



CC

- Carte communale -

Commune de **GRASSENDORF**

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration CC le 22/01/2007
Prescription PLUI le 15/12/2015

ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté communautaire du
31 juillet 2019



A Hochfelden,
le 31/07/2019,

Le Président,
Bernard FREUND



Communauté de communes
du Pays de la Zorn
43 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN



AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Préfecture du Bas-Rhin
II^e Direction - 2^e Bureau

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral de ce jour

Strasbourg, le 22 JAN, 2007



Le Préfet
R. le Préfet
Le Secrétaire Général

Signé : Raphaël LE MÉHAUTÉ

FEVRIER 2006

ACTION URBAINE

*Carte communale approuvée
par le Conseil Municipal le 7 août 2006*



Le Maire
Bernard INGWILLER

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU TERRITOIRE COMMUNAL	5
1.1 SITE ET SITUATION	5
1.2 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	8
1.2.1 <u>ANALYSE CLIMATOLOGIQUE</u>	8
1.2.2 <u>ANALYSE GEOLOGIQUE</u>	8
1.2.3 <u>ANALYSE HYDROLOGIQUE</u>	8
1.2.4 <u>ANALYSE TOPOGRAPHIQUE</u>	9
1.2.5 <u>ANALYSE ENVIRONNEMENTALE</u>	9
1.2.6 <u>ANALYSE PAYSAGERE</u>	10
1.3 L'ENVIRONNEMENT HUMAIN	12
1.3.1 <u>ANALYSE DE LA POPULATION</u>	12
1.3.2 <u>ANALYSE SOCIO – ECONOMIQUE</u>	14
1.3.3 <u>ANALYSE URBAINE</u>	15
1.3.4 <u>ANALYSE VIAIRE ET ENTREES DE VILLE</u>	18
1.3.5 <u>ANALYSE DES RESEAUX TECHNIQUES</u>	18
1.3.6 <u>ANALYSE DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUTRES CONTRAINTES</u>	20
1.4 PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	21
1.4.1 <u>DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT</u>	21
1.4.2 <u>LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</u>	21
1.4.3 <u>LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS</u>	21
2. CHOIX RETENUS	30
2.1 GENERALITES	30

<u>2.1.1</u>	<u>LES OBJECTIFS GENERAUX DE LA COMMUNE</u>	
<u>2.1.2</u>	<u>LES ORIENTATIONS GENERALES DE LA CARTE COMMUNALE</u>	30
<u>2.1.3</u>	<u>COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION DE STRASBOURG</u>	30
2.2	CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS	30
<u>2.2.1</u>	<u>LES SCENARII PROPOSES</u>	31
<u>2.2.2</u>	<u>LES SCENARII RETENUS</u>	31
<u>2.2.3</u>	<u>BILAN DES SURFACES</u>	33
<u>2.2.4</u>	<u>REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE</u>	40
		40
3.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	42
3.1	EVALUATIONS	
<u>3.1.1</u>	<u>IMPACTS SUR LE PAYSAGE</u>	42
<u>3.1.2</u>	<u>IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL</u>	42
<u>3.1.3</u>	<u>IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN</u>	42
3.2	MODES DE PRESERVATION	42
<u>3.2.1</u>	<u>LES PROTECTIONS : MESURES DE PROTECTION CONTRE LE RUISSELLEMENT</u>	43
<u>3.2.2</u>	<u>RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES</u>	43
<u>3.2.3</u>	<u>RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</u>	45
		46
4.	CONCLUSION	47
5.	LE DOCUMENT GRAPHIQUE	49

PREAMBULE

La commune de GRASSENDORF a souhaité se doter d'une Carte Communale. Ce document est adapté aux communes de taille modeste ou aux communes ne subissant pas de forte pression foncière. Ce qui est le cas pour la commune.

Elaborée à l'initiative de la commune, la carte communale précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme en respectant les principes énoncés aux articles L.110, L.121-1, L.124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, selon l'article **L.110** du Code de l'Urbanisme, le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande des déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Les cartes communales doivent être élaborées selon les principes énumérés dans l'article **L. 121-1** du Code de l'Urbanisme qui dispose que « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des

besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Les dispositions des 1^{er} et 3^{ème} sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1.

L'article **L.124-1** du Code de l'Urbanisme dispose que « les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1 ».

L'article **L.124-2** du même Code rappelle en outre que « les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. **Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.(...) ».**

Beaucoup de communes rurales souhaitent établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles, mais n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd à gérer et plus complexe.

La loi « Solidarité et Renouvellement urbain » donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique.

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent, de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, alors que, jusqu'à présent, seules les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) avaient cette compétence.

La Carte Communale est composée de deux éléments majeurs :

- Le rapport de présentation :

Il expose les prévisions dans divers domaines :

- ❖ Etat initial du site ;
- ❖ Démographie et économie ;
- ❖ Préservation et mise en valeur des paysages ;
- ❖ Conséquences sur l'environnement ;

Il explique les choix retenus et les justifie.

- Le document graphique :

Il délimite les secteurs constructibles et ceux qui ne le sont pas.

Il peut préciser l'affectation d'une activité à une zone (s'il y a incompatibilité avec la proximité d'habitations, par exemple une installation classée).

1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 SITE ET SITUATION

La commune de GRASSENDORF est située dans le canton de HOCHFELDEN et dans l'arrondissement de STRASBOURG Campagne.

Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de la ZORN.

Ce territoire connaît un fort dynamisme à la fois démographique et économique. Comme les autres franges situées en front de périurbanisation, le pays de la ZORN se voit confronté à un enjeu de maîtrise de la transition (péri)urbaine :

- en régulant la consommation des espaces (développer la planification) ;
- en trouvant des synergies locales pour un développement plus endogène et une meilleure complémentarité avec les territoires voisins.

A l'échelle supra - communal, la commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de STRASBOURG.

Le Schéma de Cohérence Territoriale fixe les orientations générales de l'aménagement de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre les zones à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières. Il fixe également les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. L'objectif d'un SCOT est de favoriser une coopération entre l'ensemble des communes faisant partie d'un même bassin de vie.

Les cartes communales doivent être compatibles avec les SCOT.

La surface du ban communal est de 225 hectares, ce qui représente une taille assez modeste.

Les communes limitrophes sont :

- PFAFFENHOFFEN et RINGELDORF au Nord
- MORSCHWILLER à l'Est
- ETTENDORF au Sud-Ouest

- HUTTENDORF au Sud-Est

La commune se caractérise par une bonne accessibilité routière. Située à proximité de la RD 419, route à grande circulation reliant BRUMATH à PFAFFENHOFFEN, elle est notamment bien desservie par le réseau de transports collectifs interurbains du Conseil Général. Elle n'est pas très éloignée des gares d'OBERSMODERN (10 km) et de BRUMATH (14 km) et se trouve donc assez bien desservie par le réseau ferroviaire.

Analyse de l'accessibilité routière entre GRASSENDORF et les grands pôles environnants :

- GRASSENDORF – HAGUENAU

Temps = 21 minutes
Distance = 21 kilomètres



- GRASSENDORF- SAVERNE

Temps = 31 minutes
Distance = 28 kilomètres



- GRASSENDORF – STRASBOURG

Temps = 28 minutes
Distance = 33 kilomètres



Localisation de GRASSENDORF

dans le Bas-Rhin



 **COMMUNE DE GRASSENDORF**

1.2 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

1.2.1 ANALYSE CLIMATOLOGIQUE

Le climat est de type **semi-continental**.

Les courbes de températures moyennes montrent un climat assez contrasté entre un hiver rigoureux (autour de 0°C en moyenne) et un été assez chaud (autour de 20°C en moyenne) avec des jours de fortes chaleurs (plus de 35°C).

Quant aux pluies, elles sont de faible intensité et concentrées sur l'été et l'automne.

Les vents suivent principalement une direction Sud-Ouest / Nord-Est. Leur moyenne s'établit aux alentours de 15km/h avec une pointe à 155km/h pendant la tempête de décembre 1999. (source : Météo France).

1.2.2 ANALYSE GEOLOGIQUE

Le village est situé dans l'ensemble géologique dit du « Fossé Rhéna ». Ce type de paysage géologique est marqué par la domination des loess. Le village est installé dans une vallée sèche, sur le contrefort exposé aux vents dominants. Les terres sont très riches, ce qui explique la domination paysagère des cultures dans ce secteur (surtout blé et houblon).

Les matériaux en présence sont, les alluvions, les kératites, les colluvions, les limons, les marnes.

La commune de GRASSENDORF est concernée par un risque de **ruissellement**.

Dans les zones agricoles, le ruissellement (écoulement par gravité de l'eau à la surface du sol) lié à de fortes précipitations entraîne le départ de terres par érosion, de façon insidieuse en emportant les éléments fertiles du sol, ou de façon spectaculaire en creusant de profondes ravines. L'érosion des sols se développe lorsque les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans le sol. L'érosion provoque des dégâts aux terres agricoles mais a aussi des conséquences au delà du sol lui-même, puisqu'elle entraîne une dégradation de la qualité des eaux et le déplacement de sédiments qu'il faut ensuite gérer.

Les facteurs provoquant ces ruissellements sont, par période :

AUTOMNE - HIVER	PRINTEMPS - ETE
<ul style="list-style-type: none">- sensibilité à la battance (la battance provient de la désagrégation des structures de surface et consiste en la formation, à la surface du sol de croûtes de battance) : sur des sols battus, le ruissellement peut subvenir même sur des pentes faibles (inférieures à 5%) et lors de précipitations peu élevées.- Occupation des sols : absence de protection par un couvert végétal significatif en automne et en hiver. Les chantiers de récoltes, les cultures d'hiver et les intercultures nues sont favorables au ruissellement.	<ul style="list-style-type: none">- occupation des sols : absence de protection par un couvert végétal lors des orages de printemps et du début de l'été.- forte intensité des précipitations ;- la sensibilité à la battance si les sols n'ont pas été retravaillés ;- la pente, si les sols ne sont pas battus.

A l'amont, les dégâts concernent directement les agriculteurs et leurs parcelles. A l'aval, les conséquences de ce ruissellement affectent les installations humaines (eau chargée dans les bâtiments, sur les routes).

1.2.3 ANALYSE HYDROLOGIQUE

Il n'existe aucun cours d'eau de première importance sur la commune. Il y a seulement un petit ruisseau pérenne (le SCHWEINBACHGRABEN) au Sud de la commune, relativement loin du village et accessible que par des chemins agricoles, ainsi qu'un fossé, au Sud du village, dans le vallon central. Le SCHWEINGRABEN s'écoule dans une orientation Nord/Sud, tandis que le fossé part du cœur du village et traverse la commune vers l'Est.

1.2.3.1 Le SCHWEINGRABEN

Il naît au lieu-dit « L'ENGLISCHERBERG » à près de 160 m NGF, puis coule vers le Sud en direction de MINVERSHEIM où il est rejoint par d'autres rus. Lorsqu'il quitte la commune (entre les lieux-dits « IM THAL » et

« ALTENBERG ») il n'est plus qu'à 115 m NGF. Le ruisseau est très encaissé dans sa vallée.

1.2.3.2 Le fossé

Il n'a, apparemment, pas de nom. Il est souvent à sec sur le ban communal.

. La réglementation préconise une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre du lit mineur.

1.2.3.3 Autres points d'eau

- Puits (au Sud-Est du village) ;
- Réservoir qui sert de réserve incendie de 120 m³ (au centre du village).

1.2.4 ANALYSE TOPOGRAPHIQUE

1.2.4.1 Généralités

Le village de GRASSENDORF est situé au Nord-Est de la commune, à flanc de coteau mais en partie basse, ce qui donne au village son côté excentré, loin de tout et surtout qui permet d'être en retrait de la Départementale 419.

1.2.4.2 Les altimétries

GRASSENDORF étant situé sur un plateau complexe et très ondulé, on ne peut pas décomposer simplement son territoire, aussi, afin d'en faciliter la lecture nous le découperons en **deux parties** :

Organisation dans la partie Nord de la commune (jusqu'au lieu-dit « BREMAECKER »)

- Le point le plus haut est sis à l'extrémité Nord-Est du ban à 292 m NGF, sur le versant de la colline HINTENABSTUCKER (dont le sommet culmine à 300 m NGF hors commune), la culture du maïs y est omniprésente.
- Ensuite, la pente intermédiaire descend jusqu'à 240 m NGF, ici les cultures du blé et du maïs dominant, surtout sur le versant exposé aux

vents dominants, tandis que ceux qui en sont protégés abritent plutôt des houblonnières.

- Puis vient une petite demi-lune, dans laquelle a été bâti le village. Le point le plus bas est sis dans la partie Est du fossé autour de 210 m NGF.

Organisation dans la partie Sud de la commune (à partir du lieu-dit « BREMAECKER »)

- Le point haut est sis au lieu-dit « ENGLISCHERBERG » et culmine à 287 m NGF.
- Le versant rayonne en étoile avec des pentes relativement douces vers le Nord et l'Est et très encaissées vers le Sud (passant de 280 à 230 mètres en moins de 300 mètres).
- C'est dans le contrebas que l'on trouve le ruisseau et le point le plus bas (autour de 210 m NGF).

1.2.5 ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Zone de Protection particulière

Tout d'abord, la commune est couverte par une **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II, appelée « Secteurs de Vergers »**.

Une ZNIEFF correspond à un recensement du patrimoine naturel (espaces naturels exceptionnels et représentatifs marqués par la présence d'espèces végétales et/ou animales protégées, rares ou menacées, endémiques ou d'intérêt communautaire) d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

Le périmètre de cette ZNIEFF de type II correspond au secteur écologique des collines loessiques du piémont des VOSGES du Nord. Il s'agit des vergers périphériques et de ceux imbriqués dans les zones de cultures annuelles. Ces vergers constituent un patrimoine paysager à préserver notamment en raison des abattages d'arbres fruitiers, de la céréaliculture en extension et de l'expansion des lotissements périurbains.

A cette protection écologique nous pouvons rajouter que ces dernières années, sur le ban communal, des ruissellements ont affecté le village. Rappelons que le **principe de précaution** devrait s'appliquer partout où ces ruissellements ont été observés.

Remarque : qu'est-ce qu'une ZNIEFF ?

L'inventaire des ZNIEFF est basé sur la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 relative aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Il n'a donc pas en lui-même de valeur juridique directe.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **les zones de type I** : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux, rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou des transformations même limitées;
- **les zones de type II** : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones il importe de respecter les grands équilibres écologiques.

Ces éléments sont portés à la connaissance du public et des aménageurs pour être pris en compte dans les décisions d'aménagement. Il faut donc veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité.

1.2.6 ANALYSE PAYSAGERE

1.2.6.1 Généralités

GRASSENDORF est compris dans le Grand Paysage de l'Arrière **KOCHERSBERG, cerné par le PAYS de HANAU.**

Le KOCHERSBERG est une région très riche agronomiquement ; c'est le « grenier à blé de l'Alsace ». Les cultures sont diversifiées. Les agglomérations se sont faites à partir d'un croisement de voies. On note la présence de grandes fermes à cours fermées au centre, repoussant à la périphérie les journaliers ou exploitants.

Le village est caché en fond de vallon depuis la Route Départementale 419, de façon à ce que l'on ne voit que les cultures. Le tout donne toute sa valeur

au site : des versants cultivés agrémentés par endroits de quelques bosquets épars ou de vergers, et un cortège végétal qui accompagne le village. L'habitat n'est pas mis en avant, laissant ainsi la « nature » dominer le paysage.

1.2.6.2 Les unités paysagères

On peut découper le territoire communal en trois Unités Paysagères :

La définition d'unités paysagères prend en compte la géographie (relief, sols, hydrologie), l'évolution et l'histoire des sites (activités, occupation de l'espace), les grands paysages actuels, la forme des espaces bâtis (implantation sur le relief, mode d'urbanisation, intégration dans le paysage) et les caractéristiques architecturales (patrimoine, type de bâti, couleurs, matériaux).

- **Au Nord, les premiers contreforts des collines du plateau de Brumath où la couverture est dominée par la culture de blé et de maïs :**

Cette entité paysagère est marquée par l'activité agricole. Son impact sur le paysage est tellement important du fait notamment de son intérêt économique. Les cultures dominent. Cette partie offre une vue dégagée sur la commune.

De plus, cette partie de l'arrière KOCHERSBERG est facilement identifiable puisqu'elle englobe toute la partie supérieure à la Route Départementale 419.

Complètement au Nord, c'est la différence de topographie qui marque la limite de cette entité paysagère.

- **Le bas de versant occupé par le village :**

Cette bande est très importante puisqu'il s'agit du cœur de la commune. Le versant est descendant. Dans cette unité paysagère c'est le caractère urbain qui domine, avec le bâti et les routes. Cette unité est en contradiction avec les deux autres, qui elles, qualifient des zones naturelles. Le bâti est plus regroupé au centre du village. Autour, on note un habitat plus dispersé. Il faut préciser la richesse du « Petit Patrimoine » avec des crucifix, des niches et autres éléments d'ornement.

Par ailleurs, on note des diversités architecturales liées aux différents types de bâti : bâtiments agricoles, maisons de ville, anciennes fermes.

Le centre du village souffre d'une centralité difficilement identifiable. En effet, le centre géographique du village est spatialement dissocié du centre administratif (école, mairie) localisé à l'Ouest de la commune. Cette situation devrait peut être évoluer dans les prochaines années puisque la municipalité envisage de déplacer la mairie dans le bâtiment de l'ancien Crédit Mutuel. Ce changement permettrait de définir clairement une centralité. Un aménagement paysager (plantations, mobilier urbain) pourrait accompagner ce projet pour bien définir cet espace public central.

- **Les parties Sud et Ouest de la commune, les parties cultivées de la commune:**

Le Sud de la commune de GRASSENDORF offre un paysage de champs labourés et cultivés reflétant une agriculture dynamique. A l'Ouest, l'agriculture est dominée par les houblonnières. Notons la présence de quelques rares vergers dans cette zone.

On est ici dans un paysage d'openfield « champs ouvert », marqué par un paysage à perte de vue. Aucun élément ne vient obstruer la vue si ce n'est la topographie qui délimite les perspectives visuelles de la commune.

Les larges étendues de cultures, avec une organisation des sols en grande parcelles rendent le paysage très régulier. La perception est étroitement liée à l'horizontalité des lignes.

Vue du village depuis le versant Sud de la commune :



→ La structure paysagère donne au village une certaine quiétude puisqu'il est visuellement préservé du grand axe de circulation proche. En effet, depuis la route principale qui relie RINGELDORF à MORSCHWILLER(RD 419) ne sont

visibles que quelques toits de maisons. Cela s'explique par son positionnement altimétrique et la présence d'un rideau arbustif relativement dense.

1.2.6.3 Les éléments paysagers marquants

Les éléments architecturaux :

Ils sont divers et sont la marque d'une très forte piété :

- L'Eglise Sainte Agathe (1824). L'architecture globale est sobre, dans le respect des autres églises catholiques alsaciennes. Cependant, notons une particularité, c'est la reconstitution de la Grotte de Lourdes en contre bas.
- Le petit patrimoine culturel est très riche sur la commune : des calvaires et croix sont répertoriés, mais également des niches sur le linteau de porte (elles abritent presque toutes une statuette de la vierge, du Christ ou de Sainte Agathe,).
- Les ornements sont également très présents : des symboles sculptés ou collés en façade, des éléments temporaires (végétaux, objets, ...),

Notons également la présence d'autres éléments architecturaux, non-pieux. Ceux-ci sont positionnés à divers endroits de la commune, et mettent le village en valeur.

L'agriculture et la sylviculture :

Concernant les terres agricoles, elles sont sises sur les versants les moins abrupts de la commune.

La dualité architecturale du centre - village :

Présence de fermes et maisons avec des colombages très intéressants



Parti d'un corps de ferme du XVIIIème siècle : le colombage est mis en valeur par une couleur (lie-de-vin, proche de l'originelle) en contraste avec celle du torchis (ocre terreux).

Maison d'angle (rue des mûriers et rue de la montée) : ici le colombage comprend un arc courbé, ce qui est rare. La couleur fait également contraste (rouge pour les boiseries et blanc pour la façade).



L'architecture du village est assez **homogène**. Cependant, quelques maisons, plus modernes contrastent avec l'ambiance générale de la commune (toitures plates des garages par exemple). Mais, certaines constructions modernes ont fait un effort sur les tons, couleurs et volumes afin de permettre cette harmonie globale (rue des noyers). Harmonie qu'il faudra tenter de préserver dans l'avenir.

Point sur les bâtiments en ruine ou abandonnés :

- Concernant un bâtiment menaçant de ruine et mettant en cause la sécurité publique, la responsabilité du maire peut être engagée en cas d'accident. Cette situation est réglementée par le **code de la construction**.

Ainsi l'**article L.511-1 à 4** permet au maire de prescrire la démolition ou des réparations. Si le propriétaire ne s'exécute pas dans le délai fixé, le tribunal administratif statue et peut autoriser le maire à faire procéder aux travaux d'office à la charge du propriétaire. Les délais sont réduits en cas de péril imminent.

- Concernant des bâtiments, installations ou terrains manifestement plus entretenus : le maire peut faire reconnaître l'état d'abandon manifeste, afin d'exproprier le bien pour cause d'utilité publique. Ce cas est réglementé par le **code des collectivités**.

Ainsi selon l'**article L.2243-1 à 4**, le maire constate par procès verbal l'abandon manifeste. Après affichage en mairie, insertion dans deux journaux et notification au propriétaire (s'il est connu), et si le propriétaire n'a pas fait procéder à des travaux dans un délai de 6 mois, l'abandon manifeste est reconnu. L'expropriation peut se poursuivre pour réaliser des logements ou tout objet d'intérêt collectif.

→ Le village se caractérise donc par une **grande qualité paysagère**. A partir de là, il paraît évident que la carte communale devra prendre en compte la dimension paysagère et la protection des espaces naturels. Le paysage

participe à la qualité du cadre de vie. Et, la qualité du cadre de vie est un facteur d'attractivité vis-à-vis de toutes les populations (habitants, touristes).

1.3 L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

RAPPEL RELATIF A L'HISTOIRE A GRASSENDORF

L'origine toponymique du nom vient probablement de :

- GRASS = un anthroponyme germanique, mais signifie aussi pré en alsacien, et
- DORF = village en allemand.

Le site semble avoir été habité dès l'époque gallo-romaine, puisque certaines découvertes archéologiques ont été faites au village disparu de « BACHOFFEN ». GRASSENDORF fut un village impérial du Grand baillage de HAGUENAU. Lors de la guerre de 30 ans, GRASSENDORF perdit la grande majorité de sa population et fut repeuplée par des immigrants, essentiellement français.

1.3.1 ANALYSE DE LA POPULATION

1.3.1.1 Démographie

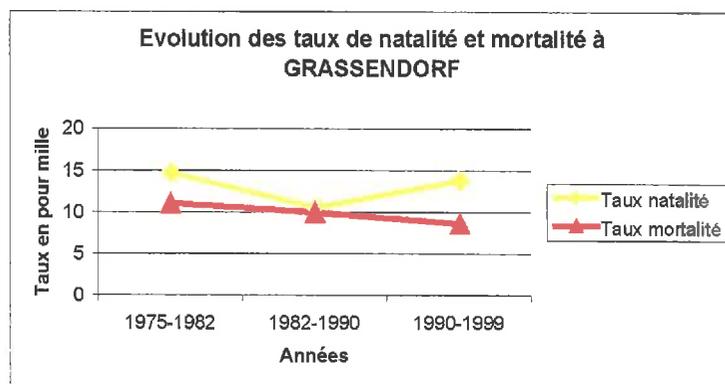
EVOLUTION DE LA POPULATION						
Territoire	1982		1990		1999	
	GRASSEN DORF	Canton	GRASSEN DORF	Canton	GRASSEN DORF	Canton
Recensement	183	13 740	195	14 126	189	15 223
Recensement Bas-Rhin	915 676		953 053		1 026 120	

Source : recensement de la population 1999.

Le village connaît une nouvelle décroissance dans les années 1990, alors qu'il avait entamé une légère reprise dans les années 1980.

Période	TAUX DE CROISSANCE					
	1975-1982		1982-1990		1990-1999	
	GRASSEN DORF	Canton	GRASSEN DORF	Canton	GRASSEN DORF	Canton
Taux de natalité (pour mille)	14.72	11.83	10.62	11.78	13.85	11.22
Taux de mortalité (pour mille)	11.04	11.92	9.96	10.69	8.66	8.81
Solde naturel (%)	+0.37	-0.01	+0.07	+0.11	+0.52	+0.24
Solde migratoire (%)	-1.69	+0.52	+0.73	+0.24	-0.87	+0.59
Taux variation annuel (%)	-1.32	+0.51	+0.8	+0.35	-0.35	+0.83

Source : recensement de la population 1999.



Source : recensement de la population 1999.

Après avoir chuté dans les années 1980, le taux de natalité est remonté dans la décennie suivante. Parallèlement, le taux de mortalité n'a cessé de décroître.

Sur la période 1990-1999, la commune se caractérise par un solde naturel positif (+0.52) et un solde migratoire négatif (-0.87). Ces chiffres expliquent la baisse de la population par rapport à la période 1982-1990 où les deux soldes étaient positifs.

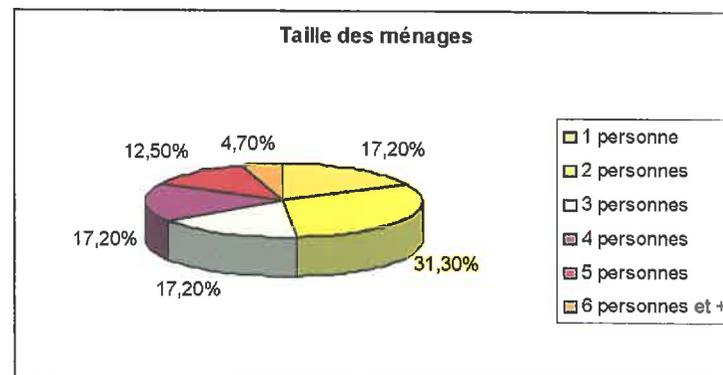
POPULATION TOTALE PAR SEXE ET PAR AGE							
Territoire	Hommes GRASSEN DORF	Hommes Canton	Femmes GRASSEN DORF	Femmes Canton	Total GRASSE NDORF	Total Canton	
0 - 29 ans	35.7	37.1	37.2	34.9	36.45	36	
30 - 39 ans	24.2	25.5	25.5	23.5	24.85	24.5	
40 - 59 ans	17.9	18.5	13.8	17.5	15.85	18	
60 - 74 ans	18.9	14.7	13.8	15.3	16.35	15	
75 ans et plus	3.2	4.2	9.6	8.8	12.8	6.5	
TOTAL	%						100 %
	Nombre	95	7547	94	7671	189	15 218

Source : recensement de la population 1999.

Il est intéressant de relever que la proportion de moins de 40 ans représente plus de 60% de la population totale du village. Les plus de 60 ans représentent moins de 30% de la population totale. La population est donc en voie de rajeunissement.

Le profil des nouveaux arrivants sont des couples qui font construire dans le village ou rénovent un bâti. Le profil des partants sont les jeunes qui vont suivre leurs études à Strasbourg et qui y reste pour travailler.

1.3.1.2 Ménages



Source : recensement de la population 1999.

Les foyers les mieux représentés sont ceux de plus de 2 personnes (et plus particulièrement les plus de 3 qui représentent 33 ménages soit 51.6%). C'est le signe d'un village « familial ». Ceux de 2 personnes sont les ménages qui n'ont pas encore d'enfants ou qui ont vu partir les enfants travailler ou suivent leurs études.

1.3.2 ANALYSE SOCIO – ECONOMIQUE

1.3.2.1 Population Active

TAUX D'ACTIVITE			
Territoire	Hommes GRASSENDORF	Femmes GRASSENDORF	Total GRASSENDORF
Actifs occupés (nombre)	47	35	82

Source : recensement de la population 1999.

On compte 82 actifs occupés à GRASSENDORF.

1.3.2.2 Les sources d'emploi

Le secteur primaire

La superficie agricole utilisée communale est de 176 ha.

La superficie agricole utilisée des exploitations est 194 ha.

On recense, en 2000, sur le ban communal 6 exploitations agricoles dont 3 professionnelles.

Concernant le cheptel présent sur la commune, les chiffres pour l'an 2000 sont confidentiels. Par contre, en 1988, on dénombrait 8 bovins (dont 7 vaches), quelques espèces porcines (4), des lapines mères (9) ainsi que des poules et poulets.

Sur les 194 ha de superficie agricole utilisée, 181 ha sont classés en terres labourables.

On compte environ 137 ha de terres destinées à la culture des céréales, essentiellement le blé et le maïs.

Les exploitations agricoles sont essentiellement céréalières et houblonnières.

Les exploitants (chefs d'exploitation ou coexploitants) sont au nombre de six. Et, on sait que, trois d'entre eux ont entre 40 et 55 ans. Pour les trois autres, les données sont confidentielles.

En 2000, la population familiale active, à savoir toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants, travaillant sur l'exploitation ; est composée de 21 personnes. L'activité est en baisse puisqu'en 1979, on comptait 62 personnes dans la population familiale active.

Une exploitation peut être soumise à la mise en place d'un **périmètre de réciprocité agricole**. Ce périmètre varie en fonction du nombre de bêtes. Ainsi, en fonction d'un seuil qui varie selon les catégories d'élevages, les exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Ainsi, comme le souligne l'article L.111-3 du Code Rural « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précipitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme, ou dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Ces mesures sont appliquées pour des raisons sanitaires mais également pour préserver les exploitations localisées hors village et assurer une gestion économe des espaces.

C'est le cas dans la commune de GRASSENDORF où on compte un éleveur bovin soumis au règlement sanitaire départemental.

La mise en place d'un périmètre de protection de 25 mètres autour de l'exploitation et de ses annexes, s'il en existe, doit être appliquée.

Le secteur secondaire

Il est absent du territoire communal.

Le secteur tertiaire

- Les Services Publics présents : une mairie, une école et un artisan taxi.
- Les commerces présents : passage de commerces ambulants.

Il n'y a aucune entreprise domiciliée sur le territoire communal. (source : CCI)

Il existe quelques associations :

NOM DE L'ASSOCIATION	SECTEUR D'ACTIVITE
Association GRASSENDORF-Loisirs	Sports et loisirs
Chorale Sainte Cécile	Chant
Association des Parents d'Elèves « Les Coccinelles »	Education

Source communale

1.3.2.3 Les migrations domicile - travail

Une partie de la population active de GRASSENDORF (72.2%) est concernée par des migrations domicile - travail :

Catégorie Socio-prof.	Lieu de résidence – lieu de travail					
	ensemble	dans même commune	autre com - ensemble	dt même zone d'emploi	dt. même département	dt. Même région
Agriculteurs	8	8	0	0	0	0
Artisans, commerçants	0	0	0	0	0	0
Cadres, prof. Intel.	0	0	0	0	0	0
Professions int.	12	0	12	0	12	12
Employés	16	8	8	0	8	8
Ouvriers	36	4	32	4	32	32
Total:	72	20	52	4	52	52

Source : recensement de la population 1999.

1.3.3 ANALYSE URBAINE

Dans le secteur de la Plaine, la concurrence pour l'utilisation du foncier est grande entre l'agriculture, l'urbanisme et la présence d'infrastructures performantes.

La densité communale est de **84 habitants au kilomètre carré** (alors qu'elle est de 114 habitants au kilomètre carré pour le canton).

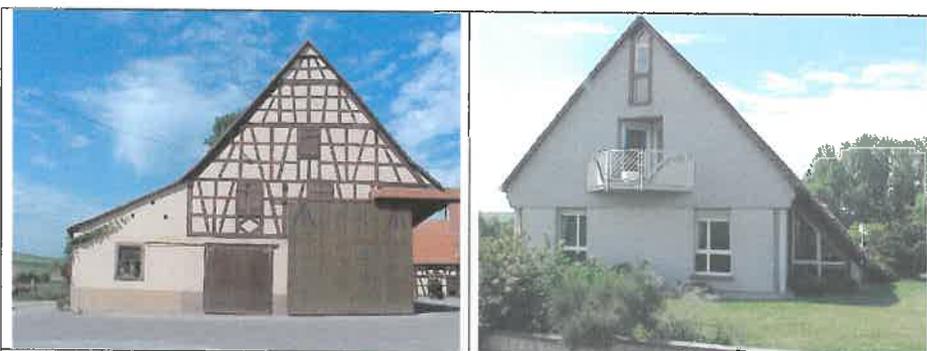
L'accès au village n'est possible que par la rue principale qui est greffée à un carrefour sur la RD 419.

Le village s'est développé le long de cinq axes (rue principale, rue des vergers, rue de la montée, rue des mûriers et rue des noyers).

1.3.3.1 L'architecture locale

Quelques beaux corps de fermes typiques du Pays de Hanau sont encore présents dans le cœur du village. On remarquera que des efforts sont faits pour préserver ce patrimoine et ne pas l'abîmer. Le meilleur exemple étant l'aile de la ferme sise au carrefour de la rue principale avec la rue de la montée qui est en cours de restructuration « dans les règles de l'art » et qui a maintenu son entrée en grès rose des Vosges.

Les maisons plus modernes sont repoussées à la périphérie, mais bien que leurs formes soient complètement différentes, elles ne choquent pas (l'exemple le plus parlant étant l'ultime maison de la rue des noyers).



Ferme la plus ancienne du village (rue principale)

Maison moderne en périphérie (rue des noyers) : malgré de nombreuses divergences avec l'architecture traditionnelle (couleurs, matériaux, ...), la logique des proportions est comparable.

1.3.3.2 L'Habitat - Le logement

NOMBRE DE LOGEMENT PAR CATEGORIE (en %)		
Territoire	GRASSENDORF	Canton
Résidences Principales	95.5	94.4
Résidences Secondaires et Occasionnelles	0	1.4
Logements Vacants	3	4.2
TOTAL	%	100 %
	Nombre	67
		5 542

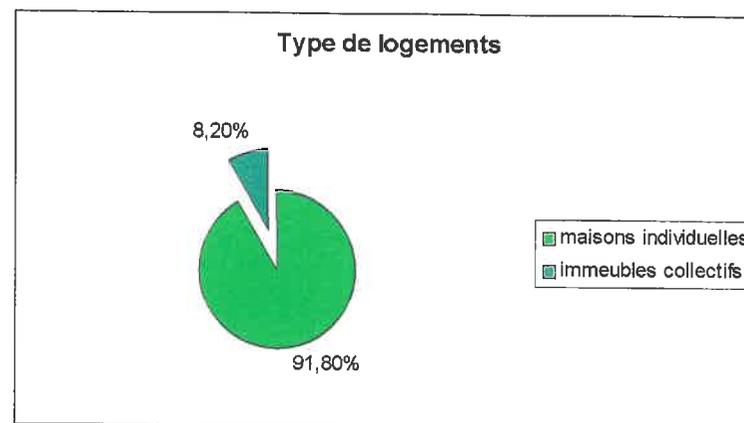
Source : recensement de la population 1999.

Le village marque clairement sa ligne : c'est un village vivant, dynamique. Notons le taux nul de résidence secondaire et le très faible taux de logements vacants.

NOMBRE DE LOGEMENT SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT (en %)		
Territoire	GRASSENDORF	Canton
Avant 1949	43.8	39.2
De 1950 à 1974	17.2	20.4
De 1975 à 1989	26.6	25.2
Après 1990	12.4	15.2
TOTAL	%	100 %
	Nombre	64
		5 230

Source : recensement de la population 1999.

Notons que la proportion de constructions datant d'avant 1950 est la plus importante. A la vue de ses quelques chiffres, on comprend mieux pourquoi il y a une réelle unité architecturale au cœur de la commune.



Le village a 13 bâtisses considérées par l'INSEE comme étant des immeubles collectifs, il s'agit en fait de maisons réaménagées pour la plupart. Le fait qu'il n'y ait pas ou peu de bâtisses de plus de 3 étages (combles inclus) donne une homogénéité à la lecture de l'architecture du village.

NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION (en %)		
Territoire	GRASSENDORF	Canton
Propriétaire	92.2	78.7
Locataire, sous-locataire	4.7	13.2
Logé gratuitement	3.1	8.1
TOTAL	%	100 %
	Nombre	64 / 5 230

Source : recensement de la population 1999.

Le taux de logements vacants sur la commune est quasi nul. Habituellement, on considère qu'un taux de 10% (de logements habitables) est nécessaire à une bonne fluidité du marché car cela permet aux nouveaux arrivants de trouver aisément un logement et aux personnes qui souhaitent évoluer dans leur parcours résidentiel de trouver les réponses à leurs souhaits.

1.3.3.3 Le Tissu Urbain

Le village s'est implanté en fond de vallon, sur le versant qui présente la meilleure prise au vent dominant et qui est le moins ensoleillé afin de laisser aux cultures le versant le plus agréable. La particularité du village tient au fait qu'il n'est ni accolé à un grand centre urbain, ni accolé à un grand axe de communication et qu'elle est « cachée » du fait de son positionnement altimétrique depuis la Départementale. La trame urbaine s'est organisée le long d'une route qui se termine en impasse, ce qui lui a conféré une structure de « village - rue » dans un premier temps, comme la plupart des villages alsaciens. Au fur et à mesure, le village a crû perpendiculairement à l'axe central, puis a créé une parallèle à ce dernier. Le parcellaire du village est constitué pour l'essentiel de lanières en périphéries et de parcelles plus étroites en centre - village. GRASSENDORF peut être considéré comme étant un **village-échelle**.

Le centre ancien :

La caractéristique du noyau traditionnel vient de la concentration des pouvoirs (l'église, l'école et la mairie) et des équipements (stade de football, monuments aux morts). Paradoxalement, ces éléments qui sont tous concentrés dans un périmètre de moins de 50 mètres, sont excentrés du cœur « géographique » du village, au bout d'une impasse. Cette configuration

spatiale rend flou l'identification d'un centre. Toutefois cette situation va peut être évoluer prochainement puisque la commune réfléchit quant à un éventuel déplacement de la mairie dans le bâtiment de l'ancien Crédit Mutuel.

Une ceinture de vergers marquait la périphérie directe du village.

- La croissance jusqu'au XXIème siècle :

Quelques espaces libres de construction (mais occupées par des jardins potagers, des vergers ou encore des pâtures) se sont comblés avec des maisons d'habitations récentes. Certaines ont respecté l'architecture et les teintes locales, mais d'autres n'en ont pas tenu compte et présentent une architecture plus moderne.

Les excroissances sont nées au fil du temps. Le village n'a jamais connu de croissance brutale. Concernant la ceinture arboricole, il ne reste aujourd'hui que de rares vestiges sis maintenant entre deux constructions. La quasi-totalité des constructions récentes sont sises en périphérie du cœur du village, le long des nouveaux axes. Les rues actuelles se terminent en fausses impasses (en fait, des chemins d'exploitations les prolongent). Il n'y a pas de fermes « traditionnelles » dans ces périmètres.

- La croissance actuelle et future :

L'architecture traditionnelle est privilégiée. Des réhabilitations, restaurations et autres rénovations sont en cours dans le village. On note qu'il y a une réelle volonté communale visant à favoriser ce genre d'architecture dans le centre-village. L'harmonie esthétique qui en résulte permet une identification plus aisée.

Les constructions modernes étant en périphérie, cela ne gêne pas l'harmonie du village. De plus, leur architecture emprunte certaines caractéristiques des habitats anciens.

La trame urbaine devrait continuer leur prolongement le long des chemins d'exploitations existants. Cependant, il faudra faire attention aux impacts visuels (certaines nouvelles constructions seront visibles) et économiques (agriculture).

1.3.4 ANALYSE VIAIRE ET ENTREES DE VILLE

La voirie communale est en très bon état, les espaces publics et privés sont identifiables, la chaussée et le trottoir étant séparés par un caniveau. Cette configuration pose cependant un problème de sécurité mais elle est justifiée par l'étroitesse de la voirie interne au village.

1.3.4.1 La Route Départementale 419

Cette route passe au Nord de la commune et traverse le ban communal (d'Ouest en Est). Route classée à grande circulation, la Départementale 419 est un grand axe de communication du Bas-Rhin. Elle n'est pas pénétrante et longe le versant. Sa vision paysagère latérale est donc fermée au Nord (ne laissant voir que des champs de blé et de maïs) et ouvert au Sud (laissant apparaître des cultures colorées et les armatures des houblonnières). Son cheminement est descendant (265 à 245 mètres NGF).

1.3.4.2 La voirie communale

La voirie communale est correctement aménagée, signe d'une volonté d'unir par « l'esthétique » et le « pratique » le village. On notera les deux carrefours de la rue principale aménagés en petits rond-point pavés, signe de la centralité de l'axe. Les espaces public et privé ne se confondent pas. La chaussée est séparée des parcelles privées par des clôtures. L'identification des lieux est donc aisée.

1.3.4.3 Les chemins d'exploitation

Ces chemins d'exploitation sont connectés aux rues du village. Certains devront faire l'objet d'une réfection en cas d'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs.

1.3.4.4 Les Entrées de villes

Les entrées de ville jouent un rôle important. En plus, d'annoncer un changement entre l'espace rural et l'espace urbanisé, ce sont elles qui donnent la première impression du village. Elles constituent leur carte de visite. C'est également le point de passage de la route à la rue. A ce titre, elles constituent un enjeu fonctionnel pour la sécurité des habitants.

La seule « entrée » du village est greffée sur la RD 419. Cette entrée souffre d'un déséquilibre paysager liée à une urbanisation dissymétrique de ses abords. En effet, seul le côté Est de la rue Principale est aujourd'hui occupé par des constructions.

L'urbanisation le long de la rue principale peut se poser tout en tenant compte de l'existence d'un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 419 (Loi BARNIER). Il faut toutefois savoir qu'il existe des dispositions permettant de déroger à cette règle et de modifier ainsi la distance de cette servitude de recul.

1.3.4.5 Piétons et accessibilité

La place laissée aux piétons, et plus largement aux usagers autres que les automobilistes, aussi bien pour leurs déplacements qu'à l'arrêt (placette, banc...) est assez faible.

Le cheminement des piétons est assez inconfortable et inadapté aux personnes à mobilité réduite. En effet, l'étroitesse de la voirie rend dangereux les déplacements doux à l'intérieur de la commune.

Une véritable place doit être réservée aux déplacements doux afin que les espaces qui leur sont réservés ne soient pas des espaces résiduels, inconfortables, voire dangereux.

1.3.5 ANALYSE DES RESEAUX TECHNIQUES

1.3.5.1 Circulation et transport

Pour les habitants de la commune, le mode de transport principal est la voiture (plus de 80% de la population). De nombreux locaux travaillent dans la région strasbourgeoise et sont concernés par des migrations pendulaires. Toutefois,

des alternatives sont proposées à savoir : le bus, (réseau 67) avec un arrêt sur la RD 419 et le train, avec la gare D'OBBERMODERN (10 minutes en voiture).

1.3.5.2 Réseau d'Eau Potable et d'Assainissement

Le réseau d'eau pluviale :

Les divers rus et ruisseaux traversant la commune servent de déversoir pour les eaux pluviales.

La station de pompage :

L'eau qui alimente la commune provient de MOMMENHEIM.

Le réseau d'eau potable :

Le mode d'exploitation est la régie directe assurée par le « Syndicat des Eaux d'HOCHFELDEN et Environs. ». Le réseau est récent et a été refait en 2000.

La qualité de l'eau distribuée à GRASSENDORF

D'après une étude menée par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales datée de 2000, la qualité de l'eau sur le village est la suivante :

Aspect traité	Qualité de l'eau	Etat de santé	Notes
Qualité microbiologique	Excellente	Satisfaisante	Moins de 5% d'analyses non-conformes
Dureté de l'eau	Très dure	Entre 30 et 40°F (degré français)	
Teneur maximale en nitrates	Bonne	Entre 15.1 et 25 mg/l	
Teneur maximale en pesticides et apparentés	Mauvaise	Entre 0.1 µg/l et la recommandation de l'OMS	
Teneur maximale en solvants chlorés	Bonne	Non détectés	
RAPPORT DE PRESENTATION – Carte Communale de GRASSENDORF			
ACTION URBAINE			

Teneur maximale en arsenic	Bonne	Non détecté	
Teneur maximale en plomb	Bonne	Non détecté	

La station d'épuration :

C'est une usine de dépollution des eaux usées avant leur rejet dans le milieu naturel. La station située à SCHWEIGHOUSE/MODER est intercommunale.

Le réseau d'assainissement :

La société gestionnaire des réseaux est la commune avec l'assistance du SDEA. Le réseau est récent, il a été refait en 2000.

La collecte des déchets :

Elle est assurée par la Communauté de Communes du Pays de la ZORN. Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine, le mardi matin. Quant aux encombrants, ils sont relevés 2 fois par an.

Le Tri sélectif est présent sur la commune avec des conteneurs à l'entrée Nord. Notons qu'il y a 2 déchetteries sur la Communauté de Communes (BOSENDORF et MUTZENHOUSE).

1.3.5.3 Autres Réseaux

- Electricité de STRASBOURG : desservie.
- Téléphonie filaire et mobile : desservie.
- Technologie haut débit pour l'Internet (ADSL et câble) : desservie.
- Technologie pour la télévision numérique (câble et satellite) : desservie.
- Autres (pipeline, gazoduc, aqueduc, ...) : un gazoduc traverse la commune.

. Aucun de ces réseaux n'entraîne de pollution particulière, si ce n'est un impact paysager fort des lignes électriques, ce qu'à compris l'Electricité de STRASBOURG qui a décidé d'enfouir son réseau à l'automne 2004.

. La conduite de gaz qui traverse le Sud du ban communal impose le respect d'une bande d'inconstructibilité de 15 mètres de part et d'autre de la canalisation. Cette servitude n'affecte pas le village.

1.3.5.4 Equipements

Notons que les équipements publics (Ecole, Eglise, Mairie, terrains de jeux) sont très proches les uns des autres.

Les équipements socioculturels :

Il y a un Regroupement Pédagogique Intercommunal de 2 communes avec MORSCHWILLER.

A MORSCHWILLER sont installées les classes de maternelle, maternelle grande section, CP, CE1 et CE2 .

A GRASSENDORF sont installées les classes de CM1 et CM2.

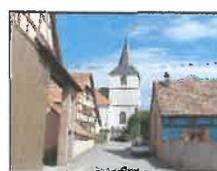
Une alternance est possible. Cela représente une vingtaine d'élèves pour deux instituteurs, sur la structure.



Mairie-Ecole



Terrains de jeux



Eglise

Services et commerces :

- Services possibles : aide, soins et surveillance à domicile ; portage de repas.
- Commerces ambulants : 1 épicerie ; 1 boulangerie ; 1 boucherie ; 1 vendeur de surgelés.
- Espace d'équipements publics au centre du village avec : banque (Crédit Mutuel – fermé définitivement il y a plus de 5 ans. Un projet de transformation en mairie pourrait être envisagé), boîte postale, cabine téléphonique France Télécom.

Divers :

- Un cimetière ;
- Transporteur départemental « Réseau 67. ».

1.3.6 ANALYSE DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUTRES CONTRAINTES

1.3.6.1 Les Risques

Plusieurs risques sont répertoriés à GRASSENDORF :

Les **risques naturels** se limitent sur la commune à :

- des « ruissellements » de faible importance et localisés. La RD 419 marque un pallier entre l'espace agricole et l'ambiance urbaine de la commune. Les fortes pentes du versant facilitent le ruissellement de l'eau chargée et la rue canalise le flux qui descend alors de façon gravitaire.
- la présence d'un fossé : la réglementation préconise une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre du lit mineur.

Les **risques technologiques** sont, eux aussi, peu nombreux :

- La commune est traversée par une conduite de gaz, une bande d'inconstructibilité de 15 mètres devra donc être observée de part et d'autre de la canalisation.
- La commune est également traversée par 2 lignes EDF/ES (qui seront enfouies à l'automne 2004).

1.3.6.2 Les autres contraintes

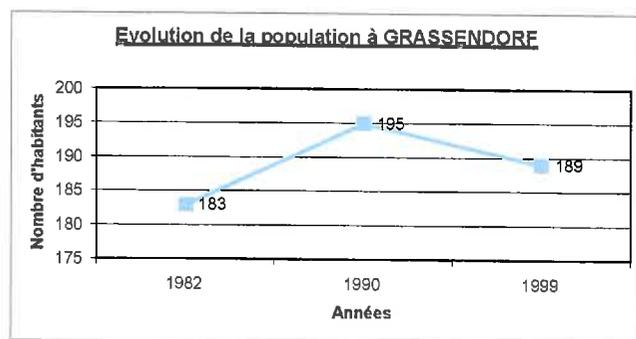
- Une exploitation est soumise à la mise en place d'un **périmètre de réciprocité agricole** :
En effet, un éleveur bovin est soumis au règlement sanitaire départemental. La mise en place d'un périmètre de protection de 25 mètres autour de l'exploitation et de ses annexes, s'il en existe, est nécessaire.
- La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « **Loi BARNIER** », fixe une servitude de retrait aux abords des voies à grandes circulations. Cette réglementation fixe qu'aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée à moins de 75

mètres de l'axe de la Route Départementale RD 419. Il est à préciser ici que des dérogations peuvent être obtenues afin de déroger à cette règle.

1.4 PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1.4.1 DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

1.4.1.1 Expansion démographique



La population communale de GRASSENDORF connaît une croissance irrégulière. Sur la dernière période 1990-1999, la commune perd plus de population qu'elle n'en attire. Cela s'explique par un solde naturel positif et un solde migratoire négatif. Sa position stratégique, à proximité de l'autoroute A4, ne lui a pas permis de conserver une dynamique de croissance positive. L'objectif principal que la commune doit développer pour inverser la tendance, c'est augmenter le nombre de terrains à bâtir afin de pouvoir accueillir d'éventuels nouveaux arrivants.

Part ailleurs, les classes d'âges sont assez bien réparties justifiant un certain dynamisme. En effet, 61.3% de la population a moins de 40 ans en 1999 et 29.15% de la population a plus de 60 ans.

1.4.1.2 Extension de l'habitat

La construction de logements ne doit pas satisfaire le seul développement démographique. Un logement correspond à différents types de besoins ; il doit également répondre aux conséquences du flux migratoire.

Près de la moitié (42%) des constructions sont antérieures à 1949. Le nombre de constructions neuves augmente fortement vers 1975. Le nombre de résidences principales est en augmentation. On enregistre entre 1990 et 1999 une croissance de 6.7%.

Epoque d'achèvement	Nombre de maisons individuelles
Avant 1915	20
1915-1948	6
1949-1967	7
1968-1974	4
1975-1981	10
1982-1989	7
1990 et après	8
TOTAL	62

Le nombre de logements vacants reste stable. En 1999, on compte 3 logements locatifs. En 1990 on en avait qu'un seul. Ce type de logement est donc également en augmentation.

1.4.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune ne possède pas d'activités économiques importantes susceptibles de créer une offre de travail significative sur place.

1.4.3 LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS

Les équipements sont peu nombreux sur le territoire communal : école, mairie, terrain de foot.

Toutefois, dans le cadre de la réalisation du lotissement, on peut envisager une augmentation du nombre d'enfants scolarisés, ce qui pourra à terme conduire à modifier le fonctionnement du regroupement pédagogique. Cette perspective est déjà intégrée dans les réflexions communales et intercommunales.

Les axes routiers ne posent pas de problèmes particuliers, ils sont satisfaisants.

La commune est desservie par les autocars du réseau départemental.

Le développement de la commune peut s'appuyer sur la présence à quelques kilomètres de l'autoroute A4 qui offre une très bonne accessibilité aux bassins

d'emploi de STRASBOURG et de HAGUENAU. Cette localisation peut favoriser l'installation de personnes extérieures au village.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ENJEUX

La rencontre entre le diagnostic territorial validé par les élus et les options de politiques générales communales, va permettre de déterminer les enjeux de développement, en matière de :

- possibilités d'ouverture de nouvelles zones urbaines, dans une optique de développement maîtrisé et qualitatif du village,
- gestion équilibrée de l'espace entre enjeux agricoles, environnementaux et paysagers,
- préservation et valorisation du patrimoine naturel, culturel et agricole.

Les extensions urbaines se feront dans le respect du paysage de la commune en tenant compte :

- de la structure viaire,
- de la structure végétale,
- du traitement des limites et des « seuils » du village,
- de l'implantation des nouvelles constructions.

SITUATION ACTUELLE	ENJEUX	RETRANSCRIPTION DANS LA CARTE COMMUNALE	RECOMMANDATIONS
DEMOGRAPHIE - LOGEMENT			
<ul style="list-style-type: none"> - la population est en baisse entre 1990 et 1999 (baisse de 3%). - les moins de 40 ans représentent plus de 60% de la population totale. - le taux de chômage est de 3.5%. - le taux de maisons individuelles est important (91.8%). - Le locatif est peu développé (4.7%). - Une grande partie de la population active est concernée par des migrations domicile – travail. 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune doit permettre aux nouveaux arrivants mais aussi aux jeunes du village de s'installer dans la commune, dans les prochaines années ; - Offrir un type d'habitat alternatif à la maison individuelle pour répondre aux besoins des jeunes couples. Cela passe par le développement d'une offre locative ; - L'objectif de la commune est d'aboutir à la construction de 20 à 25 maisons pour les 10 années à venir ; 	<p>Favoriser les constructions dans les espaces centraux vides d'habitation et en vis-à-vis, partout où cela est possible, avant de permettre les constructions à la périphérie.</p>	<p>Proposer une offre locative serait une alternative intéressante afin de maintenir la population jeune au village. Cette offre locative peut prendre différentes formes : petits collectifs, corps de fermes rénovés et transformés.</p>

	- Compte tenu de la place des modes de circulation doux, permettre à chaque piéton et/ou cycliste de se déplacer, dans un cadre agréable, en toute sécurité, au sein de la commune ou vers les espaces naturels proches constitue un enjeu important.		
ACTIVITES PROFESSIONNELLES			
<ul style="list-style-type: none"> - L'activité agricole est présente : existence d'une installation soumise au règlement sanitaire départemental dans le centre, - Le secteur secondaire est absent, - Le secteur tertiaire est très peu représenté, le bourg étant trop petit pour accueillir des commerces ou d'autres activités en nombre, - Présence de quelques associations. 	Gérer les impacts (odeurs, boue sur la route, ruissellement) générés par l'agriculture mais également conforter l'agriculture pour des raisons économiques, sociales et environnementales.	Préservation des espaces agricoles et naturels afin de favoriser et d'organiser la cohésion urbaine évitant ainsi une croissance par mitage.	Privilégier la participation à une zone d'activité intercommunale pour l'implantation de nouvelles entreprises plutôt que de les développer dans le village.
URBANISME			

<p><u>Urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Densité = 84 hab. / km² ; - Un accès, par la rue principale, pour entrer dans le village ; - Trame urbaine de type Village-Echelle : le village s'est développé prioritairement le long de cinq axes ; - Grande qualité d'implantation : en harmonie avec l'élément végétal omniprésent, et une architecture homogène ; - Culture, jardins et bâti s'entremêlent, ancrant le bourg dans son environnement ; - Les espaces publics sont bien définis. - La commune possède quelques terrains ; - Centralité difficilement identifiable. Cependant, la centralité est susceptible d'être clairement définie puisque la mairie va peut être se localiser dans l'ancien bâtiment du Crédit Mutuel ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la croissance de l'urbanisation allant à l'encontre de la mise en valeur des paysages ; - Maîtriser l'urbanisation dans l'enveloppe du bâti existant et éviter la dispersion des nouvelles constructions par le mitage ; - La croissance future doit prendre en compte la présence centrale d'une installation agricole classée ; - Favoriser la cohabitation entre l'agriculture et les habitations - Définir une place centrale et affirmer son caractère structurant comme espace public central de la commune ; - Accroître les réserves foncières communales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Faire en sorte que la zone constructible ne soit pas trop étendue en maîtrisant les extensions urbaines ; - Déclarer zone inconstructible les secteurs où : il y a un risque naturel reconnu (ruissellement), la flore et la faune sont protégés (ZNIEFF), les impacts visuels sont trop importants ; - Permettre une densification et un renouvellement du bâti tout en gardant la silhouette générale et en assurant la transition avec les secteurs limitrophes ; - Veiller à l'alignement des constructions ; - Poser des limites au développement de l'urbanisation pour préserver l'équilibre entre les espaces non urbanisés et le caractère du paysage. 	<p>La définition d'une place publique centrale passera par la mise en place de mobilier urbain, de places de stationnement, de végétaux, par la mise en fonction d'un bâtiment.</p>
LE BATI			

<ul style="list-style-type: none"> - fermes traditionnelles typiques du pays de HANAU ; - maisons urbaines modernes ; - présence de monuments intéressants : Eglise, fermes ; - Les espaces privés sont une composante importante du village : l'aspect extérieur des façades est parfois dégradé ; - les nouvelles constructions et/ou les transformations du bâti ancien utilisent des matériaux et des couleurs qui ne s'accordent pas toujours avec l'existant. 	<ul style="list-style-type: none"> - respecter l'architecture typique et éviter la banalisation des maisons modernes qui nuirait au caractère traditionnel de la commune (possibilité d'obtenir des subventions notamment par le Conseil Général) ; - mettre en valeur les anciennes fermes par une mise en valeur de ce type de bâti ; - développer une offre locative (fermes réhabilitées, petit collectif) constitue un enjeu important pour la commune. En offrant ce type de logements, elle se donne un moyen supplémentaire de retenir les jeunes au village. 	<p>La carte ne contient aucun règlement notamment concernant l'architecture toutefois, elle est encadrée par le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U). Ainsi, l'article R. 111-21 du R.N.U permet de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que conditionnellement « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer des recommandations architecturales afin que le village préserve pas son identité rurale, - Mise en place de politiques incitatives pour la valorisation des espaces privés : <ul style="list-style-type: none"> ❖ façades, ❖ espaces verts (village fleuri), ❖ intervenir pour la réfection de certains bâtiments. - Ne pas se cantonner à la réalisation de maisons individuelles mais envisager la création de petits collectifs. - La réduction de la consommation d'espace demande une meilleure gestion des zones d'extension urbaine et de renouvellement urbain. De nombreuses régions sont aujourd'hui confrontées à cet enjeu de gestion économe de l'espace dans une problématique de coûts élevés et de pénurie du foncier, il devient indispensable de ne pas éparpiller l'habitat. Or, celui-ci sous sa forme individuelle diffuse est trop gourmand en foncier et le grand collectif ne s'intègre pas partout (notamment dans les villages). L'habitat intermédiaire entre le pavillon et l'immeuble standard, offre par contre une réponse aux attentes de nature, d'intimité, et d'appropriation de l'espace : maisons accolées, de ville, immeubles à terrasses. Ces formes font parties de programmes de soutien à la conception architecturale lancée par l'Etat.
--	--	---	---

LE PATRIMOINE			
<ul style="list-style-type: none"> - Le patrimoine « monumental » est restreint (église, fermes), en revanche on note une richesse du petit patrimoine (croix, niches et sculptures) ; - Aucun monument classé ou inscrit n'est répertorié dans la commune. 	Préserver le patrimoine existant		<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser des mesures de protection du patrimoine culturel ; - Encourager la réhabilitation des bâtiments anciens.
LES RESEAUX			
Aucun réseau communal n'entraîne de pollution particulière, si ce n'est un impact paysager fort des lignes électriques, comme l'a compris l'Electricité de Strasbourg qui a décidé d'enfouir ses lignes en 2004.	Enfouissement progressif des réseaux		Inciter à l'utilisation du réseau souterrain existant pour éviter la prolifération de paraboles.
RESEAU VIAIRE ET ENTREE DE VILLE			
<ul style="list-style-type: none"> - Rues souvent connectées avec des chemins d'exploitation ; - Certaines voies se terminent en impasses ; - L'entrée de ville présente un dessin urbain et paysager déséquilibré ; - Proximité de l'autoroute A4 (bonne accessibilité notamment vers HAGUENAU et STRASBOURG). - Axe principale = RD 175 ; - La seule entrée de ville est greffée à la RD 419 ; - La RD 419 est une route à grande 	<ul style="list-style-type: none"> - L'entrée de ville joue un rôle important. En plus d'annoncer un changement entre espaces rural et urbain, c'est elle qui donne la première impression du village. A ce titre, elle constitue un enjeu important ; - Favoriser les modes de circulation doux (vélo, marche). 	<p>La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi BARNIER » fixe une servitude retrait aux abords des voies à grande circulation. Cette réglementation impose qu'aucune construction ou installation ne peut être autorisée à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 419.</p> <p>Ce recul peut être réduit en cas de demande justifiée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Marquer l'entrée de village par la mise en valeur des espaces bâtis et naturels ; - Eviter les voies en impasse en prévoyant leur bouclage ; - Préserver l'effet de « porte » et éviter les problèmes d'accès et de sécurité.

circulation.			
LES ESPACES PUBLICS			
Existence d'un terrain de loisirs mais difficilement lisible et non aménagé	Le terrain de loisirs qui existe aujourd'hui devrait être aménagé afin de constituer une réelle zone de loisirs (implantation de mobilier urbain, délimitation du terrain,...)		Installation de mobiliers urbains et aménagement du site pour une appropriation de la zone par la population.
LE PAYSAGE			
<ul style="list-style-type: none"> - Trois unités paysagères : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Nord ; ❖ Bas de versant ; ❖ Sud et Ouest ; - Occupation du sol non urbanisée est principalement agricole ; - Présence de vergers ; - Richesse paysagère et naturelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il paraît essentiel de conserver le paysage qui est une composante essentielle de la qualité de vie. Il est donc essentiel de veiller à une urbanisation qui se fasse en complète harmonie avec le milieu naturel (arbres, champs) ; - La qualité du cadre de vie est un facteur d'attractivité vis-à-vis de toutes les populations ; - Préserver et valoriser les espaces remarquables du paysage comme les bâtiments remarquables et les vergers à proximité des habitations . 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels du mitage ; - Préserver au maximum les vergers lors de l'urbanisation ; - Préserver les secteurs d'intérêt paysager. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contribution individuelle à la mise en valeur du paysage : le permis de construire comporte un volet paysager bien identifié qui contribue à une meilleure intégration du bâti. Chacun peut participer à la mise en valeur des bâtiments existants, en les fleurissant, en ravalant les façades ; dans certains cas des aides fiscales sont prévues ; - Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ; - Maintenir les espaces ouverts et protéger les points de vue ; - Privilégier les essences locales ; - Réaliser des panneaux de lecture du paysage.
LES CONTRAINTES			
<ul style="list-style-type: none"> - zone de ruissellement des eaux ; - existence d'un fossé ; - ZNIEFF ; - conduite de gaz ; 	L'urbanisation future doit prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances répertoriés sur le territoire communal.	<ul style="list-style-type: none"> - la réglementation préconise une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre du lit mineur du fossé ; - concernant la conduite de gaz, une bande d'inconstructibilité de 15 mètres devra donc être observée de part et d'autre de cette canalisation ; 	Favoriser des mesures de protection individuelle contre le ruissellement.

<ul style="list-style-type: none"> - un périmètre de réciprocité agricole ; - servitude de recul de 75 mètres aux abords de la RD 419. 		<ul style="list-style-type: none"> - un périmètre de réciprocité agricole en centre ville nécessite la mise en place d'un périmètre de protection de 25 mètres autour de l'exploitation concernée ; - servitude de retrait de 75 mètres, imposée par la « Loi BARNIER » aux abords de la RD 419. 	
--	--	--	--

2. CHOIX RETENUS

2.1 GENERALITES

2.1.1 LES OBJECTIFS GENERAUX DE LA COMMUNE

L'objectif principal de cette carte communale est d'offrir des terrains constructibles dans une perspective de développement modéré et harmonieux du village. Ces terrains constructibles seront localisés préférentiellement dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou à proximité immédiate. Ils pourront toutefois prendre une forme plus organisée (lotissement) et être localisés plus en périphérie.

La carte communale de GRASSENDORF répondra à six grands objectifs :

- aller à l'encontre du mitage généré par les extensions au coup par coup et aboutir à une organisation réfléchie de l'urbanisation, en confortant notamment le caractère groupé du centre ancien ;
- préserver l'identité rurale de la commune ;
- préserver la qualité de vie, les paysages et des terres agricoles dans un contexte d'augmentation de la demande de foncier à bâtir ;
- prendre en compte les risques naturels et technologiques ;
- respecter l'architecture traditionnelle ;
- contenir l'extension du bâti dans un contexte spatial dynamique en raison notamment de la proximité de l'autoroute A4 (10 km) et donc du bassin d'emploi de la ville de STRASBOURG.

2.1.2 LES ORIENTATIONS GENERALES DE LA CARTE COMMUNALE

La carte communale devra répondre à un besoin évalué à la construction de 20 à 25 maisons pour les dix prochaines années.

La commune souhaite répondre à une demande émanant des habitants du village mais également à une demande externe de personnes désirant s'installer dans la commune. Cette demande externe s'accroît aujourd'hui de en raison de la proximité de l'Autoroute A4, qui permet une bonne accessibilité vers les grands pôles urbains du département.

La carte communale suivra quatre grandes orientations :

- Aucune grosse extension n'est prévue, à l'exception de la réalisation du lotissement. Ce choix s'inscrit dans le contexte urbain actuel. Il s'intègre en effet à la morphologie du village. Les autres extensions ont été retenues du fait de leur proximité avec les zones de bâti existant et les réseaux.
- Les dents creuses seront également ouverte à l'urbanisation afin de combler les vides centraux et de favoriser une meilleure cohésion urbaine. Cela limitera l'extension vers les terrains riches agronomiquement et paysagèrement ;
- En dehors de ces zones d'extension sur l'ensemble du périmètre bâti il a été décidé de se tenir à une règle dite de « premier rideau » c'est-à-dire de respecter une bande de constructibilité de 30 mètres par rapport à la voirie. Cela permettra de conserver une homogénéité dans l'organisation du bâti et cela évitera également de surcharger les zones bâties ;
- Le projet de carte communale n'intègre aucune orientation économique de type zone d'activités. Elle vise uniquement les constructions à usage d'habitation. Il n'est pas exclue, toutefois, en cas d'augmentation de la population, de voire apparaître l'un ou l'autre petit commerce.

2.1.3 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION DE STRASBOURG

La carte communale de GRASSENDORF devra être compatible avec les grandes orientations du **SCOTERS** :

- **Réduire l'étalement urbain** : l'urbanisation doit partir de l'espace existant en utilisant les dents creuses, les friches. L'habitat intermédiaire doit être privilégié (maisons individuelles, accolées ou superposées, petits collectifs, fermes restaurées).

- **Préserver le patrimoine naturel** : privilégier une agriculture respectueuse de l'environnement afin de pérenniser une production agricole diversifiée et de qualité. Part ailleurs, les espèces patrimoniales, animales ou végétales en voie de disparition, particulièrement le Grand Hamster, doivent être préservées grâce à des zones refuges.
- **Préserver l'identité des villages et des quartiers** : identifier des secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense. La construction en limite séparative et en limite du domaine public devra y être privilégiée.
- **Équilibrer les espaces urbains et naturels pour une gestion économe de l'espace** : respecter une transformation modérée d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers en espaces urbanisés. Favoriser la réhabilitation des quartiers anciens, la reconquête des friches et la construction des dents creuses. C'est pourquoi l'habitat intermédiaire doit être privilégié.
- **Accroître et diversifier l'offre de logements tout en privilégiant la qualité** des logements et du cadre de vie, facteurs d'équilibre social.
- **Valoriser les paysages et les entrées de ville** : pour donner une image forte, claire et plaisante de la ville, les entrées de ville doivent être localisées à l'intérieur du noyau actuellement bâti de la commune.

aménagées avec soin. D'autre part, il faut préserver les axes paysagers et les lignes de crêtes. De plus, la carte communale doit prendre en compte la préservation des cours d'eau en veillant à la perception paysagère du réseau hydrographique.

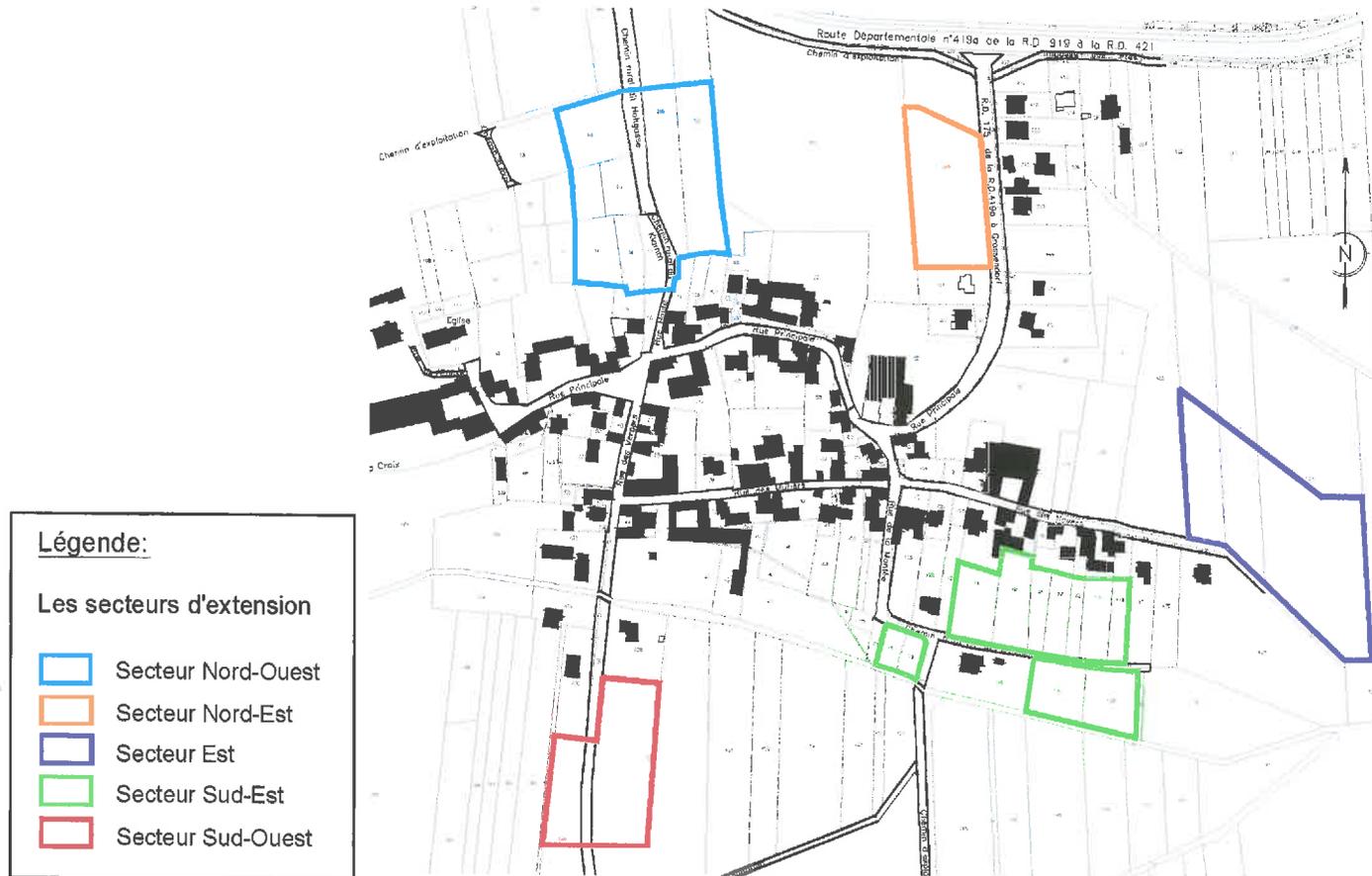
2.2 CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS

La réflexion d'ensemble a permis d'aboutir aux choix présentés ci-dessous. Les secteurs retenus paraissent les plus adéquats afin de répondre à l'objectif de développement modéré et harmonieux de la commune.

2.2.1 LES SCENARII PROPOSES

Six secteurs d'extension ont été retenus. A ces secteurs il faut ajouter les dents creuses, à savoir les espaces vierges potentiellement urbanisables et localisées à l'intérieur du noyau actuellement bâti de la commune.

LES CHOIX PROPOSES



Le noyau villageois : l'inscription urbaine des nouvelles constructions doit se faire dans le respect de l'existant.

Les espaces libres en contiguïté avec le noyau sont à privilégier pour les extensions futures.

Les extensions futures respectent le contexte urbain.

Le secteur Est représente une potentialité de développement dans la perspective d'accueil d'un futur lotissement.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Nord-Est représente un enjeu essentiel. Elle permettra de créer un vis-à-vis au pavillonnaire existant mais également de donner une épaisseur et une cohérence à cette entrée de ville.

Les secteurs d'urbanisation proposés s'appuient sur la voirie existante. Concernant le secteur Sud-Est une requalification du chemin rural devra être envisagée.

→ Les secteurs présentés ici n'ont pas été retenus dans les délimitations exactes exposées ici.

Les choix retenus sont présentés à partir de la page suivante.

2.2.2 LES SCENARII RETENUS

Afin de répondre aux besoins futurs en terme d'habitat et de respect de l'environnement et des paysages, sept grands axes ont été privilégiés :

1. Les dents creuses
2. Le secteur Nord-Ouest,
3. Le secteur Nord-Est,
4. Le secteur Est,
5. Le secteur Sud-Est,
6. Le secteur Sud-Ouest,
7. Le secteur Ouest.

- Secteur 1 :

« DENTS CREUSES »

Atouts :

- ❖ Logique urbaine
- ❖ Desserte en réseaux
- ❖ Continuité paysagère
- ❖ Peu d'impact visuel : constructions futures noyées dans l'existant
- ❖ Nombre de terrains disponibles non négligeable.

Inconvénients :

- ❖ Pas de maîtrise foncière

Conclusion :

L'urbanisation des vides centraux présente le scénario le plus simple à réaliser puisqu'il se fait dans la continuité de l'existant. Cette urbanisation s'intègre complètement la morphologie actuelle.

Remarque :

→ Ce choix d'urbanisation ne présente que des possibilités limitées en terme de création de terrains de construction.

D'autre part, dans la mesure où ces terrains ne sont pas d'emprise foncière communale, la commune n'a aucune certitude quant à une éventuelle urbanisation de ces terrains.

Les six autres secteurs retenus présentent des caractéristiques d'urbanisation pertinentes :

- Insertion dans le contexte urbain,
- l'urbanisation peut se baser sur les voiries existantes,
- l'urbanisation peut se baser sur une possibilité de raccordement aux réseaux existants : un permis de construire peut être refusé pour défaut d'équipement (eau électrique et assainissement) sur la base de l'article L.421-5. Cet article ne s'applique que lorsqu'il y a une distance excessive (supérieure à 120 mètres) entre terrain et les équipements publics



- Secteur 2 :



« **NORD-OUEST** »

Atouts :

- ❖ Logique urbaine
- ❖ Cadre de vie
- ❖ Cohérence dans le dessin paysager

Inconvénients :

- ❖ Pas de raccordement aux réseaux
- ❖ Pas de voirie
- ❖ Pente et point de vue
- ❖ Pas de maîtrise foncière communal
- ❖ Paysage naturel
- ❖ A développer préférentiellement dans le cadre d'une opération d'urbanisme de grande envergure de type P.L.U

Conclusion :

L'urbanisation de ce secteur permettrait de favoriser une harmonie avec la morphologie urbaine actuelle en développant une urbanisation parallèle à celle qui existe déjà rue principale.

Superficie :

7067.98 m²



- Secteur 3 :



« ENTREE DE VILLE NORD-EST »

Atouts :

- ❖ Vis-à-vis
- ❖ Logique urbaine
- ❖ Desserte en réseaux
- ❖ Impact paysager positif puisque l'urbanisation d'un côté crée un aspect déséquilibré
- ❖ Marquer l'entrée de ville

Inconvénients :

- ❖ Pente
- ❖ Point de vue
- ❖ Pas de maîtrise foncière
- ❖ Recul de 75 mètres aux abords de l'axe de la RD 419 (Loi BARNIER).

Conclusion :

L'urbanisation actuellement diffuse de la zone ne permet pas de percevoir clairement cette entrée. Ainsi, densifier ce secteur permettrait d'affirmer clairement le rôle de cette entrée de ville

Superficie :

2006.43 m²



- Secteur 4 :



« EST »

Atouts :

- ❖ Desserte voirie et réseaux assurée par un lotisseur privé
- ❖ Eloignement par rapport à la départementale : peu de nuisances sonores
- ❖ Le projet retenu tient compte de la trame historique du village
- ❖ Offrir des terrains de construction assez rapidement
- ❖ Le lotisseur prévoit la mise en place d'un merlon arboré pour se prémunir contre le ruissellement.
- ❖ Qualité paysagère (vue, orientation).

Inconvénients :

- ❖ Taille
- ❖ Position excentrée
- ❖ Impact paysager fort
- ❖ Baisse des terres agricoles
- ❖ Pas de maîtrise foncière : cela peut générer des risques lors de la réalisation du lotissement.

Conclusion :

Malgré sa position excentrée, cette zone d'urbanisation semble pertinente notamment en terme de coût et d'offres de terrains de construction. D'autre part, l'orientation des terrains et la vue qu'ils offrent constituent des conditions favorables au développement du secteur.

L'urbanisation du lotissement se fera par tranche successive dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble.

Superficie :
18980.74 m²



- Secteur 6 :



« SUD-OUEST »

Atouts :

- ❖ Logique urbaine : vis-à-vis
- ❖ Desserte en réseaux
- ❖ Continuité paysagère

Inconvénients :

- ❖ Pas de maîtrise foncière

Conclusion :

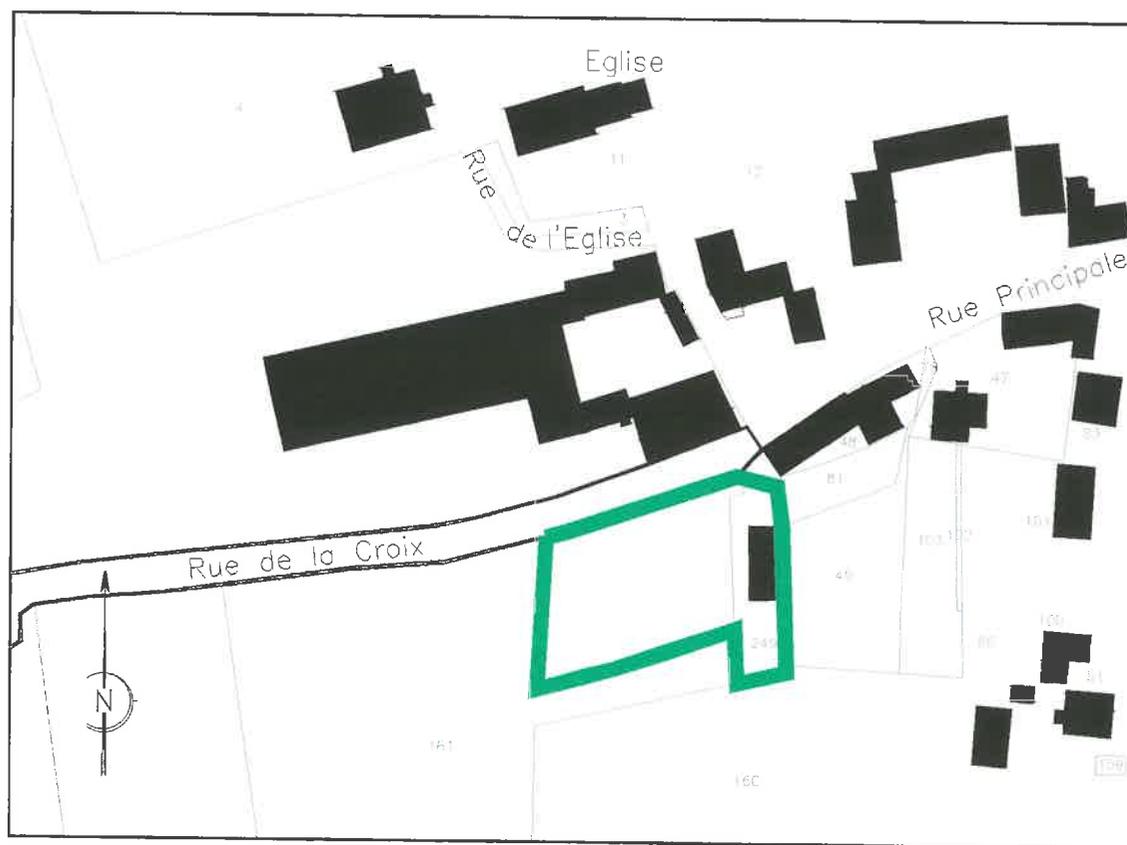
Cette extension offre peu d'opportunités foncières mais permet de combler les dents creuses.

Superficie :

4159.05 m²



- Secteur 7 :



« OUEST »

Atouts :

- ❖ Logique urbaine
- ❖ Desserte en réseaux
- ❖ Continuité paysagère

Inconvénients :

- ❖ Pas de maîtrise foncière

Conclusion :

L'urbanisation de cette zone permettrait de boucler l'extension Ouest de la commune en offrant un vis-à-vis au bâti existant.

Superficie :

1962.58 m²



2.2.3 BILAN DES SURFACES

Le tableau récapitulatif des superficies des zones urbanisables et des zones non urbanisables permet d'offrir une vision globale de l'évolution du territoire communale.

ZONAGE	SUPERFICIE
Secteur 1	Détail non communiqué
Secteur 2	7067.98 m ²
Secteur 3	2006.43 m ²
Secteur 4	18540.45 m ²
Secteur 5	7169.27m ²
Secteur 6	4159.05 m ²
Secteur 7	1692.58 m ²
Zone urbanisable totale	119946.3 m ²
Zone non urbanisable	2140046.28 m ²

2.2.4 REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme.

La carte communale ne comporte pas de règlement. Ce sont les dispositions du Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquent et notamment les articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et toutes les autres dispositions d'urbanisme.

2.2.4.1 les secteurs où les constructions sont autorisées

Les parcelles incluses dans le périmètre de constructibilité seront classées en zones U, zones constructibles
Les constructions, bâtiments ou aménagements sont autorisés sans limite en ce qui concerne les destinations.

Les constructions, bâtiments ou aménagements sont autorisés sans contrainte réglementaire sauf respect des dispositions du R.N.U (articles R.111-1 et suivants), de l'article L.421-5 (équipements publics en réseaux publics) et des Servitudes d'Utilité Publique.

2.2.4.2 Les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Les parcelles non incluses dans le périmètre de constructibilité seront classées en zones N, zones non constructibles. Sont donc compris dans la zone inconstructible, les terrains à protéger.

Toutefois des exceptions sont autorisées (il s'agit des exceptions de l'article L.111-1-2 relatif à la constructibilité limitée) :

- adaptation, réfection, changement de destination ou extension des constructions existantes.
- Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles.

2.2.4.3 Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du R.N.U sont regroupées en trois sections :

- **Localisation et desserte des constructions :** de nombreuses règles permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que conditionnellement pour des raisons tenant :
 - ❖ à la sécurité et à la salubrité publique (Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme) ;
 - ❖ à des zones de risques (R.111-3), de nuisances (R.111-3-1), ou de protection d'un site archéologique (R.111-3-2) ;
 - ❖ à la desserte du terrain par des voies suffisantes (R.111-4), ou des équipements suffisants (R.111-13) ;
 - ❖ à une urbanisation dispersée (règle « anti-mitage » R.111-14-1) ;
 - ❖ au respect de l'environnement (R.111-14-2).

Il peut également être exigé dans le permis de construire :

- ❖ le maintien ou la création d'espaces verts ou d'aires de jeu (R.111-7) ;

- ❖ des installations d'alimentation en eau potable ou d'assainissement (R.111-8 à R.111-12) ;
- ❖ diverses participations.
- **Implantation et volume des constructions** : les articles R.111-16 et R.111-17 permettent d'imposer une distance minimale de quatre mètres entre deux bâtiments non contigus. L'article R.111-19 permet d'imposer dans certains cas une distance minimale de trois mètres entre un bâtiment et la limite séparative du terrain sur lequel il est implanté. L'article R.111-18 donne des indications sur l'implantation des constructions par rapport à la voie publique.
- **Aspect des constructions** : l'article R.111-21 notamment permet de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que conditionnellement « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. D'autres dispositions tendent à assurer l'harmonie des constructions (R.111-22 à R.111-24).

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les prévisions de développement de la commune, telles qu'elles ont été présentées dans les chapitres précédents, génèrent des impacts de différents ordres.

3.1 EVALUATIONS

3.1.1 IMPACTS SUR LE PAYSAGE

En ce qui concerne le village, les extensions prévues auront peu d'incidences sur les paysages du village car elles restent dans une logique d'urbanisation respectueuse des paysages.

La commune devra veiller à l'harmonie des constructions (emplacement, style, couleur...) sans que cela ne puisse être réglementé dans la carte communale. Les extensions prévues devront s'accompagner de mesures de préservation et de reconstitution végétale (entrée de ville).

3.1.2 IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- **La qualité de l'air**

Les secteurs de constructions à usage d'habitation conduiront en hypothèse haute à la création de 25 lots. Les pollutions de l'air induites seront donc de faible ampleur et seront occasionnées en grande partie par le chauffage.

- **La qualité de l'eau**

L'ensemble des constructions sera relié au réseau d'assainissement communal. Actuellement cette desserte n'est pas assurée elle devra donc être réalisée au fur et à mesure que les constructions le demande.

Les eaux usées seront acheminées pour traitement à la station d'épuration de SCHWEIGHOUSE SUR MODER.

- **Le milieu naturel, la faune et la flore**

Les projets ne porteront pas atteinte aux milieux naturels et aux écosystèmes de la commune ne suscitant ni déboisement, ni disparition de vergers et de haies.

Concernant le lotissement, des plantations devront être réalisées entre les lots et en limite Est du lotissement afin d'intégrer cet ensemble aux caractéristiques paysagères générales de la commune (c'est-à-dire un espace urbanisé entouré de vergers ou d'une autre végétation).

Rappelons également que la commune est concernée par un risque de ruissellement. Les terrain ouverts à l'urbanisation dans le secteur du futur lotissement pourront être concernés par le problème. Toutefois cette urbanisation est souhaitée par la commune. Ainsi, il serait souhaitable d'envisager des mesures de protection afin d'assurer la sécurité publique.

- **L'agriculture**

L'impact du projet sur l'agriculture est lié à la quantité de terres agricoles perdues au bénéfice de l'urbanisation. Dans le cas de la carte communale de GRASSENDORF le grignotage des terres agricoles est de faible ampleur puisqu'il concerne exclusivement la zone d'extension Est (lotissement).

A la vue des éléments présentés ci-dessus on peut dire que le parti d'aménagement retenu par la commune ne porte pas directement atteinte aux milieux naturels et aux écosystèmes du territoire du fait de son emprise limitée en dehors du noyau urbain originel.

3.1.3 IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN

- **Impact sur le bruit**

L'extension du village engendrera de nouveaux déplacements de véhicules dont les nuisances sonores resteront limitées du fait de la limitation de vitesse en ville et dans les secteurs d'habitat.

Par ailleurs, la RD 419, route à grande circulation passe au Nord de la commune. Il est prévue de respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe. Cette mesure vise à réduire les impacts notamment auditifs que risquerait de générer cette installation. Afin de minimiser encore ces impacts, il serait opportun de veiller à ce que l'ensemble des constructions à usage d'habitation implantées à proximité de la RD 419 soient

conformes à la réglementation sur l'isolation acoustique (loi n°92-1444 du 31/12/1992, décret n°95-21 du 9-01-1995, arrêté du 6/12/1996).

- **Impact sur la démographie**

Les prévisions d'extension de la commune induisent une augmentation mesurée de la population afin de préserver l'image rurale du village.

- **Impact sur l'habitat**

La délimitation de zones d'urbanisation future engendrera des nouvelles constructions modernes. Ces dernières présenteront un aspect extérieur différent de celui que l'on trouve dans le centre ancien. Afin de ne pas aboutir à un déséquilibre trop important dans la morphologie et l'aspect (couleurs, matériaux,...) des nouvelles constructions des recommandations pourront être proposées. Il est évident que celles-ci n'auront qu'une valeur indicative et qu'elles ne pourront en aucun cas être imposées aux habitants.

Les différentes ouvertures à l'urbanisation s'intègrent à la forme actuelle du village. Même si le secteur du lotissement semble un peu étendu il s'insère dans le contexte urbain communal. Des mesures d'accompagnement paysager seront nécessaires afin de favoriser son intégration dans le contexte paysager communal.

- **Impacts sur les voies de circulation et les réseaux**

Les voies de circulation sont adaptées à une extension mesurée de la commune. La mise en place de la carte commune permettra de marquer l'entrée de ville et d'affirmer son rôle de transition entre espace rural et espace urbanisé.

Les réseaux d'eau et d'assainissement devront être prolongés, par endroit, pour permettre l'ouverture de terrains à l'urbanisation.

3.2 MODES DE PRESERVATION

3.2.1 LES PROTECTIONS : MESURES DE PROTECTION CONTRE LE RUISSELLEMENT

Pour régler les problèmes d'érosion des sols et de ruissellement que rencontrent la commune de GRASSENDORF, certaines mesures sont présentées ci-dessous.

3.2.1.1 Aménagements collectifs en amont des zones à risques

Quelques mesures

- Structures favorisant l'infiltration de l'eau et assurant le laminage des débits de crues :
 - ❖ Mares : leur capacité de stockage est de l'ordre de quelques centaines de m³. Pour un bon fonctionnement, elles doivent conserver un niveau de marnage suffisant (au moins 1 m) et être curées pour éviter le comblement par les sédiments décantés,
 - ❖ Retenues : disséminées dans le bassin versant elles ont non seulement une fonction de réduction des crues, mais protègent également les talwegs situés en aval contre l'incision en réduisant le débit des écoulements exceptionnels,
 - ❖ Haies, talus et murets,
 - ❖ Prairies permanentes en fond de talweg et les bandes enherbées.
- Structures permettant l'évacuation sans dégât des eaux (bandes enherbées, fossés).
- Autres techniques d'aménagement :
 - ❖ Passages busés : ils permettent le franchissement de la voirie. Ils doivent être associés à un fossé de collecte en amont et, en aval, être prolongés par une bande enherbée pour éviter tout ravinement ;
 - ❖ Collecteurs enterrés : pour les pentes inférieures à 3%, diverses précautions doivent être prises à savoir ; diamètre de la canalisation suffisant, installation d'un dépierrureur à l'amont. Plus coûteux que le fossé, cet aménagement a l'avantage de ne pas constituer un obstacle à la circulation des engins. Cependant, il risque d'aggraver le problème plus en aval ;
 - ❖ Avaloirs : sous forme de grille dans les chemins ou d'avaloirs latéraux, ils récupèrent les eaux mais aussi tous les corps entraînés par les flots provenant du territoire agricole. Ils doivent être régulièrement entretenus ;
 - ❖ Canalisations à ciel ouvert : c'est sans doute, la solution la plus efficace pour évacuer les eaux de ruissellement. De plus, leur entretien est aisé.

Conditions de mise en œuvre

- Diverses structures peuvent être maître d'ouvrage pour de tels aménagements : communes ou syndicats de communes, associations syndicales autorisées (ASA), associations foncières de remembrement.
- La question de maîtrise du foncier est nécessaire pour réaliser les aménagements collectifs.
- En règle générale, le financement des aménagements collectifs est réparti entre les collectivités locales (commune, conseil général) avec une participation directe des propriétaires concernés dans le cadre des AFR et des ASA. Les collectivités peuvent aussi bénéficier d'aides du Fonds de Gestion de l'Espace Rural (FGER) dont la mise en œuvre est organisée par la circulaire du Ministère de l'Agriculture du 6 avril 1995.

3.2.1.2 Les solutions individuelles

Quelques mesures

- Les ruissellements peuvent être fortement atténués si l'agriculteur met en place des techniques simplifiées de travail du sol. Il peut ainsi utiliser :
 - ❖ le déchaumage : celui-ci est réalisé de façon à donner des surfaces rugueuses qui augmentent la capacité d'infiltration et de stockage du sol et retardent ainsi l'apparition du ruissellement ;
 - ❖ le sous solage (ou décompactage) pour éclater la semelle de labour et/ ou les zones de tassement afin de créer une zone de fissuration et d'infiltration de l'eau, et ainsi retarder l'apparition du ruissellement ;
 - ❖ la disposition judicieuse des cultures le long d'un même versant permet également de diminuer le risque érosif. Par exemple, il convient d'éviter les situations dans lesquelles des surfaces potentiellement ruisselantes sont situées en amont de surfaces ameublées. Une telle affectation est facile à mettre en œuvre dans les parcelles d'une même exploitation agricole ;
 - ❖ la bande tassée, par exemple, est un aménagement temporaire, facile à réaliser quelque soit la disposition du talweg par rapport au parcellaire. Elle limite l'érosion du talweg en améliorant sa résistance à l'incision. Cette technique doit s'appliquer après le semis ;

- ❖ intercultures sur limons battants : les techniques culturales jouent un rôle important dans l'amélioration de l'infiltration et de la rétention d'eau superficielle sur les terres battantes.
- Le traitement des talwegs : les techniques employées augmentent la résistance du sol à l'incision et participent à la réduction des débits de crue ;
- Autre outil utilisable, il s'agit des bandes enherbées. Elles freinent le ruissellement et augmentent la résistance du sol à l'incision ;
- Toutefois, des fossés enherbés ou empierrés peuvent relayer la bande enherbée lorsque celle-ci n'est pas suffisante pour acheminer des quantités d'eau importantes ;
- Par ailleurs, des barrages en balle de paille ou fascines placés en bordure de route ou sur une limite de parcelle, permettent de créer de petites retenues. Les ballots de paille sont alignés perpendiculairement à la pente et ancrés dans le sol. Ce barrage ralentit le flux d'eau, le filtre et le stocke temporairement ;
- L'aménagement du modelé des parcelles cultivées, afin de diminuer la pente, réduit la vitesse d'écoulement du ruissellement et donc sa force tractrice ;
- Il pourra aussi réfléchir au sens de culture de ses parcelles, à la disparité des cultures dans un bassin versant et à la limitation des zones de concentration des eaux qui constituent les dérayures et les traces de roues ;
- Dans la mesure du possible, il est nettement préférable de travailler les parcelles perpendiculairement à la pente. Cela permet de diminuer la vitesse de ruissellement et le risque de ravinement ;
- Il pourra être envisagé de favoriser les céréales d'hiver aux cultures de printemps (betteraves et pommes de terre). Elles permettent d'obtenir un couvert végétal susceptible de freiner les impacts des précipitations fréquentes en hiver, et d'absorber le surplus d'azote susceptible de ruisseler vers les cours d'eau. Mais la rentabilité reste l'une des préoccupations majeures des agriculteurs et constitue souvent un frein à leur mise en place.
- Création de murs en limite de propriété (clôture ouverte, pas de murs en maçonnerie, végétaux, ...) ;

- Une autre possibilité consiste à positionner des sacs de sable étanches aux portes des parties basses.
- Enfin on peut envisager de consolider le sol par l'apport de matières organiques.

Le soutien public aux mesures individuelles

- Les aides publiques : celles-ci ont pour objectif de favoriser le développement d'aménagements individuels anti-érosifs ou de pratiques agricoles innovantes. Cette aide revêt plusieurs formes : ainsi, la commune et le département peuvent subventionner des aménagements réalisés individuellement par les agriculteurs. Il peut s'agir d'aménagements destinés spécifiquement à réduire le ruissellement (ex : diguettes, retenues) ou de réalisations participant à plusieurs objectifs tels que la création de haies.
- Le contrat d'agriculture durable : c'est un contrat passé entre un exploitant agricole et l'Etat. En contre partie d'aides financières versées par l'Etat, l'agriculteur s'engage sur des objectifs économiques et environnementaux. Ce dernier remplace les CTE (contrat territorial d'exploitation) et contient des enjeux plus environnementaux.
- La production de références et leur diffusion : celle-ci consiste en la mise au point de pratiques agricoles nouvelles permettant de remédier, notamment aux problèmes d'érosion. Ces actions sont de la responsabilité des chambres d'agriculture ou sont prises en charge par les services techniques d'organismes interprofessionnels qui se chargent également de leur diffusion auprès des agriculteurs.
- Sensibilisation et formation : la sensibilisation est organisée à l'échelon local. La publication de documents à l'occasion de manifestations nationales, régionales ou locales (salons, congrès, foires) permet de faire le lien entre l'érosion, les dégâts observables à la parcelle, les coulées boueuses et la pollution des cours d'eau et des nappes. La mise en place d'une chartre des zones sensibles à l'érosion est un exemple de sensibilisation des agriculteurs. Celle-ci est un code de bonne conduite qui rappelle les règlements du code rural favorables à la lutte contre l'érosion et donne des recommandations.

3.2.1.3 Les solutions concertées

Pour des pluies fortes, certains aménagements deviennent nécessaires pour empêcher l'érosion. Ce sont le plus souvent des dispositifs paysagers qui permettent de limiter les volumes de ruissellement et la concentration des eaux. Il s'agit soit :

- d'aménagements plantés (haies) situés en amont entre les parcelles ou en rupture de pente ; et/ou enherbés dans les talwegs pour conduire calmement les eaux (faire des merlons herbacés et/ou arborés, châtaigniers de préférence afin de renforcer l'impact paysager positif fort des vergers déjà présents aux alentours) ;
- de constructions plus lourdes (mares, fossés de rétentions ou bassins) ;
- de libérer de toute obstruction le lit majeur du cours d'eau pour qu'il puisse remplir son rôle naturel et créer des bassins de rétention le cas échéant. Ces derniers pourront très bien accueillir un parc, un terrain de loisirs, en période sèche ;
- de sortir du périmètre constructible les zones « à risques » et interdire toute reconstruction (possible qu'avec un règlement) ;
- de faire creuser un large fossé qui se remplira de boues au fur et à mesure du ruissellement.

L'ensemble de ces actions doit s'inscrire dans une réflexion globale menée par un maître d'ouvrage sur tout un bassin versant avec la participation de tous les acteurs.

Pour assurer la pérennité du dispositif, le travail est permanent. Suivi des aménagements et animation agronomique doivent être réalisés annuellement.

(Source : F.DERANCOURT – Chambre d'Agriculture du Pas – de – Calais et « L'érosion hydrique des sols en France » INRA – IFEN, 2002).

Le projet de lotissement présenté dans le présent rapport de présentation intègre le risque de ruissellement inhérent à la zone. Ainsi, le lotisseur privé prévoit la mise en place d'un merlon de terre planté en limite Nord du périmètre du futur lotissement afin de se prémunir du risque de ruissellement.

3.2.2 RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

L'urbanisation de la commune de GRASSENDORF va générer la création de nouvelles maisons. La carte communale ne comporte pas de règlement notamment en terme d'architecture. C'est le R.N.U qui s'applique.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant : l'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité. Elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine. Elle doit respecter les principes d'intégration au site.

Quelques recommandations applicables aux nouvelles constructions :

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions du village ;
- respecter les façades d'origine et l'équilibre des ouvertures ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local ;
- éviter les couleurs trop vives.

Quelques recommandations applicables au bâti existant :

- conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine ;
- respecter la nature et la couleur des matériaux existants ;
- respecter la mise en œuvre traditionnelle.

3.2.3 RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Protéger la lisibilité du paysage ;
- Limiter le développement de friches ;
- Privilégier les essences locales ;
- Aménagements paysagers (rideau végétal à base de vergers afin de masquer les gros volumes) ;
- Protection des axes de vision ;
- La végétation est la mesure d'accompagnement la plus adaptée pour faire la transition entre les paysages naturels et urbains :
 - ❖ Mettre en place des coulées vertes aérées avec des essences d'arbres locales (de préférence des fruitiers) en faisant attention à ce que les arbres ne produisent pas de danger sur la visibilité des usagers de la route, y compris dans les sorties de véhicules des propriétés privées ;
 - ❖ Masquer partiellement les volumes importants (impacts des granges, silos, ateliers,...) avec des essences locales. Cela permet d'atténuer leur impact négatif sur le paysage environnant.

- ❖ Une rangée d'arbres : marquer une entrée, atténuer un volume bâti, atténuer certaines nuisances (phonique).
- ❖ Un bosquet : faire une cassure verte, un abri ombragé, des abris pour les animaux.
- ❖ Une ripisylve : elle permet d'identifier et suivre un cours d'eau de loin.
- ❖ Une haie : elle permet de protéger certaines cultures du vent, du manque d'humidité, de certains animaux nuisibles,...
- ❖ Un talus : il permet de masquer des pollutions visuelles, isolant phonique,...

4. CONCLUSION

L'évolution urbaine de la commune est confrontée à quatre grandes questions :

- comment aller à l'encontre du mitage généré par les extensions au coup par coup et aboutir à une organisation réfléchie de l'urbanisation ?
- comment préserver l'identité du village à savoir son caractère rural fort ?
- comment garantir la préservation de la qualité de vie, des paysages et des terres agricoles dans un contexte d'augmentation de la demande de foncier à bâtir ?
- comment contenir l'extension du bâti dans un contexte spatial dynamique en raison notamment de la proximité de l'autoroute A4 (10 km) et donc du plus important bassin d'emploi régional représenté par la région strasbourgeoise ?

La commune a choisi la carte communale comme étant l'outil le plus adapté afin d'offrir à la commune un outil de planification pertinent.

Le scénario retenu est celui qui propose une croissance modérée en premier rideau. La limite fixée est de 30 mètres.

Les extensions cernent le noyau bâti traditionnel et s'intègrent à la trame historique du village. Elles ne viennent que confirmer des choix déjà pris dans le passé en poursuivant l'urbanisation sur des axes où elle a déjà été amorcée. Le secteur d'extension Est correspond au secteur le plus excentrée géographiquement. Toutefois il s'intègre à la trame bâti qui s'étire d'Ouest en Est et à laquelle viennent se greffer des artères donnant au village son aspect de village échelle.

5. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le présent rapport de présentation est complété par un plan de zonage annexé au dossier.

Le document graphique délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

L'équipe d'

	<u>ACTION URBAINE sarl</u>

Patrick DESCHAMPS : géomètre (gérant).
Sylvain SINE , **Christelle SCHMITT**: géographes et urbanistes.
Pierre MUHLBERGER : architecte.
Julien CARBIENER : élève – ingénieur.

Sources pour l'étude :

- **Agriculture :**
Documentation fournie par la Chambre d'Agriculture (Strasbourg) et consultation du Site Internet de l'Agreste (recensement 2000)
- **Architecture, histoire, données socio-économiques :**
Documentation fournie par le service du patrimoine (Strasbourg) et consultation de 2 ouvrages :
« Le patrimoine des communes du Bas-Rhin » - Ed. FLOHIC – 1999 et l'« Encyclopédie de l'Alsace » - Ed. PUBLITOTAL – 1984)
- **Commune :**
Consultation de Sites Internet consacrés à la commune, discussions avec des habitants.
- **Ecologie et environnement :**
Documentation fournie par le service des archives de la DIREN (Strasbourg) et consultation de divers Sites Internet comme celui du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, d'Alsace Nature, ...
- **Socio-économie :**
Consultation des Sites Internet de la CCI du Bas-Rhin et de l'INSEE

Sans oublier, bien sûr, la commune de **GRASSENDORF** qui a bien voulu nous faire confiance pour son document d'urbanisme.