

Commune de MITTELSCHAEFFOLSHEIM

PLAN LOCAL d'URBANISME



Rapport de présentation

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 7 juin 2013

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 09401	Page : 2/160
0	07/06/2013	PLU - RP	OTE - Léa DENTZ	L.D.		
URB1						
LD						

Sommaire

A	INTRODUCTION	7
1.	Coordonnées de la commune	8
2.	Evolution du document d'urbanisme	8
3.	La procédure de l'enquête publique	9
B	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	10
1.	Positionnement communal	11
1.1.	Situation géographique	11
1.2.	Rattachement administratif et intercommunal	13
1.3.	Cadre juridique supra communal du PLU	14
1.4.	Historique	18
2.	Diagnostic socio-économique	20
2.1.	La population	20
2.2.	L'habitat	25
2.3.	L'économie	33
2.4.	Les réseaux de transports et déplacements	40
3.	Analyse urbaine	44
3.1.	Patrimoine architectural	44
3.2.	Morphologie urbaine	45
3.3.	Caractéristiques du bâti	47
3.4.	Le potentiel de renouvellement urbain	55
3.5.	Les équipements publics	58
3.6.	La desserte par les technologies de l'information et de la communication	60
3.7.	Réseau viaire	62
3.8.	Le stationnement	63

C	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	64
1.	Les éléments constitutifs du paysage	65
1.1.	La topographie	65
1.2.	La géologie	66
1.3.	Le réseau hydrographique	67
1.4.	L'occupation du sol	68
1.5.	L'analyse paysagère	73
2.	Les milieux naturels sensibles	82
2.1.	L'aire de reconquête du Grand Hamster	82
2.2.	Trame verte régionale	83
3.	L'exploitation des ressources	86
3.1.	Caractéristiques géologiques	86
3.2.	L'alimentation en eau	86
3.3.	Les sites archéologiques	87
3.4.	L'énergie	88
4.	Les nuisances et les risques	89
4.1.	L'assainissement	89
4.2.	Les déchets	90
4.3.	Le bruit	90
4.4.	Les sites et sols pollués	90
4.5.	Les risques naturels	90
4.6.	Les risques industriels	95
4.7.	Les périmètres de réciprocité agricoles	95
4.8.	Le climat et la qualité de l'air	97
D	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	101
1.	Analyse de l'évolution de l'urbanisation	102
1.1.	Analyse sur le long terme	102
1.2.	Analyse des permis de construire des 10 dernières années	104
2.	Analyse des espaces consommés	106

E	ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES	108
1.	Le respect des principes directeurs des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme	109
2.	Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	110
2.1.	Le SCOTERS	110
2.2.	Le SDAGE Rhin	112
3.	Les documents pris en compte par le PLU	118
3.1.	La politique trame verte de la Région Alsace	118
3.2.	Le Programme Régional pour la Qualité de l'Air en Alsace	120
F	JUSTIFICATION DE CHOIX RETENUS	121
1.	Identification et hiérarchisation des enjeux de la commune	122
1.1.	Evolution de la population	122
1.2.	Besoins en logements	122
1.3.	Activité économiques	122
1.4.	Patrimoine naturel et paysager	122
1.5.	Prendre en compte le risque de coulées de boue	122
1.6.	Déplacements et stationnement	122
2.	Présentation de la démarche d'élaboration du PLU : les grands principes retenus	123
3.	Les objectifs poursuivis dans le PADD	138
4.	Illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	139

5. La traduction réglementaire de ces objectifs	140
5.1. Les zones urbaines	140
5.2. Les zones à urbaniser	144
5.3. Les zones agricoles	146
5.4. La zone N	147
5.5. La zone Nx	148
5.6. Tableau des surfaces de zones	150
5.7. Orientations d'aménagement et de programmation	151
5.8. Dispositions particulières	152
 G EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	 153
1. L'exploitation des ressources	154
1.1. La gestion de l'espace	154
1.2. L'eau	155
1.3. L'énergie	155
2. Les paysages et les espaces naturels	156
2.1. Les espaces naturels	156
2.2. Etude de la fragmentation et de la connectivité vis-à-vis de l'habitat du grand hamster	156
2.3. La préservation des paysages	158
2.4. Le maintien de la vocation agricole des terres	158
3. Les nuisances	159
3.1. Le bruit	159
3.2. Les déchets	159
4. Les déplacements	160
5. La prise en compte des risques	160

A Introduction

1. Coordonnées de la commune

Commune de Mittelschaeffolsheim



Mairie
47a rue Principale
67170 MITTELSCHAEFFOLSHEIM



(03) 88 51 26 00



mairie.mittel@wanadoo.fr

représentée par :

- M. Joseph KRAUT, Maire
- M. Albert HUCK, adjoint au maire

2. Evolution du document d'urbanisme

La commune de Mittelschaeffolsheim ne disposait pas de document d'urbanisme.

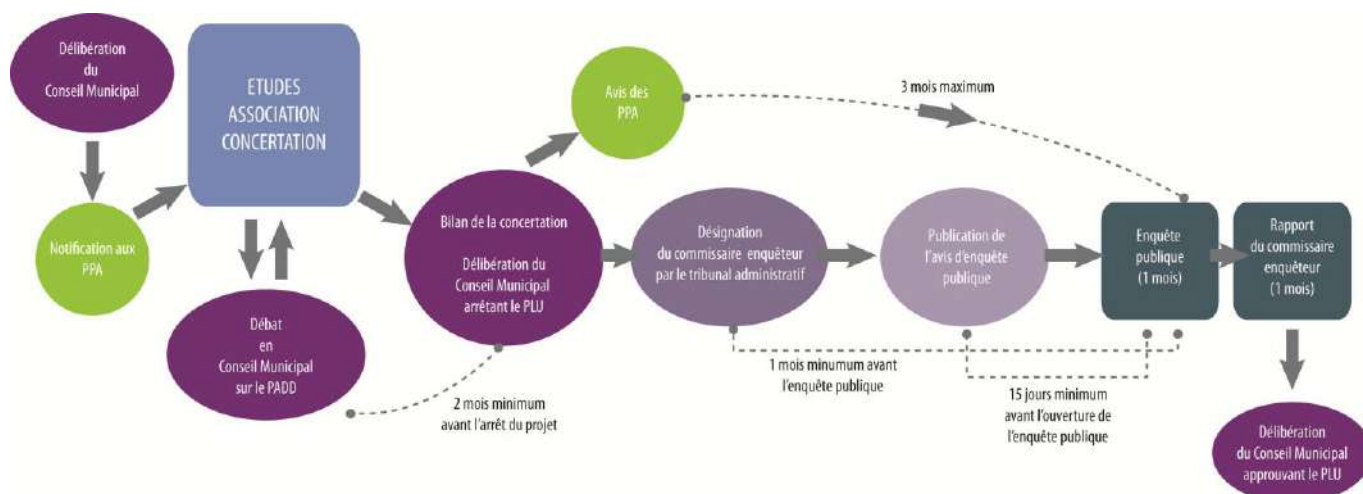
Par délibération du 29 août 2008, la commune de Mittelschaeffolsheim a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette élaboration est motivée par les objectifs suivants :

- maitriser l'urbanisation et offrir des terrains constructibles à destination de la demande locale essentiellement (proximité de la CUS),
- encadrer les futures constructions (hauteur, emprise au sol, SHON,...),
- maitriser le développement des exploitants agricoles,
- se doter d'outils réglementaires afin d'aménager la voirie dans des conditions satisfaisantes,
- réfléchir à l'éventualité d'accueil d'un groupe scolaire dans le cadre du regroupement pédagogique avec les communes voisines.

3. La procédure de l'enquête publique

Le schéma suivant présente la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU et indique de quelle manière l'enquête publique s'inscrit dans cette procédure



Selon les dispositions de l'article L123-10 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est "réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement."

A l'issue de l'enquête publique et conformément aux dispositions de l'article L123-10 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

B Diagnostic territorial

1. Positionnement communal

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Mittelschaeffolsheim se situe au Nord du département du Bas-Rhin.

La commune se trouve :

- à 5 km au Sud-Ouest de Brumath,
- à 15 km au Nord de Strasbourg.

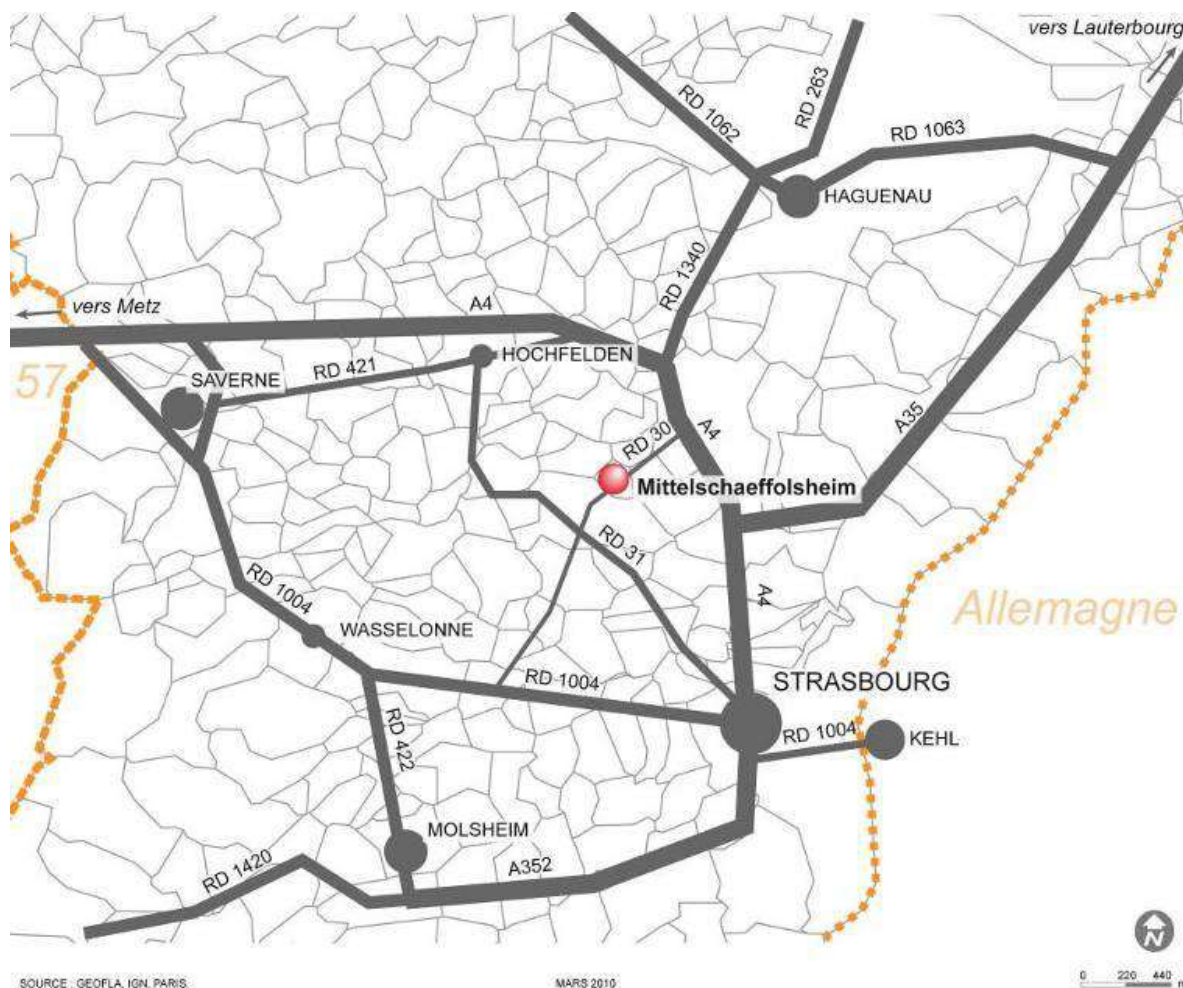


Illustration 1 : Carte de localisation de la commune

Les communes limitrophes sont :

- Mittelhausen au Nord-Ouest,
- Bilwisheim au Nord-Est,
- Olwisheim à l'Est,
- Berstett au Sud.

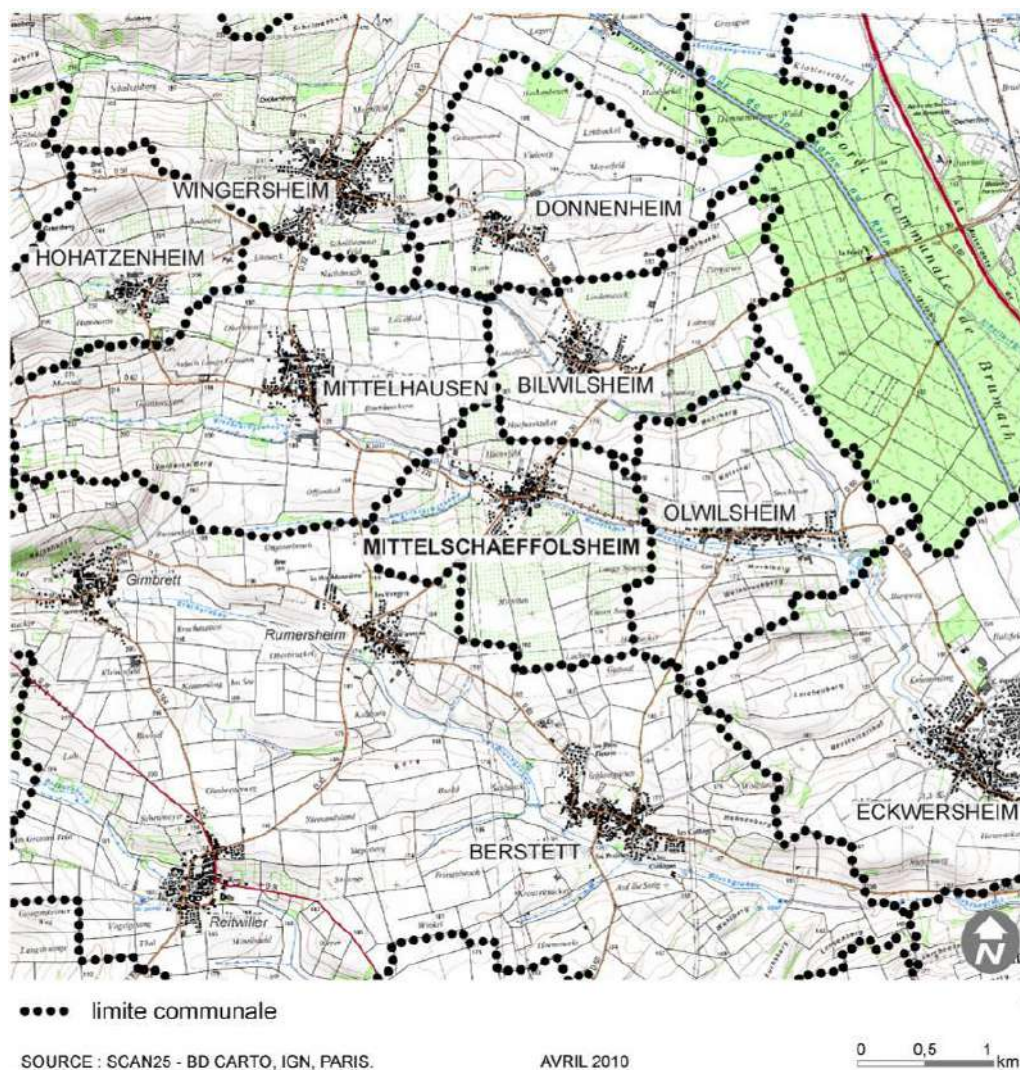


Illustration 2 : Carte des communes limitrophes

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim occupe une superficie de 260 ha pour une population de 522 habitants en 2010.

1.2. RATTACHEMENT ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL

La commune de Mittelschaeffolsheim fait partie du canton de Brumath et est rattachée à l'arrondissement de Strasbourg-Campagne.

La commune adhère à la **communauté de communes de la Région de Brumath** qui a été créée le 27 décembre 1996. Elle regroupe 10 communes : Bernolsheim, Bilwisheim, Brumath, Donnenheim, Krautwiller, Kriegsheim, Mittelschaeffolsheim, Mommenheim, Olwisheim et Rottelsheim.

Les communes membres ont transféré à la Communauté de Communes des compétences dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
- Politique du logement et du cadre de vie
- Voirie d'intérêt communautaire
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
 - Equipements culturels et sportifs
 - Equipements de l'enseignement préélémentaires et élémentaires
- Service des écoles
- Transports scolaires effectués dans le cadre des regroupements pédagogiques intercommunaux
- Toutes actions d'animation et de promotion à destination de l'enfance et de la jeunesse
- Animation d'un point d'informations sur les modes de garde de la petite enfance.

La commune de Mittelschaeffolsheim adhère également :

- au Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du Kochersberg,
- au Syndicat Mixte pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) du secteur de Haguenau-Saverne,
- au Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de la Région de Brumath (pour l'assainissement collectif).

1.3. CADRE JURIDIQUE SUPRA COMMUNAL DU PLU

La commune de Mittelschaeffolsheim est inscrite dans le périmètre des documents supra-communaux qui s'imposent à son PLU suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territorial de la Région de Strasbourg (SCOTERS),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse (SDAGE),
- Le SAGEECE de la Zorn et du Landgraben.

1.3.1. Le SCOTERS

Le SCOT de la Région de Strasbourg a été approuvé le 1^{er} juin 2006, il s'articule autour de trois objectifs politiques :

- conforter la métropole strasbourgeoise,
- veiller au développement équilibré du territoire de la Région de Strasbourg,
- préserver, développer et mettre en valeur les qualités du territoire.

Chaque commune du territoire a un rôle à jouer :

- la ville de Strasbourg devra assumer les équipements de niveau régional, national et européen et conforter son rôle de locomotive pour tout le territoire,
- les trois pôles urbains de la CUS accueillant les nœuds de transports en commun sont des relais pour organiser ces secteurs denses en services et en emplois et pour mettre en réseau l'ensemble du territoire du SCOTERS,
- les 9 bourgs centres (dont Brumath) assurent les besoins en équipements et en services de leur bassin de vie et sont des relais hors CUS,
- les communes (dont Mittelschaeffolsheim) assurent les besoins de leurs habitants.

Le territoire doit s'organiser autour des transports en commun :

- les communes bien desservies par les transports en commun ou ayant vocation à l'être sont le lieu privilégié de production de logements. Elles doivent rechercher une densité et une diversité des logements et favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier,
- les communes qui ne sont pas bien desservies par les transports en commun à échéance du SCOTERS, produisent du logement à la hauteur des besoins de leurs habitants. Le renouvellement urbain devra être privilégié et l'extension des surfaces à urbaniser devra être limitée et définie au regard de la taille de la commune.

Le territoire doit répondre aux besoins en logements des habitants :

- Strasbourg doit produire 900 logements par an,
- la CUS, hors Strasbourg, doit produire 1800 logements par an,
- les autres communes doivent produire 1300 logements par an en privilégiant la proximité des transports en commun.

Le développement doit garantir le bon fonctionnement de la commune et optimiser le foncier :

- le SCOTERS donne la priorité au renouvellement urbain, à la maîtrise des zones d'extension urbaine, à la construction dans toutes les communes d'au moins 25% d'habitat intermédiaire¹, économe en espace,
- le SCOTERS préconise le développement de la mixité sociale par la production de logements locatifs et la diversité des formes urbaines,

Cette offre en logements doit être disponible pour tous et nécessite donc une diversification des formes de logements dans toutes les communes et le développement de logement social.

Le territoire doit optimiser et partager le développement économique, il prévoit :

- la création ou la continuité de trois plateformes d'activités inter-intercommunales de 100 ha chacune,
- l'optimisation voire l'extension des sites métropolitains existants,
- 21 sites de développement économique intercommunaux de 20 à 60 hectares maximum chacun,
- si nécessaire, un site à l'échelle de la commune de l'ordre de 3 à 5 ha en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, pour permettre de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale.

¹

Définition de l'habitat intermédiaire, au sens du SCOTERS :

Forme urbaine à part entière pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie du foncier (facilitation de la densification), à l'appropriation de l'espace par les habitants et à la création de lieux de proximité. L'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types : les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande, les petits collectifs d'une volumétrie proche des maisons (villa urbain, maison de ville ou de bourg) et certaines formes d'habitat mélangeant les aspects de l'individuel et du collectif (corps de ferme transformés en habitat).

Le développement du territoire doit préserver le cadre de vie et le bon fonctionnement écologique du territoire :

- il assure la protection des noyaux d'espèces les plus sensibles du territoire, la protection des axes à enjeux environnementaux et prévoit la préservation ou la restauration de la trame verte régionale,
- pour protéger la ressource en eau, il maintient l'espace de liberté des rivières et leurs cortèges végétaux, il interdit la construction dans les zones inondables naturelles, il restreint fortement la construction dans les zones inondables urbanisées ou agglomérées à quelques projets s'ils sont stratégiques, localisés en zones de risques modérés et s'ils assurent la compensation hydraulique de leurs impacts,
- pour offrir un contrepoids à la densité recherchée dans les communes, le SCOTERS organise, pour les habitants, de vastes espaces de promenade et de loisirs en réseau.

1.3.2. Le SDAGE Rhin

Avec la mise en œuvre de la Directive-Cadre sur l'Eau, en France, le SDAGE devient l'instrument de la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Il passe ainsi d'un statut de document d'orientation à celui d'un document de programmation.

Les orientations du SDAGE du bassin du Rhin, approuvé le 27 novembre 2009, sont organisées en 6 thèmes :

- Eau et santé
- Eau et pollution
- Eau, Nature et Biodiversité
- Eau et rareté
- Eau et aménagement du territoire (inondations et préservation des ressources naturelles, alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation)
- Eau et gouvernance

Le territoire de Mittelschaeffolsheim est inclus dans le SDAGE Rhin. Il convient donc de prendre en compte ses orientations dans l'élaboration du PLU.

1.3.3. Le SAGE et le SAGEECE

Le SAGE constitue la déclinaison à l'échelle locale des orientations du SDAGE. Pour l'heure, aucun SAGE n'est défini sur le bassin de la Zorn, dans lequel s'inscrit la commune de Mittelschaeffolsheim.

En revanche, sous l'égide du Conseil Général du Bas-Rhin, un SAGEECE (Schéma d'aménagement de gestion de l'eau et entretien des cours d'eau) a été approuvé sur les bassins de la Zorn et du Landgraben. Cet outil constitue une version non réglementaire du SAGE avec un caractère opérationnel qui fédère les acteurs autour d'un programme d'actions pluriannuel.

Cinq objectifs spécifiques ont été définis pour le SAGEECE de la Zorn et du Landgraben :

- gestion des crues :
 - définir une stratégie de réduction des risques d'inondation pour les fortes crues,
 - préserver les zones inondables.
- définir une stratégie de gestion des étiages,
- restaurer, recréer, entretenir les biotopes et les diversifier,
- définir des actions à vocation piscicole et halieutique,
- valoriser les loisirs liés à la rivière.

1.3.4. Le Plan régional pour la qualité de l'air

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) vise à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air. Elaboré et piloté par le Conseil Régional, le PRQA de la Région Alsace a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 Décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation fin 2006 et sa révision a débuté le 27 Septembre 2007.

Le PRQA comporte les orientations relatives à la maîtrise des émissions de sources mobiles. Il préconise notamment « la recherche à travers les documents d'urbanisme d'une implantation des zones d'activités et des zones d'habitat permettant une maîtrise des besoins de transport et une organisation rationnelle de l'offre de moyens de déplacements ». Il prévoit également « le développement des aménagements favorisant les piétons, les cyclistes et la limitation de l'offre de stationnement en centre-ville, dans les entreprises et les administrations ».

Le PRQA préconise au niveau communal :

- la maîtrise des besoins de déplacements,
- l'organisation rationnelle des transports en commun,
- le développement des circulations douces.

1.4. HISTORIQUE

Mentionné pour la première fois au XII^{ème} siècle, Mittelschaeffolsheim abritait des possessions du couvent de Sindelsberg.

Après l'avènement des Habsbourg en 1272, Mittelschaeffolsheim devient village d'empire (Reichsdorf) relevant donc directement du domaine impérial. La commune est administrée par le Grand Bailliage de Haguenau (Landvogtei) ce qui lui permet de demeurer catholique lors de la Réforme.

La dîme est perçue pour moitié par le chapitre de la Cathédrale de Strasbourg et pour l'autre moitié par l'abbaye de Neuwiller.

Lors de la période révolutionnaire, Mittelschaeffolsheim se fait remarquer en 1795 par l'administration du canton de Brumath pour son soutien à la religion catholique en bravant les lois anticléricales.



Illustration 3 : Extrait de la carte de Cassini – XVIII^{ème} siècle

Synthèse

La commune de Mittelschaeffolsheim fait partie de la communauté de communes de la Région de Brumath et lui a transféré certaines compétences comme l'eau, les déchets, les zones d'activité et l'entretien de la voirie. Etant intégrée au territoire du SCOTERS, l'élaboration du PLU se fera en concordance avec les préconisations du SCOTERS. Mittelschaeffolsheim est identifiée par le SCOTERS en tant que commune dont le développement doit être maîtrisé. Les orientations consistent à optimiser le foncier, par la production d'habitat intermédiaire et la construction de logements aidés et soutenir sa vocation agricole tout en veillant à la préservation du Grand Hamster.

Enjeux

Quel positionnement adopter pour la commune au sein de la communauté de communes ?

Quelles conséquences du SCOTERS pour Mittelschaeffolsheim ?

2. Diagnostic socio-économique

2.1. LA POPULATION

2.1.1. Démographie

La population de Mittelschaeffolsheim a connu une relative stabilité de 1861 à 1990 avec des oscillations entre 235 habitants (en 1876) et 290 habitants (en 1861).

Depuis 1990, la population est en croissance forte et constante et atteint 490 habitants en 2006. Elle s'élève à 522 habitants en 2010.

La croissance de la population entre 1999 et 2006 a été de plus de 17%. Entre 2006 et 2010, la population continue d'augmenter mais de façon moins rapide. Le taux de variation est ici de 6,5%.

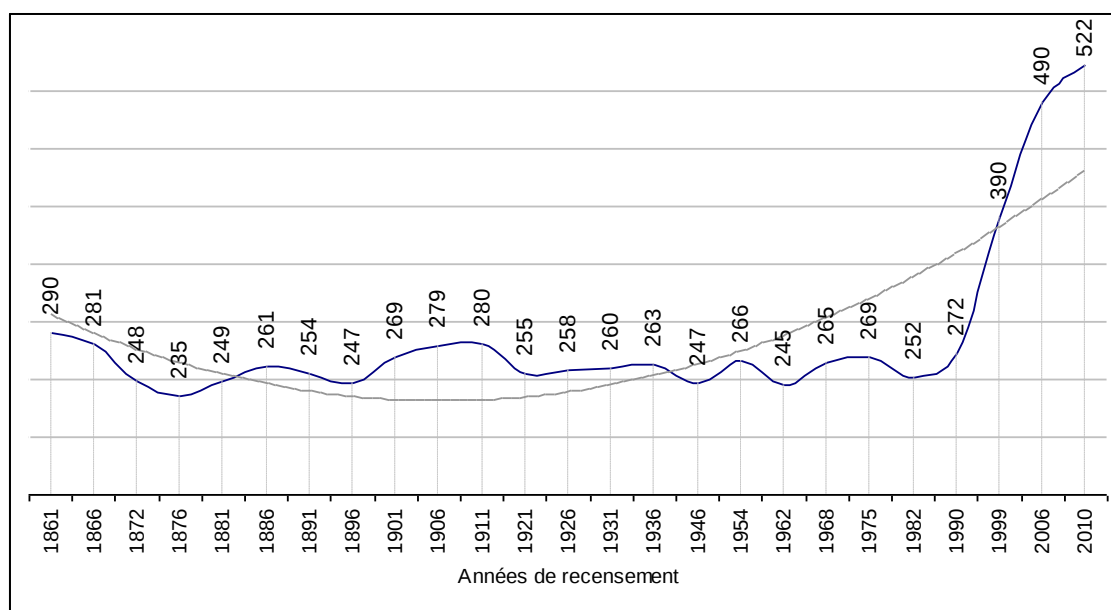


Illustration 4 : Evolution démographique de la population sans double compte de 1861 à 2010

Période inter-censitaire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux de variation annuel moyen	0,2	-0,9	1	4,1	3,3
dû au solde naturel	0,3	-0,2	0	0,7	1,2
dû au solde migratoire	-0,1	-0,8	1	3,4	2,1

Illustration 5 : Données de variation annuelle, solde migratoire, naturel en période intercensitaire

Durant les périodes de 1968-1975 et 1975-1982, le faible taux de variation de la population s'explique par un équilibre entre solde naturel et solde migratoire. Le solde migratoire est déficitaire pendant ces périodes. A partir de 1982, ce phénomène s'inverse avec un solde migratoire largement positif et un solde naturel qui augmente lui aussi.

Ceci explique l'augmentation brutale de la population depuis 1990 avec l'arrivée massive de populations, accentuée par une augmentation du nombre de naissances à partir de cette date.

Depuis 1982, le taux de variation annuel positif traduit en partie le rythme d'ouverture des zones d'extensions urbaines (lotissements par tranche successive).

2.1.2. Structure de la population

La population se répartit à part quasiment égale entre hommes et femmes (49,6% d'hommes et 50,4% de femmes).

La structure en classes d'âge de la population de Mittelschaeffolsheim permet d'analyser le renouvellement potentiel des générations ainsi que la moyenne d'âge des habitants du village.

La classe d'âge des 0-14 ans représente 25% de la population, la classe des 15 à 29 ans tient 15% de la part totale alors que les 30 à 44 ans représentent 29%, les 40 à 59 ans atteignent 17% et les 60 ans et plus les 17 % restants. La classe majoritaire concerne les personnes de 30 à 44 ans.

La répartition de la population par classe d'âge a peu varié de 1999 à 2006. On observe un léger vieillissement de la population avec une augmentation de la part des 45-59 ans et des plus de 75 ans. Cependant, la classe majoritaire reste celle des 30-44 ans.

De plus, les moins de 45 ans représentent 69% de la population, ce qui traduit une commune dynamique en terme démographique même si cette progression est essentiellement due au solde migratoire positif tandis que le solde naturel reste faible.

La population se caractérise ainsi par la présence de familles avec enfants. Cette évolution s'explique par les nouveaux lotissements sur la commune, attirant majoritairement des couples avec enfants.

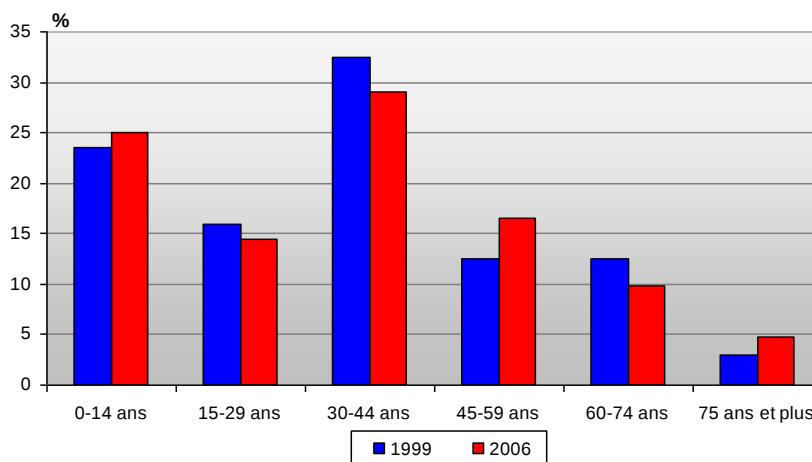


Illustration 6 : Répartition par classe d'âge entre 1999 et 2006 - Source : INSEE

Le nombre de ménages est en augmentation depuis 1968 mais leur taille diminue pour atteindre 2,8 personnes. Elle reste cependant nettement supérieure à la moyenne départementale de 2,4 personnes par ménage.

L'augmentation du nombre de ménages est due l'arrivée de nouvelles populations mais aussi à un desserrement des ménages.

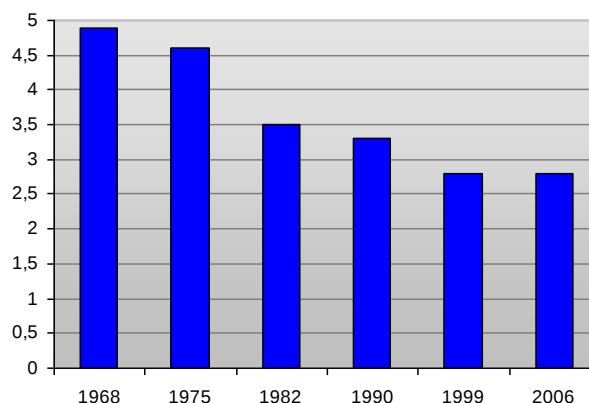


Illustration 7 : Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2006 - Source INSEE

On peut remarquer que les personnes vivant seules sont majoritairement les plus de 80 ans (pour 22%) mais la part des 20-24 ans est en augmentation sur la commune. Cela va dans le sens du phénomène de desserrement des ménages observé depuis 1975 avec l'installation des jeunes, quittant le domicile familial.

2.1.3. Perspectives démographiques

Les projections démographiques ne constituent pas des prévisions de population, mais proposent des scénarii possibles d'évolution de la population, en fonction d'hypothèses, issues de séries longues d'observations passées. Elles sont indiquées pour servir de base à une réflexion, notamment en termes d'aménagement, mais ne sont en aucun cas des prévisions pour l'avenir.

SCENARIO FIL DE L'EAU EN FONCTION DE L'EVOLUTION DE LA POPULATION

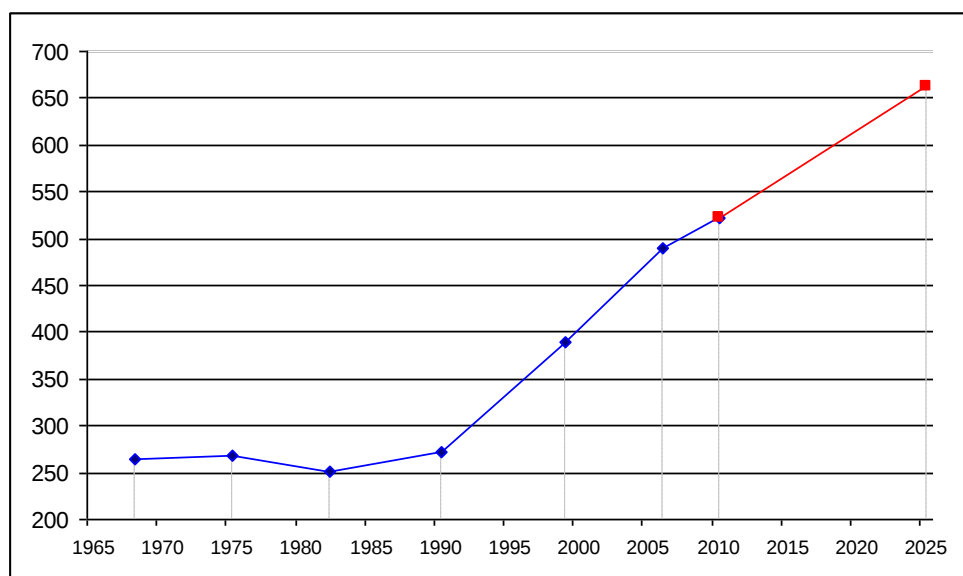


Illustration 8: Evolution et perspectives démographiques de Mittelschaeffolsheim

Depuis 1990, on constate une forte augmentation de la population représentant plus de 200 habitants en 15 ans (+73,5%). Un prolongement de cette évolution tendancielle porterait la population à 662 habitants d'ici 2025.

Synthèse

La population communale est en hausse depuis 1990 avec l'arrivée de nombreux couples avec enfants. Elle est jeune mais connaît un léger vieillissement. De plus, la taille des ménages diminue et atteint 2,8. Le scénario fil de l'eau envisage une projection de 662 habitants d'ici 2025. Cette valeur se cale sur la projection de la tendance observée depuis 1990. La question est de se positionner sur cette projection, en fonction de la volonté communale d'accueil de nouvelles populations mais aussi du besoin en équipements, services...

Enjeux

Comment conserver une population jeune sur le territoire ? Et pallier au vieillissement de la population ?

Quelle volonté communale en termes d'évolution de la population ?

Jusqu'à quel point limiter l'arrivée de nouvelles populations ?

2.2. L'HABITAT

2.2.1. Evolution du nombre de logements

La commune de Mittelschaeffolsheim compte 204 logements en 2010. Le nombre de logements a doublé entre 1990 et 2006, il est passé de 85 logements à 178 en 2006.

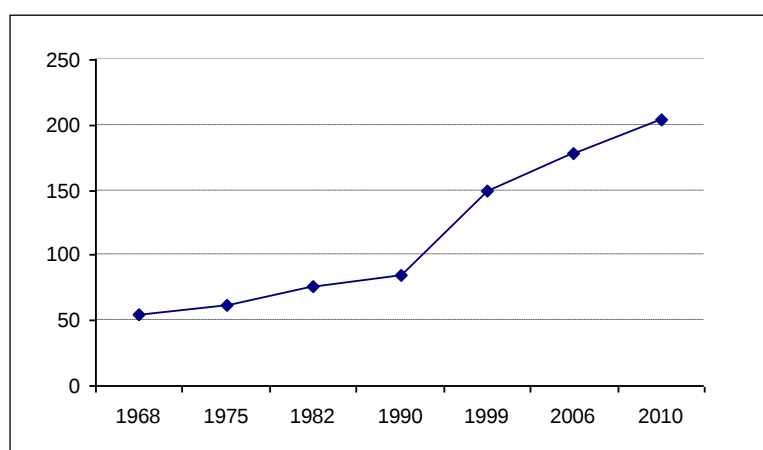


Illustration 9 : Evolution du nombre de logements

Source : INSEE

Typologie logement	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Résidences principales	54	59	71	83	140	173
Résidences secondaires	0	0	0	0	2	1
Logements vacants	1	3	5	2	7	3
Ensemble	55	62	76	85	149	178

Illustration 10 : Evolution du parc de logements entre 1968 et 2006

L'habitat de la commune se caractérise essentiellement par des résidences principales, signe d'un parc de logements dynamique. Très peu de logements vacants sont présents en 2006 et seulement une résidence secondaire. On compte trois résidences secondaires en 2010.

Le parc de logements se caractérise majoritairement par des maisons individuelles (81,9%) en augmentation par rapport à 1999 et la part des appartements a baissé de 4 points par rapport à 1999. La commune ne comporte pas de logements aidés.

2.2.2. Les résidences principales

Sur les 173 résidences principales recensées sur la commune en 2006, 131 sont en accession à la propriété tandis que 35 sont occupées par des locataires. Les occupants locataires sont en hausse par rapport à 1999, passant de 17,9% à 20,4%.

Cette évolution peut s'expliquer par la construction de logements intermédiaires ou petits collectifs dans les anciens corps de fermes. La commune s'est en effet engagée dans une politique de renouvellement urbain afin de combler les dents creuses de son centre bourg et de réhabiliter les anciens corps de fermes.

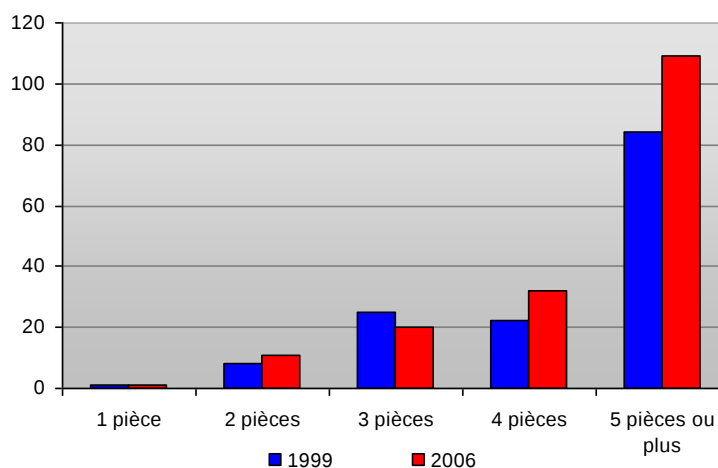


Illustration 11 : Taille des résidences principales

Le nombre de pièces par résidence principale est en légère augmentation entre 1999 et 2006 passant de 5,1 à 5,3 pièces par logements. Le nombre de pièces par appartement ne varie quasiment pas, passant à 3,1 pièces par logement. On observe tout de même que les nouvelles résidences principales construites entre 1999 et 2006 sont de grande taille avec 25 nouvelles résidences principales de 5 pièces et plus.

Ces chiffres traduisent un marché en adéquation avec l'arrivée de nouvelles populations surtout constituées de couples avec enfants. Les logements locatifs sont quant à eux de taille plus réduite.

La commune connaît une certaine diversité dans la typologie des logements avec une majorité de maisons individuelles mais aussi de l'habitat intermédiaire et des appartements en collectifs (18% du parc de logements).



Illustration 12 : Exemples de la diversité de typologie des logements

2.2.3. Statut d'occupation

On observe très peu de migrations résidentielles, voire aucune au sein même de la commune. Les ménages occupent en moyenne leur logement depuis 22 ans et 50% de la population occupe son logement depuis au moins 10 ans. L'emménagement depuis moins de 2 ans concerne en 2006 tout de même 15% des ménages. Ceci s'explique par la création de nouveaux lotissements dans les dernières années.

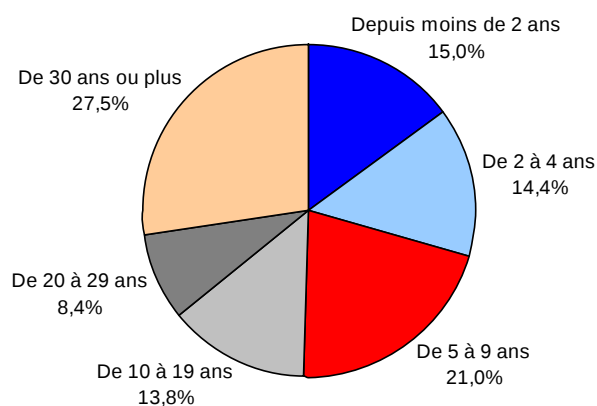


Illustration 13 : Ancienneté d'emménagement des ménages (INSEE, RGP 2006)

2.2.4. Age du parc résidentiel

Le parc de logement de Mittelschaeffolsheim est relativement récent. En effet la part des résidences principales construites depuis 1990 représente 44,3% avec une évolution significative du nombre d'appartements pour cette même période. Le nombre de logements construits a triplé entre les périodes de 1975 à 1989 et de 1990 à 2003.

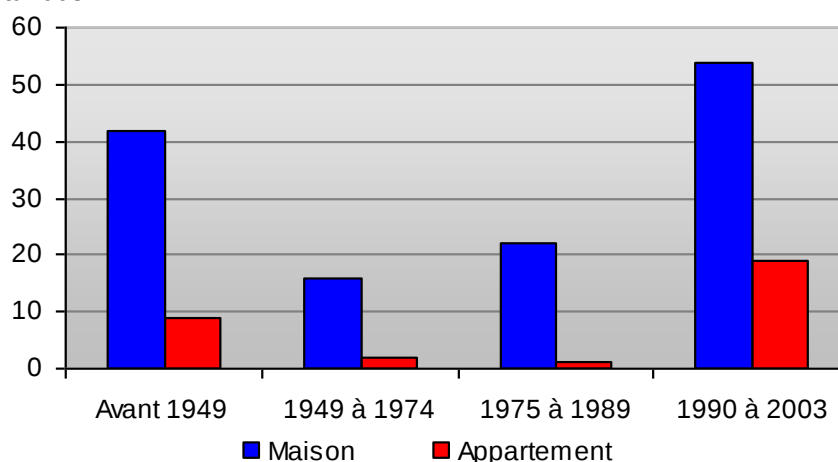


Illustration 14 : Répartition des résidences principales en fonction de la période d'achèvement (Source : INSEE RGP 2006)

2.2.5. Perspectives sur le besoin en logements

Il est possible de faire une approximation du besoin en logement d'ici 2022 selon deux scénarios possibles prenant en compte des facteurs déterminants différents.

a) SCENARIO A POPULATION CONSTANTE

A population constante, le besoin en logements se modifie selon le phénomène de desserrement des ménages, diminution du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages sur la commune de Mittelschaeffolsheim est actuellement de 2,8 mais elle est en diminution depuis 1975. Au niveau départemental, les ménages ont une taille moyenne de 2,4 personnes.

Faisons l'hypothèse que la taille des ménages va continuer dans la même tendance de diminution jusqu'à 2022 pour atteindre 2,4.

A population constante, le nombre de ménages va donc augmenter sur la commune passant de 201 en 2010 à 218 d'ici 2025.

A population constante, la commune a besoin de **17 nouveaux logements** pour pallier au desserrement des ménages.

b) SCENARIO1 : FIL DE L'EAU EN FONCTION DE L'EVOLUTION DE LA POPULATION

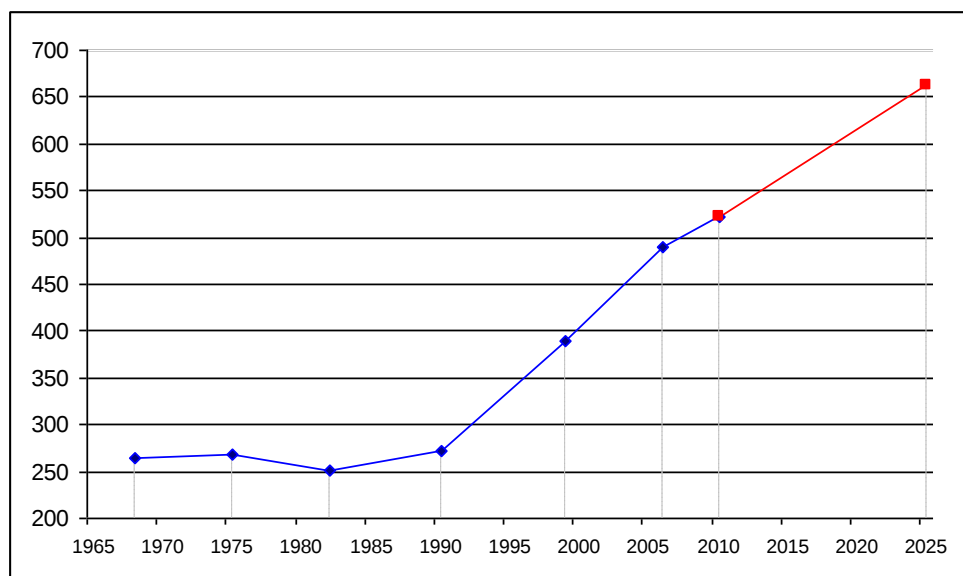


Illustration 15 : Evolution et perspectives démographiques de Mittelschaeffolsheim

Depuis 1990, on constate une forte augmentation de la population représentant plus de 200 habitants en 15 ans (+73,5%). Un prolongement de cette évolution tendancielle porterait la population à 662 habitants d'ici 2025.

En utilisant le ratio de 2,4 personnes par logements, le besoin en logements, afin de répondre à cette arrivée de nouvelles populations, se monte à **58 nouveaux logements** d'ici 2022.

c) SCENARIO 2 : SUIVANT LE RYTHME DE CONSTRUCTION

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Maison individuelle	2	3	0	2	1	0	2	18	4	2	4	2	12	3	1	0	13	5	3	0
Collectif							1	1					3			11				

Illustration 16 : Rythme de construction de logements entre 1990 et 2009

D'après le nombre de permis de construire délivrés par an entre 1990 et 2009, nous avons pu estimer le rythme moyen de construction :

- 3,85 maisons individuelles/an,
- 0,8 logement collectif/an.

En appliquant ce taux moyen permis de construire, il est aussi possible, tout comme les perspectives démographique, de projeter le nombre de logements construits d'ici 2022, qui correspond à **56 nouveaux logements** répartis comme ci-dessous :

- 46 maisons individuelles,
- 10 logements de petits collectifs ou habitat intermédiaire.

d) SCENARIO 3 : PRECONISATIONS DU SCOTERS

Les grandes orientations du SCOTERS s'appliquent à l'échelle du territoire des 140 communes. Des interprétations des orientations du SCOTERS sont déclinées à l'échelle des communautés de communes, pour avoir une vision plus précise de la mise en œuvre du SCOTERS à l'échelle locale.

Par exemple, la rencontre intercommunale de l'habitat a permis de décliner les orientations du SCOTERS à l'échelle de la communauté de communes de la Région de Brumath.

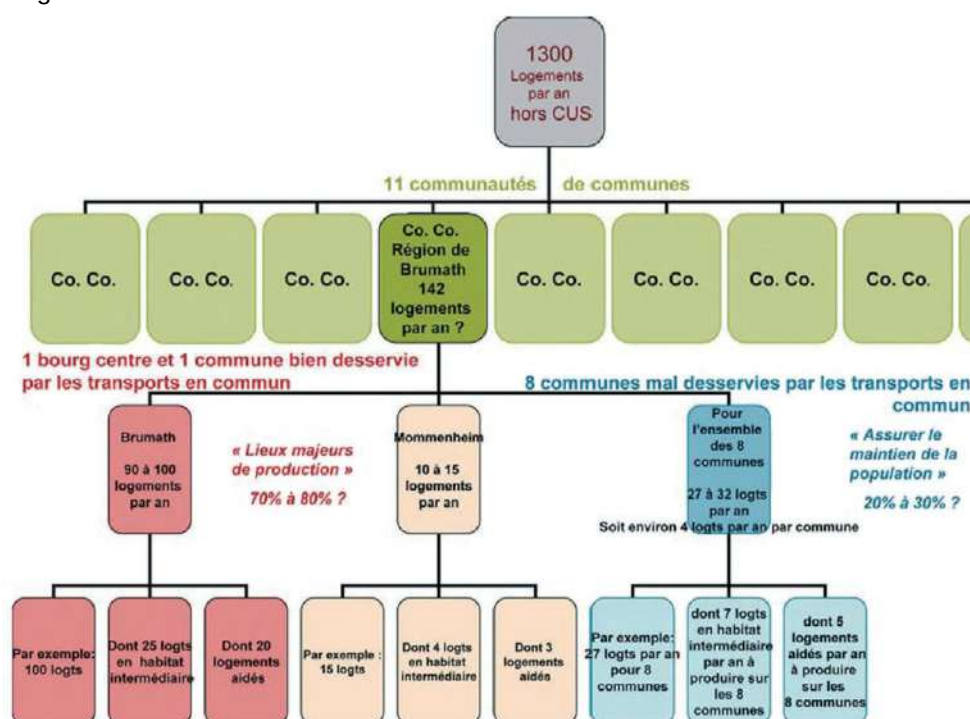


Illustration 17 : Orientations du SCOTERS à l'échelle locale - Source : Fiche débat Communauté de communes de la Région de Brumath _ Rencontre intercommunale de l'habitat 6 janvier 2009 _ SCOTERS

Le schéma ci-dessus synthétise les ratios que l'on peut appliquer aux communes de la communauté de communes en fonction de leur statut : un bourg centre, une commune bien desservie par les transports en commun et huit communes mal desservies par les transports en commun.

La commune de Mittelschaeffolsheim est classée parmi les huit communes mal desservies par les transports en commun. Elle fait partie des communes "mal desservies" au sens du SCOTERS qui évalue la desserte en fonction de la desserte par des réseaux de transports collectifs structurants (transport sur route en site propre ou TER).

Ainsi, en tant que « commune mal desservie », on peut lui appliquer le ratio moyen de 4 logements par an avec une répartition approximative d'habitat intermédiaire et logements aidés.

Avec ce raisonnement, la commune qui, selon le SCOTERS, doit assurer le maintien de sa population, devrait voir se construire : **48 nouveaux logements** dont 12 logements en habitat intermédiaire et 1 à 2 logements aidés

e) MISE EN CONCORDANCE EVOLUTION EFFECTIVE DE LA POPULATION ET TRADUCTION DU SCOTERS

	Besoin en logements à population constante	Besoins en nouveaux logements	TOTAL logements
Scénario 1	17	58	75
Scénario 2			56
Scénario 3			48

La commune a connu une hausse de population importante entre 1999 et 2010. Cette augmentation rapide a provoqué la construction de nouvelles zones d'urbanisation résidentielle. La question est de savoir si la commune peut supporter à nouveau une arrivée de population aussi importante, que ce soit en termes de zones à urbaniser, de réseaux ou d'équipements. De plus, ce nombre en logements est supérieur aux préconisations du SCOT qui tend à maîtriser l'urbanisation pour ne pas atteindre plus de 48 nouveaux logements.

L'objectif est d'aboutir à des prospectives en harmonie avec le SCOT et les besoins de la commune.

Synthèse

Le nombre de logements a augmenté de 1990 à 2006. Le parc de logements se caractérise essentiellement par des résidences principales et très peu de vacance. Ce sont surtout des maisons individuelles en accession à la propriété mais le nombre de logements en location augmente sur la commune. Ce sont essentiellement des grands logements de 5 pièces et plus. La commune a mis en place une politique de réhabilitation des anciens corps de ferme en logements. De plus, des habitats intermédiaires ont aussi été développés dans les dernières années.

Les perspectives d'évolution de la population et de besoin en logements varient selon les paramètres, fil de l'eau, rythme de construction,... Le SCOTERS, quant à lui, préconise le maintien de la population actuelle sans prévoir une hausse importante de nouvelles arrivées.

Enjeux

Comment favoriser la diversité du parc de logements ?

Quelle offre en logements favoriser pour attirer de jeunes ménages ?

Quel type d'habitat prévoir ?

Quel avenir donner à la politique de réhabilitation des anciens corps de ferme.

2.3. L'ECONOMIE

2.3.1. La population active

En 2006, sur une population de 472 habitants, la commune compte 261 personnes actives dont 252 ayant un emploi. Il en résulte un taux de chômage de seulement 2,6%, en baisse depuis 1999.

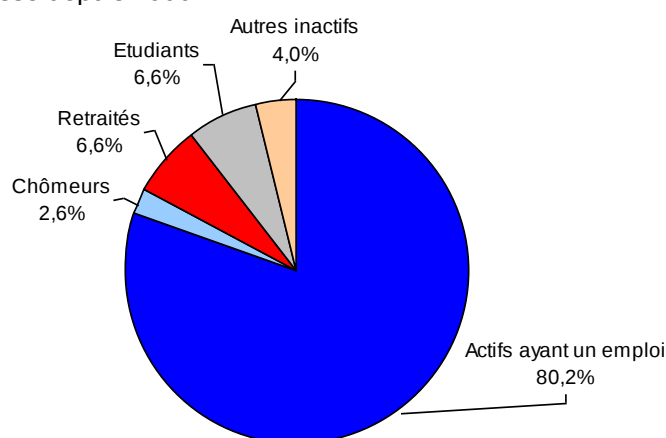


Illustration 18 : Répartition de la population entre 15 et 64 ans par type d'activité - Source : INSEE RGP 2006

Cette situation concerne plus particulièrement les femmes et les jeunes.

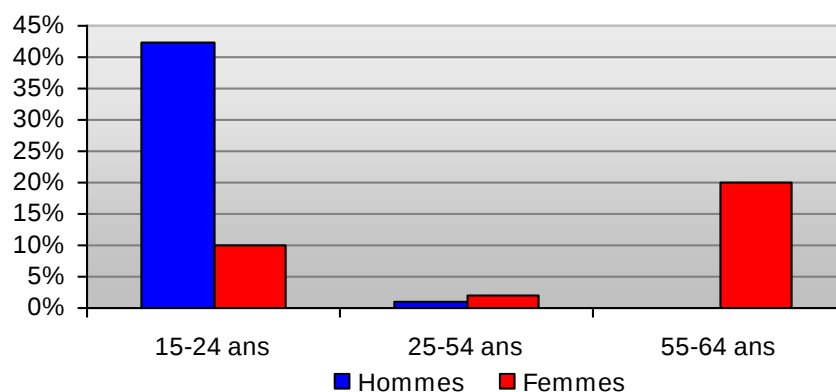


Illustration 19 : Taux de chômage en fonction du sexe et de l'âge - Source : INSEE RGP 2006

2.3.2. Les activités économiques

En 2006, la commune de Mittelschaeffolsheim compte 61 emplois (soit 24 emplois pour 100 actifs habitant la commune). Elle en comptait 42 en 1999.

8 entreprises ont leur siège sur la commune :

- Ambulance du Souffle,
- Garage Diestel,
- Deux producteurs d'électricité,
- Un bureau d'ingénierie,
- Un transporteur,
- Un électricien,
- Un maçon,
- Un tourneur sur métaux,
- Une infirmière.

La commune bénéficie également des services de commerces ambulants (deux boulangers et deux bouchers).

La zone d'emploi est celle de Strasbourg-Brumath.



Illustration 20 : Différentes activités économiques présentes dans la commune

2.3.3. L'activité agricole

D'après les données du recensement agricole de 2000, la superficie agricole utilisée sur la commune par des exploitations agricoles est de 212 hectares. La surface agricole utilisée sur d'autres communes par des exploitations ayant leur siège sur la commune de Mittelschaeffolsheim se chiffre à 354 ha. La SAU s'élève ainsi à 566 ha.

En 2000, les superficies toujours en herbe représentent 74 hectares et ont augmenté de 54ha par rapport à 1988. Il existait en effet 120 hectares de superficie en herbe lors du recensement agricole de 1988.

La superficie fourragère principale s'élève à 107 hectares en 2000 alors qu'elle était de 148ha en 1988. Les surfaces consacrées aux céréales n'ont pas varié entre 1988 et 2000 et avoisinent les 225 ha.

Les données du recensement général agricole de 2000 mettent en avant une activité agricole dynamique sur la commune avec 10 des 23 chefs d'exploitations âgés de moins de 40 ans. On dénombre 3 installations de jeunes agriculteurs, en 1989, 1993 et 1996.

	RGA 1979	RGA 1988	RGA 2000	2010 (chambre d'agriculture)
Nombre d'exploitation	31 (dont 19 professionnelles)	24 (dont 17 professionnelles)	19 (dont 12 professionnelles)	12

Illustration 21 : Evolution du nombre d'exploitations

Il ne reste que 12 exploitations encore en activité en 2010. La reprise des exploitations agricoles ne s'est pas faite et d'autres exploitants ont cessé leur activité. Sur ces 12 exploitations, 7 sont tournées vers l'élevage d'ovins et de bovins associé à la polyculture. Celles-ci sont implantées en périphérie du centre bourg. Les 5 autres exploitations ne se consacrent qu'à la polyculture.

	Propriété	Fermage
RGA 1988	36%	64%
RGA 2000	31%	69%

Illustration 22 : Structures du foncier non bâti

Les caractéristiques du foncier non bâti n'a pas changé énormément entre 1988 et 2000 avec toujours une majorité de terres en fermage. Le remembrement est en cours sur 226 ha avec une inclusion d'emprise provoquée par la ligne TGV sur 9 ha.

Des travaux d'amélioration ont eu lieu d'après le RGA : ils concernent le drainage de 41ha.



Illustration 23 : Activité agricole

a) LES PRODUCTIONS VEGETALES

CULTURES	SURFACES en hectare(s)			Nombre de producteurs		
	RGA 1979	RGA 1988	RGA 2000	RGA 1979	RGA 1988	RGA 2000
Surface toujours en herbe	118	84	74	28	20	10
Prairies naturelles	-	-	-	-	-	-
Prairies artificielles	-	-	-	-	-	-
Superficie fourragère principale	220	148	107	29	21	12
Céréales	228	226	225	30	24	16
Maïs grain (dont irrigué)	32	138	169	14	23	15
Maïs fourrage	53	54	31	17	13	5
Maïs grain + maïs fourrage	85	192	200	-	-	-
Blé	156	70	53	29	17	12
Autres céréales à paille	-	-	-	-	-	-
Oléagineux	0	32	0	0	6	0
Gel	-	-	-	-	-	-
Betterave sucrière	66	72	80	12	11	10
Tabac	-	-	7	-	-	3
Houblon (2001)	-	-	105.64	-	-	8
Légumes frais + Pomme de terre	-	-	0.65	-	-	6

b) LES PRODUCTIONS ANIMALES

CHEPTEL	Nombre d'animaux (Pour les ovins nombre de brebis)				Nombre d'élevages			
	RGA 1979	RGA 1988	RGA 2000	EDE 2010	RGA 1979	RGA 1988	RGA 2000	EDE 2010
Bovin	850	568	432	363	25	15	6	4
Ovin, caprin	c	254	c	1 élevage	c	3	c	1
Porcin	532	406	c	-	23	18	c	-
Volailles	391	4 282	119	1 élevage important	24	17	7	1
Lapines mères	358	55	30	-	24	16	10	-
Équidés	7	c	9	-	3	c	3	-

EDE : établissement départemental de l'élevage (service de la Chambre d'agriculture du Bas-Rhin).

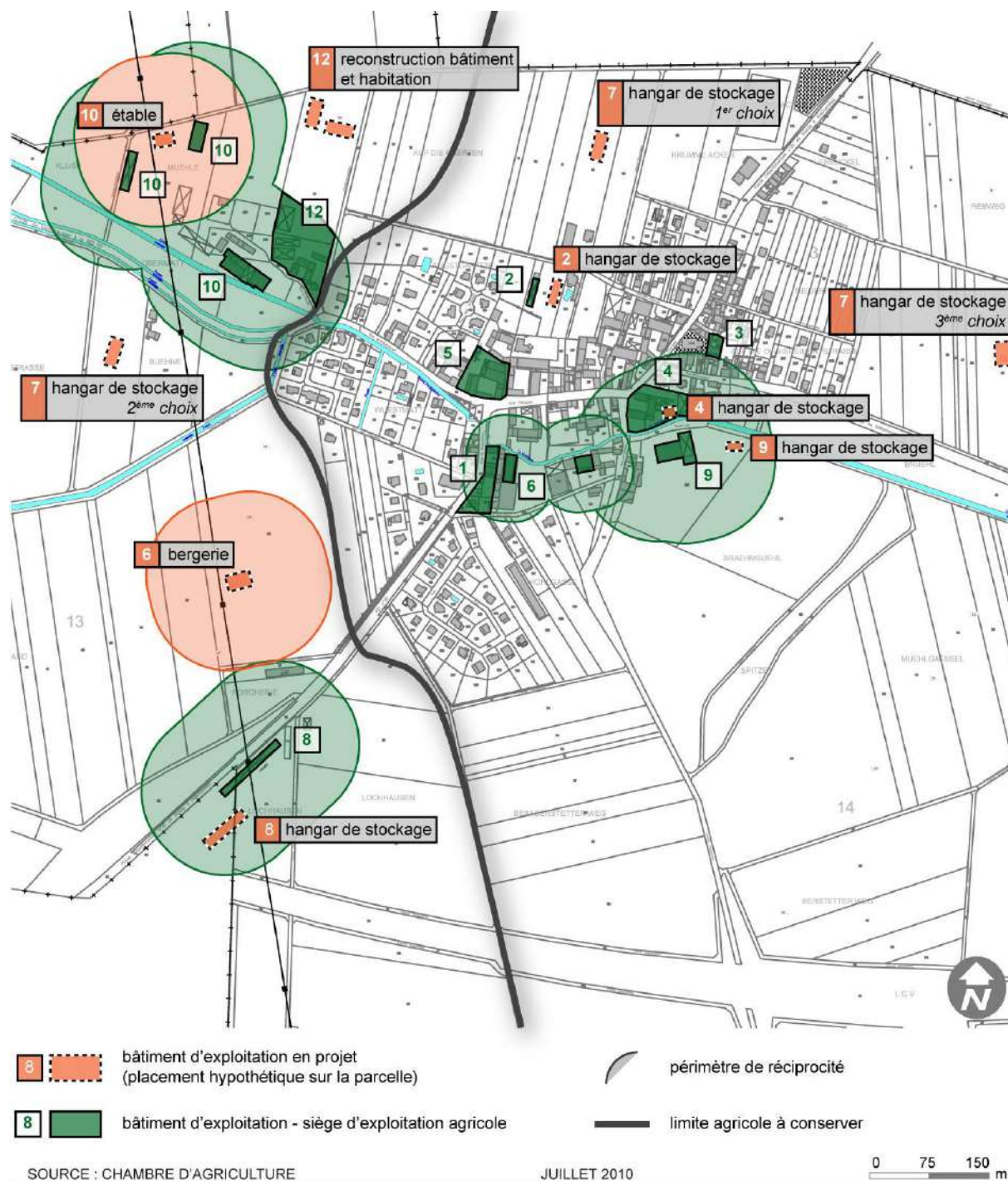


Illustration 24 : Les projets agricoles

Trois élevages relèvent de la réglementation des installations classées :

- Régime de la déclaration : **trois** (**deux** élevages bovins; **un** élevage avicole : poulets labels),
- Régime de l'autorisation : **aucun**.

Trois élevages relèvent du règlement sanitaire départemental (RSD) :

- **deux** élevages bovins : 25 m,
- **un** élevage ovin : 25 m.

Mittelschaeffolsheim fait partie de la zone vulnérable au titre de la directive européenne « Nitrates ». Elle est ainsi concernée par l'opération « Ferti Mieux », qui consiste en opération de conseil et de sensibilisation sur les pratiques de la fertilisation des terres agricoles.

Synthèse

Avec une population active importante mais peu d'emplois sur la commune, Mittelschaeffolsheim subit de nombreuses migrations pendulaires sur son territoire.

Elle possède sur son territoire des entreprises artisanales, et quelques services et commerces. L'activité agricole est dominante sur la commune. Avec 12 exploitations en activité en 2010 et des projets de développements, l'activité agricole est un enjeu économique majeur.

Enjeux

Comment pérenniser l'activité agricole ?

Comment favoriser le développement des exploitations existantes sans être une contrainte au développement urbain ?

2.4. LES RESEAUX DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim est traversé par plusieurs réseaux de transports.

2.4.1. Le réseau ferroviaire



Illustration 25 : Localisation du tracé de la ligne LGV Est

La ligne Paris-Strasbourg sur laquelle circule actuellement le TGV Est Européen fera l'objet d'un nouveau tracé qui reliera Baudrecourt et Vendenheim. Les emprises de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) impactent au total environ 13 ha sur les territoires de Mittelschaeffolsheim et Rumersheim. Le début des travaux de terrassement et de génie civil devraient avoir lieu à l'automne 2010.

La gare TER la plus proche est celle de Brumath à 7 km.

2.4.2. Le réseau de transports en commun

La commune de Mittelschaeffolsheim bénéficie d'une desserte par la ligne de bus 210 du réseau 67 qui relie Wingersheim à Strasbourg 12 à 13 fois par jour en semaine ainsi que la ligne 221.

Tous les arrêts de bus sont signalés par un panneau « réseau 67 ». Les arrêts de bus de la rue Principale sont matérialisés au sol par des zébras jaunes et un passage piétons. Cependant, ce dernier n'est ni aux normes P.M.R, ni placé de façon adéquate par rapport à la réglementation en vigueur.

Deux abris bus se situent dans le centre bourg, offrant un accès sécurisé et bien identifié.



Illustration 26 : Photos des deux abris bus dans le centre bourg (RD 226 et Rue principale RD 30)

La commune bénéficie également d'une desserte de bus scolaire. Le stationnement du bus scolaire se fait sur une aire devant l'école primaire, obligeant à une marche arrière périlleuse pour quitter les lieux. La présence d'enfants et de parents hors du champ de vision du chauffeur, ainsi que les voitures en stationnement rendent difficiles la circulation du bus.

Il est à noter que la desserte scolaire sera modifiée avec la création d'une école intercommunale à Donnenheim.

2.4.3. Le réseau routier

La commune se situe à 6 km de l'autoroute A4/E25.

Mittelschaeffolsheim est traversée par plusieurs routes départementales :

- la RD30 vers Brumath ou Truchtersheim,
- la RD 226 qui permet de rejoindre les villages voisins d'Olwisheim et Mittelhausen.



Illustration 27 : Réseau routier de Mittelschaeffolsheim

D'après le pré-diagnostic de sécurité routière effectué par la Direction Départementale des Territoires, aucun accident corporel n'a été à déplorer dans la traverse de la commune durant la dernière décennie.

Les comptages disponibles, effectués en 2008 par le Conseil Général, relèvent un nombre de 2178 véhicules légers/jour et 85 PL/jour sur la RD 30 et 870 véhicules légers/jour sur la RD 226. Il n'y a pas de données concernant les PL pour cette voie.

L'emprise de la chaussée est relativement confortable dans l'ensemble de la traverse mais le manque d'aménagements n'invite pas vraiment à une modération de la vitesse.

Synthèse

Le projet d'un nouveau tracé du TGV Est Européen passe par Mittelschaeffolsheim. La commune compte peu de transports en commun avec seulement deux lignes de bus et la gare la plus proche à 7km.

Au niveau de l'automobile, la commune est traversée par deux routes départementales et se situe à 6km de l'autoroute A4.

En revanche, les cheminements piétons ne sont pas développés sur la commune.

Enjeux

Comment développer les circulations douces ?

Quelle place donner aux transports en commun dans les projets futurs ?

3. Analyse urbaine

3.1. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de Mittelschaeffolsheim a fait l'objet d'un inventaire préliminaire en 1992.

7 édifices ont été identifiés à l'inventaire général du patrimoine culturel en 1997.

Il s'agit de l'église, du presbytère, de l'école et de quatre fermes.

La commune ne fait l'objet d'aucun classement au titre des monuments historiques.



Illustration 28 : Edifices répertoriés à l'inventaire général

3.2. MORPHOLOGIE URBAINE



Illustration 29 : Morphologie urbaine du village de Mittelschaeffolsheim

La morphologie urbaine de Mittelschaeffolsheim découle directement de son histoire, de sa localisation et de l'évolution des modes de vie. Historiquement, le village de Mittelschaeffolsheim s'est resserré autour des deux axes structurants qui se diluent en s'éloignant du centre.

La forme urbaine s'est essentiellement développée le long de la rue principale. C'est dans ce secteur que se concentrent le bâti ancien et les équipements publics de la commune. Le bâti y est relativement dense avec la présence de nombreux corps de fermes. Les constructions anciennes sont implantées sur les limites séparatives et structurent ainsi la voie.

A ces anciens corps de ferme se succèdent d'autres constructions plus récentes avec une implantation en retrait. On peut citer « le domaine des Houblonnières », zone d'habitat pavillonnaire implantée au Sud du bourg, ainsi que « Les peupliers », nouveau lotissement privilégiant l'habitat intermédiaire.



Illustration 30 : L'alignement rue principale et recul des habitations rue d'Olwisheim

De grandes propriétés, le long de la rue principale, gardent une emprise forte dans le paysage urbain. Sur ces parcelles, l'organisation du bâti laisse une large place à la cour formée par la maison d'habitation et la dépendance agricole.

Le tissu urbain, assez dense en cœur de village devient plus lâche, marquant une rupture nette entre le bâti ancien et les extensions plus récentes comme on peut le constater avec le recul des constructions rue d'Olwisheim. Cette rupture est d'autant plus nette vers la rue de Mittelhausen et dans le prolongement de la rue de Rumersheim.

En effet, les nouvelles constructions, issues d'opérations récentes d'aménagement groupé, ont une implantation centrale sur la parcelle et sont éloignées de la limite d'emprise publique, ce qui laisse des perméabilités dans le tissu bâti.

Les constructions récentes se sont également implantées sur des secteurs périphériques au centre ancien, cette nouvelle implantation recrée une entrée dans la commune et les démarque du noyau urbain ancien.



Illustration 31 : Les développements récents (vue depuis la RD 30 au Sud de la commune)

Illustration 32 : Carte du bâti

3.3.1. Le centre ancien

Le centre ancien est bâti de part et d'autre de la voie à l'alignement. Le parcellaire est large et profond. L'implantation du bâti se fait sur limite séparative.

a) LES CORPS DE FERME

Le bâti ancien correspond à l'ensemble des fermes traditionnelles avec de nombreuses maisons-cours. On y retrouve les grands corps de fermes à pans de bois et leur forme caractéristique en L ou en U.

L'organisation des différents bâtiments sur ces parcelles traduit l'héritage de l'activité agricole traditionnelle : une grande maison d'habitation, implantée avec pignon sur rue et donnant sur une large cour en différenciant bien le corps d'habitation, les étables et écuries, la grange et les hangars. La cour est généralement fermée par un imposant portail ou porche.

Les fermes sont mitoyennes les unes par rapport aux autres ou en léger recul (schlupf).



Illustration 33 : Vue sur quelques corps de ferme (Rue principale)

Les volumes agricoles perdent peu à peu leur vocation et peuvent être transformés en habitation constituant ainsi un potentiel de renouvellement urbain du village important et déjà engagé.

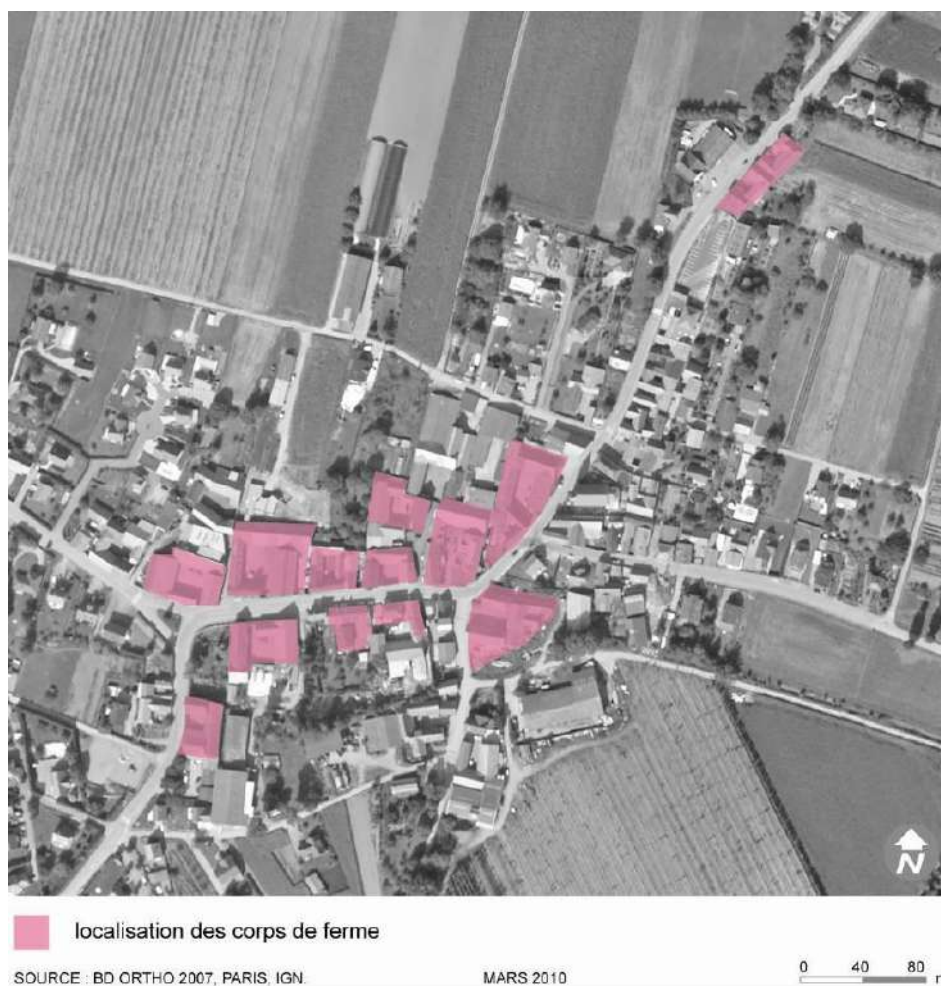


Illustration 34 : Localisation des corps de ferme



Illustration 35 : Exemple de dépendances agricoles transformées en logement

b) LES MAISONS D'HABITATION

La toiture de la maison d'habitation a deux pans. Les maisons sont implantées avec pignon sur rue. La toiture est à forte pente recouverte de tuiles plates. Les constructions sont constituées d'un sous-bassement, d'un rez-de-chaussée avec un étage pour certaines et de combles.



Illustration 36 : typologie du bâti rue principale

3.3.2. Le bâti récent et neuf

Il s'agit de constructions en matériaux industriels, présentes dans les quartiers pavillonnaires, développées sous forme de lotissements ou implantées au coup par coup le long des axes principaux de la commune (routes départementales).

Ce type de bâti a modifié l'orientation traditionnelle des constructions par rapport à la voie. Il ne dispose que rarement de grange ou de dépendance agricole, faute d'en avoir l'utilité.

Ces constructions ont changé leur positionnement sur la parcelle, plutôt installées au centre de l'unité foncière.

a) LES ZONES D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Ce type de bâti correspond souvent à des maisons pavillonnaires disposant d'un rez-de-chaussée, un premier étage ainsi que des combles aménageables. Les hauteurs de constructions et les formes de toitures sont différentes des constructions anciennes.

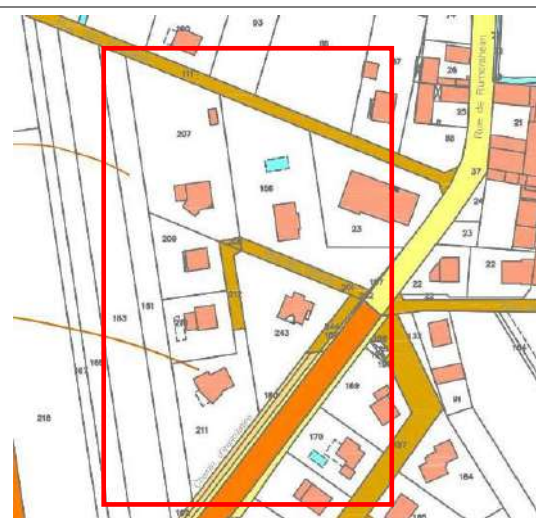
Domaine des Houblonnières

- 21 logements
- Voirie interne : 360 m linéaires
- Surface totale : 20 360 m²
- Surface moyenne d'une parcelle : 800m²



Zone pavillonnaire rue des Tilleuls

- 6 logements
- Voirie interne : 91 ml
- Surface totale : 8 675 m²
- Surface moyenne d'une parcelle : 1250 m²



Lotissement pavillonnaire des Peupliers

- 18 logements
- Voirie interne : 188 ml
- Surface totale : 11 690m²
- Surface moyenne d'une parcelle : 690 m²



Illustration 37 : Quelques vues sur les lotissements de Mittelschaeffolsheim

b) LES LOGEMENTS D'HABITAT INTERMEDIAIRE ET PETITS COLLECTIFS

On recense quelques exemples d'habitat intermédiaire et de petits collectifs.

Habitat intermédiaire Rue des peupliers

- 5 logements mitoyens en R+1+Combles
- Surface totale : 1115 m²
- Surface bâtie : 314,5 m²



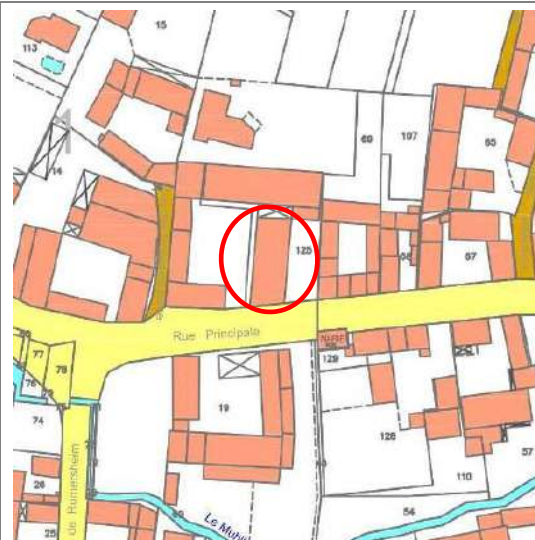
Petit collectif Rue des Peupliers

- 12 logements en R+2+Combles
- Surface totale : 1518 m²
- Surface bâtie : 389 m²



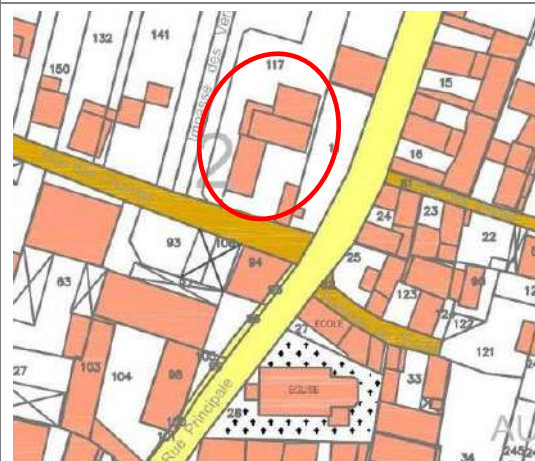
Petit collectif Rue Principale (en face de la mairie)

- Sur une emprise bâtie de 340m², réalisation de 11 logements sur 3 niveaux



Petit collectif Rue Principale

- Emprise bâtie de 365 m²



3.4. LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Illustration 38 : Localisation de deux corps de fermes pouvant être réhabilités et des dents creuses potentielles

3.4.1. La réhabilitation de corps de ferme

La commune a connu une urbanisation par vague successive avec l'ouverture de nouvelles zones résidentielles. Cependant, afin de ne pas trop s'étendre le long des voies et ne pas empiéter sur des terres agricoles, elle a aussi entrepris la réhabilitation de deux corps de ferme. Ceux-ci sont désormais de petits logements collectifs situés Rue Principale et Rue de Berstett. La commune compte actuellement deux corps de ferme qui pourraient être potentiellement réhabilités en logements.

Des projets sont envisagés sur les deux corps de ferme Rue Principale et Rue des Champs.

Corps de ferme situé Rue des Champs

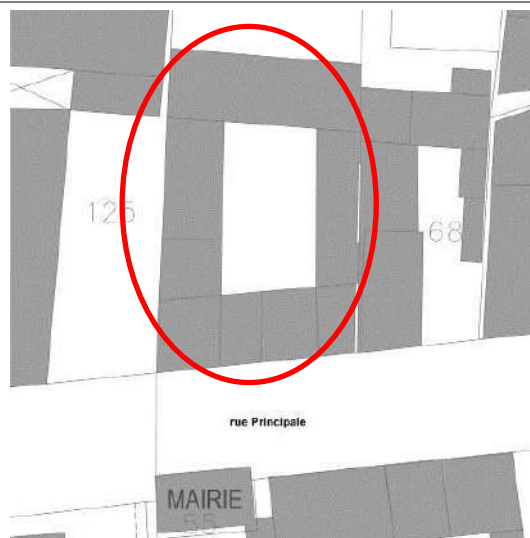


- Parcelle de 2 713 m² avec ouverture sur la rue des Champs et la Rue Principale



- Potentiel important en matière de nouveaux logements.

Corps de ferme situé Rue Principale



- Parcelle de 1077 m²
- Bâti existant de 477m² d'emprise au sol
- En prenant un ratio de 75 m² par logement, on peut faire l'hypothèse de 21 logements possibles (sur 3 niveaux)



Illustration 39 : Le Corps de ferme situé sur la Rue Principale

3.4.2. Les dents creuses potentielles

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

La surface mobilisable sur ces dents creuses s'élève à 10 687 m². Ce potentiel n'est pas négligeable, puisqu'en appliquant le ratio de 600 m² par maison individuelle et 400 m² par habitat intermédiaire, l'urbanisation de ces zones peut apporter 20 logements supplémentaires à la commune, soit 13 logements individuels et 7 logements intermédiaires.

En lien direct avec le potentiel de renouvellement urbain et les possibilités de transformation, rénovation du bâti existant, le dynamisme démographique peut être maintenu en proposant une diversité des formes et des tailles de logement sur le territoire communal.

Cette évolution du bâti devra intégrer en outre la problématique du stationnement privatif.

3.5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Mittelschaeffolsheim bénéficie de divers équipements publics qui contribuent à la qualité de vie dans la commune. Ils sont situés pour la plupart le long de la rue principale.

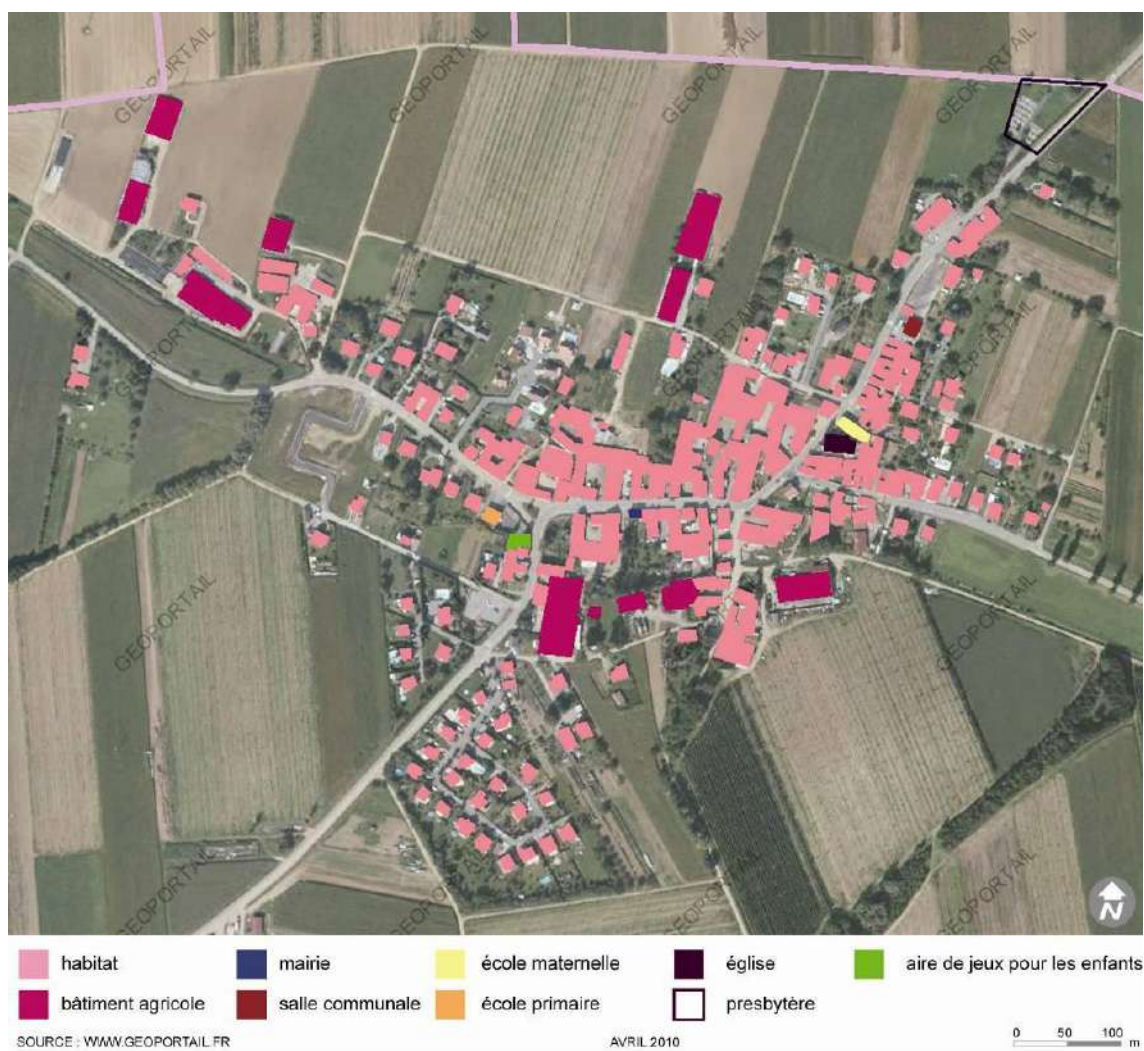


Illustration 40 : Carte des équipements

Le cimetière s'inscrit en entrée Nord-Est du village, en contrebas se trouve la salle communale. L'école maternelle et l'église Saint-Sébastien sont situées dans le centre historique du village. Ces deux bâtiments constituent des éléments remarquables du patrimoine de la commune.



Illustration 41 : L'école maternelle et l'église

La commune de Mittelschaeffolsheim compte deux écoles, l'une maternelle, l'autre primaire. L'école primaire est située rue de Mittelhausen. La commune fait partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal Sud qui regroupe les 4 communes suivantes : Donnenheim, Bilwisheim, Olwisheim et Mittelschaeffolsheim.

Ecole maternelle	
22 enfants	
Ecole primaire	
CP	19 enfants
CM1	21 enfants

Illustration 42 : Effectifs des écoles de Mittelschaeffolsheim en 2007

Les élèves rejoignent ensuite le collège Nationalisé sur le ban communal de Brumath.



Illustration 43 : Ecole primaire de Mittelschaeffolsheim et aire de jeux

La commune est également dotée d'une aire de jeux située à l'intersection de la RD 30 et RD 226.

3.6. LA DESSERTE PAR LES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Le territoire communal de Mittelschaeffolsheim est couvert en téléphonie numérique à partir du Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA ou central téléphonique) implanté à Wingersheim.

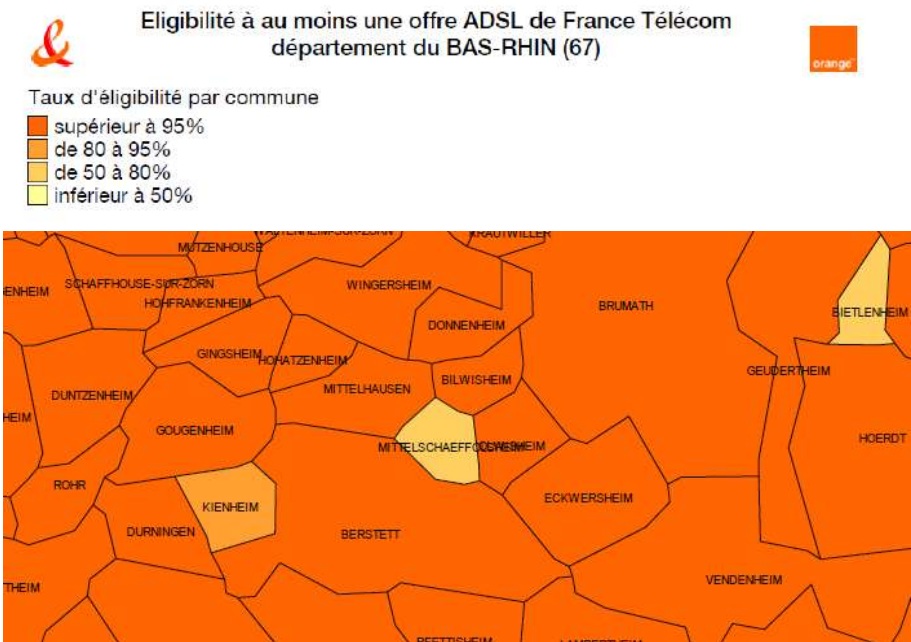


Illustration 44 : Eligibilité de la commune de Mittelschaeffolsheim à l'ADSL

L'ensemble des technologies ADSL sont disponibles dans la commune qui est desservie en dégroupage par un opérateur. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel la commune est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

NRA situés hors de Mittelschaeffolsheim				
Code	Nom	Localisation	Lignes	Dégroupage
WIN67	WINGERSHEIM	WINGERSHEIM	2000	Dégroupé par 1 opérateur

Les technologies numériques haut-débit alternatives sont peu proposées sur la commune. Deux fournisseurs d'accès proposent Internet haut débit par le biais du WiMax.



Illustration 45 : Localisation des stations de TIC à proximité du ban communal
(source : anfr)

Aucun émetteur de téléphonie mobile n'est installé sur la commune.

3.7. RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire du village est organisé autour des routes départementales : la rue principale dessert outre les RD, le centre ancien, puis les rues de Rumersheim et d'Olwisheim permettent de desservir les extensions du village. D'autres voiries secondaires et chemins d'exploitations permettent d'irriguer la trame viaire communale.



Illustration 46 : Réseau viaire du village

3.8. LE STATIONNEMENT

Dans la majeure partie des cas, le stationnement des véhicules se fait sur les trottoirs contraignant ainsi les piétons à marcher sur la chaussée. Une aire de stationnement existe en entrée Nord de la commune, à côté de la salle communale. Elle est peu utilisée par les habitants mais sert essentiellement de parking lors d'évènements dans la salle communale.

Sortie de l'école primaire

Le stationnement des voitures des parents se fait en totalité sur les trottoirs de part et d'autre de la rue de Mittelhausen empêchant tout déplacement piéton hors chaussée.

Sortie de l'école maternelle

Il y très peu de voitures, mais le stationnement se fait intégralement sur les trottoirs.

Synthèse

La commune de Mittelschaeffolsheim s'est développée le long des axes routiers, au départ de la rue Principale. Dans un deuxième temps, elle a ouvert des zones à l'urbanisation sous forme de lotissements. On observe ainsi une urbanisation de la commune selon deux morphologies urbaines :

Le bâti ancien, dense, composé surtout de corps de ferme ;

Le bâti récent plus lâche aux formes urbaines variées avec essentiellement des maisons individuelles et quelques formes d'habitat intermédiaire.

Le potentiel de renouvellement urbain est assez important sur la commune avec des corps de fermes en attente de réhabilitation et des dents creuses potentielles à combler. L'objectif est d'aboutir à une enveloppe urbaine cohérente en maîtrisant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

En termes d'équipements communaux, la commune est dotée d'une école primaire et maternelle ainsi que d'une salle communale assez récente.

Enjeux

Quelle politique de réhabilitation des corps de ferme engager ?

Quelles zones favoriser pour l'urbanisation future ?

Quel souhait de nouvel équipement ?

C Analyse de l'état initial de l'environnement

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim est installé sur une topographie relativement plane à une altitude approximative de 175 mètres. La topographie connaît peu de variation de 160 à 189 m.

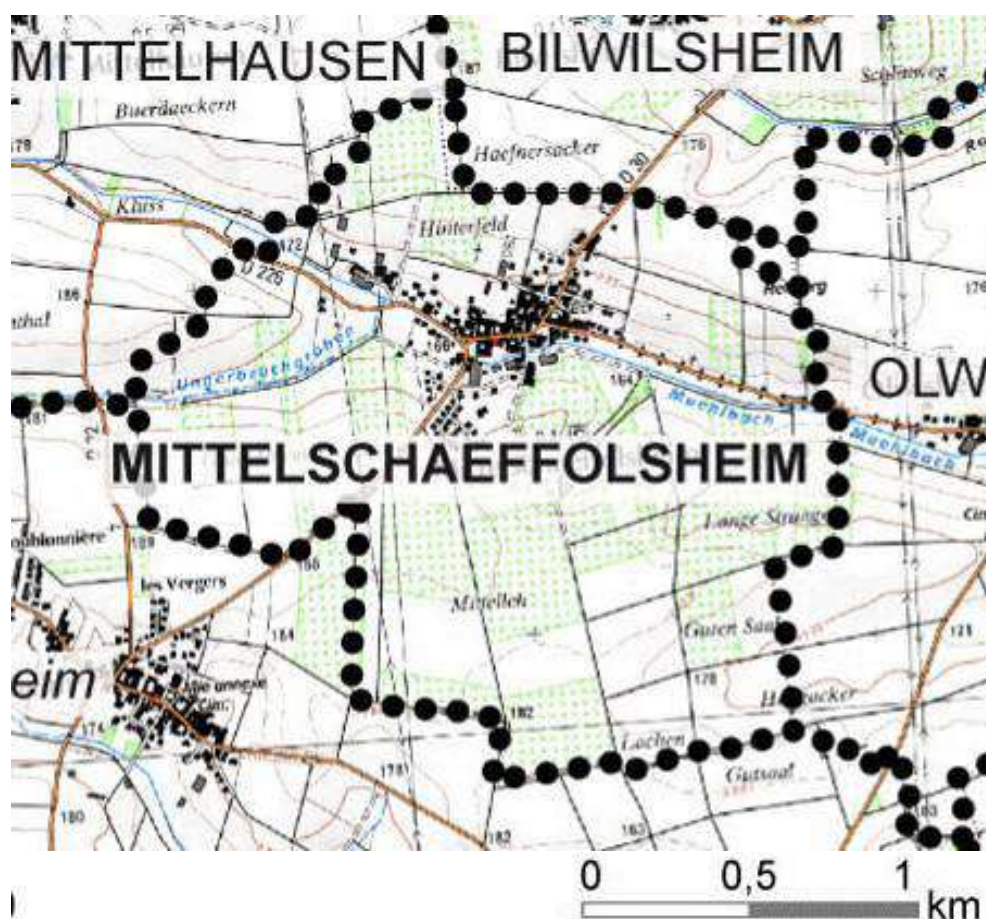


Illustration 47 : Extrait de la carte IGN

1.2. LA GEOLOGIE

Par sa situation en plaine d'Alsace, la commune de Mittelschaeffolsheim ne présente pas de particularités géologiques. Le socle constitué essentiellement de Loess présente des dépôts d'alluvions vosgiennes.

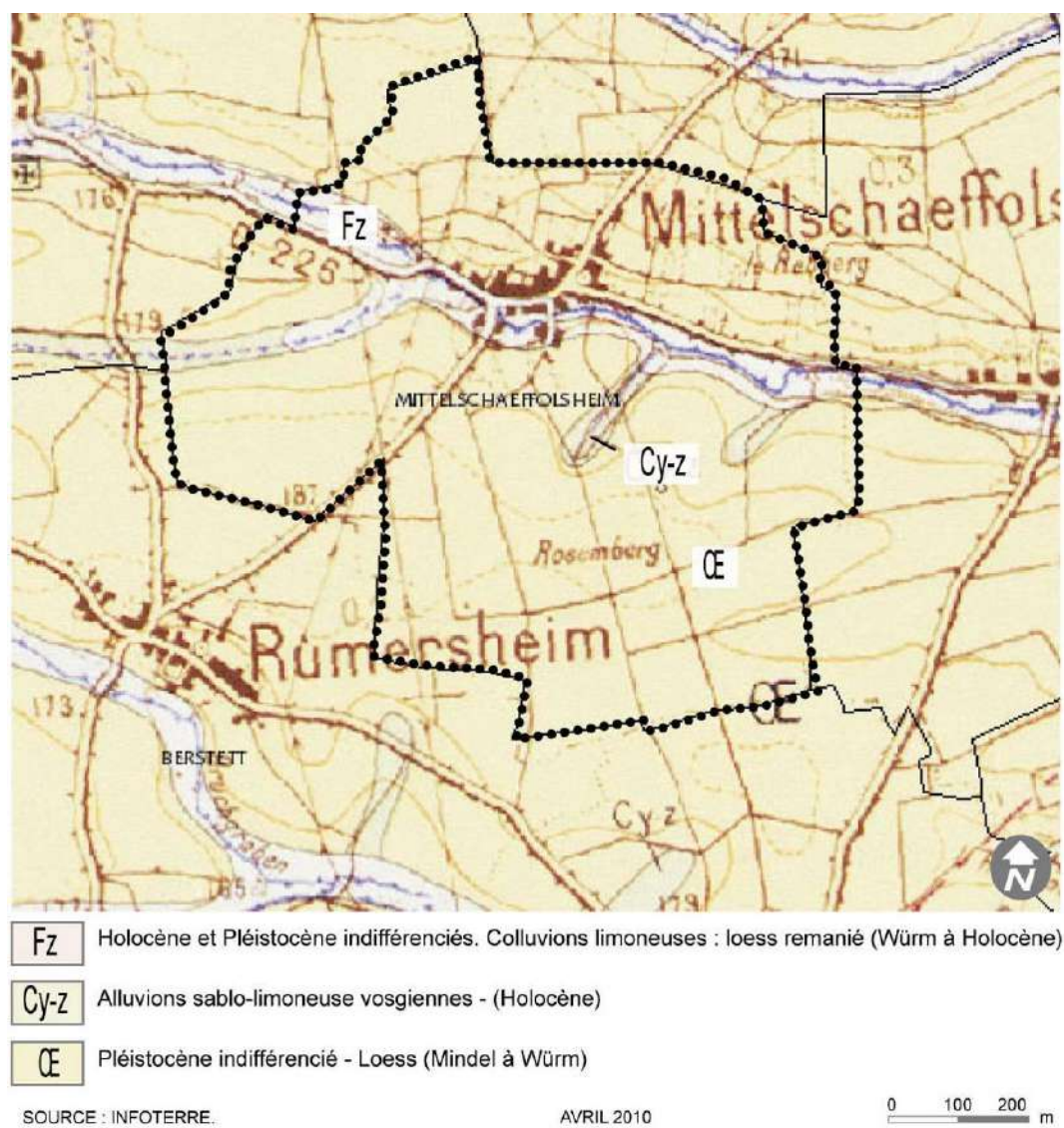


Illustration 48 : Carte géologique

1.3. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE



Illustration 49 : le réseau hydrographique

Le ban communal est drainé par le Vierbrückgraben et son affluent l'Ungerbruchgraben.

Le Vierbrückgraben reçoit son affluent à l'entrée Ouest du village. Il longe la zone bâtie au Sud et rejoint le Muehlbach à l'aval d'Olwisheim.

Tout ce réseau hydrographique alimente le Landgraben puis le Muehlrhein et la Moder, affluents du Rhin entre les rues du Moulin et de Rumersheim. Sur une partie de son cours, sur 330 m environ, le Vierbrückgraben est busé sur la rue Principale et une partie de la rue de Rumersheim. Il n'est donc pas visible dans le centre bourg.



Illustration 50 : Le réseau hydrographique et sa végétation

1.4. L'OCCUPATION DU SOL

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim présente une surface agricole très importante

Le village est quant à lui situé au centre du territoire et est entouré de jardins.

La commune de Mittelschaeffolsheim est scindée en deux entités :

- au centre, une zone très investie par l'homme, qui comprend le village entouré de ses jardins,
- en périphérie, une importante surface de terres cultivées et de houblonnières.

Les cultures annuelles dominent les pratiques agricoles et engendrent des périodes sans couverture végétale qui peuvent être de plusieurs mois sur une année.

Les terres cultivées (cultures annuelles) recouvrent 62% de la surface du territoire. La surface en prairies est très faible et n'occupe que 2,7% du territoire communal. Les vergers, par contre, éléments importants du paysage communal, occupent environ 25% de la surface communale.



Illustration 51 : Carte de l'occupation du sol

1.4.1. Les espaces forestiers

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim est doté d'enclaves forestières au sud de la RD 226 jusqu'au chemin rural, autour de l'étang et dans le prolongement de la rue des Peupliers. Elles jouent un rôle écologique, naturel et paysager stratégiques dans le fonctionnement écologique d'ensemble de la zone. Elles se composent essentiellement de résineux.



Illustration 52 : Les espaces forestiers

En bordure de la RD, en venant d'Olwisheim, une allée de peupliers marque le paysage en assurant un rôle de rideau végétal.



Illustration 53 : L'allée des peupliers et quelques arbres isolés

1.4.2. Les vergers

Les vergers sont aussi un constituant du paysage communal. Ils sont présents sur des parcelles de taille réduite, à proximité immédiate du tissu urbain.

Ils ont une valeur biologique forte en Alsace. Ils présentent, entre autres, les intérêts suivants :

- habitats d'espèces patrimoniales en déclin (Chevêche d'Athéna, Pie-grièche à tête rousse, Rougequeue à front blanc),
- production de fruits,
- intérêt paysager,
- culture extensive à faible empreinte écologique,
- conservation d'une diversité de variétés d'arbres fruitiers qui s'amenuise.

Créé par l'homme, le verger d'arbres à hautes tiges, pâturé ou fauché, est un milieu semi-naturel digne d'intérêt sur le plan écologique. Un certain nombre d'espèces animales sauvages y trouve l'ultime espace vital préservé dans un paysage agricole de plus en plus dénudé par les remembrements et contaminé par les traitements chimiques.

Sur la commune de Mittelschaeffolsheim, il subsiste, ça et là quelques vergers qu'il convient de préserver. Dans d'autres cas, certains vergers peu entretenus et dont la valeur biologique et paysagère est faible, peuvent être remplacés par des zones futures d'urbanisation, en particulier dans certaines dents creuses, par exemple dans la rue des Peupliers.



Illustration 54 : Quelques vergers présents sur la commune

1.4.3. Les houblonnières et espaces semi-ouverts

La commune de Mittelschaeffolsheim présente de nombreuses houblonnières, principalement au Sud du ban communal.

Traditionnellement, le village était entouré d'une ceinture végétale, et les espaces agricoles cultivés se plaçaient au-delà de ces secteurs de transition paysagère. Aujourd'hui, le développement de l'urbanisation a supprimé les espaces de transition et la succession des espaces passe directement d'espaces urbains à agricoles.



Illustration 55 : Un paysage agricole marqué par la présence de houblonnières

1.4.4. Les espaces ouverts

Les espaces ouverts cultivés représentent une surface importante du territoire communal et ils sont en grande partie consacrés aux cultures agricoles saisonnières. Ces espaces agricoles sur des surfaces très importantes sont perceptibles en dehors des parties urbanisées, en raison du peu d'espaces boisés. La place de l'espace agricole reste prépondérante dans l'organisation végétale du sol mais aussi dans la diversité paysagère.



Illustration 56 : Les grandes cultures

1.5. L'ANALYSE PAYSAGERE

Les unités paysagères sur la commune découlent directement de la différenciation dans l'occupation du sol. Cela crée des ambiances différentes et les enjeux paysagers n'y sont pas les mêmes.

1.5.1. Le « grand » paysage

Le paysage de Mittelschaeffolsheim est peu marqué par la topographie mais une certaine variété au niveau des cultures avec la présence de houblonnières et quelques éléments végétaux permettent de dessiner un paysage plus varié.

Les espaces agricoles ouverts sont très présents autour de la silhouette urbaine du village. L'alternance de prés et de cultures ainsi que la présence d'exploitations agricoles alliées aux éléments verticaux rompent avec la monotonie de ces espaces ouverts de plaine. Les espaces ouverts sont perçus comme des espaces naturels de qualité.

La silhouette villageoise étirée le long des axes de communication se détache dans le paysage, de par la topographie plane et la faible présence d'écrans végétaux. Au sein même de l'armature urbaine, on observe une rupture entre le bâti récent lâche et le bâti ancien dense, autour de l'église.

Certains bâtiments agricoles forment des « points noirs paysager s » étant très visibles depuis les voies de communication.

Les espaces offrent une image différente selon les points de vue pris le long des axes.



Illustration 57 : Carte d'analyse paysagère



Illustration 58 : Vue depuis la RD 226 vers le Sud



Illustration 59 : Vue sur les grandes cultures depuis la rue des Peupliers



Illustration 60 : Vue depuis la rue de Mittelhausen

1.5.2. Le paysage urbain

a) LES ENTREES DE VILLE

La commune de Mittelschaeffolsheim est traversée par deux routes départementales et offrent 4 « visages » différents selon les entrées sur le bourg depuis ces voies.

L'entrée Nord Est du village depuis la RD 30



Illustration 61 : Entrée de village depuis le Nord-Est

L'entrée depuis le RD 30 depuis Strasbourg peut être considérée comme la porte d'entrée principale, la plus soignée. On observe en effet un effet dans la végétalisation le long des abords et la présence d'accotement. C'est l'entrée « urbaine » de Mittelschaeffolsheim.

L'entrée Sud Est du village depuis la RD 30



Illustration 62 : Entrée Sud-Est de village depuis la RD 226

L'entrée Est de Mittelschaeffolsheim depuis la RD 226 est traitée de façon différente. Une allée de peupliers a été conservée et marque l'entrée dans le tissu urbain. Ces arbres d'alignement se prolongent jusqu'à la commune d'Olwisheim. Par contre, on observe une rupture franche entre les espaces ouverts de cultures et de houblonnières avec le tissu urbain. De plus, la silhouette urbaine du centre ancien n'apparaît pas, le clocher de l'église n'étant pas visible.



Illustration 63 : Entrée Sud-Est de village depuis la RD 226

Depuis cette même entrée, La frange Sud pavillonnaire du village a un très fort impact paysager. L'implantation du lotissement des Houblonnières en entrée de village marque cette entrée du village du fait de l'absence d'écran végétal. Cette entrée ne distingue pas la commune, aucun élément vertical ou bâtiment remarquable n'est visible. Cette entrée pourrait être celle de n'importe quel village agricole ayant implanté un lotissement en entrée de ville.

L'entrée Sud-Ouest du village depuis la RD30



Illustration 64 : Vue sur le clocher depuis le Sud-Ouest de la commune

En arrivant sur le bourg de Mittelschaeffolsheim depuis le Sud, des repères comme le clocher de l'église et des bâtiments traditionnels sont visibles. Cette entrée est caractéristique de la commune.



Illustration 65 : Entrée Sud-Ouest du village depuis la RD30

L'entrée Sud-Ouest du village de Mittelschaeffolsheim est mieux préservée d'une exposition paysagère trop importante, grâce à l'alignement d'arbres qui crée un écran paysager dans lequel s'insèrent les premières constructions du village. Le domaine des Houblonnières et les habitations de la rue des Tilleuls ne se démarquent pas dans l'entrée du village ce qui préserve la vue sur le centre ancien.

L'entrée Nord-Ouest du village depuis la RD226



Illustration 66 : Entrée Nord-Ouest du village depuis la RD226

Cette entrée du village est surtout marquée par les bâtiments des exploitations agricoles. La zone pavillonnaire des Tilleuls n'apparaît que très légèrement grâce à la présence d'un écran végétal.

b) LES ESPACES PUBLICS



Illustration 67 : Carrefour de la RD30 et RD226

Les espaces publics sont restreints sur le centre bourg. Au niveau du carrefour entre la RD226 et RD30, un massif d'espaces verts a été implanté, de même qu'un abri bus et une aire de jeux pour enfants. C'est en quelque sorte le point névralgique de la commune avec un aménagement qualitatif.



Illustration 68 : Place du piéton dans la rue Principale

Au niveau de la traversée du bourg, des accotements sont présents le long des voies mais ne sont pas forcément mis en valeur par des espaces verts. De plus, faute d'une réelle différenciation dans le traitement de la voie, ils sont souvent envahis par les voitures.

c) LE BATI

Les constructions traditionnelles présentes dans le tissu ancien d'avant la fin du XVIII^{ème} siècle, utilisent du grès, des moellons, de la pierre de taille, du pan de bois et des enduits. Le colombage et la vêtture en bardage bois sont très courants dans le paysage. Les couvertures sont en tuiles plates. Le bâti est organisé autour d'une cour commune. Une grange et/ou un séchoir à tabac de grande dimension domine et structure l'ensemble. Les corps de fermes sont généralement contigus et implantés sur limites. Le bâti présente une très grande variété de formes, de matériaux, d'ornementation ou de décorations.

Le bâti est assez homogène en centre bourg avec des gros volumes de faible hauteur (R+1+combles maximum). Les bâtiments sont anciens ou réhabilités et typiques de l'architecture alsacienne. Ils présentent des toitures à deux pans, à forte pente. Quelques-unes présentent des façades en colombage, les autres des couleurs de façades caractéristiques.



Illustration 69 : Exemples de bâti dans le centre bourg

D'autres maisons plus récentes sont aussi présentes sur le centre de la commune. Elles ne conservent pas les caractéristiques du bâti traditionnel. Elles présentent des toitures à plusieurs pans ou terrasses. Les couleurs des façades ne sont pas représentatives de l'architecture alsacienne puisque plutôt beige ou gris.

Le bâti est généralement diffus, sans particularités ni rapports avec le lieu. Le caractère dominant des quartiers résidentiels est la construction d'habitations individuelles, en un mot l'« uniformité typologique ».



Illustration 70 : Exemples de bâti plus récent (Lotissement des Peupliers et rue de Mittelhausen)

Synthèse

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim présente une surface agricole très importante avec 62% de la surface communale en terres cultivées. Les vergers sont aussi une composante dominante de l'occupation du sol. L'objectif est de conserver cette enveloppe urbaine cohérente avec des passages entres espaces agricoles ouverts et zones urbaines atténués par des écrans végétaux.

Enjeux

Conserver une enveloppe urbaine homogène.
Préserver les vergers.
Intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage.

2. Les milieux naturels sensibles

2.1. L'aire de reconquête du Grand Hamster

En termes d'identification des espaces naturels remarquables, la DIREN Alsace indique que la commune de Mittelschaeffolsheim est concernée par des zones d'habitats très favorables au Grand Hamster.

Le grand hamster est un rongeur à mœurs essentiellement nocturnes. Les terriers sont caractéristiques, reconnaissables, au loin, à la terre dégagée qui forme généralement un monticule assez volumineux, légèrement aplati et à l'entrée d'une galerie oblique d'un diamètre moyen de 8 cm. De plus, le hamster consomme les végétaux qui entourent son terrier, laissant apparaître des trous circulaires pouvant parfois atteindre plusieurs mètres de diamètre.

Ce mammifère figure sur la Liste Rouge des mammifères menacés en Europe. L'espèce est classée dans la liste des "espèces de faune strictement protégées de la Convention de Berne" et est protégée en France par l'arrêté du 10 octobre 1996.



La commune de Mittelschaeffolsheim est identifiée comme une commune pouvant abriter le Grand Hamster (aire historique) et elle est intégrée dans les dispositions réglementaires destinées à sa préservation (aire de reconquête). Des comptages ont été réalisés en 2008 au Sud et en 2009 au Nord de la commune. Aucun terrier n'a été recensé.

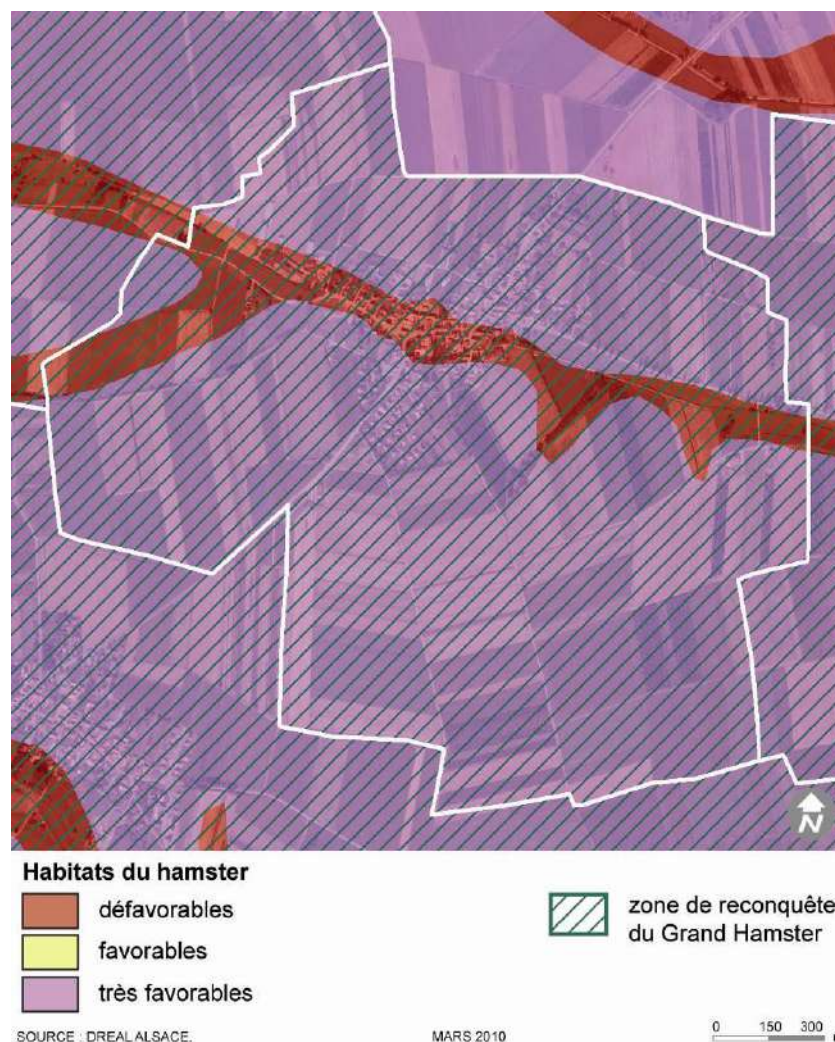


Illustration 71 : Aire de reconquête du grand Hamster

2.2. TRAME VERTE REGIONALE

Le piémont est un espace de transition paysagère mais également un espace de connexion entre le massif vosgien et le Ried.

Les activités humaines menacent la biodiversité de la nature alsacienne, les connexions écologiques étant de plus en plus interrompues entre les milieux, entre massif vosgien protégé, préservé et des milieux sous pression comme la plaine et le piémont, les habitats naturels se trouvent morcelés et perdent de leur richesse. Un tiers des espèces végétales et animales présentes en Alsace est en régression.

La Région a décidé de lancer un vaste projet de trame verte sur l'ensemble du territoire alsacien qui vise à préserver les espaces naturels existants et rétablir les connexions écologiques : haies, ripisylves, vergers, etc ... L'enjeu est multiple :

- écologique, pour la richesse de la faune et de la flore, la préservation des sols, de la qualité de l'eau et des cours d'eau,
- paysager et de cadre de vie : diversité des paysage, attractivité résidentielle et touristique.

La commune de Mittelschaeffolsheim n'est concernée que par un petit secteur situé au Sud-Est de son territoire. Les priorités sur ce territoire visent à :

- sauvegarder les vergers,
- maintenir les prairies dans les zones inondables qui bordent les rivières,
- créer des connexions écologiques,
- permettre une réelle circulation de la faune de part et d'autre des axes routiers.



Illustration 72 : Déclinaison communale de la trame verte de Mittelschaeffolsheim

Synthèse

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim fait partie de l'aire de reconquête du grand Hamster. La commune concernée par des zones d'habitats très favorables au Grand Hamster. Ce milieu naturel sera à prendre en compte dans les projets de la commune, de même que la trame verte régionale qui est présente sur l'extrémité Sud-Est de la commune.

Enjeux

Comment préserver la trame verte inscrite au SCOTERS ?
Comment préserver le milieu du Grand Hamster ?

3. L'exploitation des ressources

3.1. CARACTERISTIQUES GEOLOGIQUES

La majeure partie du ban communal est composée de loess du pléistocène. Le long des cours d'eau, les alluvions sablo-limoneuses d'origine vosgienne recouvrent ce loess.

3.2. L'ALIMENTATION EN EAU²

L'alimentation en eau de la commune est gérée par le syndicat des eaux et de l'assainissement du Kochersberg-Est à partir des trois forages de Lampertheim. Ces ressources en eau ont été déclarées d'utilité publique le 20 février 1974 et disposent de périmètre de protection.

L'eau, stockée dans 2 réservoirs, ne subit aucun traitement. Elle subit néanmoins, depuis novembre 2008, un traitement de désinfection préventif (chloration) avant sa distribution, dans l'attente de travaux de réfection sur l'un des réservoirs. Les prélèvements d'eau sont réalisés aux captages, aux réservoirs et sur le réseau de distribution

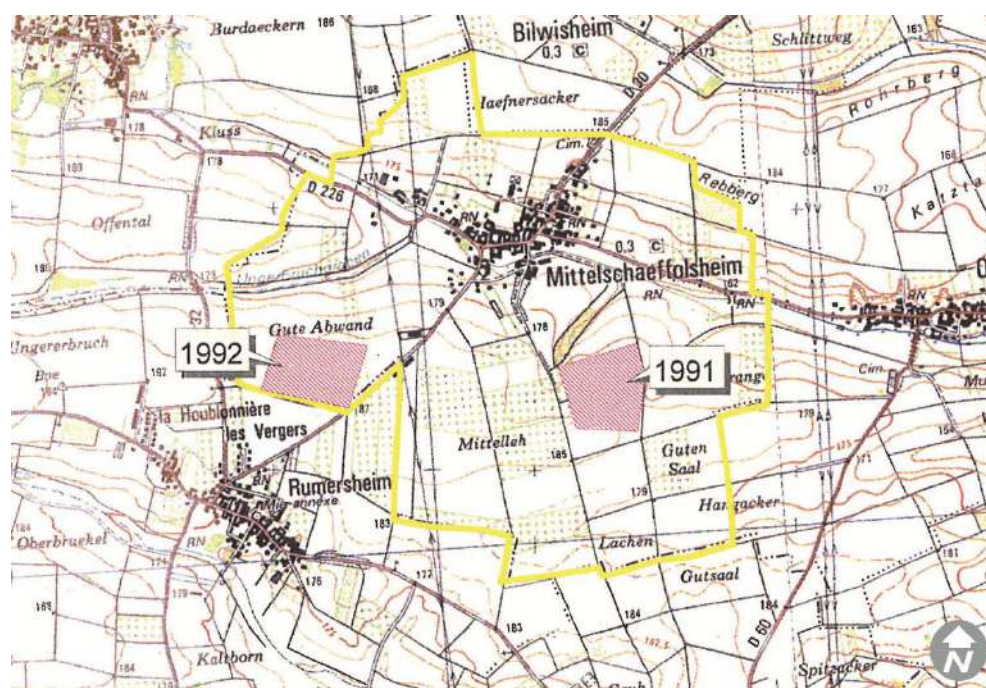
L'eau est d'excellente qualité microbiologique. La consommation annuelle de la commune représente de 25 à 26 000 m³/an.

² Ces éléments sont complétés par les annexes sanitaires qui sont jointes au dossier de PLU.

3.3. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

La protection du patrimoine archéologique est fondée principalement sur les lois du 27 Septembre 1941 et du 17 Janvier 2001, modifiée le 1^{er} Aout 2003, sur la loi de protections inscrits et classés de 1913 (monuments historiques) ainsi que sur celle de 1930 (sites naturels et pittoresques).

Des vestiges archéologiques ont été reconnus par des sondages et des fouilles préventives partielles qui ont été réalisés sur la commune de Mittelschaeffolsheim.



1991 : prescription archeologique dans une autre zone que N du PLU.
Occupation protohistorique

1992 : prescription archeologique dans une autre zone que N du PLU.
Occupation néolithique

SOURCE : DRAC

JANVIER 2012

0 250 500 m

Illustration 73 : Périmètres archéologiques

3.4. L'ENERGIE

La commune ne dispose d'aucune ressource énergétique propre si ce n'est la mise en œuvre de système d'économies d'énergie (constructions bioclimatiques ou basse consommation) et l'exploitation d'énergies renouvelables telles le bois ou l'énergie solaire.



Illustration 74 : Energies renouvelables à usage individuel

Elle est desservie par des réseaux électriques haute et moyenne tension. Le réseau électrique est géré par Energies de Strasbourg.

4. Les nuisances et les risques

4.1. L'ASSAINISSEMENT³

La gestion des eaux usées ainsi que le traitement des effluents relèvent du SIVU de la Région de Brumath. La station de traitement est située à Olwisheim. La gestion et l'entretien de ce réseau sont confiés au SDEA.

Le réseau intercommunal est principalement composé de deux branches :
La branche de Hohatzenheim, Mittelhausen et Mittelschaeffolsheim qui sont raccordées gravitairement ;
La branche de Wingersheim, Donnenheim et Biwilsheim qui sont raccordés par des stations de pompage.
Ces deux branches se rejoignent au niveau de Mittelschaeffolsheim qui est raccordée gravitairement à Olwisheim.

La station d'épuration intercommunale, mise en service en 1979, est de type boues activées aération prolongées avec les capacités nominales suivantes :

- capacité de traitement : 3 000 EH⁴
- le débit maximal est de 86 m³/h
- pour une capacité de traitement de 685 m³/j.

Le Muehlbach, un affluent du Landgraben, en constitue l'exutoire.

La STEP étant à saturation et souffrant de la vétusté et du manque d'efficacité de certains organes, le SIVU a décidé la construction d'une nouvelle station d'épuration intercommunale sur le ban communal de la commune d'Olwisheim. Cette station d'épuration d'une capacité de 5200 Equivalents Habitants remplacera l'unité actuelle. Les eaux traitées seront aussi rejetées dans le Muehlbach.

Cette nouvelle unité de traitement sera dimensionnée pour les capacités nominales suivantes :

- capacité de traitement : 5 200 EH⁴
- le débit maximal est de 106 m³/h
- pour une capacité de traitement maximale de 2 765 m³/j.

Des travaux sont envisagés sur les réseaux de Mittelschaeffolsheim à partir de 2011. Pour stocker le débit critique, il sera construit un bassin de pollution de 120 m³.

³ Ces éléments sont complétés par les annexes sanitaires qui sont jointes au dossier de PLU.

⁴ EH : équivalent habitant

4.2. LES DECHETS

La gestion des déchets relève de la compétence de la Communauté de Communes de la Région de Brumath. Le Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) d'Alsace du Nord assure les missions de collecte des ordures ménagères, de collecte sélective d'apports volontaires et déchetteries et de traitement des ordures ménagères. Deux déchetteries ont été aménagées, l'une à Brumath rue du Stade, l'autre à Mommenheim.

4.3. LE BRUIT

Aucune voie de circulation routière ne fait l'objet d'un classement induisant des contraintes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. La ligne LGV Paris-Strasbourg est classée par l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999, recensant les infrastructures terrestres bruyantes du département, et génère un secteur d'isolement acoustique de 300 mètres de part et d'autre de la voie.

4.4. LES SITES ET SOLS POLLUES

Il convient de mentionner la forge DIESTEL, en tant qu'ancien site industriel, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au titre de dépôt de liquide inflammable enterré : 5 m³ de fioul et 5 m³ d'essence. Ce site est recensé dans la base nationale BASIAS, comme ancien site industriel susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement.

4.5. LES RISQUES NATURELS

4.5.1. Risque sismique

La sismicité de la France résulte de la convergence des plaques africaines et eurasiennes (à la vitesse de 2 cm par an). Cette sismicité est actuellement surveillée par un réseau national dont les données sont centralisées à l'Institut Physique du Globe de Strasbourg.

L'article R563-4 du code de l'environnement (modifié par le décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique) détermine 5 zones de sismicité croissante (de très faible à forte).

La commune de Mittelschaeffolsheim est classée en **zone de sismicité 3** où le risque sismique est modéré. Elle n'est ainsi pas réellement contrainte par l'application de règles de constructions parasismiques qui concernent les zones les plus exposées.

4.5.2. Inondations

a) INONDATION PAR COULEES D'EAU BOUEUSE

La commune de Mittelschaeffolsheim fait partie des zones à risque de coulées d'eaux boueuses « cb1 » définies dans le dossier départemental des risques majeurs du Bas-Rhin révisé. Il s'agit de communes où il existe au moins un bassin versant directement en amont d'une zone urbaine (ou au moins un bassin versant alimentant un cours d'eau traversant une zone urbanisée) sensible à l'érosion des sols et qui ont connu au moins un événement de coulées d'eaux boueuses reconnu par arrêté ministériel comme catastrophe naturelle.

Les études récentes relatives à ce type de risque ont conduit en Alsace à l'établissement d'une cartographie de la sensibilité potentielle des territoires communaux à l'érosion. Le ban communal de Mittelschaeffolsheim est concerné par une forte sensibilité à l'érosion des sols. Les aménagements réalisés sur la commune, notamment l'imperméabilisation et les occupations végétales du sol pourront avoir des conséquences sur le ruissellement des eaux de pluie.

La commune de Mittelschaeffolsheim connaît dans sa partie basse des inondations par débordement du ruisseau le Vierbruckgraben grossi par son affluent l'Ungerbruchgraben. Le bassin versant du cours d'eau Vierbruckgraben et de son affluent Ungerbruchgraben est situé à l'Ouest de la commune de Mittelschaeffolsheim. Mittelschaeffolsheim a fait l'objet de trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au titre d'inondations, de coulées de boues et de mouvements de terrains (arrêtés préfectoraux du 10/08/1998, du 29/12/1999 et du 24/08/2008).

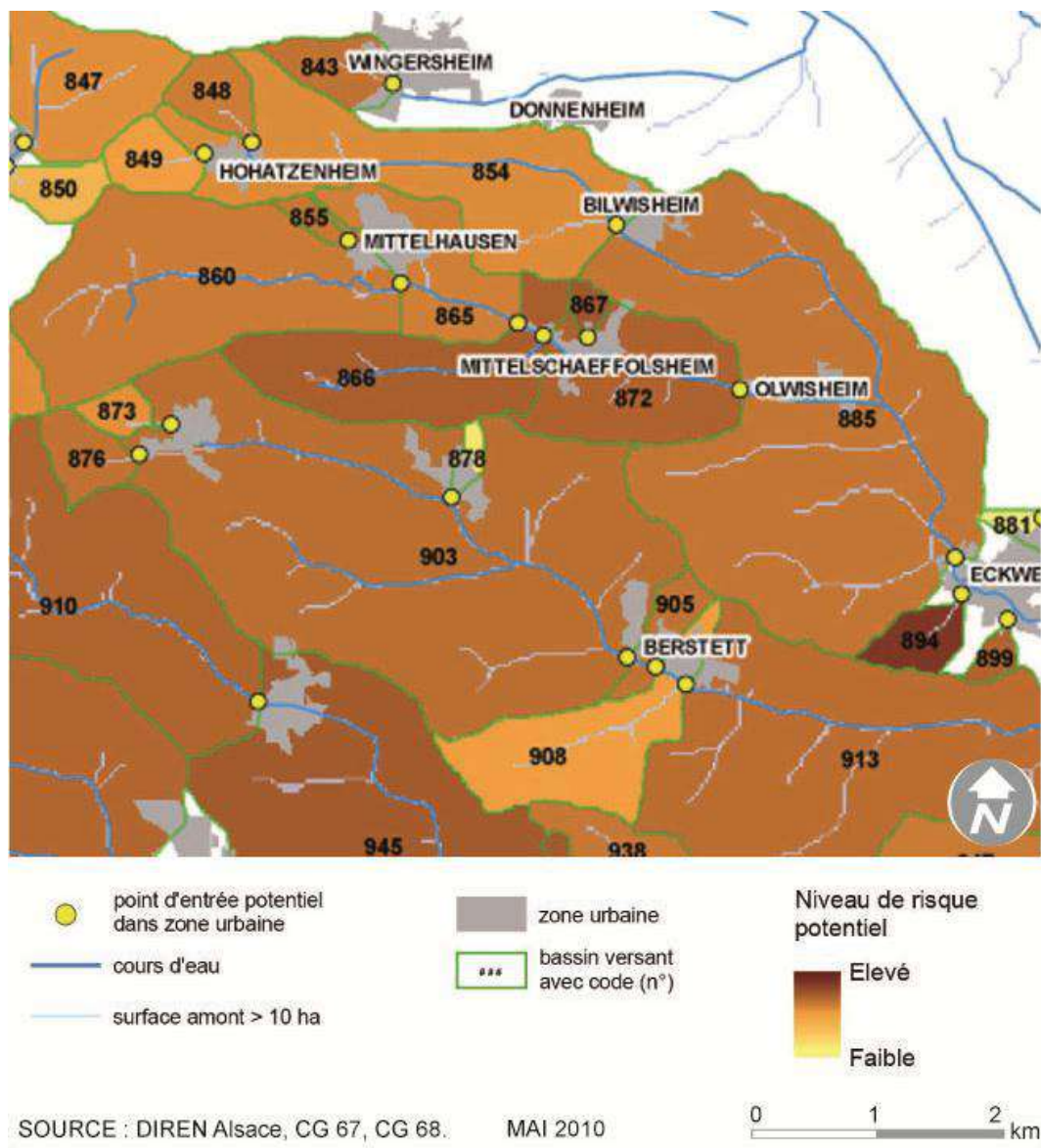


Illustration 75 : La sensibilité à l'érosion (Source : ARAA)

Des travaux sont envisagés sur le bassin versant et concernent la commune de Mittelschaeffolsheim. L'étude effectuée par le bureau d'études Berest propose la construction de plusieurs ouvrages composés d'un barrage en terre, avec noyau étanche par exemple, pertuis, évacuateur de crue et évacuateur de sécurité. Sont prévus trois barrages et deux ouvrages décaissés. Un ouvrage décaissé est plus particulièrement envisagé à la sortie de la commune de Mittelhausen vers Mittelschaeffolsheim, à l'aval immédiat d'une source avec le Vierbrückgraben.

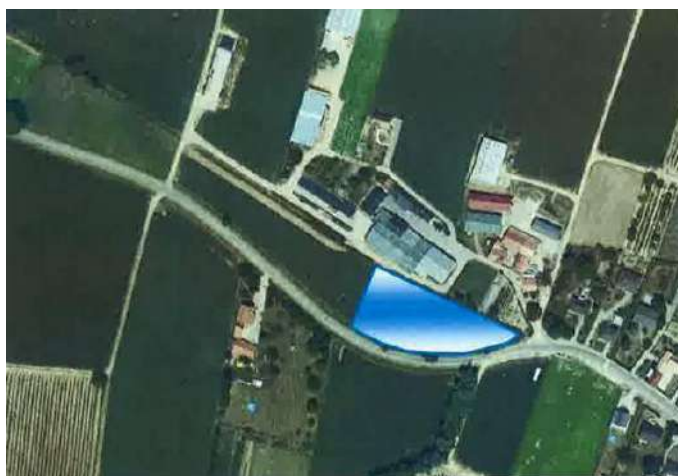


Illustration 76 : ouvrage décaissé prévu sur le Vierbrückgraben (Source : Berest)

b) INONDATION PAR DEBOREMENT

Il existe dans le village des problèmes de sous-dimensionnement des réseaux. Ces réseaux, surtout ceux de la rue Principale, sont saturés lors des coulées d'eaux, ce qui provoque des débordements le long de la rue Principale.

4.5.3. L'aléa retrait gonflement des sols argileux

Le BRGM réalise des cartes d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, afin de diminuer la sinistralité des constructions causée par ce phénomène. Il est nécessaire de prendre des précautions particulières lors des constructions d'habitation dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement.

Le territoire communal est soumis pour 12,88% de sa superficie à un aléa retrait-gonflement d'argiles faible et pour 87,12% à un aléa moyen.

Population	Nombre de sinistres	Superficie totale (km²)	Superficie aléa nul (%)	Superficie aléa faible (%)	Superficie aléa moyen (%)	Superficie aléa fort (%)
400	0	2,65	0,00	12,88	87,14	0,00

Illustration 77 : Aléa retrait-gonflement des sols argileux _ source DDRM

La commune de Mittelschaeffolsheim est concernée par l'aléa retrait-gonflement d'argiles. Toutes les zones bâties du village sont classées en aléa faible. Le reste du ban communal présente un aléa moyen.



ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

- Aléa faible
- Aléa moyen

SOURCE : BD ORTHO, IGN, 2007, PARIS - CARTORISQUES

JANVIER 2012

0 150 300 m

Illustration 78 : Aléa retrait-gonflement des sols argileux_ Source ARAA

Ces mouvements de terrains sont dus à des glissements de terrain et à la présence de cavités souterraines non minières. Un arrêté de catastrophe naturelle fait mention de ce risque.

4.6. LES RISQUES INDUSTRIELS

Deux installations soumises à déclaration au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement sont répertoriées dans la commune. Il s'agit des établissements suivants :

- FISCHER Rémy,
- GINSS.

4.7. LES PERIMETRES DE RECIPROCITE AGRICOLES

Sur le plan sanitaire, les élevages, en fonction de leur importance, relèvent soit des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le RSD, tout comme la législation des installations classées, prévoit notamment le respect de distances d'implantation des bâtiments renfermant des animaux et de certaines de leurs annexes par rapport aux habitations de tiers, aux constructions habituellement occupées par des tiers, aux zones de loisirs, aux cours d'eau et captages d'eau potable.

Dans le cas des installations classées, le respect des distances de recul s'applique également par rapport aux limites des zones constructibles.

La commune de Mittelschaeffolsheim compte 6 exploitations agricoles qui induisent des périmètres de réciprocité ; deux d'entre elles sont soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, les quatre autres relèvent du Règlement Sanitaire Départemental.

L'une de ces quatre exploitations a un projet d'extension qui est susceptible de modifier son régime de classement.

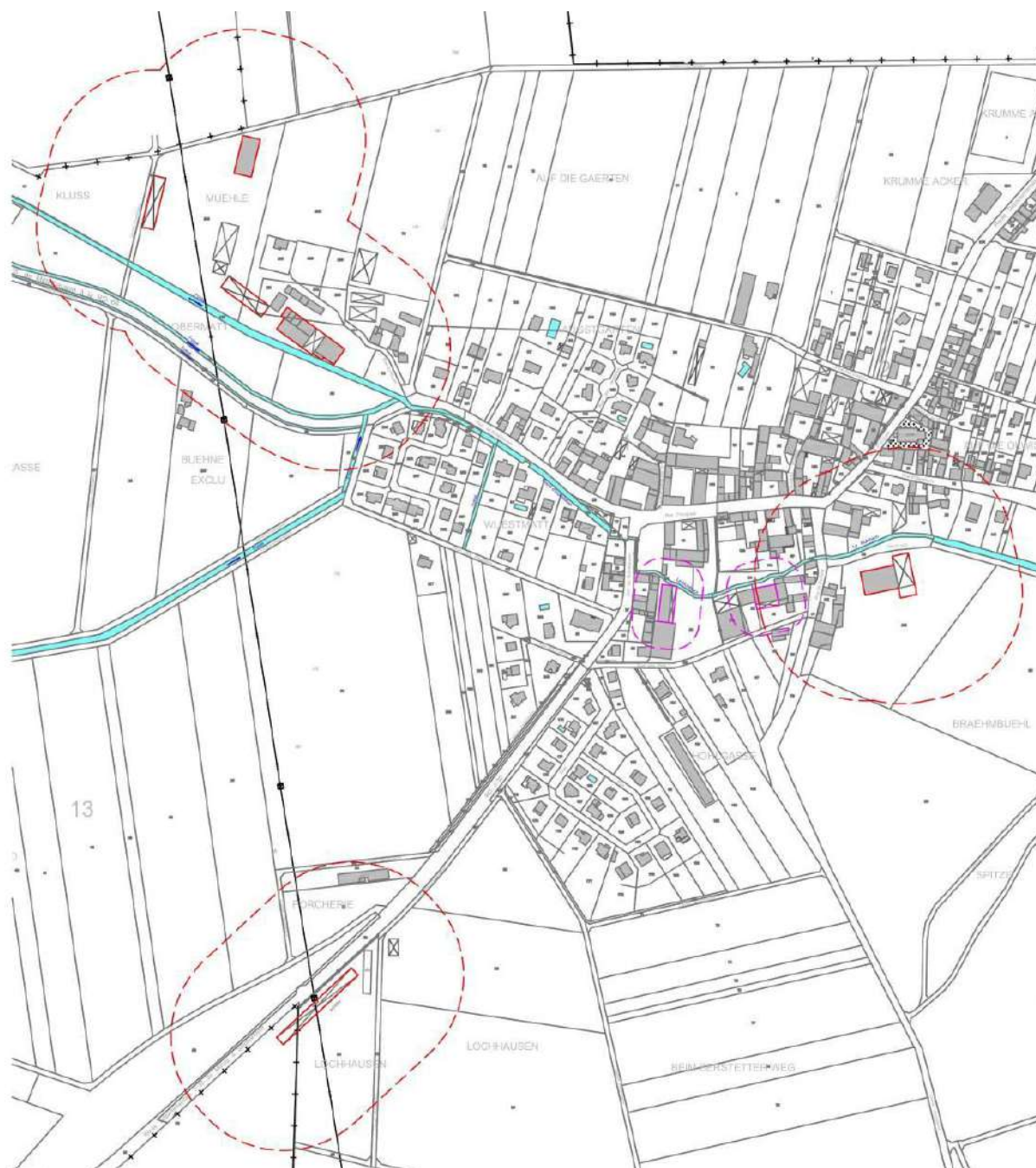


Illustration 79 : Carte des réciprociétés agricoles

4.8. LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L'AIR

4.8.1. Climat

Les caractéristiques climatiques sur la commune de Mittelschaeffolsheim correspondent à celles de la plaine d'Alsace qui présente un climat de transition, elle est en effet soumise à une combinaison double, d'influences océaniques et continentales.

Les données climatiques présentées ci-après ont été fournies par Météo-France à partir des relevés effectués à la station de Strasbourg-Entzheim de 1949 à 2001.

a) LES VENTS

Le régime des vents est caractérisé par des vents dominants parallèles au fossé rhénan, soit de secteurs Sud/Sud-Ouest et Nord/Nord-Est.

La plaine d'Alsace est une région peu ventilée.

La vitesse moyenne annuelle enregistrée à la station de Strasbourg-Entzheim est de 2,7 m/s. La fréquence moyenne des vents très faibles ou calmes (vitesses inférieures à 2 m/s) est moyenne (28% à Strasbourg-Entzheim), tandis que les vents faibles à modérés, compris entre 2 et 4 m/s, représentent 52% des observations. Le nombre moyen annuel de vents violents (vent maximal instantané égal ou supérieur à 16 m/s) est de 26 jours.

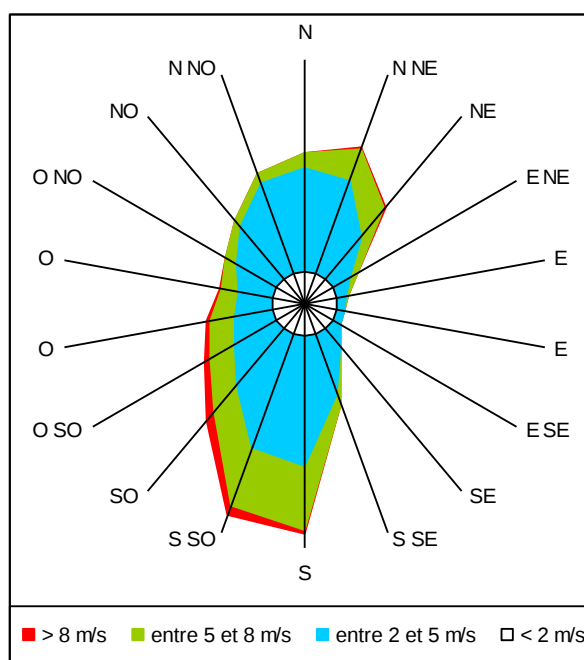


Illustration 80 : Rose des vents issue de la station de Strasbourg-Entzheim

La topographie de vallons peut entraîner la formation de vents locaux favorables à des mouvements d'air en faible altitude. En effet, ces vents orographiques peuvent être influencés par la topographie locale ainsi que par la végétation présente au sol (présence d'arbres de hauteur importante, ou champs labourés, etc.).

b) LES PRECIPITATIONS ET TEMPERATURES

La valeur moyenne se situe à environ 616 mm/an. La hauteur maximale de précipitations en moyenne mensuelle est de 73,8 mm en juin, le minimum mensuel se situant lui, en janvier avec 33,7 mm.

Le nombre moyen mensuel de jours de précipitations s'établit, en moyenne, à 113 jours par an. Dans la plaine d'Alsace, la variabilité saisonnière des précipitations est de type continental avec un maximum en été et un minimum prononcé en hiver.

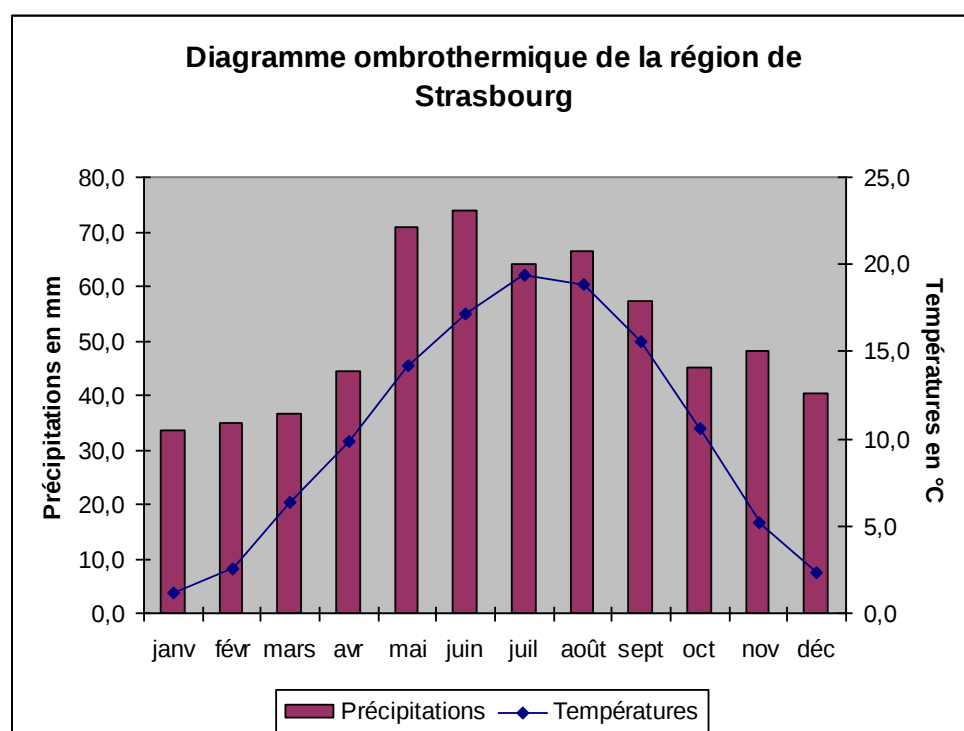


Illustration 81 : Diagramme des précipitations et températures - Source : METEO France Fiche climatologique de Strasbourg-Entzheim – données de 1949-2001

La température moyenne annuelle est de 10,3°C.

La valeur moyenne mensuelle maximale est de 25,0°C en juillet et la valeur mensuelle minimale est de 3,9°C en janvier.

Dans la région de Entzheim, les températures peuvent atteindre des maxima à 37,4°C (juillet 1952) et des minima à – 23,2°C (janvier 1971).

Le nombre moyen de jours de gelée est de l'ordre de 75 jours par an. Les jours considérés comme chauds (maximum atteignant ou dépassant le seuil de 25°C) est de l'ordre de 50, tandis que la fréquence moyenne de jours de très forte chaleur (seuil de 30°C) est supérieure à 10.

4.8.2. Qualité de l'air

a) DONNEES DISPONIBLES

Pour surveiller la qualité de l'air, l'Alsace s'est dotée et a développé depuis 1971 un réseau de mesure de polluants atmosphériques.

Ce réseau, de 30 stations de mesure au 1^{er} juillet 2007, est géré et exploité par l'ASPA, Association pour la Surveillance et l'Etude de la Pollution Atmosphérique en Alsace.

L'Alsace s'est dotée, conformément aux dispositions de la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE), d'un plan régional pour la qualité de l'air (PRQA). Ce document de planification a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2000.

Une révision du plan a été engagée, sous l'égide de la Région Alsace, avec l'objectif d'être plus opérationnel en identifiant des actions pertinentes hiérarchisées en fonction des deux enjeux prioritaires définis : la santé humaine et le changement climatique. Ainsi les 4 nouveaux objectifs fixés sont :

- la réduction des émissions polluantes dues au transport routier,
- la prise en compte du changement climatique à l'échelle régionale,
- la sensibilisation du grand public et des décideurs,
- l'amélioration des connaissances et l'information sur la qualité de l'air intérieur.

Cette démarche de révision a aboutir avec l'adoption du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).

b) PRINCIPAUX POLLUANTS

Dans un village comme Mittelschaeffolsheim, ce sont les activités agricoles et résidentielles qui génèrent la plus grande part d'émissions de polluants. Les transports routiers produisent aussi une part importante de gaz à effet de serre, ce qui met en évidence une forte utilisation de la voiture et le passage de transporteurs.

Secteur ASPA	CO2 kg/an	CH4 kg/an	N2O kg/an	PRG eq CO2 (100 ans)	SO2 kg/an	NOx kg/an	PM10 kg/an	CO kg/an	Benz kg/an	COVNM kg/an
Agriculture	240 928	44 423	2 892	2 070	304	8 715	2 947	9 643	64	6 392
Industrie	979	0	0	1	0	1	54	0	0	490
Nature	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Production/distribution énergie	0	0	0	0	0	0	0	0	1	112
Résidentiel/tertiaire	732 562	863	21	757	645	501	820	9 349	17	2 393
Sylviculture	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traitement des déchets	0	539	21	18	0	0	0	0	0	260
Transports routiers	427 732	22	11	432	14	2 001	241	3 058	13	633
Total	1 402 200	45 850	2 945	3 278	962	11 218	4 062	22 049	95	10 281

Illustration 82 : Emissions par secteur d'activité en 2007 (Source ASPA)

D Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

1. Analyse de l'évolution de l'urbanisation

1.1. ANALYSE SUR LE LONG TERME

L'analyse de la carte d'état-major de 1871 et des photos aériennes de 1950 et 2007 permet d'appréhender le développement de l'urbanisation de la commune de Mittelschaeffolsheim.

L'urbanisation s'est faite le long des axes de communications, entourant le centre ancien du village.

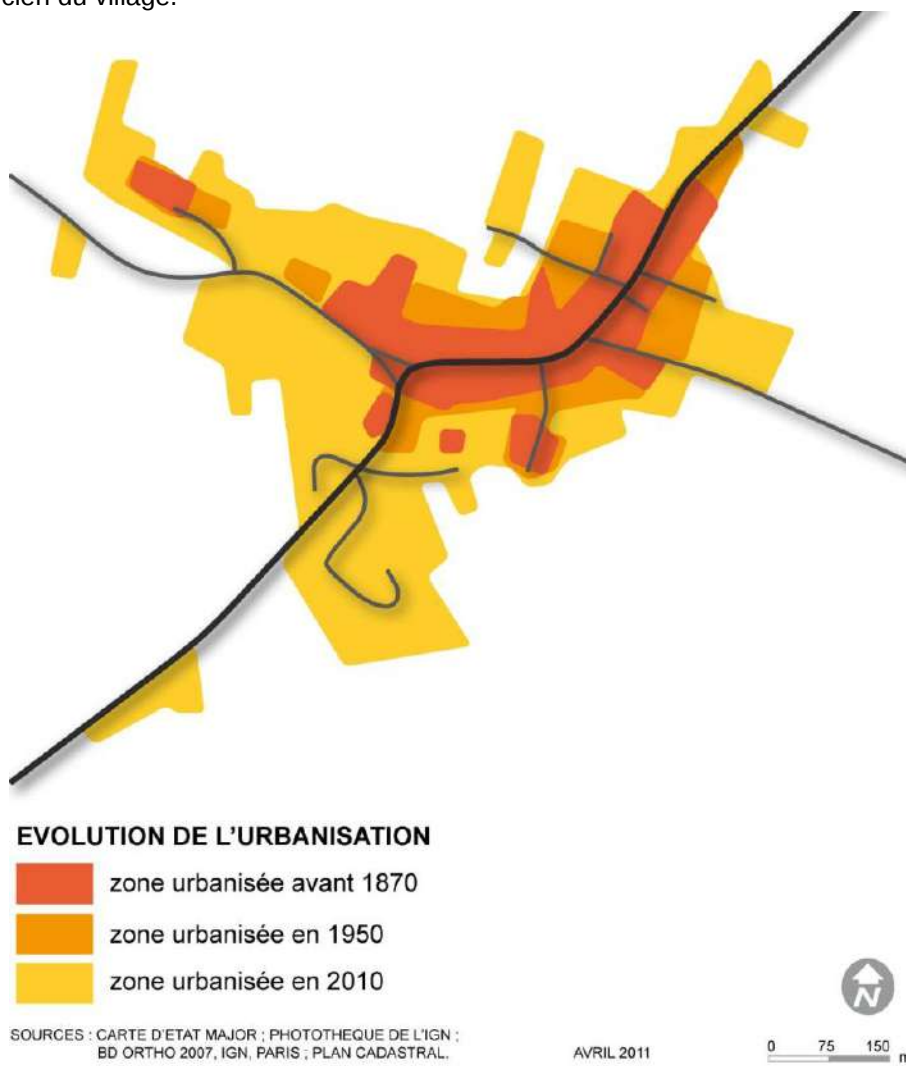


Illustration 83 : Progression du tissu bâti sur le ban communal de Mittelschaeffolsheim

On observe une progression de l'urbanisation sous deux formes :

- le développement spontané qui s'est fait sans opération d'ensemble, au coup par coup. On le situe plutôt au Nord et au Sud du centre ancien, et essentiellement avant 1950.
- le développement planifié avec la création des lotissements : domaine des Houblonnières, lotissement de la rue de Tilleuls, celui de la rue de Houblons, le lotissement des Peupliers, qui a eu lieu après 1950.

	Surface d'espace urbanisé (en ha)
En 1870	6,4 ha
En 1950	9 ha
En 2010	27 ha

Illustration 84 : Evolution de l'urbanisation (surfaces d'après la carte précédente)

La tache urbaine a ainsi été multipliée par 1,4 entre 1872 et 1954 (dates de recensement) alors que la population n'a été multipliée que par 1,07, passant de 248 à 266 habitants.

Entre 1950 et 2010, la tache urbaine a « explosé » avec une progression multipliée par 3. Parallèlement, la population a connu également une forte croissance et a été multipliée par 1,96.

Il est possible d'extrapoler le ratio d'espace consommé par habitant en mettant en parallèle le nombre d'habitants et le nombre d'hectares urbanisés :

- en 1870, 240 m²/habitant,
- en 1950, 338 m²/habitant,
- en 2010, 517 m²/habitant.

Cette comparaison est intéressante à faire avec la ratio de m²/habitant dans le village historique en 1870

L'objectif est d'aboutir à la diminution du ratio d'espace consommé par habitant, à travers la définition des zones d'urbanisation future dans le PLU de Mittelschaeffolsheim.

1.2. ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE DES 10 DERNIERES ANNEES

L'analyse des permis de construire délivrés sur la commune ces dix dernières années permet d'identifier les terrains qui ont changé de vocation durant la dernière décennie.

Le fond de plan cadastral a été superposé à la photo aérienne de 2007 afin de considérer les parcelles bâties ou aménagées dans leur totalité.



Illustration 85 : Permis de construire déposés entre 2000 et 2010

Type	Nombre de constructions	Superficie (m²)	Superficie (hectares)
Activités	2	2 639	0,26
Bâtiment stockage agricole	9	49 490	4,95
Habitat intermédiaire et collectif	4	3 315	0,33
Maison individuelle	17	22 315	2,23
			7,78

Ce sont essentiellement des constructions à vocation résidentielle qui se sont développées entre 2000 et 2010. Ces constructions ont consommé 2,5 ha. Elles ont été plus nombreuses mais moins consommatrices d'espaces que l'activité agricole.

Ce sont en effet les bâtiments agricoles qui ont consommé le plus d'espaces entre 2000 et 2010 avec près de 5ha. On observe un ratio d'espace consommé par construction de l'ordre de 5000 m² par bâtiment.

Les activités tertiaires, moins présentes que l'agriculture, ont été peu consommatrices d'espaces de 2000 à 2010.

D'après l'occupation du sol de 2000, on observe que les terrains consommés sont essentiellement des terres agricoles.

2. Analyse des espaces consommés

Afin de définir les espaces consommés durant la dernière décennie, une enveloppe urbaine a été délimitée en 2000. Il a ainsi été possible d'étudier ce qui a été consommé en dehors de l'enveloppe urbaine. Ces espaces, ont, par essence, « grignoté » des espaces naturels, agricoles et/ou forestiers.

On a vu d'après la carte situant les constructions entre 2000 et 2010 que le développement de Mittelschaeffolsheim, s'est essentiellement réalisé en extension le long des axes de communication. Quelques constructions de maison individuelle et d'activités ont comblé des dents creuses dans le centre.

En recoupant les espaces consommés avec l'occupation du sol, il est possible de caractériser la vocation première des espaces consommés. Sur le ban communal de Mittelschaeffolsheim, ce sont essentiellement des espaces agricoles : houblonnières ou cultures annuelles.

L'aménagement des tranches de lotissement de la rue des Houblons et celui des Peupliers a conduit à la distraction de plus de 1,5ha de surfaces agricoles.

La construction de bâtiments agricoles entre 2000 et 2010 a conduit à la distraction d'environ 5 ha de surfaces agricoles.



Illustration 86 : Espaces consommés en dehors de l'enveloppe urbaine entre 2000 et 2010

E Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

1. Le respect des principes directeurs des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme

Le présent PLU respecte les dispositions de l'article L110 du Code de l'Urbanisme qui impose aux collectivités, dans le cadre des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme, d'harmoniser leurs prévisions et leurs utilisations de l'espace.

De même, il respecte les différents principes fondamentaux s'imposant aux documents d'urbanisme au titre de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

- **L'équilibre** entre :
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
- La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements.
- La **réduction des émissions de gaz à effet de serre**, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Dans son élaboration de PLU, la commune de Mittelschaeffolsheim a pris en compte ces principes directeurs.

2. Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

L'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec **les schémas de cohérence territoriale** et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. **Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.** »

2.1. LE SCOTERS

Le Syndicat mixte du SCOT de la Région de Strasbourg (SCOTERS) a été associé à la démarche d'élaboration du PLU. Dès les premières réunions de la commission urbanisme, ont été exposées les orientations du SCOTERS qui s'appliquaient à la commune de Mittelschaeffolsheim.

2.1.1. Habitat

Au regard des préconisations du SCOTERS, la commune de Mittelschaeffolsheim est une commune dont **le développement doit être maîtrisé**. En termes d'habitat, les orientations du SCOTERS sont les suivantes :

- construire en fonction de la taille de la commune,
- optimiser le foncier,
- produire 25% d'habitat intermédiaire,
- répondre aux besoins en logement aidé.

Ce qui a été traduit dans le PLU de Mittelschaeffolsheim :

En termes de développement communal, Mittelschaeffolsheim s'est fixé un objectif de population de 600 habitants d'ici 2025 en cohérence avec le développement maîtrisé que préconise le SCOTERS. Le besoin en logements s'élève à environ 50 logements qui devront se créer majoritairement dans le centre ancien et le tissu existant par comblement de dents creuses.

L'objectif de 25% d'habitat intermédiaire a été pris en compte dans la définition du besoin en zone d'extension par un ratio minimal de 17 logements à l'hectare, ce qui favorise la mixité des formes urbaines. De même, les opérations potentielles dans le centre ancien incitent à l'habitat collectif.

La municipalité s'est déjà engagée dans la création de logements aidés au sein de l'opération communale de petit collectif située en face de la mairie, dans la rue Principale.

2.1.2. Développement économique

Au niveau économique, la commune fait partie d'un secteur de terres agricoles fertiles à préserver et dont la vocation de production est à soutenir. De plus, au niveau des zones d'activités économiques, le SCOTERS souhaite mettre en place un site de développement économique qui n'a pas encore été choisi par le conseil communautaire. Il prévoit le desserrement de l'activité artisanale et commerciale communale avec la création d'une **zone de 3 à 5 ha si nécessaire**.

Ce qui a été traduit dans le PLU de Mittelschaeffolsheim :

La commune ne ressent pas le besoin de créer une zone de desserrement d'activités artisanale et commerciale. Comme la municipalité l'a exposé à travers son PADD, elle souhaite cependant permettre l'installation de services, artisans et commerces de proximité dans les zones à dominante d'habitat.

Cela se traduit dans le règlement en autorisant les activités artisanales ne provoquant pas de nuisances, les commerces et services dans les zones urbaines. Une zone Nx a également été intégrée au plan de zonage afin de permettre le développement sur site de l'entreprise de mécanique outillage de précision, à la sortie Ouest du village.

2.1.3. Préservation de l'environnement

Concernant l'environnement, le SCOTERS préconise :

- le **maintien des coupures d'urbanisation** significatives entre les parties urbanisées des communes voisines,
- la **préservation des espèces patrimoniales** dont la survie est menacée (le Grand Hamster),
- la **préservation des éléments boisés** en secteur agricole intensif.

Ce qui a été traduit dans le PLU de Mittelschaeffolsheim

Les élus ont inscrit dans le PADD la volonté de valoriser le patrimoine environnemental : les espaces boisés, le cours d'eau et sa végétation ainsi que les milieux favorables au Grand Hamster.

Cela s'illustre dans le zonage par un classement de ces zones à préserver en zone N (naturelle) inconstructible. De même, le zonage a veillé à ne pas placer de zones de projet en limites de commune, afin de maintenir des coupures d'urbanisation avec les communes voisines.

2.1.4. Déplacements

Au niveau des déplacements, le SCOTERS prévoit comme orientation la présence de liaison entre communes pour accéder aux transports en commun et aux zones d'activités en :

- favorisant les **déplacements doux**,
- créant des **liaisons vélo** entre les communes pour accéder aux points d'arrêt du train.

Ce qui a été traduit dans le PLU de Mittelschaeffolsheim

Mittelschaeffolsheim a intégré cette préconisation dans son PADD avec le fait de récréer et développer des cheminements piétons, en particulier en lien avec le projet d'école intercommunale à Donnenheim.

2.2. LE SDAGE RHIN

La Directive-Cadre sur l'Eau (DCE) adoptée le 23 octobre 2000 a pour ambition d'établir un cadre unique et cohérent pour la politique et la gestion de l'eau en Europe qui permette de :

- prévenir la dégradation des milieux aquatiques, préserver ou améliorer leur état,
- promouvoir une utilisation durable de l'eau, fondée sur la protection à long terme des ressources en eau disponibles,
- supprimer ou réduire les rejets de substances toxiques dans les eaux de surface,
- réduire la pollution des eaux souterraines,
- contribuer à atténuer les effets des inondations et des sécheresses.

Pour atteindre les objectifs environnementaux qu'elle impose, la DCE demande que chaque district hydrographique soit doté :

- d'un **plan de gestion**, qui fixe notamment le niveau des objectifs environnementaux à atteindre,
- d'un **programme de mesures**, qui définit les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et doit donc rendre opérationnel le plan de gestion,
- d'un **programme de surveillance** qui, entre autres, doit permettre de contrôler si les objectifs sont atteints.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin, approuvé par le préfet coordonnateur du Bassin Rhin-Meuse le 27 novembre 2009, constitue la partie française du Plan de gestion du district hydrographique international du Rhin.

Le SDAGE Rhin couvre l'intégralité du ban communal de Mittelschaeffolsheim. Ayant été approuvé après le SCOTERS, le PLU de Mittelschaeffolsheim doit être compatible avec ses orientations.

2.2.1. Les orientations du SDAGE Rhin

Elles sont organisées en 6 thèmes :

- Eau et santé :
 - assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité,
 - favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignades aménagés et en encourageant leur fréquentation,
- Eau et pollution
 - réduire les pollutions responsables de la non-atteinte du bon état des eaux,
 - connaître et réduire les émissions de substances toxiques,
 - veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et des boues d'épuration,
 - réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole,
 - réduire la pollution par les produits phytosanitaires d'origine non agricole,
 - réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité,
- Eau, Nature et Biodiversité
 - appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités,
 - organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctions
 - restaurer ou sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration,
 - arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques,
 - améliorer la gestion piscicole,
 - renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser,
 - préserver les zones humides,
 - respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques,
- Eau et rareté
 - prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau,

– Eau et aménagement du territoire.

Inondations

- mieux connaître les crues et leur impact ; informer le public pour apprendre à les accepter ; gérer les crues à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
- prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
- prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse.

Préservation des ressources naturelles

- dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux,
- préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.

Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation

- l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement,
- l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement,

– Eau et gouvernance

- anticiper sur l'avenir en mettant en place une gestion des eaux gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et sociaux,
- aborder la gestion des eaux à l'échelle de la totalité du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval,
- renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement,
- mieux connaître, pour mieux gérer.

2.2.2. La prise en compte dans le PLU de Mittelschaeffolsheim

Le présent PLU a pris en compte ces objectifs généraux du SDAGE notamment dans la délimitation des zones constructibles, conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le zonage, ne sont classées en U que les zones desservies par les réseaux. La zone de projet classée en 1AU est de superficie limitée et sa desserte a été étudiée. La commune a défini des zones naturelles de part et d'autre des fossés, situées à l'Est et à l'Ouest du centre du village.

De plus, le rejet des eaux usées est obligatoirement réalisé par un raccordement au réseau d'assainissement. Les articles 9 et 13 du règlement du PLU prévoient, en outre, la limitation des surfaces imperméabilisées dans les zones urbaines ou à urbaniser afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et d'éviter la surcharge des réseaux collectifs.

Enfin, le dossier de PLU comprend les annexes sanitaires, une pièce décrivant l'état des réseaux et leur évolution, évaluant le niveau de desserte suffisant pour desservir les futures constructions.

Le Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Est a publié un Guide technique de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SDAGE Rhin-Meuse.

Le tableau suivant reprend les éléments dont le ban communal est concerné :

Dispositions du SDAGE	PLU				Traduction dans le PLU de Mittelschaeffolsheim
	RP	PADD	Zonage	Règles	
Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse		X			Orientation 2 du PADD : Gérer le risque de coulées d'eau boueuse
Dans les zones présentant un risque de coulées boueuses, une attention renforcée doit être portée sur les risques rencontrés		X			Orientation 2 du PADD : Gérer le risque de coulées d'eau boueuse

Dispositions du SDAGE	PLU				Traduction dans le PLU de Mittelschaeffolsheim
	RP	PADD	Zonage	Règles	
Les SCoT, PLU et CC doivent satisfaire l'objectif d'une analyse approfondie des risques et des mesures préalablement mises en place.	X	X	X	X	Analyse des risques présents sur le ban communal dans l'Etat initial de l'environnement. Orientation 2 du PADD Classement des zones à risques en N. L'urbanisation de la zone 1AU est soumise à des prescriptions afin de limiter les risques. Des plus, les sous-sols y sont interdits. Traduction de la gestion des risques dans le règlement
Dans le cas où des bassins de rétention de boues sont prévus, les risques inhérents à ces ouvrages doivent être pris en compte.		X			Etude en cours sur le problème des coulées d'eau boueuse (mise en place potentielle mais pas encore décidée de bassin de rétention)
Sur l'ensemble du territoire, l'infiltration, le stockage et la réutilisation des eaux pluviales et résiduaires ne nécessitant pas ou plus d'épuration et / ou la limitation des débits de rejet dans les cours d'eau sont vivement recommandés auprès de toutes les collectivités et de tous les porteurs de projet, dès lors que cela n'apparaît pas impossible ou inopportun d'un point de vue technique ou économique.		X	X		Orientation 2 du PADD Classement des secteurs concernés en N et Uj Règlement traduisant une constructibilité très limitée en N et Uj. Limitation de l'imperméabilisation des terrains dans l'article 13 du règlement
L'organisation des systèmes de collecte des eaux pluviales doit être planifiée à l'échelle urbaine la plus adaptée, notamment au travers des zonages d'assainissement.	X	X			eaux de pluie, infiltration de l'eau dans la voirie Annexes : zonage d'assainissement et d'eau potable
En rive de cours d'eau, la préservation de la végétation rivulaire est attentivement prise en considération. Les documents d'urbanisme peuvent protéger cette végétation par différents moyens : classement au titre des espaces boisés classés, classement en zone inconstructible, classement au titre des éléments remarquables, contenu adapté des orientations particulières d'aménagement, etc.		X	X	X	Orientation 5 du PADD : Valoriser le patrimoine environnemental Classement en zone naturelle des secteurs le long des fossés Règlement de la zone N impose une inconstructibilité.
Les SCoT, PLU et CC doivent intégrer l'objectif de préservation des végétations rivulaires et corridors biologiques, de la qualité paysagère et l'entretien des cours d'eau en interdisant toute construction nouvelle sur une largeur nécessaire.		X	X	X	Orientation 5 du PADD : Maintenir les éléments de trame verte Classement en zone naturelle des secteurs à préserver Règlement de la zone N impose une inconstructibilité.

Dispositions du SDAGE	PLU				Traduction dans le PLU de Mittelschaeffolsheim
	RP	PADD	Zonage	Règles	
Dans les zones non urbanisées et les zones de faible ou moyenne densité urbaine, il paraît raisonnable d'envisager : – une bande inconstructible d'au minimum 3 m de large, de part et d'autre des cours d'eau de petite importance ; – de 5 m de large pour les cours d'eau de moyenne ou grande importance.				X	L'article 7 des zones naturelles et agricoles impose une bande inconstructible des berges des cours d'eau et des fossés.
L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.	X	X	X	X	Le diagnostic fait un état des lieux des réseaux, cette étude est approfondie dans les annexes sanitaires. Le PADD traduit de préserver le cadre de vie. La zone 1AU sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	X	X	X	X	En annexes du PLU, figurent les plans d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

3. Les documents pris en compte par le PLU

L'article L111-1-1 du code de l'urbanisme définit que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte :

- les schémas régionaux de cohérence écologique,
- les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Aucun de ces schéma ou plan n'existe sur le territoire de Mittelschaeffolsheim. Cependant, le PLU doit également prendre en compte :

- la politique trame verte de la Région Alsace,
- le plan régional pour la qualité de l'air en Alsace (PRQA).

3.1. LA POLITIQUE TRAME VERTE DE LA REGION ALSACE

Ce programme, initié en 2003, constitue le plan régional en faveur de la biodiversité. Il touche tant la nature ordinaire que la nature remarquable, aussi bien en ville qu'à la campagne. Il vise à satisfaire des fonctions écologiques, paysagères et socio-récréatives.

Ce programme consiste à relier les milieux naturels entre eux par des corridors écologiques (haies, bandes enherbées, ensembles de vergers, etc.), afin de lutter contre les effets néfastes de leur morcellement. Le but est de créer un maillage régulier sur l'ensemble de la région et d'obtenir, ainsi, une "infrastructure naturelle" qui permette une circulation sans entrave des espèces animales et végétales. Ces conditions garantissent leur maintien à long terme.

3.1.1. Les objectifs de la Trame verte régionale

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

- maintien de la trame verte existante (150 000 ha en plaine) et densification des connexions écologiques (7 700 ha supplémentaires) sur la base d'une cartographie de référence,
- intégration de la trame verte dans les plans d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- gestion des points de conflit, actuels et futurs, vis à vis du projet.

Votée en 2003, cette politique a fait l'objet d'une phase expérimentale jusqu'en décembre 2006 : dans un premier temps, elle a été limitée à la plaine et au piémont des Vosges.

A partir de 2007, il a été décidé de l'étendre à toute l'Alsace et de l'étoffer grâce à la mise en œuvre de nouveaux outils et à de nouvelles orientations :

– Poursuite des actions engagées

Pour assurer le maintien de la trame verte existante, les actions suivantes, mises en œuvre de longue date par la Région, seront poursuivies :

- l'implication dans les mesures agri-environnementales : certains espaces naturels sensibles, que ce soit pour la biodiversité, la qualité des eaux souterraines ou les aspects paysagers, font l'objet de mesures agri-environnementales,
- le soutien au conservatoire des sites alsaciens : le but de cette association à but non lucratif, créée en 1976, est d'assurer la sauvegarde des sites naturels les plus précieux par la maîtrise foncière ou la maîtrise d'usage. La Région Alsace subventionne les coûts de fonctionnement et le programme d'action de cette structure dans les territoires qui sont de son ressort,
- la généralisation des opérations "vergers solidaires d'Alsace" à tout le territoire régional : cette opération a pour caractéristique de faire intervenir des personnes en insertion sociale pour entretenir les vergers à hautes-tiges des particuliers. En partenariat avec les associations d'arboriculteurs, elle s'accompagne d'une série d'actions, telles que cours de taille et de greffage pour les habitants, plantations de vergers par les communes, collectes de fruits, etc.

– Mise en œuvre de nouveaux outils parmi lesquels figurent :

- la création de réserves naturelles régionales, nouvelle compétence régionale instaurée par la loi de démocratie de proximité parue en février 2002. Les Régions peuvent désormais classer des terrains en réserve naturelle pour préserver la faune, la flore, le patrimoine géologique ou paléontologique, ou, d'une manière générale, les milieux naturels,
- le contrat trame verte et biodiversité. Destiné aux exploitants agricoles et aux associations foncières, il vise à promouvoir la plantation de haies et la création de délaissées agricoles sur des surfaces de moindre productivité.

– Les actions de communication

Un important effort de communication et de sensibilisation a déjà été engagé : un document d'information, édité à 2 000 exemplaires, a été diffusé à l'ensemble des porteurs potentiels de projets (maires, présidents de Communautés de Communes, présidents d'associations, etc.). Des brochures techniques ont également été réalisées, en partenariat avec "Alsace Nature", la fédération des associations de protection de la nature. Enfin, deux affiches tirées à 1 000 exemplaires chacune ont également été produites.

Ces actions seront poursuivies. Pour leur donner une assise plus importante, une conférence annuelle sur la trame verte, en présence de la presse, sera organisée à compter de 2009. Par ailleurs, des documents d'information sur les projets réalisés seront édités.

Enfin, des séances d'information auprès des paysagistes, bureaux d'études et agents de développement seront organisées pour obtenir une meilleure prise en compte du volet écologique dans les projets urbains.

3.1.2. Le PLU de Mittelschaeffolsheim

La commune a inscrit dans son PADD la volonté de maintenir des éléments de trame verte. Cela se traduit dans le plan de zonage par le classement en zone naturelle d'une bande verte traversant le ban communal d'Ouest en Est.

3.2. LE PROGRAMME REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR EN ALSACE

L'Alsace s'est dotée, conformément aux dispositions de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (codifiée aux articles L220-1 et suivants du code de l'environnement), d'un plan régional pour la qualité de l'air. Ce document de planification a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2000.

Le plan présente un diagnostic portant sur la situation existante. Sur la base de cet état des lieux, le PRQA propose des orientations permettant, pour atteindre les objectifs de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. Ces orientations reposent sur 3 axes de travail : la maîtrise des rejets polluants, l'approfondissement et la consolidation des connaissances, l'information du public.

L'évaluation du plan en 2006 a montré

- que 78% des 65 orientations du PRQA ont été réalisées,
- des réductions significatives des polluants d'origine industrielle à la source,
- que les valeurs d'objectifs de qualité de l'air fixé par le PRQA ne sont pas respectées pour 4 polluants : les oxydes d'azote, l'ozone, le benzène et les particules ; la principale origine de ces pollutions est le transport routier.

Une révision du plan a donc été engagée, sous l'égide de la Région Alsace, avec l'objectif d'être plus opérationnel en identifiant des actions pertinentes hiérarchisées en fonction des deux enjeux prioritaires définis : la santé humaine et le changement climatique.

Ainsi les 4 nouveaux objectifs fixés sont :

- la réduction des émissions polluantes dues au transport routier,
- la prise en compte du changement climatique à l'échelle régionale,
- la sensibilisation du grand public et des décideurs,
- l'amélioration des connaissances et l'information sur la qualité de l'air intérieur.

Cette démarche de révision a abouti à l'adoption du schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE).

Le PLU de Mittelschaeffolsheim

Le PLU de Mittelschaeffolsheim incite à la limitation de l'usage de la voiture pour les petits trajets. Est notamment inscrite dans le PADD, l'orientation de recréer des cheminements doux sur le ban communal.



Justification de choix retenus

1. Identification et hiérarchisation des enjeux de la commune

1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION

- un scénario tendanciel à tempérer pour rester compatible avec les orientations du SCOTERS,
- mais un dynamisme démographique à soutenir pour limiter le vieillissement.

1.2. BESOINS EN LOGEMENTS

- pour répondre au desserrement des ménages (environ 30 logements sans augmentation de la population et si la taille des ménages diminue à hauteur de celle du département),
- pour accueillir l'évolution souhaitée de la population.

1.3. ACTIVITE ECONOMIQUES

- pérenniser l'activité agricole en évitant l'extension urbaine à proximité d'exploitations agricoles en activité,
- préserver la possibilité aux artisans de s'implanter dans le village en privilégiant la mixité fonctionnelle au sein du tissu bâti.

1.4. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

- préserver les écrans végétaux en limite d'enveloppe urbaine,
- mettre en valeur les entrées de village,
- conserver la trame verte inscrite au SCOTERS,
- favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
- préserver le milieu du Grand Hamster.

1.5. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DE COULEES DE BOUE

1.6. DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

- valoriser le potentiel de développement en lien avec les possibilités de rabattement vers des infrastructures de transport efficaces à proximité du village,
- organiser le stationnement résidentiel en centre ancien comme sur les nouvelles opérations, afin de ne pas amplifier les problèmes de circulation automobile en centre ancien.

2. Présentation de la démarche d'élaboration du PLU : les grands principes retenus

Le présent chapitre a été organisé à partir des 5 orientations du PADD. Pour chacune d'entre elles, il est fait :

- un rappel des enjeux mis en évidence dans le diagnostic qui ont conduit à retenir l'orientation dans le cadre bleu,
- l'explication des raisons qui ont conduit à retenir l'orientation dans le cadre vert,
- les modalités de traduction réglementaire de l'orientation du PADD dans le cadre orange. Certaines prescriptions contribuent à la prise en compte de plusieurs objectifs du PADD et ne sont développées qu'une seule fois.

RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC : POPULATION ET HABITAT

D'après l'évolution de la population observée depuis les années 90, le scénario tendanciel basé sur l'évolution moyenne de la population observée depuis 1990 qui fixerait la population à 662 habitants d'ici 2025 doit être tempéré. Cette évolution ne paraît pas adaptée au niveau de services et d'équipements que possède la commune. De plus, considérée comme une commune mal desservie dans les orientations du SCOTERS, le développement démographique doit permettre de conserver l'échelle de village de Mittelschaeffolsheim.

La commune doit tout de même soutenir un certain dynamisme démographique pour limiter le vieillissement de la population.

Le besoin en logements s'évalue en fonction de deux paramètres :

- Pour répondre au desserrement des ménages (environ 30 logements sans augmentation de la population et si la taille des ménages diminue à hauteur de celle du département) ;
- Pour accueillir l'évolution souhaitée de la population.

La commune a subi un développement de son urbanisation le long des axes de communications. Elle a ouvert de nouvelles zones à l'urbanisation sous formes de lotissements. Le centre ancien s'est « vidé » peu à peu. Des dents creuses et des corps de fermes à réhabiliter existent aujourd'hui au sein de l'enveloppe urbaine.

ORIENTATION 1 : DEFINIR LES LIMITES DE L'URBANISATION

Prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain

A travers le PLU, les élus ont souhaité limiter l'étalement urbain et ouvrir à l'urbanisation de façon maîtrisée. Ils ont identifié les dents creuses et les corps de fermes pouvant faire l'objet d'opération d'aménagement. La commune s'est déjà engagée dans le renouvellement urbain par une opération de logements groupés dans la rue Principale en face de la mairie. D'autres opérations potentielles peuvent permettre d'accueillir de nouveaux habitants dans le centre du village.



Deux opérations de RU potentielles et l'opération communale de logements groupés

ORIENTATION 1 : DEFINIR LES LIMITES DE L'URBANISATION

Fixer un objectif réaliste de croissance démographique

Les élus sont conscients du potentiel de renouvellement important dans leur centre ancien et ont voulu le prendre en compte dans la définition de leur objectif de population. Aussi, cet objectif a été déterminé en fonction de la volonté communale de réinvestir le centre ancien et d'offrir des possibilités en extension.

La municipalité a évalué sa population à 600 habitants d'ici 2025 soient 80 nouveaux habitants.

Développer une offre variée en habitat/ Prévoir des extensions limitées et définir les limites d'urbanisation

Les élus traduisent cet accueil de nouveaux habitants par une offre variée en formes et types de logements :

- habitat groupé en centre ancien lors d'opération de RU, cette offre en logements sera plutôt tournée vers des logements de petite et moyenne taille en location ;
- habitat intermédiaire ou maison individuelle en extension ou dans le comblement de dents creuses, cette offre développera plutôt des logements de plus taille grande en accession à la propriété.

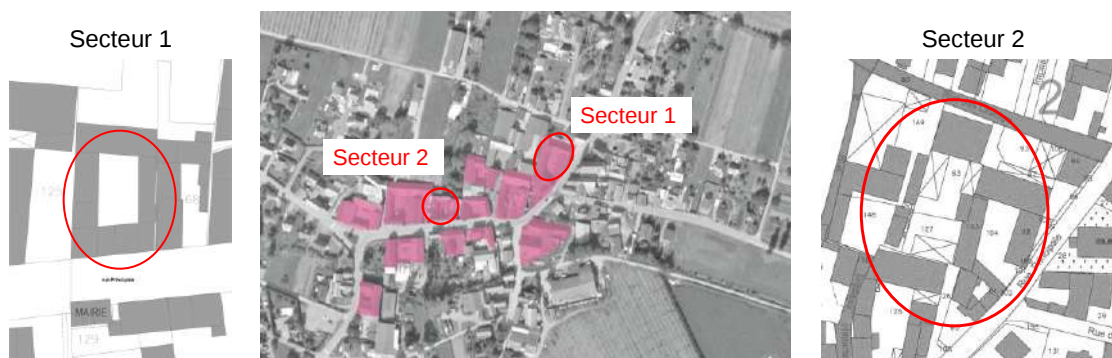
L'objectif étant néanmoins de favoriser une certaine mixité dans le parc de logements.

Limiter la consommation d'espace

Dans l'objectif de limiter la consommation d'espace, la commune a fait le choix de densifier l'enveloppe urbaine en tirant profit des potentialités existantes. Elle a ainsi fixé un maximum de zones d'extension :

- Inciter les nouveaux logements en centre en fixant la moitié du besoin en logements en RU soit environ 25 ;
- Fixer un ratio minimum de 17 logements/ha en extension soit un potentiel d'environ 1 ha en zone d'extension ou en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.

Deux opérations potentielles en centre ancien qui créeraient un nombre important de nouveaux logements sont notamment identifiées :



DU PADD A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le plan de zonage, en réponse à l'orientation du PADD, délimite une enveloppe urbaine cohérente. Cette enveloppe englobe les secteurs en continuité immédiate du tissu urbain, sans extension. Il délimite une zone U, comprenant les terrains bâtis et desservis par les réseaux, ayant des possibilités de densification. La **zone U** correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec une fonction résidentielle.

La zone U comprend :

- un **secteur UA** qui correspond au centre ancien et dont l'implantation des constructions doit être préservée ; Ce secteur correspond à la rue Principale délimitée à l'Ouest par la rue des Houblons, au Sud par le Muhlbach, au Nord-Ouest par la rue des Champs et au Nord, il s'arrête avant la salle communale.
- un **secteur UB**, regroupant les extensions du village ; ce secteur regroupe tout le reste du tissu bâti existant.

La définition des limites de l'urbanisation a été traduite dans le plan de zonage par des zones d'extension de faible superficie. A court terme, la commune n'a inscrit dans son plan de zonage qu'une zone 1AU, d'une superficie d'1 ha.

La **zone 1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone. La zone 1AU, située le long de la rue des Peupliers, a été créée pour maîtriser le comblement des dents creuses au fur et à mesure de la mise en place des réseaux.

Une zone 2AU est également définie dans le plan de zonage en deuxième ligne de la rue d'Olwisheim. Son intégration en tant que zone d'extension à plus long terme confère à l'enveloppe urbaine une forme cohérente, sans décrochement et en continuité immédiate du tissu bâti.

La **zone 2AU** correspond à des secteurs à caractère agricole ou naturel sur lesquels la commune souhaite développer son urbanisation à long terme. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone. La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les zones à urbaniser répondent au critère de modération de la consommation d'espace puisqu'elles ne représentent que 1,5 ha, sachant que la zone 1AU ne correspond pas à de l'extension mais à du comblement de dents creuses.

Le règlement traduit également cette première orientation du PADD à plusieurs niveaux :

- l'article 6 des zones U et 1AU favorisent une implantation des constructions avec un faible recul par rapport à la voie afin d'optimiser les espaces libres,
- l'article 7 des zones U et AU favorisent la mitoyenneté,
- l'article 10 autorise des hauteurs importantes afin de limiter la consommation d'espace « à l'horizontale ».

RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC : RESSOURCES ET RISQUES NATURELS

La commune de Mittelschaeffolsheim fait partie des zones à risque de coulées d'eaux boueuses « cb1 » définies dans le dossier départemental des risques majeurs du Bas-Rhin révisé. Elle a fait l'objet de trois arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au titre d'inondations, de coulées de boues et de mouvements de terrain (dernier en date aout 2008).

Une étude est en cours sur ce risque à l'échelle intercommunale. Elle propose divers aménagements permettant d'encadrer ce risque, notamment la mise en place d'un ouvrage décaissé sur la commune et de système de bandes enherbées/palplanche.

La commune ne dispose d'aucune ressource énergétique propre si ce n'est la mise en œuvre de système d'économies d'énergie (constructions bioclimatiques ou basse consommation) et l'exploitation d'énergies renouvelables telles le bois ou l'énergie solaire. Il est important de prévoir la possibilité pour les constructions futures d'utiliser les énergies renouvelables, afin de diminuer la consommation d'énergies.

ORIENTATION 2 : SE DEVELOPPER EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES ET LES ENJEUX ENERGETIQUES

Gérer le risque de coulées d'eaux boueuses

Les élus ont dédié une place centrale à la prise en compte de ce risque dans l'élaboration du PLU. Une visite de terrain avec les élus, le bureau d'études et l'assistance à maîtrise d'ouvrage a permis de déterminer les sites à enjeux. De plus, les premiers résultats de l'étude en cours sur les coulées d'eau boueuse ont été intégrés à la réflexion.

A travers le PADD, les élus ont souhaité préserver les secteurs soumis à ce risque voire mettre en œuvre des mesures de protection dans les secteurs déjà urbanisés. Des sites seront ainsi dédiés à des dispositifs permettant de gérer le risque, notamment des bassins de rétention.

Limitier le risque d'inondation par débordement

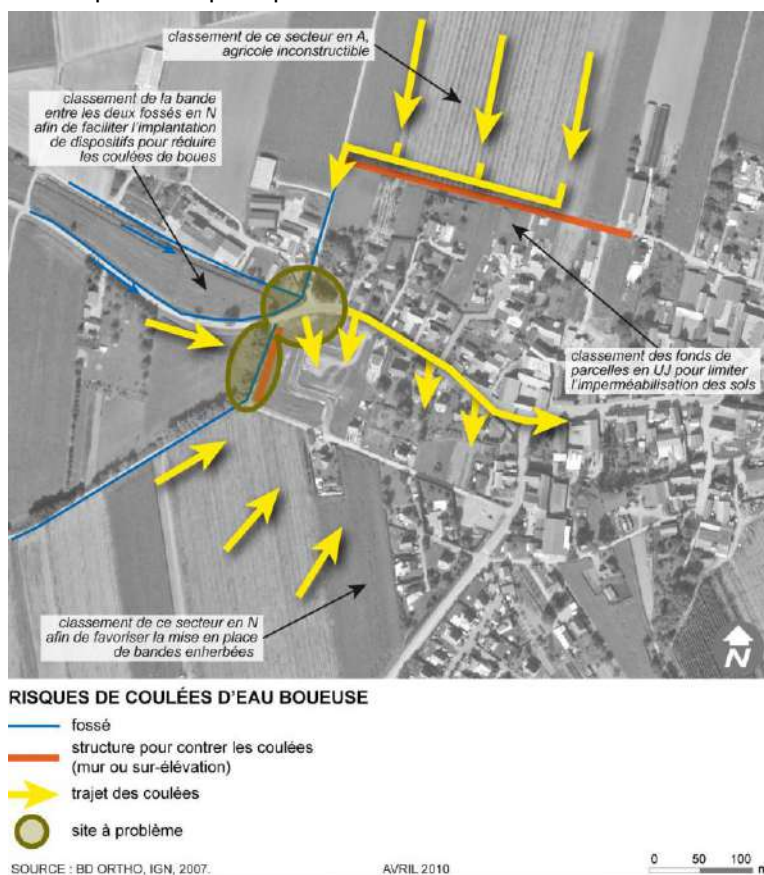
Les élus sont également conscients des problèmes de sous-dimensionnement des réseaux qui existent dans le village et souhaitent anticiper des éventuels travaux sur les réseaux, surtout dans la rue Principale.

Réduire la dépendance énergétique

La municipalité souhaite inciter un nouveau mode d'habiter en autorisant l'utilisation des énergies renouvelables. Cela se traduit à la fois par la possibilité d'utiliser l'énergie solaire et le fait d'inciter aux formes urbaines plus compactes et implantées de façon à recevoir l'énergie solaire.

DU PADD A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les élus ont élaboré le plan de zonage en limitant l'exposition des habitants aux risques dans la définition des zones d'extension. Le plan de zonage décline l'orientation de gérer le risque de coulées de boues selon plusieurs principes :



Au niveau du règlement on retrouve également certains articles déclinant l'orientation du PADD :

- L'**article 4 des zones U** permet de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- L'**article 13 des zones U** impose de conserver au moins 30% de la parcelle en espace perméable.
- L'**article 2 de la zone 1AU** interdit les sous-sols.
- L'**article 2 des zones A et N** permet la mise en place de dispositifs pour gérer le risque de coulées de boues. Sont inscrites dans les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : « **les aménagements et installation à condition d'être nécessaires à la gestion ou à la prévention des risques naturels.** »
- L'**article 11** de l'ensemble des zones sur l'aspect extérieur des constructions est rédigé de telle manière à permettre l'utilisation des énergies renouvelables.

De plus, les OAP intègrent des mesures de prévention sur l'urbanisation de la zone 1AU

RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC : ANALYSE URBAINE

Le centre ancien présente une morphologie urbaine caractéristique des villages alsaciens. On observe :

- de nombreux corps de fermes,
- de gros volumes bâtis et formes caractéristiques en U et L,
- du bâti avec pignon sur rue, à l'alignement,
- des constructions mitoyennes ou en léger recul (schlupf).

Le centre ancien possède un potentiel de renouvellement urbain important. L'enjeu consiste à favoriser de nouveaux projets qui s'intègrent dans les caractéristiques qui font la qualité du centre villageois.

Le centre ancien souffre également du manque de stationnements. L'aire de stationnement de la salle communale est essentiellement utilisée lors d'évènements. Etant assez éloignée du centre, elle est peu utilisée par la population qui habite dans la rue Principale. Les véhicules stationnent sur les accotements, gênant les piétons. L'enjeu est de prendre en compte ce problème qui pourrait s'aggraver avec les rénovations de corps de ferme.



ORIENTATION 3 : CONSERVER SON CARACTERE AU CENTRE ANCIEN

Préserver l'organisation actuelle du centre ancien

Les élus ont pris conscience, à travers leur PLU, de la qualité de leur centre villageois. Ils ont souhaité préserver cette organisation au sein du centre ancien et édicter des règles de constructions en ce sens.



La Rue principale : ses gros volumes bâtis, l'implantation avec pignon sur rue et son front bâti continu

Permettre le renouvellement urbain, la réhabilitation des bâtiments existants tout en offrant une place aux nouveaux projets en centre ancien

Le risque de vouloir conserver le centre ancien intact est de freiner les projets de réhabilitation du bâti ancien. Les élus ont ainsi déterminé des règles permettant de conserver la morphologie urbaine du centre dans sa globalité, sans pour autant être trop stricts. Ils ont fixé un juste milieu entre conservation du caractère du centre ancien et possibilité d'évolution.

Gérer le stationnement sur les parcelles privatives

Par le potentiel de renouvellement urbain important en centre ancien, la voiture tend à occuper une place importante, trop importante au vu des aires de stationnement existantes. La commune possède une aire de stationnement en entrée Nord. Les élus n'ont pas en projet d'en créer une nouvelle mais de faire prendre conscience aux futurs projets la nécessité d'intégrer des places de stationnements privés.

L'espace public étant restreint, la voiture n'y a pas sa place. La municipalité a décidé de fixer un nombre de places à prévoir dans les nouvelles créations de logements.

DU PADD A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



Dans le zonage, le centre ancien identifié comme secteur à préserver dans le PADD a été classé en UA. Le **secteur UA** correspond au centre ancien, dont l'implantation des constructions doit être préservée. Ce secteur correspond à la rue principale délimitée à l'Ouest par la rue des Houblons, au Sud par le Muhlbach, au Nord-Ouest par la rue des Champs et au Nord, il s'arrête avant la salle communale.

Ce secteur a été délimité en prenant en compte l'implantation du bâti sur sa parcelle plus que sa qualité architecturale. Les constructions en UA sont toutes implantées à l'alignement et présentent des formes d'implantation en L ou U.

Les articles 6, 7, 8, 10 et 11 du secteur UA déclinent également cette orientation :

- L'article UA 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voiries impose l'alignement (sous certaines conditions). De plus, la continuité du front bâti est recherchée.
- L'article U7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose la mitoyenneté (ou le schluß) sur au moins une limite et un recul maximal de 2m sur les autres limites.
- L'article U8 régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il régit uniquement le secteur UA et impose l'implantation en U ou L dans le cas de plusieurs bâtiments sur une même parcelle.
- L'article 10 sur la hauteur des constructions permet de rester en harmonie avec les constructions voisines. Cette hauteur a été fixée après avoir mesuré la hauteur des constructions existantes en centre ancien.

Une **OAP** sur un secteur du centre ancien permet de conserver la morphologie traditionnelle en cas de réhabilitation du corps de ferme située sur ce secteur.

Dans l'objectif de gérer le stationnement en centre ancien, les élus ont longuement travaillé sur les propositions de règlement possible. Ils ont souhaité un nombre de places par m² de SHON créée qui soit assez restrictif pour limiter la place de la voiture sur l'espace public sans rendre impossible certains projets de rénovation urbaine.

L'article 12 des zones U et AU a été rédigé comme ci-dessous :

« [...] A cet effet ; les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Les espaces de stationnement devront être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire. »

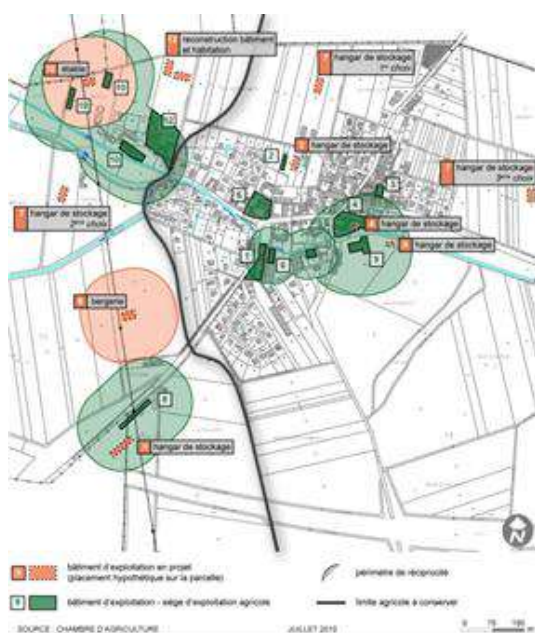
Le dernier paragraphe permet d'assouplir la règle pour certains aménagements sans création de surface de plancher, sans changement de destination ou sans création de logement supplémentaire.

RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC : ACTIVITES ECONOMIQUES

L'activité économique dominante sur le ban communal est l'agriculture. On a observé une diminution du nombre d'exploitants agricoles depuis 1979 avec 12 exploitations en 2010. La commune compte tout de même 7 exploitations d'élevage d'ovins et bovins associé à la polyculture.

Le remembrement en cours et l'inclusion de l'emprise TGV au Sud/ Sud-Est du ban communal sont des facteurs à prendre en compte dans le développement agricole. L'enjeu consiste à identifier les secteurs aujourd'hui utilisés par les activités agricoles.

Mise à part l'agriculture, la commune compte 61 emplois et 8 entreprises. Néanmoins, aucun commerce de proximité n'est implanté sur le ban. Seuls des commerces de boucherie et boulangerie fonctionnent en services ambulants. L'enjeu est de favoriser l'installation de commerces et petits artisans sur la commune, afin d'éviter que la commune ne devienne un village dortoir.

ORIENTATION 4 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE***Permettre le maintien, voire le développement des activités agricoles sur leur site***

Un travail de concertation des agriculteurs a été fait par la chambre d'agriculture dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les élus ont pu identifier les secteurs de développement des agriculteurs. Leur objectif est de rendre possible leur projet par un zonage spécial permettant la construction de bâtiments agricoles.

Certains agriculteurs ont émis le souhait de réserver des terrains agricoles en dehors du village pour faciliter leur sortie d'exploitation.

Permettre l'installation de services, artisans et commerces de proximité dans les zones à dominante d'habitat

Pour éviter de devenir un village dortoir, les élus ont souhaité laissé la possibilité à de futurs services, artisans ou commerces de proximité de s'implanter dans les zones à dominante d'habitat.

L'objectif est de permettre la mixité des activités sans provoquer de gênes ou de nuisances pour les résidents.

Assurer un accès efficace aux technologies de l'information et de la communication

La commune ne dispose actuellement que de peu de services quant aux technologies de l'information et de la communication. Les élus ne souhaitent pas s'engager dans une politique de développement des TIC mais néanmoins tirer profit des aménagements futurs pour développer leur niveau de desserte en réseau de fibre optique et télécommunications.

DU PADD A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

En réponse au travail d'identification des exploitations agricoles existantes et des sites potentiels de développement agricole, le plan de zonage a délimité une zone agricole, comprenant un secteur particulier.

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un **secteur AC**, correspondant à des sites réservés à l'implantation de constructions à usage agricole.

Les secteurs AC correspondent aux sites de développement des agriculteurs et aux sites stratégiques pour des sorties d'exploitation futures. Ils se situent principalement à l'Ouest du ban communal, autour des exploitations agricoles existantes. De même, ont été prévus des secteurs AC à l'Est, dont un pour permettre la sortie de l'exploitation située rue de Berstett.

Une zone Nx a également été intégrée au plan de zonage afin de permettre le développement sur site de l'entreprise de mécanique outillage de précision.

L'article 2 de la zone Nx permet de légitimer cette activité artisanale tout en respectant les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles.

L'article 2 de la zone Nx cite notamment dans les occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

[...]

- Les constructions à usage d'activités à condition d'être nécessaires au développement de l'activité existante sur le site.
- Les constructions à usage d'habitation à condition de constituer une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou une construction annexe dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

L'orientation du PADD permettant de favoriser la mixité des activités au sein des zones à dominante d'habitat ne se retrouve pas dans le plan de zonage mais est déclinée dans le règlement des zones U et AU.

L'article 2 des zones U et 1AU cite notamment dans les occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

« [...]

- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- les constructions ou installations agricoles à condition de ne pas induire de nouveau périmètre de réciprocité ou d'extension des périmètres de réciprocité existants à la date d'approbation du PLU.»

RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC : ENVIRONNEMENT

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim fait partie de l'aire de reconquête du grand Hamster. Ce milieu naturel sera à prendre en compte dans les projets de la commune, de même que la trame verte régionale qui est présente sur l'extrémité Sud Est de la commune.

La Région a défini une trame verte qu'il est important de décliner à l'échelle communale pour assurer les corridors écologiques sur le territoire.

Par rapport au cadre de vie, la commune souffre d'un manque d'espace public le long des axes de communication. L'enjeu est d'intégrer la place du piéton dans les aménagements futurs du village.

De plus, la commune présente peu d'équipements communaux. Avec le projet de création d'école intercommunale, les équipements scolaires communaux sont des potentiels pour de nouveaux équipements



ORIENTATION 5 : PRESERVER LE CADRE DE VIE

Valoriser le patrimoine environnemental

En rapport avec la qualité naturelle des milieux et la préservation des risques naturels, les élus ont défini des espaces inconstructibles, à préserver. En effet, afin de décliner la trame verte régionale, ils ont souhaité conserver des espaces naturels bordant les fossés, formant un espace boisés ou des fonds de parcelles.

Les comptages effectués en 2008 et 2009 sur le ban communal n'ont recensé aucun terrier de Grand Hamster. Les élus sont soucieux de sa préservation et inciteront à effectuer des comptages avant tout projet de développement en dehors de l'enveloppe urbaine (développement agricole).

Recréer et développer les cheminements piétons au sein du village et sur le ban communal

A travers leur PLU, les élus souhaitent conserver, voire recréer les cheminements piétons autrefois utilisés par les habitants pour circuler dans le village, en particulier celui desservant la future école intercommunale.

Développer de nouveaux équipements pour répondre aux attentes de la population



Un travail de concertation des agriculteurs a été réalisé. Les élus souhaitent donner la possibilité aux écoles primaire et maternelle de changer de destination pour devenir des locaux associatifs ou d'autres équipements publics.

La construction d'une école intercommunale est l'occasion de donner une nouvelle vocation aux écoles communales.

DU PADD A LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les espaces naturels à préserver ont été identifiés dans le plan de zonage dans la **zone N**, dite naturelle. La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ainsi, ont été identifiés des secteurs classés en N :

- une bande de 15 mètres de part et d'autre des fossés,
- la langue verte d'espace forestier.

D'un point de vue paysager, ont également été classés en Uj, des secteurs destinés aux fonds de parcelles, jardins à préserver :

- le secteur longeant le lotissement des Houblonnières,
- le secteur en entrée Nord du village, à l'arrière des premières constructions de la RD 30,
- le secteur au Nord de la rue de Mittelhausen, exposée au risque de coulées d'eau boueuse,
- le secteur en fond des parcelles longeant la RD 226, en limite du fossé.

En ce qui concerne les cheminements, une liaison douce est envisagée jusqu'à l'école intercommunale mais ne nécessite pas d'identification sur le plan de zonage ou d'emplacement réservé car l'emprise de la voirie suffirait à la prévoir.

Un emplacement réservé est par contre destiné à l'élargissement de la rue des Prés afin de desservir dans le cas de nouvelles constructions la rue de Berstett sans provoquer une impasse.

L'orientation de changement d'usage des écoles n'apparaît pas dans le plan de zonage. Sont tout de même identifiés dans le plan de zonage les bâtiments publics.

Un emplacement réservé destiné au terrain de sport a tout de même été défini sur le plan de zonage. Ce site actuellement occupé par le terrain de sport n'appartient pas à la commune. Cet emplacement réservé permet d'affirmer la vocation d'équipement de sport de ce site et de permettre à la commune d'en faire l'acquisition et d'y prévoir de nouveaux aménagements sportifs à long terme.

Dans le règlement, l'article 2 de la zone N permet de préserver ces espaces naturels par des prescriptions très restrictives en matière d'occupations et d'utilisations du sol soumises à conditions :

- *« Toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.*
- *Les abris à condition de rester ouverts sur un côté, de ne pas comporter de dalle, de présenter une superficie inférieure ou égale à 30m² d'emprise au sol et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.*
- *Les aménagements et installations nécessaires à la gestion et à la prévention des risques naturels.*
- *Les opérations aménagements et les constructions, à condition d'être inscrites en emplacement réservé. »*

Les secteurs Uj sont également des sites à préserver de l'urbanisation. L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à conditions : *« Seules les constructions annexes et les piscines sont admises. »*

3. Les objectifs poursuivis dans le PADD

Les objectifs du PADD prennent en compte la réglementation de la loi ENE dite « Grenelle 2 » comme le montre le tableau ci-dessous :

Le PADD (Art. L 123-1-3)	Orientations du PADD de Mittelschaeffolsheim
Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :	
d'aménagement	Fixer un objectif réaliste de croissance démographique
	Réduire la dépendance énergétique
d'équipement	Développer de nouveaux équipements pour répondre aux attentes de la population
d'urbanisme	Préserver l'organisation actuelle du centre ancien
	Permettre le renouvellement urbain, la réhabilitation des bâtiments existants tout en offrant une place aux nouveaux projets en centre ancien
de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Préserver le milieu du Grand Hamster
	Gérer le risque de coulées d'eaux boueuses
de remise en bon état des continuités écologiques	Maintenir les éléments de trame verte régionale
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :	
l'habitat	Développer une offre variée en habitat
	Permettre le renouvellement urbain, la réhabilitation des bâtiments existants tout en offrant une place aux nouveaux projets en centre ancien
les transports et les déplacements	Recréer et développer les cheminements piétons au sein du village et sur le ban communal
	Gérer le stationnement sur des parcelles privatives
le développement des communications numériques	Assurer un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication
l'équipement commercial	Permettre l'installation de services, artisans et commerces de proximité dans les zones à dominante d'habitat
le développement économique et les loisirs	Permettre le maintien, voire le développement des activités agricoles sur leur site
	Permettre l'installation de services, artisans et commerces de proximité dans les zones à dominante d'habitat
Il fixe des objectifs de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain
	Prévoir des extensions limitées et définir les limites d'urbanisation
	Limiter la consommation d'espace

4. Illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Illustration des orientations du PADD

- | | | | |
|---|------------------------------|---|-------------------------------|
|  | centre ancien à préserver |  | limite de la zone agricole |
|  | densification possible |  | limite de l'enveloppe urbaine |
|  | zone d'extension potentielle | | |

SOURCE : BD ORTHO, IGN, 2007.

SEPTEMBRE 2010

0 75 150 m

5. La traduction réglementaire de ces objectifs

Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont les suivantes :

- Orientation 1 : Définir les limites de l'enveloppe urbaine
- Orientation 2 : Se développer en prenant en compte les risques et enjeux énergétiques
- Orientation 3 : Conserver le caractère du centre ancien
- Orientation 4 : Accompagner le développement économique
- Orientation 5 : Préserver le cadre de vie

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans les pièces réglementaires sur le plan de zonage, dans le règlement et par des orientations d'aménagement et de programmation. La démarche de réflexion a été détaillée dans la partie 1 sur les grands principes.

Dans cette partie vont être détaillées chacune des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme : le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme, sur la commune de Mittelschaeffolsheim, définit les zones et secteurs suivants :

5.1. LES ZONES URBAINES

5.1.1. La définition des limites de zones

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec une fonction résidentielle.

La zone U comprend :

- un secteur UA,
- un secteur UB,
- un secteur noté Uj.

a) SECTEUR UA

Le secteur UA correspond au centre ancien de la commune, situé à l'intérieur du village de part et d'autre de la rue Principale. Ce secteur possède des qualités urbaines qu'il convient de préserver.

b) SECTEUR UB

Le secteur UB correspond aux extensions plus récentes du village. Il délimite le tissu bâti entourant le centre ancien. Il est constitué des lotissements du village :

- le domaine des houblonnières,
- la zone résidentielle de la rue des Houblons,
- la zone pavillonnaire de la rue des Tilleuls,
- le lotissement des Peupliers.

Ce secteur présente des formes et types d'habitat variées et fait l'objet d'un zonage particulier afin de traduire cette diversité dans le règlement.

L'exploitation agricole de la rue de Berstett a été incluse dans le secteur UB étant donné la prochaine cessation de l'activité d'élevage. Ce secteur est inclus dans l'enveloppe urbaine existante et desservie par les réseaux. Ont également été inscrits en UB, les secteurs suivants :

- les parcelles desservies par les réseaux depuis la rue des Vignes sur une profondeur constructible d'environ 50 m ;
- les parcelles desservies par les réseaux depuis la RD 226 en accordant une attention particulière au potentiel constructible, qui ici peut avoir un impact négatif en termes d'entrée de village.

c) SECTEUR Uj

Il est destiné à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation. Il correspond à l'arrière des parcelles bâties dans lequel sont admis uniquement des constructions annexes.

Trois secteurs ont été délimités dans le plan de zonage :

- les jardins en fond de parcelle des habitations au Nord de la rue de Mittelhausen et de celles en haut de la rue des Houblons,
- les jardins en fond de parcelles du lotissement des Houblonnières, visibles depuis l'entrée Sud du village,
- les jardins en fond des trois parcelles en entrée Nord du village, situées sur la RD 30,

Un dernier secteur Uj se trouve à l'arrière du secteur UB en entrée Est du village, le long de la RD 226. ce secteur fait suite au secteur N longeant le fossé. Il permet ainsi de limiter la constructibilité en bordure de fossé tout en permettant aux habitations de posséder un abri de jardin ou une piscine au fond de leur parcelle. Ces secteurs ont été classés en Uj pour des questions d'insertion paysagère et de limitation des risques de coulées de boues.

5.1.2. Le contenu du règlement

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction d'implanter des constructions industrielles, agricoles, des entrepôts, des dépôts qui ne seraient pas liés à une occupation admise dans la zone, l'ouverture de carrières, le camping et les habitations légères de loisirs sont interdits.	Préserver le caractère villageois tout en assurant un cadre de vie de qualité Préserver une activité compatible avec la proximité d'habitations. Maintenir la fonction première de la zone U : mixte à dominante d'habitat.
	Limitation de la constructibilité en secteur UJ aux seules annexes et piscines	Préserver les caractéristiques d'implantation du bâti le long de la rue et limiter la constructibilité en fond de parcelles pour participer à une meilleure transition paysagère.
3	Accès suffisant en UA	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	En UB, l'accès d'une largeur minimale de 3,50 m pour assurer la desserte des constructions à édifier.	
	En UB, il peut être dérogé à la largeur minimale en cas de passage sous un porche de largeur moins élevée.	Permettre de conserver les formes de corps de ferme avec les porches caractéristiques.
	Les voies nouvelles en impasse, de plus de 30m, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire et assurer la collecte des ordures ménagères
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
	Les réseaux doivent être séparatifs	Anticiper en cas de futurs travaux sur les réseaux. Assurer la pérennité de la station d'épuration et avoir un meilleur rendement.
	<u>Eaux pluviales</u> : Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements sur le terrain doivent : permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ; en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.	Réduire les coulées d'eaux boueuses par une meilleure prise en charge des eaux pluviales à la parcelle.
	Toute nouvelle opération a l'obligation d'aménager un local adapté pour abriter les conteneurs de collecte des déchets	Préserver le paysage urbain. Force de persuasion de la commune pour limiter le problème de gestion des containers à poubelles.

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Dans le secteur UA, les constructions principales doivent se placer entre 0 et 3 par rapport à l'alignement de la voirie au moins un point du nu de la façade doit s'implanter à l'alignement. La continuité bâtie sera assurée en imposant que les façades sur rue occupent au moins 70% de la largeur sur rue.	Se donner la possibilité d'être en limite, même quand la forme de la parcelle ne s'y prête pas. Respecter les alignements existants et préserver l'identité communale Préserver l'aspect traditionnel sur rue. Conserver un front bâti continu le long de la rue Principale par des constructions ou un mur de clôture plein de 2m minimum.
	En UB, au moins la moitié du nu de la façade doit s'implanter entre 0 et 5m.	Conserver l'organisation existante des quartiers
	Les autres constructions s'implantent dans le prolongement du nu de la façade principale ou en retrait de celle-ci.	Être plus souple pour les constructions en deuxième ligne.
	En Uj, toute construction respectera un recul minimal de 0,50m	Assurer l'entretien des fonds de parcelles.
7	Dans les secteurs UA, les constructions s'implanteront sur au moins une limite latérale (ou en schlupf) en privilégiant la mitoyenneté.	Préserver l'organisation traditionnelle du bâti.
	Dans le secteur UB, l'implantation sur une limite séparative est admise. Les reculs par rapport aux limites séparatives latérales prennent en compte la hauteur totale du bâtiment.	Favoriser la mitoyenneté. Adapter la hauteur des constructions à la configuration du parcellaire et préserver le cadre de vie des constructions voisines.
	Un recul de 5 mètres doit être préservé par rapport aux limites de fonds de parcelles, sauf pour les constructions annexes.	Préserver le cadre de vie des constructions voisines. Favoriser l'insertion paysagère des constructions en limite de l'enveloppe urbaine.
	En Uj, toute construction respectera un recul minimal de 0,50m	Assurer l'entretien des fonds de parcelle.
8	En UA, les bâtiments principaux d'une même parcelle devront s'implanter en L ou U.	Conserver la forme traditionnelle des corps de ferme.
9	L'emprise au sol des constructions en secteur UJ est limitée à 25 m² par logement implanté sur la même unité foncière	Limiter la constructibilité à un seul abri de jardin dans ce secteur qui a vocation à participer à la transition paysagère
10	La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère	Respecter les caractéristiques du bâti existant dans les différents secteurs.
	La hauteur des constructions en secteur Uj est limitée à 3,50 mètres	Limiter l'impact paysager des constructions en fond de parcelles

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
11	Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Ces critères ne s'appliquent pas aux dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.	Respecter les caractéristiques du bâti existant Permettre l'utilisation des énergies renouvelables.
	En UA, les toitures des constructions d'habitations en première ligne doivent présenter pignon sur rue avec une pente de toiture comprise en 45 et 52°.	Respecter l'aspect du tissu urbain traditionnel pour les constructions principales visible depuis la rue.
	Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouverts d'enduits lisses, peints ou non.	Respecter les caractéristiques du bâti existant.
	La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sauf en UA.	Limiter l'impact paysager
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la surface de plancher bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public et doit pour moitié rester accessible depuis le domaine public Les constructions à usage d'habitation doivent comporter au minimum 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. Il est exigé au maximum 3 places par logement.	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public. A partir du moment où on a atteint les 3 places de stationnement; cela n'a pas de répercussions sur les dépendances, granges, abris de jardins...
13	30% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

5.2. LES ZONES A URBANISER

La zone 1AU

a) LA DEFINITION DES LIMITES DE ZONES

La zone 1AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

L'emprise de la zone 1AU est limitée à 1 ha pour prendre en compte :

- les capacités d'assainissement dévolues à la commune,
- les possibilités de renouvellement urbain disponibles dans le tissu bâti existant,
- la volonté communale de maîtriser le développement du village.

Le choix de la zone 1AU retenue s'inscrit dans les dents creuses qui existent de part et d'autre de la rue de Peupliers. Ces terrains n'ont pas pu être urbanisés en l'absence de réseaux suffisants.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux le long de la rue des Peupliers.

b) LE CONTENU DU REGLEMENT

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction d'implanter des constructions industrielles, agricoles, des entrepôts, des dépôts qui ne seraient pas liés à une occupation admise dans la zone. L'ouverture de carrières, le camping et les habitations légères de loisirs sont interdits. Les sous-sols sont interdits	Préserver le caractère villageois tout en assurant un cadre de vie de qualité Préserver une activité compatible avec la proximité d'habitations. Prévenir des risques d'inondation.
3	les terrains doivent bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 m suffisant, à une voie ouverte à la circulation Les voies nouvelles en impasse, de plus de 30m, doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire et assurer la collecte des ordures ménagères
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
	Les réseaux doivent être séparatifs	Anticiper en cas de futurs travaux sur les réseaux. Assurer la pérennité de la station d'épuration et avoir un meilleur rendement.
	<u>Eaux pluviales</u> : Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements sur le terrain doivent : — permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ; — en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.	Réduire les coulées d'eaux boueuses par une meilleure prise en charge des eaux pluviales à la parcelle.
	Les opérations importantes ont l'obligation d'aménager un local adapté pour abriter les conteneurs de collecte des déchets	Préserver le paysage urbain. Force de persuasion de la commune pour limiter le problème de gestion des containers à poubelles.
6	Au moins la moitié du nu de la façade doit s'implanter entre 0 et 5 m. Les autres constructions s'implantent dans le prolongement du nu de la façade principale ou en retrait de celle-ci.	Conserver l'organisation existante des secteurs voisins Être plus souple pour les constructions en deuxième ligne.
7	Dans les autres secteurs, l'implantation sur une limite séparative est admise mais soumise à condition. Les reculs par rapport aux limites séparatives latérales prennent en compte la hauteur totale du bâtiment. Un recul de 5 mètres doit être préservé par rapport aux limites de fonds de parcelles	Favoriser la mitoyenneté. Adapter la hauteur des constructions à la configuration du parcellaire et préserver le cadre de vie des constructions voisines. Préserver le cadre de vie des constructions voisines
9	L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 25 m² par logement implanté sur la même unité foncière.	Limiter la constructibilité à un seul abri de jardin dans ce secteur qui a vocation à participer à la transition paysagère
10	La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère	Respecter les caractéristiques du bâti existant dans les différents secteurs.

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
11	Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Ces critères ne s'appliquent pas aux dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.	Respecter les caractéristiques du bâti existant Permettre l'utilisation des énergies renouvelables.
	La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.	Limiter l'impact paysager
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la surface de plancher bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public et doit pour moitié rester accessible depuis le domaine public Les constructions à usage d'habitation doivent comporter au minimum 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. Il est exigé au maximum 3 places par logement.	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public. A partir du moment où on a atteint les 3 places de stationnement; cela n'a pas de répercussions sur les dépendances, granges, abris de jardins...
13	30% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

5.3. LES ZONES AGRICOLES

5.3.1. La définition des limites de zones

a) ZONE A

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

b) SECTEUR AC

La zone A comprend un secteur AC, correspondant à des sites réservés à l'implantation de constructions à usage agricole. Le secteur AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

5.3.2. Le contenu du règlement

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf celles liées à la gestion des risques naturels ou aux réseaux ou aux services publics	Affirmer la vocation agricole des terres. Permettre l'installation de dispositifs permettant la réduction des risques de coulées d'eau boueuse.
	Sont autorisées en A, les abris sous certaines conditions de taille et d'aspect.	Préserver la vocation agricole des terres et la qualité des paysages
	Sont autorisées en AC les constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.	Favoriser le développement des exploitations agricoles dans des secteurs AC identifiés.

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
4	Le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire s'ils existent.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou respecter un recul minimal de 2 mètres	Ne pas engendrer de contrainte particulière pour les exploitants.
	Une distance minimale de 5 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Favoriser le libre écoulement de l'eau et prévenir le risque de coulées d'eau boueuse
9	Dans la zone A, les constructions sont limitées à 30 m² au sol	Affirmer la vocation agricole des terres. Préserver les paysages
	En AC, les constructions à usage d'habitation sont limitées à 200 m² au sol	
10	La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage pour les habitations. Elle est portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante tout en assurant des conditions d'exploitation satisfaisante
11	Les matériaux et surfaces extérieurs devront optimiser l'insertion des bâtiments dans le site, et notamment les couleurs vives sont interdites, de même que les surfaces réfléchissantes. Néanmoins, la mise en œuvre d'équipement de production d'énergie renouvelable est admise	Eviter l'impact visuel des futures constructions dans des secteurs qui peuvent être visuellement exposés, notamment en raison du caractère paysager et agricole de la zone. Favoriser la mise en œuvre d'énergie renouvelable.
13	Les abords des constructions doivent être plantés	Favoriser l'intégration paysagère des constructions.

5.4. LA ZONE N

5.4.1. La définition des limites de zone

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ont été classés en zone N :

- l'espace boisé à l'Est de la commune,
- les secteurs de part et d'autre des fossés afin de préserver le cours d'eau et sa végétation. Ces secteurs sont également stratégiques pour prévenir le risque de coulée d'eau boueuse et favoriser le libre écoulement de l'eau,

5.4.2. Le contenu du règlement

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf les constructions et installations techniques ou nécessaires aux réseaux ainsi que les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.	Affirmer la vocation naturelle des terres et limiter la constructibilité à l'extérieur du village Permettre la mise en place de dispositifs pour lutter contre les coulées d'eau boueuse.
4	Les constructions ne doivent nécessiter aucun raccordement aux réseaux.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres des voies	Eviter une implantation trop proche des voies.
7	Les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres	Permettre une implantation optimale des constructions qui doivent être limitées.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse et favoriser le libre écoulement de l'eau
10	La hauteur maximale est fixée à 3 mètres.	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions. Autoriser seulement des petites constructions qui auront peu d'impact paysager.

5.5. LA ZONE Nx

5.5.1. La définition des limites de zones

La zone Nx est destinée au développement de l'activité artisanale existante, dans laquelle des constructions peuvent être admises.

Est concerné par ce classement le secteur où est implantée une entreprise de mécanique outillage de précision. Par son classement en Nx, cela permet de légitimer cette activité artisanale tout en respectant les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et en prenant en compte le fait que ce secteur n'est pas desservi par l'eau potable.

5.5.2. Le contenu du règlement

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
2	Sont autorisées les constructions à usage d'activités sous conditions d'être nécessaires au développement de l'activité existante sur le site	Favoriser le développement de l'activité existante sur site
	Sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition de constituer une extension ou une construction annexe de 50 m ² maximum.	Préserver la vocation d'activités du secteur et limiter les constructions à usage d'habitations
4	Le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire s'ils existent.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles, dans les secteurs alentour.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou respecter un recul minimal de 2 mètres	Ne pas engendrer de contrainte particulière pour les exploitants.
	Une distance minimale de 5 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Favoriser le libre écoulement de l'eau et prévenir le risque de coulées d'eau boueuse
9	Les constructions sont limitées à 2000 m ² au sol	Préserver les paysages Ne pas développer l'urbanisation de façon excessive sur ce secteur Envisager une réflexion à l'échelle intercommunale si l'activité devenait très importante.
10	La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage pour les habitations. La hauteur maximale de bâtiments à usage d'activités ne doivent pas dépasser celle des constructions existante.	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante tout en assurant des conditions d'exploitation satisfaisante
11	Les matériaux et surfaces extérieurs devront optimiser l'insertion des bâtiments dans le site, et notamment les couleurs vives sont interdites, de même que les surfaces réfléchissantes. Néanmoins, la mise en œuvre d'équipement de production d'énergie renouvelable est admise	Eviter l'impact visuel des futures constructions dans des secteurs qui peuvent être visuellement exposés, notamment en raison du caractère paysager et agricole de la zone. Favoriser la mise en œuvre d'énergie renouvelable.
13	30% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

5.6. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES⁵

Plan Local d'Urbanisme		
	Zonage	Superficie (ha)
Zones Urbaines	UA	5,57
	UB	19,32
	Uj	1,82
	Total	26,71
Zones à Urbaniser	1AU	1,02
	Total	1,02
Zones Agricoles	A	196,39
	AC	29,07
	Total	225,45
Zones Naturelles	N	10,48
	Nx	0,46
	Total	10,95
	TOTAL	264,13

⁵

Le calcul des surfaces est issu du traitement SIG des fonds de plans cadastraux remis par la commune de Mittelschaeffolsheim

5.7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Mittelschaeffolsheim comporte des orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs dont l'urbanisation doit être encadrée.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, notamment à l'échelle d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'un quartier, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les voies à valoriser ou à créer et les aménagements paysagers.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent aux opérations d'aménagement et de constructions en termes de compatibilité, c'est à dire que les projets de construction doivent permettre ou prévoir de répondre aux objectifs fixés par ces orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont elles-mêmes en cohérence avec le PADD d'une part et avec le règlement écrit et graphique d'autre part.

5.7.1. La zone 1AU le long de la rue des Peupliers

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Par sa situation visible depuis l'entrée Sud du village, une orientation d'aménagement a été prévue afin d'encadrer son urbanisation. L'urbanisation de ce secteur 1AU va recréer une enveloppe urbaine plus cohérente par le comblement des dents creuses, espaces vierges d'urbanisation.

5.7.2. Secteur UA de la rue des Champs

Ce secteur représente un potentiel de renouvellement urbain conséquent dans le centre ancien. La commune souhaite réinvestir le centre ancien et cette opération est une opportunité de le faire. Le PADD traduit la volonté communale de permettre la réhabilitation des bâtiments d'habitation existant ou la transformation des anciennes dépendances agricoles dans le respect des volumes et de l'implantation du projet par rapport à la morphologie urbaine du centre ancien.

Le principal objectif de cette orientation d'aménagement est de recréer une opération de logements collectifs dans les formes, volumes et règles d'implantations caractéristiques du centre ancien.

Ce secteur donnant sur deux rues, devra conserver cet aspect front bâti par des formes en U et L implantées en front de rue. Ces formes en U ou L laisseront la possibilité d'une cour intérieure avec du stationnement.

5.8. DISPOSITIONS PARTICULIERES

5.8.1. Le lexique

De manière à faciliter la lecture et la compréhension du règlement, un lexique a été défini en première partie du document de règlement. Il définit notamment les questions d'aggravation et de non-aggravation pour les constructions existantes, le corps de ferme, la construction principale ou encore la voie.

5.8.2. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mittelschaeffolsheim indique 5 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire communal.

L'emplacement réservé n°1 fait figurer l'emprise de la LGV Est européenne, dont RFF est le bénéficiaire.

Deux emplacements réservés sont destinés à aménager des bassins de rétention, permettant de lutter contre les risques de coulées d'eaux boueuses, en entrée Ouest du village.

Un emplacement réservé sert à identifier le terrain de sport et à anticiper des éventuelles transformations ou autres.

Un dernier emplacement réservé est destiné à l'amélioration de la circulation sur la commune par élargissement de la voirie de la rue des Prés à 5 mètres pour permettre une meilleure accessibilité de ce secteur et la circulation des piétons et cyclistes sur le territoire communal.

G **Évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement**

1. L'exploitation des ressources

1.1. LA GESTION DE L'ESPACE

Les orientations du PADD traduisent la volonté communale de penser le mode d'habiter de façon différente, en diminuant la taille des parcelles et en favorisant les formes urbaines plus compactes.

Les orientations retenues dans le PADD et traduites dans les pièces réglementaires tendent à limiter la consommation d'espace. Sont favorisés la réhabilitation de corps de fermes en centre ancien et le comblement de dents creuses au sein du tissu urbain. De plus, la zone future d'urbanisation correspond à du comblement de dents creuses et le potentiel encore disponible dans la zone U est en cohérence avec l'enveloppe urbaine actuelle.

A court et à moyen terme, le développement en extension urbaine ne représente que 1,02 ha correspondant davantage à du comblement de dents creuses qu'à de l'extension urbaine proprement dite.

La zone urbaine, incluant les secteurs de jardins, représente 10 % de la surface du ban communal.

Les secteurs de développement de l'urbanisation (zone 1AU) représentent 0,4% de la superficie du ban et permettront d'augmenter la superficie des espaces dédiés à l'habitat de près de 3,8%. Par ailleurs, l'inscription des fonds de parcelles en zone UJ dans laquelle la constructibilité est limitée permet de réduire l'imperméabilisation de surfaces trop importantes.

L'enveloppe urbaine nouvellement définie par le PLU correspond à 27,7 ha (somme des zones U et AU). L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a permis de déterminer le ratio d'espace consommé par habitant.

Le PLU définit une enveloppe urbaine de 27,7 ha, en incluant les secteurs de jardins Uj qui ont une constructibilité limitée, pour un objectif de 600 habitants d'ici 2025. La commune compte accueillir 80 nouveaux habitants d'ici 2025 tout en n'augmentant l'enveloppe urbaine que de 1,02 ha, soit un ratio global d'espace consommé de 130 m² par habitant.

Les zones agricoles et naturelles représentent près de 90% de la superficie communale. Les zones agricoles qui peuvent accueillir hangars et bâtiments d'exploitation ne représentent que 12,3% des surfaces naturelles ou agricoles. Le secteur Nx destiné à permettre le développement sur place de l'activité artisanale représente seulement 0,2% des surfaces naturelles et agricoles.

1.2. L'EAU

Mittelschaeffolsheim ne possède pas de captage d'alimentation en eau. En termes de préservation de la ressource en eau, plusieurs mesures ont été prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

- la limitation de l'imperméabilité des sols,
- la desserte en réseaux,
- la gestion des eaux pluviales.

La commune a défini des zones naturelles de part et d'autre du ruisseau qui draine le vallon dans lequel s'est développée la commune.

Le plan de zonage a classé en zone U, les secteurs desservis par les réseaux. La zone 1AU n'est pas desservie mais sa faible superficie n'est pas de nature à porter atteinte au fonctionnement de la station d'épuration. De plus, cette zone est située à proximité immédiate des réseaux afin de faciliter ses branchements futurs.

La commune a imposé les réseaux séparatifs dans les zones U et AU afin d'assurer la pérennité de la station d'épuration, d'avoir un meilleur rendement, et d'anticiper en cas de futurs travaux sur les réseaux.

De plus, le rejet des eaux usées est obligatoirement réalisé par un raccordement au réseau d'assainissement. Les dispositifs d'assainissement autonome ne sont admis que dans les zones agricoles et naturelles et à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Les articles 9 et 13 du règlement de PLU prévoient, en outre, la limitation des surfaces imperméabilisées dans les zones urbaines ou à urbaniser afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et d'éviter la surcharge des réseaux collectifs.

1.3. L'ENERGIE

Le PADD inscrit l'orientation de réduire la dépendance énergétique. La commune souhaite faciliter l'utilisation des énergies renouvelables.

Cela se traduit dans le règlement par le fait d'autoriser l'installation de dispositifs permettant aussi bien les économies d'énergies que l'utilisation des énergies renouvelables dans toutes les zones.

De plus, dans les zones U et AU, le règlement favorise la mitoyenneté des constructions permettant ainsi de limiter les déperditions thermiques du bâti.

2. Les paysages et les espaces naturels

La prise en compte des espaces naturels et des paysages de Mittelschaeffolsheim a été faite dans le présent PLU.

2.1. LES ESPACES NATURELS

Dans le diagnostic, les milieux naturels sensibles tels que l'aire de reconquête du grand hamster ou la déclinaison de la trame verte régionale à l'échelle communale ont été rappelés. De même, ont été localisées les zones de vergers et de jardins d'après l'occupation des sols.

Dans le PADD est inscrite l'orientation de valoriser le patrimoine environnemental en maintenant les éléments de trame verte régionale et en préservant le milieu du grand hamster.

Dans le zonage, ont été classés en zone naturelle, afin de préserver la qualité des sites, les espaces suivants :

- les fossés et leur végétation,
- la bande d'espace boisé.

Dans le règlement est mis en évidence le respect du caractère d'espaces naturels des secteurs classés en zone N par l'interdiction de toute construction sauf celle nécessaires aux réseaux et voies ainsi qu'à la gestion des risques naturels.

2.2. ETUDE DE LA FRAGMENTATION ET DE LA CONNECTIVITE VIS-A-VIS DE L'HABITAT DU GRAND HAMSTER

2.2.1. Généralités

La **fragmentation de l'habitat** correspond au découpage et à la réduction de l'aire vitale du Grand Hamster. Cette surface dite aire vitale, de 600 hectares au moins, est située sur des terrains favorables pouvant potentiellement accueillir une population génétiquement viable de Grand Hamster de 1 500 individus, soit une densité de population de 2 terriers à l'hectare. La fragmentation de l'habitat est une des causes majeures de l'isolement des populations.

En fonction de la qualité, de la taille et du degré d'isolement d'un habitat l'instabilité de la population présente va augmenter et aboutir, dans certains cas, à une extinction locale de celle-ci.

La **connectivité** se traduit par la possibilité de circuler entre deux aires vitales, permettant ainsi à deux populations de communiquer entre elles. Cette connectivité peut être assurée notamment par la présence de corridor écologique reliant les deux aires vitales. La présence de ces couloirs écologiques va réduire les probabilités d'extinction des populations et favoriser les recolonisations de certains milieux.

2.2.2. Fragmentation et connectivité sur le site étudié

Aucune population de Grand Hamster n'est présente dans les environs directs du secteur étudié. Rappelons que la commune de Mittelschaeffolsheim est localisée au sein de l'aire historique de l'espèce. Des inventaires ont été effectués de 2001 à 2011 et aucun terrier n'a été recensé sur le ban communal depuis 2001.

Les terrains concernés par les projets d'extension des bâtiments agricoles et les zones d'urbanisation future sont localisés sur des terrains très favorables au Grand Hamster (au regard de la cartographie réalisée par l'ARAA). Cependant, ce constat est à nuancer pour les zones d'urbanisation future qui sont situées en continuité immédiate du tissu bâti et en dents creuses de celui-ci. Les projets d'extension des bâtiments agricoles, ainsi que le secteur Nx ont été délimités au plus juste des besoins afin de limiter la consommation des espaces agricoles.

Une zone de présence de hamster a été détectée en limite Sud-Est de Mittelschaeffolsheim, touchant également les bans communaux d'Olwisheim, Berstett et Eckwersheim.

Précisons enfin que les **zones visées par les projets ne constituent en aucun cas des corridors écologiques reliant deux aires vitales de l'espèce.**

Il apparaît que les projets n'entraîneront pas la fragmentation des habitats favorables à la présence du Grand Hamster. Il en est de même pour la connectivité entre les aires vitales.

2.3. LA PRESERVATION DES PAYSAGES

La prise en compte des paysages a été faite dans le diagnostic où un état des lieux a été réalisé sur les différentes entités paysagères. Leur sensibilité a également été mise en évidence. La commune a donc souhaité mettre en valeur certains points.

Certains fonds de parcelle ont été classés en Uj afin de limiter la constructibilité. Les secteurs Uj concernent les dernières parcelles du domaine des Houblonnières et l'arrière de la rue des Prés. Ce classement en Uj permet de préserver l'entrée Sud du village depuis la RD 30.

De même, des secteurs situés à l'arrière de la rue de Mittelhausen ont été classés en Uj afin de protéger les lignes de crête.

Enfin dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AU de la rue des Peupliers a été préconisée la mise en place d'écrans végétaux en arrière de parcelle donnant sur les espaces ouverts. Ces transitions paysagères permettront de diminuer l'impact de ces nouvelles constructions depuis l'entrée Sud du village.

Suite à l'étude agricole, les secteurs agricoles où peuvent s'installer les bâtiments agricoles futurs ont été zonés afin de préserver au maximum le paysage communal de bâtiments agricoles qui nuiraient par leur volume ou couleur à l'environnement visuel. De plus, dans les secteurs agricoles constructibles, classés en AC dans le plan de zonage, le règlement stipule dans l'article 13, que la construction des bâtiments devra s'accompagner de plantation d'arbres à tiges moyennes ou hautes. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'insertion paysagère des bâtiments.

2.4. LE MAINTIEN DE LA VOCATION AGRICOLE DES TERRES

La commune a une identité agricole. Cela se traduit par plus de 85% du territoire communal classé en zone agricole. On compte par ailleurs près de 14% de zone agricole constructible.

De plus, certaines zones naturelles conservent leur vocation agricole. La zone située le long du fossé est actuellement cultivée et son caractère de zone naturelle n'interdit pas la culture, de même que la bande reliant la rue des Peupliers à la RD 30. La volonté de préserver le risque de coulées d'eau boueuse engendre une augmentation des surfaces à vocation naturelle mais qui n'interdit pas les pratiques agricoles.

La vocation des terres agricoles est ainsi préservée sur la majorité du territoire communal.

3. Les nuisances

3.1. LE BRUIT

Le ban communal de Mittelschaeffolsheim est concerné par la future voie ferrée pour la ligne du TGV Est. Cependant, son tracé est éloigné des secteurs à vocation d'habitat.

De plus, le règlement de la zone urbaine précise que les installations d'activités sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie des habitants. Les installations bruyantes pourraient être considérées dans cette catégorie.

3.2. LES DECHETS

La gestion des déchets relève de la compétence de la Communauté de Communes de la Région de Brumath ; ce service est donc optimisé à une échelle supra-communale.

La commune interdit par ailleurs dans le règlement du PLU, les dépôts de toute nature non liés à une activité ou à un chantier. L'aménagement des voies en impasse de plus de 30 mètres est également imposé afin de faciliter la collecte des ordures ménagères. Enfin, le règlement du PLU impose aux constructions neuves de prévoir un espace pour recevoir les containers liés à la collecte des ordures ménagères.

4. Les déplacements

En ce qui concerne les déplacements sur le territoire communal, la commune propose des solutions permettant d'améliorer la circulation.

- une voie douce desservant la future école intercommunale de Donnenheim a été inscrite dans une des orientations du PADD,
- pour tous les secteurs ouverts à l'urbanisation, il est prévu d'éviter les voies en impasse et permettre la création de voie traversante de taille adéquate pour desservir ces nouveaux secteurs.

5. La prise en compte des risques

La commune de Mittelschaeffolsheim est concernée par le risque de coulées d'eau boueuse. Afin de lutter contre cette problématique, les élus ont fixé une orientation particulière dans le PADD portant sur le fait de gérer le risque de coulées d'eau boueuse.

Cette orientation s'est traduite dans les pièces réglementaires :

- Le **zonage** a permis de classer en N les secteurs le long des fossés et les espaces d'expansion des cours d'eau, limitant ainsi les risques d'atteinte aux biens ou aux personnes. Sont également classés en Uj, les secteurs en fond des parcelles au-dessus de la rue Principale exposés à ce risque.
- Le **règlement** stipule que sont autorisés en A et en N les aménagements et installations nécessaires à la gestion ou à la prévention des risques naturels. De plus, un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux rives des cours d'eau est prescrit en zone N et A. L'article 4 des zones U et 1AU limite l'imperméabilisation des sols, de même que l'article 13 qui imposent une part d'espaces perméables. L'article 4 stipule que les eaux pluviales doivent être prises en charge à la parcelle. Enfin, les sous-sols sont interdits dans la zone 1AU.
- Les **orientations d'aménagement et de programmation** de la zone 1AU de la rue des Peupliers prévoient un fossé permettant de récupérer les eaux pluviales en fond de parcelle.