



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

BOOFZHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ELABORATION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 04 mars 2019

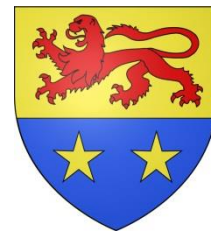
A Boofzheim,
le 04 mars 2019

Le Maire,
Eric KLETHI



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 O O F Z 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

PLU approuvé

Dossier vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
en date du 04 | 03 | 2019

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 Boofzheim, 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 PRÉCISE 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 BOOFZHEIM, POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE AGREABLE A SES HABITANTS..... | 7 |
| Les politiques d'aménagement | 7 |
| Les politiques d'équipement..... | 7 |
| Les politiques d'urbanisme..... | 8 |
| Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage | 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 PROMOUVOIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT POUR TOUS..... | 10 |
| L'habitat | 10 |
| Les transports et les déplacements | 10 |
| Les réseaux d'énergie | 11 |
| Le développement des communications numériques..... | 11 |
| L'équipement commercial | 11 |
| Le développement économique et les loisirs | 12 |
| MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN | 13 |
| Permettre la densification dans le tissu urbain existant | 13 |
| Lutter contre l'étalement urbain..... | 14 |
| Optimiser et renforcer le foncier voué à l'activité économique..... | 14 |

Boofzheim est une commune importante dans le Grand Ried. Elle est à la fois un village résidentiel à proximité de Benfeld et Rhinau et des grands pôles urbains régionaux que sont Strasbourg, Sélestat et Colmar, mais également une commune qui offre de l'emploi et des services à ses habitants.

Sans être identifiée de manière spécifique dans l'armature urbaine du SCoT de la Région de Strasbourg, Boofzheim se situe à proximité immédiate de Rhinau qui est considérée comme un « bourg centre ». De plus, son positionnement géographique et sa structure socio-économique ont démontré une forte attractivité de la commune et un dynamisme démographique très important depuis les années 2000. Avec une croissance de 19% entre 1999 et 2012, Boofzheim connaît une croissance moyenne par an de près de 1,5%, ce qui est considérable en Alsace pour une commune de cette taille.

Du fait de sa situation frontalière, qui la place à environ 30 minutes de Lahr (Allemagne) et 40 minutes de Strasbourg ou Colmar, de son niveau d'équipement important, Boofzheim est une commune qui présente un fort potentiel d'attractivité et peut proposer de l'emploi, notamment dans sa zone commerciale à l'Est du village. De plus sa proximité avec un très important employeur local qu'est le parc d'attraction « Europa-Park » à Rust (Allemagne) contribue également à l'attractivité de la commune. Pour ces raisons, la commune doit trouver un équilibre entre croissance démographique et préservation de son cadre de vie et de son environnement qui est remarquable. Son développement démographique devra donc être maîtrisé tout en évitant de mettre en « péril » son milieu naturel et en privilégiant un développement endogène.

Boofzheim entend rester attractive et continuer à offrir des services, des emplois et un cadre naturel remarquable, afin de rester une commune dynamique avec une qualité de vie préservée.

AMENAGER DE MANIERE RESPONSABLE ET DURABLE LE TERRITOIRE DE BOOFZHEIM, POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE AGREABLE A SES HABITANTS

L'objectif de ces orientations est d'affirmer Boofzheim comme un village important du territoire du Grand Ried, tout en maîtrisant son développement urbain et en pérennisant son rôle économique dans le territoire.

Le développement de Boofzheim doit se poursuivre en affirmant son identité urbaine, architecturale et paysagère mais aussi son ambiance spécifique de village, à laquelle ses habitants sont attachés.

Les politiques d'aménagement

Permettre le renouvellement urbain au sein du village.

Promouvoir une politique foncière active afin de garantir la réalisation de projets maîtrisés par la collectivité (commune, CC du Rhin, ...).

Intégrer et respecter la présence de la «nature en ville» dans l'urbanisation de la commune en préservant notamment certains îlots de verdure.

Imposer des éléments d'identité paysagère villageoise dans l'aménagement des nouveaux quartiers.

Les politiques d'équipement

Réaménager la place de la salle des fêtes, rue de l'Eglise pour contribuer à l'embellissement du village.

Permettre l'implantation d'un équipement à destination des seniors sur la commune.

Pérenniser un niveau d'équipement à même de garantir un niveau de service suffisant à ses habitants.

Prévoir des augmentations de capacités de l'Ecole et du « multi-accueil » de Boofzheim.

Les politiques d'urbanisme

Préserver la cohérence architecturale et paysagère des axes urbains importants: rues de Benfeld et de Rhinau, routes de Strasbourg et de Colmar ou encore, rues Weiss, haute Fontaine et Dordogne ...

... 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 (aspect architectural).

Utiliser la forme urbaine historique de village ancien comme référence pour créer, recréer une identité à Boofzheim.

Lutter contre la « banalisation » de l'architecture et des modes d'implantation constatés dans les lotissements pavillonnaires.

Reconsidérer le paysage économique de la ZA à l'Est, comme des éléments de paysage intégré à l'espace urbain d'une entrée de village.

Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage

Préserver et maîtriser les «micro-paysages» (petits boisements, haies, ripisylves, vergers etc.) de la commune, dans et hors de l'enveloppe urbaine.

Fixer des «limites urbaines» à ne pas dépasser au risque de contribuer à la banalisation du paysage, en évitant notamment de détruire des espaces sensibles...

Intégrer au paysage naturel et agricole les franges urbaines comme espace visible et impactant en travaillant sur l'insertion du bâti, sur les transitions plantées, etc.

Permettre l'appropriation du paysage en renforçant le réseau de circulations douces :

- Les cheminements de promenade autour du village,
- Maintenir et compléter le réseau de venelles et sentiers au sein du village pour raccourcir les distances, et recréer du lien entre les « quartiers » de Boofzheim,
- Les parcours cyclables transversaux à la piste cyclable du canal du Rhône au Rhin.

Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels [...] en concentrant le développement démographique autour des secteurs déjà urbanisés...

Préserver au cœur de l'enveloppe urbaine communale certains coeurs d'îlots ou autres espaces naturels non-bâti, afin de permettre le maintien d'une biodiversité en agglomération.

Préserver au mieux les terres agricoles de l'urbanisation, pour maintenir l'activité agricole sur le ban communal.

Identifier et protéger certains espaces naturels spécifiques, haies, cours d'eau, fossés, ripisylves, étangs, bosquets, prés et surfaces en herbe, etc. qui sont disséminés sur tout le territoire communal.

Pour préserver le milieu naturel, il conviendra de protéger les habitats naturels remarquables du territoire (ZNIEFF, Natura 2000...) ainsi que les zones naturelles « ordinaires » qui participent à la richesse du territoire communal.

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

Permettre le bon fonctionnement des continuités naturelles par la préservation et la remise en état des corridors écologiques. Cela suppose de renforcer, dans la mesure du possible, les corridors écologiques qui structurent le territoire communal et d'assurer le bon fonctionnement écologique du territoire (entretien des cours d'eau, des étangs, etc.).

Assurer, à minima, la protection des grands ensembles boisés autour de la commune, et des cours d'eau qui les irriguent en protégeant les ripisylves du *Westergraben* à l'Ouest ainsi que le réseau hydraulique Est (*Riedgraben, Hofmattelgraben, Neuergraben*, etc.)

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

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

L'objectif de croissance doit s'accompagner d'un (ré)équilibrage entre chacune des composantes du territoire communal tout en préservant la capacité d'attraction et les spécificités de Boofzheim.

L'habitat

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

Favoriser la mutation du bâti du centre ancien de Boofzheim, notamment le long des rues Weiss, de Strasbourg, de Colmar et de Benfeld, qui représentent un «gisement» potentiel de logements non négligeable.

Encadrer 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.

Répondre aux besoins en logements pour assurer le développement de la commune et proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous, afin de permettre un meilleur « parcours résidentiel » dans la commune. L'objectif est d'offrir à chacun la possibilité de trouver un logement adapté à sa situation et de rester sur le territoire de Boofzheim.

Les transports et les déplacements

Améliorer les déplacements en s'appuyant sur la présence du Réseau67 (...)

Développer un réseau viaire cohérent destiné à améliorer les circulations douces et permettre la découverte du paysage environnant comme facteur d'attractivité résidentielle en développant les promenades possibles et particulièrement celles vers la piste cyclable du canal du Rhône au Rhin.

Créer des cheminements piétons et cyclables hors agglomération en évitant les discontinuités pour permettre la promenade, la découverte de l'environnement autour de la commune. Il conviendra notamment de faciliter l'accès en mode doux des villageois vers la zone de sports et loisirs, située à l'Est de l'agglomération.

Mettre en valeur les cheminements piétons et cyclables dans et hors agglomération (balisage).

Les réseaux d'énergie

Permettre le développement et encourager des énergies renouvelables sur le territoire communal (projets géothermie, méthaniseurs, etc.).

Favoriser le développement des énergies renouvelables en prenant notamment en compte les potentialités du territoire (utilisation les apports actifs (panneaux solaires et photovoltaïques) et passifs du soleil (architecture bioclimatique).

Le développement des communications numériques.

La commune de Boofzheim souhaite offrir, à terme, une qualité de desserte en réseaux de communication numérique en très haut débit 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,
- 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 de commerces de proximité et services à la population dans la commune.

Renforcer la «zone commerciale et de services» le long de l'axe de la RD 5 (route de Rhinau).

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

Accompagner les activités existantes dans leur évolution en assurant des possibilités de développement sur la commune.

Le développement économique et les loisirs

Conforter la vocation économique des exploitations agricoles très dynamiques de Boofzheim, en prenant en compte les besoins de développement des exploitations agricoles existantes afin de pérenniser une activité économique importante de Boofzheim.

Assurer la pérennité des activités existantes en agglomération mais également celles de la «ZA» Nord.

Valoriser au mieux le foncier dédié à l'activité de la commune.

Permettre, à long terme, l'accueil d'activités économiques et commerciales nouvelles sur une zone intercommunale située entre Rhinau et Boofzheim qui pourrait renforcer à terme le site existant.

Développer l'accueil touristique sur la commune qui connaît une forte croissance en assurant notamment la possibilité d'une extension cohérente du camping du Ried très apprécié des touristes.

MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Boofzheim connaît une période de forte augmentation de sa population depuis les années 2000, avec une croissance, entre 1999 et 2012 d'environ 19% (source INSEE).

La commune se fixe un objectif d'une croissance d'environ **15 %** d'ici 15 années, pour atteindre une population d'environ **1.400 habitants**, soit un taux de variation annuel d'environ **0,75%/an...**

L'enjeu pour la commune de Boofzheim est de pouvoir continuer son développement, dans le territoire Rhénan, en conservant son caractère « villageois ». Ainsi la commune table sur une croissance un peu moins élevée que celle de la dernière décennie (avec un taux de variation annuel d'environ 1,35%/an entre 1999 et 2012)..., pour accueillir la population nouvelle dans de bonnes conditions.

Pour atteindre son objectif, et en tenant compte de la diminution prévisionnelle de la taille des ménages observée à Boofzheim, il conviendra de **réaliser environ 140 logements d'ici 15 ans...**

Aujourd'hui, la commune souhaite maîtriser son développement en favorisant une utilisation économe du foncier. Des opérations d'aménagement d'ensemble seront définies dans le cadre d'un projet global en créant les conditions qualitatives de la densification des parties déjà urbanisées.

Boofzheim souhaite **limiter la consommation de l'espace** et l'étalement urbain **notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros.**

Permettre la densification dans le tissu urbain existant

Réinvestir les «**dents creuses**» dans la commune, tout en préservant certains cœurs d'îlots ou jardins sources de biodiversité

Un potentiel foncier d'environ **6 ha** a été identifié sur l'ensemble du tissu urbain de Boofzheim. Sachant que l'urbanisation de ce foncier est d'initiative privée, que la « rétention foncière » est importante, il est souhaité que ce foncier soit valorisé à des densités supérieures à celles de la moyenne du village qui qui s'établit autour de 7 logements par hectare.

Mobiliser environ 1 tiers du parc de **logements vacants**.

Tirer profit du potentiel de **densification/réhabilitation du bâti ancien**, par des règles permettant des améliorations des constructions existantes. L'enjeu étant d'optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain.

Lutter contre l'étalement urbain.

Au cœur d'une enveloppe urbaine déterminée, la commune souhaite privilégier la rénovation du parc existant et la mobilisation des terrains déjà desservis par les réseaux. Dans la mesure du possible, la priorité sera accordée aux secteurs situés à proximité des équipements structurants, mais 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 irait dans le sens d'une maîtrise des dépenses publiques (linéaires de réseaux, de voirie, etc.).

A cet effet, la commune de Boofzheim souhaite clairement limiter sa consommation foncière, en dehors de son enveloppe urbaine actuelle au maximum. Sur les 140 logements qui lui sont nécessaires, afin d'assurer une maîtrise de son développement futur, la commune de Boofzheim envisage qu'au moins 50% des logements qui lui sont nécessaires pour assurer son développement, se fassent dans l'enveloppe urbaine du village. La moitié restante des logements étant réalisée sur du foncier communal. Cette maîtrise foncière permettra à la commune de maîtriser quantitativement son développement mais aussi qualitativement.

Au regard de son besoin en terme de création de nouveau logement, et en misant sur le fait que la moitié des logements nécessaire trouveront leur place dans le village, la commune souhaite limiter la consommation foncière, en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, à **moins de 3 ha.**, L'extension prévue trouvera sa place dans le prolongement du lotissement des « jardins du Ried », situé au Nord-Ouest du centre village..

De plus, afin d'optimiser le foncier et de favoriser des formes d'urbanisation plus compactes (habitats intermédiaires et collectifs) la commune appliquera une densité minimale, dans les opérations en zones d'extension, de **25 log/ha.**

L'objectif final est d'assurer la poursuite du développement de Boofzheim et de pouvoir assurer sa croissance démographique dans le cas où le potentiel intramuros ne se libérerait pas. Cependant, la commune souhaite pouvoir atteindre son objectif de population en comptant principalement sur son potentiel intramuros (foncier et bâti).

Optimiser et renforcer le foncier voué à l'activité économique

Valoriser le potentiel foncier existant, notamment dans la ZA Est de Boofzheim.

Permettre aux entreprises existantes sur la commune de se développer sans avoir besoin de se délocaliser.

La commune souhaite pouvoir augmenter son offre de foncier d'activité, dans une logique de développement supra-communal, en proposant à long terme une possibilité d'augmenter la capacité d'accueil de la zone existante, entre Boofzheim et Rhinau.