

Commune de

GERSTHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Elaboré le
20/06/1979
Révisé le
19/01/1989
Révision
simplifiée n°1 le
14/11/2005
Révision
simplifiée n°2 le
14/11/2005

REVISION N° 2

APPROBATION

Vu pour être annexé à

la délibération du 16 juillet 2007

A GERSTHEIM

LE

- 7 AOUT 2007

Le Maire

Marc-Daniel ROTH



COMMUNE DE GERSTHEIM

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



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Juillet 2007



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



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

GERER ET PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU

Rappel des besoins et/ou des enjeux :

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. 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.

ORIENTATIONS

1. Prise en compte du risque d'inondation, lié à la proximité de la nappe.
2. Protection de la végétation en berge des cours d'eau et interdiction de certaines essences en bordure des berges (peupliers).
3. Prise en compte des zones sensibles du point de vue de l'inondabilité (entre la Zembs et le canal).
4. Limitation et contrôle des déversements dans les cours d'eau, en se préservant de leur débordement.
5. Adaptation et phasage des réseaux au regard des extensions prévues
6. Prendre en compte la proximité de la nappe dans la définition des projets de construction, en distinguant les secteurs sensibles, sujets de façon plus superficielle à l'inondation, et ceux réellement inondés.
7. Dans le milieu urbain, préservation des berges des cours d'eau de toute construction et aménagements ponctuels de leurs abords.
8. Certains secteurs ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement. Les modalités de préservation de la nappe par des dispositifs adaptés seront à mettre en place.
9. Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement et mise en œuvre des moyens correspondants.

PRESERVER LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Rappel des besoins et/ou des enjeux :

La commune dispose d'un paysage riche et sensible, structuré par diverses formes de boisements qui en assurent la qualité et la diversité.

La disparition des boisements (vergers, arbres en berge des cours d'eau, alignements) entraînerait une perte d'identité, une banalisation du paysage et un appauvrissement de la qualité du cadre de vie.

ORIENTATIONS

1. Création d'espaces de transition, végétalisés, entre l'espace agricole et l'espace urbain.
2. Prise en compte des vergers remarquables dans la définition des limites urbaines du village.
3. Protection contre le défrichement et/ou l'urbanisation des espaces et des boisements remarquables.
4. Protection des cordons végétaux en bordure de la Zembs, de la Weil, du Muehlbach, de la Lachter, du Sauerwinkelgraben, du Brunnwasser, du Dachgraben.
5. Protection des alignements d'arbres : en bordure de la RN924, en bordure du canal du Rhône au Rhin, en bordure de la RD468, autour de la jonction de la RD924 et la RD20
6. Préservation de la structure foncière qui contribue à la richesse du paysage, notamment entre le village et le canal.
7. Valorisation paysagère et réaménagement de la gravière, en prévoyant dès aujourd'hui, en parallèle au projet d'extension, la requalification du site en fin d'exploitation.
8. Compatibilité et cohérence entre la protection environnementale de « l'île du Rhin » et les éventuels développements « de détente et de découverte » localisés autour des constructions existantes au bord du Rhin.

PRESERVER LE CARACTERE ARCHITECTURAL ET URBAIN DU TISSU BATI DU VILLAGE

Rappel des besoins et/ou des enjeux :

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.

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.

ORIENTATIONS

1. Mise en œuvre de principes permettant d'encadrer la mutation urbaine et l'évolution des constructions (maisons en ruines, anciennes dépendances agricoles, sites à enjeux...).
2. Définition, quartier par quartier, des caractéristiques du bâti qui doivent être pérennisées (implantation des constructions, hauteur, toitures...).
3. Définition des règles qui limitent les constructions en deuxième ligne.
4. Définition de l'enveloppe urbaine maximale pour les extensions du village.
5. Préservation des vues vers les églises et la silhouette caractéristique du village.
6. Identification des fonctions à privilégier et définition d'un cadre d'aménagement des espaces publics pour créer des espaces de détente et de proximité
7. Création possible d'espaces publics à proximité des cours d'eau :
 - rue du Moulin / le Muehlbach
 - l'ancien lavoir / le Muehlbach
 - Rue des Lilas / le Muehlbach,
 - etc ...
8. Valorisation paysagère des cheminements sur la rue du Ried (camping – village), ainsi que de la façade Ouest de la zone d'activités

ASSURER LA SECURITE ET LE CONFORT DES DEPLACEMENTS A L'INTERIEUR DU VILLAGE

Rappel des besoins et/ou des enjeux :

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.

ORIENTATIONS

1. Centralité renforcée autour de la Mairie et des principaux axes, en privilégiant les commerces et les activités de services (professions libérales, services de proximité...).
2. Redéfinition des secteurs de développement du tissu urbain en tenant compte de la situation :
 - du pôle scolaire et sportif
 - du pôle administratif / mairie / salle des fêtesafin de limiter l'usage indispensable de la voiture pour accéder aux commerces et aux équipements publics.
3. Définition de limites aux extensions de l'urbanisation vers le nord et vers l'ouest
4. Renforcement de la mixité des fonctions (résidentielle et économiques) dans les quartiers de développement, sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement résidentiel, et en prenant en compte les problématiques de stationnement.
5. Création de cheminements transversaux (piétons et cyclistes) les différents quartiers.
6. Prise en compte des besoins en stationnement pour :
 - les équipements sportifs
 - les commerces et activités rue de la Brigade Alsace – Lorraine et rue du Rhin
 - les résidents dans les quartiers denses.
7. Sécurisation adaptée des entrées de ville : RD131 entrée Ouest / RD468 entrée Nord / RD924 entrée Est / rue de Daubensand entrée Sud / RD468 entrée Sud

MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET CONFORTER LA DIVERSITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Rappel des besoins et/ou des enjeux :

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 socioculturels.

ORIENTATIONS

1. A l'horizon 2015, la population communale pourrait compter 3 500 habitants, tout en préservant l'image d'une petite ville, et en évitant de se transformer en village-dortoir.
2. Poursuite du développement urbain progressif et régulier en prévoyant des zones d'extension à court, moyen et à long terme, ainsi que des secteurs de développement à très long terme (à l'échelle de vingt ans) pour un développement ultérieur vers le nord de l'agglomération.
3. Prise en compte des besoins en équipements et services nouveaux à la population (accueil de la petite enfance, équipements de loisirs...).
4. Intégration des mutations du bâti.
5. Prise en compte de l'urbanisation potentielle des terrains inoccupés en « dents creuses » (nombre de logements et typologie des constructions, accès, ...).
6. Définition d'un cadre permettant d'éviter que l'implantation de collectifs ne dénature l'harmonie du paysage urbain.
7. Maîtrise de l'imbrication des différentes formes d'habitat dans le tissu bâti existant et dans les zones de développement résidentiel, tout en favorisant la mixité entre individuel et collectif, afin de privilégier l'habitat intermédiaire et le locatif, dans un souci d'intégration paysagère.

CONFORTER ET PERENNISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE

Rappel des besoins et/ou des enjeux :

La diversité et le maintien des activités économiques (secondaires, tertiaires, commerces, agricoles, touristiques) contribuent à la dynamique de la commune.

Le soutien de cette diversification, en tenant compte des besoins futurs de la population, permettra à la commune d'éviter l'évolution vers un village dortoir.

ORIENTATIONS

1. Accueil de nouvelles activités économiques dans la commune.
2. Accueil des commerces et services de proximité compatibles avec un environnement résidentiel dans l'ensemble de la commune
3. Consolidation de l'attractivité commerciale et de services autour des deux axes principaux du village (Rue du Général de Gaulle et Rue du Rhin)
4. Mise en œuvre de l'extension et du déplacement du magasin COOP.
5. Maintien et développement de la zone d'activité existante, et définition des principes de sa valorisation.
6. Définition du cadre de l'extension de la gravière.
7. Pérennisation de l'activité agricole en permettant leur développement, sans risque de gêne réciproque avec les quartiers d'habitation.
8. Amélioration de l'attractivité touristique de Gerstheim en mettant en valeur les structures d'accueil et les équipements existants.
9. Valorisation du site de l'étang et du camping et amélioration de la qualité paysagère de la liaison entre le camping et le village.
10. Aménagement des sentiers touristiques existants.



