

Commune de

## AVOLSHEIM

### RAPPORT DE PRESENTATION

REVISION N° 1

APPROBATION

Vu pour être annexé à

la délibération du

A AVOLSHEIM

LE 22 OCT. 2007

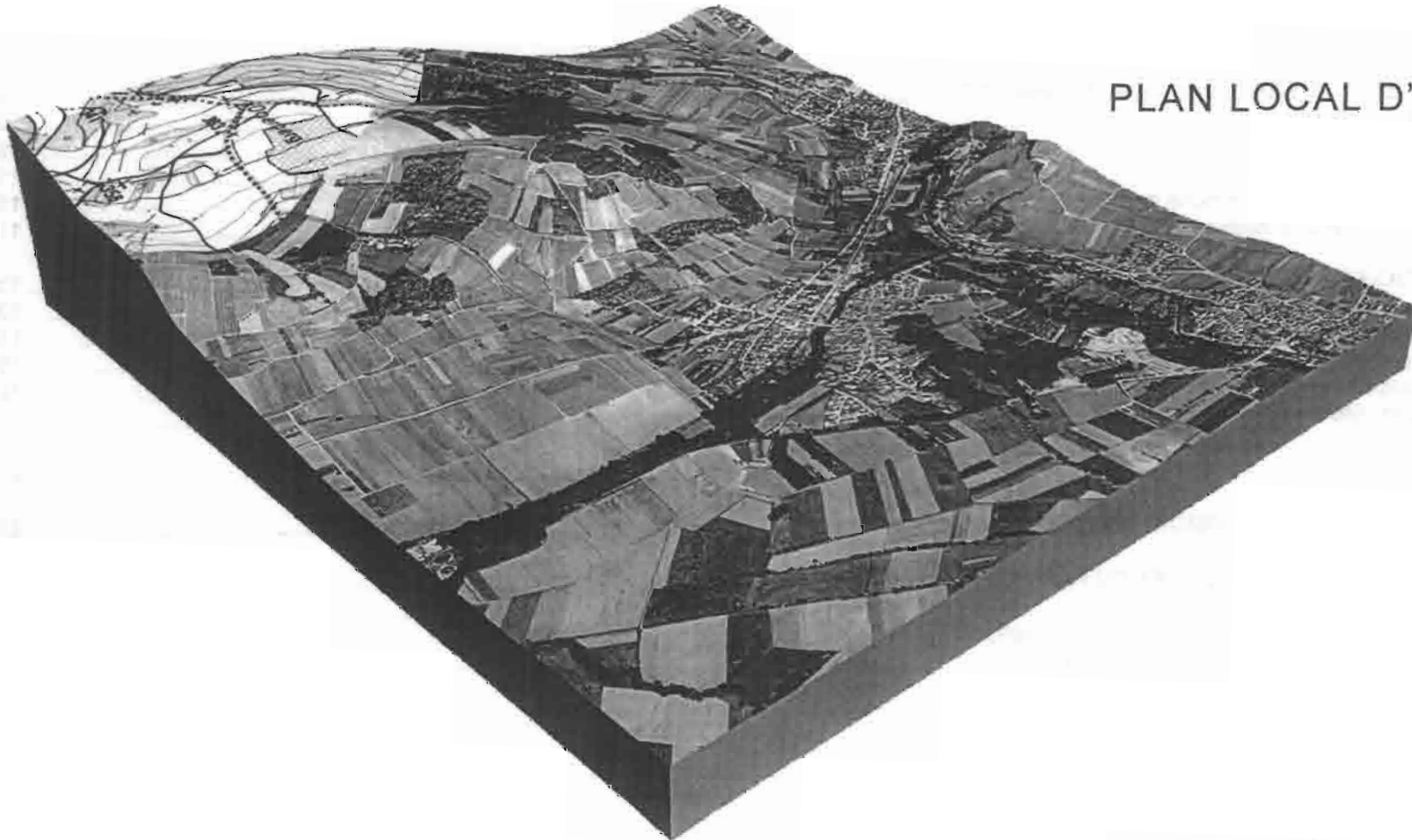
Le Maire

Gilbert VETTER



**Commune d'AVOLSHEIM**  
Département du Bas-Rhin

**P. L. U.**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**RAPPORT DE PRESENTATION**

Bernard AGHINA, architecte urbaniste  
Jean-Paul PARTY, écologue  
Raymond ALZINGRE, architecte

## Sommaire

<b>A. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE</b> .....	<b>5</b>
Aperçu historique .....	7
<b>1. LA COMMUNE ET LES TERRITOIRES ENVIRONNANTS</b> .....	<b>9</b>
1.1 Localisation .....	9
1.2 Accessibilité et transports .....	9
1.3 Intercommunalité .....	11
1.3.1 La Communauté de Commune de la région de Molsheim- Mutzig.....	11
1.3.2 Autres coopérations intercommunales.....	11
<b>2. ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES</b> .....	<b>13</b>
2.1 Population .....	13
2.2 Habitat et logements .....	13
2.3 Activités et emplois .....	15
2.4 Niveau d'équipement de la commune .....	19
2.5 Besoins répertoriés de la commune .....	19
<b>3. PROJETS ROUTIERS</b> .....	<b>21</b>
<b>B. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>22</b>
<b>1. ANALYSE DES MILIEUX NATURELS ET DU PAYSAGE</b> .....	<b>23</b>
1.1 Localisation géographique .....	23
1.2 Le milieu physique : sols, sous-sols et régime hydrique .....	23
1.2.1. Deux unités principales de paysage .....	23
1.2.2. Dysfonctionnements dans le vignoble : .....	25
1.3 L'occupation agricole des sols .....	27
1.3.1 La qualité des terres.....	27
1.3.2 Les risques d'érosion .....	27
1.3.3 L'occupation des sols .....	29
1.4 Les contraintes d'inondabilité.....	31
1.4.1 Zone inondable.....	31
1.4.2 Eaux souterraines .....	31
1.4.3 Eaux de surface .....	32
1.4.4 Les fossés .....	32

1.5.	Occupation des sols et patrimoine biologique : zonages existants et protection flore et faune .....	34
1.5.1.	Zonage ZNIEFF, APPB et zone humide .....	34
1.5.2.	Flore .....	35
1.5.3	Faune .....	36
1.6	Hydrographie et patrimoine hydrographique .....	38
1.7	Servitudes d'utilité publique .....	40
<b>2.</b>	<b>ANALYSE URBAINE .....</b>	<b>42</b>
2.1	Evolution du bâti .....	42
2.2	Le parcellaire .....	44
2.3	Les unités foncières bâties .....	46
2.4	Les propriétés communales .....	48
2.5	Patrimoine bâti .....	50
2.6	Plan général, activités .....	52
2.7	Paysage urbain .....	54
2.8	Le village dans son environnement .....	59
<b>3.</b>	<b>FUNCTIONNEMENT URBAIN ET RESEAUX .....</b>	<b>61</b>
3.1	Le réseau viaire .....	61
3.2	Les réseaux d'eau et d'assainissement .....	62
3.2.1	Eau .....	62
3.2.2	Assainissement .....	63
<b>C.</b>	<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>65</b>
1.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	66
1.1	La maîtrise du développement communal .....	66
1.2	Eau et assainissement : résoudre les dysfonctionnements et maîtriser les ruissellements .....	67
1.3	Projets : Accompagner les projets routiers en cours et permettre la réalisation des projets communaux .....	68
1.4	Valorisation du patrimoine hydraulique et bâti .....	68
2.	EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTES .....	70
2.1.	Les zones urbaines : zones U .....	70
2.2.	Les zones à urbaniser : zones AU .....	72
2.3.	La zone agricole : zone A .....	73
2.4.	La zone naturelle et forestière : zone N .....	74
2.5.	Motifs des changements apportés au plan dans le cadre de la présente révision .....	74

3. EXPOSE DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE_ET DES CHANGEMENTS APPORTES .....	76
3.1. Règles relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	76
3.2. Règles relatives aux conditions de l'occupation du sol.....	78
3.3. Règles relatives à la densité .....	85
3.4. Autres dispositions.....	85
3.5. Motifs des changements apportés dans le cadre de la présente révision.....	86
4. EXPOSE DES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	88
<b>D. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN_SUR L'ENVIRONNEMENT_ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION.....</b>	<b>90</b>
<b>ET SA MISE EN VALEUR.....</b>	<b>90</b>
1. LE VILLAGE ET LES ESPACES PERI-URBAINS DESTINES A L'URBANISATION.....	91
2. LES ZONES AGRICOLES ET VITICOLES .....	98
3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	98
4. Le RISQUE D'INONDATION ET LES COULEES DE BOUES.....	99
5. LES ZONES AUx et AU1 (BUEHL).....	102
<b>E. TABLEAU DES SUPERFICIES ET EVOLUTION DES SURFACES.....</b>	<b>105</b>
INDEX DES ILLUSTRATIONS.....	107
BIBLIOGRAPHIE.....	108

## **A. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE**





### **Aperçu historique**

Une des plus petites communes du département en superficie, Avolsheim est considéré comme le berceau du christianisme en Alsace avec la présence de la chapelle St Ulrich, plus ancien sanctuaire d'Alsace existant (X<sup>ème</sup>- XII<sup>ème</sup> S.) et l'église du Dompeter (XI<sup>ème</sup>- XII<sup>ème</sup> S., propriété d'Avolsheim sur le ban de Molsheim).

Le village, situé sur la voie gallo-romaine reliant Molsheim à Saverne était probablement occupé à l'époque romaine. De nombreux objets datés de cette période y ont été mis au jour en 1930. Présence également de vestiges mérovingiens.

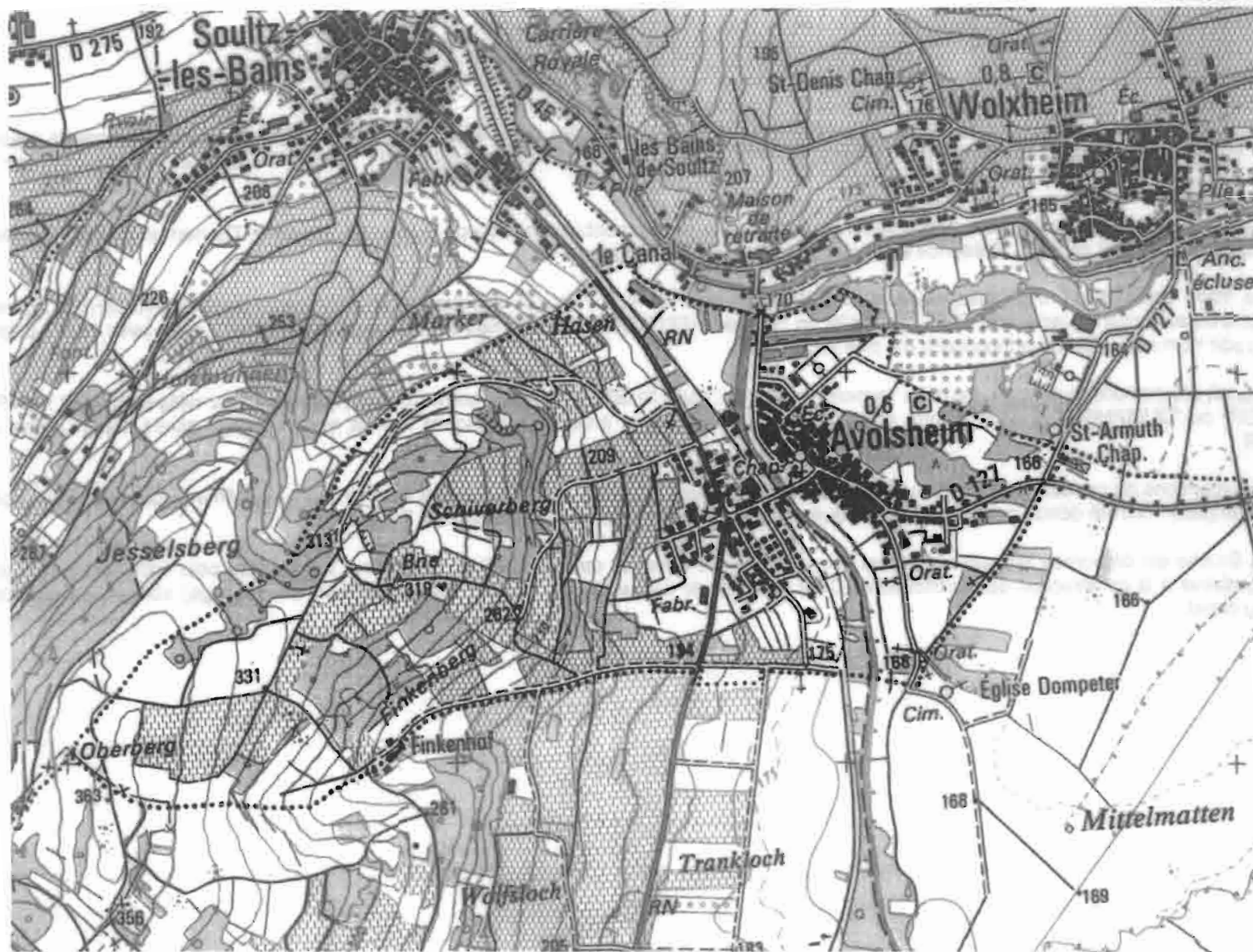
La première trace écrite du nom du village (HUNZOLFESHEIM) date de l'an 788. On le retrouve en 1051 orthographié AVELSHEIM, puis en 1350 AFELSHEIM d'où sa forme dialectale ÂFELSE. En 1496 on l'écrivait AFELTZHEIM et en 1589 à nouveau AVELSSHEIM, mais avec 2 "S". Depuis lors le village porte son nom actuel et son orthographe n'a plus évolué.

La localité aurait été composée au Xe s. de deux hameaux distincts : AVELSHEIM d'une part, correspondant à peu près au village actuel et TUMPFETER", "DOMPIETER" ou "DUMPHIETENHEIM" d'autre part, un bourg constitué d'un groupe de quelques fermes et d'un moulin situés auprès d'une église : le DOMPETER.

Les dernières mentions de ce hameau datent du XVI<sup>e</sup> s. Il a probablement disparu en tant que village avec la fin de ce même siècle. Mais il est possible que le hameau Dompeter n'ait été détruit qu'au XVII<sup>e</sup> s, à la suite du siège de Dachstein par les armées de Turenne.

Fin XVII<sup>e</sup>, la Bruche est détournée sur son site actuel pour alimenter le nouveau canal de la Bruche construit par Vauban pour transporter à Strasbourg les pierres nécessaires à la construction des fortifications. C'est l'époque de l'apparition du quartier dit des Bateliers (Bas-Village) abritant les travailleurs de la Bruche et du canal.





## 1. LA COMMUNE ET LES TERRITOIRES ENVIRONNANTS

### 1.1 Localisation

La commune d'Avolsheim est située dans le canton et l'arrondissement de Molsheim, à 20 km à l'ouest de Strasbourg et à 2 km de Molsheim dans la moyenne Vallée de la Bruche, à proximité de la plaine d'Alsace.

Le territoire communal couvre une superficie de 183 ha dont 50 ha de vignoble sur le coteau. (*l'ensemble du périmètre AOC englobe 83 ha*).

La commune compte 698 habitants en 2005.

### 1.2 Accessibilité et transports

#### Routes :

- La RD 422 traverse le ban communal dans sa partie centrale dans le sens nord/sud. Elle relie Molsheim à la RN4 et à Saverne. Un projet d'amélioration est en cours jusqu'aux entrées de l'agglomération (début travaux en 2005).
- La RD 127 venant de Dachstein traverse le village et rejoint la RD 422 au carrefour des Quatre-Vents (feux tricolores).

#### Pistes cyclables :

- Molsheim – Saverne sur le tracé de l'ancienne voie ferrée.
- Molsheim – Strasbourg longeant le canal de la Bruche.

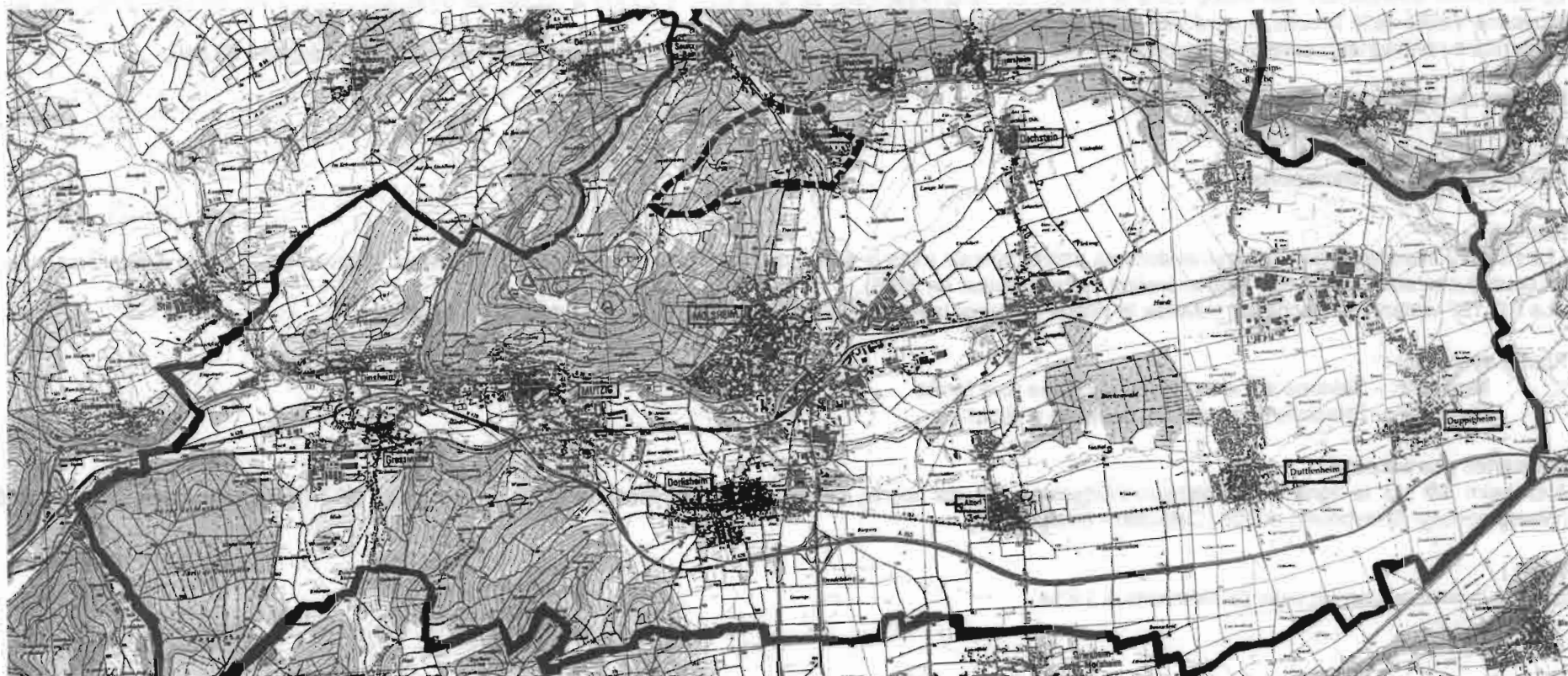
#### Dessertes par autocar :

Avolsheim est sur la ligne 212 Molsheim-Wasselone (10 par jours), possibilité de correspondance avec les lignes 207 (Romanswiller-Strasbourg) 206 (Wangenbourg- Strasbourg) et 208 (Osthoffen- Strasbourg)

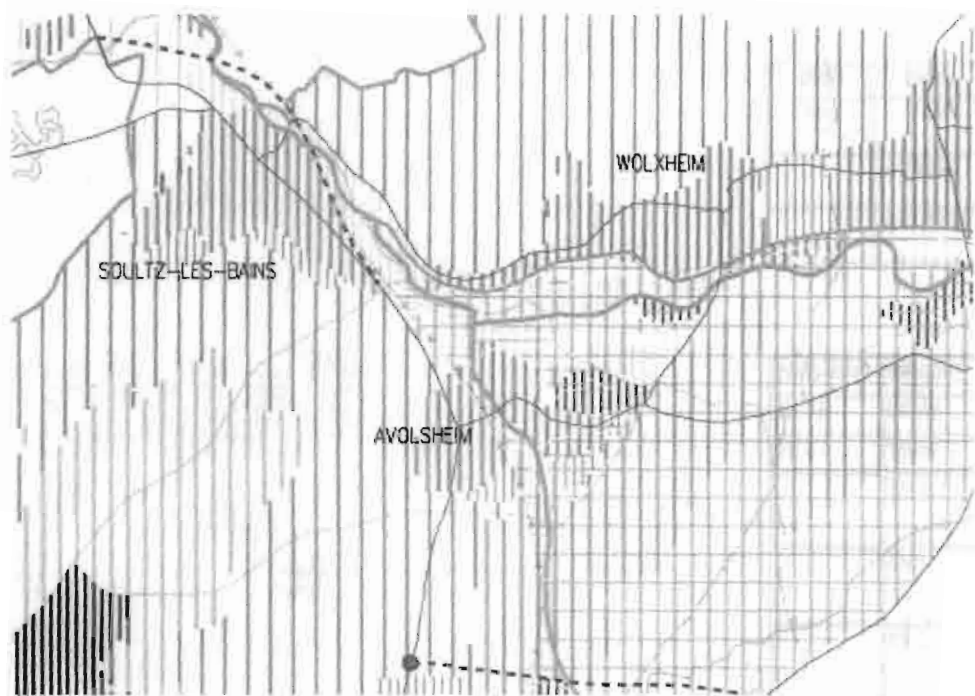
#### Train :

La gare la plus proche est celle de Molsheim à 3 kms.





Communauté de communes de la Région de Mosheim- Mutzig



PREScriptions DU SCHEMA DIRECTEUR --  
PREMIERE PHASE DE REALISATION ET LONG TERME

<p>Commune</p> <p>Membre du Schéma Directeur de MOLSHEIM-MUTZIG</p> <p>Espace VDU</p> <p>Forme</p> <p>Approprié</p> <p>National</p> <p>Département</p> <p>Voie ferrée</p> <p>Cane actuelle</p> <p>Vale forte affectée</p> <p>Cours d'eau principal</p> <p>Cours d'eau secondaire</p> <p>Autre cours d'eau</p> <p>Ligne électrique</p>	<p>1. Définition des zones de l'UD</p> <p>Perimètre urbanisé ou en cours d'urbanisation</p> <p>Extension pour l'urbanisation en attendant l'état de réalisation</p> <p>Zone d'activités existante</p> <p>Extension des zones d'activités</p> <p>Zone réservée aux zones d'activités</p> <p>Zone de nature existante</p> <p>Extension des zones de nature</p> <p>Espace rural à protéger</p> <p>Espace viticole à protéger</p> <p>Espace agricole ou industriel protégé</p> <p>Espace rural à protéger</p> <p>Espace à préserver pour l'économie agricole</p> <p>Forêt naturelle</p>	<p>★ Zone à étudier</p> <p>△ Extension limitée ou en projet</p> <p>2. Equipements structurants prévus</p> <p>Autoroute envisagée</p> <p>Route locale à être transformée en autoroute</p> <p>Route départementale</p> <p>Echangeur ou pont à être implanté</p> <p>Tram-train</p> <p>CONTRAINTES D'AMENAGEMENT</p> <p>Perimètre de protection respecté par les autres d'usage possible</p> <p>Zone inondable 1/2 et 3</p> <p>Zone inondable 4</p>
---	---	---

### 1.3 Intercommunalité.

#### 1.3.1 La Communauté de Commune de la région de Molsheim-Mutzig :

Principales compétences de la Communauté de Communes de la région de MOLSHEIM-MUTZIG :

- Elaborations d'études et schémas : SCOT, PLH, OPAH, Charte intercommunale :  
Approbation du nouveau Schéma Directeur de Molsheim-Mutzig en 2002.
- Zones d'activités et actions en faveur de l'accueil d'entreprises
- Organisation et développement du tourisme
- Pistes cyclables hors agglomération
- Extension des réseaux gaz et vidéocommunication
- Hydraulique et assainissement :

Etude et exécution des travaux d'aménagement, de protection et d'entretien de la Bruche, de la Mossig et de leurs affluents et diffluents. Etude, construction, entretien, exploitation et gestion des équipements de traitement, d'épuration et de transport des eaux usées et pluviales. Contrôle des installations d'assainissement non collectif.

A noter pour l'entretien des cours d'eau : le canal de la Bruche est sous la compétence de l'Etat (DDAF, Service de l'III à Erstein.)

#### 1.3.2 Autres coopérations intercommunales :

- SIVU du centre de secours principal de Molsheim
- Syndicat d'adduction d'eau de Molsheim et environs
- Syndicat intercommunal du CES de Mutzig.

## Evolution de la population

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population de Avolsheim sans double compte	478	487	513	513	567	657	648
Population du canton sans double compte	24096	26040	28228	30251	33093	37503	
Population du département sans double compte	780541	827367	882121	915676	953053	1026120	

Sources : INSEE RGP 1962-68-99-2005

## Variation de la population

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2005
Variation absolue	9,00	26,00	0,00	54,00	90,00	41,00
Variation relative	1,88	5,34	0,00	10,53	15,87	6,20
Taux de variation annuelle de la commune	0,31	0,75	0,00	1,26	1,65	
Taux de variation annuelle en % dans le canton	1,30	1,16	0,99	1,13	1,40	
Taux de variation annuelle en % dans le département	0,98	0,92	0,53	0,50	0,82	

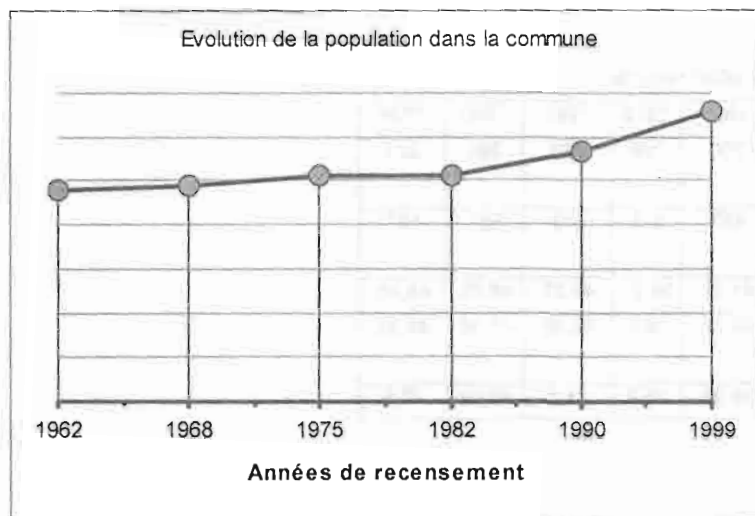
Sources : INSEE RGP 1962-68-99-2005

## Structure et évolution du logement

	1962		1968		1975		1982		1990		1999		2005
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb
Résidences principales	139		150	90,91	165	92,18	174	92,55	201	89,33	230	86,47	
Rés. secondaires + log. occasionnels			5	3,03	6	3,35	7	3,72	7	3,11	7	2,63	
Logements vacants			10	6,06	8	4,47	7	3,72	17	7,56	29	10,90	
Total des logements			165		179		188		225		268		300

Sources : INSEE RGP 1962-68-99-05





## 2. ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

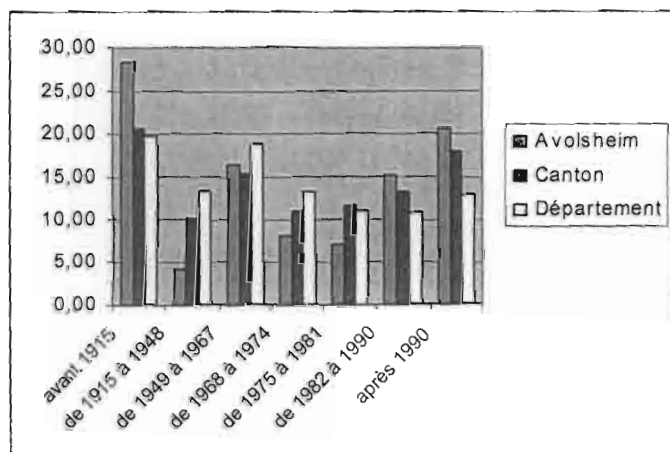
### 2.1 Population

Entre les recensements de 1990 et 1999, la population d'Avolsheim a augmenté de 15,8%, un taux légèrement supérieur à celui du canton (13,3%) mais inférieur de la zone d'emploi de Molsheim/ Schirmeck (11,4%). La hausse dans le Bas-Rhin est de 7,6%.

Entre 1999 et 2005, l'augmentation se poursuit à un rythme plus modéré, le total s'établit aujourd'hui officiellement à 698 habitants. (Le total ne prend pas en compte la population nouvelle d'une opération récente d'une trentaine de logements).

A partir de 1982, le taux de variation de la population est supérieur à celui du canton et du département.

### Période d'achèvement des logements



### 2.2 Habitat et logements

Durant les deux derniers recensements le nombre de logements vacants a fortement progressé.

#### Age des logements

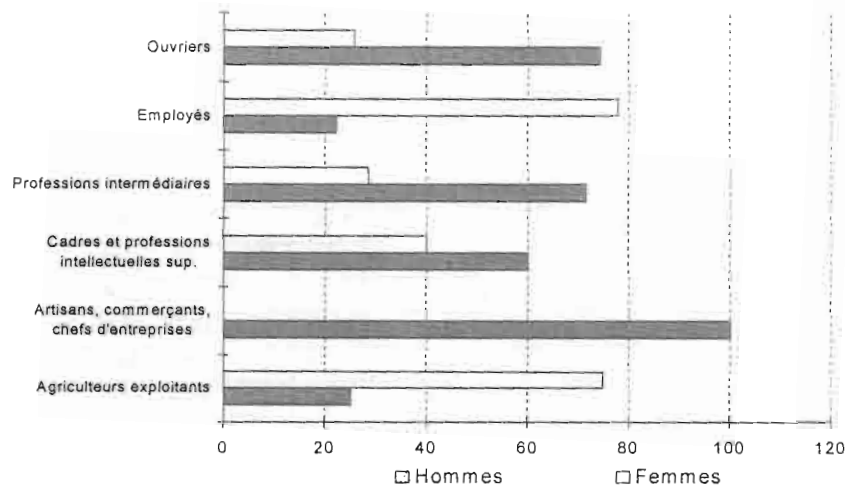
Depuis 1949 la tendance est à la baisse jusqu'en 1981 où la reprise s'effectue, dépassant dans les années 1990 le canton. Le bâti ancien antérieur à 1915 atteint 28,36 %. On remarque une forte progression à partir de 1990 qui représente plus de 20 % du parc des logements. Le total des logements s'établit à 300 en 2005 (plus 11,9% entre 1999 et 2005).

**Population active au lieu de résidence, taux d'activité et évolution récente**

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population Active	120	200	196	222	261	321
Population sans double compte	478	487	513	513	567	657
Taux d'activité par rapport à la population totale	25,10	41,07	38,21	43,27	46,03	48,86
Taux d'activité dans le canton	35,28	39,32	38,9	42,98	45,18	48,39
Taux d'activité dans le département	39,55	39,98	39,9	44,3	46,02	47,6

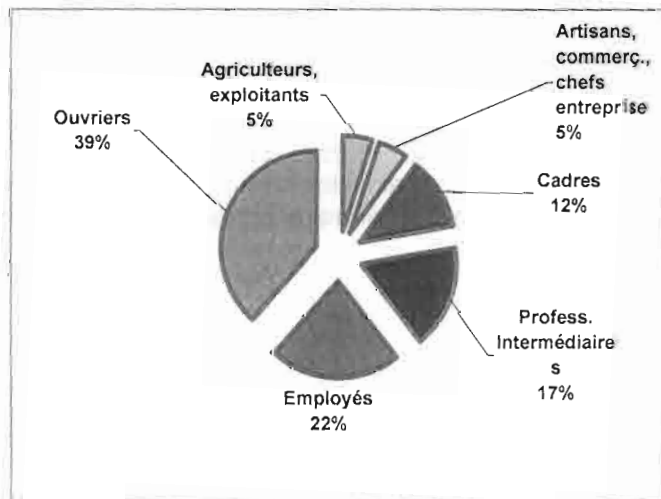
Sources : INSEE RGP 1962-68-99

Répartition des actifs ayant un emploi en 1999 selon le sexe et la catégorie socioprofessionnelle en %



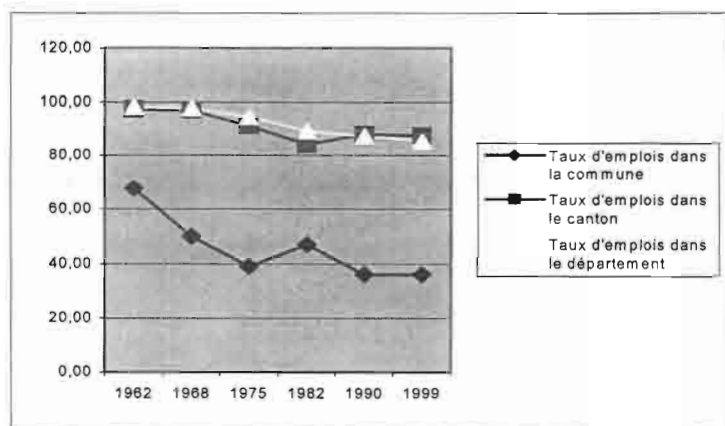
### 2.3 Activités et emplois

Les taux d'activité d'Avolsheim, du canton et du département sont sensiblement les mêmes.



#### Catégories socio-professionnelles

Les taux sont peu différents de ceux du canton et du département. Le taux des ouvriers, 39%, est plus élevé (canton : 32%, département 33%). Le taux des professions intermédiaires est plus faible 17% (23% dans le canton et le 22% dans le département).



Sources : INSEE RGP 1962-68-99

### Taux d'emploi

Le taux d'emploi a très fortement chuté à Avolsheim depuis 1962 pour ne plus atteindre que 35% dans les années 90.

#### Evolution du taux d'emplois

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population active à Avolsheim	120	200	196	222	261	321
Nombre d'emplois à Avolsheim	80	100	76	104	93	114
Taux d'emplois	66,67	50,00	38,78	46,85	35,63	35,51
Taux d'emplois dans le canton	97,4	97	91	84,1	87,8	87,5
Taux d'emplois dans le département	98,2	97,9	94,4	89	87,2	85,2

#### Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

	1990	1999
Dans la même commune	45	43
De la même unité urbaine	0	0
De la même zone d'emploi	102	114
Du même département	199	248
De la même région	199	251
Autres cas	4	8

Sources : INSEE RGP 1999

### Migrations résidentielles alternantes

En 1999, les actifs se déplacent plus qu'en 1990. Les destinations préférées sont les secteurs de Molsheim et l'agglomération strasbourgeoise, le secteur de Saverne restant marginal.

Evolution du nombre d'établissements (SIRENE) par nature d'activité

Commune de Avolsheim	En 1998		En 2002		Variation brute 1998-2002
	Nombre	% du total	Nombre	% du total	
Secteur d'activité					
Agriculture, chasse, sylviculture	14	36	14	37	0
Industrie manufacturière	6	15	5	13	-1
Construction	3	8	4	11	1
Commerce - réparations automobile et d'articles domestiques	3	8	5	13	2
Hôtels et restaurants	5	13	5	13	0
Transports et communications	3	8	1	3	-2
Immobilier, location et services aux entreprises	1	3	0	0	-1
Administration publique	1	3	1	3	0
Education	1	3	1	3	0
Services collectifs, sociaux et personnels	2	5	2	5	0
<b>Total d'établissements SIRENE</b>	<b>39</b>		<b>38</b>		<b>-3</b>
Sources : INSEE SIRENE 1998, 2002					

<b>Modes de transport domicile-travail des actifs ayant un emploi en 1999</b>		
	1999	
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	302	100,0
Pas de transport	23	7,6
Marche à pied	13	4,3
Un seul mode de transport :	242	80,1
- deux roues	13	4,3
- voiture particulière	222	73,5
- transport en commun	7	2,3
Plusieurs modes de transport	24	7,9

Ressources : Insee, Recensement de la population de 1999 - exploitation complémentaire - lieu de résidence



**Chômeurs, taux de chômage et évolution récente**

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre de chômeurs	0	0	4	9	13	19
Population Active ayant un emploi	120	200	192	213	248	302
Taux de chômage à Avolsheim	0,00	0,00	2,08	4,23	5,24	6,29
Taux de chômage dans le canton	0,47	0,51	2,16	6	6,36	6,78
Taux de chômage dans le département	0,49	0,94	2,6	7,1	8,02	9,45

Sources : INSEE RGP 1962-68-99

**Evolution récente du nombre d'établissements (SIRENE)**

	1995	1998	2001	2002
Nombre d'établissements SIRENE à Avolsheim	31	39	39	38
Nombre d'établissements SIRENE dans le canton	1670	1916	2024	2058
Nombre d'établissements SIRENE dans le département	49812	55997	59070	60484

Source : INSEE SIRENE

**Evolution du nombre d'établissements (SIRENE) par tranche d'effectif salarié**

Tranche d'effectif salarié	En 1998		En 2002		Variation brute 1998-2002
	Nombre	% du total	Nombre	% du total	
Aucun salarié	20	51	21	55	1
1 ou 2 salariés	9	23	8	21	-1
de 3 à 5 salariés	2	5	2	5	0
de 6 à 9 salariés	3	8	1	3	-2
de 10 à 19 salariés	3	8	3	8	0
de 20 à 49 salariés	0	0	1	3	1
Non renseigné	2	5	2	5	0
Total d'établissements SIRENE	39		38		-3

Sources : INSEE SIRENE 1998, 2002

**Le chômage**

Le taux de chômage à Avolsheim ne cesse d'augmenter depuis 1975. Les actifs de la commune connaissent en 1999 un taux de chômage presque équivalent à celui du canton, mais nettement plus faible que celui du Département.

**Activités/ services**

- Artisans du bâtiment :
  - Isolation : 1
  - Menuisier/charpentier/couvreur : 1
  - Electricien : 1
  - Chauffagiste : 1
- Commerces :
  - Artisan chocolatier avec vente : 1
  - Commerce jouets : 1
- Agriculture viticulture :
  - Viticulteurs : 5
- Tourisme restauration :
  - Restaurants : 2
  - Gîtes ruraux : 20 groupés
- Divers :
  - Infirmière : 1
  - Agence immobilière : 1
  - Constructions mécaniques : 1
  - Sièges sociaux d'entreprise : 2

## 2.4 Niveau d'équipement de la commune

Services publics et équipement communal :

- Pompiers
- Enseignement :
  - école primaire et maternelle avec ramassage scolaire
- Lieu de culte : 1
- Terrain de foot avec salle et club-house

## 2.5 Besoins répertoriés de la commune

Les principaux besoins communaux répertoriés à Avolsheim sont les suivants :

- Ecole :

L'école élémentaire, organisée en regroupement pédagogique avec Wolxheim, accueille dans un bâtiment ancien au centre du village 3 classes maternelles et 2 classes primaires. Les locaux sont aujourd'hui mal adaptés et vétustes, la cour de récréation n'est pas attenante (on utilise la cour de la maison Audéoud). La commune, qui souhaite depuis de nombreuses années un déplacement de cette école, envisage de concrétiser ce projet sur une zone à urbaniser à l'Est en limite du ban de Wolxheim (Schlotten).

- Salle socio-culturelle :

La commune dispose aujourd'hui d'un bâtiment adossé au stade qui remplit diverses fonctions :

Vestiaires et club-house au rez-de-chaussée ; salle de réunion municipale à l'étage (servant aussi à la gym scolaire et au tennis de table).

Pour accueillir ces activités dans de meilleures conditions et pour les développer, la commune envisage sur le même site que la nouvelle école, un équipement adapté à diverses fonctions socio-culturelles et sportives.

- Assainissement :

La commune souhaite que dans les années à venir il soit remédié aux principaux problèmes et dysfonctionnement liés à la récupération des eaux de pluie et au réseau d'assainissement en particulier :

- coulées de boue du vignoble avec le renforcement des installations hydrauliques existantes (outre les actions nécessaires en amont sur le vignoble lui-même) ;
- insuffisance du réseau d'assainissement en rive droite de la Bruche (notamment rue de la Paix) avec une augmentation des capacités de ce réseau.

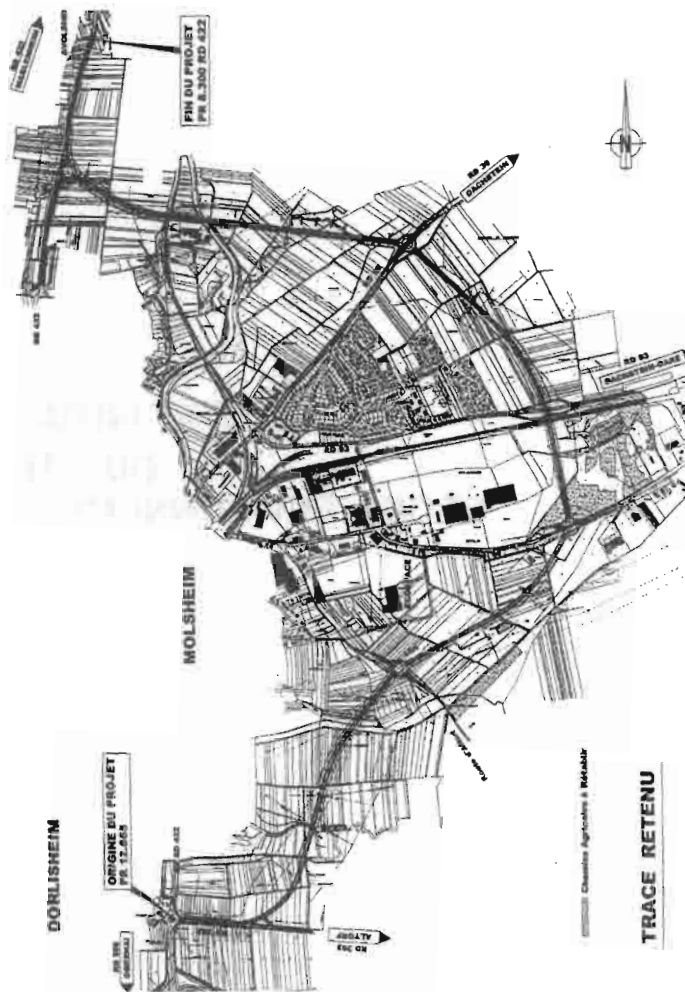
- Voirie :

Les besoins répertoriés sont principalement liés aux projets de développement sur les zones à urbaniser prévues au PLU : Buehl et Schlotten. A noter que la zone du Buehl nécessite au préalable que soit installé un raccordement routier avec la RD 422. L'urbanisation de la zone UB2 (Trau) nécessite également un aménagement de la voirie d'accès.

- Crues de la Bruche :

La commune s'interroge sur la fiabilité du réseau d'alerte lors des hautes eaux en cas d'accumulation de débris végétaux aux écluses. Elle souhaite que des vérifications soient faites et des améliorations éventuellement réalisées pour prévenir les risques d'inondation.

### 3. PROJETS ROUTIERS



Le contournement de Molsheim et l'aménagement de la RD 422 :

Cet important projet arrive en phase de réalisation fin 2004. Le contournement de Molsheim part du rond-point existant de Dorlisheim et rejoint le RD 422 par un nouveau rond-point à 650 m du ban communal d'Avolsheim. Il se poursuit par une amélioration de la RD 422 jusqu'aux limites de l'agglomération : au Sud jusqu'à 150 m du carrefour des Quatre-Vents, au Nord vers Sultz à 200 m de ce carrefour.

Le contournement de Molsheim et les travaux sur le RD 422 sont deux opérations différentes juxtaposées. La limite entre les deux se situe à l'entrée d'Avolsheim (au Sud de l'entreprise Antoni). Le tronçon Sud à l'entrée d'Avolsheim qui réunit les deux ouvrages devrait cependant être fait en une fois.

Calendrier probable de réalisation :

Déviation de Molsheim : début des travaux 2004, mise en service 2007.

RD422 dans Avolsheim : travaux terminés.

L'impact sur le trafic et sur les nuisances éventuelles supplémentaires est difficile à évaluer.

A noter que les feux tricolores du carrefour des Quatre-Vents subsisteront, réglant les flux et garantissant l'accès au village. Les accès des riverains de la RD422 sont maintenus ou reconstitués.

RD 127 :

Il existe aussi un projet d'amélioration de la RD 127 entre Dachstein et Avolsheim, avec suppression possible d'un alignement d'arbres bordant la voie. Ce projet se termine au croisement avec la RD 727 et ne concerne pas strictement le ban d'Avolsheim, mais il pose problème par son impact : l'augmentation possible du trafic dans le village et la suppression d'un bel alignement d'arbre.

**B. ETAT INITIAL  
DU SITE  
ET DE L'ENVIRONNEMENT**



## 1. ANALYSE DES MILIEUX NATURELS ET DU PAYSAGE

### 1.1 Localisation géographique

Le village d'Avolsheim est situé à une vingtaine de kilomètres au Nord-Ouest de la Communauté Urbaine de Strasbourg, juste au Nord de Molsheim.

Le village chevauche les coteaux viticoles et la vallée de la Bruche. Ceci lui confère une organisation du paysage structurée selon 2 ensembles très forts : une plaine de prés humide et de bois (1) et le coteau argilo-calcaire (2) entre lesquels se trouve le village de part et d'autre de la Bruche.



### 1.2 Le milieu physique : sols, sous-sols et régime hydrique (Carte n° 1.)

#### 1.2.1. Deux unités principales de paysage

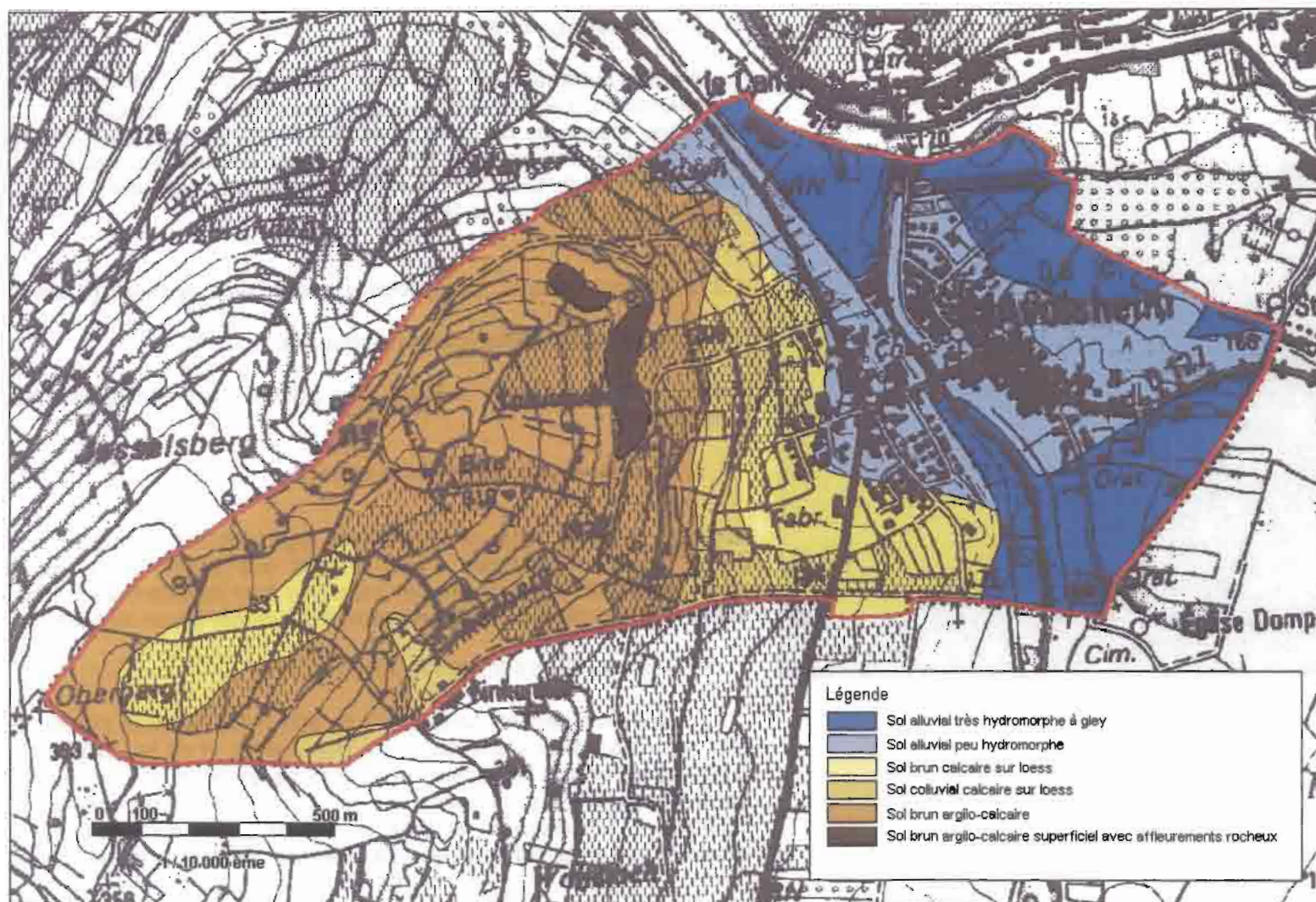
Deux unités de paysage peuvent être définies pour décrire le milieu physique à Avolsheim :

##### a. la vallée de la Bruche et de la Mossig :

alluvions récentes, sols principalement argilo-sableux, calciques à décarbonatés, assez sensibles à l'excès d'eau et dont une bonne partie est inondable par débordement de la rivière lors des crues ; le pied du coteau et le village légèrement surélevés présentent des sols un peu moins humides et non inondables ;

##### b. le coteau viticole (classé en AOC) :

constitué dans sa partie haute de sols argilo-calcaires plus ou moins profonds (sur calcaires, marnes et dolomie du Muschelkalk et de la Lettenkohle), caillouteux, avec localement des affleurements de la roche en place, et dans sa partie basse d'un loess assez profond qui supporte des sols limoneux calcaires, rarement décarbonatés, légèrement hydromorphes en fond de vallons ; sauf exception, pas de problèmes d'excès d'eau dans ces terrains, mais présence possible de coulées boueuses.



Carte n°1 : le milieu physique

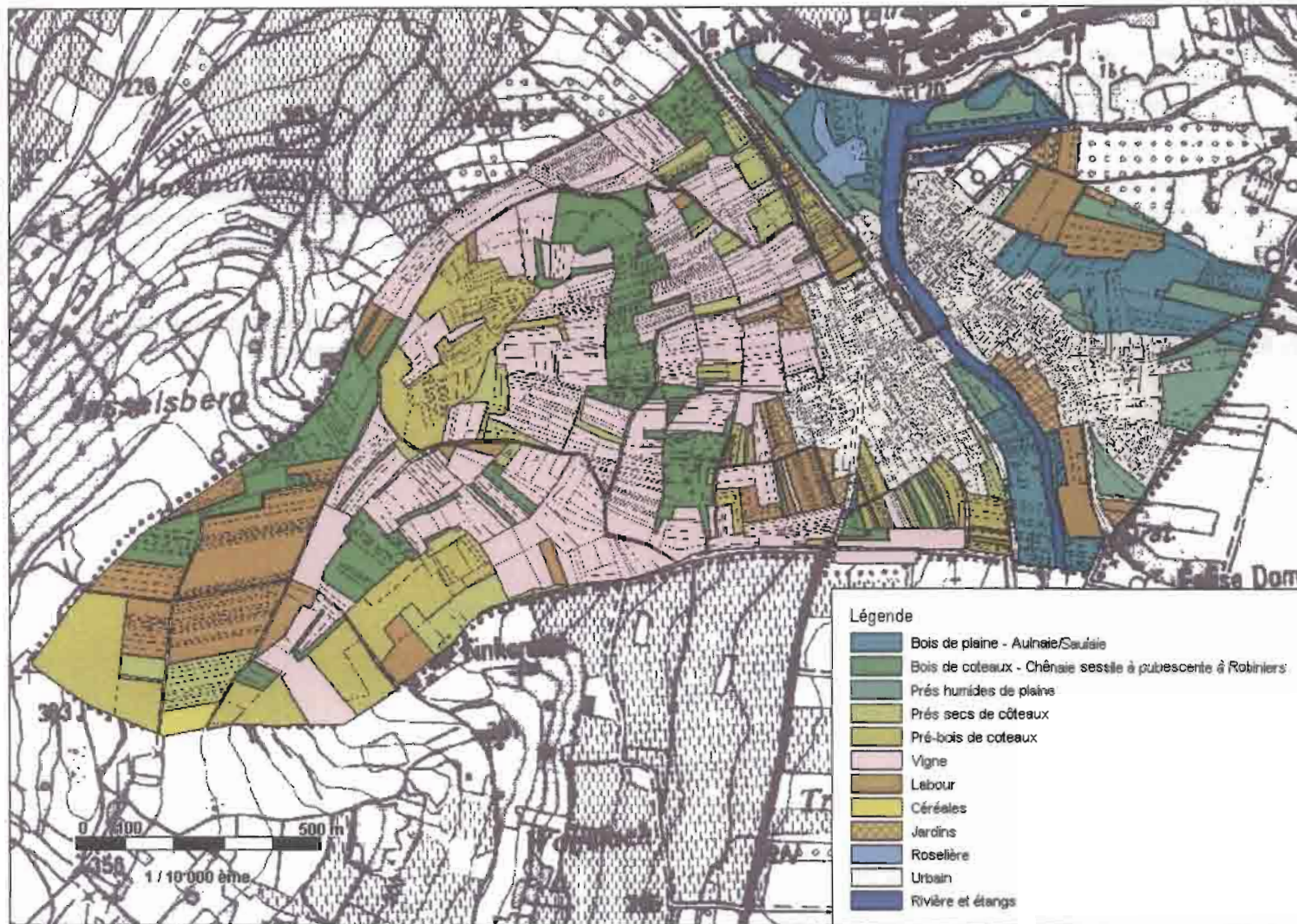
### **1.2.2. Dysfonctionnements dans le vignoble :**

Les sols loessiques et les limons issus du coteau argilo-calcaire, sont sujets à un fort ruissellement d'autant plus que la pente est forte lors des pluies d'orages ou de précipitations de longue durée. D'où l'entraînement des particules les plus fines et des coulées de boues affectant directement le village ; d'où aussi l'entraînement vers les cours d'eau des substances résiduelles indésirables en excès sur les cultures (nitrates, produits de traitements...);

Il est probable que les coulées de boues importantes ne se produisent qu'avec des pluies d'orage exceptionnelles en intensité et en durée à la suppression de talus et à quelques défrichements d'un ensemble anciennement enherbé et embroussaillé suivi de plantations viticoles sans réflexion d'ensemble ; ces décisions ont conduit à l'arasement d'anciennes murettes en pierres sèches, à des plantations (non enherbées) allongées dans le sens de la pente sans obstacles intermédiaires (talus boisés et embroussaillés par exemple).

Il apparaît donc indispensable de prendre dès maintenant des mesures pour éviter que des décisions individuelles très localisées mais à des points-clés du bassin versant ne soient à l'avenir préjudiciables aux habitations du village directement exposées.





Carte n°2 : l'occupation agricole des sols

### **1.3 L'occupation agricole des sols (Carte n° 2)**

#### **1.3.1 La qualité des terres**

La qualité des terres agricoles est associée aux unités de paysage :

- les terres au meilleur potentiel se trouvent sur les loess du bas du coteau sur des pentes relativement modérées à proximité des thalwegs ;
- l'amont du coteau, pentu, et à sols argilo-calcaires, d'autant plus superficiels que l'on s'approche du sommet de butte, est surtout favorable à des cultures pérennes (vergers, et surtout vigne AOC). Cet ensemble est mis en valeur par les viticulteurs, car du fait de l'orientation et de la nature géologique des terrains, il a un fort potentiel viticole en terme de qualité.

Les sols de vallée sont moins favorables à l'agriculture, car ils sont argilo-sableux et très humides ; ils reposent à profondeur variable sur un lit de galets et sont soumis à la présence d'une nappe perchée sur un niveau argileux à faible profondeur (moins d'un mètre). Quelques prés de fauche régulièrement entretenus subsistent. Les parcelles cultivées sont l'exception. Ailleurs, ce sont les bois et la ripisylve surtout à base d'aulnes glutineux qui occupent le terrain. Localement, certaines parcelles ont été plantées.

#### **1.3.2 Les risques d'érosion**

Du fait de la pente et de la nature limoneuse de la terre de surface, la préservation de ces sols battants nécessite diverses précautions : afin de réduire les risques de ruissellement et d'accumulation de terre au bas du coteau (voire d'arrachement ou de glissement d'une partie des terrains) en cas d'évènements pluvieux importants et prolongés.

Ces précautions devraient concerner aussi bien le mode de culture que le maintien de certaines parties boisées sur les pentes fortes. Des aménagements hydrauliques plus lourds (canalisation des eaux, bassins de rétention...) pourraient aussi être nécessaires.



	RGA 1979	RGA 1988	RGA 2000
Surface totale	-	-	183
Nombre d'exploitations	30	27	21
Surface agricole utile -SAU (communale)	131	139	138 (88)
Vignes AOC	31	44	50
Terres labourables (TL)	75	78	62
Céréales	65	71	56
Mais	44	61	51
Blé, orge	19	9	4
Betterave, oléagineux	0	c	0
Surface toujours en herbe (STH)	21	7	24
Cultures fourragères (maïs fourrage)	29 (c)	8 (0)	24 (0)
Nombre de bovins	22	0	0
Nombre de porcins	6	0	0
Nombre de volailles	309	100	134

Tableau simplifié de l'occupation des sols d'Avolsheim

	Levés 2004 en ha
<b>Urbain</b>	<b>38,95</b>
Dont emprises périphériques	14,31
<b>Surfaces agricoles</b>	<b>86,79</b>
dont vignes	50,46
dont terres labourées	19,47
dont prairies	16,86
<b>Surfaces boisées</b>	<b>52,61</b>
dont pré-bois	19,81
<b>Rivières et étangs</b>	<b>4,35</b>
<b>Surface totale</b>	<b>182,70</b>

### 1.3.3 L'occupation des sols

Plusieurs remarques :

1. une grande partie des 138 ha cultivés par les agriculteurs d'Avolsheim est située hors de la commune (88 ha seulement de terres agricoles sur la commune même, cultivés aussi en partie par des agriculteurs des communes voisines) ; la nature de l'occupation du sol a varié surtout au profit des surfaces viticoles (+ 60 % en 20 ans),
2. outre les surfaces viticoles, les surfaces cultivées en céréales ont accusé une légère baisse (65 ha au RGA 1979, 56 ha au RGA 2000) notamment la culture de blé et d'orge, la culture de maïs étant en légère progression,
  - en 2000, le vignoble AOC sur la commune représentait une petite moitié de la **Superficie Agricole Utilisée de la commune** (43 ha sur 88 de SAU communale),
  - la culture de céréales, majoritairement menée sur les communes voisines d'Avolsheim, représentait en 2000 environ 40 % de la **Superficie Agricoles Utilisée des exploitations d'Avolsheim** (superficies exploitées sur la commune et en dehors, 56 ha sur 138 ha de SAU), les surfaces toujours en herbe environ 15 % (24 ha sur 138 ha de SAU),
3. le nombre des exploitations agricoles a globalement diminué (30 en 1979, 27 en 1988, 21 en 2000, soit - 30 %) ; en 2004, on compte un peu moins de 20 exploitants dont 8 exploitations à temps complet en vivent vraiment ; les autres sont en double activité. En 2005, on compte à Avolsheim 9 exploitations dont 4 sont menées par des chefs d'exploitation à titre principal et 5 sont menées par des chefs d'exploitations en double actif. En revanche, la superficie agricole utilisée moyenne des exploitations agricoles n'a pas varié proportionnellement.

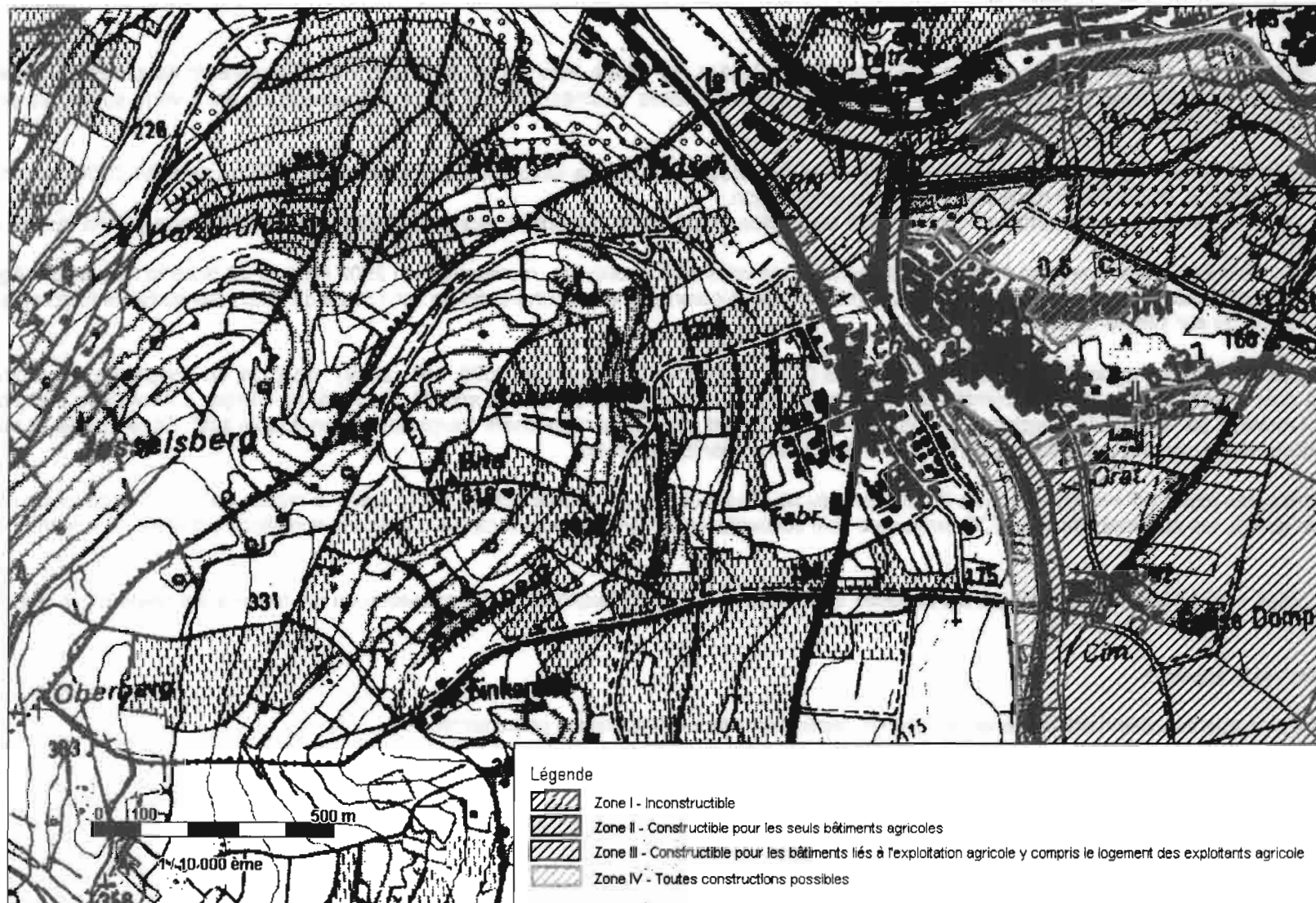
A terme, le nombre des exploitations risque encore de diminuer du fait d'agriculteurs en double activité assez âgés, la remise de ces exploitations n'étant pas exclue. Pour les autres, les surfaces viticoles AOC existantes sont susceptibles de faire vivre correctement dans les conditions actuelles un minimum de 5 ou 6 viticulteurs.

Les chiffres du RGA sont biaisés car ils donnent les surfaces exploitées au siège de l'exploitation. L'occupation du sol réelle a été relevée par nos soins en Mars 2004.

La répartition en est la suivante :

Cette répartition, bien que sensiblement différente, ne change cependant pas les conclusions précédentes.

Carte n°3 : zones inondables



## **1.4 Les contraintes d'inondabilité (Carte n° 3)**

### **Zones inondables, eaux souterraines et superficielles**

#### **1.4.1 Zone inondable**

Les sols de vallée sont pour la plupart inondables (sauf pour le village) ; 4 zones ont été définies dans l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 :

- I - inconstructible
- II - constructible pour les seuls bâtiments agricoles
- III - constructible pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole y compris le logement des exploitants agricoles
- IV - toutes constructions possibles

La commune d'Avolsheim est concernée par les zones I, III et IV. Cela limite à l'existant et à 2 zones contiguës au NE et au SE du village les possibilités d'extensions constructibles.

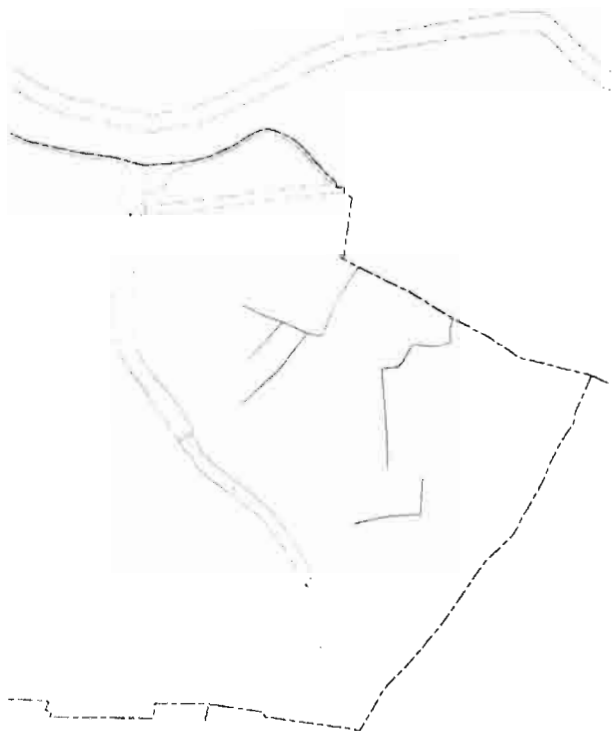
Un schéma d'Aménagement de gestion et d'entretien écologique des cours d'eau (SAGEECE) est en cours sur le bassin de la Bruche. (Voir CG 67/DAE/SER).

#### **1.4.2 Eaux souterraines**

En ce qui concerne son espace agricole, Avolsheim, comme de nombreuses autres communes de plaine du Bas-Rhin, se situe en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole (Directive CEE n° 91/676 du 12 décembre 1991 et suivantes).

A ce titre, l'ensemble des surfaces de la région a fait l'objet ces dernières années d'opérations Ferti-Mieux concernant à la fois les eaux, les sols et les pratiques agricoles, pour une meilleure maîtrise des intrants agricoles visant à concilier pratiques agricoles et protection de l'environnement. Dans la vallée, la nappe permanente est située entre 6 et 7 profondeur. Elle est cependant surmontée par une couche d'argile jusqu'à moins d'un mètre de profondeur sur laquelle circule une seconde subsuperficielle d'origine pluviale.

Il n'y a pas de puits de captage AEP dans le périmètre de la commune.



#### 1.4.3 Eaux de surface

La Bruche est une rivière classée en 1ère catégorie piscicole. Son débit d'étiage est légèrement inférieur à 1 m<sup>3</sup>/s. Sa qualité d'eau est moyenne à médiocre et l'objectif est le passage à une eau de qualité moyenne (2) sur le tronçon concerné à Avolsheim. Une proposition de classement a été prévue il y a quelques années pour cette zone à cyprinidés (carpes, tanches, gardons...).

La Mossig est une rivière classée en 2ème catégorie piscicole. Son débit d'étiage est d'environ 0,3 m<sup>3</sup>/s. Sa qualité d'eau est médiocre et l'objectif est le passage à une eau de bonne qualité (1B).

Ces objectifs de qualité visés depuis quelques années sont en cours d'acquisition.

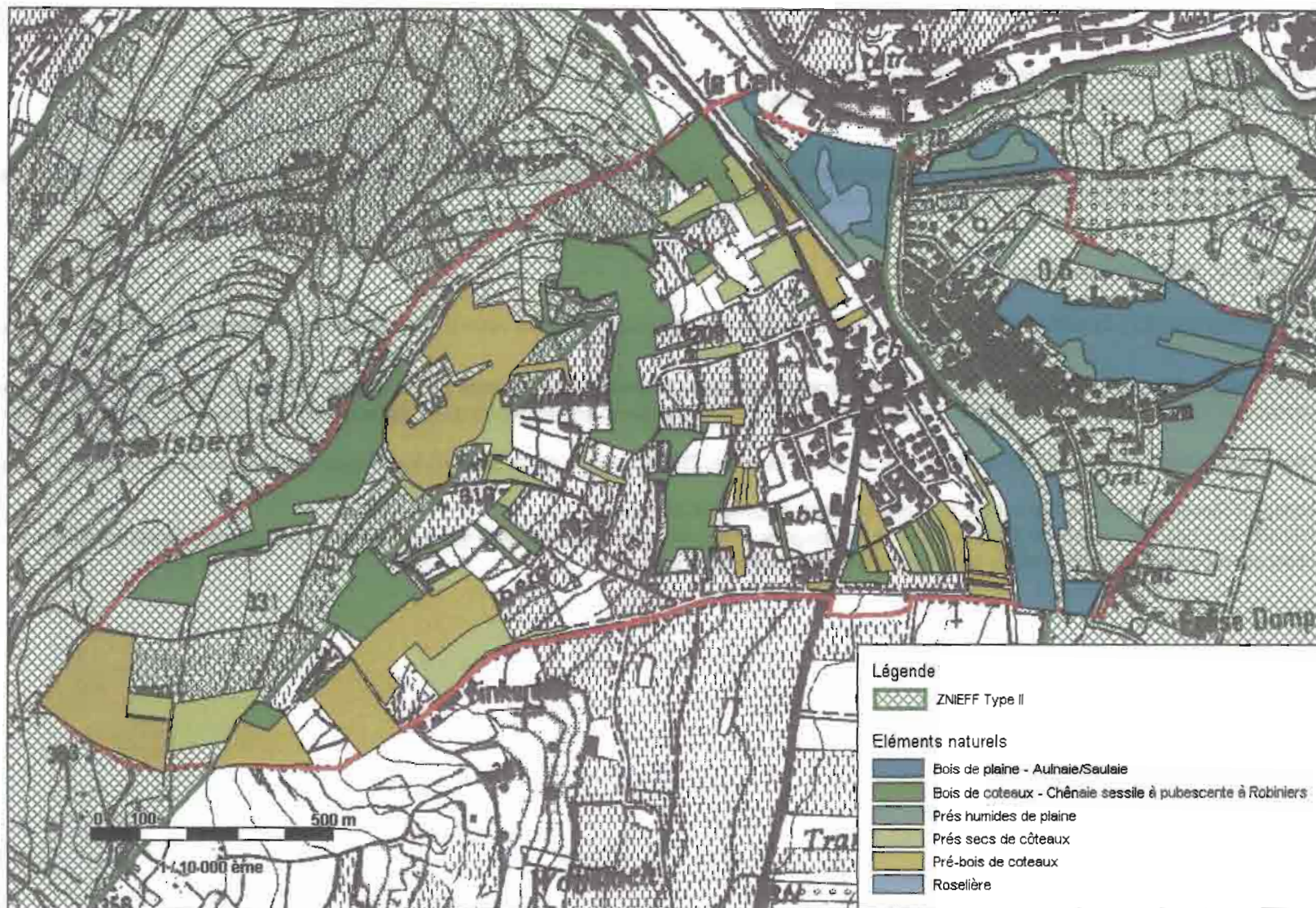
#### 1.4.4 Les fossés

Les fossés à Avolsheim représentent au total environ 1 km de long. Ils sont tous situés en plaine. Aucun fossé n'existe dans le coteau, ni à sa base le long du RD 422. Ces derniers ont été supprimés et en partie remplacés par des trottoirs lors de l'aménagement de cette route et par la pose des canalisations d'assainissement au cours des années 70, en principe prévues à l'époque pour recueillir les eaux pluviales.

Fossés restant en plaine :

- L'un d'eux a été partiellement tronqué sur environ 200 m lors de l'aménagement d'un lotissement. Le tronçon restant (environ 300 m) n'est aujourd'hui plus fonctionnel. Après recalibrage, il pourrait éventuellement être raccordé à l'un des 2 autres ensembles qui se trouvent à 100 m environ, sous réserve de l'existence d'une pente suffisante.
- Les 2 autres ensembles de fossés sont toujours fonctionnels et se rejettent à l'aval dans la Bruche. Ils participent au drainage de la périphérie de la zone inondable et sont indispensables à cet effet, le sous-sol des terrains concernés étant quasiment imperméable.





Carte n° 4 : patrimoine biologique

## **1.5. Occupation des sols et patrimoine biologique (Carte n° 4) Zonages existants et mesures de protection, flore et faune**

Le contraste entre un pôle humide (la vallée) et un pôle d'autant plus sec que l'on monte sur le coteau est de nature à présenter un milieu floristique et faunistique diversifié susceptible de présenter des espèces rares ou protégées.

### **1.5.1. Zonage ZNIEFF, APPB et zone humide**

Un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB16 du Ried de la Bruche) était en projet pour les espaces naturels liés aux milieux humides et aquatiques proches de ces rivières.

Plus généralement, ces zones alluviales peuvent être définies comme "de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble".

C'est ce que prévoit le classement en ZNIEFF de type 2 et en zone humide (ZH080, vallée de la Bruche) qui couvre l'ensemble de la vallée sur la commune d'Avolsheim.

Une partie du coteau (Oberberg) a aussi fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type 2.

En revanche, Avolsheim n'est pas répertorié dans la liste de communes concernées par Natura 2000 qui a pour but de préserver la biodiversité par la création de zones spéciales de conservation (ZSC) et de zones de protection spéciales (ZPS).



### 1.5.2. Flore

Les formations végétales naturelles de plaine comportent essentiellement des bois et ripisylves d'Aulnes glutineux et d'aulnaies-frênaies. Accessoirement, on peut trouver des plantations de peupliers. Ces aulnaies frênaie associées à des zones humides de type roselières par exemple présentent un intérêt biologique important en Alsace.

L'Aulnaie Frênaie est un habitat naturel d'intérêt communautaire prioritaire inscrit à l'annexe I de la Directive Habitat et qui a justifié la désignation de 7 sites NATURA 2000 dans le Bas-Rhin. Il n'y a donc pas de protection particulière à instaurer sur Avolsheim à son sujet. Ces bois n'ont pas de valeur pour la production forestière.

Sur le coteau, on trouve des bois de chênes sessiles et de charme, avec localement, frêne, hêtre, érable champêtre, merisier et tilleul. Sur le haut du coteau, aux sols superficiels, les conditions sont favorables au chêne pubescent (en mélange avec quelques pins sylvestres) et au cortège floristique qui accompagne souvent les friches boisées et pelouses sèches à Brome qui lui correspondent (ci-joint liste des 336 espèces végétales répertoriées dans la base de données Brunfels du Conservatoire Botanique d'Alsace).

6 espèces sont dites rares (RA), localisées (LO), vulnérables (VU) ou en déclin (DE), dont 3 sont sur liste rouge (LR) ou inscrites dans l'annexe 1 de la directive Habitat (NA1) ; 1 seule d'entre elles est protégée en Alsace (PA) :

*Anthriscus caucalis* M. Bieb. RA, Ombellifère dans le coteau,  
*Peucedanum carvifolium* Vill. LO, Ombellifère dans le coteau,  
*Aster amellus* L. LO, NA1, LR, Composée dans le coteau,  
*Crepis praemorsa* (L.) F.L. Walther, VU, LR, PA, Composée dans le coteau,  
*Gagea lutea* (L.) Ker-Gawler, VU, NA1, LR, Liliacée en plaine,  
*Tulipa sylvestris* L., DE, NA1, Liliacée dans le coteau.

Signalons aussi le site classé du vieux tilleul du Dompeter.

### 1.5.3 Faune

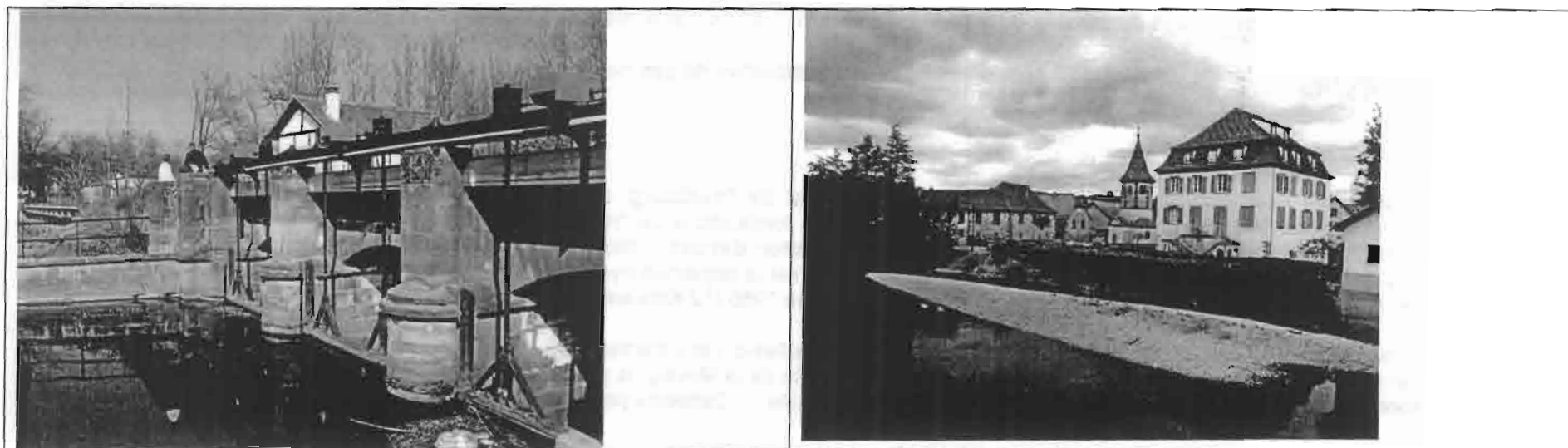
En ce qui concerne l'aspect faunistique, du fait d'une urbanisation proche et d'un trafic routier intense, les milieux forestiers alluviaux ont perdu leur relative tranquillité mais peuvent encore avoir un certain intérêt du fait des prairies naturelles humides isolées en lisières où quelques oiseaux nicheurs et plusieurs espèces de batraciens peuvent se trouver.

Sur le coteau, à proximité des pelouses sommitales, on peut trouver de nombreuses espèces d'oiseaux (jusqu'à 180 espèces pour l'ensemble des collines du même type dans la région, dont par exemple le traquet pâtre, la pie grièche à tête rousse ou encore l'alouette lulul), des mammifères (35 à 40 espèces) et des insectes rares pour les expositions Sud.

Le Grand Hamster, espèce protégée par la convention de Berne, dont les terriers sont associés à la présence de limons loessiques non humides, est potentiellement présent sur la commune d'Avolsheim (selon la liste des communes du Bas-Rhin où cette espèce est susceptible de se trouver). En effet, outre la présence des limons loessiques, l'occupation des sols variée lui est favorable. Toutefois, cet espèce n'a pas été observée depuis longtemps sur la commune et les comptages de l'ONCF de 2005 n'ont recensés aucun hamster sur Avolsheim, Molsheim ni Soultz les Bains (communes voisines). Sa présence est considérée comme relictuelle à Dachstein, commune séparée d'Avolsheim par une zone inondable peu propice à l'espèce. Aussi, les potentiels de recolonisation sont très faibles.

On notera également que plusieurs zones humides d'Avolsheim sont potentiellement favorables aux batraciens.

Ainsi, bien que ces données bibliographiques soient succinctes, on peut affirmer que l'intérêt du paysage d'Avolsheim est lié à la variété des formes végétales (prés, bosquets de taillis, grands arbres isolés et/ou arbres secs favorables à la faune). Cette mosaïque forme un tout qui doit être traité comme tel car elle permet ainsi l'installation d'une faune diversifiée, avec de fortes densités d'animaux malgré une surface limitée mais importante pour la commune (70 ha de prés et de bois en mosaïque, soit 40 % de la surface totale de la commune).



### 1.6 Hydrographie et patrimoine hydrographique :

Bruche, Mossig, Canal de la Bruche, canal de Champagne, étangs, fossés, zone inondable.

La commune d'Avolsheim, liée à la création du canal et du lit de la Bruche au 17<sup>e</sup> siècle, reste remarquable par la forte présence des ouvrages hydrauliques et de l'eau sous diverses formes.

C'est là un aspect essentiel de l'identité communale à considérer, dans une perspective de gestion durable, de réhabilitation et de mise en valeur éventuelles de ce patrimoine.

Historique du canal de la Bruche :

Le Canal de la Bruche, qui s'étend sur une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Strasbourg, a été conçu par Vauban et réalisé à partir de 1681 pour acheminer les pierres des carrières de Soultz servant à la construction des fortifications de Strasbourg (Citadelle). Il constituait lui-même une ligne de défense, il alimentait des moulins et usines hydrauliques ; il avait aussi la fonction d'irrigation des prairies avoisinantes et il a conservé un certain trafic de marchandises jusqu'au milieu de 20<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, sa fonction principale est la régulation hydraulique des périodes de crues et il constitue aussi un bel ensemble paysager et de loisirs, surtout depuis la création de la piste cyclable en 1986 (12 Kms entre Strasbourg et Kolbsheim).

Le canal de la Bruche est alimenté par les eaux de la Mossig et de la Bruche (celles-ci par l'intermédiaire du canal de Champagne). Sur les bords d'Avolsheim et de Wolxheim, on trouve donc un site hydraulique complexe regroupant : la fin de la Mossig, la prise d'eau, le canal de Champagne, le début du Canal, le barrage de régulation (vers un canal de décharge), le pont sur la Bruche, la Bruche.... Certaines parties sont intactes, beaucoup sont fortement dégradées.

La gestion actuelle du Canal est sous la responsabilité de la DDAF (Service de l'ill domaniale à Erstein). La gestion des rivières Bruche et Mossig, légalement du ressort des propriétaires riverains, est prise en charge par la Communauté de Communes qui a la compétence d'aménagement hydraulique.

La commune s'interroge sur la fiabilité du réseau d'alerte lors des hautes eaux et en cas d'accumulation de débris végétaux et de troncs d'arbres aux écluses.



## 1.7 Servitudes d'utilité publique

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine ( site inscrit ou classé SC08 - )

Source [http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee\\_fr](http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee_fr)

Protection des monuments historiques

- Baptistère (ancien)

4e quart 11e siècle ; 3e quart 12e siècle ; 3e quart 18e siècle

éléments protégés MH chapelle

Date protection MH 1862 : classé MH Baptistère (ancien), dit chapelle Saint-Ulrich : classement par liste de 1862, confirmé en 1930

- Eglise Dompeter

11e siècle ; 15e siècle ; 16e siècle ; 18e siècle

Date protection MH 1930/10/16 : inscrit MH Eglise Dompeter : inscription par arrêté du 16 octobre 1930. Tilleul classé

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

Ligne électrique aérienne

Servitudes aéronautiques

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques / centre radioélectrique de Mutzig

Liaison hertzienne Marckolsheim –Strasbourg- Nordheim

Servitudes relatives aux communications téléphoniques

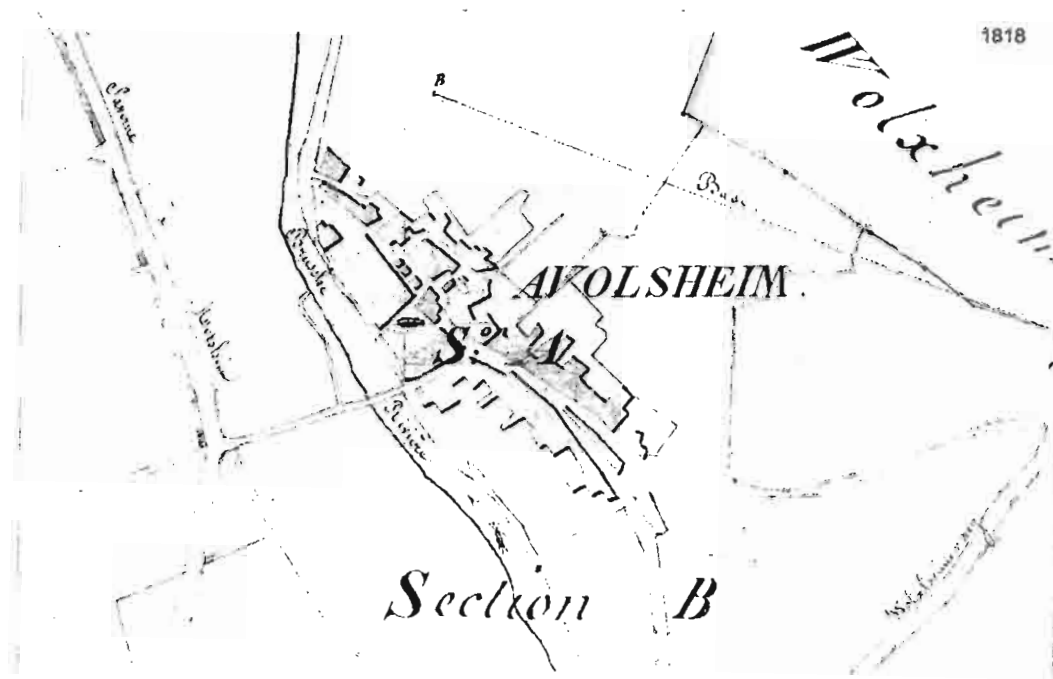
Servitudes d'élagage

Servitudes relatives à la défense nationale

Première zone de servitude défensive du fort de Mutzig

Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

Zone inondable de la Bruche délimitées en application de l'article R-111-3 du code de l'urbanisme.







## 2. ANALYSE URBAINE

### 2.1 Evolution du bâti

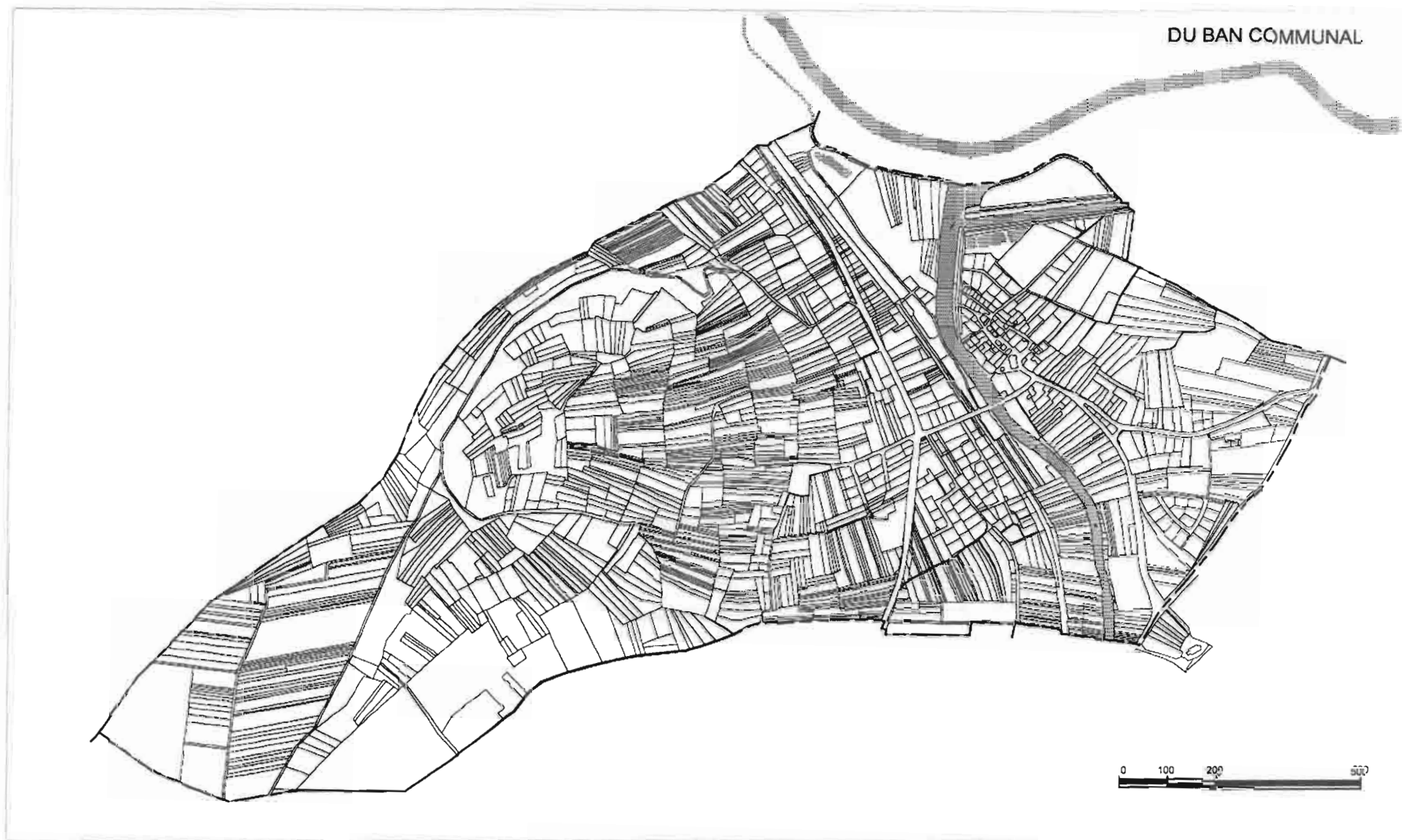
Etat en 1818  
 Etat en 1976  
 Etat en 2000

A partir de l'agglomération initiale située à l'Est de la Bruche, apparition fin 19<sup>e</sup> des premières implantations au carrefour de la route de Molsheim à Saverne.

L'espace entre Route et Bruche s'urbanise à partir des années 50.

Les constructions (maisons individuelles) des 25 dernières années sont réalisées principalement en trois lotissements (du Stade, de la Rue des Romains, du Dompeter).

Le plan ci-contre fait apparaître clairement l'opposition entre le bâti ancien dense et souvent continu et le bâti diffus et discontinu du 20<sup>e</sup> siècle.





## 2.2 Le parcellaire

Les plans ci-contre montrent le parcellaire de l'ensemble du ban communal et celui du village.

A noter la très forte fragmentation des parcelles agricoles et viticoles, non remembrées, sur l'ensemble du ban communal.





### 2.3 Les unités foncières bâties

Sur le plan du bâti, on distingue bien la différence entre les formes bâties anciennes (groupées et continues) et récentes (diffuses et discontinues).

Ceci se retrouve dans les diverses formes parcellaires correspondant nettement aux différents quartiers :

- le Haut-village présente des parcelles étroites et allongées, de surface approximative 7 à 20 ares, dont le dessin se confond avec celui des parcelles agricoles environnantes ;
- le Bas-village présente des parcelles compactes de petite taille, 1 à 3 ares environ, avec forte emprise du bâti ;
- les quartiers plus récents de maisons individuelles présentent des parcelles sensiblement carrées de 5 à 6 ares environ.



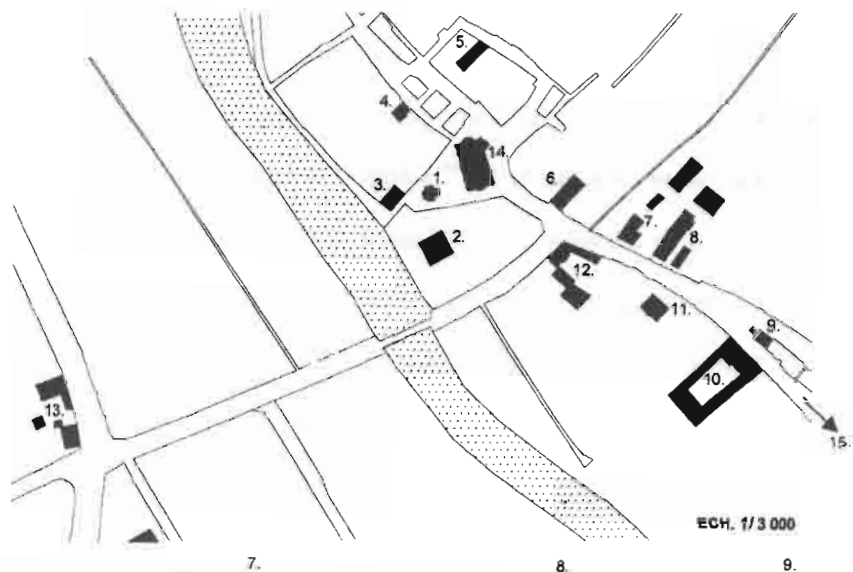
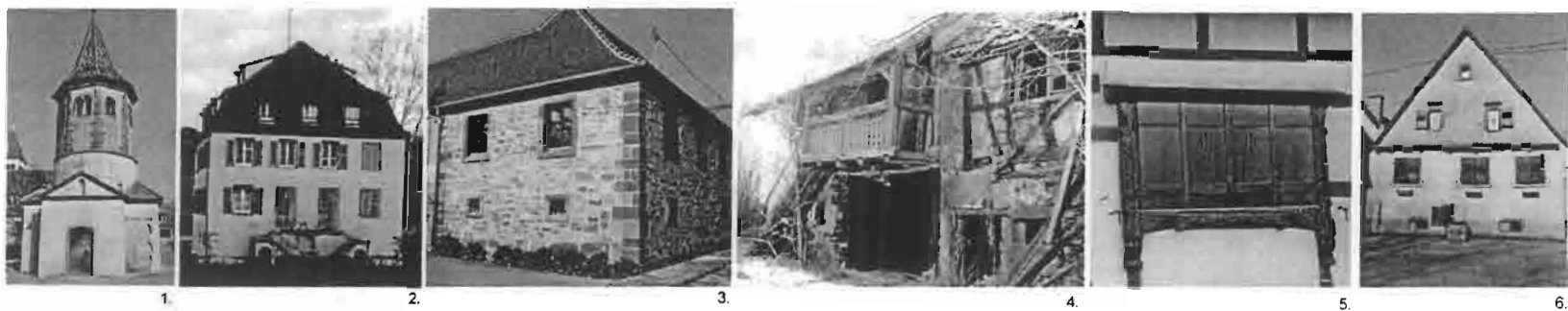


#### **2.4 Les propriétés communales**

Outre le terrain de foot et le site de l'ancienne gare avec le bâtiment TRAU, la commune possède principalement 280 ares de réserve foncière au lieu-dit Schlotten (en limite nord-est du ban communal).

Sur la colline, elle est également propriétaire d'une grande parcelle au sommet et d'un ensemble de terrains partiellement boisés.

Commune d'Avolsheim – Plan Local d'Urbanisme

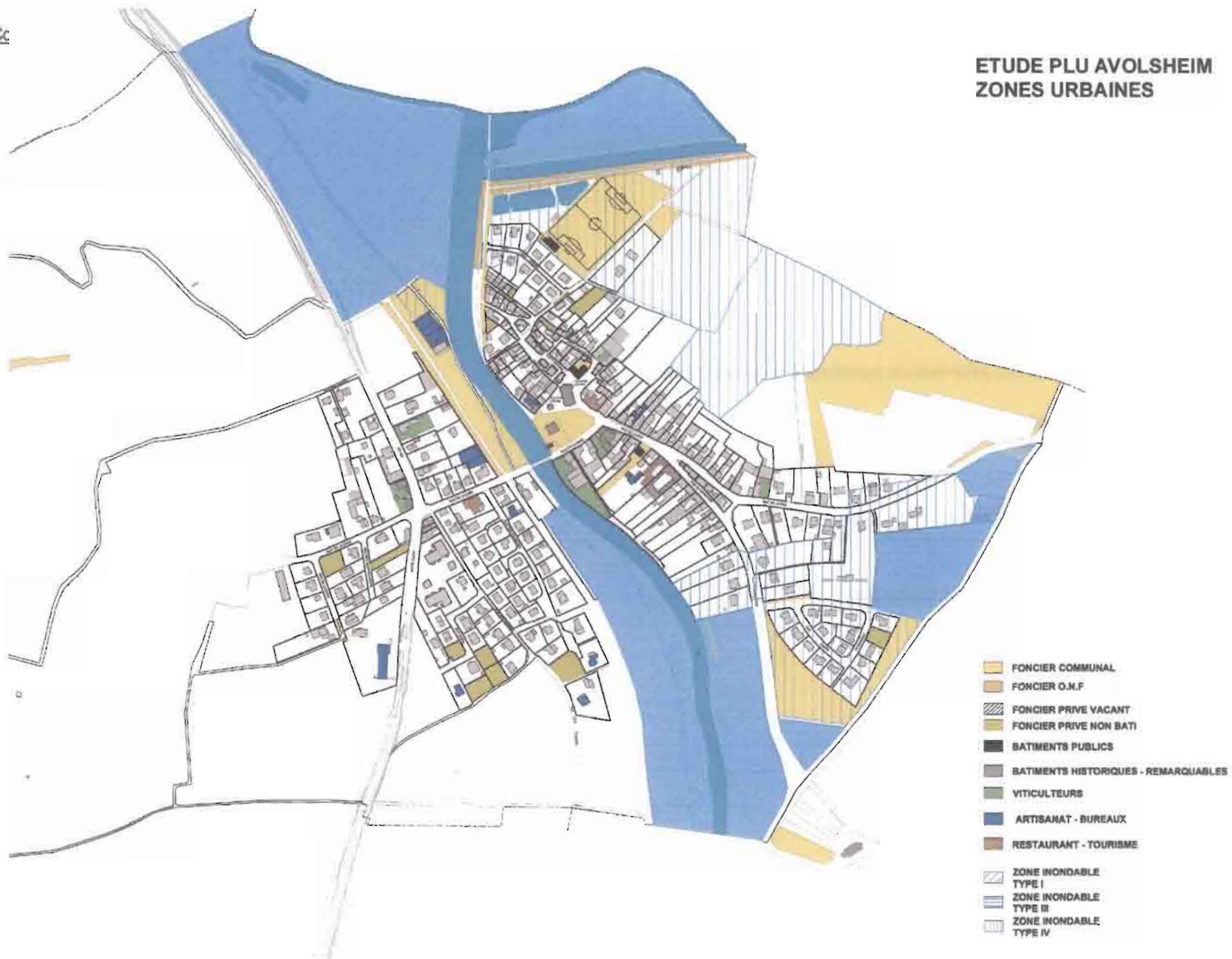


## 2.5. Patrimoine bâti (fichier Mérimée)

1. Ancien baptistère, du 11<sup>ème</sup> siècle. (M.H 1992)
2. Maison Audéoud, du 18<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
3. Ferme de vigneron, du 18<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
4. Maison de tailleur de pierre, du 16<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
5. Ferme de vigneron, du 16<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
6. Maison de tailleur de pierre, du 16<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
7. Ferme de batelier, du 19<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
8. Ferme de pêcheur, du 17<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
9. Corps de garde, du 19<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
10. Ferme de vigneron, de batelier, du 19<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
11. Presbytère, Mairie, du 19<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
12. Ferme de vigneron, du 19<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
13. Ferme d'agriculteurs, de vigneron, du 19<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
14. Eglise St Materne, du 20<sup>ème</sup> siècle. (I.G 1995)
15. Eglise du Dompeter, du 11<sup>ème</sup> siècle. (M.H 1992) et tilleul classé

Cc

## ETUDE PLU AVOLSHEIM ZONES URBAINES





## **2.6 Plan général, activités**

Le plan ci-contre regroupe diverses informations concernant la zone urbaine :

- localisation des activités notamment :
  - les 5 viticulteurs
  - les 2 restaurants
  - les gîtes ruraux
  - les activités artisanales.
- bâti vacant
- parcelles non bâties
- propriétés communales
- emprise des cours d'eau et zones inondables



- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 1. Bas village                         | moyen-âge                            |
| 2. Haut village                        | 17 <sup>e</sup> - 19 <sup>e</sup> S. |
| 3. Quartier des 4 vents                |                                      |
| 4. Lotissement                         | 1960-1965                            |
| 5. Lotissement des Etangs              |                                      |
| 6. Lotissement du Dompeter             | 1995-1999                            |
| 7. Lotissement de la rue des Fauvettes |                                      |

## 2.7 Paysage urbain

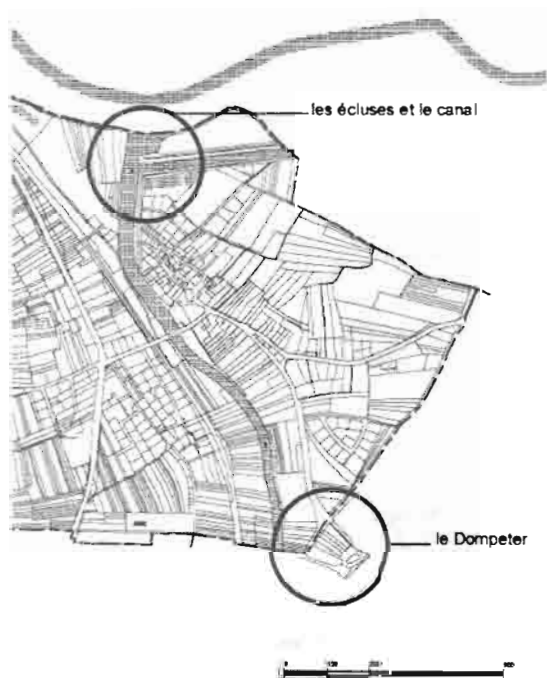
Les quartiers d'Avolsheim

On peut distinguer dans l'agglomération d'Avolsheim les différents quartiers correspondant à l'histoire et aux diverses formes d'habitat :

- le Bas-Village (1)
- le Haut-Village (2)
- le quartier de la Gare et des Quatre-Vents (3)
- les divers lotissements récents (4, 5, 6, 7).

Pour compléter le paysage urbain d'Avolsheim, il convient d'ajouter à ces quartiers bâtis deux sites proches :

- les écluses et le canal
- le site du Dompeter (bien qu'il soit situé sur le ban de Molsheim).



## QUARTIER DU BAS-VILLAGE

Ancien quartier des Bateliers  
Tissu bâti serré: parcelles de petites tailles et réseau complexe de rues et ruelles  
Complété par le lotissement des Etangs



## QUARTIER DU HAUT-VILLAGE

Tisseu bâti bien ordonné de part et d'autre de la rue de la Paix  
avec pignons sur rue côté Est  
avec longs pans côté Ouest  
Urbanisation récente moins dense à l'entrée Est et dans le lotissement du Dompeter



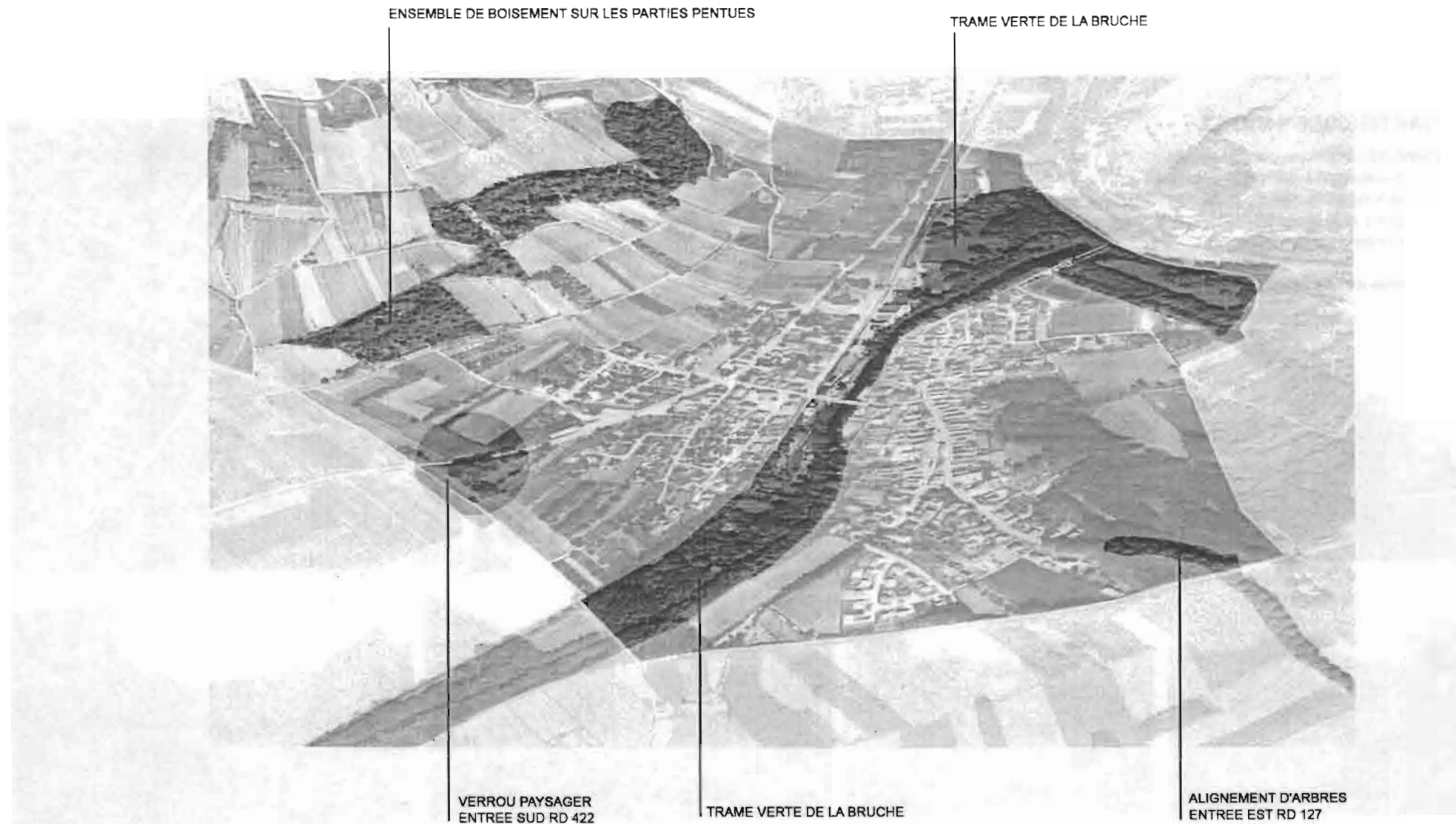


### QUARTIER DES 4 VENTS

Urbanisation diffuse plus récente  
développé à partir du carrefour  
le long de la rue de la Gare et des Romains  
et au delà de la RD 422 en plusieurs lotissements  
et constructions isolées

Confronté aux nuisances de la route et aux risques d'érosion du vignoble







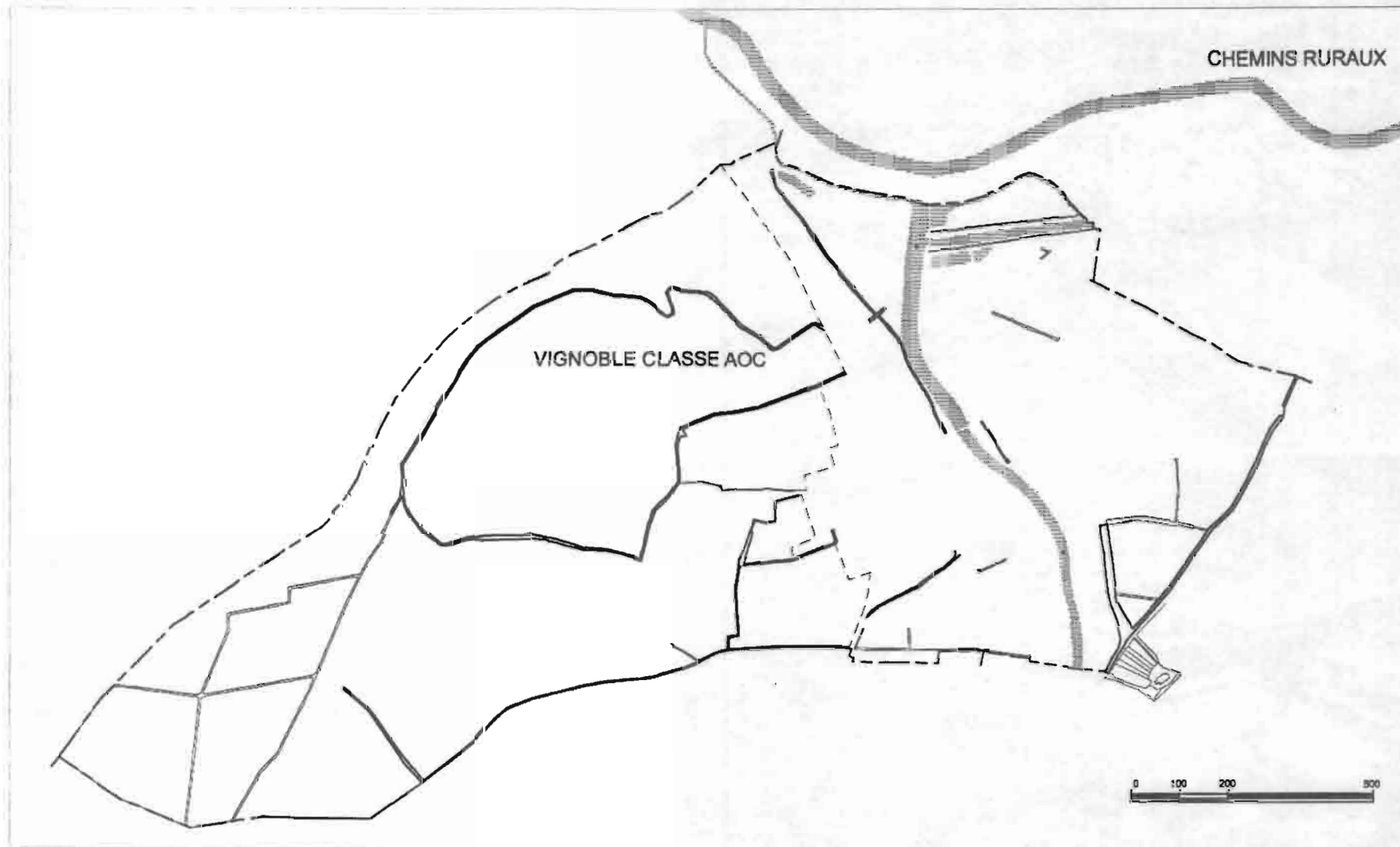
## 2.8 Le village dans son environnement

Les vues aériennes indiquent clairement le mode d'insertion de l'agglomération d'Avolsheim dans son environnement naturel, avec les deux parties du village (ancienne et nouvelle) nettement distinctes de part et d'autre de la trame verte constituée par la Bruche.

Les 3 entrées de l'agglomération sont bien différenciées. Au contraire de l'entrée Nord sur la RD 422 (continuité depuis la vallée de la Mossig et relative proximité de Soultz), les deux autres sont bien marquées et offrent des approches remarquables :

- entrée Sud sur la RD 422 depuis Molsheim : le relief constitue un verrou avant la descente vers le carrefour des Quatre-vents ; le village se découvre comme par surprise ;
- entrée Est sur la RD 127 depuis Wolxheim et Dachstein : la présence des alignements de grands arbres accentue le caractère villageois.

Dans le vignoble, on note la présence d'une importante zone boisée située sur les parties les plus pentues : elle constitue un paysage varié à côté des vignes et participe à la réduction des phénomènes d'érosion et de descentes d'eaux en direction du village.



### 3 FONCTIONNEMENT URBAIN ET RESEAUX

#### 3.1 Le réseau viaire

Les deux axes principaux sont la RD 422 (route du vin) et la RD 127 qui se rencontrent au carrefour des Quatre-vents.

La RD 127 constitue la rue principale du village : rues de la Paix et de la Gare.

Les voies communales se distribuent en 4 ensembles distincts, en impasse :

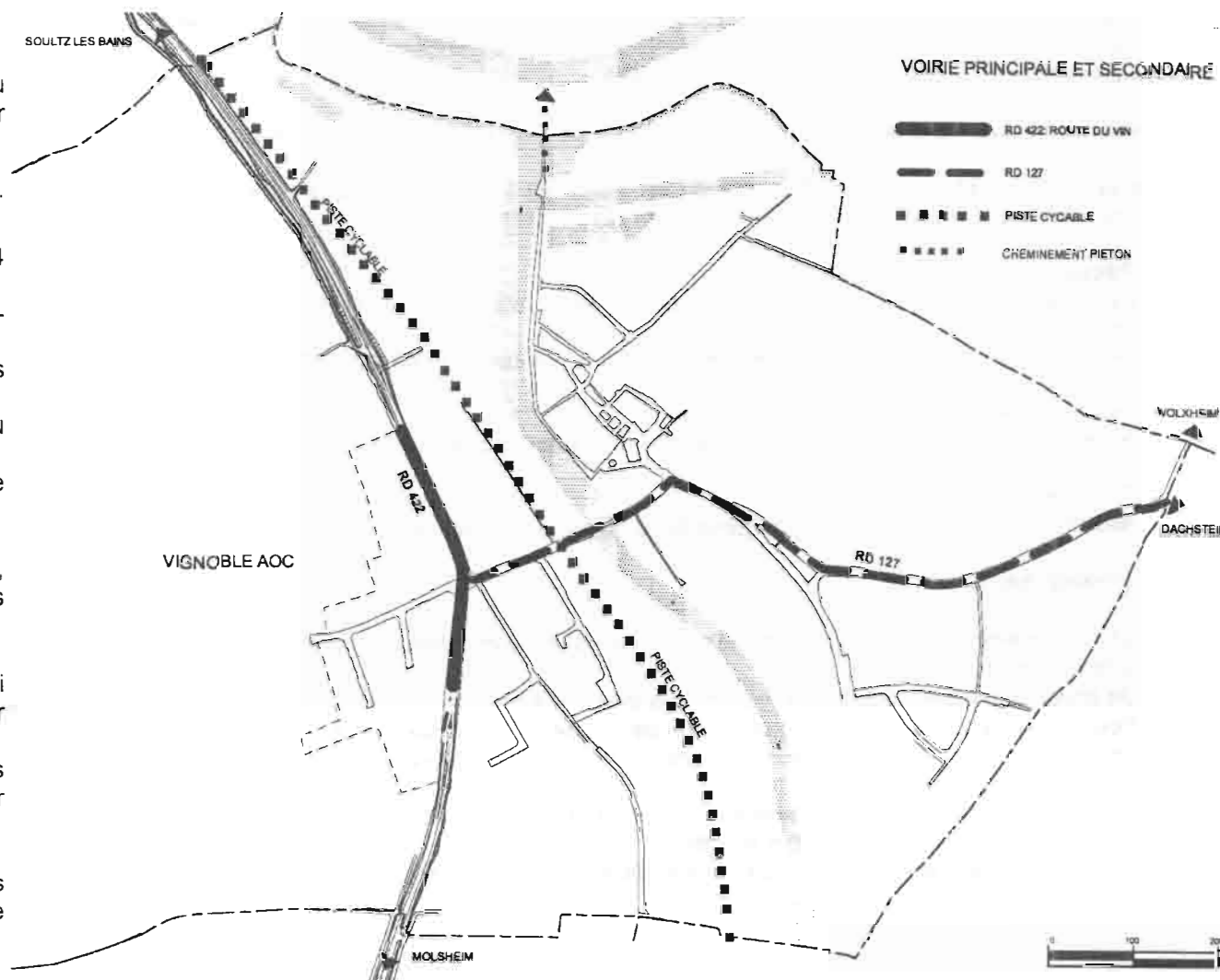
- vers le vignoble : rues de la Croix et des Quatre-vents ;
- l'ensemble des rues des Romains, des Fauvettes, du Buehl ;
- les rues du Bas-village jusqu'aux écluses et au canal (passage piéton vers Wolxheim) ;
- les rues du Dompeter et du Kirchweg (avec le lotissement du Dompeter).

Plusieurs d'entre elles sont étroites, insuffisamment calibrées et nécessiteraient des aménagements.

A noter la piste cyclable départementale qui traverse la commune du nord au sud, installée sur l'ancienne voie ferrée.

Parmi les chemins ruraux, il faut distinguer les chemins communaux et ceux gérés par l'association foncière.

Le réseau est peu dense, il comporte des droits de passage créant parfois des conflits entre viticulteurs.





### 3.2 Les réseaux d'eau et d'assainissement

#### 3.2.1 Eau

Le réseau de distribution d'eau potable est géré par le Syndicat des eaux de Molsheim et environs (Altorf - Dachstein – Dinsheim - Dorlisheim - Ergersheim - Griesheim - Gresswiller - Molsheim - Mutzig - Wolxheim - Heiligenberg Gare).  
La compétence de gestion est transférée au SDEA.

Avolsheim est alimenté en eau par les puits d'Altorf, de Griesheim et du Stierkopf, complétés par celui de Gresswiller.

Le syndicat possède 4 réservoirs enterrés de 3 565 m<sup>3</sup> dont 605 m<sup>3</sup> pour la réserve incendie. Avolsheim est desservie par deux réservoirs : celui de Molsheim (246,17 m NGF) et celui de Wolxheim (230,00 m NGF).

##### - Réseau communal

La conduite intercommunale Ø 125 mm passe dans la route du vin, rues de la gare, de la Paix, St Materne, du Stade, pour poursuivre vers Wolxheim avec un Ø 110 mm.

La distribution sur Avolsheim est assurée par des conduites de Ø 80, 90, 100, 110 mm raccordé sur la Ø 125 mm.

##### - Défense incendie

A noter que les PA n°3 rue des Romains, N°6 rue de la Croix et le PI N° 11 lotissement DOMPETER ne répondent pas à la valeur réglementaire.

##### - Périmètre de protection

Avolsheim n'est pas touché par les périmètres de protection des puits du syndicat.

##### - Situation future

Un raccordement Dorlisheim – Molsheim autorisera une alimentation à partir du puits de Gresswiller à l'ensemble du Syndicat. Ce bouclage sécurisera tout le réseau de distribution.

Un prolongement est prévu pour raccorder le syndicat à celui de Strasbourg-Sud afin d'assurer une grande capacité de transfert.

Pour Avolsheim, ces travaux restent à réaliser : pose Ø 250 mm entre Molsheim et rue de la Gare à Avolsheim, construction de regard de régulation. Est programmée pour 2005, la pose d'une conduite Ø 200 mm entre la rue de la Gare et le lieu dit « le canal ».

Il n'y a pas de difficultés techniques sur Avolsheim. La capacité de production du syndicat permet la poursuite du développement urbain.

Les tronçons anciens devront être vérifiés.

Avec les travaux de régulation du réservoir de Wolxheim, l'urbanisation d'Avolsheim pourrait être envisagée au delà de la cote altimétrique de 200 m NGF (voir avec SDEA).

En conclusion :

Alimentation : pas de problème de capacité.

Défense incendie : problèmes en fin de réseaux, solutions à trouver avec renforcement ou/et remplacement de réseau vétuste, bouclage. Alternative avec citernes incendies ou puits à voir avec SDIS.

Le règlement PLU devra autoriser les travaux d'AEP dans toutes les zones.

### 3.2.2 Assainissement

AVOLSHEIM est rattaché à la Communauté de Communes de la Région de MOLSHEIM-MUTZIG, compétente pour tous les réseaux d'assainissement unitaires et séparatifs, eaux usées et eaux pluviales, des communes raccordées aux stations d'épuration de MOLSHEIM et d'ERNOLSHEIM S/BRUCHE (y compris les déversoirs d'orage, les bassins de pollution et les stations de pompage).

- Réseau communal unitaire existant :

Un collecteur principal, en rive droite de la Bruche, dessert le noyau ancien. Il comporte des sections à faible pente avec des Ø 300 à 800 mm. Son débouché se situe dans le canal de décharge du vannage de la Bruche.

Le réseau d'assainissement situé en rive droite de la Bruche draine beaucoup d'eaux claires parasites qui perturbent la STEP. Il est prévu de chemiser les tronçons d'assainissement les moins étanches et de mettre en place un drainage dans la rue de la Paix.

Un collecteur principal, en rive gauche de la Bruche, collecte les effluents de la partie Ouest de l'agglomération.

Il aboutit en Ø 700 mm au déversoir d'orage N° 3001. Le débit conservé transite ensuite dans un bassin de pollution linéaire de 60 m<sup>3</sup> en tuyaux de Ø 400 à 700 mm jusqu'à un régulateur de débit de 5 l/s situé devant les anciens établissements TRAU. La conduite de décharge du déversoir d'orage rejoint la Bruche en aval du pont de la rue de la Gare.

- Réseau intercommunal existant :

Ces deux collectes sont liées par une conduite de refoulement des eaux usées Ø112/125 mm d'environ 60 m de long, posée en siphon sous la Bruche, à la hauteur des anciens établissements TRAU.

Au poste de refoulement, situé en rive gauche, converge aussi le débit conservé en provenance de SOULTZ-LES-BAINS (10 l/s).

Le débit pompé (15 l/s) est introduit dans le réseau rive droite et à l'ensemble déversoir – poste de refoulement qui dirige les eaux usées et une faible part pluviale, vers la station d'épuration d'ERNOLSHEIM S/BRUCHE.

Il est prévu de construire un bassin de pollution linéaire de volume 70 m<sup>3</sup> en parallèle de la canalisation existante de Ø 800 mm dans la rue du Stade. Lors de ces travaux, il sera nécessaire d'approfondir la bache de refoulement existante.

- Station d'épuration :

La nouvelle station d'épuration d'ERNOLSHEIM S/BRUCHE, mise en service en 2001, a une capacité de traitement de 18 000 équivalents-habitants ou 1 056 kg de DB05/jour. Outre AVOLSHEIM et SOULTZ-LES-BAINS, elle reçoit également les effluents de WOLXHEIM, ERGERSHEIM, DACHSTEIN et ERNOLSHEIM S/BRUCHE, ainsi que les eaux usées du lotissement des Prés et d'une partie de la zone industrielle de MOLSHEIM.

- Fonctionnement du réseau existant :

Lors des orages violents, des coulées de boue se produisent en provenance du vignoble situé à l'ouest de l'agglomération. Trois bassins dessableurs de petite taille sont raccordés au réseau unitaire à l'ouest de la rue de la Croix et de la rue des Vignes.

Le réseau d'assainissement de la rue de la Croix ne peut pas absorber de débit supplémentaire car il s'écoule à contresens de la pente naturelle.

Le réseau d'assainissement de la rive gauche de la Bruche pourrait encore absorber une extension d'environ un hectare (imperméabilisé à 40 %) au Sud de la rue des Romains.

Le réseau d'assainissement de la rive droite de la Bruche ne peut pas absorber d'eaux pluviales supplémentaires provenant d'extensions sans rétention sur place.

Toutes les zones AU du P.L.U., à l'exception de celle située au Sud de la rue des Romains, devront être traitées en réseau séparatif, avec raccordement des eaux pluviales sur la Bruche ou le réseau de fossés existant à l'Est de l'agglomération, après rétention, limitation du débit de rejet et mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures.

Il convient d'autoriser les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des installations d'assainissement dans toutes les zones du P.L.U. (règlement).

## **C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS**

## 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PLU doit organiser et maîtriser le développement de la commune dans le respect des principes du développement durable (développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre l'avenir).

Il poursuit les trois grands objectifs définis par la loi :

- Objectifs d'équilibre ;
- Objectifs de diversité et de mixité sociale ;
- Objectifs de protection contre les risques.

Concrètement, le PLU d'Avolsheim vise à conserver au village son caractère rural tout en permettant un développement modéré de l'urbanisation.

Il s'attache à conserver une qualité de vie en préservant le patrimoine bâti et végétal et en protégeant les milieux naturels.

Il organise et favorise le développement communal notamment par :

- la création d'une nouvelle école et d'une salle socio-culturelle,
- le développement de l'activité touristique, le maintien et le développement des activités dans le village,
- la préservation des espaces agricoles et viticoles, notamment en prévenant les risques d'érosion du vignoble,
- la prise en compte des aménagements de la RD 422.

Ces objectifs sont regroupés sous la forme des 4 points suivants qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

### 1.1 La maîtrise du développement communal

Le souci de contrôler l'évolution du village est d'autant plus crucial que le territoire communal est restreint. La réglementation du POS antérieur (notamment COS élevé) permettait de réaliser des opérations qui pouvaient (sur des grandes parcelles) conduire à un développement trop brusque de la population.

La commune souhaite resier un village, tout en permettant un certain développement de l'habitat et en favorisant aussi les commerces et activités.

Cela passe par une adaptation de la réglementation et par une redéfinition du zonage (zones bâties et zones d'extension).



Les zones d'extension existantes au POS ont été évaluées et redéfinies dans le PLU : elles sont globalement maintenues, avec parfois un changement de destination et une modification des échéances de réalisation.

La localisation des divers périmètres inondables (définis par l'arrêté préfectoral du 25/11/92) a été prise en compte comme un facteur très limitant.

Le schéma directeur de Molsheim-Mutzig et Environs, intégrant notamment les contraintes relatives aux zones inondables, n'a prévu que deux zones d'extension majeures à Avolsheim aux lieux-dits Buehl et Schlotten.

Le PADD respecte les dispositions du schéma directeur et maintient les possibilités d'urbanisation de ces 2 zones tout en les adaptant.

Dans le secteur Schlotten, la destination d'activités est complétée par celles d'équipements publics pour les raisons suivantes :

- la compétence économique n'est plus à la commune pour les zones d'activité de plus de 2 hectares ;
- opportunité de création de la petite zone d'activités au sud en bordure de la RD422 ;
- proximité avec le ban de Wolxheim (possibilité d'un complexe scolaire intercommunal) ;
- propriété foncière communale ;
- besoin d'une nouvelle école.

Dans le secteur du Buehl, la commune a besoin de mobiliser la seule zone d'habitat prévue au schéma directeur. Ce secteur répond au besoin modéré en nouveaux terrains à construire et permet aussi de boucler le réseau viaire en impasse (rues des Romains et du Buehl). Par ailleurs, la commune souhaite tirer parti de la présence de la RD 422 et d'y développer des activités en bordure de voie.

Deux zones d'urbanisation à moyen et long terme (entrées Nord et Est du village) permettront de satisfaire les besoins ultérieurs du développement communal après urbanisation des secteurs voisins et réalisation des accès.

Des orientations d'aménagement accompagnent le règlement des zones AU, précisant leur organisation et leur insertion paysagère.

## **1.2 Eau et assainissement : résoudre les dysfonctionnements et maîtriser les ruissellements**

Lors des fortes précipitations, on constate des dysfonctionnements du réseau d'assainissement actuel et son insuffisance pour permettre un développement même modéré de l'agglomération. Le PLU se doit de s'atteler à ce problème.

La localisation et la réglementation des zones d'extension prend en compte ces contraintes, notamment par l'obligation éventuelle de stockage et traitement des effluents sur la parcelle.

Les fossés existants seront maintenus pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales et de remontées de la nappe.

Dans la situation particulière du vignoble, il s'agit de limiter et maîtriser les ruissellements et l'érosion, en organisant une meilleure gestion par la concertation et la réglementation, et en préservant les boisements sur un secteur pentu non exploité.

### 1.3 Projets : Accompagner les projets routiers en cours et permettre la réalisation des projets communaux

Le contournement de Molsheim et la modification de la RD 422 vont modifier le paysage et le fonctionnement de l'ensemble de l'agglomération d'Avolsheim. Il s'agit d'en atténuer les impacts négatifs et de valoriser les abords notamment en créant un raccordement supplémentaire à cette voie.

Il est ainsi créé une petite zone d'activité à l'entrée sud de la commune, avec un nouvel accès depuis la RD422, profitant de l'effet « vitrine » sur la route et constituant un écran phonique pour la zone d'urbanisation future située à l'arrière.

En ce qui concerne les projets communaux, la commune cherche à créer les conditions d'une bonne faisabilité des projets de nouvelle école et d'une salle socio-culturelle. Cela passe par la mise en place d'un zonage et d'une réglementation adaptés à l'Est sur le site Schlotten où la commune possède des terrains. Il est souhaité que ces équipements se réalisent en intercommunalité avec la commune de Wolxheim toute proche.

Le site au lieu-dit « 'Schlotten », malgré une sensibilité écologique, apparaît le plus approprié pour les motifs suivants :

- Il permet une valorisation financière optimale du patrimoine communal. Cette préoccupation est d'autant plus importante que la commune d'Avolsheim a très peu de ressources.
- Il bénéficie d'un cadre naturel de qualité pouvant être valorisé par le projet scolaire.
- Il est suffisamment vaste pour envisager des équipements complémentaires (salle socio-culturelle, sportive, ...) à ceux de l'école.
- Il est très proche de Wolxheim, Ergersheim pour d'éventuels projets et manifestations intercommunaux.

Il pourra constituer un nouveau lieu d'animation de la commune, bien desservi par la route et pouvant bénéficier d'itinéraires cyclistes et piétons sécurisés moyennant certains aménagements.

Le site alternatif en bordure de Bruche (site « Trau ») apparaît trop exigüe pour une école et des équipements complémentaires et mal adapté au niveau de la topographie, de la forme du terrain et du risque lié à la proximité de la Bruche.

### 1.4 Valorisation du patrimoine hydraulique et bâti

Le village actuel est né au XVII<sup>e</sup> siècle des grands travaux hydrauliques liés à la construction du Canal de la Bruche, ce qui lui confère aujourd'hui une situation historique et patrimoniale exceptionnelle dans le département.

Tenter de faire face à la lente dégradation de ce patrimoine, cela représente un enjeu crucial pour l'identité communale et la conservation de son site : rives de la Bruche, écluses et barrage...

Cette action sera entreprise en mobilisant notamment les services concernés de la Communauté de Communes (rivières) et de l'Etat (écluses). Bien que dépassant le cadre du PLU, cette action est néanmoins mentionnée au PADD car les élus tiennent à sa mise en œuvre.

Le caractère rural et le charme d'Avolsheim sont liés à l'existence d'un cadre bâti ancien de qualité que la commune souhaite maintenir et conforter.

Le PLU a donc pour objectif, notamment au travers des dispositions du règlement, de maintenir et renforcer le patrimoine bâti existant du village.

Les règles de constructibilité (en particulier : hauteurs et densité) ont été élaborées par des simulations sur des parcelles réelles et débattues au sein de la commission d'élaboration.

Cela a conduit notamment à modifier les hauteurs autorisées, à réduire le coefficient d'occupation du sol (COS), à le supprimer dans le secteur de petites parcelles du Bas-Village ainsi que pour les réhabilitations du bâti existant du centre ancien.

Avolsheim possède aussi dans son patrimoine bâti une série de bâtiments inscrits et classés ainsi qu'un paysage urbain de qualité. Par ailleurs, les projets de constructions sont soumis au contrôle du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Tout en intégrant ces contraintes, le PLU propose une réglementation des constructions permettant une bonne intégration des nouveaux projets (neufs et réhabilitation).

## 2. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Le ban communal d'Avolsheim a été divisé en quatre grandes catégories de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. A chaque zone s'appliquent des règles écrites dont la vocation, en 14 articles, est de traduire les options définies au PLU et notamment les choix du PADD.

### 2.1. Les zones urbaines : zones U

Les zones U sont des secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU d'Avolsheim compte 3 types de zones urbaines : les zones UA, UB et UE.

La distinction entre les deux premiers types est basée principalement sur les caractéristiques typo-morphologiques du tissu bâti : les zones UA correspondent au noyau plus dense du village ancien, les zones UB aux constructions plus récentes et plus diffuses.

La zone UE est une zone sportive et de loisirs regroupant les équipements collectifs publics et privés (terrain de football, étangs...).

Le découpage du PLU entre UA et UB est pratiquement inchangé par rapport à celui du POS précédent, à deux exceptions près : deux petits secteurs anciennement UA (rue du Dompeter et rue de la Croix) qui deviennent UB car ils comportent des constructions diffuses en continuité avec la zone UB1 (ex-UBa).

Les zones UA et UB peuvent accueillir des occupations du sol variées (activités agricoles, habitat, commerces, artisanat...), ce qui favorise la diversité des fonctions dans le village. Ces zones, plus ou moins denses en constructions, intègrent des types d'habitat déjà diversifiés : maisons individuelles isolées, logements dans la partie habitation des anciennes fermes, petits collectifs dans bâtiments réhabilités... Cette mixité existante de l'habitat est maintenue et favorisée à travers les dispositions réglementaires.

Les limites de l'ensemble des zones urbaines correspondent strictement aux secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux.

## A. La zone UA

La zone UA est divisée en quatre secteurs UA1 (Bas-Village), UA2 (Haut-Village), UA3 (zone de jardins en bordure de la Bruche, faiblement constructible) et UA4, petit secteur plus dense autour de la rue de la Gare et du carrefour des Quatre-vents.

Les trois premiers secteurs sont créés pour différencier l'ancienne zone UAa du POS et mieux tenir compte des caractéristiques diverses de chaque quartier.

La zone UA1 regroupe la partie la plus ancienne du village, caractérisée par un tissu urbain dense et relativement homogène, constitué principalement de petites parcelles occupées par un bâti très dense.

La zone UA2 regroupe de part et d'autre des rues de la Paix et du Dompeter des parcelles longues et étroites occupées par les bâtiments alignés sur rue.

La fonction principale est l'habitat. Elle accueille également une partie de l'activité agricole (siège de 4 exploitations viticoles). On y trouve les éléments les plus remarquables sur le plan du patrimoine et du paysage urbain : baptistère, église, mairie, ancien presbytère, corps de garde, anciennes fermes...

Un secteur UA3 a été créé à l'arrière des parcelles bâties des rues de la Paix et du Dompeter en bordure de la Bruche. C'est un secteur de jardins qui doivent être préservés : un recul de constructibilité de 20 mètres à partir de la Bruche est créé et ce secteur ne pourra recevoir que des constructions de faible densité.

## B. La zone UB

La zone UB est divisée en trois secteurs :

- UB1 (secteur diffus côté village, secteur diffus à l'ouest de la Bruche, lotissement du Stade et ses abords),
- UB2 (site Trau),
- UB3 (lotissement du Dompeter).

Le secteur UB1 correspond à l'ancien secteur UBa et regroupe l'essentiel des zones de constructions diffuses plus récentes d'Avolsheim, principalement composées de maisons individuelles, en opérations isolées ou anciens lotissements comme celui du Stade (ex-zone UBb).

Le secteur UB2 correspond au site Trau (anciennement UX) qui a vocation à recevoir de l'habitat collectif.

Le secteur UB3 correspond au lotissement du Dompeter qui dispose d'une réglementation particulière.



### C. La zone UE

Une nouvelle zone UE est constituée sur le site du terrain de football, du club-house et des étangs (anciennement NDa). Elle est destinée à l'éventuelle extension des équipements de loisirs.

### 2.2. Les zones à urbaniser : zones AU

Les zones AU correspondent à des secteurs destinés à être urbanisés. Elles disposent de voies publiques et de réseaux à leur périphérie immédiate et de capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Le règlement et les orientations d'aménagement définissent alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les zones à urbaniser sont destinées soit au développement des quartiers de ville ou de village, soit à devenir des zones de loisirs ou encore des zones d'activité plus spécifiques.

Il existe cinq zones de ce type à Avolsheim :

- la zone AU1 destinée à accueillir principalement des habitations (Buehl) ;
- la zone AUx qui lui est associée en bordure de la RD 422, destinée à accueillir des activités ;
- la zone AU2 à l'Est destinée principalement aux futurs équipements publics (école et salle socio-culturelle) ;
- la zone IIAU1 et la zone IIAU2, destinées à accueillir les besoins en développement à moyen ou long terme.

#### A. La zone AU1 :

Elle correspond à l'ancienne zone IINA1.

Cette localisation retenue est favorable mais nécessite cependant des mesures pour une bonne insertion des constructions en limite d'agglomération, en particulier pour les vues en venant de la Molsheim par la RD 422.

C'est pourquoi l'urbanisation de ce site s'accompagne d'orientations d'aménagement (OA), contraintes à respecter pour une bonne insertion des constructions. Celles-ci portent notamment sur le traitement paysager de cette limite Sud et l'implantation des constructions.

#### B. La zone AUx :

Elle correspond à une partie de l'ancienne zone NC située en bordure de la RD422. Ce secteur est touché par les travaux routiers (contournement de Molsheim et amélioration de la RD422, entrée d'Avolsheim) qui, en modifiant le talus et ses boisements et avec la démolition du Bierkeller, ont sensiblement augmenté les nuisances sonores dues à la circulation pour les secteurs d'habitat existant du Buehl.

Cette nouvelle zone AUx est destinée aux activités qui bénéficieront de l'effet-vitrine de la route et constitueront également un écran phonique pour la zone d'extension prévue à l'arrière (AU1).

Cette zone sera raccordée à la RD422 par un carrefour simple (tourne à droite seulement) ; sa voirie sera commune avec celle de la zone AU1.

Ce secteur étant situé dans la marge de 75 mètres par rapport l'axe de la route, son urbanisation doit répondre aux exigences de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. C'est pourquoi des éléments particuliers (description et état initial) sont donnés ci-après et des orientations d'aménagement (OA) sont établies (communes avec la zone AU1). Celles-ci portent notamment sur le traitement paysager de la façade vers la route et l'implantation des constructions.

#### **C. La zone AU2 :**

En limite nord-est du ban communal, cette zone correspond à une partie de l'ancienne zone INA2 Schlotten. Elle comprend notamment des terrains communaux destinés à recevoir de futurs équipements publics (école, salle socio-culturelle).

#### **D. La zone IIAU1 :**

C'est l'ancienne zone INA2, en bordure de la RD422, entrée nord depuis Soultz. Cette zone n'est plus destinée spécifiquement à des activités.

#### **E. La zone IIAU2 :**

Il s'agit de la partie Sud de l'ancienne zone INA2. Son urbanisation ne peut se réaliser qu'après celle de la zone AU2 car elle est conditionnée à la réalisation de l'accès depuis la RD 127 prévu à l'orientation d'aménagement de cette zone.

### **2.3. La zone agricole : zone A**

Les limites des zones A se justifient par le fait qu'il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est divisée en 2 secteurs :

- **le secteur A1** est un secteur agricole et protégé à ce titre. Il est inconstructible. Il comprend toutes les anciennes zones agricoles NCb ainsi que le secteur NCa situé hors zone AOC à l'arrière de la rue de la Croix. A cette exception près le secteur A1 correspond à cette zone viticole AOC, située principalement sur le coteau à l'ouest du ban communal.
- **le secteur A2**, qui est constructible pour les besoins de l'agriculture. Ce secteur a été essentiellement localisé dans l'ancien secteur NCa du POS situé à l'Est du village (Hinter dem Dorf).  
Dans ce secteur, les implantations existantes pourront se développer et de nouvelles constructions agricoles pourront s'installer.

Dans le POS antérieur, secteur NCa était constructible sur sa totalité. L'objectif du PLU est de circonscrire davantage les espaces agricoles constructibles et de les réduire pour les raisons suivantes :

- éviter autant que possible la proximité avec les zones d'habitat ou de développement urbain en raison des nuisances liées aux exploitations ;

- protéger les paysages par le regroupement des exploitations agricoles sur un même secteur avec des règles de construction favorisant l'intégration dans le site ;
- protéger de toute construction l'aire AOC viticole.

Néanmoins, la superficie dédiée aux constructions agricoles est adaptée aux besoins qui sont peu importants dans la commune.

#### 2.4. La zone naturelle et forestière : zone N

La zone naturelle et forestière N correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit 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.

Elle est constituée d'un secteur principal N1 qui correspond aux zones à faible potentiel agricole (pas de vigne), pour l'essentiel dans la plaine à l'Est et de part et d'autre de la Bruche.

D'un point de vue écologique, ce secteur se situe en zone ZNIEFF de type 2. C'est une zone qui comporte des espaces boisés plus ou moins humides de type Aulnaie glutineuse (susceptible de présenter localement aussi des Roselières) et de type Aulnaie frênaie. Dans les bois d'Aulnes glutineux, une espèce rare, *Gagea lutea*, y a déjà été observée (par le Botaniste H. Tinguy en 1996, plus précisément dans le « wehr », zone humide entre Bruche et Mossig). Cette espèce est inscrite sur la Liste Rouge des espèces à protéger en Alsace et dans l'annexe 1 de la Directive Habitat.

Un petit secteur N2 a été défini sur un site en partie construit et non raccordé aux réseaux. Dans ce secteur, seuls sont permises des constructions avec une densité faible ou des modifications de l'existant.

#### 2.5. Motifs des changements apportés au plan dans le cadre de la présente révision

##### ■ La délimitation des zones urbaines

L'emprise globale des zones urbaines est pratiquement inchangée, seuls quelques changements de détail sont apportés à leur délimitation :

- un petit secteur NCb déjà construit (Kreuzel) devient UB1 ;
- rectification de la limite ouest de UB1 rue de la Croix (alignement avec la limite voisine) ;
- création d'un secteur UA3 faiblement constructible sur la zone de jardins en bord de Bruche ;
- transformation d'un petit secteur UA en UB rue du Dompeter (plus conforme du fait de son bâti diffus) ;
- création d'un secteur UB3 au lotissement du Dompeter (ex-INA1c).

La modification principale concerne la création d'un secteur UE (sports et loisirs) à l'emplacement du terrain de foot (anciennement classé NDa), ce qui est plus conforme à sa situation partiellement bâtie.

▪ **La délimitation des zones d'extension :**

Les zones d'extension sont au nombre de cinq :

- AU1 à vocation principale d'habitat, d'une surface de 1,90 ha ;
- AUx à vocation d'activités, d'une surface de 0,82 ha ;
- AU2 à vocation principale d'équipements publics, d'une surface de 3,48 ha ;
- IIAU1 d'une surface de 0,70 ha ;
- IIAU2 d'une surface de 1,64 ha.

Aucun nouveau site n'est ouvert à l'urbanisation, le total des zones d'extension urbanisables dans le cadre du PLU est resté stable.

Certaines modifications sont néanmoins réalisées par rapport au POS ancien :

- changement de destination de la zone AU2 pour réaliser des équipements publics ;
- création du secteur IIAU2 pour permettre l'urbanisation du secteur à la suite de celle de la zone AU2 ;
- changement de phasage de la zone AU1 (ex-IIINA1) pour permettre son urbanisation en cohérence avec la zone AUx contiguë ;
- changement de phasage de la zone IIAU1 (ex-INAx) pour cause de terrains non raccordés à la voirie (suite aux modifications de la RD422) et de destination pour mieux s'adapter aux besoins futurs.

▪ **La délimitation des zones agricoles et naturelles**

Les zones agricoles et naturelles sont globalement maintenues. Il y a seulement des transferts de la zone agricole (ex-NCa) vers la zone naturelle, principalement au lieu-dit Hinter dem Dorf (N2).

### 3 EXPOSE DES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Les articles 1 à 14 des titres II (zones urbaines), III (zones d'urbanisation future), IV (zones agricoles) et V (zone naturelle et forestière) du règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol (OUS) soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux...),
- à des occupations et utilisations du sol (OUS) non soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme : dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

#### 3.1. Règles relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) du règlement du PLU visent à définir les occupations et utilisations du sol (OUS) interdites ou admises sous conditions spéciales : tout ce qui n'est pas explicitement interdit ou admis sous conditions est autorisé par le règlement.

Sur l'ensemble des zones, le règlement interdit la création de carrières gravières et d'étangs, qu'ils soient ou non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme pour éviter leur multiplication dans le paysage. L'interdiction des gravières dans toutes les zones est cohérente avec la ZERC n° 3 du schéma régional des gravières qui ne prévoit pas de secteur exploitable sur la commune d'Avolsheim. Les affouillements et exhaussements du sol, non nécessaires ou non liées aux occupations du sol admises sont interdits, quelles que soient leurs dimensions, pour des motifs de préservation du paysage.

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage sont interdits pour des motifs de salubrité publique et pour limiter les dégradations paysagères.

Les terrains de camping, de stationnement de caravanes, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs sont interdits dans toutes les zones. L'objectif est d'empêcher le mitage du paysage par ce type d'occupation et de préserver l'environnement.

#### A. Zones UA, UB, UE, AU1

La philosophie générale a été de permettre dans les zones urbaines la coexistence de l'habitat et des activités, dans un souci de mixité et de souplesse, et dans la mesure où d'autres réglementations s'appliquent déjà pour prévenir les nuisances potentielles (divers règlements sanitaires ainsi que l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme permettant d'interdire les activités qui portent atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique).

Sont néanmoins interdites, dans les zones UA, UB, AU1, les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances intolérables pour les habitations environnantes, présentes ou futures. L'objectif est de préserver la sécurité et la salubrité des populations.

Il est interdit de démolir des bâtiments sans autorisation en zone UA afin de mieux maîtriser les évolutions du tissu urbain et de protéger le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou historique.

Un secteur UA3 a été créé à l'arrière des parcelles bâties des rues de la Paix et du Dompeter en bordure de la Bruche C'est un secteur de jardins qui ne peut recevoir que des constructions de faible densité à cause de l'insuffisance des accès, pour favoriser la réutilisation des constructions existantes sur rue et pour préserver une bande de jardins en bordure de la Bruche.

Un secteur UE été créé sur le site sportif et de loisirs (anciennement NDa) réservé à la valorisation de ces activités. Les autres occupations et utilisations du sol y sont donc interdites.

### **B. Zone AU2**

Il s'agit d'une zone à urbaniser réservée aux équipements d'intérêt public et aux activités.

Cette zone permet de mettre en œuvre le PADD qui prévoit d'y implanter la nouvelle école et par la suite des équipements d'intérêt public complémentaires.

### **C. Zone AUx**

La zone AUx a vocation à accueillir des entreprises de façon à assurer un ancrage des activités dans la commune.

Les entreprises de transport routier et de logistique ainsi que les installations classées soumises à autorisation (sauf des cas particuliers) y sont interdites car elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les constructions à usage d'habitation sont permises si elles sont liées aux activités et à raison d'un seul logement par entreprise.

### **Les conditions d'urbanisation dans les zones AU et AUx**

Des conditions d'urbanisation sont imposées dans les zones AU et AUx afin d'assurer à terme la cohérence de l'urbanisation. Chaque opération d'aménagement ou de construction doit être conçue de manière à ne pas compromettre le développement ultérieur de la zone, à ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles et doit être contiguë à des équipements publics existants.

Afin d'éviter que l'urbanisation des zones AU ne se réalise par le biais d'une succession d'opérations de petite taille, - processus qui ne permet pas de garantir la cohérence de l'aménagement global de la zone -, une superficie minimale par opération est exigée.

Cette surface minimale par opération est fixée à 1 ha.



Pour garantir la qualité et la cohérence de l'aménagement, ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement qui précisent notamment la desserte, l'organisation interne et l'aménagement paysager.

#### Cas particulier des logements de fonction ou de gardiennage :

Pour la zone d'activité AUX, les logements de fonction sont admis à condition qu'une présence sur place soit indispensable et à raison d'un logement par entreprise qui doit en outre être intégré au bâtiment d'activités. Cette disposition se justifie par la petite taille de la zone d'activités (environ 3 lots) et par la présence proche d'une zone AU destinée à l'habitat.

#### **D. Zone agricole A**

Dans les zones agricoles, afin de préserver la vocation agricole des terres, les constructions à usage d'habitat, d'activité et d'équipement sont interdites (secteur A1) ; seules sont autorisées, dans un secteur bien délimité (secteur A2), les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

#### **E. Zone naturelle et forestière N**

Dans la zone naturelle et forestière, les occupations et utilisations du sol sont extrêmement limitées afin de préserver la qualité des espaces naturels tant d'un point de vue paysager que naturel. Les seules occupations et utilisations du sol admises sont presque exclusivement les voies et réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation.

Toutefois, les lignes de transport d'énergie sont interdites afin de préserver les paysages sur un ban communal déjà très restreint et particulièrement pour protéger les sites de la Bruche et des écluses et l'ensemble du patrimoine historique hydraulique.

### **3.2. Règles relatives aux conditions de l'occupation du sol**

#### **3.2.1. Les accès et la voirie**

Le règlement reprend les articles du code de l'urbanisme qui s'appliquent dans tous les cas, nonobstant les règles définies au PLU (article R. 111 – 4) afin que les terrains à construire soient correctement desservis par un accès ou de la voirie.

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité.

La réglementation plus précise des accès et voies ouvertes à la circulation automobile a pour objectif de faciliter le bon fonctionnement urbain à l'échelle de la parcelle et à l'échelle de la zone.

L'adaptation des voiries aux usages qu'elles supportent assure la fluidité des déplacements, le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères et celui des véhicules de sécurité incendie.

Aucune largeur minimale n'est définie en général pour les accès dans les zones UA et UB, de façon à permettre le réaménagement des bâtiments existants sans contrainte excessive. Une largeur minimale de 4 mètres est exigée dans les zones UB pour les opérations de plus de 2 logements. Un léger retrait est également autorisé par rapport à ces limites pour permettre le cas échéant le maintien d'une disposition traditionnelle.

### 3.2.2. Le stationnement

Des normes de stationnement ont été définies par catégories de constructions. Ces normes permettent de répondre aux besoins générés tout en restant raisonnable de manière à respecter l'esprit de la loi SRU et la mixité fonctionnelle.

L'objectif est de prendre en compte les besoins spécifiques des nouveaux ménages qui, pour une grande partie, sont des actifs travaillant hors de la commune. C'est pourquoi dans l'ensemble des zones, la norme retenue pour tout logement à créer est de deux places de stationnement.

Le fait d'imposer des places de stationnement en dehors du domaine public, sur les espaces privés, répond au souci d'une bonne gestion de l'espace public en évitant que les véhicules n'encombrent les espaces affectés à la circulation.

Le cas normal pour l'habitation dans l'ensemble des zones est de 2 places par logement. Pour la zone UB2, cette norme est augmentée à 2,5 car il s'agit d'un secteur affecté à une opération d'ensemble de petits collectifs et d'un site moins contraint.

Le mode de calcul a été modifié et simplifié : il ne tient plus compte de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) à construire mais de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ou bien du nombre de logements à créer.

### 3.2.3. La desserte par les réseaux

L'article 4 tient compte de la réglementation en vigueur : loi sur l'eau, règlement sanitaire départemental.

Dans les zones urbaines et d'urbanisation future, le règlement impose le raccordement de toute construction aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

Par ailleurs, en cas de réseau insuffisant pour les nouvelles constructions, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération, ceci afin de prendre en compte la problématique des eaux pluviales et la capacité du réseau.

Dans les zones A et N, des dispositions particulières sont permises en cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux.

### 3.2.4. La forme urbaine

#### A. Dans les zones U :

Dans les zones UA et UB, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions ont pour objet de régler la forme du bâti et de préserver l'identité villageoise.

Le PLU définit deux types de zones U selon leurs caractéristiques typo-morphologiques : la zone UA et la zone UB.

#### - La zone UA :

Dans la zone UA, les règles doivent permettre le maintien de la continuité et de l'homogénéité bâtie remarquable, caractéristique de l'ancien village. A ce titre :

##### Les implantations par rapport aux voies :

La ligne d'implantation régulière des constructions par rapport aux rues (le plus souvent à l'alignement des voies) doit être maintenue : la règle impose donc des implantations suivant la ligne des constructions existantes pour les constructions en première ligne des zones UA1 et UA2. Cette disposition vise à conserver la forme urbaine traditionnelle et la qualité de l'espace public qui est délimité et défini par les constructions bordant les rues. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux constructions s'implantant en deuxième ligne, à l'arrière d'un bâtiment existant.

Pour la zone UA4, cette règle est assouplie pour tenir compte du bâti plus diffus du secteur : l'implantation des constructions peut se faire dans une marge de 0 à 5 mètres de la rue.

##### Les implantations par rapport aux limites séparatives :

Les règles d'implantation sur limites séparatives permettent la construction sur limites dans l'ensemble des secteurs UA conformément à la forme urbaine traditionnelle du centre village d'Avolsheim. Cette disposition vise à conserver la forme urbaine traditionnelle et le front bâti continu du Haut-Village : dans le secteur UA2, il s'agit même d'une obligation de construire d'une limite à l'autre sur une profondeur de 12 mètres.

Il est possible aussi de s'implanter en retrait par rapport à ces limites, à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment mais qui ne pourra pas être inférieure à 3 mètres (secteurs UA2, UA3, UA4) ou 2 mètres (secteur UA1).

Un léger retrait est également autorisé par rapport à ces limites pour permettre le cas échéant le maintien d'une disposition traditionnelle existante.

La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions à l'égout des constructions a été réduite de 7 à 6 mètres pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans le bâti ancien. Toutefois cette hauteur peut être augmentée (UA2 et UA4) ou réduite (UA1) pour s'adapter et pour mieux s'harmoniser aux constructions existantes voisines. Cette disposition différenciée tient compte de la différence des hauteurs moyennes des constructions entre le Bas-Village (zone UA1 : plus basses) et Haut-Village et rue de la Gare (UA2 et UA4 : plus hautes).

Dans le secteur de jardins UA3 faiblement constructible, cette hauteur à l'égout est fixée à 4 mètres.

L'aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur des constructions est réglementé selon l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme. A noter que s'exerce en outre sur l'ensemble du village le contrôle du Service Départemental de l'Architecture.

- La zone UB :

Elle correspond aux extensions récentes du centre ancien et recouvre des secteurs d'urbanisation diffuse ou organisée (lotissements). Les constructions sont majoritairement de type pavillonnaire, implantées en milieu de parcelle, en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Les implantations par rapport aux voies :

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres au moins des voies (disposition ancienne conservée). Cependant, il est autorisé de construire dans la bande de 0 à 3 mètres des constructions annexes, afin de permettre une meilleure utilisation des terrains et une certaine densification limitée.

Par rapport aux cours d'eau, le recul normal a été maintenu à 6 mètres pour protéger les rives de Bruche, sauf dans le secteur UB2 où cette distance est ramenée à 4 mètres pour permettre une implantation des constructions se rapprochant de l'effet des constructions existantes sur la rive opposée (quai de la Bruche).

Les implantations par rapport aux limites séparatives :

L'implantation sur limites séparatives est autorisée. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment mais qui ne peut être inférieure à 3 mètres. L'objectif est de permettre une certaine évolution de la zone, notamment par l'adjonction possible de bâtiments annexes en limites.

La hauteur des constructions :

Comme dans les zones UA, la hauteur maximale des constructions à l'égout est réduite de 7 à 6 mètres (11 mètres au faitage) pour les secteurs UB1 et UB2. L'objectif est d'interdire des constructions trop élevées qui s'intégreraient mal dans le tissu existant et d'harmoniser les règles de hauteur avec le village ancien.

Dans le secteur UB3 (lotissement Dompeter), les hauteurs limites sont de 4 et 10 mètres pour tenir compte du règlement existant du lotissement.

L'aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur des constructions est réglementé selon l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. A noter que s'exerce en outre sur l'ensemble du village le contrôle du Service Départemental de l'Architecture.

- La zone UE :

Les implantations par rapport aux voies :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou bien à 5 mètres au moins des voies. L'objectif est de permettre une certaine souplesse d'implantation pour les constructions à usage collectif autorisées sur cette zone.

Les implantations par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites à une distance au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mais qui ne peut être inférieure à 3 mètres. L'objectif est également de permettre une certaine souplesse d'implantation pour les constructions à usage collectif autorisées aux articles 1 et 2 du règlement de cette zone.

La hauteur des constructions :

Pour tenir compte des besoins des éventuelles constructions publiques sportives ou de loisirs, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 mètres (12 mètres au faîtage) dans la zone UE.

L'aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur des constructions est réglementé selon l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. A noter que s'exerce en outre sur l'ensemble du village le contrôle du Service Départemental de l'Architecture.

**B. Dans les zones d'extension urbaine**

- Les zones AU1 et AU2 :

La réglementation de ces zones est conçue pour favoriser l'implantation et le bon fonctionnement des constructions. Elle s'accompagne d'orientations d'aménagement qui précisent l'organisation interne des zones, le schéma de leur voirie et les conditions de leur insertion paysagère.

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres de l'alignement des voies pour ménager un espace libre qui peut être planté entre la rue et les bâtiments, sauf pour les bâtiments annexes qui peuvent s'implanter à l'alignement ou dans cette bande de 4 mètres. L'objectif est de permettre une certaine variété dans l'occupation des terrains, de diversifier le paysage bâti de cette zone d'extension et de l'harmoniser à terme avec les quartiers de bâti diffus voisins (règle similaire à celle des zones UB).

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la construction doit respecter un recul égal à la moitié de sa hauteur ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres. Cette règle a également pour objectif de permettre une variété d'occupation des terrains et d'harmoniser la règle du futur quartier et des quartiers voisins existants.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de la toiture, des hauteurs moyennes retenues pour que les constructions s'intègrent bien dans le contexte urbain et naturel de la commune (règle similaire à celle des zones urbaines). Dans la zone AU2, ces hauteurs maximales sont portées à 8 mètres et 14 mètres pour les bâtiments publics.

L'aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions est réglementé selon l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- **La zone AUx :**

La réglementation de cette zone est conçue pour favoriser l'implantation et le bon fonctionnement de constructions à usage d'activités. Elle s'accompagne d'orientations d'aménagement qui précise l'organisation et l'insertion paysagère de la zone, de façon à respecter le caractère particulier d' « entrée de ville » du site.

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres par rapport aux voies : ce recul permet d'intégrer les espaces de stationnement et des plantations. Il permet aussi de donner plus d'ampleur à l'espace des voies de desserte.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives, de manière à ce que la distance par rapport à celles-ci soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce recul permet de conserver une organisation aérée des constructions les unes par rapport aux autres, d'éviter une trop grande proximité et de préserver un ensoleillement minimal.



#### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres hors tout.

La hauteur des bâtiments est limitée pour éviter l'implantation de bâtiments trop imposants dans le paysage.

#### Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions est réglementé pour satisfaire aux exigences imposées à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme dans la zone AUx afin de garantir l'insertion des constructions dans le site et de donner une image de qualité (voir ci-après chapitre D.5).

### **C. Dans les zones naturelles A et N**

Les règles visent à garantir une bonne insertion des constructions dans le paysage, à assurer la sécurité (implantation en retrait par rapport aux routes départementales), à permettre la circulation des engins agricoles (implantation en retrait par rapport aux chemins d'exploitation) et à permettre l'entretien des cours d'eau.

Des hauteurs maximales sont fixées pour assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage.

#### 3.2.5 La place du végétal

Dans l'ensemble des zones urbaines diffuses (UB) ou à urbaniser (AU), il est stipulé que les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Des pourcentages minimaux d'espaces verts sont instaurés pour les zones UB (15 %). Cette prescription a pour but d'inciter le constructeur à aménager les espaces libres sur son terrain et à ne pas le laisser à l'abandon ; il s'agit également d'éviter le traitement totalement minéral de la parcelle qui a pour effet d'augmenter les volumes d'eau de pluie à recueillir et à traiter.

L'introduction d'éléments végétaux rend l'espace urbain plus agréable et augmente les surfaces perméables et l'infiltration des eaux de pluie.

Ce pourcentage est porté à 50 % pour le secteur UA3 afin de conserver un aspect de jardin et une bande verte le long de la Bruche.

#### **Espaces boisés classés :**

Deux secteurs sont inscrits en « espaces boisés classés à créer ou à protéger » :

- Le premier (existant) est un bosquet situé à l'entrée sud en bordure de la RD422 qui constitue un accompagnement paysager important à conserver pour limiter l'impact visuel des futures constructions de la zone AUx en venant de Molsheim par la RD422. Superficie : 11,32 ares.
- Le deuxième est constitué par l'ensemble des zones pentues boisées du vignoble qui doivent être préservées pour ne pas aggraver le ruissellement et le ravinement des sols. Superficie : 4,79 ha.

### 3.3. Règles relatives à la densité

La densité n'est pas réglementée dans les zones naturelles et agricoles et dans le secteur UA1.

Elle est réglementée dans les autres secteurs UA, dans les zones UB et AU avec des valeurs du COS allant de 0,3 à 0,8.

Le COS précédent en secteurs UA du POS était élevé (1 et 2) et aurait pu conduire sur les grandes parcelles à des opérations trop importantes, difficiles à intégrer et à une évolution trop brusque de la population du village. Des simulations sur des parcelles existantes ont conduit à retenir ce nouveau COS de 0,8 qui réduit ce risque, tout en permettant une bonne occupation des terrains du centre village.

Pour le secteur UA1, le COS est supprimé car c'est un secteur de petites parcelles à forte emprise du bâti (souvent proche de 100%) où la densité est donc souvent élevée (supérieure à 1). Une limitation est cependant apportée pour les quelques parcelles plus importantes : emprise maximale 50 % pour les terrains de plus de 300 m<sup>2</sup>.

Afin de favoriser la réutilisation des bâtiments existants et ainsi la préservation du bâti et du paysage urbain, les opérations sur l'existant sont autorisées sans limitation de densité (pas de COS). Des dispositions de l'article 14 permettent également de tenir compte des opérations mixtes combinant parties neuves à créer et parties anciennes à conserver.

En zone UB1 et UB3, le COS a été réduit de 0,8 à 0,5 (plus proche de l'état existant) afin de limiter la densification de ces zones.

En zone UB2, le COS existant a été maintenu à 0,8 car il s'agit d'un secteur destiné à des petits collectifs qui peut présenter une densité comparable à celle du bâti existant.

Pour la zone d'extension AU1, une valeur moyenne de 0,6 a été retenue afin de permettre une bonne occupation de cette zone d'urbanisation future, dans un souci d'économie de la consommation des espaces à bâtir.

Dans la zone AUx, il n'existe pas de COS : la densité des constructions est notamment réglementée par l'article 9AUx limitant l'emprise au sol des bâtiments à 60% de la superficie de l'unité foncière.

### 3.4. Autres dispositions

#### ▪ Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent de localiser et délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements d'intérêt public.

Le plan prévoit des emplacements réservés pour améliorer la voirie existante :

- retournement à l'extrémité de la rue de la Croix pour le ramassage des ordures ménagères;

- élargissement de l'entrée de la rue des Romains dans la perspective de l'extension du Buehl.

et d'autres pour accompagner la réalisation des zones à urbaniser :

- pour le passage piétonnier et le passage de réseaux vers les zones IIAU2 au lieu dit « Schlotten » ;
  - pour le passage de réseaux depuis la zone AU du Buehl vers la Bruche.
- **Les marges de recul**

Des marges de recul des constructions sont inscrites aux plans en différents points :

- le long de la Bruche : recul courant de 6 mètres des constructions pour préserver le cours d'eau, recul particulier pour préserver en outre une zone de jardins ;
- le long des voies départementales : recul de 15 et 25 mètres pour assurer la sécurité. Et réduire les nuisances liées au trafic.

- **La délimitation des zones inondables**

Une trame spécifique indiquant les zones inondables est portée aux plans. Ces zones, qui constituent une servitude d'utilité publique, présentent aussi des dispositions supplémentaires au règlement du PLU afin de préserver la fonction d'épandage en cas d'inondation.

- **Les espaces boisés classés**

Le plan prévoit des espaces boisés classés qui ont une fonction paysagère (bosquet à l'entrée Sud en bordure de la RD 422) ou une fonction de maintien des terres et de lutte contre l'érosion (secteurs boisés et pentus dans le vignoble).

### 3.5. Motifs des changements apportés dans le cadre de la présente révision

- **En zone UA :**

Sur le fond, peu de changements sont apportés au contenu des articles 1 à 5 dans le cadre de la révision.

Les articles suivants relatifs à la forme urbaine sont modifiés pour mieux garantir la conservation de la forme urbaine de l'ancien village et mieux adapter les règles à la réalité du terrain :

- l'article 6 de la zone UA du POS a été précisé sur des cas particuliers (alignements et reculs) ;
- dans l'article 7, la règle de construction d'une limite à l'autre a été précisée : elle est valable sur une profondeur de 12 mètres et la continuité peut être assurée par un simple mur sur un tiers seulement du linéaire sur rue ;
- la hauteur maximale des constructions à l'égout est passée de 7 mètres à 6 mètres, cote plus conforme aux constructions anciennes. Des possibilités d'adaptation aux bâtiments voisins sont prévues. Une hauteur maximale de 11 mètres au faitage est ajoutée. Les bâtiments agricoles ne sont plus différenciés. Une hauteur maximale plus faible (4 mètres à l'égout) est fixée pour les constructions dans la zone UA3 ;
- réduction du COS de 1 ou 2 à 0,8 pour éviter les opérations neuves trop importantes sur les grandes parcelles ;

- suppression du COS pour le secteur du Bas-Village et pour les transformations de bâtiments existants, de façon à inciter à la préservation du paysage et du patrimoine bâtis.

▪ **En zone UB :**

Les règles ne changent pas fondamentalement : elles étaient adaptées à un tissu mixte et le même objectif est conservé :

- le COS de 0,8 est apparu trop élevé : dans le cadre de la révision, il a été réduit à 0,5 pour les zones UB1 et UB3 : principalement destinées à l'habitat individuel. Il est cependant maintenu à 0,8 pour le secteur UB2 destiné à recevoir du petit collectif,
- comme en zone UA, la hauteur maximale des constructions à l'égout est passée de 7 mètres à 6 mètres, cote plus conforme aux constructions existantes. Pour compléter la règle de hauteur maximale à l'égout, une hauteur maximale au faitage de 11 mètres est instaurée, en cohérence avec les règles de la zone UA et pour contrôler l'impact visuel des constructions,
- l'implantation par rapport aux voies a été assouplie pour favoriser une évolution des parcelles bâties.

▪ **En zones agricoles et naturelles :**

Le règlement du PLU vise à une protection de ces zones par la limitation des constructions autorisées et à une réduction de l'impact de ces dernières dans le paysage.

Les modifications apportées dans les règles de ces zones concernent les articles 1 et 2 avec la restriction des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone agricole :

- les constructions agricoles ne sont plus autorisées sur l'ensemble des zones mais sur un secteur A2 seulement ;
- les logements associés à ces constructions agricoles ne sont autorisés que si la nature de l'activité justifie la présence permanente de l'exploitant et à raison d'un logement par exploitation ;
- les lignes de transport d'énergie sont interdites.

## 4. EXPOSE DES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Des orientations d'aménagement ont été définies pour les secteurs géographiques d'extension suivants :

- Buehl : zones AUx (activités) et AU1 (habitat) ;
- Schlotten : AU2 (équipements publics).

Les projets d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations qui visent à garantir une urbanisation cohérente (en plus du règlement de zone).

Pour le Buehl, ces projets doivent en outre répondre aux exigences de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme car ils sont situés en partie dans les marges de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD422.

### Zones AUx et AU1

La zone AU1, d'une superficie de 190 ares, est destinée à recevoir une extension du village.

Elle est située sur la façade sud d'Avolsheim, à l'entrée depuis Molsheim.

Entre cette zone AU1 et la RD422, il est créé une zone AUx (anciennement NC), de superficie 82 ares, pour accueillir une petite zone d'activités en vitrine sur la route départementale et constituant un écran phonique pour la zone d'habitat à l'arrière.

L'urbanisation de cette zone aura un impact important sur le paysage de l'entrée sud d'Avolsheim, notamment le petit secteur d'activités AUx.

Les orientations d'aménagement visent à garantir la bonne insertion de ce site à l'entrée sud du village d'un point de vue fonctionnel (accès et voirie) et paysager.

Pour cela, elles définissent :

- un schéma de voirie avec raccordements à la RD422, aux rues du Buehl et des Romains ;
- le mode d'implantation des bâtiments d'activités le long de la RD422 et le traitement des abords à l'avant et à l'arrière ;
- l'organisation interne de la zone d'habitat avec un traitement particulier de la façade sud plus exposée à la vue depuis la route de Molsheim (accompagnement végétal et implantations des constructions).

### Zone AU2

Les orientations d'aménagement de cette zone de 3,48 ha située à la sortie Est vers Dachstein et Wolxheim visent d'abord à garantir la cohérence de l'urbanisation future, en particulier la cohabitation des équipements publics envisagés à court terme et des extensions envisagées à plus long terme.

Pour cela, elles donnent les principes des accès à la zone (routier et piétonnier) et des obligations d'un traitement paysager de l'entrée du secteur. Elles préservent aussi les possibilités de raccordement avec la zone IIAU2 voisine.

De plus, les orientations d'aménagement prennent en compte la présence des zones humides limitrophes potentiellement favorables aux batraciens en prévoyant que les opérations intègrent des mesures permettant la cohabitation des batraciens avec les aménagements futurs : traitement du fossé, maintien d'espaces suffisants en continuité.



**D. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN  
SUR L'ENVIRONNEMENT  
ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION  
ET SA MISE EN VALEUR**

L'un des objectifs du PADD d'Avolsheim est la mise en valeur des milieux naturels et des équilibres écologiques. La première action à mettre en œuvre consiste à économiser l'espace naturel en prévoyant un développement urbain maîtrisé et cohérent.

Le document d'urbanisme ainsi réalisé présente des aspects positifs qui limitent les incidences du plan sur l'environnement :

- le PLU délimite strictement les zones constructibles, évitant ainsi la dispersion des constructions et la dégradation des paysages,
- le PLU prévoit deux zones d'extension de taille limitée, avec des mesures d'accompagnement pour les intégrer au tissu bâti existant, pour traiter leur impact paysager et naturel,
- le PLU protège les espaces naturels en particulier forestiers, les zones agricoles, ici en grande partie viticoles, les paysages et prend en compte les risques naturels (inondations et coulées de boues notamment).

## **1. LE VILLAGE ET LES ESPACES PERI-URBAINS DESTINES A L'URBANISATION**

Le PLU d'Avolsheim a pour objectif, à travers ses réglementations graphiques et écrites, de conserver d'une part la silhouette urbaine et les perspectives paysagères et d'autre part de préserver la qualité du cadre de vie.

Le zonage permet de bien délimiter les zones constructibles et d'éviter le mitage et les extensions non contrôlées (importance et hauteur des projets de constructions d'immeubles collectifs par exemple).

Le plan définit des limites à l'urbanisation. Le zonage protège les éléments naturels et notamment les fronts ouest (côté vignoble) et est (plaine inondable) qui sont protégés de toute construction. En particulier, les bandes boisées situées sur les pentes les plus fortes du vignoble sont déclarées en « espaces boisés classés » du fait de leur rôle majeur dans la limitation du ruissellement à l'amont du village.

La philosophie générale a été de permettre dans les zones urbaines la coexistence de l'habitat et des activités, dans un souci de mixité et de souplesse, et dans la mesure où d'autres réglementations s'appliquent déjà pour prévenir les nuisances potentielles (divers règlements sanitaires ainsi que l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme permettant d'interdire les activités qui portent atteinte à la salubrité et à la sécurité publique).

Les dispositions du PLU permettent de protéger le patrimoine architectural et urbain : conservation de la forme urbaine, meilleure intégration des constructions nouvelles dans le contexte urbain.

Par ailleurs, le village ancien est soumis au permis de démolir car il est situé dans le champ de visibilité de Monuments Historiques. Ceci joue en faveur de la préservation du patrimoine bâti.

Le PLU a permis de définir les secteurs les plus adaptés à l'extension de l'urbanisation.

## Zones AU1 et AUx

Une expertise faunistique et floristique a été réalisée par le bureau d'études ECOLOR de fin août à début septembre 2007 et sur des données acquises en 2006 dans le cadre de la déviation de Molsheim.

Ce site est composé de petites parcelles non remembrées, composées de petites unités de prairies, de parcelles labourées, de friches herbacées, de quelques vergers vieillissants plus ou moins entretenus, de quelques haies fruitières issues de l'abandon des vergers.

### Incidences du projet

#### Incidences directes du projet

##### *Incidences sur les habitats biologiques*

L'urbanisation des zones AU1 et AUx va conduire à la perte d'environ 3 ha d'espaces agricoles et de structures arborées (vergers, friches fruitières).

Cette consommation d'espaces ne va pas concerner d'habitat biologique d'intérêt communautaire, ni menacé en Alsace. Ces habitats sont encore bien représentés à Avolsheim, généralement avec un meilleur état de conservation.

L'incidence apparaît ainsi non significative.

##### *Incidences sur les espèces végétales*

Le projet n'a aucune incidence sur des espèces végétales protégées, rares ou menacées.

##### *Incidences sur les espèces animales*

La présence de quelques espèces d'oiseaux dans les quelques structures arborées (Linotte, Pinson, Fauvette, Pouillot, Mésanges...) induit un risque de destruction d'espèces protégées pendant la période de reproduction (début avril à mi juillet).

En l'absence de zone humide pérenne, il n'existe pas de sites de reproduction, ni de peuplement significatif de batraciens. Il en est de même pour les libellules.

Cela reste possible pour les reptiles au printemps (notamment pour l'Orvet).

Le grand hamster, espèce protégée est potentiellement présent sur la commune d'Avolsheim. Cependant sa présence est très peu probable sur le site et n'est pas avérée lors des comptages de l'ONCF de 2005. De même sur les communes limitrophes de Molsheim et Soultz les Bains aucune espèce n'a été recensée. La Bruche et sa zone inondable isole ce site des noyaux de populations détectés sur les communes situés à l'est.

Par ailleurs, l'occupation actuelle n'est pas favorable à cette espèce (absence de culture céréalière, prédominance de friches arborées, proximité de zones habitées).

### **Incidence sur le fonctionnement écosystémique**

L'urbanisation du site ne vient pas rompre un corridor biologique significatif. En revanche, il serait opportun de conserver ou de recréer des refuges biologiques linéaires pouvant jouer le rôle de petits corridors entre la zone urbaine et les boisements de la Bruche.

### **Mesures environnementales**

Afin de conserver ou de recréer des refuges biologiques linéaires pouvant jouer le rôle de petits corridors entre la zone urbaine et les boisements de la Bruche et pour participer à l'intégration paysagère de la zone d'extension, le PLU a intégré les mesures suivantes :

- classement en espace boisé classé du petit boisement de Robiniers et de la friche fruitière à l'extérieur du site,
- intégration aux orientations d'aménagement que le petit talus faisant limite Sud de la zone AU1 situé dans le prolongement du bosquet classé servira de support pour recréer un espace arboré linéaire facilitant les liaisons entre la Bruche et les collines. De même, le talus Ouest de la rue des romains devra conserver un environnement arboré faisant lien avec les boisements de la Bruche.

Dans ces petits corridors, les clôtures éventuelles ne devront pas entraver le passage des petits animaux (insectes, reptiles, petits mammifères tels les lièvres).

Des plantations complémentaires y seront réalisées conformément aux orientations d'aménagement.

### **Information sur la réglementation en vigueur relative aux espèces protégées (code de l'environnement)**

*Pour éviter le risque de détruire des espèces protégées (même communes comme les petits passereaux et l'Orvet), les travaux de défrichage et de nivellement préalables devront intervenir en dehors des périodes de reproduction qui s'étalent d'avril à juillet.*

### **Nuisances**

Le secteur AU1, situé au sud, à l'entrée de l'agglomération, à l'Est de la RD422, ne crée pas de nuisances envers les constructions existantes. Les nouvelles constructions prévues en retrait de la RD422 pourront être situées « à l'abri » de petits bâtiments destinés à des entreprises désireuses d'être visibles le long de cet axe routier très fréquenté (zone AUx).

Pour la zone AUx, les entreprises de transport routier et de logistique ainsi que les installations classées soumises à autorisation (sauf des cas particuliers) y sont interdites car elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'habitat existant à Avolsheim.

En ce qui concerne l'impact sur la circulation, rappelons que la nouvelle zone AUx est conditionnée par la réalisation d'un accès sur la RD 422 à l'entrée sud du village (entrée et sortie). La circulation générée par cette future zone AUx, de taille réduite, apparaît ainsi négligeable comparée au flux principal de la RD422.

## **Zone IIAU1**

Une autre zone d'extension à plus long terme (IIAU1) a été prévue au nord, à la sortie de l'agglomération, en bordure de la RD42. Cette zone ne recouvre que des prairies banales. Aucune espèce rare de milieu humide ou de milieu sec ne se trouve dans cette zone. Aucun milieu naturel de valeur n'y sera détruit.

## **Zones AU2 et IIAU2**

Un site d'extension (AU2 et IIAU2) est prévu en zone non inondable et proche du ban communal voisin de Wolxheim.

Une étude environnementale a été réalisée sur le site par le bureau d'études ECOSCOP en mai 2006.

Ce site est composé :

- de différents stades d'Aulnaie-Frênaie ayant peu à peu colonisé l'espace agricole délaissé,
- d'une prairie humide pâturée,
- d'un fossé en limite Ouest du site, reste d'un ancien système de drainage qui n'est plus entretenu à ce jour et qui déborde épisodiquement. Ce fossé sera utilisé comme exutoire des eaux pluviales des zones à urbaniser.

## **Incidences du projet**

### **Incidences directes du projet**

#### *Incidences sur les habitats biologiques*

L'aulnaie-Frênaie correspond à un habitat d'intérêt communautaire en bon état de conservation à certains endroits (à savoir à l'ouest du site). La partie est, sur laquelle se situe le projet d'école a été défrichée. Ce peuplement récent de moins de 20 ans d'âge ne présentait pas de qualité particulière.

Notons que l'habitat de l'Aulnaie-Frênaie n'est pas protégé en tant que tel ; il a en revanche justifié la désignation de 7 sites NATURA 2000 dans le Département du Bas-Rhin.

Précisons également que cet habitat est présent en quantité importante sur Avolsheim et qu'il a été classé en zone N (à l'exception d'une petite partie en zone A).

#### *Incidences sur les espèces végétales.*

Aucune plante protégée ou patrimoniale n'a été observée sur le site, notamment la Gagée jaune.

### *Incidences sur les espèces animales*

Huit espèces d'oiseaux et l'écureuil roux protégés par la législation française ont été observés : coucou gris, rouge-gorge familier, loriot d'Europe, mésange charbonnière, pic vert, sittelle torchepot, fauvette à tête noire, troglodyte mignon. Ces espèces ne figurent ni sur la liste rouge des espèces menacées en Alsace, ni dans les annexes 1, 2 et 4 de la directive Oiseaux et de la directives Habita-Faune-Flore.

La présence de ces espèces animales induit un risque de destruction d'espèces protégées pendant la période de reproduction (début avril à mi juillet).

Une seule espèce figurant à l'annexe 4 de la directive habitat et nécessitant une protection stricte a été observée : la grenouille agile. Mais seul un individu a été vu. IL ne s'agit donc pas d'un peuplement significatif, mais plutôt d'un individu isolé, qui n'a par ailleurs plus été observé lors de nouveaux passages. Un contact auprès de l'association BUFFO a confirmé que ce site n'était pas recensé comme lieu de peuplement de cette grenouille. Néanmoins, le PLU a prévu des mesures favorables aux batraciens.

Ce site ne correspond pas à un habitat favorable au hamster commun (sol et couverture végétale défavorable).

### **Incidence sur le fonctionnement écosystémique**

Le site est inscrit dans la ZNIEFF de type II du ried de la Bruche très vaste et partiellement surbâti.

Le corridor écologique majeur de cette ZNIEFF est constitué de la Bruche doublée du Canal au niveau d'Avolsheim.

L'urbanisation du site ne portera pas atteinte à la fonctionnalité du corridor biologique majeur de la Bruche dans la mesure où il reste distant d'environ 250 mètres de la Bruche et étant donné que les espaces naturels ou agricoles maintenus présentent une occupation du sol variées (des boisements, des parcelles de vergers, des prés, des cultures) permettant le refuge ou le déplacement de la faune.

Notons la présence d'un corridor secondaire le long du fossé situé en limite Ouest du site reliant le village à la Bruche. Des mesures environnementales sont prévues au PLU pour maintenir ce corridor.

### *Concernant le fonctionnement hydrologique*

On observe un caractère humide en partie ouest du site qui est dû au débordement du fossé de drainage qui se jette dans la Bruche car il n'est plus entretenu et bouché. Ces eaux ne peuvent s'infiltrer dans le sol à cause de la présence d'une couche d'argile à faible profondeur au-dessus de la nappe phréatique.

Avant que la commune n'achète ce terrain il y a une 15 aine d'années, le fossé de drainage fonctionnait et le site était occupé par une prairie de fauche.

Il est prévu que ce fossé soit le milieu récepteur des eaux pluviales de ce site. Au préalable l'écoulement du fossé sera rétabli. L'urbanisation de ce site sera soumis à un dossier loi sur l'eau qui comprendra une notice ou étude d'impact du projet sur l'environnement.





### **Mesures environnementales**

Afin de conserver le corridor biologique secondaire en bordure du fossé et de prévoir des aménagements en faveur des batraciens qui supportent bien la cohabitation avec l'homme, les mesures suivantes ont été intégrées aux orientations d'aménagement :

- maintien d'une zone naturelle en continuité du fossé propice aux batraciens permettant leur alimentation, leur repos, leur déplacement
- création d'une mare à proximité du fossé pour la reproduction des batraciens.

Concernant les espèces d'oiseaux protégées recensées, ils pourront continuer à fréquenter le site, une zone naturelle étant préservée à l'ouest. Par ailleurs, ils trouveront des habitats similaires à proximité immédiate du site.

Cependant des mesures relatives aux périodes de travaux, imposées par le code de l'environnement devront être prises (voir l'information ci-dessous).

#### **Information sur la réglementation en vigueur relative aux espèces protégées**

*Pour éviter le risque de détruire des espèces d'oiseaux protégées, les travaux de défrichage et de nivellement préalables devront intervenir en dehors des périodes de reproduction qui s'étalent d'avril à juillet.*

Les zones AU2 et IIAU2 se situent sur un site sensible, mais le projet est acceptable vu l'intérêt public qu'il revêt, vu les mesures réductrices d'impact définis, vu le parti d'urbanisme général qui est très économe en consommation d'espace et qui protège les espaces naturels les plus riches.

La justification du choix du site pour l'école est précisée au chapitre C-1 « explication des choix retenus pour établir le PADD ».

### **Zone N2**

Signalons enfin l'instauration d'une petite zone N2 de 0,30 ha (zone naturelle faiblement constructible) jouxtant la zone UA1, car les constructions qui s'y trouvent ne sont pas raccordées aux réseaux.

La limitation des hauteurs des constructions permet de garantir leur insertion dans le site ou dans la silhouette urbaine.

Le contrôle de la densité permet d'éviter des opérations trop importantes qui risqueraient de déséquilibrer le développement de la commune.

## 2. LES ZONES AGRICOLES ET VITICOLES

La mise en œuvre des dispositions de la zone A vise avant tout à protéger les terres agricoles, et en particulier viticoles. Pour ce faire, le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol dont la nature se justifie au regard des secteurs de zone définis.

Les espaces affectés à l'agriculture dans le POS n'ont été réduits que du secteur AUx en bordure de la RD422, soit 0,82 ha.

Il faut ici insister sur le fait que l'activité viticole située sur des coteaux à pente accusée en amont du village a occasionné ces dernières années des coulées de boues à répétition lors d'épisodes orageux violents. Même si ces coulées sont liées à ces événements climatiques exceptionnels, certaines pratiques viticoles (arasement de talus, suppression de murets de pierres sèches, de haies arbustives, voire de bosquets entiers, parcelles non enherbées sur certains axes d'écoulement...) ont aussi nettement contribué à l'aggravation des phénomènes de ruissellement et à ses conséquences. Cette augmentation des arrivées d'eau boueuses ne permet plus aujourd'hui au réseau d'assainissement d'absorber le volume d'eau excédentaire généré.

Le classement des bois à mi-coteau sur les pentes les plus fortes est une première réponse à ces phénomènes. Toutefois, cette mesure en elle-même ne suffira pas si elle reste isolée. D'autres mesures devront être prises visant d'une part à agir sur les pratiques et les aménagements viticoles, et d'autre part à adapter, voire remplacer en tout ou en partie les aménagements hydrauliques existants. Sans une batterie de contre-mesures touchant aux aspects agronomique et hydraulique, à la fois complémentaires et efficaces, il est probable que les coulées de boues seront amenées à se répéter dans les années à venir.

A court terme, une étude spécifique devra être menée sur le sujet pour déterminer les mesures immédiates les plus efficaces à mettre en œuvre.

Un secteur de zone agricole constructible A2 a été localisé en tenant compte des exploitations existantes et de leur situation foncière. Il englobe des terrains non inondables ou inondables de type IV (où les constructions sont autorisées sous conditions) situés au nord-est du village.

Le secteur A2 n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. La limitation des hauteurs des bâtiments autorisés, l'obligation d'unité architecturale des bâtiments d'une même exploitation et le traitement paysager des abords faciliteront leur intégration dans le site.

## 3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La mise en œuvre des dispositions relatives aux zones naturelles et forestières d'Avolsheim vise avant tout leur protection : les incidences du PLU sur ces zones sont donc positives.

Un grand secteur N1 a été identifié : il correspond pour l'essentiel aux berges de la Bruche et de la Mossig et aux boisements et zones herbacées humides qui y sont attenants en plaine, soit la totalité des zones inondables de type I à III.

Ces zones N1 ont été retenues du fait de leur statut inondable ou leur caractère hydromorphe ce qui permet de viser un double objectif :

- préserver la qualité des milieux forestiers ou prairiaux existants depuis longtemps,
- préserver et améliorer à terme la qualité des cours d'eau traversant la commune.

La quasi-totalité des berges a conservé une ripisylve et des formations végétales herbacées très favorable à la préservation d'une trame verte jouant le rôle de corridor écologique pour les migrations faunistiques.

Ainsi, ces zones naturelles inondables ne sont pas destinées à changer d'affectation. Ces zones, humides pour la plupart, donnent ainsi au paysage un intérêt écologique notable, en particulier vis-à-vis des aspects faunistiques.

En termes de surfaces, il faut noter que les zones naturelles et forestières ont fortement augmenté (+39,54 ha) du fait du passage en zone naturelle des secteurs agricoles de la plaine (ex-NCa).

En réalité le total des zones agricoles et naturelles est maintenu : la petite réduction (2,42 ha) correspond au changement de dénomination de la zone sportive (ex-NDa) qui devient une zone urbaine UE (1,96 ha).

Les zones A et N représentent 80% de la surface du ban communal.

L'emprise des extensions urbaines s'élève à 7,17 ha et a été globalement maintenue. Ces extensions sont limitées et conçues comme une réponse raisonnable à la pression foncière et aux possibilités limitées de la commune, qui souhaite avant tout garder un cadre rural traditionnel agréable et tranquille.

#### 4. Le RISQUE D'INONDATION ET LES COULÉES DE BOUES

Le risque d'inondation a été pris en compte dans le zonage et le règlement : plusieurs zones constructibles sont concernées (zone inondable de type IV, définie par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992) :

- la majeure partie du secteur A2 destiné aux sorties d'exploitations ;
- deux sites déjà bâtis, les lotissements du Stade (en partie) et du Dompeter (en totalité) ;
- la zone UE destinée aux équipements collectifs ;
- une partie de la zone UB2 destinée à du petit collectif.

Dans ces secteurs, l'urbanisation est autorisée mais peut être soumise à des prescriptions particulières.

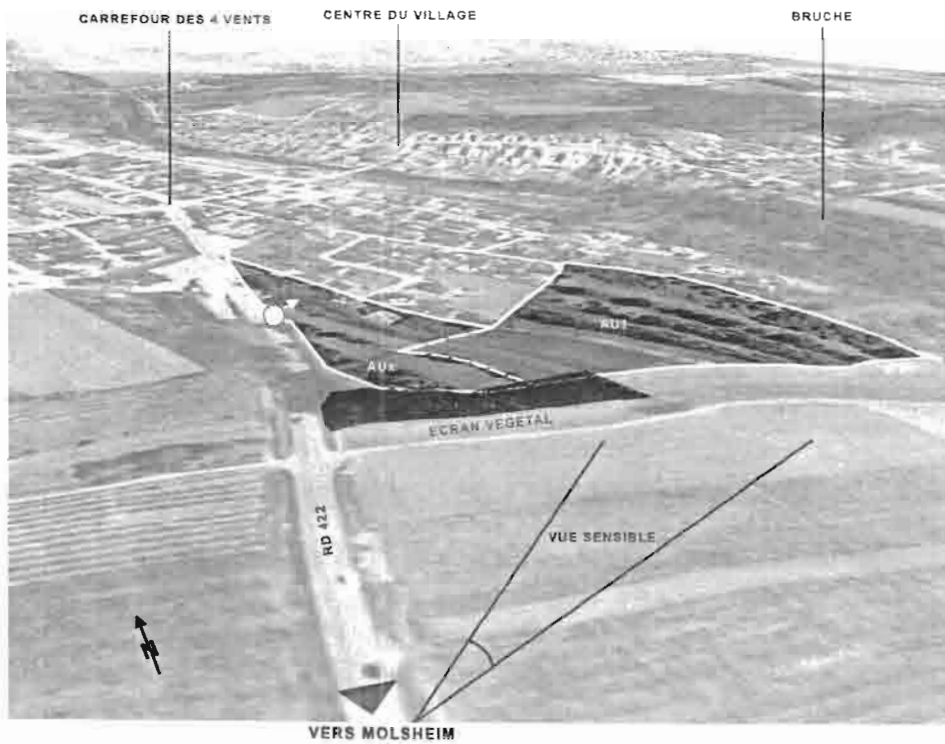
Les autres zones inondables (de type I et III) sont toutes classées en zones inconstructibles.

Le classement des espaces boisés des coteaux viticoles se veut aussi une première réponse exemplaire aux coulées boueuses constatées ces dernières années.

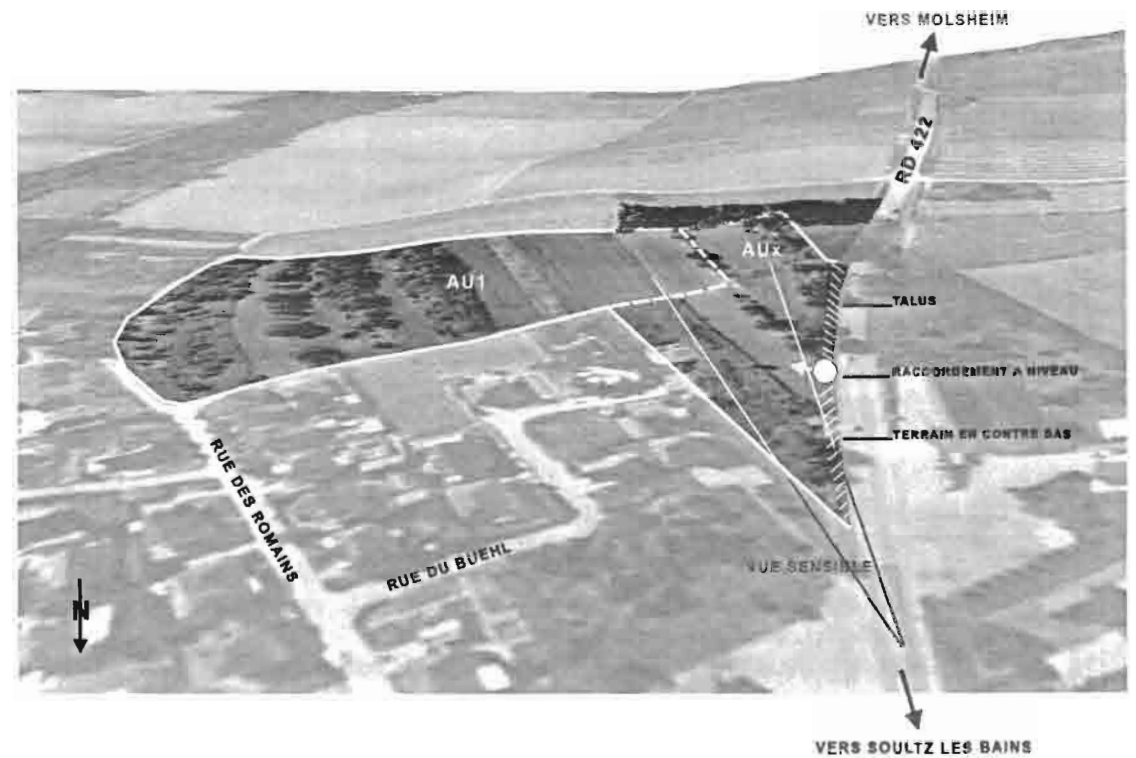
D'autres mesures tant agronomiques qu'hydrauliques, mais qui sortent du cadre de compétences du PLU, devront impérativement compléter cette initiative.

L'ensemble dessiné permet notamment de préserver les corridors écologiques le long des voies d'eau (Mossig, Bruche et son canal).

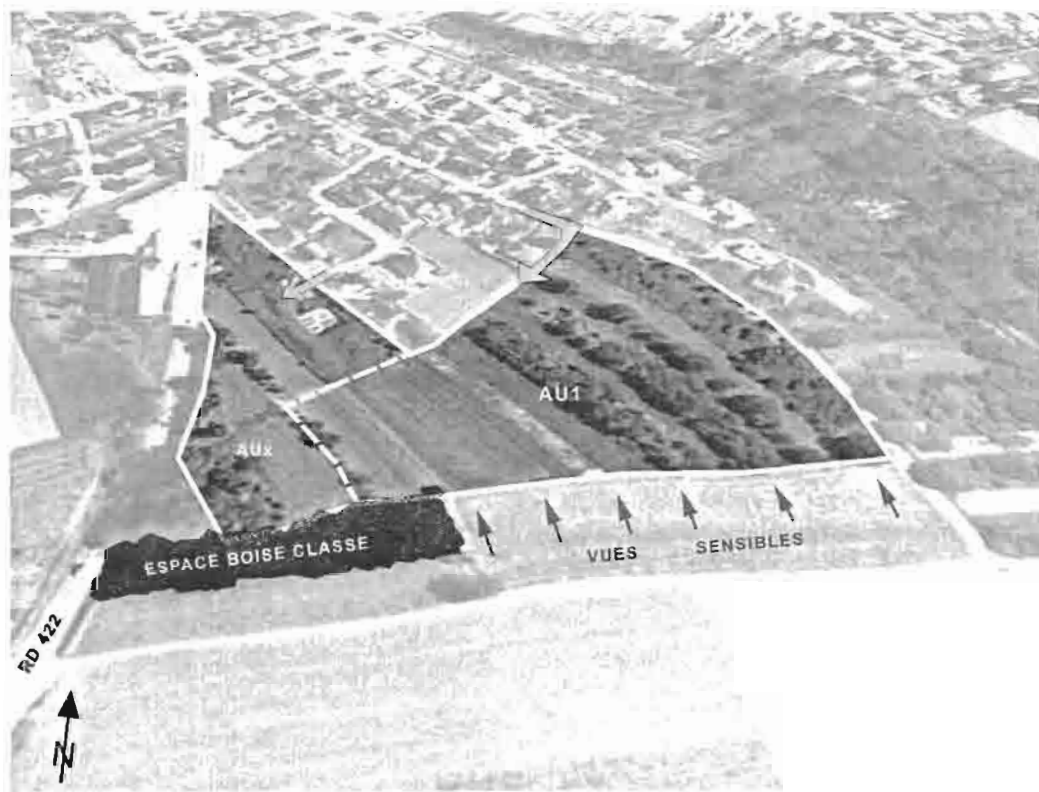
VUE OBLIQUE VERS LE NORD



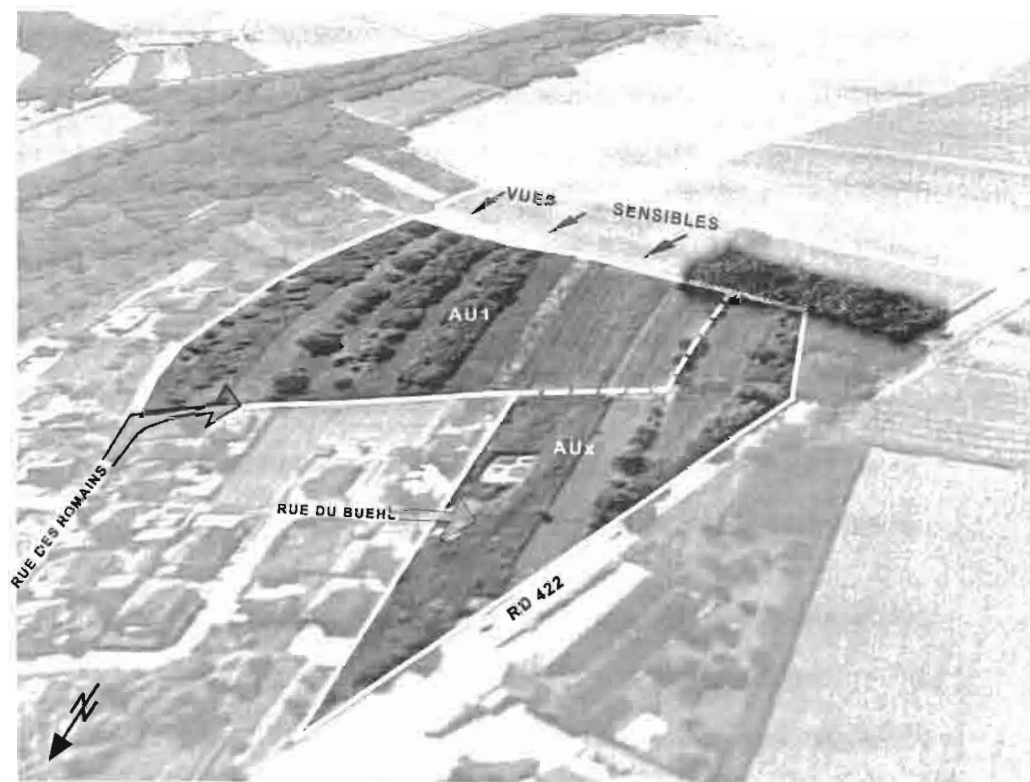
VUE OBLIQUE VERS LE SUD



VUE AERIEENNE RAPPROCHEE DEPUIS LE SUD



VUE AERIEENNE RAPPROCHEE DEPUIS LE NORD-OUEST





## 5. LES ZONES AUx et AU1 (BUEHL) - Prise en compte de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

### Description de l'état initial du site :

Localisation et description, occupation du sol, topographie, structure paysagère, réseau viaire et organisation

Il s'agit d'une zone mixte de prés, de cultures, de bois et de vergers, d'une superficie de près de 3 ha, située à l'entrée sud d'Avolsheim, en bordure de la RD 422.

D'un point de vue agricole, il s'agit de petites parcelles non remembrées, composées de prairies, de friches et de quelques bosquets ; il y subsiste aussi quelques prés-vergers. Ces parcelles ne sont pas exploitées intensivement et appartiennent pour celles qui sont encore cultivées à de petites exploitations.

Le site est bombé, en pente vers l'est et le nord. Il est bordé par un talus partiellement boisé côté route. Ce talus se réduit et s'inverse vers le nord, le terrain étant à niveau de la RD 422 à la hauteur de l'entreprise Antoni.

Il est limité au Sud par un rideau d'arbres sur une centaine de mètres (espace boisé classé).

Les abords de la zone côté route ont été récemment modifiés par la préparation des travaux routiers avec notamment la démolition d'un bâtiment (Bierkeller). Ces modifications ont sensiblement augmenté les nuisances sonores liées à la circulation sur la RD422.

La rue du Buehl débouche en attente dans la partie nord de la zone à la hauteur du raccordement possible avec la RD 422.

Le site est raccordé à l'extrémité de la rue des Romains par un chemin agricole en limite de zone qui relie la rue des Romains et la RD 422.

### Justification du projet et prise en compte des exigences de l'article L111-1-4 :

#### 1/ Les nuisances

##### **Pollutions sonore et atmosphérique :**

La création de la zone n'apportera pas de pollutions sonore et atmosphérique particulières, sauf celles liées éventuellement à certaines activités : elles devront alors comporter des systèmes internes de protection contre l'émission de ces nuisances éventuelles.

Au contraire, la localisation des activités en bordure de la RD 422 constituera un écran phonique bénéficiant aux habitations existantes et futures à l'arrière. Ceci représente une correction à l'augmentation sensible du bruit de la circulation causée par les aménagements routiers.

### **Pollution des eaux :**

La protection contre la pollution des eaux souterraines et de la Bruche sera assurée par un traitement des effluents. Le projet d'aménagement sera soumis à un dossier au titre de la loi sur l'eau nécessitant une notice ou étude d'impact.

### **2/ La sécurité**

#### **La sécurité routière :**

- Le raccordement à la RD 422 se fera par un carrefour permettant deux flux seulement (entrée depuis Moisheim, sortie direction Soultz), ce qui simplifie et sécurise la circulation.

Les risques naturels  
Les risques technologiques

P.M.  
P.M.

### **3/ La qualité de l'urbanisme**

Le réseau viaire se raccordera aux rues du Buehl et des Romains en évitant cependant par un dispositif adapté (chicane ou sens unique de circulation par exemple) les flux gênants de transit qui pourraient emprunter la rue du Buehl.

Par la création d'un accès depuis la RD 422, on apporte une alternative à l'accès unique actuel depuis le carrefour des Quatre-Vents : le nouveau quartier ainsi que les rues des Romains et du Buehl ne seront plus en impasse.

Les implantations des constructions sont définies aux orientations d'aménagement avec un ordonnancement des constructions selon les pentes du terrain et le parcellaire existant de façon à contrôler notamment la façade nouvelle sur la RD422.

### **4/ La qualité architecturale**

La qualité architecturale est favorisée par la réglementation de la zone qui limite les hauteurs, régleme les enseignes très perceptibles la nuit. Par ailleurs, les dispositions des orientations d'aménagement définissent les implantations préférentielles en tenant compte des vues (notamment côté RD422) et de la pente.

## 5/ La qualité des paysages

L'insertion de la zone AU1 est favorisée par l'obligation de création ou du maintien de plantations soulignant le projet urbain, et/ou protégeant les vues principales.

Elles sont principalement situées sur le périmètre : accompagnement végétal de la RD 422 (clôtures végétales), plantations accompagnant les constructions au Sud. Ces plantations viendront en complément du bosquet existant à l'entrée Sud en sommet de la côte qui est classé en espace boisé à préserver.

Les vues à partir de la RD 422 en venant du Sud, seront adoucies par des plantations.

Le bosquet existant classé en espace boisé classé est maintenu et forme un écran boisé en sommet de crête. Il sera prolongé par une bande arborée en limite sud de l'opération.

Les vues à partir de la RD422 dans l'agglomération seront soignées : clôtures éventuelles de type végétal, pas de stockages et dépôts visibles, stationnement est implanté du côté de la voie de desserte interne.

Les limites privatives avec les zones AU1 et UB seront composées de haies vives pour atténuer l'impact visuel des bâtiments d'activités.

## **E - TABLEAU DES SUPERFICIES ET EVOLUTION DES SURFACES.**

**EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES**  
(en hectares)

ZONES	POS approuvé Surfaces en Ha	POS Surfaces recalculées en Ha	PLU Surfaces en Ha	Variation POS/PLU en Ha
ZONES URBAINES	UA 8,70		<u>UA</u> 8,21	
			dont UA1 2,46	
			UA2 3,64	
			UA3 0,85	
	UB 11,60		<u>UB</u> 13,55	
			dont UB1 16,24	
			UB2 0,91	
			UB3 1,40	
	UX 2,50		<u>UE</u> 1,96	
TOTAL	<b>22,80</b>		<b>28,72</b>	<b>+5,92</b>
ZONES D' URBANISATION FUTURE	INA 8,60		<u>AU</u> 5,38	
			dont AU1 1,90	
			AU2 3,48	
			<u>AUx</u> 0,82	
	IINA 1,80		<u>IIAU1</u> 0,70	
			<u>IIAU2</u> 1,64	
TOTAL	<b>10,40</b>		<b>8,54</b>	<b>-1,86</b>
ZONES AGRICOLES	NC 132,70		<u>A1</u> 83,96	
			<u>A2</u> 4,91	
TOTAL	<b>132,70</b>		<b>88,87</b>	<b>-43,83</b>
ZONES NATURELLES et FORESTIERES	ND 17,10		<u>N1</u> 56,57	
			<u>N2</u> 0,30	
TOTAL	<b>17,10</b>		<b>56,87</b>	<b>+39,77</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>183,00</b>		<b>183,00</b>	<b>0</b>

## INDEX DES ILLUSTRATIONS

Photo aérienne	7
Territoire administratif	9
Communauté de communes de la Région de Molsheim Mutzig	12
Projet routier	22
Le milieu physique	25
L'occupation agricole des sols	27
Zones inondables	31
Patrimoine biologique	34
Servitudes d'utilité publique	41
Ancien plan cadastral de 1818	42
Evolution du bâti	44
Le parcellaire	46-47
Unités foncières bâties	48
Propriétés communales	49
Patrimoine bâti	51
Fonctions du bâti	53
Les quartiers	55
Le village dans son environnement	60
Emprise parcelles bâties	75
Réseau viaire	61-62
Photos du Buehl	98
Vues aériennes lointaines	102
Vues aériennes proches	103



## BIBLIOGRAPHIE

### **Disponible en mairie**

- Aménagement de la RD 422 - étude effectuée par la DDE de Molsheim
- Aménagement de la place de l'ancienne gare – étude effectuée par l'Atelier Paysager MARZOLFF à GUNDERSHOFFEN
- Aménagement du Parc Audéoud – étude effectuée par la DDE de Molsheim
- Publication du livre «Au fil du temps entre Bruche et Mossig » - fait par ACLAMA (association d'Avolsheim)
- Etude botanique du site du Schlotten – ECOSCOP – Mai 2006.

### **Disponible au SDAU**

- Schéma Directeur de l'agglomération de Molsheim-Mutzig
- POS en vigueur
- Carte géologique de la France au 1/50000
- Carte des terres agricoles 1/50000
- Inventaire des zones humides et des cours d'eau remarquables du département – mars 1996 – CG67 et DDAF
- PLH
- Molsheim-Mutzig / Bourg centre associé

### **Disponible sur Internet**

[http://www.photo-alsace.com/2\\_photo/ville-village/avolsheim.html](http://www.photo-alsace.com/2_photo/ville-village/avolsheim.html)

<http://www.cc-molsheim-mutzig.fr>

<http://www.memoire-de-vies.com/html/avolsheim.html>

<http://www.taxi.com>

[http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee.fr\\_fr](http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee.fr_fr)