PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

ALTORF

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REVISION du POS en PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé
la délibération du 06 JUIL. 2015

MAIRIE R.F. 67 ALTORF

A Altorf le
15 juillet 2015

Le Maire

Gérard ADOLPH

CONSEIL DÉPARTEMENTAL BAS-RHIN

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE D'ALTORF

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ESPAYS	**BUREAU DU PAYSAGE**	46, BOULEVARD D'ANVERS	67000 STRASBOURG
PHILIPPE HAUTCOEUR	**BUREAU D'ARCHITECTURE**	3, AVENUE DE LA LIBERTE	67000 STRASBOURG
PLURIS	**BUREAU D'URBANISME**	204, AVENUE DE COLMAR	67100 STRASBOURG

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) repose sur une approche globale et durable du territoire de la commune d'Altorf.

Les notions de projet urbain, de valorisation et de préservation, sont au cœur du P.L.U. et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui en constitue le document de référence.

Le P.A.D.D. découle des objectifs communaux et définit les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
Ces orientations sont nourries par les conclusions du diagnostic territorial. Elles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

1° L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat*, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique* à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

I. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE

Maintenir un équilibre entre le développement urbain et l'activité rurale

Afin de conserver sa « ruralité », la commune souhaite un développement urbain modéré permettant de préserver les espaces naturels et agricoles.

Limiter les extensions urbaines et privilégier le renouvellement urbain

L'objectif de la commune est de limiter l'extension urbaine à court et moyen terme au secteur « Burgweg » à l'ouest du noyau ancien.
Cette extension prendra en compte les nécessités de développement des exploitations agricoles existantes dans le cadre des règles de réciprocité.

Dans le noyau ancien, la commune privilégie la transformation/réhabilitation des fermes en logements.

Le quartier situé au nord du « Bras d'Altorf » composé pour partie de constructions pavillonnaires assez anciennes sur des terrains de grande taille pourra devenir à plus long terme un secteur de renouvellement urbain par substitution.

Dans les espaces urbanisés soumis à des risques d'inondation ou à enjeux environnementaux forts, le développement de l'urbanisation sera limité.

La zone d'activités intercommunale de l'Activeum, située à proximité de la gare, bénéficie d'une très bonne desserte en transport en commun.

A plus long terme, les zones d'extensions urbaines envisageables pourraient se situer au sud de la commune à l'arrière des constructions situées le long de la route de Strasbourg à condition de préserver une ceinture de vergers et de prendre en compte les nuisances sonores générées par l'autoroute A 35.

Maitriser la mutation du centre ancien

L'objectif est de conserver ou reconstituer les caractéristiques typologiques et architecturales du noyau ancien en cas de mutation de ce patrimoine rural.

Favoriser la mixité urbaine et la revitalisation du centre ancien

La commune souhaite favoriser le développement des activités artisanales, des services et des commerces de proximité dans le tissu urbain existant dans un objectif de mixité urbaine. Elle souhaite également à l'occasion de la création de nouveaux équipements publics, notamment une maison des associations, revitaliser le centre ancien et favoriser la recomposition urbaine du village.

Protéger et mettre en valeur l'abbatiale St Cyriaque et ses abords

La commune souhaite renforcer la protection des abords de l'abbatiale en encadrant l'évolution du bâti dans le secteur et en organisant le stationnement.

II. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Garantir le fonctionnement écologique du territoire

Les coulées vertes, composées de ripisylves, le long du Bras de la Bruche et du Muehlbach, les zones boisées du Birkenwald et les zones humides sur lesquelles s'appuient les grands corridors écologiques seront préservées. Outre l'interdiction d'y développer toute forme d'urbanisation, à l'exception des cheminements piétonniers et cyclables, elles seront protégées pour assurer leur pérennité et éviter leur fragmentation.

Afin de maintenir les axes de déplacement de la faune sauvage et de favoriser la mobilité des espèces :

- le maintien et l'entretien des vergers en frange de l'urbanisation seront encouragés,
- les conditions de restauration des continuités écologiques seront mises en place.

Maintenir la couronne de vergers autour du village

La limitation des zones d'extension destinées à l'urbanisation permettra de maintenir partiellement la couronne de vergers autour du village.

Prendre en compte les zones inondables

La commune prendra en compte les contraintes réglementaires du plan de prévention des risques et les résultats de l'étude réalisée par la communauté de communes visant à protéger les zones habitées contre les crues de la Bruche et du bras d'Altorf. Pour cela, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes en zone inondable seront limitées.

Préserver les terres agricoles

La commune souhaite limiter la consommation de terres agricoles pour des secteurs d'urbanisation future et délimiter en secteur agricole des zones potentiellement constructibles pour les bâtiments agricoles.

III. ORIENTATIONS GENERALES THEMATIQUES

HABITAT

Répondre aux besoins en logement de la population

La commune s'est fixé un objectif de développement maîtrisé d'environ 1% de la population par an, soit environ 1500 habitants dans une quinzaine d'années. Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite diversifier l'offre en logements en répondant notamment aux besoins des jeunes et des personnes âgées soit en locatif soit en primo accession et assurer ainsi un équilibre entre les différentes tranches d'âge des habitants. Différents types d'habitat (individuel, collectif et intermédiaire) seront favorisés.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Encourager la création de la nouvelle liaison routière entre Molsheim et la zone de l"Activeum"

La commune soutient ce projet de liaison qui favoriserait le développement des zones d'activités au nord de la commune.

Requalifier la traverse et créer de nouvelles liaisons sécurisées dans le tissu urbain.

La commune souhaite la mise en place d'un réseau de circulations piétons-cyclistes à l'échelle intercommunale et de l'ensemble de la commune permettant de relier les différentes entités en multipliant les liaisons douces. Elle envisage notamment de requalifier la traverse en prenant en compte le manque de stationnement et la création d'une piste cyclable entre l'ancien village et les nouveaux quartiers.
De même, une liaison piétons-cyclistes devra permettre de relier les quartiers ouest, la zone d'équipements publics et les zones d'activités de l'"Activeum". En outre, le projet de création d'une nouvelle liaison routière entre Molsheim et la zone de l"Activeum" permettrait de réduire le transit de poids-lourds dans la traversée de la commune et ainsi de concourir à la sécurité des déplacements.

DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques

La commune étant reliée au NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) de Molsheim, elle bénéficie d'ores et déjà de communications numériques haut débit de type ADSL. Desservie partiellement en fibre optique au niveau de la zone de l'Activeum, elle souhaite à l'occasion de déploiement éventuel de ce réseau conserver un bon niveau d'accès aux communications numériques.

EQUIPEMENT COMMERCIAL

Favoriser le développement de commerces et services de proximité

La commune n'ayant pas vocation à accueillir des équipements commerciaux de niveau supracommunal, elle souhaite encourager l'implantation de commerces et services de proximité dans le tissu urbain existant préférentiellement dans le noyau ancien.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Permettre le développement des activités existantes

La commune souhaite favoriser le développement des activités existantes, notamment dans la zone communale du Jaegerhof dans la limite du seuil de compétence de la communauté de communes. Une extension limitée de la zone existante prenant en compte les enjeux environnementaux, permettra plus particulièrement le développement des entreprises déjà implantées sur le site.

Favoriser le développement de la zone intercommunale « Activeum »

La commune prendra en compte les orientations de développement de la zone intercommunale en définissant des limites d'urbanisation respectueuses des sensibilités environnementales du site. Située à proximité de la gare de Duttlenheim et Molsheim et bénéficiant ainsi d'une bonne desserte en transport en commun, cette zone pourrait accueillir du logement sous conditions de répondre aux besoins des entreprises de la zone d'activités.

LOISIRS

Conserver un bon niveau d'équipements de loisirs

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements de loisirs qu'elle envisage de conforter par la création d'une maison des associations.

IV. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

La commune s'est fixé un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en privilégiant le renouvellement urbain et en définissant un seul secteur d'extension de l'urbanisation à court terme pouvant accueillir différentes formes d'habitat notamment collectif et intermédiaire.

D'un point de vue quantitatif, la commune a pour objectif une croissance moyenne de population de 1 % par an, ce qui représente un apport de 205 habitants et qui correspond, en tenant compte du desserrement des ménages, à la création d'environ 132 logements sur les 15 prochaines années.

A court et moyen terme, l'extension urbaine sera limitée au secteur « Burgweg » situé à l'ouest du noyau ancien. Des formes d'habitat économes en consommation d'espace y seront favorisées.

Ainsi, l'accueil de ces nouvelles populations, en limitant l'étalement urbain, passe :

- par une **densification des secteurs déjà urbanisés**
- par **un secteur d'extension** situé en continuité du noyau ancien.

Ainsi, la consommation d'espace pour le développement de l'habitat à l'horizon 2030 sera limitée à environ 3,39 hectares, soit environ 22 ares par an en moyenne alors que de 1978 à 2010, la superficie d'espaces naturels et agricoles affectée au développement de l'habitat était d'environ 55 ares par an en moyenne.