'exploitation de la forêt, les aménagements hydrauliques du Rhin, les ruchers, et comportant des règles particulières. Les secteurs à vocation spécifique ont été réintégrés dans des zones de zone naturelle (NI pour quelques poches « urbanisées » où la constructibilité est très limitée et Ng –divisé en deux sous-secteurs Ng1 et Ng2- pour la carrière en cours d'exploitation) ou ont été maintenus en zone naturelle, leur occupation actuelle ou future ne nécessitant pas d'adapter le règlement ou le zonage (ruchers par exemple). Le PLU classe également en zone naturelle des espaces sensibles au risque d'inondation à l'est du village (le long du Sauergraben) qu'il convient de préserver de l'urbanisation d'où leur distraction de la zone UB, ainsi que les espaces inventoriés par Natura 2000 (à l'est du bourg également), les secteurs inscrits en forêt de protection (identifiés par un secteur Nfp). Des reculs spécifiques visant à préserver les espaces tels que cordons boisés, fossés et cours d'eau, ont été repris au niveau du document écrit du règlement et/ou au niveau du document graphique.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés identifiés par le P.O.S. ont été pour leur plus grande partie maintenus. Des bosquets et ensembles arborés déconnectés d'un massif forestier ont également été identifiés et protégés par le biais d'un classement en espaces boisés classés. C'est le cas en particulier d'espaces ponctuels à l'ouest du canal et au nord du bourg.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au POS ont pour certains d'entre eux été maintenus dans le PLU. En revanche, l'emplacement réservé n° 1 du POS destiné à créer une voirie contournant le bourg a été abandonné, ne correspondant plus aux choix de développement opérés dans le cadre du PLU.

Les nouveaux emplacements réservés inscrits au PLU portent en particulier sur des aménagements de voirie, des créations de voirie (carrefour sur la RD 468 au sud du bourg), à organiser des liens entre les différents quartiers existants et futurs. Les emprises nécessaires à la création d'une nouvelle station d'épuration, sur le site de celle existante, sont également inscrites en emplacement réservé au nord du bourg. La nouvelle station est destinée à améliorer la capacité de traitement, la station actuelle ayant des difficultés à absorber l'ensemble des rejets.

En conclusion et en complément aux éléments exposés ci-dessous, le règlement a été adapté dans le cadre de la présente révision afin de répondre aux enjeux recensés et aux orientations du PADD. Les modifications portent sur le règlement écrit et sur les pièces graphiques. De ce fait :

En zone U :

- Les Occupations et Utilisations du Sol admises ont été précisées pour éviter les conflits d'usage ou éviter que la vocation de la zone ne se transforme (notamment en zone UC et UX) ;
- Les règles relatives aux accès et à la voirie sont modifiées et sont plus strictes pour assurer un meilleur fonctionnement urbain ;
- Les règles d'implantation sont modifiées pour assurer une meilleure densification des constructions sur rue et pour assurer une urbanisation et une densification maîtrisée des espaces verts en cœurs d'îlot; de même des reculs sont instaurés ou maintenus pour assurer la préservation des cours d'eau ou pour assurer des reculs suffisants pour éviter les conflits d'usage (notamment en zone UC au nord de la commune) ;
- Une emprise au sol est imposée pour assurer un minimum de verdure permettant ainsi le maintien du cadre de vie ; dans le secteur de la cité EDF, la limitation des droits à construire prend en compte la limitation des réseaux et le caractère excentré de ce quartier ;
- La hauteur des constructions a été réduite pour prendre en compte les constructions existantes et se caler ainsi à l'échelle des quartiers ;
- Des règles spécifiques ont été inscrites pour assurer la qualité architecturale des constructions ;
- Les normes de stationnement ont été revues à la hausse pour éviter un encombrement du domaine public et limiter les conflits d'usage tout en assurant la sécurité des piétons sur les trottoirs, trop souvent envahis par les véhicules ;
- Le COS a été revu à la baisse pour conserver l'échelle des quartiers et assurer une densification cohérente par rapport aux constructions existantes.

La limite des zones U a été modifiée dans le cadre de la présente révision pour notamment :

- Prendre en compte la typo morphologie des quartiers ;
- Inclure les zones NA du POS déjà urbanisées ;
- N'inclure dans cette zone que les terrains desservies par les réseaux publics ;
- Gérer les constructions en deuxièmes voir troisièmes profondeurs et éviter ainsi des dysfonctionnement urbains ;
- Reclasser en zone naturelle les terrains qui font l'objet d'une protection au titre du milieu naturel comme c'est le cas notamment pour la partie sud de la cité EDF ;

En zone AU :

- Les OUS admises ont été précisées pour éviter les conflits d'usage et les conditions d'aménagement spécifique en fonction des secteurs de zone sont instaurées pour assurer un développement cohérent de ces derniers, mais aussi pour assurer le maintien de certaines activités agricoles dans des secteurs de zones spécifiques.
- Les règles d'implantations et de reculs sont aussi modifiées afin qu'elles soient en cohérence avec les zones déjà urbanisées et qu'elles permettent une bonne intégration des nouvelles constructions.
- Le COS est revu à la baisse afin de favoriser un équilibre entre individuel et collectif, et éviter la formation de secteurs trop denses.

La limite de la zone AU est modifiée pour notamment :

- Reverser en zone U les terrains urbanisés ou viabilisés ;
- Reverser en des terrains initialement inscrit en INA (urbanisation à court terme) en zone II AU (urbanisation à long terme) à l'ouest de l'agglomération afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé dans le temps de l'agglomération ;
- Déclasser partiellement la zone NAc du POS en zone IIAUX pour prendre en compte les orientations du SCOTERS approuvé en matière de développement économique et laisser le temps à la collectivité de prévoir le développement de cette zone
- Intégrer des parcelles initialement classées en zone agricole afin de répondre aux besoins en matière de développement à court et moyen terme ;
- Reverser des secteurs en zone A pour éviter l'étalement urbain vers le Nord, étant entendu que la commune souhaite rééquilibrer le développement vers l'ouest pour se recentrer sur les lieux de centralités urbaines ;
- Prendre en compte les contrainte d'aménagement et plus particulièrement la nécessité de créer des voiries au sud/ouest de l'agglomération pour liasonner les différents s quartiers ;
- Reverser certaines parcelles en zone N pour prendre en compte les contraintes liées au milieu naturel.

En zone A :

- Les OUS admises ont été précisées pour ne permettre que les constructions liées au monde agricoles et les équipements publics spécifiques (réseaux, ...) et pour préserver la ressource en eau potable ;
- Un recul est imposé pour l'implantation des constructions agricoles par rapport aux zone U et AU afin de limiter les conflits ;
- Les règles d'implantations et d'aspect sont plus précises afin de prendre en compte les contraintes techniques des constructions mais aussi afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans le site ;

- Une SHON maximale est instaurée pour les logements de fonction et des places de stationnement sont demandées. Il s'agit là d'assurer des constructions uniquement pour les agriculteurs ou pour les groupements d'agriculteurs et éviter que la vocation de la zone ne se transforme ;
- Prendre en compte le captage d'eau potable

En zone N :

- Afin d'assurer la protection des sites et des paysages, les règles de la zone N sont renforcées et les OUS admises sont limitées.
- Les règles d'implantation et de recul sont complétées voire renforcées pour assurer la prise en compte de la qualité des sites ainsi que leur sensibilité.

La limite des zones A et N sont modifiées pour notamment :

- Se conformer en exigence du code de l'urbanisme et inscrire en zone A uniquement les terrains destinés à l'activité agricole,
- Assurer une meilleur protection des sites et des milieux ;
- Assurer le développement de la commune (réduction des zones agricoles) ;
- Prendre en compte la protection de la ressource en eau.

Les superficies affectées aux différentes zones

ZONE			Superficie
UA			
	UAa		34
	UAb		15.6
	UAc		1.1
TOTAL UA			50.7
UB			
	UBa		44.1
	UBb		6.8
	UBc		4.5
	UBd		6.2
TOTAL UB			61.6
UC			
	UCa		11.9
		UCa1	0.8
	UCb		15.4

ZONE			Superficie
IAU1			
	IAU1a		1.4
	IAU1b		1.4
	IAU1c		1.1
	IAU1d		2.1
TOTAL IAU1			6
IAUX			
	IAUXa		3.2
	IAUXb		10.8
TOTAL IAUX			14
IIAU1			
	IIAU1a		1.2
TOTAL IIAU1			15.1
IIAUX			6.3
A			580.6

TOTAL UC	28.1
UE	69.4
UX	12.2

Surface des **280,7**
EBC :

Aa		36.6
TOTAL A		617.2
N		711.8
	Nfp	121.5
	Ng	Ng1 1.9
		Ng2 63
	NI	5.2
TOTAL N		903.4
Superficie totale		1784

5.6 LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Actuellement implanté en dehors des espaces urbanisés de la commune, le site concerné par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est implanté à l'entrée sud de Gerstheim, en bordure de la RD 468, route départementale de 2^e catégorie, supportant un trafic de 3 500 véhicules par jour (comptages de 1999) : le recul lié à l'application de cet article devrait être de **75 mètres**, comptés à partir de l'axe de cette voie.

Cet article, issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, introduit les obligations suivantes :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de l'axes des autres routes classées à grande circulation. (...) »

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Toutefois, les réflexions préalables ont permis de prendre les dispositions visant à limiter et à maîtriser les impacts du projet. Elles ont pour objectif d'assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet. Elles ont pour principal objectif de créer un espace de transition entre un espace rural et le milieu urbanisé et sont retranscrites dans le règlement (documents écrit et graphique).

Elles sont explicitées et analysées ci-dessous.

5.6.1 Analyse au regard des nuisances

Les circulations automobiles

La présence de la zone commerciale pourrait générer un trafic clientèle de 240 véhicules par heure (entrants + sortants) en heure d'affluence maximale (essentiellement le soir, en fin de semaine), ce qui correspond aux deux tiers des flux comptés sur la RD 468 (3 500 véhicules/jour, soit 350 véhicules par heure), dont une partie sera déjà dans la zone.

De plus, une partie de ces flux pourrait également provenir de l'intérieur du village vers la zone commerciale.

L'objectif est également que la zone commerciale capte une partie des flux de transit sur la RD 468.

L'aménagement d'un carrefour giratoire à quatre branches permettra de réduire les impacts du trafic sur la RD 468 par une meilleure distribution des flux :

- une branche est destinée à desservir la zone commerciale, et à permettre l'accès à la zone NA3 en cours d'urbanisation (= lotissement « Bancalis »), et (si nécessaire) le trafic d'engins agricoles accédant aux parcelles situées l'arrière de la zone NAx,
- une branche desservira la RD 924,
- les deux autres branches étant destinées aux flux de transit sur la RD 468.

Il favorisera également une réduction de la vitesse sur l'ensemble de l'axe de RD 468, dans la traversée de Gerstheim.

Le bruit

L'aménagement en espaces plantés en limite de zone ainsi que la mise en œuvre de zones tampon doivent permettre de réduire les nuisances sonores générées par les différents flux de circulation (véhicules légers, chargement et déchargement lors de livraison, manipulation des bouteilles de gaz...).

De plus, les constructions à usage commercial, ainsi que les installations de lavage et les stations services seront implantées de façon à réduire les nuisances sonores pour les habitations les plus proches.

Des dispositifs spécifiques devront également, le cas échéant, être prévus afin de prendre en compte la zone de bruit générée par le trafic enregistré sur la RD 468. Ils font l'objet de réglementations spécifiques au titre du Code de la construction et de l'habitat.

La pollution de l'eau

La zone sera desservie par un réseau d'assainissement séparatif :

- les eaux usées se déverseront vers le réseau DN300 existant situé dans la rue du Général de Gaulle,
- les eaux pluviales seront déversées, après recueil, stockage et dépollution au réseau unitaire existant, en respectant un débit de 51/s/ha.

Des dispositifs complémentaires permettront également de limiter au maximum les risques de pollution.

5.6.2 Au regard de la sécurité

La sécurité des déplacements

Le projet intègre un accès unique à partir de la RD 468, par l'aménagement d'un carrefour giratoire, dont l'une des branches est spécialement destinée à réguler les flux au départ et à destination du secteur commercial. Son dimensionnement tiendra compte de l'importance des flux de transit sur la RD 468 et de ceux engendrés par le projet. Par ailleurs, le positionnement même du carrefour au sud du site amènera la collectivité à assurer un traitement « d'entrée d'agglomération » du tronçon compris entre le carrefour giratoire et les habitations au sud du bourg.

Le carrefour, situé en entrée sud de Gerstheim, aura également un effet ralentisseur sur l'ensemble des flux entrant dans le village, réduisant ainsi les risques d'accident liés aux vitesses excessives.

Le règlement spécifie qu'aucun autre accès (et surtout aucun accès direct) n'est autorisé sur la route départementale.

Il précise également que pour assurer une meilleure sécurité à l'intérieur de la zone, les flux automobiles devront être séparés des circulations des poids lourds et devront prendre appui sur la voie d'accès à créer au sud de la zone, à partir du carrefour giratoire d'accès.

La sécurité des déplacements des **engins agricoles** est assurée par la création d'un chemin agricole à l'Est et au Sud de la zone et dont l'accès se fera obligatoirement par le carrefour giratoire, renforçant ainsi la sécurité des agriculteurs, qui accèdent aujourd'hui directement à leurs parcelles par la RD 468. Cependant, cet accès pourrait ne pas être nécessaire si une restructuration foncière cohérente des parcelles agricoles permet une bonne desserte des terrains.

Concernant les **circulations piétonnes et cyclistes**, le projet d'aménagement global se fera à terme par des cheminements existants et futurs prévus à proximité immédiate de la zone. En outre, des marquages au sol permettront de baliser les différents cheminements.

Les risques d'éblouissement des usagers de la RD 468 par des véhicules en transit ou en stationnement sont réduits par l'obligation de plantation de haies vives entre la route et les aires de stationnement.

Au regard des installations spécifiques

Le projet prévoyant une station-service ainsi qu'un point de vente de « bombonnes » de gaz, ces installations devront respecter un recul de 60 mètres du carrefour giratoire à créer et de la limite Nord de la zone. Ces reculs sont repris dans le règlement.

Les réglementations spécifiques à ce type d'installations sont prise en compte dans le projet.

5.6.3 Au regard de la qualité architecturale, urbaine et paysagère

Les réflexions préalables ont permis de prendre les dispositions permettant l'intégration du projet en tant qu'entrée de ville, et à limiter ses impacts sur le milieu environnant.

Les dispositions visant à assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet résultent du règlement. Elles ont pour principal objectif de créer un espace de transition entre un espace rural et le milieu urbanisé.

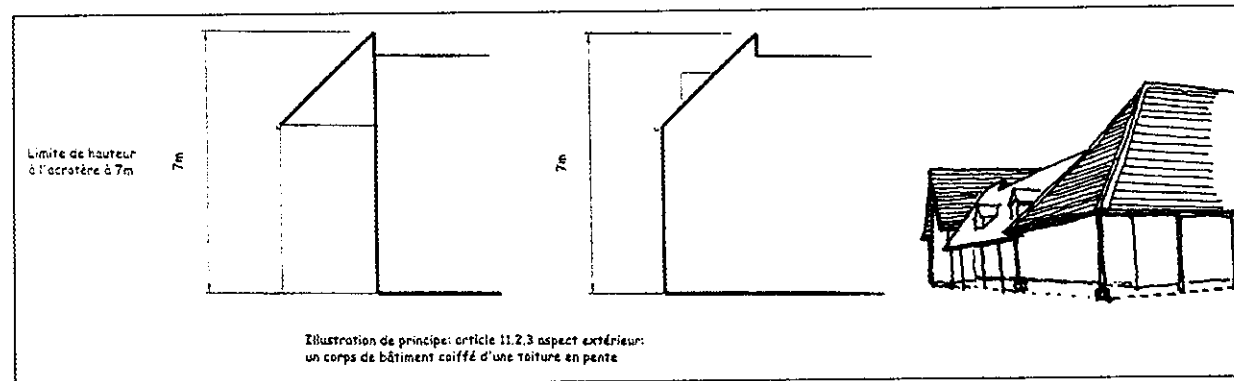
Les dispositions visant à assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet sont inscrites au règlement et au plan de zonage. Elles ont pour objectif de permettre un aménagement de qualité en entrée de ville et de maîtriser l'impact du projet sur son milieu.

Des reculs de constructions, des principes de plantations, et les traitements paysagers inscrits dans les documents visent à réduire les impacts visuels du projet.

Les éléments architecturaux et urbains

La hauteur totale de la construction est limitée à 7 mètres, sauf dépassements ponctuels de faible importance, de façon à s'insérer dans la silhouette globale du village (article 10).

L'architecture du bâtiment commercial devra s'inspirer des constructions traditionnelles, en prévoyant à savoir un corps de bâtiment coiffé d'une toiture en pentes. Les schémas suivants illustrent ces principes.



L'article 11 du règlement vise également à assurer la cohérence de l'ensemble des bâtiments et installations, en limitant le nombre de couleurs des façades, et en imposant une homogénéité de traitement de l'ensemble du site, qu'il s'agisse des bâtiments, des installations spécifiques telles que les aires de lavages et de stockage, ou des stockage de chariots (matériaux, couleurs, signalétique).

Les éléments d'intégration paysagère

Le règlement, dans son article 13, impose le respect de plusieurs principes :

- L'aménagement et le traitement (planté ou non) des espaces libres de construction, avec obligation de traiter en espaces verts au moins 20 % de la surface du terrain ;
- La création de « zones tampon » entre la RD 468 et la zone, ainsi qu'entre les zones résidentielles proches et la zone commerciale ;
- Les espaces de stationnement devront faire l'objet de plantations d'arbres (1 arbre pour 6 places de stationnement).

6. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

6.1 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT A PARTIR DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de dégager un certain nombre d'enjeux environnementaux à prendre en considération lors de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des orientations d'aménagement, du règlement et du zonage.

La manière dont le plan local d'urbanisme prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement est exposée dans ce qui suit, enjeu par enjeu. Les incidences sont évaluées.

Gérer et préserver les ressources en eau.

La situation de la commune de Gerstheim au sein de la plaine alluviale du Rhin, avec la nappe alluviale qui circule à faible profondeur (0.5 à 1,5m), a induit une prise en compte du phénomène au sein du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier intègre donc le risque d'inondation et la définition des zones plus ou moins sensibles du point de vue de l'inondabilité, ainsi que les aménagements qui en découlent notamment en termes de projet de constructions.

Par ce biais, le Plan Local d'Urbanisme limite les impacts des inondations sur la population, comme l'inondation des caves des maisons, et prévoit les risques plus importants en rendant inconstructibles, y compris pour les bâtiments agricoles, les secteurs trop inondés (Zone N à l'Ouest de la commune). Ces mesures limiteront également la pollution des eaux dues aux activités humaines.

La faible profondeur de la nappe a également nécessité une réflexion sur l'assainissement dans les secteurs qui ne sont pas reliés au réseau collectif, notamment les zones NI mais également le lotissement EDF (cf. article 4). Le Plan Local d'Urbanisme prévoit la mise en place de dispositifs adaptés dans ces secteurs, afin de préserver la qualité de l'eau des cours d'eau phréatiques qui sillonnent le ban communal.

Pour les autres secteurs, des eaux usées domestiques seront évacuées dans le réseau public d'assainissement. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après autorisation (pouvant nécessiter un prétraitement).

Aucun rejet n'est admis dans les cours d'eau et ce afin de préserver la qualité des eaux de surface ou souterraines.

La préservation du périmètre rapproché du captage d'eau au travers du zonage mis en place permet de préserver la ressource en eau.

Toutes ces mesures permettent d'assurer un bon traitement des eaux rejetées, et, de ce fait, limitent l'impact de ces effluents sur le milieu naturel

L'extension de la station d'épuration permettra d'optimiser le traitement, notamment sur le plan quantitatif, en anticipant l'accroissement futur de la population de Gerstheim. En effet, le collecteur actuel n'est pas assez important pour accepter un développement important au Sud du village.

De plus, l'aménagement des futurs lotissements (Bancalis par exemple) en réseau d'assainissement séparatif permettra d'optimiser le traitement des eaux, en limitant les volumes à traiter.

Préserver la qualité de l'environnement et des paysages.

Le plan Local d'Urbanisme prévoit également de préserver de toute construction les berges des cours d'eau qui traversent la commune. Les boisements qui longent la plupart du temps les cours d'eau assurent un rôle important dans l'écosystème. Ces ripisylves sont en effet des habitats riches tant d'un point de vue floristique que faunistique. Elles assurent également un rôle important dans le fonctionnement de l'écosystème des cours d'eau (purification, habitat, lumière...).

Cette mesure permettra également de conserver l'importance de ces cordons boisés dans le paysage (cloisonnement, filtre visuel).

Ces cours d'eau s'inscrivent dans un environnement périurbain diversifié, dont les caractéristiques remarquables ont été prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, les nombreux vergers qui s'étalent en périphérie ont été pris en compte dans la définition des limites urbaines du village.

Les nombreux alignements d'arbres le long des routes et du canal seront également protégés par les recuis de construction définis le long des voies départementales en particulier en zone agricole et en zone naturelle. Toutefois, cette seule disposition n'est pas suffisante pour éviter l'arrachage des arbres ; arrachage pouvant être nécessaire pour la sécurité des voies.

La gravière, ainsi que ces futures extensions, bénéficieront d'une valorisation paysagère et d'un réaménagement des abords, avec la conservation d'une bande de 40 m en bordure de la RD 924 où seront réalisés les aménagements paysagers. D'autres reculs ont été mis en œuvre pour des raisons de sécurité et également pour protéger les espaces inventoriés par Natura 2000 en limite communale (reculs de 50 m).

Toutes ces mesures permettent de maintenir l'identité paysagère de la commune. Les vues sur les deux clochers du village, élément remarquable de la commune, doivent être conservées.

Les milieux naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides remarquables, forêt de protection) sont tous classés en zone naturel N ou A. Le règlement y restreint fortement l'occupation du sol aux utilisations existantes (en particulier les cheminements cyclables), limitant les impacts sur les milieux.

Les zones proposées dans le cadre du réseau Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation et Zone de Protection Spéciale) bénéficient d'une attention toute particulière. En effet les cordons végétaux le long des cours d'eau du Ried Alsacien sont protégés. Certains secteurs en milieu urbanisé, comme le Nord de la jonction entre la Weil et le Lachterbach, ou le Hanfgraben au droit de la zone artisanale, ont été classés en zone naturelle.

L'amélioration de l'assainissement sur l'ensemble de la commune permettra de limiter le rejet de polluants dans ces cours d'eau, et donc, améliorera la qualité des eaux.

A proximité de la cité EDF, une partie de l'ancienne zone à urbaniser (qui recouvrait la zone Natura 2000 mais également la forêt de protection), a également été classée en Zone naturelle.

L'objectif des zones Natura 2000, qui comprend non seulement la protection des milieux mais aussi le maintien de l'activité et la sensibilisation du public à l'environnement, est largement intégré dans le Plan Local d'Urbanisme, notamment sur l'île du Rhin. Cette mesure limitera donc les impacts négatifs sur l'environnement (dégradation des milieux) tout en ayant un impact positif sur la valorisation du site sur le tourisme vert (aménagement du sentier de visite, activités au sein de la zone NI située sur l'île). Compte tenu des dispositions réglementaires (zonage et règles) mises en œuvre par le PLU, le document d'urbanisme n'a pas d'incidences notables sur les espaces Natura 2000.

Autres impacts

Les surfaces agricoles présentes sur le périmètre de protection de captage éloigné (au Sud du ban communal) et rapproché sont également inconstructibles du fait de la servitude liée à la protection du captage d'eau, pour limiter tout risque de pollution de l'eau utilisée pour la consommation. L'impact direct sur la population, en termes de santé, s'en trouve donc restreint.

Pour assurer la sécurité des habitants, les entrées de ville seront aménagées, en tant que de besoin, afin de ralentir la circulation et sécuriser la population comme les automobilistes.

Pour éviter l'exposition au bruit pour les nouvelles constructions, le règlement prévoit un éloignement par rapport aux voies (RD924, RD468, futur rond-point)

6.2 INCIDENCES SPECIFIQUES PAR ZONE OU TYPE DE ZONE.

Cette analyse a pour objet de présenter les incidences sur l'environnement pour chaque zone d'extension urbaine et pour les zones agricoles inconstructibles. La manière dont le Plan Local d'Urbanisme prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement est exposée.

La zone urbaine UA

La poursuite de l'urbanisation de cette zone se fera soit au détriment de structures vétustes (et notamment les anciennes granges, qui composent plus de la moitié du centre ancien et qui sont une composante importante du paysage urbain), soit en deuxième ligne de certains parties du bourg. Des impacts importants en découleraient, avec une modification possible de l'identité du bourg, la perte d'espaces de jardins et de qualité de vie pour les habitants.

Pour pallier ce phénomène, le Plan Local d'Urbanisme prévoit notamment :

- une réglementation des constructions selon les zones (implantation des constructions, hauteur, toiture), afin de préserver le paysage urbain actuel de la commune
- une gestion de l'implantation en deuxième ligne notamment à proximité de la rue Weilfeld et de la rue de la Redoute, pour préserver des jardins et de ce fait, la qualité de vie des habitants,
- mise en place de dispositions spécifiques au-delà d'une profondeur de 25 m comptée depuis la voie, ce qui permet de préserver une partie des jardins et cours, les vergers résiduels en cœurs d'îlots, et la faune et la flore habituelle de ces espaces.

Le manque d'aménagements qualitatifs de l'espace public, renforcé par l'absence d'un espace central au sein de la commune, sera compensé dans le Plan Local d'Urbanisme par une centralité renforcée autour de la mairie et des axes principaux, ce qui permettra de regrouper les activités et de limiter les déplacements.

La zone urbaine UB

Les zones d'habitations plus récentes bénéficient d'une optimisation de l'espace qui ne laisse que peu de place à l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs.

Seule la zone UBc de la cité EDF est constituée d'un habitat lâche. Cependant, l'aspect de ce site est caractérisé par cet agencement. Aussi, le Plan Local d'Urbanisme a été muni de règle d'urbanisation spécifiques, et notamment un Coefficient d'Occupation du Sol faible (0,1) pour y maintenir un habitat diffus. La réduction de cette zone pour prendre en compte les protections existantes va dans le sens d'une meilleure préservation des sites et de l'environnement.

Les zones A Urbaniser

Les zones à urbaniser s'étendent principalement sur les surfaces agricoles. Un certain nombre de vergers sont concernés par ces projets d'extension :

- à l'Ouest du lotissement Bancalis, au Sud de la rue Sainte-Odile et à l'Est de la rue du château pour les zones aménagées à cours thermes,

- Au Sud-Ouest de la rue du Général De Gaulle et surtout, au Nord-Est de cette même rue pour les zones à urbaniser à long terme.

L'extension de l'habitat entraînera des modifications de la perception paysagère de la commune, notamment dans les entrées de ville. Cependant, le règlement permet de conserver l'unité paysagère du village en encadrant le type et l'agencement des constructions.

De plus, des aménagements végétalisés réalisés entre les habitations et les champs formeront des filtres visuels qui permettront de conserver ou de recréer le cadre rural de la commune.

L'aménagement de ces zones va dans le sens souhaitable de l'économie des sols,

L'aménagement de nouveaux logements permettra également de lutter contre le vieillissement de la population, en offrant une gamme d'habitats variée propice à l'installation de jeunes au sein de la commune et au maintien des seniors.

Les zones d'activités sportives, d'équipements publics et associatifs

Ces zones localisées principalement au Sud de la commune, regroupent l'ensemble des équipements sportifs du ban communal. Les différentes écoles, auparavant éparpillées sur l'ensemble du bourg, sont également recentrées sur ce site.

Le regroupement scolaire et sportif induit un accès plus facile des élèves aux différents équipements de la commune. Il engendre également une plus grande circulation au niveau de l'axe routier qui dessert cette zone, notamment pendant les horaires de rentrée et de sortie des classes, avec des problèmes d'encombrement des voies et des nuisances accrues pour les riverains (Rue de la Redoute principalement). Il existe également un risque pour les jeunes piétons qui empruntent ce passage pour se rendre à leur établissement.

Cette situation a conduit à redéfinir les secteurs de développement du tissu urbain, afin de limiter l'usage de la voiture, mais induit également la nécessité de réaliser des places de stationnement pour accueillir les usagers, permettant ainsi de limiter l'encombrement des voies et le stationnement sauvage.

La zone du barrage hydroélectrique

L'extension de l'habitat dans ce secteur est limitée à l'activité liée au site, ce qui limite les emprises et les impacts sur le milieu naturel et en particulier sur la Zone Natura 2000 présente au Sud-Est de la zone ; cette zone a été créée après la réalisation du barrage.

Les zones d'activités et leurs extensions

La zone d'activité située au Nord-Est du bourg, ainsi que l'extension située davantage à l'Est, limite l'augmentation de la circulation au sein de la commune, via un accès direct par la RD 20 et la RD 320. Les sols agricoles relativement pauvres sur lesquels se développera l'activité ne présentent pas d'enjeux importants pour la commune. Par contre, ces espaces pourront accueillir de nouvelles entreprises, dans un cadre adapté et réglementé. Ils permettront ainsi le développement et la diversification de l'activité économique et de l'emploi au sein de la commune, tout en conservant l'aspect paysager rural qui règne actuellement dans ce secteur. Cependant, ce secteur est touché par les protections au titre de l'inventaire Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale) en sa partie sud-est. Les incidences du classement en zone d'activité de ce secteur, qui porte sur une superficie d'environ 1,8 ha (à cheval sur la zone UX et sur la zone IIAUX), sont cependant extrêmement limitées, représentant environ 5 % de l'ensemble des 30 ha des zones UX et IIAUX. A l'échelle de l'ensemble des espaces répertoriés par Natura 2000, ces espaces ne représentent qu'une superficie infime.

D'autre part, l'extension et le déplacement du magasin COOP, du centre ville à l'entrée Sud du village sur la RD 468, élargira la zone de chalandise du magasin aux usagers de cet axe routier majeur offrant ainsi une meilleure vitrine au magasin. La décentralisation de ce commerce, par rapport au village mais également aux autres commerces situés au centre bourg (Rue de la Brigade Alsace-Lorraine, Rue du Rhin), nécessitera une utilisation plus fréquente de la voiture par les villageois.

Cependant, la majorité des habitants travaillent hors de la commune, et empruntent la RD 468, pour aller vers Strasbourg ou Erstein, qui sont les principaux pôles d'emplois. Le futur emplacement de ce magasin semble donc mieux approprié (sur la même route, mais à l'opposé de l'entrée de ville principalement utilisée) au comportement des habitants, en terme de déplacements. Le choix du nouvel emplacement va également en continuité de la politique de renforcement de l'attractivité commerciale et de services autour des deux axes principaux que sont la rue du Général De Gaulle et la rue du Rhin.

La zone à vocation de loisirs

Une zone à vocation de loisirs s'étend au Nord-Est de la commune. Elle regroupe notamment un camping et un plan d'eau.

Plus largement, pour l'ensemble de la commune, une politique d'aménagement du territoire est mise en place pour favoriser l'agrément des citoyens et l'attractivité touristique de Gerstheim :

- Aménagement des espaces publics de détente et de proximité,

- ❑ Création possible d'espaces publics à proximité des cours d'eaux,
- ❑ Valorisation paysagère du cheminement camping-village,
- ❑ Création de cheminements piétons et cyclistes entre les quartiers, actuellement insuffisants en terme de nombre mais également en terme de sécurité
- ❑ Aménagements des sentiers touristiques existants.

L'utilisation d'essences à feuilles caduques dans la composition des haies et des aménagements paysagers, mentionnées dans le Plan Local d'Urbanisme, permet d'avoir une végétation homogène, plus en harmonie avec le paysage alsacien.

La zone graviérable

Cette zone à vocation d'extraction de matériaux n'a pas d'incidences notables sur l'environnement, comme l'a démontré l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet d'extension de la carrière.

6.3 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT A PARTIR DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de dégager un certain nombre d'enjeux environnementaux à prendre en considération lors de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des orientations d'aménagement, du règlement et du zonage.

La manière dont le plan local d'urbanisme prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement est exposée dans ce qui suit, enjeu par enjeu. Les incidences sont évaluées.

6.3.1 Incidence sur le milieu physique.

Impact sur les sols

L'extension de l'urbanisation se limite aux abords du village, zone où la qualité des sols est la plus mauvaise du point de vue agricole, hormis les extensions prévues au Sud-Ouest de la commune, où les sols sont de meilleure qualité (moyenne à bonne).

Impact sur l'hydrologie.

La situation de la commune de Gerstheim au sein de la plaine alluviale du Rhin, avec la nappe alluviale qui circule à faible profondeur (0.5 à 1,5m), a induit une prise en compte du phénomène au sein du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier intègre donc le risque d'inondation et la définition des zones plus ou moins sensibles du point de vu de l'inondabilité, ainsi que les aménagements qui en découlent notamment en terme de projet de constructions. Les zones à urbaniser sont ainsi en dehors des zones inondables recensées.

Par ce biais, le Plan Local d'Urbanisme limite les impacts des inondations sur la population, comme l'inondation des caves des maisons, et prévoit les risques plus importants en rendant inconstructibles, y compris pour les bâtiments agricoles, les secteurs inondés (zone N à l'Ouest de la commune). Ces mesures limiteront également la pollution des eaux dues aux activités humaines.

L'extension de l'urbanisme entraînera une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation de la charge en eau à l'aval. Cet impact est cependant restreint par le fait que le Mulbach, qui draine l'ensemble du secteur bâti, se déverse directement dans le plan d'eau de Plobsheim. Les impacts sur les populations avales en sont limités.

La qualité des cours d'eau phréatiques est remarquable. Ainsi des mesures sont prises afin de maintenir cette qualité (cf. « Impacts sur les réseaux humides »).

L'impact sur les eaux captées est également restreint, les espaces situés au sein du périmètre de protection de captage, au Sud du ban communal, étant inconstructibles

6.3.2 Impacts sur le milieu naturel

Le développement de zone d'habitat se fera au détriment d'espaces naturels. Le territoire communal comptant bon nombre d'espaces remarquables, dont notamment des ZNIEFF de type II, recouvrant l'ensemble du territoire communal.

La zone IIAU1 au Nord du village empiète partiellement sur des prairies sèches à brome, prairies potentiellement riches en orchidées (présence non constatée). La zone d'extension IIAUX, présente à l'Est du ban communal, s'étend quand à elle en partie sur des prairies semi-humides à fromental et sanguisorbe, typiques du Ried. Aucune espèce protégée n'a été observée sur le site toutefois les zones sont inscrites en IIAU et leur urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une étude confirmant la non présence d'espèces protégées.

Ces deux mêmes zones, ainsi que la zone IAU1b à l'extrémité Ouest du ban communal, touchent également des vergers. Ces milieux, déjà en régression sur le ban communal de Gerstheim, en seront d'autant plus impactés.

La réduction des espaces naturels s'accompagne d'une réduction de la faune inféodée à ces milieux. C'est principalement le cas de l'avifaune, mais également d'autres groupes comme l'entomofaune ou les batraciens (secteurs humides), car certains milieux remarquables et ponctuels sur le territoire communal, comme les vergers ou les prairies semi-humides, seront partiellement remplacés par des espaces urbanisés.

Cependant, les espaces inondables à l'Ouest du Canal, en grande partie classés à l'inventaire des zones humides, sont préservées, classés en zone naturelle.

De même, l'ensemble de la zone du Ried est également préservée en zone N. Seul le secteur de la gravière, avec un projet d'extension vers le Sud-Est, sera concernée par des activités humaines.

Au total 940 ha (soit plus de 49% de la surface totale de la commune) sont inscrits en zone non constructible affirmant ainsi la volonté de la commune de préserver l'environnement et les sites Natura. 2000

Impact sur la zone Natura 2000

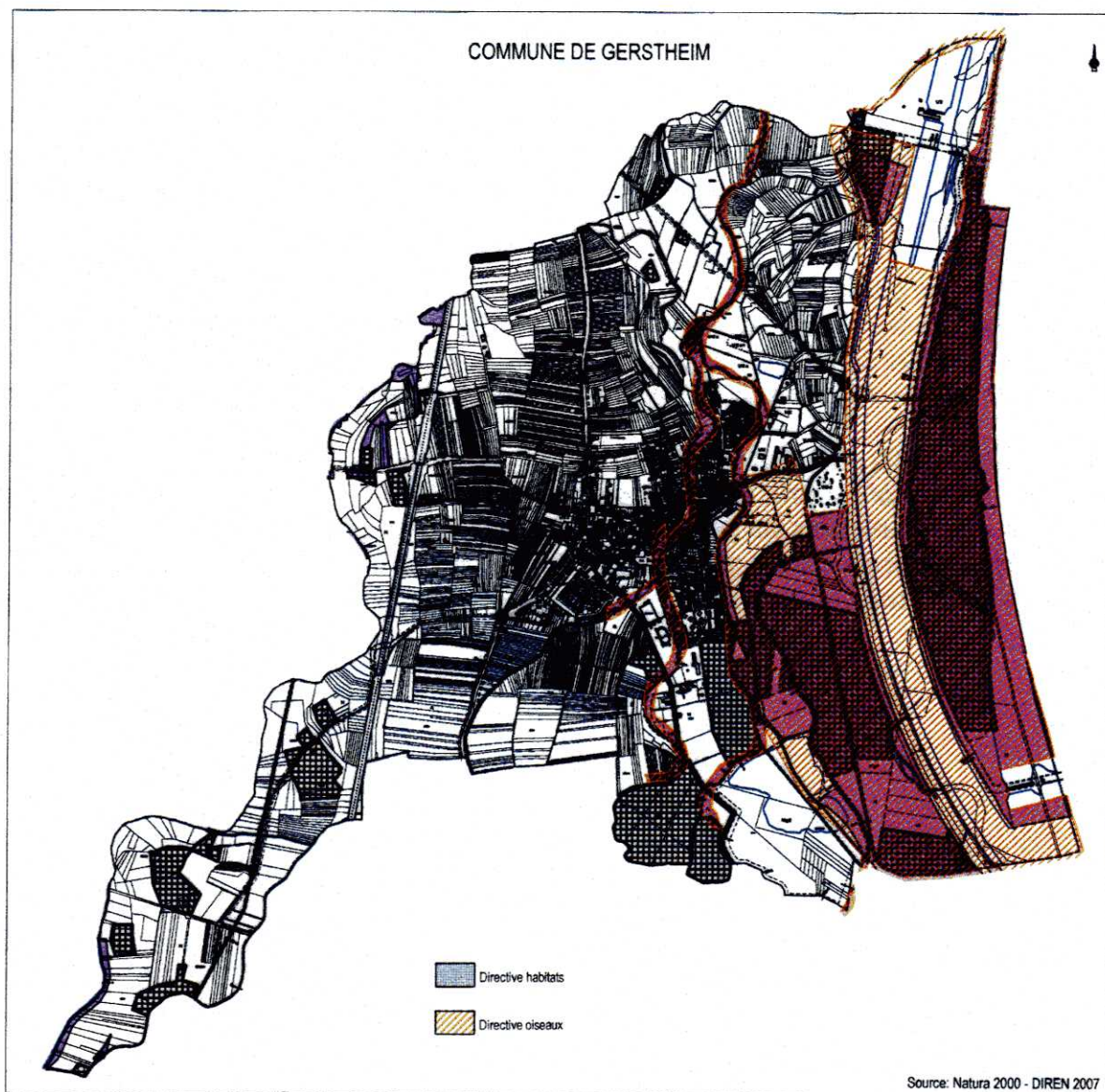
Les zones proposées dans le cadre du réseau **Natura 2000** (Zone Spéciale de Conservation et Zone de Protection Spéciale) bénéficient d'une attention toute particulière. En effet les cordons végétaux le long des cours d'eau du Ried Alsacien sont protégés, soit par un

classement en zone naturelle N, en particulier certains secteurs en milieu urbanisé, comme le Nord de la jonction entre la Weil et le Lachterbach, ou le Hanfgraben au droit de la zone artisanale, ont été classés en zone naturelle, soit par un recul de construction de 6 m des berges des cours d'eau, inscrit dans le règlement.

L'amélioration de l'assainissement sur l'ensemble de la commune permettra de limiter le rejet de polluants dans ces cours d'eau, et donc, améliorera la qualité des eaux, et ce malgré une augmentation de la population et de l'activité au sein du territoire communal. La création d'une nouvelle station d'épuration concourt également à cet objectif.

A proximité de la cité EDF, une partie de l'ancienne zone à urbaniser du POS que la zone Natura 2000 recouvrait, mais également la forêt de protection), a également été classée en zone naturelle dans le PLU. Par ailleurs, la Cité EDF a fait l'objet d'une restriction importante des possibilités de construire, puisque seules les extensions (limitées à 20 % de SHON existante) des constructions d'habitation existantes sont autorisées. La création de nouveaux bâtiments de logements n'est plus autorisée, seule l'édification de garages reste possible.

L'objectif des zones Natura 2000, qui comprend non seulement la protection des milieux, mais aussi le maintien de l'activité et la sensibilisation du public à l'environnement, est intégré dans le Plan Local d'Urbanisme, notamment sur l'île du Rhin (classée NI). Cette mesure limitera donc les impacts négatifs sur l'environnement (dégradation des milieux) tout en ayant un impact positif sur la valorisation du site sur le tourisme vert (aménagement du sentier de visite, activité de restauration au sein de la zone NI située sur l'île). Une étude spécifique a été réalisée et fait l'objet du chapitre 6.



6.3.3 Les paysages

Les paysages urbains sont globalement préservés par les orientations du plan d'urbanisme. Celui-ci vise en effet à maintenir l'homogénéité des espaces bâtis, soit par rapport à l'existant au sein des espaces déjà urbanisés, soit entre les différentes habitations à venir dans les zones à urbaniser. L'incidence se traduit pour les habitants par des contraintes de droit de construire à respecter : implantation des constructions, hauteur, toiture...

De ce fait, les zones ayant le plus d'incidence sur le paysage sont les zones à urbaniser car elles entraînent à terme des modifications par rapport au paysage existant.

Cette extension du milieu peut entraîner des modifications des entrées de villes, notamment sur la RD 468, principal axe de communication de la commune. L'entrée Nord induira des vues sur la zone IIAU 1 au centre du village. Mais c'est davantage l'entrée Sud, qui outre l'habitat accueillera une zone IAUXa à vocation commerciale, qui sera bouleversée. Un aménagement d'entrée de ville sera à terme réalisé (emplacement réservé), avec accès également vers la zone IIAU1 localisée à l'Ouest du bourg.

Les abords des autres voies seront également modifiés. En effet l'extension de l'urbanisation se poursuit à l'Ouest, avec un développement de l'urbanisation à proximité de la RD 131. Le développement d'une zone IAUX aux abords de la zone UX existante contribue quant à elle au renforcement des espaces industriels dont les lignes des bâtiments structurent déjà le paysage à l'Est de la commune.

Un certain nombre de mesures ont été prises au niveau réglementaire (cf « prise en compte et soucis de la préservation de la mise en valeur de l'environnement »).

6.3.4 Le milieu humain.

Nuisance

L'augmentation de la capacité d'accueil, d'habitants et d'entreprises, entraînera une augmentation du trafic sur les différents axes routiers de la commune, avec par la même occasion, une augmentation des nuisances sonores pour les riverains. L'obligation d'éloignement par rapport aux voies (la RD468 étant classée en route à grande circulation avec interdiction de construction dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe routier), prévue dans le règlement, permettra cependant d'atténuer ces effets.

De plus, le trafic lié aux activités est en grande partie reporté sur les voies en dehors du bourg : RD 20 et RD 320.

Trafic

De plus, l'installation de commerces au Sud sur la RD 468 pourra entraîner une croissance supplémentaire du trafic sur cet axe, du fait de la venue de véhicules provenant de la zone de chalandise. Les risques liés à la circulation seront cependant limités par la création « d'entrées de ville », afin de ralentir les véhicules et de sécuriser la population comme les automobilistes.

L'activité

L'activité agricole actuellement exercée sur les zones destinées à l'urbanisation, se verra également réduite à terme, du fait d'une diminution des surfaces exploitables. Ces extensions concernant principalement les terres de qualité moindre, les zones les plus rentables seront préservées.

L'extension de la zone d'activités devant à terme entraîner l'arrivée de nouvelles entreprises, l'augmentation de l'activité qui en découlera permettra l'emploi de personnes du village (et notamment les nouveaux arrivants dans les zones dédiées à cet effet : IAU), mais rayonnera également sur les communes voisines. Elle pourra partiellement enrayer l'augmentation du chômage qui sévit depuis le milieu des années 70 et limiter les flux migratoires journaliers.

Impact sur les réseaux humides

La faible profondeur de la nappe a également nécessité une réflexion sur l'assainissement dans les secteurs qui ne sont pas reliés au réseau collectif, notamment les zones NI mais également le lotissement EDF. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit la mise en place de dispositifs adaptés dans ces secteurs, afin de préserver la qualité de l'eau des cours d'eau phréatiques qui sillonnent le ban communal.

Pour les autres secteurs, des eaux usées domestiques seront évacuées dans le réseau public d'assainissement. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après autorisation (pouvant nécessiter un prétraitement). Les zones à urbaniser sont des zones naturelles que ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une desserte par les réseaux.

Toutes ces mesures permettent d'assurer un bon traitement des eaux rejetées, et, de ce fait, limitent l'impact de ces effluents sur le milieu naturel

Les projets qui le nécessitent seront soumis à la loi sur l'eau.

Tout rejet dans les cours d'eau est interdit, limitant ainsi le risque de pollution.

L'extension de la station d'épuration permettra d'optimiser le traitement, notamment sur le plan quantitatif, en anticipant l'accroissement futur de la population de Gerstheim. En effet, le collecteur actuel n'est pas assez important pour accepter un développement important au Sud du village.

De plus, l'aménagement des futurs lotissements (Bancalis par exemple) en réseau d'assainissement séparatif permettra d'optimiser le traitement des eaux, en limitant les volumes à traiter.

6.4 PRISE EN COMPTE ET SOUCIS DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.

Cette analyse a pour objet de présenter les incidences sur l'environnement pour chaque zone d'extension urbaine et pour les zones agricoles inconstructibles. La manière dont le Plan Local d'Urbanisme prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement est exposée.

La Zone Urbaine UA

La poursuite de l'urbanisation de cette zone se fera soit au détriment de structures vétustes (et notamment les anciennes granges, qui composent plus de la moitié du centre ancien et qui sont une composante importante du paysage urbain), soit en deuxième ligne de certaines parties du bourg. Des impacts importants en découleraient, avec une modification possible de l'identité du bourg, la perte d'espaces de jardins et de qualité de vie pour les habitants.

Pour pallier à ce phénomène, le Plan Local d'Urbanisme prévoit notamment :

- une réglementation des constructions selon les zones (implantation des constructions, hauteur, toiture), afin de préserver le paysage urbain actuel de la commune
- la gestion de l'implantation en deuxième ligne au sein de la zone UA, par des règles spécifiques pour les constructions situées au-delà des 25 premiers mètres par rapport à l'alignement.

Le manque d'aménagements qualitatifs de l'espace public, renforcé par l'absence d'un espace central au sein de la commune, sera compensé dans le Plan Local d'Urbanisme par une centralité renforcée autour de la mairie et des axes principaux, ce qui permettra de regrouper les activités et de limiter les déplacements.

La zone Urbaine UB

Les zones d'habitations plus récentes bénéficient d'une optimisation de l'espace qui ne laisse que peu de place à l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs. Toutefois, afin de préserver des espaces de verdure (cœurs d'ilots) l'implantation de nouvelles constructions au-delà d'une bande de 25 m comptée de la voie Est encadrée tout comme zone UA.

Seule la zone UBd de la cité EDF est constituée d'un habitat lâche. Cependant, l'aspect de ce site est caractérisé par cet agencement. Aussi, le Plan Local d'Urbanisme a défini des règles spécifiques, et notamment en limitant l'emprise au sol des immeubles qui ne devra pas excéder 300 m², afin d'y maintenir un habitat diffus. La réduction de cette zone a un impact positif sur le site et l'environnement.

Les zones d'activités sportives, d'équipements publics et associatifs UC

Ces zones localisées principalement au Sud de la commune, regroupent l'ensemble des équipements sportifs du ban communal tout en renforçant l'offre. Le renforcement du rôle de bourg centre en est une conséquence positive. Les différentes écoles, auparavant éparpillées sur l'ensemble de la commune, sont également recentrées sur ce site.

Le regroupement scolaire et sportif induit un accès plus facile des élèves aux différents équipements de la commune. Il engendre également une plus grande circulation au niveau de l'axe routier qui dessert cette zone, notamment pendant les horaires de rentrée et de sortie des classes, avec des problèmes d'encombrement des voies et des nuisances accrues pour les riverains (rue de la Redoute principalement). Il existe également un risque pour les jeunes piétons qui empruntent ce passage pour se rendre à leur établissement.

Cette situation a conduit à redéfinir les secteurs de développement du tissu urbain, afin de limiter l'usage de la voiture, mais induit également la nécessité de réaliser des places de stationnement pour accueillir les usagers, permettant ainsi de limiter l'encombrement des voies et le stationnement sauvage.

De plus, la commune a mis en œuvre une politique visant à augmenter ou renforcer les circuits de déplacements doux cherchant ainsi à favoriser ce mode de déplacement limitant ainsi les rejets de CO₂.

La zone du barrage hydroélectrique UE

L'extension de l'habitat dans ce secteur est limitée à l'activité liée au site, ce qui limite les emprises et les impacts sur le milieu naturel (zone Natura 2000 présente au Sud-Est de la zone).

Au 7ème rang sur le Rhin, l'aménagement de type en « feston » de Gerstheim débute sa production en 1967. L'écluse, le barrage et la digue de fermeture servent de pont-route transfrontalier très fréquenté entre la France et l'Allemagne (direction Lahr). Un barrage de 20 m de large (10,30 m de chute) alimente le canal menant à la centrale et à l'écluse. Il régule automatiquement l'eau du Rhin jusqu'à des crues de 6 000 m³/s. Le dispositif prévoit le maintien d'un débit d'eau minimum de 15 m³/s réservé au Rhin naturel. Le barrage est équipé d'une écluse à poissons et d'un tube à anguilles pour favoriser la remontée des poissons. Par les deux sas de l'écluse passent en moyenne 20 000 bateaux par an.

Afin que l'exploitation des ouvrages, en particulier le Grand Canal d'Alsace et les usines hydroélectriques puissent se réaliser, de grands espaces sont nécessaires, d'où l'importante part de propriétés foncières acquises par EDF à proximité des ouvrages hydroélectriques. Ces acquisitions ont été réalisées dans le cadre de l'aménagement des chutes. De plus, certains espaces du domaine public fluvial ont été concédés à EDF qui en assure la gestion (digues). L'ensemble de ces espaces ont pour objectif de permettre l'exploitation et l'entretien, d'assurer la sécurité des tiers et la sûreté et la performance des installations. Les zonages Natura 2000 ne comprennent ni les usines (et

leurs accès), ni les écluses, ni les barrages³.

Les secteurs inscrits en Natura 2000 sont préservés au travers des espaces boisés classés

Les zones d'activités et leurs extensions UX et I et IIAUX

La zone d'activité située à l'Est du bourg, ainsi que l'extension localisée davantage à l'Est, limite l'augmentation de la circulation au sein de la commune, via un accès direct par la RD 20 et la RD 320. Les sols agricoles relativement pauvres sur lesquels se développera l'activité ne présentent pas d'enjeux importants pour la commune. Par contre, ces espaces pourront accueillir de nouvelles entreprises, dans un cadre adapté et réglementé. Ils permettront ainsi le développement et la diversification de l'activité économique et de l'emploi au sein de la commune, tout en conservant l'aspect paysager rural qui règne actuellement dans ce secteur.

D'autre part, l'extension et le déplacement du magasin COOP, du centre ville à l'entrée Sud du village sur la RD 468, élargira la zone de chalandise du magasin aux usagers de cet axe routier majeur offrant ainsi meilleure vitrine au magasin. La décentralisation de ce commerce, par rapport au village mais également aux autres commerces situés au centre bourg (rue de la Brigade Alsace-Lorraine, rue du Rhin), nécessitera une utilisation plus fréquente de la voiture par les villageois.

Cependant, la majorité des villageois travaillent hors de la commune, et empruntent la RD 468, pour aller vers Strasbourg ou Erstein, qui sont les principaux pôles d'emplois. Le futur emplacement de ce magasin semble donc approprié (sur la même route, mais à l'opposé de l'entrée de ville principalement utilisée) au comportement des habitants, en termes de déplacement. Le choix du nouvel emplacement va également en continuité de la politique de renforcement de l'attractivité commerciale et de services autour des deux axes principaux que sont la rue du Général De Gaulle et la rue du Rhin.

Le DOCOB ne mentionne aucune espèce protégée dans ces zones.

³ Extrait du Document d'Objectif NATURA 2000 Avril 2006 (Diagnostic)

Les zones à urbaniser AU

Les zones à urbaniser s'étendent principalement sur les surfaces agricoles. Un certain nombre de vergers sont concernés par ces projets d'extension :

- à l'Ouest du lotissement de Bancalis, au Sud de la rue du Mont Saint-Odile et à l'Est de la rue du Château pour les zones aménagées à cours thermes,
- Au Sud-Ouest de la rue du Général De Gaulle et surtout, au Nord-Est de cette même rue pour les zones à urbaniser à long terme.

L'extension de l'habitat entraînera des modifications de la perception paysagère de la commune, notamment dans les entrées de ville. Cependant, le règlement permet de conserver l'unité paysagère du village en encadrant le type et l'agencement des constructions.

De plus, des aménagements végétalisés réalisés entre les habitations et les champs formeront des filtres visuels qui permettront de conserver la caractéristique rurale de la commune.

Le choix des sites et l'aménagement de ces zones vont dans le sens souhaitable de l'économie des sols.

Le plan Local d'Urbanisme prévoit également de préserver de toute construction les berges des cours d'eau qui traversent la commune. Les boisements qui longent la plupart du temps les cours d'eau assurent un rôle important dans l'écosystème. Ces ripisylves sont en effet des habitats riches tant d'un point de vue floristique que faunistique. Elles assurent également un rôle important dans le fonctionnement de l'écosystème des cours d'eau (purification, habitat, lumière...).

Cette mesure permettra également de conserver l'importance de ces cordons boisés dans le paysage (cloisonnement, filtre visuel). Dans cette même optique, des espaces de transition, végétalisés, seront mis en place entre l'espace agricole et l'espace urbain.

La limitation de la plantation d'espèces comme le peuplier permet de conserver une caractéristique « naturelle » de franges boisées.

L'aménagement de nouveaux logements permettra également de lutter contre le vieillissement de la population, en offrant une gamme d'habitats variée propice à l'installation de jeunes au sein de la commune.

Les zones agricoles A

L'absence de remembrement sur le ban communal a produit, au fil du temps, un parcellaire très découpé, formant un aspect paysager remarquable. Le Plan Local d'Urbanisme s'efforce de conserver cet agencement, en préservant la structure foncière, notamment entre le village et le canal.

Les nombreux alignements d'arbres le long des routes et du canal seront également protégés par des reculs de construction, limitant ainsi les risques de les voir disparaître dans le cadre d'un projet de construction.

La zone A impose l'installation des bâtiments agricoles à une distance minimale de 100 m des habitations (zone U et AU), limitant ainsi les impacts de ces exploitations sur les riverains.

Le secteur Aa permet de prendre en compte le périmètre rapproché du captage d'eau potable et de préserver la ressource en eau.

Les zones naturelles N

Les milieux naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides remarquables, forêt de protection) sont tous classés en zone naturelle N, en espace boisé classé ou encore en zone A inconstructible. Le règlement y restreint fortement l'occupation du sol, limitant les impacts sur les milieux. Les secteurs Natura 2000 non inscrits en zone de protection sont déjà urbanisés; les règles inscrites permettent de ne pas aggraver la situation.

La zone Ng, correspondant aux emprises de la gravière et de son extension bénéficiera d'aménagements en fin d'exploitation, comme définit dans le dossier de demande d'autorisation d'exploitation de gravière (renouvellement et extension). Une reconversion environnementale passera par la mise en place d'aménagements des berges pour y favoriser la diversité faunistique (hauts fonds graveleux, frayères...) et des aménagements destinés au public. Par ailleurs, une large part du secteur Ng est inconstructible, le règlement n'autorisant que les extractions de matériaux liés à la carrière.

La gravière de Gerstheim est concernée par les 2 zonages Natura 2000 sur environ ¼ de sa surface pour la ZPS et 10 % pour la Zone Spéciale de Conservation.

La gravière, ainsi que ces futures extensions, bénéficieront également d'une valorisation paysagère et d'un réaménagement des abords, avec la conservation d'une bande de 40 m en bordure de la RD 924 où seront réalisés les aménagements paysagers et des reculs de 50 m visant à préserver les habitats Natura 200 proches, situés sur la commune voisine.

Les abords de la gravière, ou de son extension, sont préservés afin d'assurer la protection des secteurs de nidification possible.

Plus largement, pour l'ensemble de la commune, une politique d'aménagement du territoire est mise en place pour favoriser l'agrément des citoyens et l'attractivité touristique de Gerstheim :

- ❑ Aménagement des espaces publics de détente et de proximité,
- ❑ Création possible d'espaces publics à proximité des cours d'eaux,
- ❑ Valorisation paysagère du cheminement camping-village,
- ❑ Création de cheminements piétons et cyclistes entre les quartiers, actuellement insuffisants en terme de nombre mais également en terme de sécurité (dont les principes sont inscrits dans les orientations d'aménagement),
- ❑ Aménagements des sentiers touristiques existants.

L'utilisation d'essences à feuilles caduques dans la composition des haies et des aménagements paysagers, mentionnées dans le Plan Local d'Urbanisme, permet d'avoir une végétation homogène, plus en harmonie avec le paysage alsacien.

La gestion économe de l'espace à sous tendue l'élaboration du projet tout en assurant à Gerstheim le maintien de son rôle de bourg centre. En effet, les zones naturelles ou agricoles inconstructibles représentent 49,89% du ban communal. L'espace dévoué à l'agriculture occupe 34% du territoire. Les secteurs à urbaniser à court et très long terme représentent 2,3 % de l'emprise totale du territoire communale.

7. ETUDE SPECIFIQUE D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

La révision du Plan d'Occupation des Sols de Gerstheim en Plan Local d'Urbanisme s'accompagne :

- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- d'une modification du plan de zonage,
- d'un règlement s'appliquant à chaque zone.

Le PLU est ainsi le cadre et l'outil du développement urbain et de la "qualité de ville", contenant à la fois les objectifs à atteindre et les outils pour y parvenir.

7.1 LE RESEAU NATURA 2000

7.1.1 La Directive Habitats en France et ailleurs

Depuis 1992, la directive européenne CEE92/43 dite directive "Habitats" a instauré la création d'un réseau européen de sites exceptionnels du point de vue de la flore et de la faune. Ce réseau de sites s'appelle "Natura 2000".

Il regroupe les ZPS déjà créées au titre de la directive "Oiseaux" CEE79/409 (populations d'oiseaux d'intérêt communautaire), et les ZSC créées au titre de la directive "Habitats" (habitats, flore, faune, hors oiseaux, d'intérêt communautaire). Ces sites sont éligibles au Statu de SIC (Site d'Importance Communautaire)

Selon l'article 6 de la directive « Habitats », les Etats membres de l'Union Européenne ont pour obligation d'établir des mesures de conservation pour les sites du réseau « Natura 2000 ». Chaque Etat membre est libre de choisir la méthode et le type de mesures à prendre. Qu'elles soient réglementaires, administratives ou contractuelles, ces mesures doivent permettre d'éviter toute détérioration de sites, voir de les restaurer.

Toujours selon le même article 6, tout nouveau plan ou projet susceptible d'affecter un site «Natura 2000 » de manière significative, doit tenir compte de la valeur naturelle qui a déterminé l'intégration de ce site au réseau. La révision du POS en PLU peut être un projet qui affecte un site « Natura 2000 ».

Une évaluation appropriée des incidences du projet sur les objectifs de conservation du site est donc nécessaire. Rien ne s'oppose à l'autorisation, par les autorités nationales, de l'exercice de cette activité, si les résultats de cette évaluation ne montrent pas d'impact négatif sur le site.

Dans le cas contraire et si aucune alternative ne peut être trouvée, l'activité concernée ne pourra s'exercer sur le site que si elle est déclarée d'intérêt public majeur. L'Etat membre prend alors toutes les mesures compensatoires nécessaires et en informe la Commission européenne. Cependant, lorsqu'un site abrite des habitats ou des espèces prioritaires, seul l'intérêt public majeur relatif à la santé, à la sécurité publique ou à l'environnement pourra justifier son autorisation. S'il s'agit d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, la Commission sera saisie pour avis.

7.1.2 Identification des sites présents

Le SIC : Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch

La bande rhénane est un secteur alluvial riche, rivalisant en Europe avec la vallée du Danube. Cet ensemble très vaste s'étend de Huningue (Haut-Rhin) à Lauterbourg (Bas-Rhin) sur plus de 200 kilomètres, le long du Rhin. Il prend en compte également les vallées de la Bruche et de l'Ill.

L'eau est omniprésente sur la zone, qu'elle soit due aux épanchements saisonniers de l'Ill ou aux remontées phréatiques de la nappe alluviale du Rhin. Elle permet l'expression d'une réelle biodiversité que l'on constate :

- dans la multiplicité des **habitats** d'intérêt communautaire (13) dont deux habitats prioritaires : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) et pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco Brometalia*) (sites d'orchidées remarquables). Ces dernières sont présentes sur des terrasses formées d'alluvions très filtrant

- dans la présence d'**espèces** inscrites à l'annexe II de la Directive : deux espèces d'amphibiens (le Sonneur à Ventre jaune et le Triton crêté), 10 espèces d'invertébrés dont le Barbot, espèce d'intérêt prioritaire, 5 espèces de mammifères (dont le Castor d'Europe et la Loutre), ainsi que 12 espèces de poissons. 3 espèces de plantes inscrites s'y développent également : l'Ache rampant, la Dicrane verte et la Marsilée à quatre feuilles.

Les formations les plus représentées sont les forêts caducifoliées, et notamment les forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmion minoris*), qui recouvre près de 15% de l'ensemble de la Bande rhénane et les Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), qui elles représentent 7% de l'ensemble des peuplements.

La ZPS : Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim

Le Rhin a un attrait particulier pour les oiseaux d'eau. Ainsi il sert d'étape aux oiseaux dans leur migration vers le sud et accueille en hiver des milliers d'anatidés (13% des populations hivernantes en France).

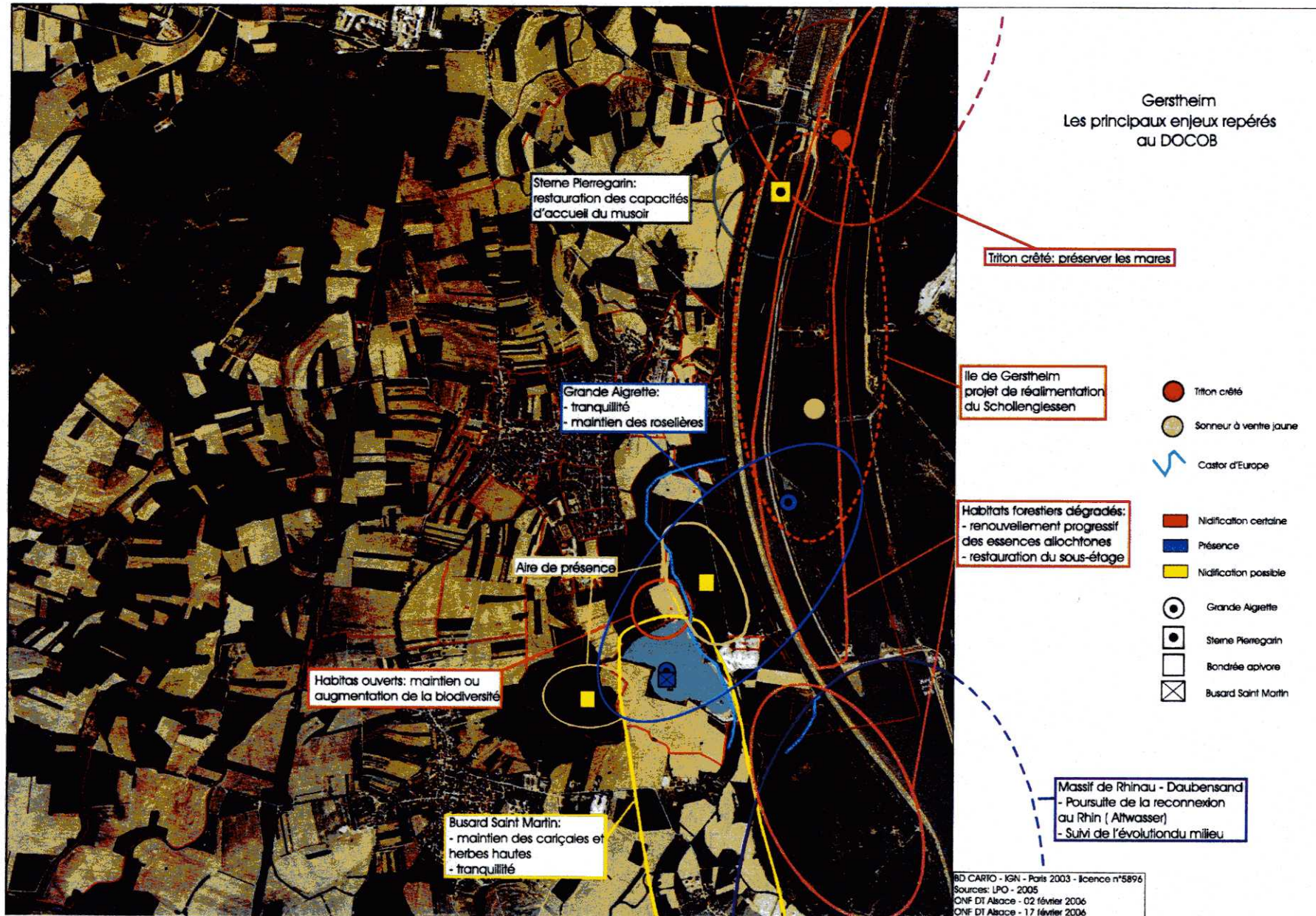
Cette partie du Rhin entre Strasbourg et Marckolsheim est désignée en tant que ZICO. En effet, elle accueille la nidification de 9 espèces de l'annexe I de la Directive : Bondrée apivore, Milan noir, Busard des roseaux, Sterne pierregarin, Martin pêcheur, Pic cendré, Pic noir, Pic mar, Pie-grièche écorcheur.

Deux de ces espèces, le pic et la sterne atteignent le seuil de désignation. La population de Pic mar représente plus de 1% de la population européenne dans l'aire biogéographique considérée. Ce secteur du Rhin accueille les principales stations alsaciennes de reproduction de la Sterne pierregarin et du Busard des roseaux.

Plus de 50000 oiseaux passent l'hiver sur ce site rarement gelé en hiver. Parmi elles, on citera trois espèces dont les effectifs hivernants justifient la ZICO. Il s'agit du canard Chipeau (1500 à 2500 oiseaux), du Fuligule morillon (14000 oiseaux) et du Grand cormoran (plus de 1000 oiseaux).

Le PLU et les principaux enjeux environnementaux repérés au DOCOB.

La carte ci dessous montre clairement les secteurs à enjeux repérés au DOCOB. Il en ressort que les sites sont préservés tant au travers du zonage qu'au travers de la limitation des OUS admises dans ces zones.



7.1.3 Autres mesures de protection des milieux naturels dans le secteur d'étude

Différentes mesures de protection concerne le territoire communal :

- Les massifs forestiers marécageux du Rhin figurent en temps que **forêt de protection** et subissent une gestion appropriée et une conservation,
- Une petite partie du Sud du territoire communal, la forêt de Daubensand, est un **site inscrit**,
- Toute la partie rhénane est inscrite en **réserve de chasse**, c'est-à-dire qu'elle n'est pas chassable, mais bénéficie d'une gestion particulière des milieux favorables à la faune,
- Les deux massifs forestiers à proximité du village (Ruhr et Storchennest) sont soumis au **régime forestier**,
- L'extrémité Nord de la forêt de Daubensand est classée en **Réserve Forestière Biologique et Domaniale**,
- Un élargissement de la **Réserve Biologique Forestière** de Schollenwald est en projet par l'ONF,
- La quasi-totalité de la partie Est de la commune, ainsi que l'ensemble de l'île de Gerstheim, sont répertoriées en **zone humide remarquable du département**.

Ce sont des inventaires de référence qui ne constituent pas des protections mais qui permettent au conseil général, le cas échéant, d'instaurer une politique d'acquisition foncière. Ils permettent aussi de reconnaître les secteurs prioritaires pour l'application des fonds d'aide à l'agriculture extensive,

- La même aire géographique (île du Rhin et extrémité Ouest) est couverte par une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique type 1** permettant d'inventorier les richesses naturelles bien localisées et concentrées dans ces périmètres,
- L'ensemble des terrasses du Rhin est classé en **ZNIEFF type 2** permettant de mettre en évidence des milieux naturels homogènes non localisés mais se répétant sur des périmètres plus vastes.
-

Il est également à noter la présence possible du grand hamster sur l'ensemble de la commune.

7.2 ANALYSE DE L'ETAT DE CONSERVATION DES HABITATS

7.2.1 Le document d'objectif

Les travaux d'élaboration du document d'objectif ont démarré, le diagnostic a été réalisé (Avril 2006).

Espèces d'oiseaux remarquables présent sur la Zone de Protection Spéciale : Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim

La vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim renferme 27 espèces d'oiseaux figurant sur la liste arrêtée le 16 novembre 2001 justifiant la désignation du site au titre de l'article L.414-1-II 1^{er} alinéa du code de l'environnement :

Espèce annexe I	Statut
Balbusard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)	Etape migratoire
Bihoreau gris (<i>Nycticorax nycticorax</i>)	Etape migratoire
Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)	Reproduction
Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)	Hivernage
Butor étoilé (<i>Botaurus stellaris</i>)	Hivernage
Chevalier sylvain (<i>Tringa glareola</i>)	Etape migratoire
Cigogne blanche (<i>Ciconia ciconia</i>)	Etape migratoire
Combattant varié (<i>Philomachus pugnax</i>)	Etape migratoire
Cygne chanteur (<i>Cygnus cygnus</i>)	Etape migratoire
Cygne de Bewick (<i>Cygnus columbianus bewickii</i>)	Etape migratoire
Faucon pèlerin (<i>Falco peregrinus</i>)	Hivernage
Grande Aigrette (<i>Egretta alba</i>)	Hivernage

Espèce annexe I	Statut
Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)	Etape migratoire
Harle piette (<i>Mergus albellus</i>)	Hivernage
Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)	Résidente
Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)	Reproduction
Milan royal (<i>Milvus milvus</i>)	Etape migratoire
Phragmite aquatique (<i>Acrocephalus paludicola</i>)	Etape migratoire
Pic cendré (<i>Picus canus</i>)	Résidente
Pic mar (<i>Dendrocopos medius</i>)	Résidente
Pic noir (<i>Dryocopus martius</i>)	Résidente
Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)	Reproduction
Plongeon arctique (<i>Gavia arctica</i>)	Hivernage
Plongeon catmarin (<i>Gavia stellata</i>)	Hivernage
Plongeon imbrin (<i>Gavia immer</i>)	Hivernage
Pygargue à queue blanche (<i>Haliaeetus albicilla</i>)	Hivernage
Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)	Reproduction

Habitats et espèces remarquables présents au sein du site d'intérêt communautaire de la vallée alluviale Rhin-Ried-Bruch

La vallée alluviale Rhin-Ried-Bruch offre des habitats variés, dont 11 habitats d'intérêt communautaire et 2 habitats d'intérêt prioritaire (ici en gras) :

Habitats	Surface (ha)
Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (<i>Ulmus minoris</i>)	~3000

Habitats	Surface (ha)
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	~ 1400
Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies sub-atlantiques et médio-européennes du <i>Carpinion betuli</i>	~ 1000
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	~ 600
Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)	~ 600
Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	~ 600
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	~ 600
Chênaies-charmaies du Galio-Carpinetum	~ 400
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco Brometalia</i>)(sites d'orchidées remarquables)	~ 400
Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodion rubri</i> p.p. et du <i>Bidention</i> p.p.	~ 200
Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.	~ 200
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i>	~ 200
Rivières alpines avec végétation ripicole ligneuse à <i>Salix elaeagnos</i>	~ 200

De nombreuses espèces remarquables (annexe II et/ou IV de la directive « habitats ») évoluent également au sein de ces milieux :

- **amphibiens** : sonneur à ventre jaune et triton crêté,
- **invertébrés** : agrion de Mercure (libellule), azuré de la sanguisorbe, azuré des paludes, cuivré des marais (papillons), barbot, lucane cerf-volant (coléoptère), écrevisse à pattes blanches (crustacés), unio crassus, vertigot angustior et vertigot moulinsiana (mollusques),

- **mammifères** : grand murin, vespertilion à oreilles échancrées, vespertilion de Bechstein (chiroptères), castor d'Europe, loutre,
- **plantes** : dicrâne verte (mousse), ache rampante, marsilée à quatre feuilles,
- **poissons** : alose feinte, aspe, blageon, bouvière, chabot, grande alose, lamproie de Planer, lamproie de rivière, lamproie marine, loche d'étang, loche de rivière, saumon Atlantique.

7.2.2 LES SITES D'ETUDE

Les milieux Natura 2000 de la commune sont riches et diversifiés, mais également fragiles.

Ces milieux se divisent schématiquement en 3 parties :

- le milieu du Ried Noir (Ried de la Zembs), secteur Natura 2000 à l'Est de la commune, principalement composé de milieux ouverts
- le milieu du Ried Blond – Brun (la terrasse rhénane), parcouru par le Muehlbach et ses affluents,
- le milieu du Ried du Rhin (les bords du Rhin), secteur principalement boisé à l'Est du ban communal.

Les boisements et forêts :

Les forêts présentes sur le territoire communal sont principalement constituées de Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmion minoris*) (Code Natura 2000 91F0). Elles recouvrent la majeure partie de l'île du Rhin, mais forment également les boisements présents à l'Est du canal, aussi bien à proximité du barrage que dans la partie Sud du ban communal. Ces habitats, fortement transformés sur l'île du Rhin, sont moins modifiés au Sud du ban communal, mais y demeurent non représentatifs. Seul le bois à l'Est de la centrale électrique est représentatif de ce type d'habitat.

Les parties les plus humides de l'île du Rhin, parcouru par des bras en eau, sont bordées par des saulaies blanches, appartenant aux forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), habitat d'intérêt prioritaire (Code Natura 2000 91EO).

Les secteurs boisés sont préservés, Les OUS y sont fortement limitées.

Les milieux ouverts.

Le secteur du Rhin accueille peu de milieux ouverts, mais ceux-ci sont remarquables par leur nature :

- Deux bandes de pelouses sèches à faciès d'embuissonnement sur calcaire (*Festuco-Brometalia*) (Code Natura 2000 6210, habitat prioritaire), qui bordent la forêt à l'Est de la centrale électrique de Gerstheim,
- Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), directement au Nord du plan d'eau de la gravière de Gerstheim. Ces secteurs sont préservés dans le PLU.

Les zones Natura 2000 présentes dans les vallées de la Zembs sont des prairies mésophiles à fétuques et colchiques (Code Natura 2000 6410). Ces habitats sont, dans la plupart des cas, dans un bon état de conservation.

Les milieux aquatiques.

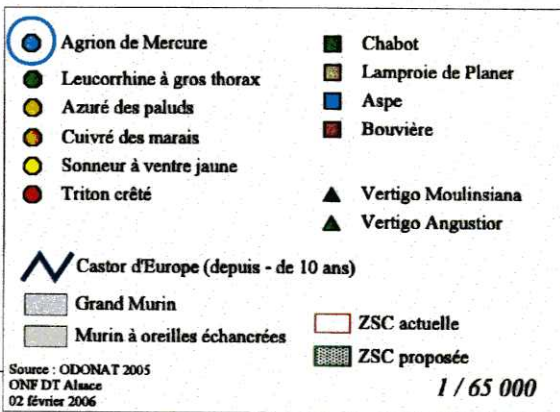
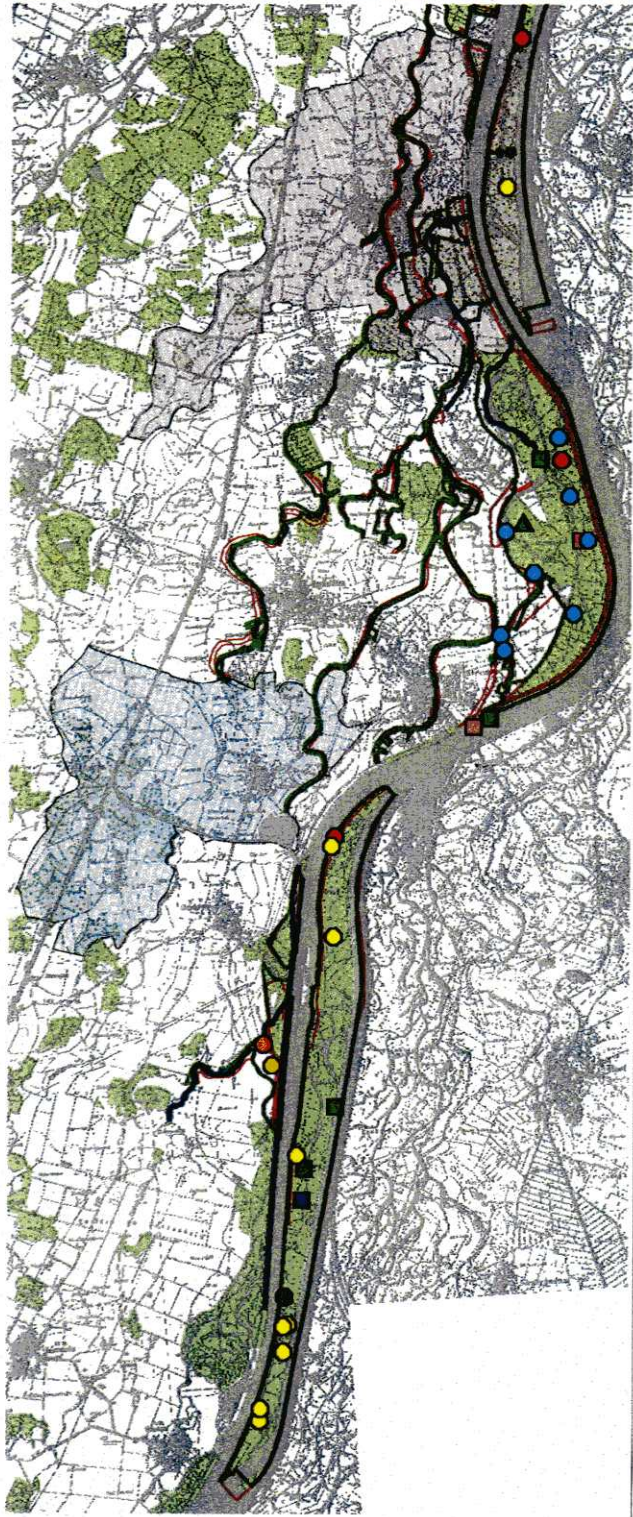
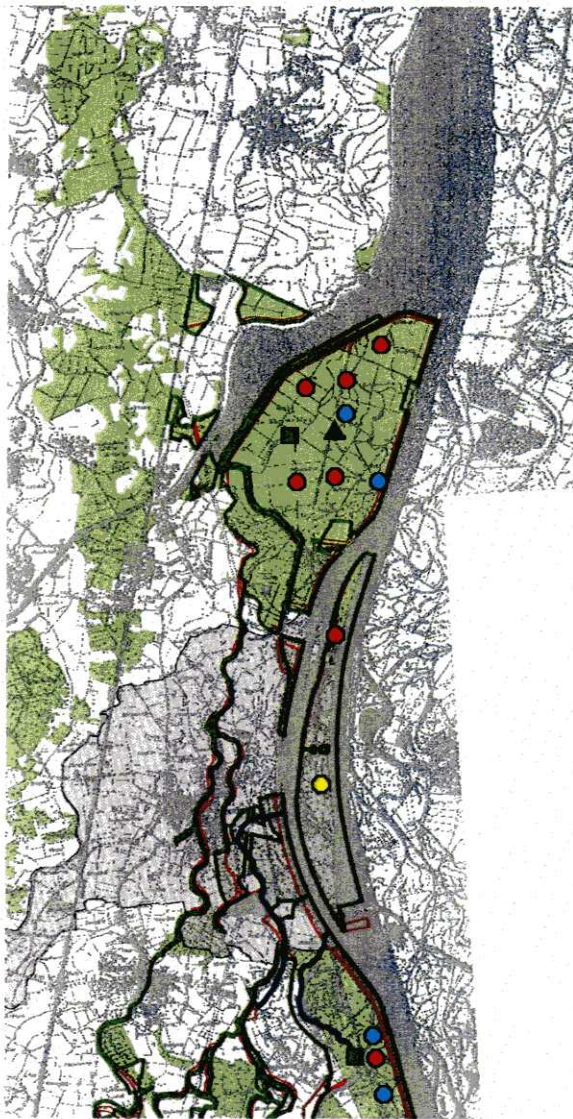
Les cours d'eau du Lachterbach et du Hanfgraben ont une qualité bonne en amont du village (Sud du territoire communal). Leur qualité se dégrade progressivement au droit du bourg (médiocre). La qualité redevient bonne au Nord de la jonction entre les deux cours d'eau, mais se dégrade à nouveau à la sortie Nord du ban communal.

Les habitats rencontrés au droit de ces cours d'eau sont caractéristiques des lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou *Hydrocharition* (code Natura 2000 : 3150 dans la partie Sud du ban communal. Plus au Nord, la végétation est du type : rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* (Code Natura 2000 : 3260).

Le bras de l'île du Rhin (Schollengiesen) a une qualité médiocre à moyenne, avec également des habitats des rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*.

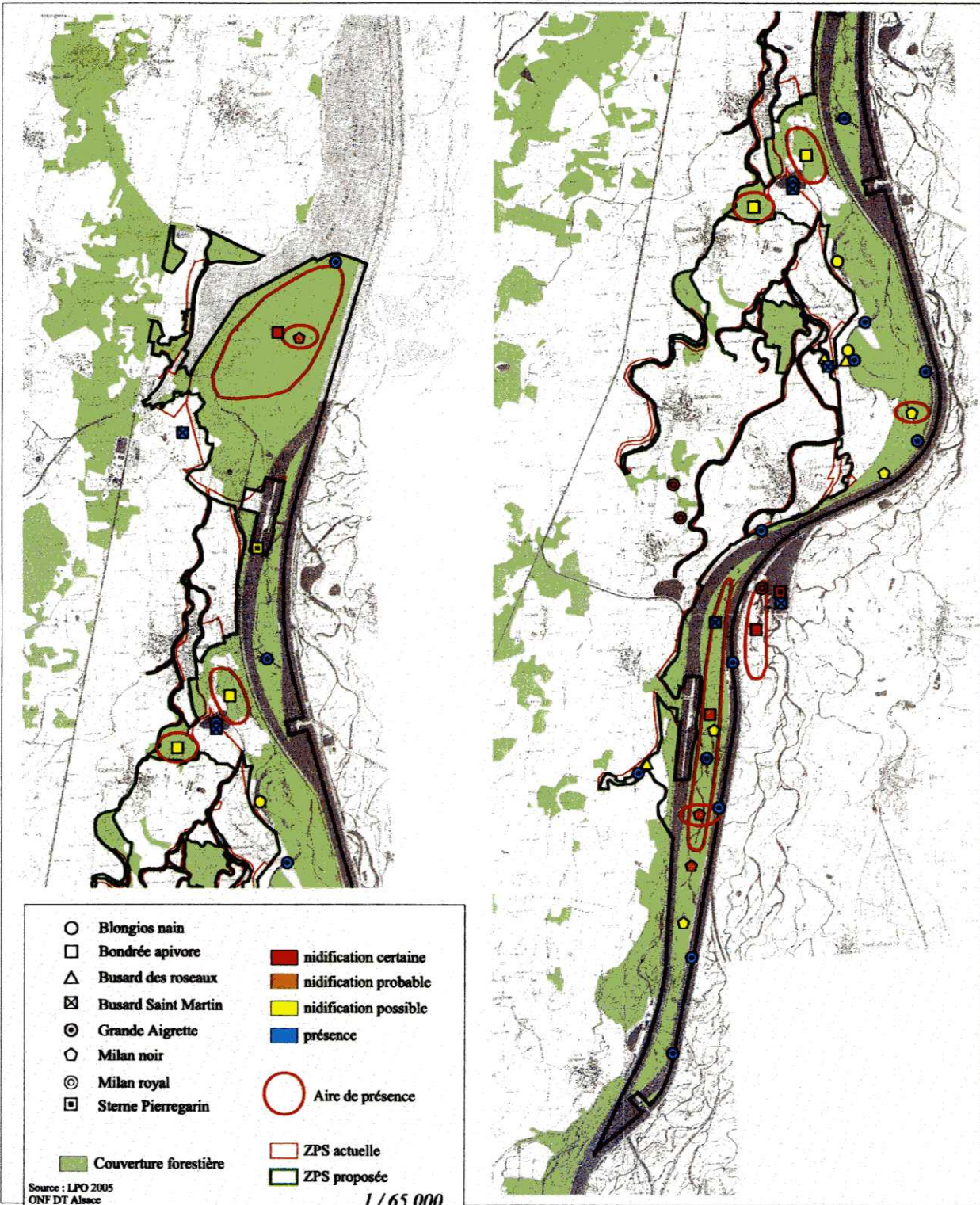
Les cours d'eau sont préservés et tous rejets sont interdits : les nuisances sont donc limitées.

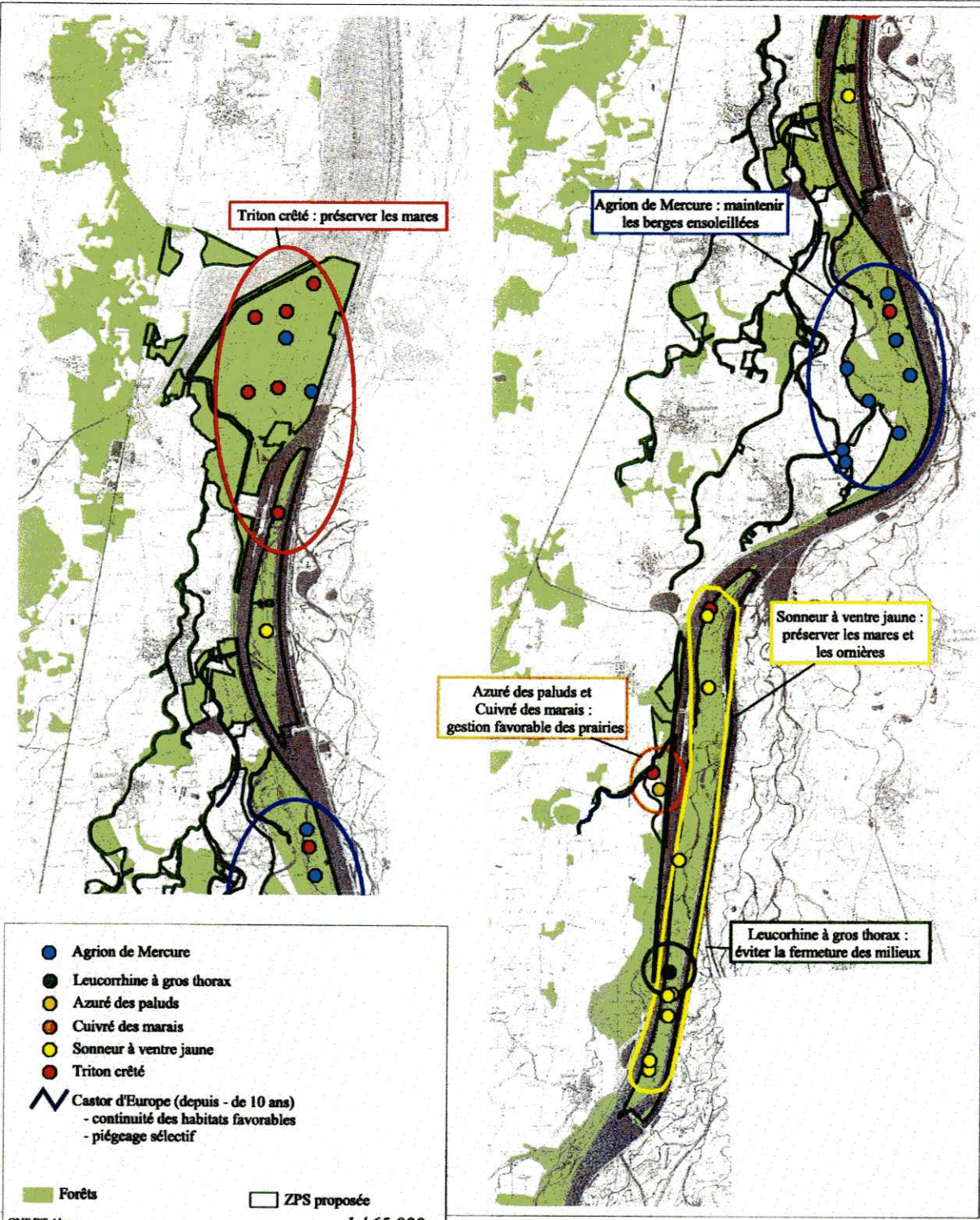
Les cartes réalisées dans le cadre du Document d'Objectif sont reprises dans les pages suivantes.

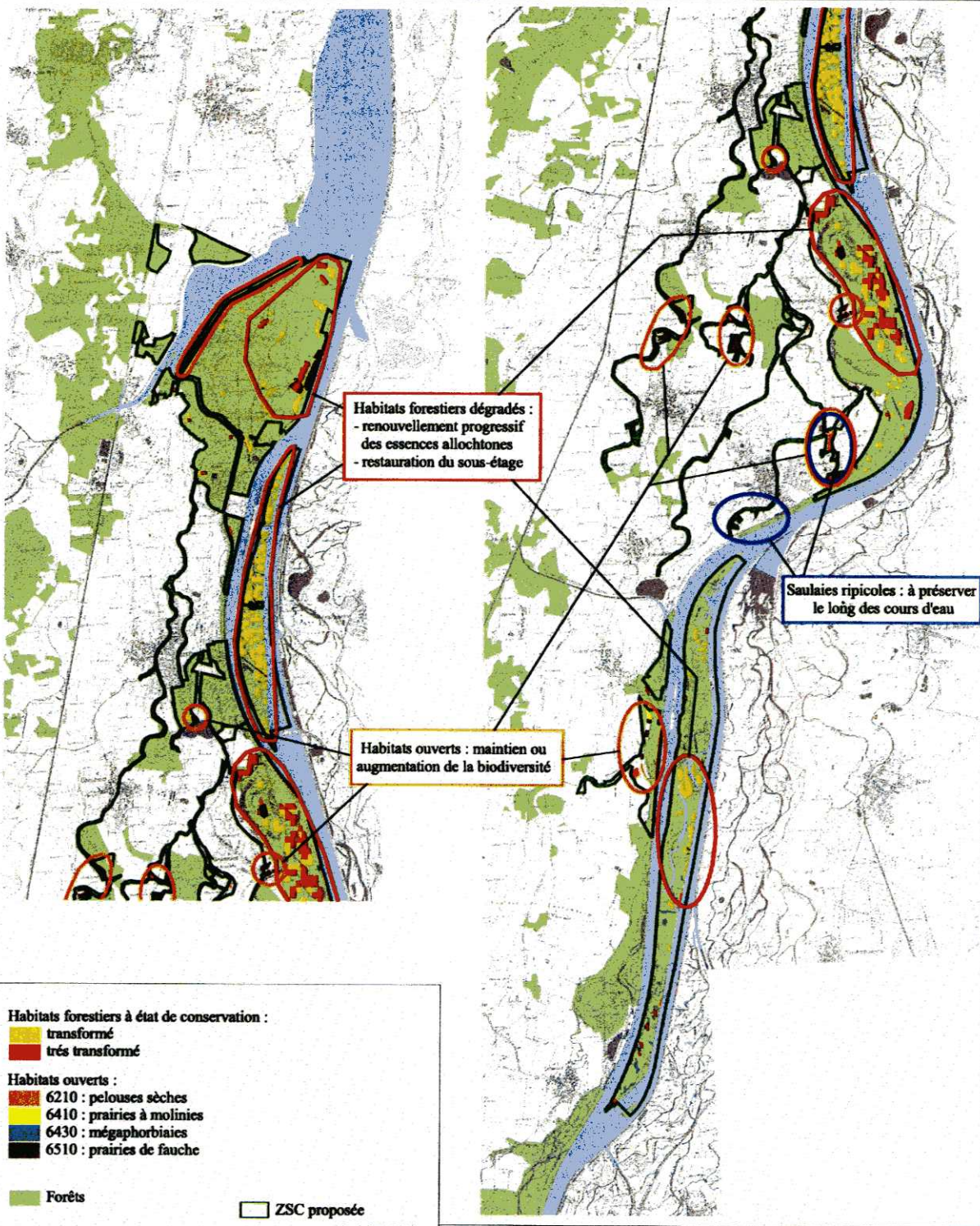




DOCOB ZPS "Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim" - Bas-Rhin
Diagnostic écologique - secteur 3
Localisation de certaines espèces de l'annexe I de la directive Oiseaux

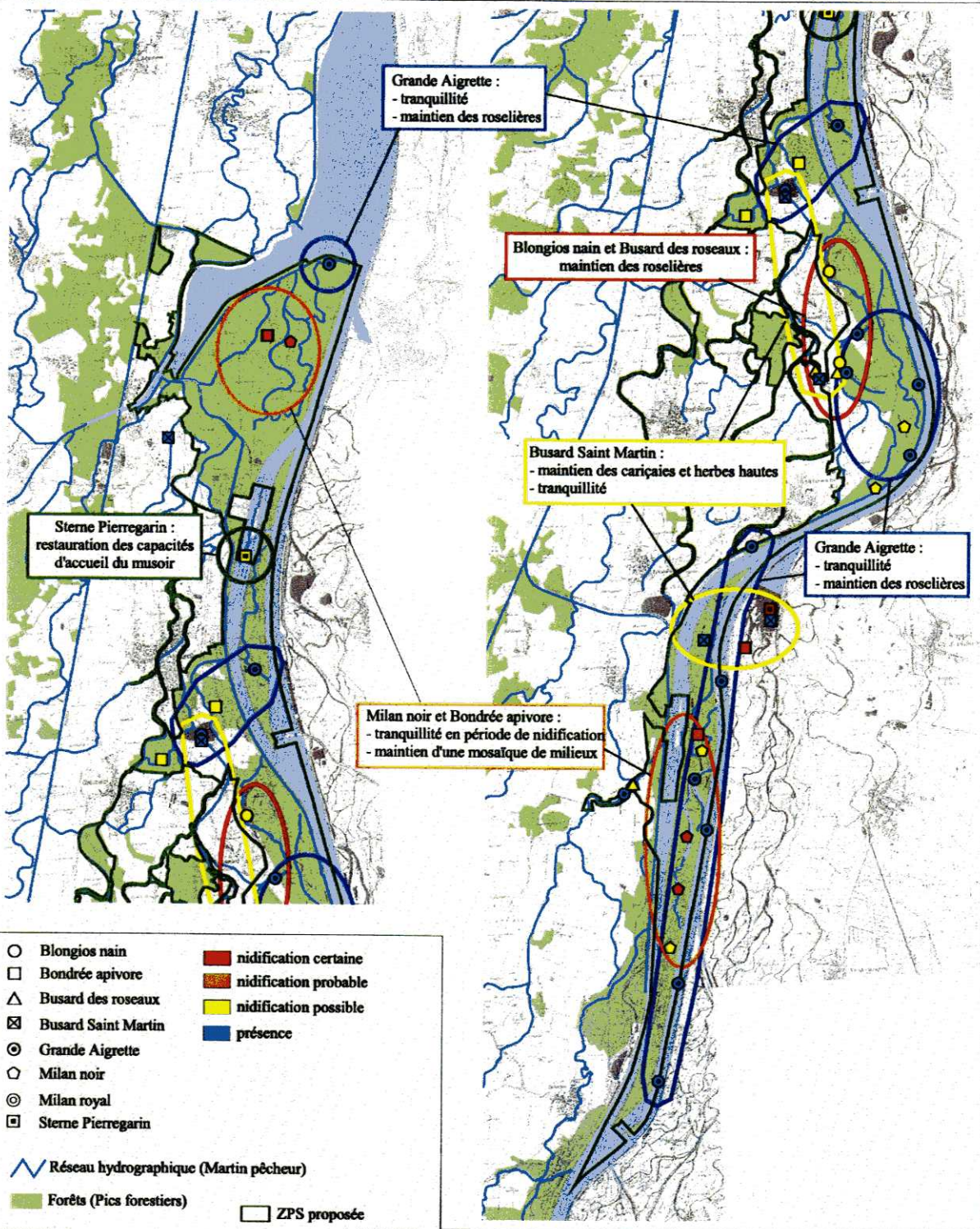








DOCOB ZSC Secteur alluvial "Rhin - Ried- Bruch de l'Andlau" - Bas-Rhin
secteur 3 : Enjeux concernant les oiseaux
(espèces présentes à l'annexe I de la directive "Oiseaux")



○ Blongios nain	■ nidification certaine
□ Bondrée apivore	■ nidification probable
△ Busard des roseaux	■ nidification possible
⊠ Busard Saint Martin	■ présence
⊙ Grande Aigrette	
○ Milan noir	
⊙ Milan royal	
⊠ Sterne Pierregarin	

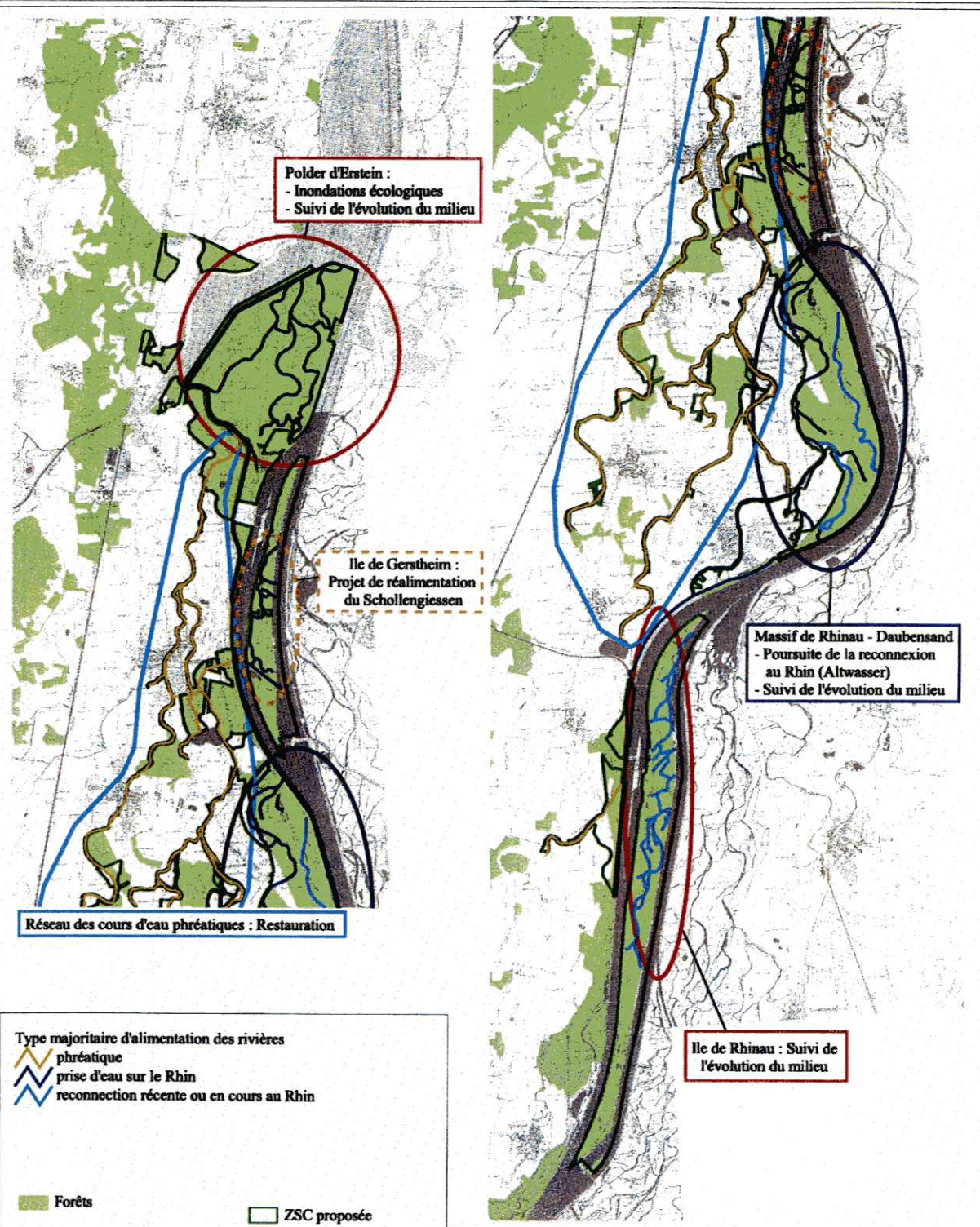
Réseau hydrographique (Martin pêcheur)
 Forêts (Pics forestiers)

ZPS proposée

ONF DT Alsace
 17 février 2006

1 / 65 000





7.2.3 LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ne donne pas lieu à des travaux dans un premier temps, mais permet de déterminer quels secteurs bénéficieront d'aménagements à terme. Ces impacts sont donc indirectement liés à cette élaboration de PLU, et nécessiteront, dans certains cas, l'élaboration de dossiers d'étude d'incidences spécifiques. A ce titre, différentes zones sont concernées :

- La zone UA, le cours d'eau du Muehlbach parcourant la zone UAa et longeant la zone UAb localisée plus à l'Est,
- La zone UBa également longée par le cours d'eau. La zone UBd (cité EDF) est concernée dans sa partie Sud,
- La zone UC, le ruisseau du Hanfgraben longeant la zone UCa (zone de loisir) au Nord et le Lachtebach traversant ce secteur UCb au Sud du bourg,
- La zone UE, dont le boisement situé à l'Ouest du barrage est classé en zone Natura 2000,
- La zone IAU1a, localisée au Nord de la zone d'étude, longe la partie Est du fossé du Hanfgraben,
- La zone agricole, au Nord (traversée par le Muehlbach) et au Sud longée par le Lachterbach,
- Les zones N, localisées au Sud-Est de la commune (dont une partie de la zone Ng accueille la gravière), l'île du Rhin (dont la zone NI construite et présentant un restaurant), et les secteurs présents à l'Ouest du canal. Une zone N est également présente au Nord du terrain de football (zone UCb), en partie le long du cours d'eau du Muehlbach.

LES IMPACTS DIRECTS

Les impacts temporaires

La transformation du POS en PLU n'entraîne, de par sa nature, aucun effet temporaire si ce n'est le maintien temporaire (20 ans) des espaces agricoles inscrits en zone IIAU.

Les impacts permanents

Impacts sur les milieux aquatiques

L'augmentation de la population et des activités prévues par le développement de l'habitat au sein des zones IAU, mais également des autres zones urbanisées, entraînera une augmentation des rejets. Celle-ci sera prise en charge par la station d'épuration dont la capacité totale permet de traiter l'ensemble des rejets engendrés à terme. De ce point de vu, la qualité des rejets issus de la station d'épuration demeurera inchangée, n'engendrant pas une augmentation de la pollution des eaux. De plus la station d'épuration aura un effet positif sur les milieux aquatiques puisque le Rhin est un milieu récepteur plus vaste (meilleure dilution) et moins sensible que les cours d'eau phréatiques.

Les pollutions supplémentaires seront générées par l'augmentation du trafic. L'augmentation des surfaces imperméabilisées (voiries, habitations) entraînera une augmentation des apports en eau au niveau des deux cours d'eau pendant les périodes de pluie. Toutefois les bandes enherbées ou les plantations d'arbres sont maintenues grâce aux reculs inscrits au PLU.

Cette augmentation s'élèvera à environ :

- Zone IAU : 6 ha. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) étant de 0,6 sur ces zones, cela entraînera un accroissement maximal des surfaces imperméabilisées de 2.16 ha,
- Zones IAUX et IIAUX : Le COS n'est pas fixé mais 20% des terrains devront au moins être traités en espace vert. La surface imperméabilisée pourrait donc s'étendre sur 80% de la zone soit : 15,41 ha,
- Zone IIAU1 : Le COS n'est pas défini pour cette zone. A titre comparatif, un COS de 0,6 entraînerait à terme une imperméabilisation supplémentaire mais qui ne serait être effective que dans 20 ans.

Impacts sur la végétation

Aucune extension de l'urbanisation ne se fera au sein du périmètre Natura 2000. Les seuls espaces concernés sont les rives des berges du Muehlbach et du Hanfgraben à proximité des espaces urbanisés ou à urbaniser qui font l'objet de mesure de protection par la mise en place de reculs de construction de 6 mètres des berges.

La zone UBd (cité EDF) est en très faible partie incluse dans la zone Natura 2000 et est déjà urbanisée. Cependant, cette zone ne présente pas une végétation remarquable, celle-ci étant déjà en grande partie modifiée par la végétation existante. De plus, le PLU limite très

fortement la constructibilité dans cette zone où la densification n'est plus possible et interdit les nouvelles constructions à usage d'habitat, les seuls garages restant autorisés. Par ailleurs, les limites de la zone ont été nettement réduite, afin de les caler sur les forêts de protection, une partie sud de la zone UB est donc rebasculée en zone Nfp. La forte végétalisation de la zone n'est pas remise en cause de ce fait il n'y a pas d'incidence notable sur le site.

Son impact sur la zone Natura 2000 est donc négligeable.

Au sein de la zone UE, seules les installations liées à l'activité ou l'entretien du Rhin canalisé sont admises. La forêt, classée en espace boisé classé, sera préservée (les changements d'affectation y sont interdites).

L'ensemble de ces espaces a pour objectif de permettre l'exploitation et l'entretien, d'assurer la sécurité des tiers et la sûreté et la performance des installations. Les zonages Natura 2000 ne comprennent ni les usines (et leurs accès), ni les écluses, ni les barrages. Les espaces forestiers sont préservés avec l'inscription au plan d'espace boisé classé. L'incidence sur Natura 2000 n'est donc pas notable.

Dans la zone N, qui regroupe la majeure partie des espaces Natura 2000, les installations autorisées ont été limitées (interdiction de réaliser des aires de stationnement, de créer des nouvelles voies) les impacts sont donc extrêmement limités.

La zone Ng, qui permet l'exploitation et l'extension de gravières a déjà fait l'objet d'une étude lors de la demande d'autorisation d'exploitation (renouvellement et extension), et intégré par une révision simplifiée au précédent POS. Les dispositions mises en œuvre dans cette révision ont été intégralement reprises dans le PLU. De fait, les effets de ce secteur sur Natura 2000 sont faibles, ainsi que l'a par ailleurs relevé le document d'objectif d'Avril 2006.

L'étude d'impact réalisée dans le cadre de l'autorisation d'extension du périmètre de ZERC stipule que rien que le contexte de la frange rhénane dans lequel s'inscrit la zone d'étude soit très sensible sur le plan écologique, l'analyse faunistique et floristique du site fait état d'un milieu banal, dépourvu de tout biotope original. Ce sont principalement des champs d'agriculture intensive.

Les sources potentielles de poussières sont le décapage, le traitement des matériaux, le stock des produits finis et la remise en état du site. Les émissions sont réduites car l'extraction s'effectue sous eau et lors de l'acheminement des matériaux, ils sont encore humides. Les dispositions prises sont :

- décapage préférentiellement en hiver ;
- entretien des pistes ;
- surfaces mises à nu réduites au minimum nécessaire ;

- les stocks et les installations de traitement sont confinés dans un environnement forestier qui limite toute propagation.

Les sources sonores de l'activité sont le décapage et la remise en état (engins), l'extraction à la drague et l'acheminement des matériaux par convoyeur (bruit continu). Les effets sont limités car :

- les installations de traitement sont éloignées des habitations ;
- les engins sont régulièrement entretenus.

Les odeurs, fumées, projections et vibrations

Aucun de ces effets n'apparaît car :

- tout brûlage est interdit sur le site et l'aire de traitement ;
- aucun produit chimique particulier n'est employé dans le process ;
- les engins et installations sont régulièrement entretenus.

Emissions lumineuses sont évitées en orientant les projecteurs vers le bas et jamais en direction de la RD 20 ou du chemin rural.

75% des matériaux sont acheminés par voie fluviale. L'accès à la voie fluviale étant déjà existant. La circulation routière induite par la carrière se limite aux marchés locaux, en évitant de traverser les villages.

L'accès est conçu pour favoriser l'insertion dans la circulation et une bonne visibilité.

Les sources potentielles de pollution des eaux et les mesures prises sont les suivantes :

- les eaux de lavage de l'installation de traitement sont traitées et rassemblées dans un bassin de décantation, régulièrement curé (hors du site) ;
- les eaux sanitaires font l'objet d'un traitement agréé par la DDASS ;
- les stockages d'hydrocarbures et d'huiles usagées ou neuves sont conformes aux règles de sécurité et munies d'un bac de rétention adapté (hors du site) ;
- toute décharge est interdite, les déchets sont régulièrement évacués hors du site.

L'aménagement final de la carrière répond à la volonté de la société de concilier la reconversion d'un site industriel avec son intégration dans un environnement naturel. La carrière s'insère dans un milieu de transition entre la forêt et les champs. Des cours d'eau périphériques en augmentent l'intérêt. C'est pourquoi il a été préféré une remise en état en zone naturelle pour développer des milieux variés. Seront aménagés notamment des hauts-fonds, des mares, des frayères, des plantations offrant gîte et couvert à une faune variée.

Impacts sur la faune

L'impact du projet sur la faune est plus étendu, car la faune qui évolue dans ces milieux peut également trouver refuge et se développer dans les milieux environnants.

En effet, les prairies humides situées dans la zone IIAUX peuvent potentiellement accueillir des espèces d'invertébrés notamment, comme les papillons : azuré de la sanguisorbe, azuré des paludes, cuivré des marais. Toutefois aucune espèce n'a été repérée à ce jour. Une nouvelle observation sera nécessaire avant toute ouverture à l'urbanisation.

Impacts sur l'avifaune

D'éventuelles pollutions des cours d'eau du Muehlgraben ou de ses affluents pourraient se répercuter sur les milieux de vie ou la nourriture des oiseaux (la plupart étant des oiseaux d'eau).

L'extension de la gravière offrira des zones supplémentaires pour les oiseaux d'eau, la réhabilitation de celle-ci en fin d'activité (aménagement de berges graveleuses, à haut fond, des frayères, des plantations offrant gîte et couvert à une faune variée) permettra d'offrir des milieux variés propices à la vie de nombreuses espèces. L'aménagement de l'accueil du public aux abords de la gravière permettra sa sensibilisation vis-à-vis du milieu naturel, mais limitera également le dérangement de la faune, en choisissant judicieusement les zones d'observation et de passage.

La majeure partie de la ZPS est comprise dans la zone N. De plus les espaces boisés sont conservés.

Les divers lieux de vie sont donc préservés par le présent PLU. Cependant l'extension des zones urbanisées au dépend du milieu naturel entraîne une diminution de certains habitats pour la faune (notamment les insectes) vivant dans ces milieux, et par la même occasion, une diminution de la nourriture de certaines espèces d'oiseaux dont les sites de nourrissage s'étendent au-delà du périmètre de la zone Natura 2000. Toutefois la végétalisation imposée au règlement limite l'impact. C'est principalement le cas de la zone IAUX, dont la proximité avec le Rhin, sa localisation en dehors de la commune et sa diversité de milieux (prairies humides, vergers...) constituent autant de facteurs propices à sa fréquentation par les oiseaux.

De plus le développement de l'activité à l'Est générera une augmentation du trafic dans ce secteur à proximité du Rhin, pouvant légèrement déranger les populations d'oiseaux. Cependant, aucune nouvelle zone ne sera impactée, seule la densité du trafic sera accrue.

LES IMPACTS INDIRECTS

Les impacts indirects seront principalement perceptibles lors de travaux réalisés dans les zones où l'urbanisation est prévue à terme. Ce sera donc principalement le cas au sein de la zone IAU1a, où l'aménagement de l'espace à urbaniser nécessitera des travaux pour la mise en place de voiries, de réseaux et de terrassements.

Ces travaux pourront éventuellement entraîner des pollutions (pose du bitume, incidents sur les engins de travaux), ainsi qu'une augmentation de matières en suspension au niveau du cours d'eau du Muehlbach, pouvant entraîner une détérioration des conditions de vie de poissons et invertébrés aquatiques (unio crassus, écrevisse à pattes blanches) remarquables pouvant vivre dans ces cours d'eau.

Les effets du trafic fluvial sont peu importants sur les habitats et les espèces. Il s'agit d'un mode de transport extrêmement rentable, peu coûteux et peu risqué en termes de préservation de l'environnement (peu de consommation d'énergie, peu de risque d'accident).

Le transport routier quant à lui, ne présente pas d'effet négatif avéré et susceptible d'être amélioré dans la cadre de Natura 2000, sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire présents sur le secteur 3.

Le secteur 3 présente de nombreux éléments « touristiquement attractifs » : l'île de Rhinau, le Brunnwasser, le Rhin, le restaurant sur l'île de Gerstheim. Ces sites sont inscrits en zone naturelle au PLU, les OUS y sont fortement limitées. Il n'y a donc pas d'incidence notable.

L'impact des flux touristiques sur les habitats et les espèces est relativement limité. Les risques éventuels sont essentiellement liés aux activités de pleine nature et de loisirs pratiqués dans les milieux naturels et difficilement imputables aux seuls touristes et au PLU.

Les reculs le long des cours d'eau permettent de maintenir les corridors écologiques qui assurent des espaces de mobilité pour les espèces. Elles favoriseront le développement d'un rideau végétal et préserveront les végétations rivulaires.

7.3 PROPOSITION DE MESURES DE SUPPRESSION OU DE REDUCTION DES IMPACTS

7.3.1 SUPPRESSION OU REDUCTION DES IMPACTS SUR LES MILIEUX AQUATIQUES.

Le réseau d'eau pluviale sera muni de bassins d'orage et de déshuileurs, afin de limiter les pollutions dans le cas de fortes pluies, limitant ainsi les impacts sur le milieu aquatique, et de la même façon, sur la faune et la flore bordant ces cours d'eau.

Les aménagements des zones à urbaniser seront réalisés en prenant des précautions afin de limiter les risques d'incident en phase de chantier, et limiter le passage de matières en suspension dans le cours d'eau.

7.3.2 SUPPRESSION OU REDUCTION DES IMPACTS SUR LA VEGETATION

Le PLU n'entraînant pas d'impact notable sur la végétation, aucune mesure compensatoire n'est à mettre en place dans le cadre de ce Plan Local d'Urbanisme. Les zones forestières sont préservées, la végétation imposée au règlement et les recuis le long des cours d'eau vont dans le sens de la réduction des impacts sur le site et l'environnement.

7.3.3 SUPPRESSION OU REDUCTION DES IMPACTS SUR LA FAUNE

La remise en état de la gravière passera par l'aménagement de berges graveleuses, à haut fond, des frayères, des plantations offrant gîte et couvert à une faune variée (notamment l'avifaune), constituant ainsi une mesure compensatoire à l'exploitation et à l'extension de cette gravière.

7.4 ESTIMATION DES COÛTS DES MESURES COMPENSATOIRES

Les coûts des mesures compensatoires concernant l'exploitation et l'extension de la gravière ont été chiffrés dans le dossier de demande d'autorisation.

7.5 RESUME NON TECHNIQUE DES ELEMENTS PRECEDENTS

La zone Natura 2000 vallée alluviale « Rhin-Ried-Bruch » sur le ban communal de Gerstheim abrite plusieurs habitats forestiers et milieux ouverts remarquables mentionnés dans la directive « Habitats », dont deux habitat prioritaires : **Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)** au niveau de l'île du Rhin et **pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuisonnement sur calcaires (*Festuco Brometalia*)**, en bordure des boisement à l'Est de la centrale électrique.

La commune présente également de nombreux milieux aquatiques diversifiés : gravière, Rhin, petit cours d'eau phréatiques, zones humides, susceptibles d'accueillir une faune, notamment aviaire, riche et variée.

Le Plan Local d'Urbanisme est propice au développement de la population et de l'activité, entraînant une augmentation des nuisances. La station d'épuration permettra le traitement des polluants en temps normal. Durant les périodes de pluie, la surcharge d'eau pluviale arrivera directement dans le cours d'eau, les polluants étant alors très dilués.

Le zonage du plan d'urbanisme protège la grande majorité de la zone Natura 2000 en zone N ou en espace boisé classé, permettant ainsi sa conservation.

L'avifaune remarquable, principalement aquatique, bénéficiera d'un réaménagement des berges de la gravière en fin d'exploitation, permettant ainsi une diversification de milieux. L'extension de l'urbanisation se fait cependant au dépend d'habitats naturels servant de site de nourrissage ou de zone de refuge à une partie de ces populations d'oiseaux.

D'une manière générale, les incidences du PLU de Gerstheim sur les zones Natura 2000 sont faibles voir nulles sur les habitats prioritaires.

7.6 METHODOLOGIE ET DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

La description des habitats terrestres et aquatiques du Site d'Intérêt Communautaire du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch s'appuie sur la cartographie des habitats recensés sur le site de la DIREN Alsace (fiches Natura et DOCOB).

Les études réalisées dans le cadre de la phase de terrain, datant de 2003, ont permis d'apporter un complément à ces données, notamment sur la présence de certaines espèces.

L'analyse de l'avifaune est basée sur la liste des espèces mentionnées dans l'annexe I de la directive « Oiseaux » et sur les milieux, notamment aquatiques, présents sur le ban communal.

COMMUNE DE GERSTHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n° 1 du P.L.U.

NOTICE DE PRÉSENTATION

Modification n° 1 du P.L.U. approuvée
par délibération du Conseil Municipal du

23 novembre 2009



Le Maire

Marc-Daniel ROTH



Fabienne OBERLÉ - Urbaniste

2^E Rue des Roses

67600 KINTZHEIM

NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE

(Complète le Rapport de Présentation)

SOMMAIRE

1.	L'OBJET DE LA MODIFICATION DU P.O.S.....	2
1.1.	La réhabilitation du site de l'ancien moulin.....	2
1.2.	La zone d'activité du Ried.....	6
1.3.	La rue de Daubensand.....	7
2.	LES DOCUMENTS MODIFIES.....	8
3.	LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE.....	8

La ville de Gerstheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 Juillet 2007. C'est le document en vigueur aujourd'hui, aucune procédure de modification ou de révision simplifiée n'ayant modifié le P.L.U. approuvé.

1. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU P.O.S.

La présente modification porte sur trois points, touchant pour l'essentiel au règlement. Toutefois, le plan de règlement est également modifié, à la marge.

1.1. La réhabilitation du site de l'ancien moulin

La commune de Gerstheim souhaite favoriser la réhabilitation du site de l'ancien moulin. Le projet vise à restructurer, réhabiliter et étendre le bâtiment existant en hôtel-restaurant. Les extensions se développeront dans le prolongement du bâtiment existant, en cohérence avec la typologie du bâtiment existant.

Le projet se localise en plein cœur du vieux village. Le site est desservi à l'ouest par la Rue du Château et la Rue de l'Eglise, au Nord par la Rue du Rhin et à l'est par la Rue du Moulin.



Localisation du projet - (Source : IGN – Géoportail)

Le P.L.U. approuvé a classé en secteur spécifique UAc cet espace (actuellement propriété communale), permettant notamment la réalisation d'un hôtel-restaurant, ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (afin de répondre aux besoins des seniors).



Le site, vu depuis la Rue du Château



Le Moulin, vu depuis l'est



Le Moulin, vu depuis le sud-est du site



Le Moulin vu depuis la Rue de l'Eglise

Toutefois, le projet de restructuration et d'extension du moulin ayant légèrement changé depuis l'approbation du P.L.U., il s'avère nécessaire d'adapter le document d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre du projet. Les adaptations portent uniquement sur des aspects réglementaires, visant à adapter en particulier les règles de hauteur, d'aspect extérieur (pente des toitures), de stationnement et de densité. De ce fait, les articles 10, 11, 12 et 14 de la zone UA sont revus.

1.1.1. L'article 10UA

a) Afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans la silhouette du vieux village, la modification vise ici à limiter la seule hauteur maximale au faitage pour les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif, leur hauteur à l'égout n'étant pas limitée. Celle-ci découle de l'application des dispositions de l'article 11UA en vigueur. Toutefois, pour permettre la réalisation d'une opération d'intérêt collectif (destinée au logement de seniors), la hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif est portée à 12 mètres. Il s'agit ici de ne pas entraver l'organisation interne de la construction.

b) Par ailleurs, pour prendre en compte l'évolution législative, qui a conduit à réformer le régime du permis de construire, la disposition limitant à un le nombre de niveau sous combles est supprimée, celle-ci ne trouvant plus à s'appliquer.

c) En dernier lieu, afin de permettre une l'évolution du bâti existant dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement du P.L.U., la modification permet de déroger à cette hauteur maximale dans le cas d'extension de bâtiments existants, dans le seul secteur UAc. Dans le P.L.U. approuvé, cette dérogation n'était ouverte qu'à l'aménagement et à la transformation. Cette modification permet l'extension, dans le respect des hauteurs existantes, d'une partie de l'ensemble du Moulin. Elle vise à conserver une harmonie d'aspect pour la globalité de l'ensemble bâti.

1.1.2. L'article 11UA

Il est revu (page 13) pour exclure les constructions d'intérêt collectif des dispositions régissant les pentes des toitures. Là encore, il s'agit de ne pas entraver un projet d'intérêt collectif qui doit répondre à des règles spécifiques. La commune souhaite ici déroger dans le seul cadre d'une nouvelle construction à vocation d'intérêt collectif, les règles restant en vigueur pour les constructions existantes, y compris dans le secteur UAc.

1.1.3. L'article 12UA

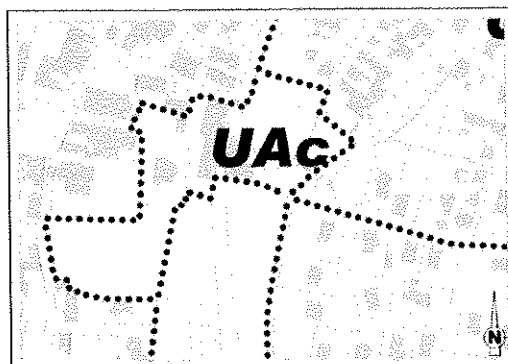
Il est complété (page 14) pour distinguer les obligations de réaliser des espaces de stationnement selon les secteurs. Ainsi, pour les constructions à usage d'hôtels, de gîtes et de débits de boissons, le P.L.U. approuvé dispose qu'une place de stationnement doit être réalisée par chambre, ce quel que soit le secteur de la zone UA considéré. La modification précise ce point en conservant la règle d'origine (1 place par chambre) pour les secteurs UAa et UAb. En revanche, pour le secteur UAc, afin de tenir compte des clients arrivant en bus, les normes de stationnement ont été réduites : il est demandé une place pour deux chambres.

En deuxième lieu, les normes de stationnement sont complétées pour imposer un nombre minimal d'espaces de stationnement à réaliser dans le cadre de l'implantation d'un équipement public ou d'intérêt collectif. En effet, une maison d'accueil pour personnes âgées non dépendantes doit s'implanter. S'agissant d'une structure destinée à accueillir des personnes valides et autonomes, la commune a souhaité que l'opération prévoie des espaces de stationnement en nombre suffisant, tant pour les résidents

que pour leurs visiteurs, à l'intérieur même des limites du secteur UAc. Il s'agit pour la commune de préserver la fluidité du trafic et la sécurité des déplacements piétons aux abords du site.

1.1.4. L'article 14UA

Le P.L.U. approuvé fixe à 0.7 le Coefficient d'Occupation des Sols pour l'ensemble de la zone UA. Or, la faisabilité du projet de restructuration du site du Moulin, (réhabilitation et extension) des bâtiments existants, risque d'être remise en question, compte tenu de la configuration du parcellaire (cf. extrait du plan du P.L.U. approuvé, ci contre). C'est pourquoi le C.O.S. est porté à 0.8 dans le seul secteur UAc. Il reste inchangé (0.7) dans les secteurs UAa et UAb.



1.2. La zone d'activité du Ried

L'instruction des permis de construire en zone IAUXb a mis en évidence les difficultés d'application des règles de prospect (reculs par rapport à la voie et reculs par rapport aux limites séparatives). C'est pourquoi il est proposé de les adapter, afin de faciliter l'urbanisation progressive de ce secteur.

1.2.1. L'article 6 IAUX

Le P.L.U. approuvé (page 60) impose un recul minimal de 12 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans un souci de cohérence et de continuité avec les règles régissant la zone UX contiguë, ce recul est porté à 5 mètres au-moins des voies existantes, à modifier ou à créer.

1.2.2. L'article 7 IAUX

Le recul minimal imposé par rapport aux limites séparatives est fixé à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. Cette disposition peut, notamment dans le cas de parcelles de taille relativement réduite, ou de configuration plus complexe, rendre le terrain inconstructible. C'est pourquoi l'article 7 IAUX est modifié pour limiter ce recul minimal à 3 mètres.

De plus, les modifications des règles de prospect permettront une gestion plus économe de l'espace.

1.2.3. L'article 11 IAUX

Les dispositions actuelles de l'article 11 IAUX (page 63) interdisent l'utilisation de bardage en façade des bâtiments.

La commune souhaite supprimer cette interdiction. En effet, s'agissant de bâtiments à vocation économique, l'utilisation de bardages en bois ou de bardage métalliques est fréquente, sans que cela nuise pour autant à la qualité architecturale du bâtiment. De plus, la commune s'est adjoint les services d'un coloriste dont la mission est d'assister la collectivité quant à l'aspect des façades et à leur intégration dans la typologie bâtie environnante.

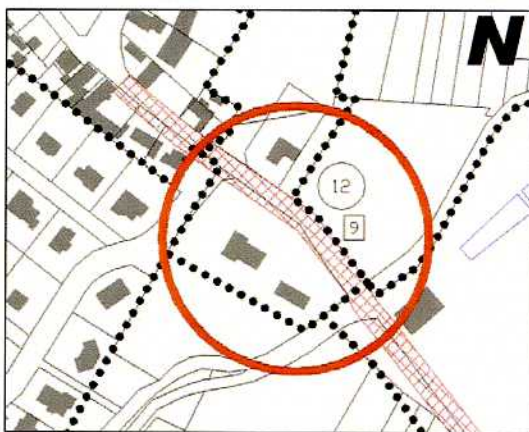
1.2.4. L'article 11 UX

Dans un souci de cohérence de traitement des futurs bâtiments sur l'ensemble du site à vocation d'activités économique au nord-ouest de Gerstheim, et contigu à la zone IAUXb, la disposition visant à interdire l'utilisation de bardages métalliques est également supprimée en zone UX (page 44).

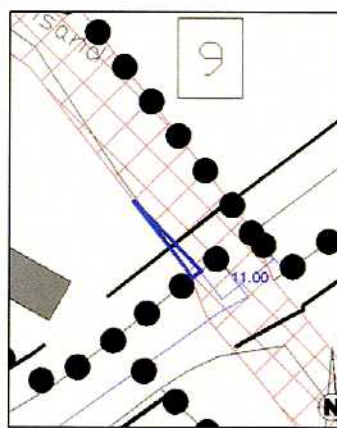
1.3. La rue de Daubensand

Le P.L.U. approuvé a défini un emplacement réservé n° 9 destiné à l'élargissement de la Rue de Daubensand, portant à 12 mètres l'emprise finale de cette voie qui relie le bourg aux équipements publics (scolaires et sportifs notamment) situés au sud de Gerstheim.

Les études plus récentes et plus précises sur cet axe ont conduit la commune à revoir à la marge le tracé de l'emplacement réservé sur une superficie très minime (de l'ordre de 30 m²). C'est ce qu'illustrent les deux extraits de plan ci-après.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait de la modification n° 1 : les terrains en bleus
sont distraits de l'emplacement réservé

2. LES DOCUMENTS MODIFIES

La présente modification concerne les documents suivants :

- le règlement pour la modification des articles 10, 11, 12 et 14 de la zone UA, de l'article 11 de la zone UX, et de celle des articles 6, 7 et 11 de la zone IAUx ;
- le plan de règlement, pour la réduction de l'emplacement réservé n° 9 (planche 2). Le tableau repris dans le cartouche de la planche 2 est également rectifié (les autres dispositions du zonage demeurent inchangées).

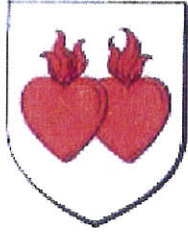
3. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

La modification est soumise aux dispositions de l'article L.123-13.

Elle respecte les dispositions de cet article, dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan ;
- elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- les points modifiés ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.



Commune de GERSTHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

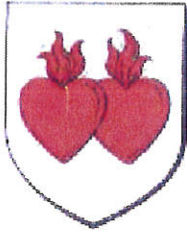
EXPOSE DES MOTIFS



Modification simplifiée du PLU
Approuvée par DCM du 15/12/2014



Le Maire
Laurence MULLER-BRONN



Commune de **GERSTHEIM**

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PRÉFECTURE

23 DEC. 2014

SÉLESTAT-ERSTEIN



MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Contenu du dossier

1. Exposé des motifs
2. Règlement (extrait, à substituer)
3. Zonage (planche au 1/2000^e à substituer)



Modification simplifiée du PLU
Approuvée par DCM du
15/12/2014



Le Maire
Laurence MULLER-BRONN



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

SOMMAIRE

A	PREAMBULE	4
1.	Les coordonnées du maître d'ouvrage	5
2.	Les objets de la modification simplifiée	5
2.1.	Rectification d'une erreur matérielle	5
2.2.	Ajustement de zonage	6
2.3.	Ajustement de règlement	6
3.	La justification de la procédure	7
4.	Le détail des éléments rectifiés	7
B	LE PLU MODIFIE	8
1.	Le plan de zonage	9
1.1.	Rectification de la limite entre la zone UBb et IAU1a	9
1.2.	Suppression de la mention d'un accès à prévoir entre la zone IAUXa et la zone IAU1c	10
1.3.	Synthèse : le zonage en vigueur	11
1.4.	Synthèse : le zonage après modification simplifiée	12
2.	Le règlement	13
2.1.	L'article 2IAU1 en vigueur	13
2.2.	La nouvelle rédaction de l'article 2IAU1	13
C	SITUATION AU REGARD DE NATURA 2000	14



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

A

Préambule



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Ville de GERSTHEIM
1, rue Reuchlin
67150 GERSTHEIM

Tél. 03.88.98.30.20
Fax 03.88.98.43.23
e-mail : mairie@gerstheim.fr

2. Les objets de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de Gerstheim a été approuvé le 16 juillet 2007 et a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du conseil municipal du 23 novembre 2009.

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objets :

1. la rectification du PLU pour erreur matérielle
2. un ajustement de zonage
3. et de règlement.

2.1. Rectification d'une erreur matérielle

Lors de la finalisation du PLU avant son approbation, les limites définitives entre la zone UBb (définies pour le projet de lotissement "Bancalis" déjà bien avancé) et la zone IAU1a ont été calées sur le découpage cadastral en vigueur avant la commercialisation de l'ensemble des lots du lotissement.

Or, les limites parcellaires ont évolué entre l'approbation du PLU et la finalisation et l'urbanisation complète de l'opération du Bancalis.



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN *superposition du site Bancalis et des limites parcellaires*

La présente modification simplifiée vise à intégrer dans leur globalité l'ensemble des terrains de l'opération Bancalis en zone UBb. En effet, des arrières de parcelles en façade ouest du site sont aujourd'hui classés en zone IAU1a, alors qu'ils font partie intégrante du lotissement Bancalis, et doivent donc être intégrés à la zone UBb, dans un souci de cohérence de traitement des unités foncières.

2.2. Ajustement de zonage

Les réflexions menées dans le cadre de la réalisation d'une zone commerciale au sud de Gerstheim avaient conduit les rédacteurs du PLU à formaliser des cheminements doux entre la future implantation commerciale et les opérations résidentielles à venir dans les zones IAU1a et IAU1c notamment.

Compte tenu de l'abandon par le porteur de projet de cette opération, le principe d'un cheminement permettant la liaison vers la zone IAU1c et vers la zone UBb n'apparaît plus pertinente. De plus, sa localisation initiale conduirait aujourd'hui à une immobilisation de terrain, alors que celui-ci pourrait utilement faire partie intégrante d'une future opération d'urbanisation résidentielle de la zone IAU1c.

Le plan de zonage est rectifié pour intégrer ce point.

2.3. Ajustement de règlement

Le règlement de la zone IAU1 prévoit pour le secteur IAU1a que toute opération d'aménagement doit porter sur une superficie minimale de 1 ha.

Or, la superficie du secteur IAU1a (de 1,4 ha) est diminuée de près de 0,2 ha. De plus, sans remettre en cause l'urbanisation rationnelle de ce secteur, certains terrains attenants à des constructions d'habitations situées à l'extrême nord du site ne pourront pas entrer dans une opération future (les propriétaires ne souhaitant pas vendre), l'opération projetée ne satisfera pas le seuil minimal de 1 ha.

C'est pourquoi, le règlement ne soumet plus à une superficie minimale l'aménagement ultérieur du secteur IAU1a. Les dispositions relatives aux secteurs IAU1b et IAUd sont mises en cohérence.



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, ou (en application des dispositions de l'article L.123-13-2) qu'il ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction, ou ne diminue les possibilités de construire, ou ne réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, la procédure de modification peut être simplifiée.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois.

4. Le détail des éléments rectifiés

Ont été modifiés :

1. Le plan de zonage pour ce qu'il concerne les limites des zones IAU1a et UBb, et la suppression de la "flèche" marquant un cheminement à prévoir vers et dans la zone IAU1c.
2. Le règlement de la zone IAU1 pour ce qu'il ne soumet plus à une superficie minimale de 1 ha la taille des opérations réalisables dans le secteur IAU1a.



Le Maire

Laurence MULLEK-BRONN

B

Le PLU modifié



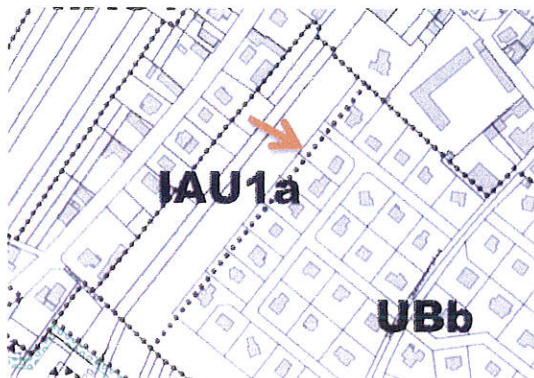
Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

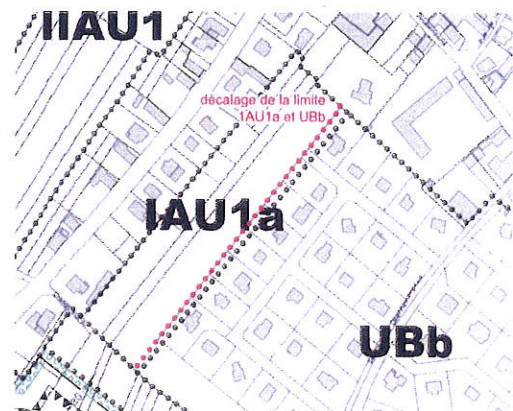
1. Le plan de zonage

1.1. Rectification de la limite entre la zone UBb et IAU1a

Il est modifié pour intégrer la modification de la limite entre la zone UBb et IAU1a, afin d'intégrer l'ensemble des parcelles de la façade Ouest de la zone UBb dans cette zone pour assurer la cohérence des règles d'urbanisme sur les parcelles vendues et déjà urbanisées.



Le PLU en vigueur



Le PLU modifié

La superficie de zone figurant en page 165 du rapport de présentation du PLU approuvé est modifiée :

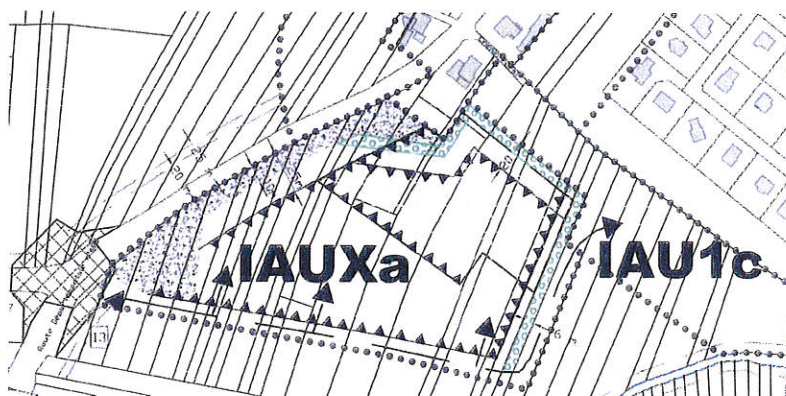
Secteur UBb	6,8 ha (PLU en vigueur)	+ 0,2 ha	= 7 ha (PLU modifié)
Secteur IAU1a	1,4 ha (PLU en vigueur)	- 0,2 ha	= 1,2 ha (PLU modifié)



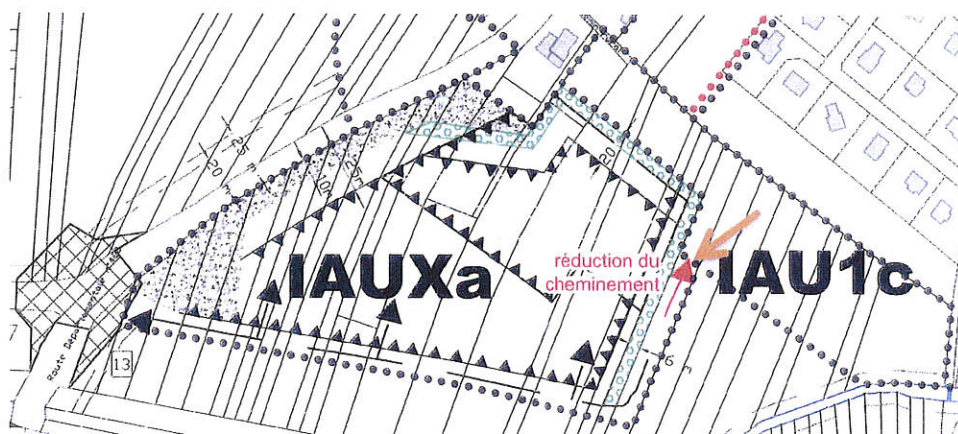
Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

1.2. Suppression de la mention d'un accès à prévoir entre la zone IAUXa et la zone IAU1c



Le PLU en vigueur



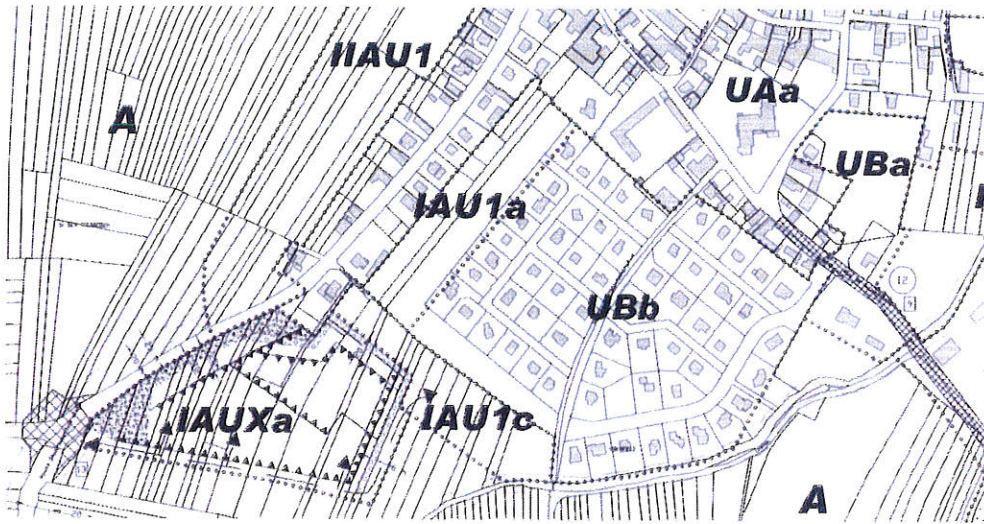
Le plan de zonage après réduction de la "flèche" marquant le principe de poursuite des cheminements de la zone IAUXa vers la zone IAU1c

Le Maire



Laurence MULLER-BRONN

1.3. Synthèse : le zonage en vigueur



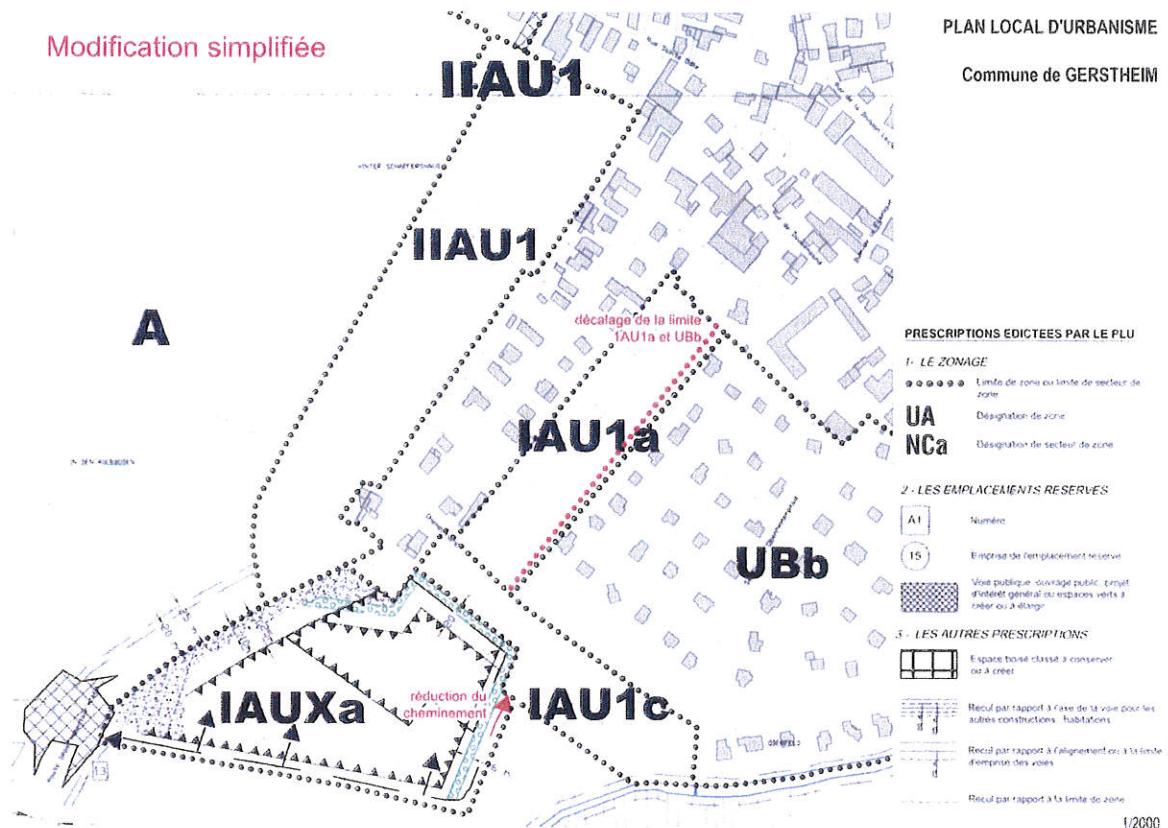
Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Le Maire


Laurence MULLER-BRONN

1.4. Synthèse : le zonage après modification simplifiée



Extrait du plan de zonage la modification de la limite de zone entre la zone UBb et la zone IAU1a, et réduction du cheminement en zone IAUXa



Le Maire


Laurence MULLER-BRONN

2. Le règlement

2.1. L'article 2IAU1 en vigueur

Article 2 IAU1 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 - Conditions de l'urbanisation

Dans les secteurs IAU1a, IAU1b et IAU1d :

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement.

Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale :

- ▪ 1.00 ha (10.000 m²) en secteurs IAU1a,
- d'un seul tenant pour les secteurs IAU1b et IAU1d,

sauf celle achevant l'urbanisation de la zone,

Dans le secteur IAU1c :

L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements (réseaux d'eau et d'assainissement, voirie...). Il n'est pas fixé de superficie minimale par opération.

Dans toute la zone :

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement ultérieur cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2. La nouvelle rédaction de l'article 2IAU1

Les paragraphes modifiés apparaissent en rouge.

2.1 – Conditions de l'urbanisation

Dans le secteur IAU1a

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'opération(s) d'aménagement.

Il n'est pas fixé de superficie minimale par opération.

Dans les secteurs IAU1b et IAU1d :

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'opération(s) d'aménagement.

L'urbanisation de chacun des secteurs devra être réalisée d'un seul tenant.

Dans le secteur IAU1c :

... (pas de modification)

Dans toute la zone :

... (pas de modification)



Le Maire

Laurence MULLEK-BRONN

C

Situation au regard de Natura 2000



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN

Commune de Gerstheim

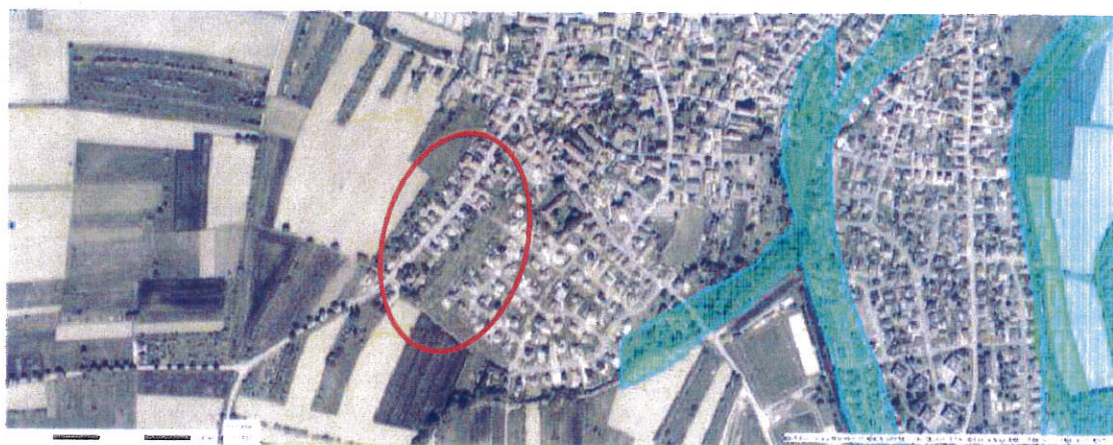
Modification simplifiée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Situation au regard de Natura 2000

Le territoire communal de Gerstheim est concerné par deux sites Natura 2000 :

1. le site FR4201797 – Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch
2. le site FR4211810 – Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim.

La localisation de ces sites est reprise ci-après.

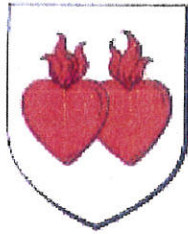


La présente modification simplifiée, ne modifiant pas les modalités d'urbanisation retenues dans le cadre du PLU approuvé, ne remet pas en cause les sites Natura 2000.



Le Maire

Laurence MULLER-BRONN



Commune de GERSTHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

REGLEMENT (extrait, à substituer)



 **OTE INGÉNIERIE**
des compétences au service de vos projets

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

Modification simplifiée du PLU
Approuvée par DCM du 15/12/2014


Le Maire

Laurence MULLER-BRONN



- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières, les étangs.

Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Article 2 IAU1 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 - Conditions de l'urbanisation

Dans le secteur IAU1a

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'opération(s) d'aménagement.

Il n'est pas fixé de superficie minimale par opération.

Dans les secteurs IAU1b et IAU1d :

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'opération(s) d'aménagement.

L'urbanisation de chacun des secteurs devra être réalisée d'un seul tenant.

Dans le secteur IAU1c :

L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements (réseaux d'eau et d'assainissement, voirie...). Il n'est pas fixé de superficie minimale par opération.

Dans toute la zone :

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement ultérieur cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités commerciales, artisanales ou de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone,

