

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

# COMMUNE DE DURRENBACH

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
12 Décembre 2013

ESPAYS  
PHILIPPE HAUTCOEUR

BUREAU DU PAYSAGE  
BUREAU D'ARCHITECTURE

46, BOULEVARD D'ANVERS  
3, AVENUE DE LA LIBERTE

67000 STRASBOURG  
67000 STRASBOURG

Le Maire  
Dominique SIEDEL



# PREAMBULE

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

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, nourries par les conclusions du diagnostic territorial, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Ces orientations s'inscrivent 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.*

*Selon l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme (modifié par loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – loi ENE) « Le projet d'aménagement et de développement durables » :*

- *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 ;*
- *fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

## LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal se décline en quatre objectifs principaux :

### ***PRESERVER LE CADRE DE VIE :***

Pour préserver le caractère rural attractif de la commune, la politique globale d'aménagement de l'espace et d'organisation des futures zones urbanisables de la commune s'inscrit dans une démarche de préservation de la qualité du cadre de vie.

La commune veillera à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti rural en maîtrisant sa mutation. En évitant l'étalement urbain, la commune gèrera le développement du tissu bâti en harmonie avec la structure urbaine existante et les espaces naturels à préserver. Le développement de l'urbanisation se poursuivra sous forme de maillage.

Ce maillage permettra de préserver les vergers situés à l'arrière de l'urbanisation, véritable interface entre l'espace urbain et le territoire rural alentour et de poursuivre l'aménagement de liaisons douces en cohérence avec les circuits et le réseau développés par la Communauté de Communes.

Dotée d'une vie associative bien développée, la commune poursuivra l'aménagement de ses équipements publics communaux afin de fournir à l'ensemble de la population des lieux conviviaux pour exercer les activités sportives et de loisirs.

### ***DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES :***

La commune s'engage à poursuivre une politique communale favorisant la création de petites résidences collectives de qualité et de logements aidés permettant l'accueil des classes moyennes et le maintien des jeunes dans le bourg.

La commune souhaite maintenir le bon niveau d'activités actuel en permettant leur développement dans les zones d'activités existantes et dans le centre du village, en harmonie avec le tissu urbain existant.

Consciente de l'atout que représentent les activités agricoles, la commune souhaite que leurs évolutions se pérennisent dans le respect de l'environnement, de la biodiversité, des caractéristiques paysagères du territoire et de leurs incidences sur l'environnement.

Le développement touristique souhaité par la communauté de communes, sera favorisé notamment le renforcement des activités liées au thermalisme.

## **ORGANISER LE SECTEUR RIVERAIN DE MORSBRONN-LES-BAINS:**

L'organisation urbaine le long de la R.D. 27 en vis-à-vis de l'urbanisation de MORSBRONN-LES-BAINS est un enjeu majeur pour le développement de la commune de DURRENBACH.

En profitant de l'activité touristique existante en bordure de son territoire (thermalisme et parc d'attraction), la commune développera une urbanisation organisée en cohérence avec la structure urbaine et les orientations de développement envisagées par la commune de MORSBRONN-LES-BAINS.

L'urbanisation doit pouvoir s'organiser dans une première phase en bordure de la R.D. 27. Ensuite, elle pourrait se développer à l'arrière, le long d'un axe structurant parallèle à la route départementale et raccordé à celle-ci par plusieurs accès. Un traitement paysager en bordure de la R.D. 27 harmonisera le front bâti.

## **PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS**

La commune de DURRENBACH possède un milieu naturel riche en biodiversité avec la présence de vergers, de zones humides et de prairies.

Les abords de la Sauer bénéficient d'une protection au titre de Natura 2000. L'ensemble de l'entité naturelle située au nord du Bieberbach et traversée par la Sauer sera préservée de toute urbanisation. La commune inscrira dans son plan local d'urbanisme des dispositions réglementaires permettant la mise en œuvre du programme de travaux de plantations et de reconstitution de la ripisylve initiée par l'opérateur du document d'objectifs du site Natura 2000.

Le projet a pour objectif de maintenir la biodiversité, la qualité des milieux et des paysages, préserver les axes de déplacement de la faune sauvage et favoriser la mobilité des espèces.

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

### ***Maîtriser le développement urbain et l'organiser de façon progressive***

La population de DURRENBACH a augmenté de plus de 20% en une vingtaine d'années et se situe aujourd'hui autour de 1065 habitants. Actuellement, la croissance démographique s'est légèrement ralentie.

D'un point de vue quantitatif, la commune a pour objectif de maintenir un rythme de construction permettant d'atteindre une croissance moyenne de population d'environ 1% par an (soit de l'ordre de 12 habitants et de 5 logements chaque année en moyenne).

L'accueil de nouvelles populations passe :

- d'une part par le renouvellement urbain : transformation des fermes et bâtiments existants dans le noyau ancien ou densification dans les secteurs d'extensions récentes,
- d'autre part, par la création d'un seul secteur d'extension de petite dimension en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et offrant des typologies diversifiées de logements.

### ***Maîtriser la mutation du noyau ancien***

Durrenbach a su préserver au fil du temps un patrimoine bâti représentant un témoignage d'architectures rurales anciennes (fermes, constructions à colombages) méritant d'être restaurées et conservées. L'objectif de la commune est de maîtriser la mutation de ce patrimoine :

- en favorisant sa préservation,
- en conservant les typologies et les modes d'implantations en cas de substitution du bâti.

### ***Veiller à intégrer les nouvelles extensions urbaines dans le réseau viaire***

Les nouvelles extensions urbaines seront aménagées avec un souci d'intégration dans la structure urbaine existante. Les poches vertes seront préservées à l'intérieur du village. L'habitat se développera en bordure de ces secteurs verts en complétant le maillage amorcé par les extensions récentes (lotissement Langfeld et Neubrunnen). Ce maillage permettra de préserver les vergers situés à l'arrière de l'urbanisation, véritable interface entre l'espace urbain et le territoire rural alentour.

### ***Favoriser la mixité urbaine***

La commune souhaite favoriser le développement des services et des commerces de proximité dans le tissu urbain existant dans un objectif de mixité urbaine.

L'objectif de DURRENBACH est de développer la bonne qualité et la cohérence de l'habitat, tout en encourageant la réhabilitation du patrimoine bâti ancien (par exemple la réhabilitation des anciennes fermes en habitats collectifs de petites tailles), et la diversification de son parc de logements en complément de la demande toujours forte en habitat pavillonnaire.

### ***Diversifier les formes urbaines***

Les opérations d'aménagements à venir doivent permettre d'accueillir de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel et des logements aidés permettant l'accueil des classes moyennes et le maintien des jeunes dans le bourg.

## **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**

### ***Maintenir une trame verte dans le village :***

Le territoire communal présente une grande richesse paysagère et environnementale. La commune a pour objectif de préserver la biodiversité des espaces naturels notamment en préservant et en valorisant les vergers traditionnels situés au cœur du village

### ***Préserver le fonctionnement écologique du territoire :***

Pour maintenir les axes de déplacement de la faune sauvage et favoriser la mobilité des espèces, la commune envisage différentes actions pour assurer leur pérennité et éviter de nouvelles fragmentations:

- protéger et entretenir les rives du Bieberbach et de la Sauer, milieux humides remarquables et protégés,
- encourager le maintien d'une partie des vergers et jardins en limite de l'urbanisation,
- préserver les secteurs boisés ou situés le long des fossés ou cours d'eau.

### ***Préserver les terres agricoles :***

La commune de Durrenbach, consciente de l'atout que représentent les activités agricoles, souhaite que leurs évolutions se pérennisent dans le respect de l'environnement, de la biodiversité, des caractéristiques paysagères du territoire et de leurs incidences sur l'environnement. Dans les secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux, elle souhaite éviter toute construction nouvelle y compris agricole. Les implantations des sorties d'exploitation en zone agricole seront encadrées et limitées à des secteurs spécifiques.

### ***Assurer une gestion des ressources en eau :***

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants nécessitent la préservation des ressources naturelles, telles que l'eau potable et suppose également de disposer d'un réseau d'assainissement performant.

La gestion des eaux pluviales a pour objectif majeur de limiter et de contrôler les ruissellements dus à l'imperméabilisation des sols.

En milieu urbanisé, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée afin de limiter le débit de fuite.

### III. ORIENTATIONS GENERALES THEMATIQUES

#### **HABITAT**

##### ***Permettre un parcours résidentiel varié et complet dans la commune :***

La commune ne dispose pas d'un parc de logements locatifs suffisant pour répondre aux besoins locaux. Elle souhaite augmenter l'offre locative afin de répondre aux besoins en logements des jeunes familles et ainsi de favoriser un équilibre entre les différentes tranches d'âge. De même, face à la difficulté d'adapter les logements existants à la population vieillissante, elle souhaite favoriser de nouvelles formes d'hébergement pour personnes âgées.

#### **TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

##### ***Encourager des modes de déplacements alternatifs à l'automobile et créer de nouvelles liaisons sécurisées dans le tissu urbain :***

La commune souhaite favoriser les circulations piétons-cyclistes en raccordement au réseau existant créé par la communauté de communes et créer un maillage piétonnier dans le village traversant les différentes poches vertes préservées à l'arrière des habitations.

##### ***Participer à une réflexion intercommunale sur les déplacements***

La commune participe à une réflexion sur les déplacements des personnes sur le territoire de la communauté de communes.

#### **DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

##### ***Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques :***

La commune est desservie par un réseau câblé. Ainsi, elle bénéficie d'ores et déjà de communications numériques haut débit. Elle souhaite 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 supra communal, elle souhaite encourager l'implantation de commerces et services de proximité dans le tissu urbain existant préférentiellement dans le noyau ancien en complément des commerces et du restaurant existants.

## **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

### ***Permettre le développement et l'accueil d'entreprises :***

Le tissu économique de Durrenbach est actuellement bien développé. La commune souhaite maintenir le niveau d'activités actuel de l'artisanat,

- dans les deux zones d'activités existantes situées aux entrées du village qui pourront permettre le desserrement d'activités et s'adapter avec une requalification paysagère des sites.
- dans le centre du village, où les bâtiments d'activités devront être intégrés au tissu bâti riverain.

### ***Permettre le développement des activités agricoles existantes :***

La commune mettra en place les conditions favorables pour permettre l'extension ou l'implantation de bâtiments agricoles tout en encadrant les implantations des sorties d'exploitation en zone agricole.

### ***Développer l'offre d'hébergement touristique :***

Le développement touristique constitue l'un des principaux axes de développement de la communauté de communes (thermalisme et parc d'attraction).

La commune permettra le développement de l'hébergement touristique sur son ban communal, en bordure de la R.D. 27, en cohérence avec la structure urbaine et les orientations de développement du thermalisme envisagées par la commune de MORSBRONN-LES-BAINS.

## **LOISIRS**

### ***Conserver un bon niveau d'équipements de loisirs :***

La commune poursuivra l'aménagement de ses équipements publics communaux afin de fournir à l'ensemble de la population des lieux conviviaux pour exercer les activités sportives et de loisirs.

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

La commune souhaite que les besoins en logements pour les quinze années à venir soient pour moitié assurés par le renouvellement urbain des zones déjà urbanisées.

De ce fait, pour les quinze ans à venir les besoins en logements qui sont estimés à environ 100 logements (pour une progression d'environ 1% de la population par an) devront être assurés dans des formes variées de typologies de logements et que pour moitié en extension urbaine, soit 50 logements.

En considérant un ratio supérieur à 12 logements à l'hectare, la zone d'extension IAUh envisagée au sud-ouest de la commune sera calibrée à environ 3,5 hectares.

