



CC

- Carte communale -

Commune de
Commune déléguée de

ZOEBERSDORF-GEISWILLER
ZOEBERSDORF

RAPPORT DE PRESENTATION

Elaboration CC le 13/01/2010
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,

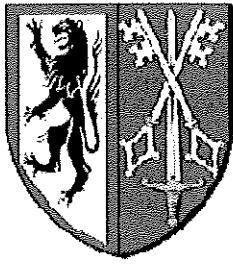
Le Président,
Bernard FREUND



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



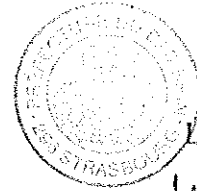
Commune de Zoebersdorf

Préfecture du Bas-Rhin
1^{er} Direction - 3^e Bureau

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

Strasbourg, le 13 JAN. 2010

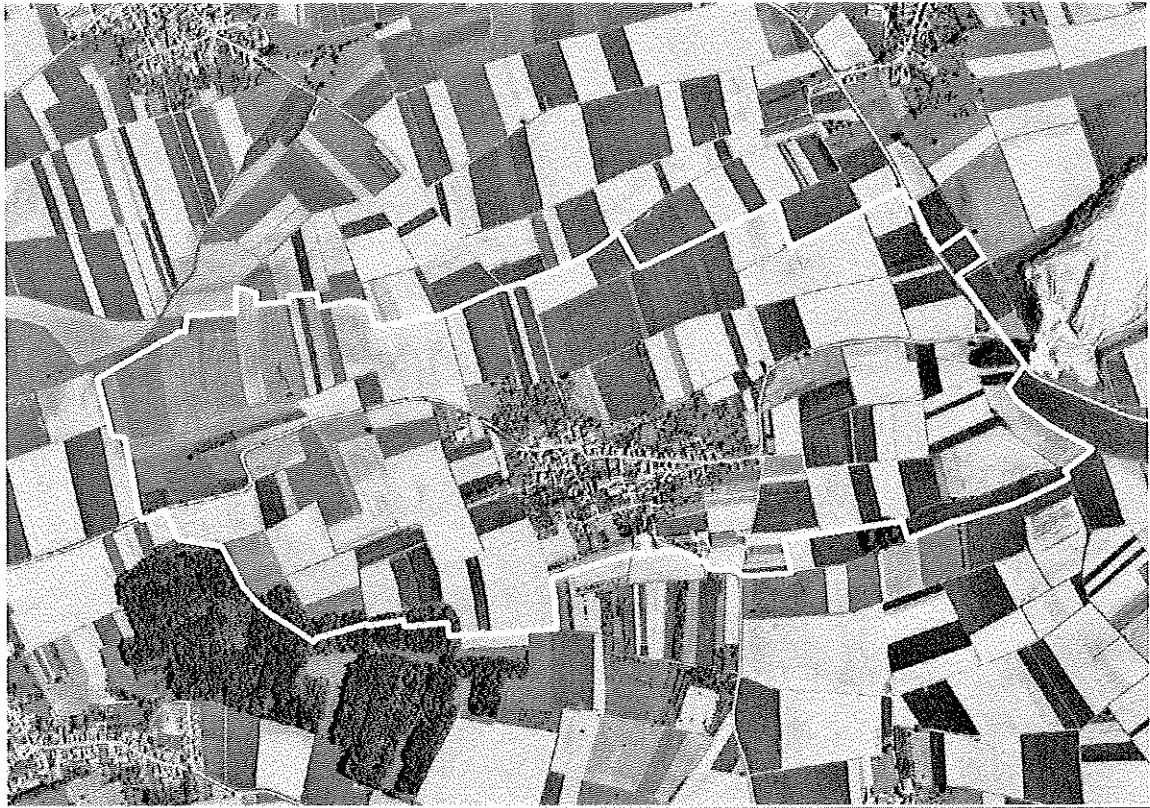
CARTE COMMUNALE Rapport de présentation



Le Préfet

P. le Préfet
L'Attaché principal

Jean-Christophe NOTTET



O.T.E. ingénierie

OMNIUM TECHNIQUE EUROPEEN
1 rue de la Lisière
BP 40110
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
Tél. 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 66 70 80

Approuvé par DCM du 29 OCT 2009

Le Maire,



Jean Georges HAMMANN

Sommaire

A	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
1.	Positionnement communal	6
1.1.	Situation géographique	6
1.2.	Rattachement administratif et intercommunal	8
1.3.	Cadre juridique supracommunal de la carte communale	9
1.4.	Historique	13
2.	Diagnostic socio-économique	14
2.1.	La population	14
2.2.	L'habitat	16
2.3.	L'économie	17
2.4.	Les déplacements	18
3.	Analyse urbaine	19
3.1.	Patrimoine culturel	19
3.2.	Morphologie urbaine	22
3.3.	Les équipements de la commune	27
3.4.	Le réseau viaire et les entrées de village	29
4.	Analyse de l'état initial de l'environnement	32
4.1.	Les éléments constitutifs du paysage	32
4.2.	Les espaces naturels remarquables	34
4.3.	L'exploitation des ressources	36
4.4.	Les nuisances et les risques	39
4.5.	Servitudes d'utilité publique	51

B	OBJECTIFS COMMUNAUX	53
1.	Evolution démographique	54
2.	Zone de développement de la commune	55
3.	Préserver l'aménagement des fonds de parcelles	57
4.	Préserver les activités sur le ban communal	57
5.	Renforcement des équipements	58
C	DEFINITION DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE	59
1.	Le long de la rue principale	60
2.	Le long de la rue de l'école	60
3.	Le long de la rue de la forêt	61
4.	Secteur d'activités	61
5.	Superficies	61
D	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	63
1.	Incidences sur le milieu physique	64
1.1.	Sur la topographie	64
1.2.	Sur le climat	64
1.3.	Sur l'hydrologie	64
2.	Incidences sur le milieu naturel	64
2.1.	Sur les espaces naturels	64
2.2.	Sur les milieux agricoles	65
2.3.	Sur les milieux forestiers :	65
3.	Incidences sur le paysage	65
4.	Incidences sur le milieu urbain	66

A

**Diagnostic
territorial**

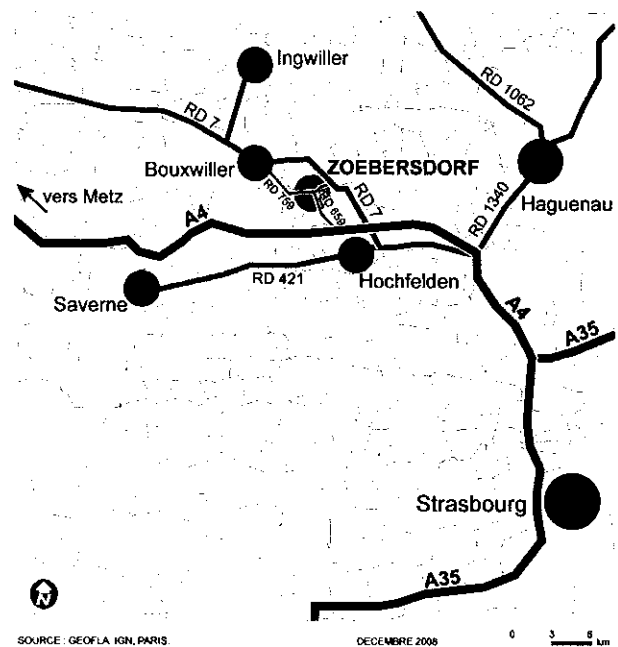
1. Positionnement communal

1.1. Situation géographique

La commune de Zoebersdorf se situe dans le Nord du département du Bas-Rhin en limite Nord du Kochersberg.

La commune se trouve à mi-chemin (6 km) entre Hochfelden et Bouxwiller, les bourgs centres les plus proches

Elle se situe ainsi à environ 35 kilomètres au Nord-Ouest de Strasbourg.



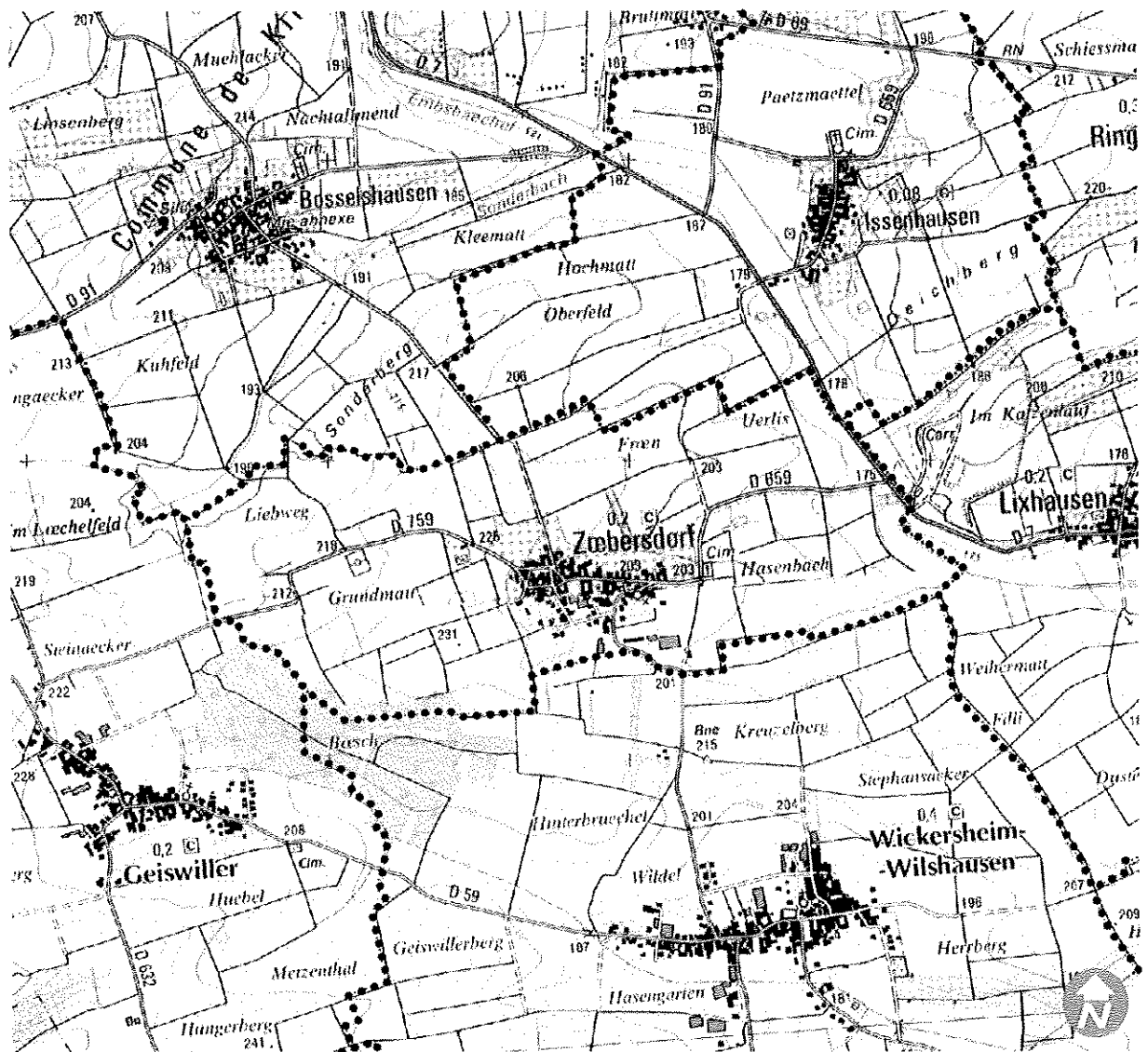
Les communes limitrophes sont :

- Geiswiller,
- Wickersheim-Wilshausen,
- Lixhausen,
- Issenhausen,
- Bosselshausen

Commune de Zoebersdorf

Carte communale – Rapport de présentation

Le ban communal de Zoebersdorf occupe une superficie de 185 ha.



..... limites communales

SOURCE : SCAN 25, IGN, Paris.

AVRIL 2009

0 250 500 m

1.2. Rattachement administratif et intercommunal

La commune de Zoebersdorf fait partie du canton de Hochfelden lequel est rattaché à l'arrondissement de Strasbourg campagne.

La commune adhère à la Communauté de Communes du Pays de la Zorn. Cette intercommunalité assure, pour le compte de ses 26 communes membres (Alteckendorf, Bossendorf, Duntzenheim, Ettendorf, Geiswiler, Gingsheim, Grassendorf, Hochfelden, Hohatzenheim, Hohfrankenheim, Ingenheim, Issenhausen, Lixhausen, Melsheim, Minversheim, Mittelshausen, Mutzenhouse, Ringeldorf, Schaffhouse-sur-Zorn, Scherlenheim, Schwindratzheim, Waltenheim-sur-Zorn, Wickersheim-Wilshausen, Wilwisheim, Wingersheim, Zoebersdorf), notamment les compétences suivantes :

- mise en œuvre de la charte intercommunale de développement et d'aménagement,
- élaboration d'un document de référence relatif à l'aménagement de l'espace
- Schéma de Cohérence Territoriale,
- création, aménagement et extension de zones d'activités communautaires, industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, de recherches, touristiques, portuaire,
- contribution au maintien ou au développement de l'activité agricole,
- mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat,
- soutien au logement locatif
- protection et mise en valeur des paysages : schéma communautaire de mise en valeur, plan de l'environnement, pédagogie à l'environnement
- collecte et traitement des ordures ménagères, gestion des déchets domestiques, déchetteries
- aménagement, gestion et entretien des cours d'eau, ...

La commune de Zoebersdorf adhère également

- au syndicat intercommunal à vocation unique des dix villages (école intercommunale),
- au SDEA – secteur de Hochfelden (adduction d'eau potable),
- au syndicat mixte pour le traitement des ordures ménagères du secteur de Haguenau-Saverne (SMITOM)
- au syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des eaux usées de Hochfelden et environs.

1.3. Cadre juridique supracommunal de la carte communale

La commune de Zoebersdorf est inscrite dans le périmètre des documents qui s'imposent à sa carte communale suivants :

- le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS),
- le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg

Le SCOT de la Région de Strasbourg a été approuvé le 6 juin 2006, il s'articule autour de trois objectifs politiques :

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

Chaque commune du territoire a un rôle à jouer :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Définition de l'habitat intermédiaire, au sens du SCOTERS :
Forme urbaine à part entière pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie du foncier (facilitation de la densification), à l'appropriation de l'espace par les habitants et à la création de lieux de proximité. L'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types : les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande, les petits collectifs d'une volumétrie proche des maisons (villa urbain, maison de ville ou de bourg) et certaines formes d'habitat mélangeant les aspects de l'individuel et du collectif (corps de ferme transformés en habitat).

Au regard de ces critères, la commune de Zoebersdorf, de par l'insuffisance de la desserte par les transports en commun, n'a pas vocation à développer fortement son offre en logements. En revanche, le renouvellement urbain, la diversification de l'offre et la densification de l'habitat dans l'enveloppe urbaine existante doivent être renforcés.

1.3.2. Le SDAGE Rhin Meuse

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse a été adopté le 2 juillet 1996 et approuvé par le Préfet Coordonnateur le 15 novembre 1996.

L'analyse de la situation dans le bassin Rhin-Meuse a permis de dégager dix orientations fondamentales avec lesquelles la carte communale devra être compatible :

- poursuivre la collaboration solidaire avec les pays du bassin du Rhin, de la Meuse et ceux mitoyens de la mer du Nord,
- maîtriser les prélèvements et préserver la qualité de la ressource en eau, notamment par la réduction des pollutions diffuses,
- réduire la contamination par les substances toxiques d'origine agricole, domestique, industrielle ou provenant de pollutions historiques,
- restaurer la qualité des cours d'eau et satisfaire durablement les usages, y compris par le maintien de débits suffisants,
- assurer à la population de façon continue la distribution d'une eau de qualité conforme aux normes sanitaires,
- améliorer la fiabilité et la performance de la dépollution,
- limiter les risques dus aux inondations par des mesures préventives,
- conserver et protéger les formations aquifères en nappes alluviales,
- renforcer la protection des zones humides et des espaces écologiques remarquables,
- prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagements et le développement économique.

Avec la mise en œuvre de la Directive-Cadre sur l'Eau, en France, le SDAGE devient l'instrument de la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Il passera ainsi d'un statut de document d'orientation à celui d'un document de programmation. Le SDAGE sera mis à jour d'ici au 1^{er} janvier 2010.

1.3.3. Le SAGE et le SAGEECE

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

Par contre, sous l'égide du Conseil Général du Bas-Rhin, un SAGEECE (Schéma d'aménagement de gestion de l'eau et entretien des cours d'eau) a été approuvé en 1999 sur le bassin de la Zorn et du Landgraben. Cet outil constitue une version non réglementaire du SAGE avec un caractère opérationnel qui fédère les acteurs autour d'un programme d'actions pluriannuel.

Les principaux enjeux concernant les bassins de la Zorn et du Landgraben visent à assurer :

- la gestion des crues,
- la gestion des étiages
- la restauration physique et biologique des milieux aquatiques principaux et de leurs annexes,
- la valorisation du potentiel piscicole et halieuthique,
- la mise en valeur du potentiel humain des cours d'eau.

1.4. Historique

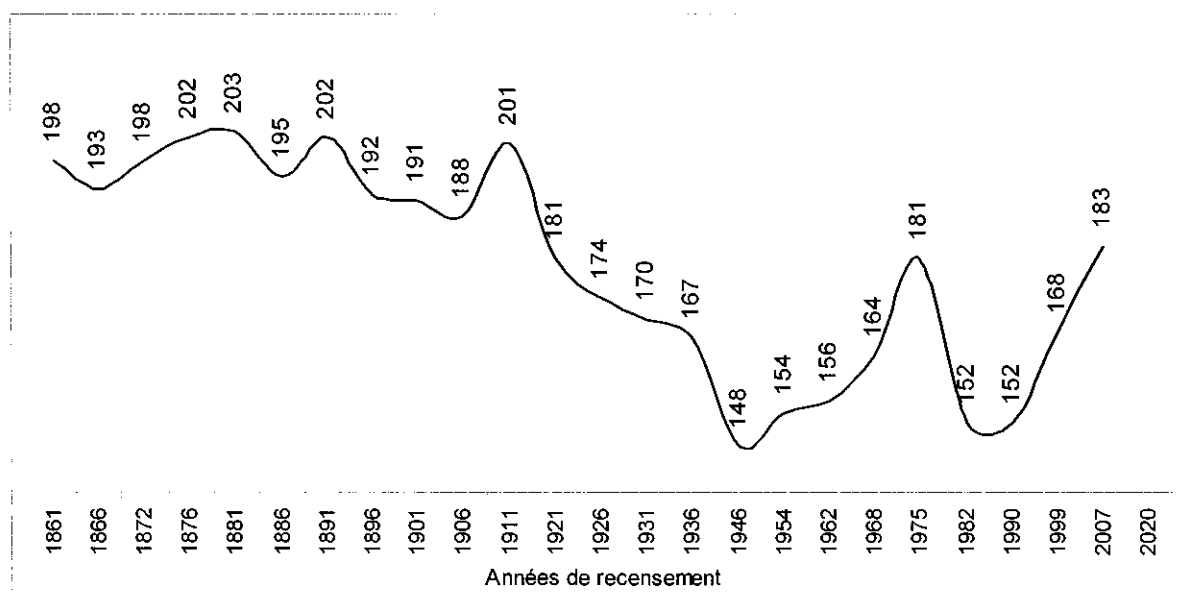
Zoebersdorf est cité pour la première fois en 1344 dans un document de l'abbaye de Neuwiller, mais un gisement gallo-romain retrouvé sur le territoire du village indique que l'endroit est habité dès cette époque. Zoebersdorf est à l'origine un fief de l'évêché de Metz. Il passe ensuite sous la possession des Lichtenberg et de leurs successeurs. Comme l'ensemble de la région, le village souffre beaucoup de la guerre de Trente Ans. La paroisse, filiale de Kirwiller, est convertie à la Réforme en 1546 et le simultaneum est introduit en 1765. A cette date, la paroisse catholique est desservie par le curé de Kirwiller

2. Diagnostic socio-économique

2.1. La population

2.1.1. Démographie

Au cours des deux derniers siècles, la commune de Zoebersdorf a connu une démographie en dents de scie, qui connaît un regain certain au cours de la dernière décennie (+8,9% entre 1999 et 2007).



Plus récemment, la population atteint un optimum enregistré par le recensement de 1975 avec 181 habitants. Puis les années 1990 enregistrent un creux et la commune ne compte plus que 152 habitants. La régression de la population est principalement liée à des soldes naturel et migratoire déficitaires.

A partir de 1990, la population augmente à nouveau avec un rythme important (+ 1,12% par an) du fait d'un solde naturel et d'un solde migratoire.

Entre 1999 et 2006, cette progression s'est prolongée avec une augmentation de près de 9% durant la période intercensitaire.

La population officielle de la commune en 2006 s'établit ainsi à 181 habitants, soit à peine plus de 1% de la population cantonale.

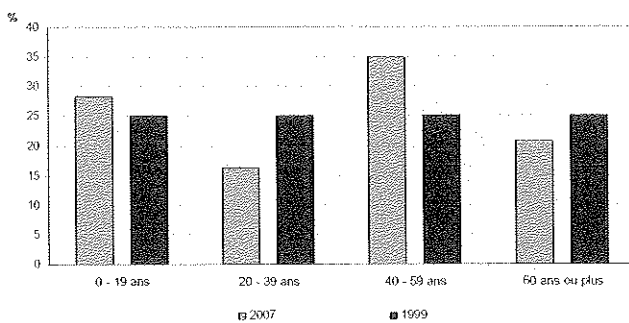
2.1.2. Structure de la population

La population se répartit à parts égales entre hommes et femmes (50,3% d'hommes et 49,7% de femmes).

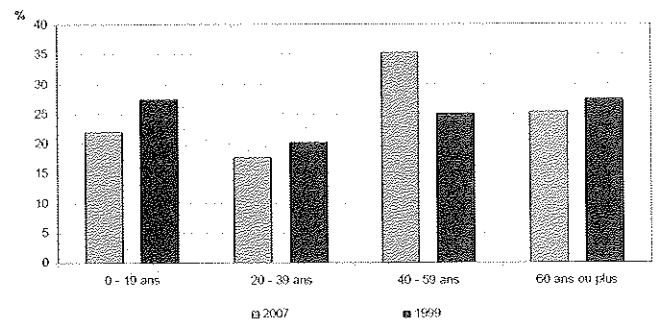
La structure en classes d'âge de la population de Zoebersdorf permet d'analyser le renouvellement potentiel des générations ainsi que la moyenne d'âge des habitants du village.

Entre le recensement général de 1999 et l'enquête annuelle de 2007, la répartition des classes d'âge s'est profondément modifiée.

Répartition des hommes selon l'âge



Répartition des femmes selon l'âge



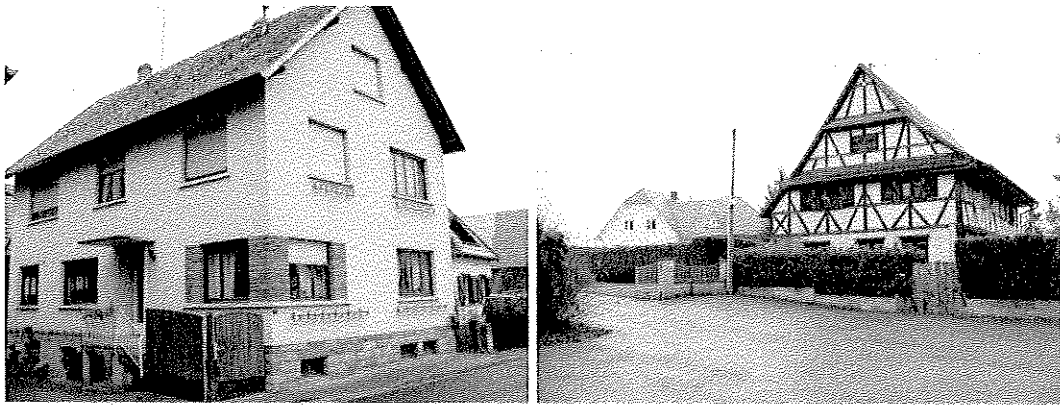
En effet en 2007, c'est la classe des 40-59 ans qui est la plus importante (35%), juste derrière les plus jeunes (moins de 20 ans – 25,1%). Parallèlement entre les deux recensements, la part des plus de 60 ans régresse, tout en représentant toujours 23% de la population communale. L'ensemble de ces éléments témoigne de l'installation dans la commune de familles avec des enfants.

Pour garder à l'avenir un équilibre des classes d'âge et ne pas connaître à nouveau une période creuse, il faudra veiller à conserver l'attractivité pour les classes fécondes.

Parallèlement à l'évolution de l'âge de la population et en lien avec celle-ci la taille des ménages diminue passant d'une moyenne de 2,9 personnes par foyer en 1999 à 2,7 personnes par foyer en 2007.

2.2. L'habitat

L'habitat dans la commune se caractérise essentiellement par des maisons individuelles dont les occupants sont propriétaires. En effet, sur les 71 logements recensés dans la commune en 2007, 69 sont occupés à titre de résidence principale ; près de 15% des résidences principales sont des appartements et seules 15,9% sont occupées en location. Notons cependant que la part des appartements tout comme celle de locataires sont en progression significative durant la période intercensitaire (multiplication par 3 ou 4).



Le nombre de pièce par résidence principale est stable entre 1999 et 2007 avec en moyenne 5,8 pièces par logements. On relève, en revanche, que le nombre de pièce par appartement est passé de 3,0 en 1999 à 4,1 en 2007. Cette évolution indique une modification de l'offre locative avec une offre de logements plus grands permettant ainsi d'assurer sur la commune une offre pour un parcours résidentiel plus complet.

La commune ne présente que très peu de logements vides.

2.3. L'économie

2.3.1. La population active

Du point de vue de l'activité, en 1999, sur une population de 168 habitants, la commune comptait 72 personnes actives dont 70 étaient occupées, soit un taux de chômage (part des chômeurs sur la population active communale) de 2,8%.

En 2007, pour une population totale de 183 habitants, la commune compte 90 personnes actives dont 85 étaient occupées, soit un taux de chômage de 5,6%.

Les actifs travaillent majoritairement hors de la commune et rejoignent majoritairement les bassins d'emplois de Strasbourg ou Haguenau.

2.3.2. Les activités économiques

La commune ne dispose d'aucun commerce de proximité.

En effet, la commune se situe dans l'aire d'influence commerciale de Hochfelden et au-delà des agglomérations de Strasbourg et Haguenau.

En revanche, 4 activités ont leur siège sur la commune

- l'entreprise de construction Voltz (travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment) qui occupe notamment un terrain à l'entrée Sud du village en arrivant de Wickersheim
- la société Keleos constructions (construction de maisons individuelles)
- la société Roger Mertzweiler (services de soutien à l'exploitation forestière) qui est implantée à l'Ouest du village,
- la société Transtett (transports routiers de fret de proximité)

2.3.3. L'activité agricole

La commune de Zoebersdorf compte 5 exploitations agricoles dont deux à titre principal. Elles assurent de la polyculture associée pour deux d'entre elles à de l'élevage.

Au recensement agricole de 2000, les exploitations de la commune cultivaient une SAU (Surface Agricole Utilisée) de 260 ha.

Parallèlement, la SAU disponible sur la commune s'élevait à 141 ha.

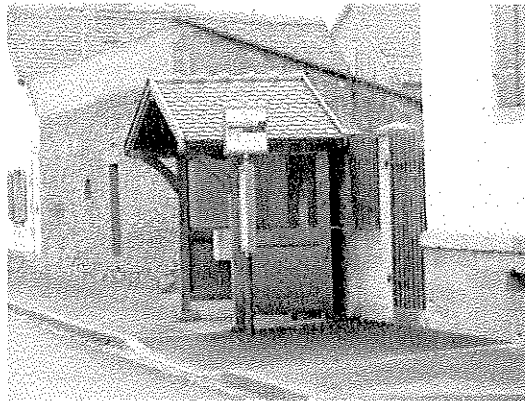
2.4. Les déplacements

Le volume de déplacements le plus important est induit par les migrations pendulaires liées au travail.

Celles-ci sont dans le cas de la commune de Zoebersdorf quasi exclusivement réalisées en voiture individuelle grâce au réseau routier structurant à proximité :

- RD7 entre Hochfelden et Bouxwiller,
- RD759 qui relie Zoebersdorf à Geiswiller,
- RD659 qui traverse la commune et permet de relier la RD7 à Wickersheim

En termes de transports en commun, la commune n'est desservie par aucune ligne du réseau 67. Seules les dessertes scolaires sont assurées.



3. Analyse urbaine

3.1. Patrimoine culturel

3.1.1. Patrimoine architectural

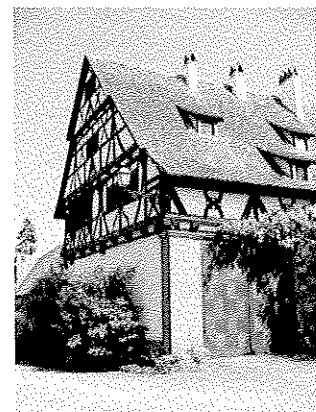
La commune de Zoebersdorf a fait l'objet d'un inventaire préliminaire en 1999. 21 édifices ont été répertoriés et 4 d'entre eux ont été versés à l'inventaire général du patrimoine culturel en 2003.

Il s'agit de l'église luthérienne et de fermes à pans de bois.

Les façades, structures en pan-de-bois et les toitures des 4 bâtiments constituant la ferme Hermann Wendling ou "Bergschweier" ont, quant à eux, fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques le 6 décembre 1999.

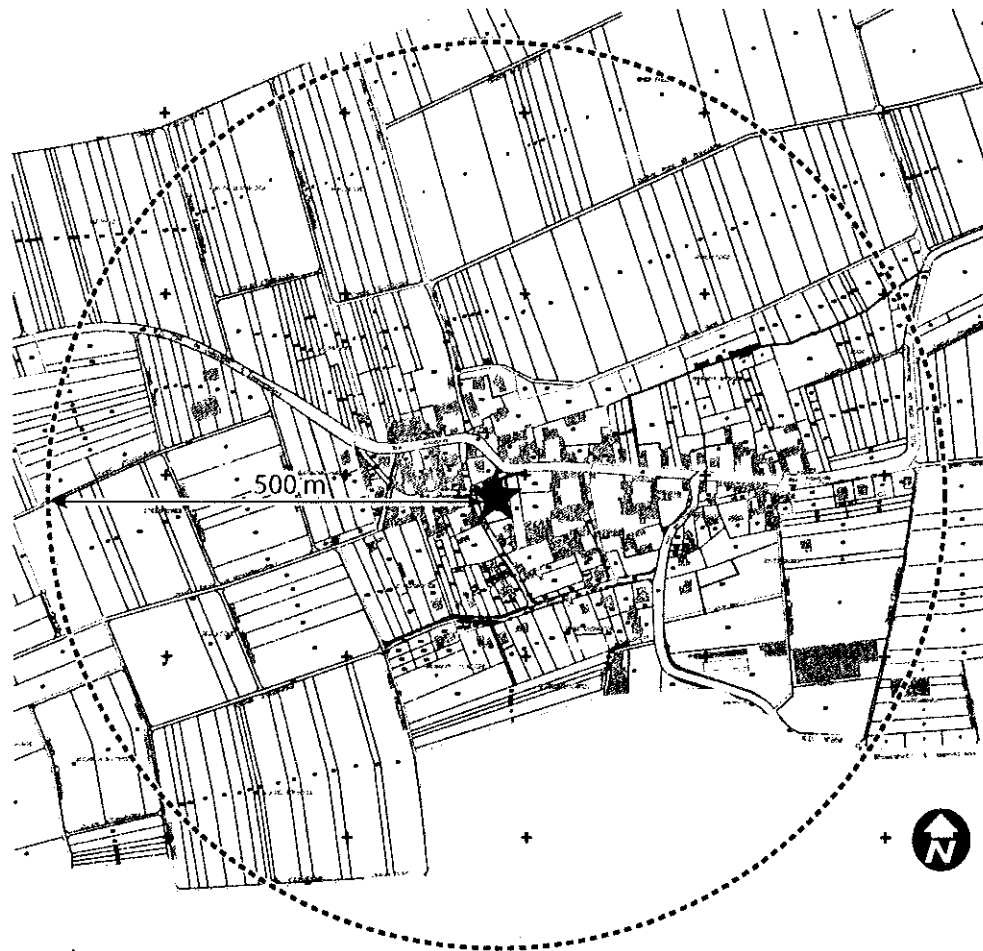
La date de construction de cette maison à pans de bois et le nom de son propriétaire, Hermann, sont indiqués sur le poteau cornier, mais également sur le poutrage médian, ce qui est assez original. Plusieurs éléments architecturaux sont typiques du XVI^{ème} siècle : les solives sont apparentes, les étages sont en encorbellement et une poutre horizontale en diagonale fait la liaison entre les poteaux corniers du rez-de-chaussée étant réservé au passage des charrettes, la Stub, pièce principale se trouve exceptionnellement à l'étage. Côté cour, une galerie à fonction purement esthétique s'étend sur l'ensemble de la façade. Les bâtiments d'exploitation –grange, étable, écurie, porcherie- sont postérieurs à la maison.

Cette inscription induit une protection et les projets qui s'inscrivent dans un rayon de 500 m autour de la ferme sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Commune de Zoebersdorf

Carte communale – Rapport de présentation



Monument historique



zone de protection autour du monument historique

SOURCE : plan cadastral de la commune.

AVRIL 2009

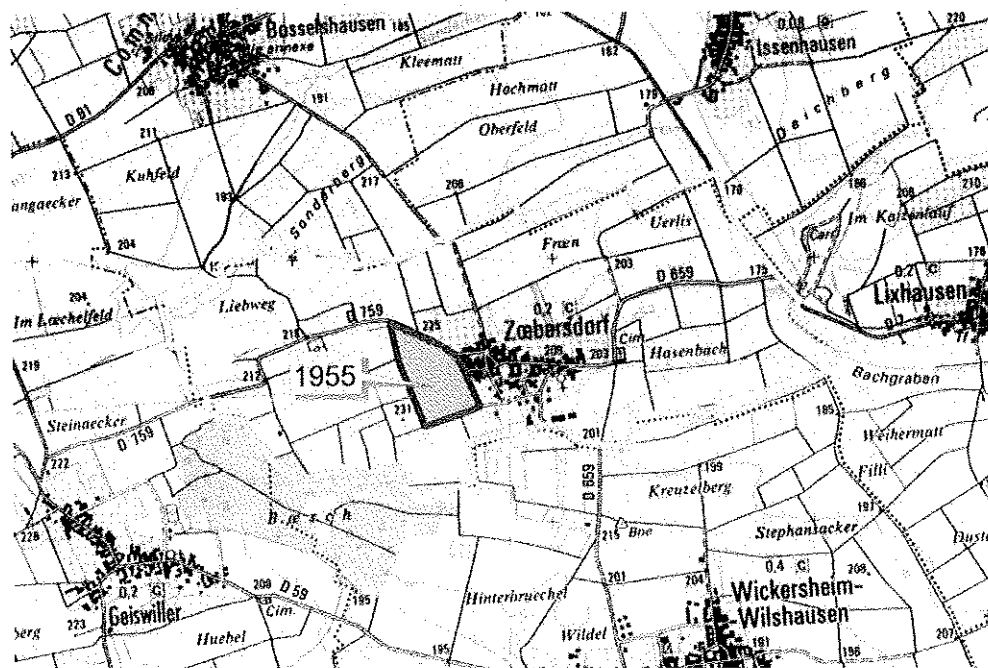
0 75 150 m

L'ensemble du village est concerné par ce périmètre.

3.1.2. Patrimoine archéologique

Des vestiges archéologiques ont été reconnus par des sondages et des fouilles préventives partielles ont été réalisées sur la commune de Zoebersdorf.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a inscrit, sur le territoire de la commune de Zoebersdorf, un périmètre archéologique, lié à une occupation romaine, à l'intérieur duquel tout projet soumis à autorisation d'urbanisme est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (diagnostic, fouilles, modification de la consistance du projet).



1955 : occupation romaine

SOURCE : DRAC ALSACE

MAI 2009

0 250 500
m

3.2. Morphologie urbaine

La morphologie urbaine de Zoebersdorf découle directement de l'implantation du village en lien avec la topographie locale.



SOURCE : BD ORTHO 2002, IGN, Paris.

AVRIL 2009

0 75 150 m

Le village s'est installé sous une ligne de crête qui marque la limite de l'urbanisation à l'Ouest. Il s'est développé historiquement le long de la rue principale qui correspond à la ligne de partage entre les deux vallons qui drainent le ban communal.

Les développements récents se sont effectués

- dans le prolongement du village historique
- et parallèlement à la rue principale sur le versant Sud.

L'organisation du bâti communal et ses caractéristiques témoignent de ses époques de construction.



- bâti
- bâtiment industriel, agricole ou commercial

SOURCE : www.geoportail.fr

DECEMBRE 2008

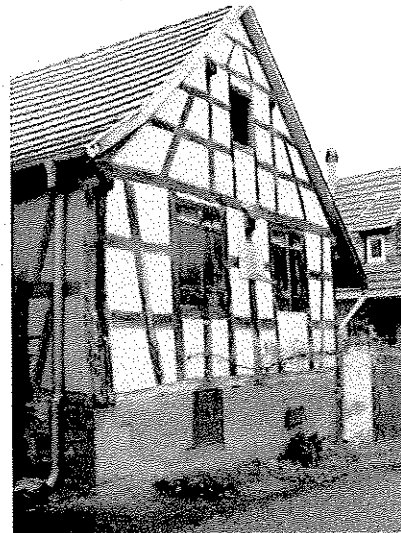
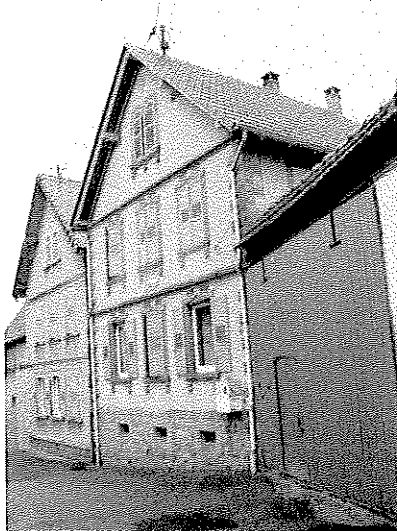
0 100 200 m

Organisation du bâti – photo aérienne 2002

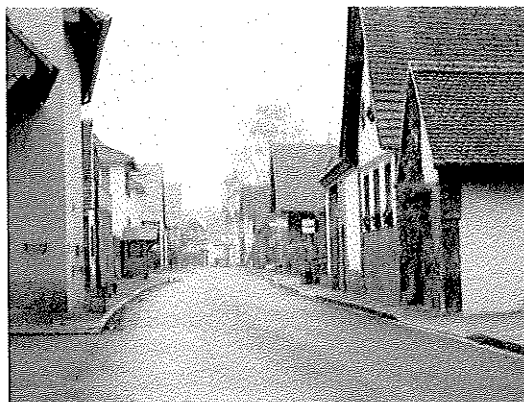
3.2.1. Le centre ancien

Le centre ancien de Zoebersdorf présente les caractéristiques traditionnelles des villages agricoles du Kochersberg :

- des fermes riches avec une habitation cossue (R+1+C) et des dépendances encadrant une cour commandée par un porche
- des fermes d'ouvriers ou journaliers, plus petites, avec ou sans dépendances.



La maison d'habitation et éventuellement une dépendance lorsque le bâti s'organise en U sont alignées le long de la voie assurant ainsi la structuration de celle-ci.



En fond de cours, les dépendances s'implantent perpendiculairement à la maison d'habitation marquant ainsi la délimitation de l'espace bâti d'avec les espaces de jardins et de vergers qui occupent les fonds de parcelles.

Latéralement les constructions sont implantées sur limite parcellaire ou en préservant un schlupf, recul traditionnel des constructions pour assurer l'assainissement et la respiration du bâti.

Les fermes sont aujourd'hui de plus en plus occupées par des familles qui n'ont plus de lien avec l'agriculture faisant naître de nouveaux besoins et notamment l'implantation de piscines à l'arrière des constructions. D'autre part le développement des énergies renouvelables et notamment l'énergie bois fait apparaître des demandes pour l'implantation d'abris pour le séchage du bois en fond parcelles.

Quelques constructions plus récentes se sont intercalées entre le bâti traditionnel en comblement de dents creuses ou en reconstruction sur du bâti ancien démoli. Il s'implante parfois en recul par rapport à la rue et c'est la clôture qui prend le relais pour continuer à marquer la structuration de la voie.

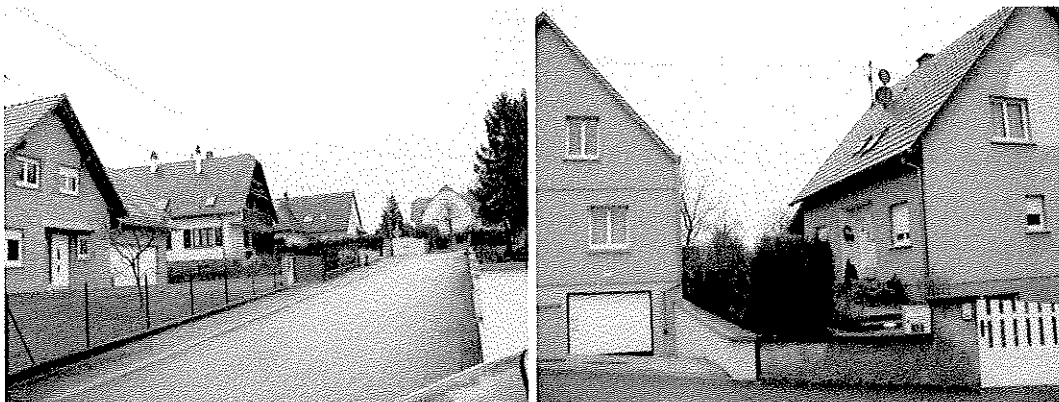


Le centre ancien représente au travers de la reconversion des dépendances des fermes et le comblement de quelques dents creuses, un potentiel de renouvellement urbain intéressant. Mais la mobilisation de ce potentiel est très limitée du fait d'une maîtrise foncière privée.

3.2.2. Les développements récents

Durant les deux dernières décennies, les nouvelles constructions se sont implantées sur des terrains encore libres dans la continuité du village ou le long d'une rue parallèle à la rue principale. Les constructions s'implantent alors plutôt au milieu des parcelles en recul par rapport à la voie, tout en respectant un alignement.

Des constructions récentes se sont néanmoins implantées sur limite afin d'optimiser le parcellaire étroit.



Il s'agit principalement de maisons individuelles mais de l'habitat groupé a également été construit dans la commune

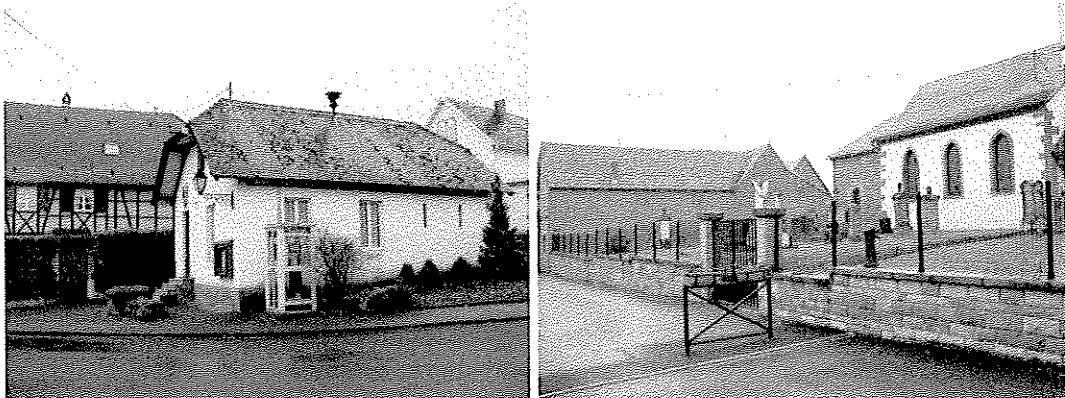


3.3. Les équipements de la commune

3.3.1. Les équipements publics

La mairie et sa place d'une part, et l'école et l'église d'autre part, constituent deux pôles de centralité au village.

Le cimetière s'inscrit en partie autour de l'église, mais également à l'entrée Est du village.



3.3.2. Les équipements scolaires

La commune de Zoebersdorf est organisée en regroupement pédagogique avec les communes de Bossendorf, Geiswiller, Lixhausen, Wickersheim et Wilshausen.

La commune accueille pour l'heure une classe élémentaire.



La construction d'une école intercommunale associée à un périscolaire à l'entrée de Wickersheim conduira à la disparition de l'école communale.

Les élèves rejoignent ensuite le collège à Hochfelden puis le lycée à Bouxwiller.

3.3.3. Les équipements sportifs

La commune est dotée d'un terrain de football implanté à l'entrée Est du village.

3.3.4. Autres équipements

La municipalité souhaiterait doter la commune d'une petite salle communale pour accueillir les manifestations locales.

Ce projet s'inscrit dans le prolongement du terrain de football.

3.4. Le réseau viaire et les entrées de village



SOURCE : BD ORTHO 2002, IGN, Paris.

DECEMBRE 2008

0 100 200 m

Le réseau viaire de la commune de Zoebersdorf est organisé autour des routes départementales 659 et 759 qui desservent la commune sous les dénominations de rue principale et rue de l'école. La route départementale 659 permet de rejoindre le réseau départemental structurant qui irrigue le pays de Hanau, la RD7 qui relie Hochfelden à Bouxwiller.

Commune de Zoebersdorf

Carte communale – Rapport de présentation

Le village s'est développé de part et d'autre de l'artère principale et autour de la mairie.

Des axes perpendiculaires aux voies structurantes viennent compléter l'organisation de la voirie ; ils résultent souvent de l'aménagement de chemins ruraux. C'est le cas de la rue de la forêt, de la rue de la montée, de la rue des vignes, de la rue des bonnes gens.

Les trois entrées du village présentent des caractéristiques très distinctes :

- en arrivant de l'Est, le village s'inscrit dans un écrin arboré qui résulte de la ceinture verte des vergers bien préservée au Nord du village,



- à l'Ouest, la topographie (ligne de crête) masque le village dans lequel on entre en franchissant une porte végétale ; en partie sommitale seule une ferme indique la proximité du village



- enfin au Sud, la présence d'une importante exploitation agricole marque l'entrée du village ; en se rapprochant un rideau végétal assure la transition entre l'espace bâti en les cultures

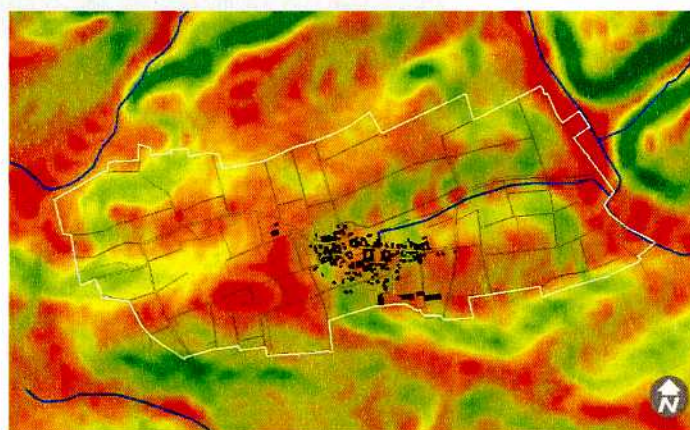
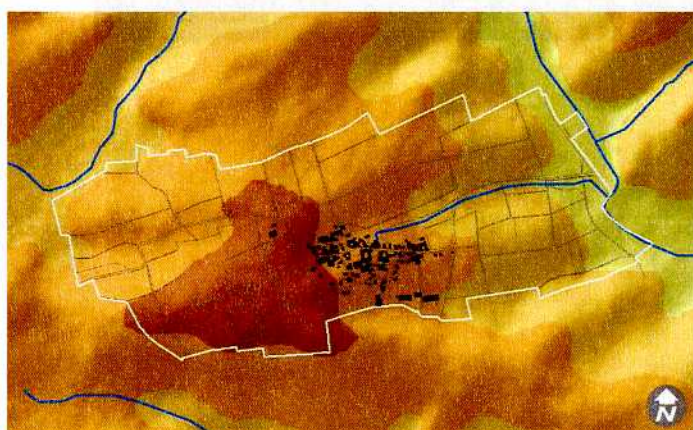


4. Analyse de l'état initial de l'environnement

4.1. Les éléments constitutifs du paysage

4.1.1. La topographie

Le ban communal de Zoebersdorf est marqué par la topographie ; en effet il est constitué par un vallon drainé par le Buckgraben et ses coteaux en partie sommitale desquels s'est implanté le village.



Altitude en mètres :
160 - 180 180 - 200 200 - 220 220 - 240
SOURCE : plan cadastral - BD TOPO, IGN, Paris. DECEMBRE 2008

Valeur de pente en pourcentage :
Faible : 0 % Elevée : 22 %
SOURCE : plan cadastral - BD TOPO, IGN, Paris. DECEMBRE 2008

Carte de la topographie

Carte des pentes

Le point le plus bas est situé à l'Est du ban communal à la confluence du Buckgraben avec le Bachgraben à une altitude de 176 m. Le point culminant présente une altitude de 228 mètres à l'Ouest du village dans la forêt. Les pentes restent cependant très douces.

4.1.2. Le réseau hydrographique

L'unité hydrographique à laquelle se rattache la commune de Zoebersdorf est le bassin versant de la Zorn auquel appartient le Buckgraben qui draine le vallon au sommet duquel est implanté le village.

Aucune zone humide remarquable n'est recensée sur la commune.

4.1.3. L'occupation du sol



SOURCE : BDOCS CIGAL 2000 ; BD ORTHO 2002, IGN, Paris.

DECEMBRE 2008

0 200 400 m

Plus des trois quarts de la superficie communale est constituée de surfaces agricoles principalement exploitée en cultures céréalières mais également en prairies.

Une ceinture de vergers est encore largement présente en périphérie du tissu urbain.



Enfin un massif boisé s'inscrit à l'extrémité Sud-Ouest du ban communal ; il occupe 4 ha sur la commune de Zoebersdorf.

4.2. Les espaces naturels remarquables

4.2.1. La ZNIEFF de type 2 – secteur de vergers

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), initié en 1982, a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les zones de type I, de superficie généralement limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou des milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les zones de type II, sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaires,...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire ZNIEFF est avant tout un outil de connaissance. Il n'a donc pas, en lui-même, de valeur juridique directe. Il convient cependant de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles existe une réglementation stricte.

Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

Le territoire Zoebersdorf est concerné par un "secteur de vergers" qui s'étend sur 57 communes au Nord de la Zorn. Cette ZNIEFF couvre une superficie totale de 33 997 ha et a été inventorié pour ses intérêts écologique et paysager.

4.2.2. Le grand hamster

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

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

Le territoire de commune de Zoebersdorf est inscrit dans le plan de restauration des espèces. Des zones d'habitats favorables voire très favorables au Grand Hamster ont été localisées. Cette présence potentielle est notamment liée au type de sol présent (dominante de loess), elle est fortement conditionnée par le type de culture agricole pratiqué dans les espaces ouverts.

Le territoire n'est cependant pas inscrit en zone de reconquête de l'espèce.

4.3. L'exploitation des ressources

4.3.1. La géologie

Du point de vue géologique, la commune de Zoebersdorf s'inscrit sur des terrains constitués de loess et de lehms lourds des collines sous-vosgiennes.

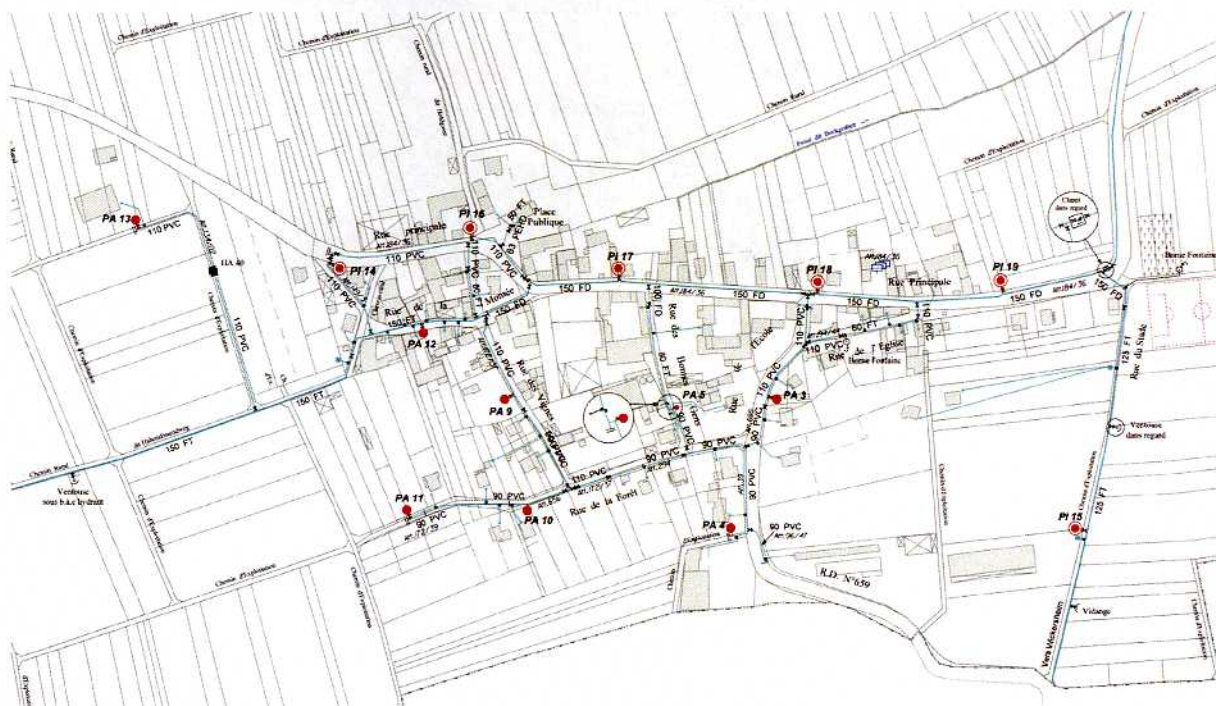
4.3.2. Les carrières

Aucune carrière n'est autorisée sur le ban de la commune de Zoebersdorf. Par contre une carrière d'argile est exploitée directement à l'Est du ban sur la commune de Lixhausen.

4.3.3. L'alimentation en eau

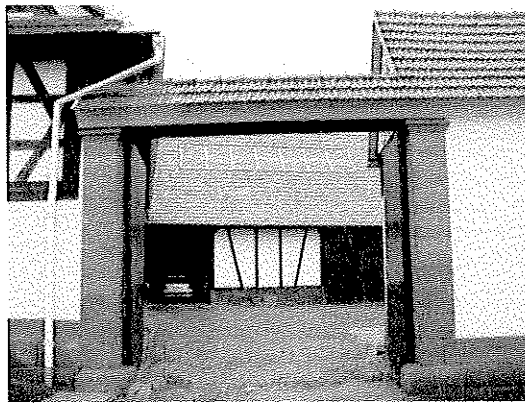
- L'alimentation en eau potable est assurée par le SDEA. Elle est alimentée en eau à partir des 7 forages situés au Sud de Mommenheim. Ces ressources en eau disposent de périmètres de protection établis par Déclarations d'Utilité Publique en 2004 et 2008. Ceux-ci ne concernent pas le ban communal.

La distribution est assurée à partir d'une conduite principale ($\varnothing 150$) qui traverse l'ensemble du village d'Ouest en Est à partir du réservoir de Geiswiller.



4.3.4. L'énergie

La commune ne dispose d'aucune ressource énergétique propre si ce n'est l'exploitation d'énergies renouvelables telles le bois ou l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque).



Le réseau d'électricité est géré et entretenu par Electricité de Strasbourg.

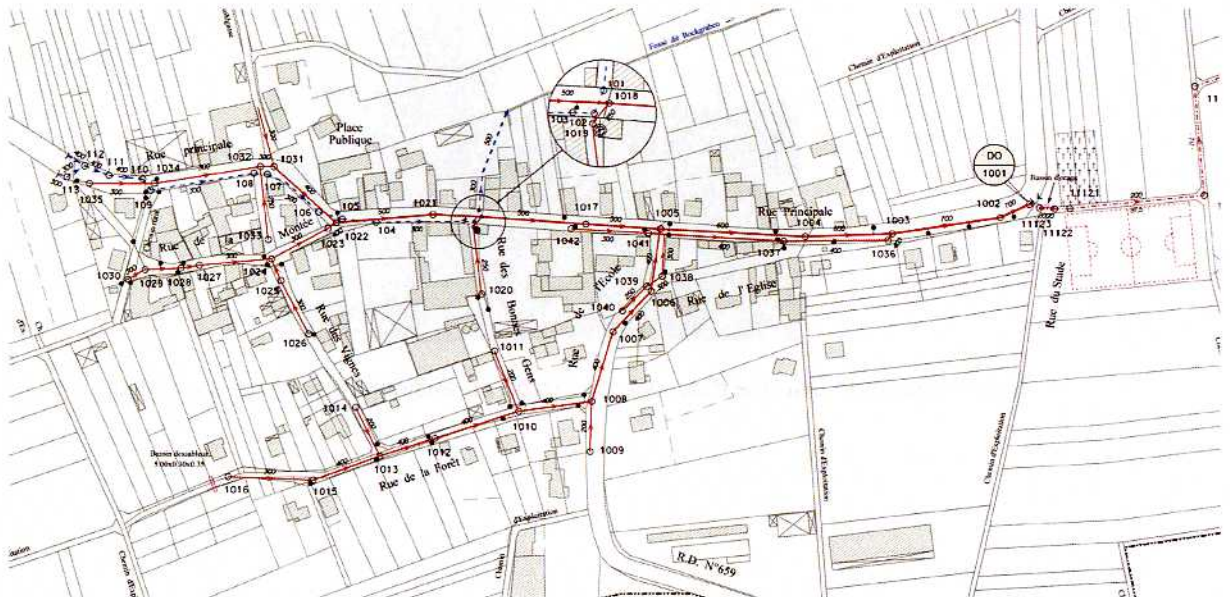
La commune n'est pas desservie par un réseau de gaz.

4.4. Les nuisances et les risques

4.4.1. L'assainissement

La gestion des réseaux eaux usées relève de la compétence du SICTEU de Hochfelden.

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif. Les eaux usées rejoignent un collecteur intercommunal à l'Est du village. Les eaux pluviales de la partie Nord-Ouest du village rejoignent à hauteur de la rue des Bonnes Gens, le fossé dit Bockgraben au Nord du village. Pour le reste du village, bien que le réseau soit de type séparatif, l'ensemble des effluents rejoint le collecteur intercommunal. Le réseau d'assainissement communal est entièrement gravitaire.



Le réseau principal est implanté sous la voirie de la rue principale, qui se situe en partie sommitale du village. Les terrains situés au Nord de cette voie en partie Est du village ne peuvent être desservis gravitairement que sur une profondeur limitée.

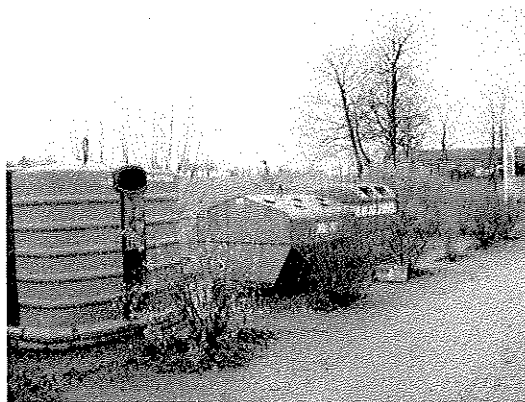
Le traitement des effluents est assuré à la station d'épuration de Schwindratzheim.

La station d'épuration intercommunale, mise en service en 2005, dispose d'une capacité nominale de traitement correspondant à 9 135 EH²
La Zorn en constitue l'exutoire.

4.4.2. Les déchets

La collecte et l'élimination des ordures ménagères sont confiées par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, au SMITOM de Haguenau.

La collecte est réalisée de manière sélective ; une aire de tri a été aménagée à l'entrée Sud de la commune.



La commune ne dispose d'aucune décharge ou ancienne décharge sur son ban.

² EH : équivalent habitant

4.4.3. Le bruit

Aucune voie routière ne fait l'objet d'un classement induisant des contraintes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

4.4.4. Les sites et sols pollués

Aucun site ou sol pollué n'a été recensé sur le ban de la commune de Zoebersdorf.

4.4.5. Le climat et la qualité de l'air

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

Les données climatiques présentées ci-après ont été fournies par Météo-France à partir des relevés effectués à Hégeney.

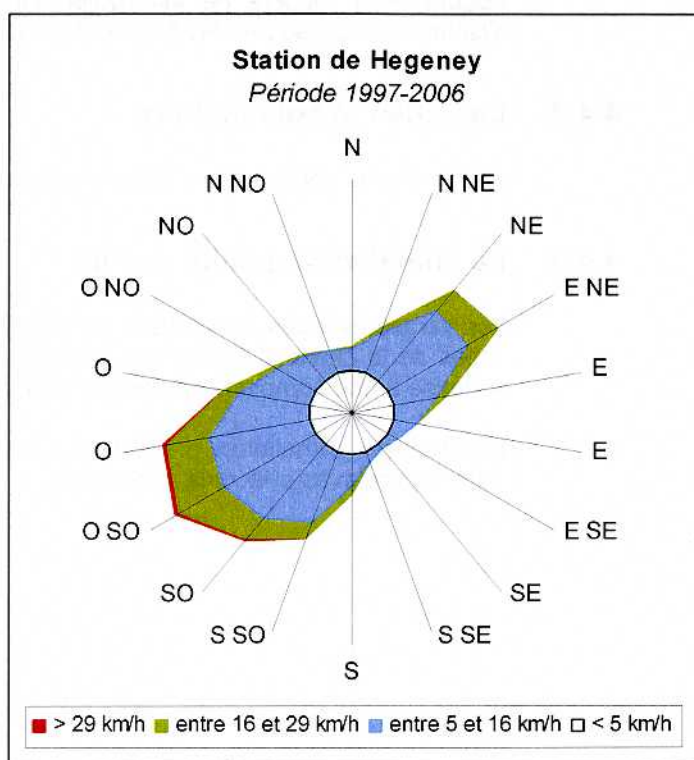
↳ Les vents

Le régime des vents est caractérisé par des vents dominants de secteurs Ouest-Sud-Ouest et Nord-Est.

La plaine d'Alsace est une région peu ventilée. La vitesse moyenne annuelle enregistrée à la station de Hégeney est de 2,4 m/s.

La fréquence moyenne des vents très faibles ou calmes (vitesses inférieures à 1,5 m/s) est très élevée (38,4% à Hégeney).

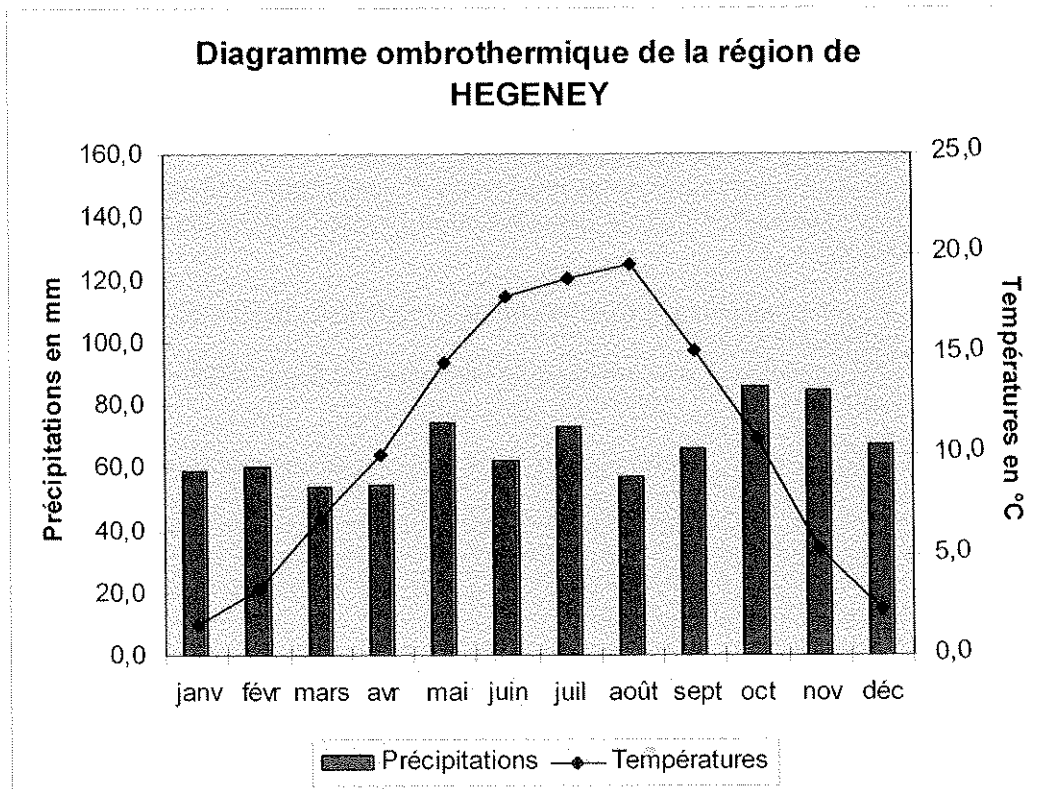
La topographie de vallons peut entraîner la formation de vents locaux favorables à des mouvements d'air en faible altitude. En effet, ces vents orographiques peuvent être influencés par la topographie locale ainsi que par la végétation présente au sol (présence d'arbres de hauteur importante, ou champs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



↳ Les précipitations et températures

Le nombre moyen mensuel de jours de précipitations s'établit, en moyenne, à 129 jours par an. Dans la région de Woerth, la variabilité saisonnière des précipitations est de type océanique avec des précipitations réparties tout au long de l'année et un maximum prononcé en hiver. La valeur moyenne des précipitations se situe à environ 797 mm/an.

La valeur moyenne annuelle des températures est de 10,5°C. La valeur moyenne mensuelle maximale est de 19,5°C en août et la valeur mensuelle minimale est de 1,5°C en janvier.



Les températures peuvent cependant présenter des extrêmes à plus de 37°C en été et à moins de -16°C en hiver.

4.4.5.2. Qualité de l'air

Données disponibles

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

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

La station de mesures la plus proche de la commune de Zoebersdorf est la station de La Petite Pierre.

Elle est implantée à une trentaine de kilomètres au Nord-Ouest de la commune de Zoebersdorf.

En 1998/2000, le programme INTERREG II intitulé "Analyse transfrontalière de la qualité de l'air dans l'espace du Rhin Supérieur" a permis la mise en place de cadastres des émissions et des immissions, suivis d'une analyse des causes de la pollution atmosphérique. Le projet a confirmé l'intérêt de prise en compte d'un espace régional transfrontalier pour une bonne compréhension des paramètres déterminant la qualité de l'air.

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

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

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

Cette démarche de révision devrait aboutir dans les prochains mois avec l'adoption du Plan Régional pour le Climat et la Qualité de l'Air (PRCQA). En Alsace du Nord, une traduction locale du plan régional est en cours d'élaboration sous l'égide du Pays au travers de l'élaboration d'un Plan Climat Energie Territorial.



Principaux polluants

A Zoebersdorf, les activités résidentielles (principalement le chauffage) ou liées à l'agriculture sont les principales sources d'émissions. Les données présentées ci-après sont issues d'une base de données régionale gérée par l'ASPA et comptabilisant les sources d'émissions commune par commune en 2003.

Polluants	Quantité annuelle	Répartition par secteur d'activité								
		production/distribution d'énergie	résidentiel/tertiaire	industrie	traitement des déchets	transports non routiers	transports routiers	agriculture	sylviculture	nature
SO ₂	563 t		59%				9%	32%		
NOx	6 545 t		4%				18%	77%		
PM10	628 t		12%				20%	69%		
CO ₂	782 t		48%				33%	19%		

4.4.6. Les risques naturels

4.4.6.1. Risque sismique

L'article R563-4 du code de l'environnement classe le territoire de la commune de Zoebersdorf en zone 1a, zone de "sismicité très faible" où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement et les déformations tectoniques sont de faible ampleur.

4.4.6.2. Inondations

La commune de Zoebersdorf n'est pas identifiée par le dossier départemental des risques majeurs du Bas-Rhin comme étant susceptible d'être soumise à un risque d'inondation.

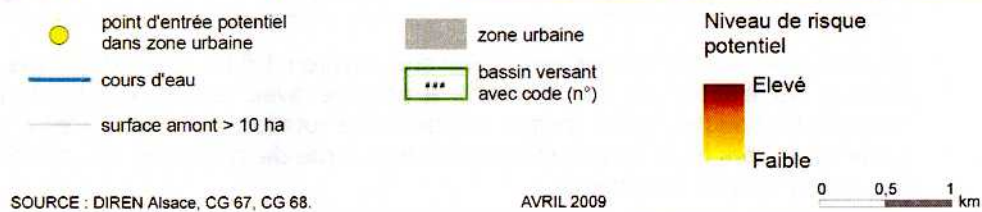
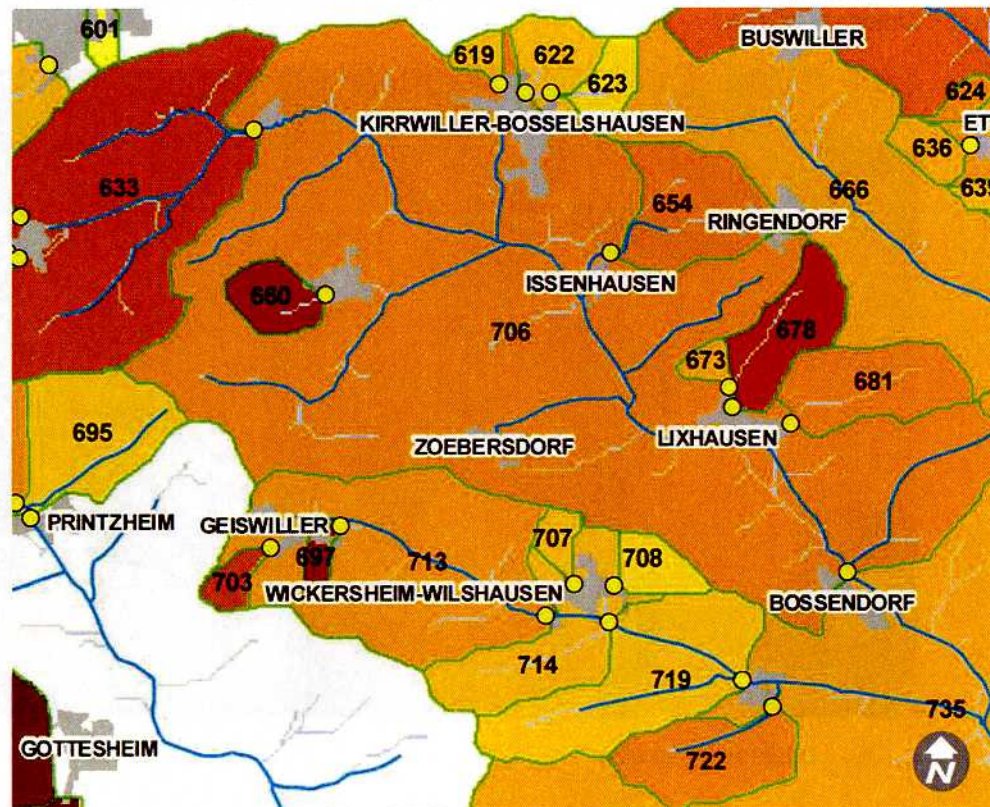
4.4.6.3. Coulées de boue

Les études récentes relatives à ce type de risque ont conduit en Alsace à l'établissement d'une cartographie de la sensibilité potentielle des territoires communaux à l'érosion. Le ban communal Zoebersdorf y apparaît comme peu vulnérable.

Par agrégation des données de la cartographie précédente, une cartographie des bassins versants présentant un risque potentiel de coulées d'eaux boueuses a été réalisée. Sur cette carte, le ban communal de Zoebersdorf présente un risque potentiel assez élevé, mais il contribue plus particulièrement à alimenter le risque sur la commune voisine de Bossendorf.

Commune de Zoebersdorf

Carte communale – Rapport de présentation



Il s'agit donc pour la commune de prendre en compte ce risque afin de ne pas contribuer à l'augmentation du risque sur les communes voisines.

La commune a cependant connu une seule fois des coulées de boue à l'extrémité Ouest du village.



→ coulées de boues

SOURCE : BD ORTHO 2002, IGN, PARIS.

MAI 2009

0 50 100
m

Le bassin versant correspondant représente environ 1,5 ha et est donc très limité. Suite à cet évènement, la commune a négocié avec les deux agriculteurs qui exploitent ce secteur pour mettre en place une rotation des cultures et a mis en place en travers du chemin rural qui prolonge la rue de la Montée une double grille de collecte des ruissellements.

4.4.7. Les exploitations agricoles d'élevage et les périmètres de réciprocité

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

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



Deux exploitations induisant des périmètres de réciprocité sont installées sur le ban communal de Zoebersdorf :

- l'une d'entre elles est soumise à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et induit un périmètre de réciprocité de 100 mètres,
- l'autre relève du règlement sanitaire départemental et induit un périmètre de réciprocité de 25 mètres.

Commune de Ziebersdorf

Carte communale – Rapport de présentation



-  périmètre de réciprocité agricole de 25 mètres
-  périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres

4.5. Servitudes d'utilité publique

Quatre types de servitudes d'utilité publique concernent le ban communal de Zoebersdorf :

- un périmètre de protection des monuments historiques inscrits et classés instauré autour de la Ferme Wendling (voir § 3.1.1.)
- des servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales le long des RD659 et 759
- des servitudes liées à la circulation aérienne établies à l'extérieur des zones de dégagement
- des servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :
 - une zone spéciale de dégagement de 100 mètres de large le long de la liaison hertzienne Strasbourg-Saverne (tronçon Morschwiller-Monswiller)
 - une zone spéciale de dégagement de 300 mètres de large le long de la liaison hertzienne Nancy-Strasbourg (tronçon Goetzenbrück-Oberhausbergen)

B

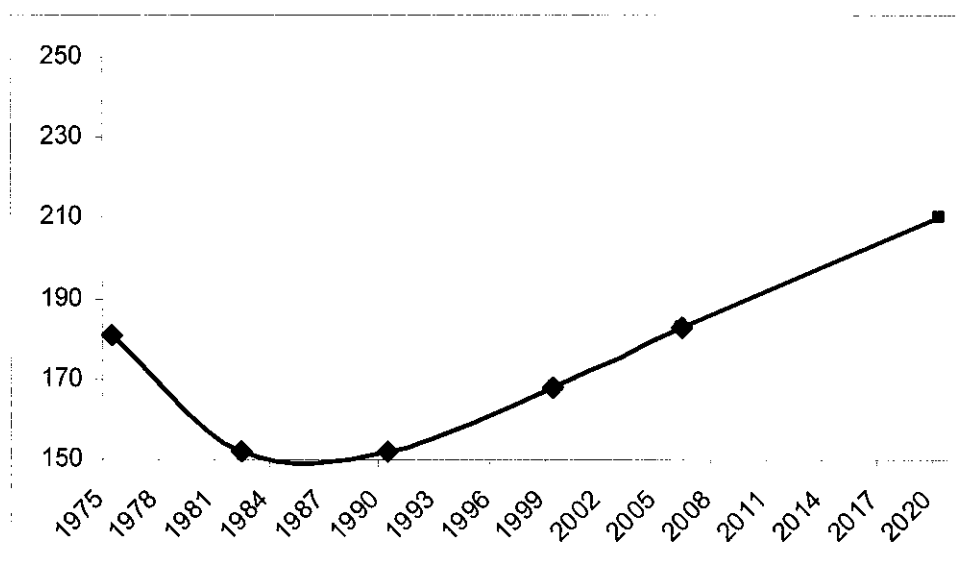
**Objectifs
communaux**

1. Evolution démographique

La commune de Zoebersdorf connaît depuis 1990 une reprise démographique liée notamment à

- un apport de population exogène (15% de la population communale entre 2002 et 2007)
- la décohabitation au sein même de la commune de jeunes du village (5% de la population entre 2002 et 2007)
- un rajeunissement de la population, induisant un solde naturel excédentaire.

L'objectif communal est aujourd'hui de prolonger la courbe d'évolution démographique



- en soutenant la mutabilité du bâti ancien notamment pour le développement d'une offre locative,
- en réunissant les conditions à la reprise du bâti ancien en cas de mutation foncière
- en poursuivant l'aménagement de la desserte de nouveaux terrains pour répondre à la demande d'installation de familles dans la commune.

2. Zone de développement de la commune

La commune estime le potentiel de constructions en comblement de dents creuses à moins d'une dizaine dans la prochaine décennie, il lui appartient donc d'aménager 5 à 6 nouveaux terrains par l'extension des réseaux pour satisfaire son objectif de développement démographique.

En croisant l'ensemble des contraintes qui pèsent sur la périphérie du village (périmètres de réciprocité agricole au Sud-Est, préservation de la ceinture de vergers au Nord), le secteur le plus favorable au développement de la commune se situe au Sud-Ouest dans la continuité des développements les plus récents. Ce site permet par ailleurs de recentrer le village autour de son centre historique.



SOURCE : www.geoportail.fr

DECEMBRE 2008

Dans le cadre de l'élaboration de la présente carte communale, une réflexion a été menée sur l'organisation possible de ce secteur qui offre à termes un potentiel de développement important de la commune (de trente à quarante logements). Un principe d'organisation des voiries en bouclage a été retenu.



Un développement de cet ordre s'inscrit entièrement sous la ligne de crête située à l'Ouest, respectant ainsi les orientations définies par le SCOTERS.

3. Préserver l'aménagement des fonds de parcelles

Le bâti ancien connaît progressivement des mutations foncières qui s'accompagnent de l'aménagement en fond de parcelles de piscines ou d'abris de jardin ou encore d'abris pour assurer le séchage du bois lorsque cette énergie renouvelable a été retenue pour le chauffage.

La commune souhaite pérenniser dans le cadre de sa carte communale ces possibilités d'aménagement qui constituent un atout intéressant pour les acquéreurs.

4. Préserver les activités sur le ban communal

L'activité est sur le ban communal représenté par

- des exploitations agricoles dont les périmètres de réciprocité sont pris en compte pour définir les secteurs de développement de la commune
- deux activités, un constructeur et une activité d'élagage, sont implantées aux abords du village ; les terrains d'emprise de ces activités sont identifiés en secteur d'activités par la carte communale afin d'y préserver les possibilités de développement.

5. Renforcement des équipements

La commune souhaite se préserver la possibilité de construire une salle communale en continuité du stade de football.



SOURCE : WWW.GEOPORTAIL.FR

DECEMBRE 2008

C **Définition** **du**
périmètre
constructible

1. Le long de la rue principale

Au Nord, une profondeur constructible de 70 mètres par rapport à la limite de la voie est préservée afin de permettre l'implantation d'installations annexes (piscines, abris de jardin ou abris à bois) à l'arrière des constructions existantes. Pour mémoire, les fonds des parcelles situées à l'Est du chemin rural dit Hohlgasse ne peuvent être raccordées gravitairement au réseau d'assainissement, celui-ci étant implanté sous la rue principale qui constitue un point haut. Cette contrainte constitue un facteur limitant à l'implantation d'habitations en seconde ligne, que la commune ne souhaite pas encourager ; mais elle souhaite néanmoins répondre à la demande des habitants de pouvoir implanter piscines ou abris.

A l'Ouest, la constructibilité est limitée par la desserte par le réseau d'assainissement.

A l'Est, deux situations distinctes se présentent de part et d'autre de la rue :

- au Nord, la constructibilité s'arrête à l'emprise foncière de la dernière construction existante. La commune ne souhaite en effet pas autoriser de nouvelles constructions à cet endroit pour des questions de sécurité routière. En effet le débouché sur la rue principale pose des problèmes de visibilité puisqu'il se situe en continuité directe d'un virage à angle droit.
- au Sud de la rue, la constructibilité s'étend jusqu'au terrain d'emprise du projet communal d'implantation d'une salle communale, entre le village et le terrain de football.

A l'arrière de la rue principale, ont été intégrés dans le périmètre constructible, les terrains qui bénéficient d'une desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement.

2. Le long de la rue de l'école

La constructibilité se limite aux emprises foncières des constructions existantes. En effet au-delà s'appliquent les périmètres de réciprocité agricole limitant le développement du village dans cette direction.

3. Le long de la rue de la forêt

La profondeur constructible est maintenue à 40 mètres pour permettre l'implantation d'une habitation et de constructions annexes.

Vers l'Ouest, la municipalité a fait le choix, compte tenu de ses capacités financières et de ses besoins en nouveaux terrains de construction (5 à 6 terrains) d'aménager dans le cadre de la présente carte communale, le prolongement de la rue de la forêt. Ce choix vise à prolonger une impasse existante plutôt que d'en développer une nouvelle si l'aménagement d'une autre voie avait été privilégié (perpendiculaire à la rue de la forêt ou prolongement de la rue de la montée par exemple).

Ce choix vise également à développer une voirie déjà orientée Est/Ouest permettant ainsi d'implanter plus aisément des constructions qui puissent prendre en compte les principes bioclimatiques, ce qui ne serait pas le cas si un axe Nord/Sud était privilégié.

4. Secteur d'activités

Deux secteurs sont identifiés spécifiquement avec des vocations d'accueil d'activités ; il s'agit des terrains d'emprise des activités existantes sur la commune :

- au Sud, le site du constructeur Voltz
- au Nord-Ouest, les terrains de l'entreprise Mertzweiler.

5. Superficies

Le secteur constructible représente une superficie totale de 13,2 ha dont

- 0,5 ha pour les secteurs dédiés aux activités
- 0,5 ha pour l'extension envisagée par la commune pour le développement de l'habitat.

D

**Incidences sur
l'environnement**

1. Incidences sur le milieu physique

1.1. Sur la topographie

Le développement de la commune s'inscrit en continuité des zones bâties existantes sur des secteurs qui ne sont pas sensible paysagèrement du fait de la topographie.

La commune veillera néanmoins et de manière générale, à ce que les constructions s'insèrent au terrain naturel et non l'inverse. Le remodelage des terrains (remblais/déblais) devra être minimum.

1.2. Sur le climat

Le projet de développement de la commune s'inscrit sur un versant exposé au Sud le long d'une voirie orientée Est/Ouest ce qui peut permettre l'implantation de bâti bioclimatique qui profite au maximum de la course du soleil.

Une implantation réfléchie du bâti sur les parcelles permettra de plus d'éviter les ombres portées d'une construction sur l'autre assurant ainsi une utilisation optimale possible des apports solaires.

1.3. Sur l'hydrologie

La commune n'est pas soumise au risque d'inondation, et l'urbanisation ne sera pas développée en direction des thalwegs qui drainent le ban communal.

2. Incidences sur le milieu naturel

2.1. Sur les espaces naturels

Le territoire communal est inscrit en zone naturelle d'intérêts faunistique et floristique qui vise à assurer la préservation des vergers traditionnels. Ceux-ci sont principalement implantés au Nord du village. Ils offrent à la commune un écrin vert qui participe à l'identité du territoire.

En fixant les limites de l'urbanisation communale autour des parties agglomérées du village et en limitant le développement du village vers le Nord, la Carte Communale permet d'assurer la protection et la préservation de ces espaces naturels.

2.2. Sur les milieux agricoles

La Carte Communale telle qu'elle a été définie permet la protection de la vocation agricole et naturelle du territoire communal.

Elle respecte de plus les périmètres de réciprocité agricole afin que les exploitations agricoles de la commune puissent se développer.

2.3. Sur les milieux forestiers :

La biodiversité communale est notamment permise par la présence de composantes naturelles, comme les arbres isolés, les haies, les boisements, les ripisylves, etc..... Ces éléments végétaux ont un intérêt écologique important, en constituant des habitats naturels et des corridors écologiques nécessaires aux déplacements de la faune.

Compte tenu du caractère groupé du périmètre constructible, les impacts sur les éléments arborés sont minimes.

L'essentiel des haies et des boisements sont éloignés d'une future urbanisation potentielle. Le prolongement de la rue de la forêt qui a été privilégié par la municipalité par rapport à un développement en cœur d'îlot permet également de préserver à court et moyen termes les arbres fruitiers encore présents et de limiter le déboisement à l'avant des parcelles.

La Carte Communale est un document qui ne permet pas de protéger ces éléments arborés.

3. Incidences sur le paysage

En privilégiant le renforcement du village (les besoins de constructions étant assurés au trois quart en comblements de dents creuses ou en renouvellement urbain), les paysages communaux sont préservés.

L'extension retenue au sein du périmètre constructible ne modifiera que peu le paysage urbain puisqu'elle s'inscrit en continuité de la rue de la forêt et amorce un bouclage du réseau viaire et un recentrage du village autour de son centre historique.

4. Incidences sur le milieu urbain

Le périmètre constructible défini pour la commune de Zoebersdorf respecte la forme actuelle du bourg, tient compte des réseaux existants, de leur capacité afin de permettre la construction d'habitations, de dépendances et de toutes les installations qui sont compatibles avec elle.

Le périmètre constructible va engendrer un développement mesuré de l'urbanisation dans le prolongement de la rue de la forêt.

Les zones urbaines et à urbaniser, à court terme, couvrent les surfaces nécessaires permettant d'atteindre les objectifs de croissance de la commune, tout en gérant les réseaux et équipements nécessaires et liés à cette croissance.