

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

BEINHEIM

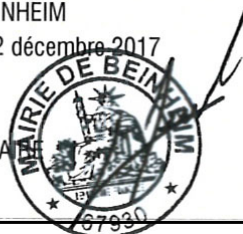
**Projet d'Aménagement
et de Développement Durable**

**Révision n°1
APPROBATION**

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 11 décembre 2017

A BEINHEIM
LE 12 décembre 2017

LE MAIRE



Bernard HENTSCH



Atelier **inSitu**

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de



B E I N H E I M

1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 11 | 12 | 2017

Le Maire

Avant-propos

Établi à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Beinheim, conformément à l'article L 151-2 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

"Le plan local d'urbanisme comprend :

1. *Un rapport de présentation ;*
2. **Un projet d'aménagement et de développement durables ;**
3. *Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
4. *Un règlement ;*
5. *Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique."

Ce PADD comprend :

- trois orientations pour lesquelles sont énoncés les objectifs généraux de la commune;
- pour chacune de ces orientations, une série d'objectifs déclinant plus précisément chacune d'elles.

Le PADD peut être décrit comme le "document-cadre" du PLU, avec lequel le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles.

Les choix énoncés dans le PADD pour chaque site potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension sont susceptibles d'être précisés sous une forme graphique, par l'intermédiaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au sens de l'article L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ARTICLE L151-5 PRESENTE QUE :

"Le projet d'aménagement et de développement durables **définit** :

1. **Les orientations générales** des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;
2. Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE BEINHEIM, EN OFFRANT UN CADRE DE VIE AGREABLE A SES HABITANTS | 7 |
| Les politiques d'aménagement | 7 |
| Les politiques d'équipement..... | 8 |
| Les politiques d'urbanisme..... | 8 |
| Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers..... | 9 |
| Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques | 9 |
| ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE POUR OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS. ... | 10 |
| L'habitat | 10 |
| Les transports et les déplacements | 11 |
| Le développement des communications numériques | 11 |
| L'équipement commercial | 12 |
| Le développement économique et les loisirs | 12 |
| LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN DE BEINHEIM | 13 |
| Un développement urbain raisonné et innovant..... | 13 |
| Permettre la densification dans le tissu urbain existant | 13 |
| Lutter contre l'étalement urbain..... | 14 |
| Optimiser l'utilisation du foncier voué à l'activité économique..... | 14 |

Beinheim doit assurer la fonction de "*pôle complémentaire*" au sein de l'armature urbaine du SCoT de la Bande Rhénane Nord, ce qui implique une certaine vitalité démographique et un rééquilibrage de l'armature urbaine actuelle du territoire.

Du fait de sa situation de bourg complémentaire et d'une communauté des communes active avec des équipements structurants, Beinheim doit trouver un nouvel équilibre entre croissance démographique et préservation de son cadre de vie.

AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE BEINHEIM, EN OFFRANT UN CADRE DE VIE AGREABLE A SES HABITANTS

Affirmer Beinheim comme «pôle complémentaire» tout en maîtrisant son développement et en affirmant son rôle économique dans le territoire.

Le développement de Beinheim ne saurait se poursuivre au détriment de son identité urbaine, architecturale et paysagère mais aussi de son ambiance spécifique de village, à laquelle ses habitants sont attachés.

Les politiques d'aménagement

Poursuivre une politique foncière active afin de garantir la réalisation de projets maîtrisé par la collectivité.

Permettre le renouvellement urbain des secteurs d'urbanisation plus récente et garantir la qualité urbaine et environnementale du développement urbain, tant dans les opérations en cours que celles à venir.

Préserver la population et les biens des risques d'inondation :

- en évitant toute urbanisation des secteurs clairement concernés par ce risque,
- ou en permettant des modes d'urbanisation et de construction adaptés.

Penser l'urbanisation avec la présence de la nature en ville, en préservant des espaces de respiration intra-muros : vergers, cours d'eau, espaces verts ...

Intégrer des éléments d'identité paysagère, en les prévoyant dans l'aménagement des nouveaux quartiers.

Prendre en compte les risques et les nuisances afin de préserver la qualité de vie dans la commune.

Inscrire le développement de la commune en tenant compte des risques d'inondation réels de la Sauer, afin de préserver la population et les biens

Cantonner le secteur des « chalets du lac » dans son enveloppe actuelle.

Les politiques d'équipement

Poursuivre le réaménagement le cœur historique du village, notamment autour du secteur Église/ Maison des Aînés /Halte-garderie.

Pérenniser, à terme, un niveau d'équipement à même de faire de Beinheim une commune accueillante pour ses habitants.

Anticiper les demandes d'une population nouvelle en matière d'équipements publics. Proposer, si nécessaire, une offre d'équipement nouvelle pour pouvoir répondre aux nouveaux besoins de la population.

S'appuyer sur les équipements intercommunaux existants et à venir.

Les politiques d'urbanisme

Améliorer l'image des entrées de ville : l'insertion urbaine de la friche Weber côté Ouest et de la ZA en entrée Est.

Créer les conditions pour préserver la présence des commerces et services à la population dans la commune.

Travailler la qualité des franges urbaines, notamment en limite Sud et Nord, prendre en compte la perception du village « hors les murs ».

Préserver la cohérence architecturale et paysagère des ensembles urbains remarquables Et affirmer les axes urbains importants : route du Rhin et rue Principale...

...Et mettre en place des règles cohérentes à même de préserver le patrimoine architectural du vieux-village (volumétrie, modes d'implantation, etc.) tout en permettant son évolution.

Prendre en compte la qualité du patrimoine architectural du vieux-village en valorisant et en préservant les éléments qui en font sa richesse, tout en permettant l'évolution de ce même patrimoine, à travers un équilibre justement dosé entre tradition et modernité, notamment en prenant en considération l'évolution des modes d'occupation du bâti.

Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Protéger les espaces naturels, en particulier les prairies humides, les espaces agricoles et forestiers et assurer les conditions de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques.

Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels en concentrant le développement urbain prioritairement dans les secteurs déjà urbanisés. Les terres agricoles restantes, au Sud, à l'Ouest et au Nord doivent être, dans la mesure du possible, préservées afin de maintenir l'activité agricole sur le ban communal en préservant les meilleures terres agricoles de l'urbanisation et en prenant en compte les besoins de développement des exploitations existantes.

Préserver et maîtriser les « micro-paysages » de la commune y compris dans l'enveloppe urbaine et notamment ceux constitués par les petits boisements et les ripisylves.

Inverser le regard : intégrer au paysage naturel et agricole les franges urbaines comme espace visible et impactant : insertion du bâti, travail sur les transitions plantées.

Protéger les habitats naturels remarquables du territoire (N2000, ZNIEFF, APPB) ainsi que les zones humides dont celles dites « ordinaires ».

Le maintien des ripisylves de la Sauer et du Stadenrhein, ainsi que la protection des grands ensembles boisés autour la commune.

Les politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Protéger la qualité des espaces naturels et permettre le bon fonctionnement des continuités naturelles par la préservation et la remise en état des corridors écologiques.

La commune encourage toutes les initiatives qui viseront à limiter l'impact environnemental de la commune.

Intégrer dans chaque opération, quand cela est justifié, des aménagements permettant de maintenir ou de restructurer la trame verte et bleue.

Assurer le bon fonctionnement écologique du territoire (entretien des cours d'eau, réhabilitation écologique de la gravière, etc).

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE POUR OFFRIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS.

L'objectif de croissance doit s'accompagner de la préservation de l'esprit villageois de Beinheim et de sa capacité d'attraction. Cela passe par la mise en valeur des spécificités de la commune.

L'habitat

Répondre aux besoins en logements pour assurer le développement de la commune et proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous.

Il conviendra d'offrir des logements adaptés aux besoins de chacun, et notamment à destination des personnes âgés, des jeunes et généralement des ménages aux revenus modestes, afin de permettre :

- un « parcours résidentiel » complet sur la commune,
- le renouvellement des générations,
- le maintien des aînés sur le territoire,
- la pérennité des équipements publics (écoles, infrastructures sportives,...).

Garantir une diversité dans les typologies des logements, notamment de petites tailles et assurer le maintien/développement d'une offre locative et ce, dans l'ancien ou le neuf.

Permettre la mutation du bâti dans le centre ancien de Beinheim qui représente un «gisement» potentiel de logements non négligeable.

Économiser le foncier, par une densification du tissu urbain existant et à créer.

Encadrer strictement l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant et permettre, par des règles plus souples, au tissu pavillonnaire d'évoluer et de se densifier progressivement.

Les transports et les déplacements

Poursuivre l'amélioration d'un réseau viaire cohérent destiné aux circulations douces. Compléter le maillage existant d'itinéraires cyclables et éviter les discontinuités. Mettre en valeur les cheminements piétons et cyclables dans et hors agglomération.

Renforcer le maillage de cheminements piétons à l'intérieur du tissu urbain pour raccourcir les distances en créant des liens vers les pôles d'équipements.

Permettre la découverte du paysage environnant comme facteur d'attractivité résidentielle : maillage de sentiers à « boucler ».

Développer les transports et faciliter les déplacements en s'appuyant sur la présence de la gare TER de « Beenheim-Roppenheim ». Faciliter l'intermodalité en mettant en places les outils nécessaires pour passer d'un mode de transport à un autre (parking auto, vélo, ...).

Le développement des communications numériques

Développer l'accès aux technologies numériques.

Permettre la mise en place des dispositions du « schéma directeur territorial d'aménagement numérique » - SDTAN- sur le territoire.

Aujourd'hui, la desserte en réseaux de communication numérique de haut, voire très haut débit, est un critère de choix pour l'implantation des activités, des services, mais également en matière d'habitat.

La commune de Beenheim est desservie en Haut débit et souhaite offrir, à terme, une qualité de desserte en réseaux de communication numérique qui soit susceptible de garantir l'attractivité du territoire tant du point de vue économique que démographique. Il convient donc de :

- favoriser un accès aux services en ligne pour l'ensemble de la population notamment pour les habitants des zones d'habitat diffus ;
- permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.

L'équipement commercial

Créer les conditions pour préserver la présence des commerces et services à la population dans la commune.

Conforter l'équipement commercial de proximité.

Renforcer la «linéarité» commerciale et de services le long des axes des RD 468/RD87 (rues Principales/du Rhin).

Pérenniser et maintenir la diffusion dans le tissu urbain existant, d'activités de services ou de petit artisanat compatible avec l'habitat.

Le développement économique et les loisirs

Conforter la vocation économique de Beinheim en permettant le développement d'activités nouvelles et la préservation des activités existantes en particulier dans les zones communales et intercommunales existantes et le site de l'entreprise Roquette.

Pérenniser l'activité touristique, en s'appuyant sur les richesses patrimoniales et naturelles du territoire.

Valoriser les facteurs d'attractivité de Beinheim dans la forêt Rhénane.

Assurer une offre foncière suffisante pour l'accueil d'activités économiques nouvelles (développement de la ZA).

Valoriser l'offre territoriale touristique et de loisirs de la commune (divers itinéraires cyclables, visite du jardin Schramm, baignade au plan d'eau de la chapelle, etc.) et de la Communauté de Communes de la Plaine du Rhin (réserve naturelle, maison de la nature, etc.).

Préserver et développer les qualités du territoire qui participent à son attractivité touristique.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN DE BEINHEIM

Beinheim connaît une augmentation constante et importante de sa population depuis les années 70. En 1968, elle abritait plus de 1.045 habitants, alors qu'en 2011 elle en compte 1.857 (source INSEE).

La commune se fixe un objectif d'une croissance d'environ **8 %** d'ici 2030, pour atteindre une population d'environ **2.000 habitants** ...

L'enjeu est que Beinheim puisse jouer pleinement son rôle de « **pôle complémentaire** » défini par le SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Pour atteindre son objectif, et en tenant compte de la diminution prévisionnelle de la taille des ménages à Beinheim, il conviendra de **réaliser environ 260 logements d'ici 15 ans**...

Aujourd'hui, la commune souhaite maîtriser son développement en favorisant une utilisation économe du foncier par des opérations d'aménagement d'ensemble définies dans le cadre d'un projet global et en créant les conditions qualitatives de la densification des parties déjà urbanisées. Ainsi que **limiter la consommation de l'espace** et l'étalement urbain **notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros** et en travaillant sur les limites urbaines et paysagères à ne pas franchir.

Un développement urbain raisonné et innovant

Favoriser le développement des énergies renouvelables en prenant notamment en compte les potentialités du territoire (géothermie, solaire, utilisation des apports actifs - chauffe-eau et photovoltaïque - et passifs - architecture bioclimatique, matériaux de constructions -).

Permettre la densification dans le tissu urbain existant

Réinvestir les «**dents creuses**» dans la commune, mais préserver des jardins sources de biodiversité. Un potentiel d'environ **50 logements** a été estimé, sur la moitié du potentiel foncier de 7,6 hectares, soit environ **3,5** hectares.

Mobiliser environ 1 quart du parc de **logements vacants** actuel, soit env. **15 logements** mobilisables sur les 72 logements comptabilisés.

Tirer profit du potentiel de **densification/réhabilitation du bâti ancien**, optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain. (env. **70 logements** dans 30% des granges identifiées).

Ainsi, au total, ce sont environ **135 logements qui devraient se réaliser en intra-muros**.

Lutter contre l'étalement urbain.

Au cœur d'une enveloppe urbaine déterminée, privilégier la rénovation du parc existant et la mobilisation des terrains déjà desservis par les réseaux, notamment lorsqu'ils sont situés à proximité des équipements structurants, tout en évitant les risques de sur-densification du tissu existant et certains modes d'urbanisation mal adaptés.

Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, ce qui irait également dans le sens d'une maîtrise des dépenses publiques.

Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Atteindre 2.000 habitants à Beinheim, c'est **mobiliser moins de 5 ha dans l'enveloppe urbaine actuelle du village.**

Favoriser des formes d'urbanisation plus compactes.

Instaurer **une densité minimale** dans les opérations en zones à urbaniser de **25 logts/ha.**

L'enjeu étant bien de permettre d'atteindre son objectif de population (2.000 habitants) en comptant essentiellement sur son potentiel intramuros (foncier et bâti).

Optimiser l'utilisation du foncier voué à l'activité économique

Valoriser le potentiel foncier existant.

Prévoir une offre foncière suffisante dans la «ZA de la Forêt» et l'extension du site «Roquette».

Valoriser les «friches industrielles» (Weber) et accompagner leurs réhabilitations.