

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

KEFFENACH

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ELABORATION
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
23 JAN. 2012

A HOHWILLER
LE

24 JAN. 2012

LE PRESIDENT



Charles GRAF

E560PEA01

CONSEIL GÉNÉRAL
BAS-RHIN



O.T.E. ingénierie

[OMNIM TECHNIQUE EUROPÉEN]
1 rue de la Librairie
BP 40110
F - 67403 ILLHURCH CEDEX
TEL 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 00 70 80

Maitre Valérie
FREY - GOBYN
ARCHITECTES
URBANISTES
Associés Jean-Claude
SCHAFFNER - Valérie
SCHAFFNER





**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



**Commune de
KEFFENACH**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Document approuvé le 23 janvier 2012

1. Préserver le caractère de la commune

1.1. Préserver l'organisation cohérente du centre ancien

Le centre ancien de Keffenach est particulièrement bien conservé et les transformations de bâtiments qui y ont été faites sont la plupart du temps particulièrement bien intégrées. Conscients de cette richesse patrimoniale qui offre un réel atout à la commune, les élus entendent préserver cette organisation cohérente, tout en permettant l'évolution du bâti.

La commune souhaite notamment permettre la réhabilitation des bâtiments existants, ou la transformation des anciennes dépendances agricoles, mais elle restera attentive au respect des volumes, de l'implantation sur parcelle et du terrain d'assiette des projets. Dans ce sens, elle souhaite participer à la mise en place d'une politique de conseil aux porteurs de projets, à l'échelle intercommunale (collaboration avec le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord).

De même, dans un souci de préservation du bâti de qualité, la commune a la volonté d'instaurer le permis de démolir à l'intérieur de la zone urbaine.

Dans le cadre du renouvellement urbain, de nouveaux projets pourront également se réaliser dans le centre ancien, à condition qu'ils répondent à l'objectif de cohérence et de respect de l'organisation traditionnelle du village.

Ainsi, les nouveaux projets pourront revêtir une « modernité » de conception ou de forme en respect du site et du bâti existant.

1.2. Repérer les éléments remarquables bâtis

Une des particularités du centre ancien de Keffenach réside dans la présence très régulière de petites annexes étroites qui ont leur importance dans la perception urbaine puisqu'elles ferment les cours et participent ainsi efficacement à l'interface espace public / espace privé.

La commune souhaite préserver ces éléments bâtis qui forment un ensemble remarquable.

De même, le puits situé dans la rue du Berger est à protéger.

1.3. Valoriser les espaces de respiration du tissu urbain

Le plan ramassé du centre ancien apporte une ambiance intimiste au village, sans perspective sur le paysage alentour. Dans cette configuration, les cours intérieures, traditionnelles dans la région, ont d'autant plus d'importance dans le paysage urbain.

La qualité urbaine du village réside donc également dans la qualité de ces espaces libres, largement végétalisés. Ce sont de véritables espaces de respirations que la commune souhaite valoriser afin de conserver à la fois le cachet du village et un cadre de vie agréable aux habitants.

2. Permettre des extensions cohérentes adaptées aux besoins de la commune

2.1. Respecter les limites de l'enveloppe urbaine

De structure très ramassée, Keffenach a modifié son image ces dernières décennies par des extensions linéaires le long des rues ou chemins ruraux, faisant perdre de la cohérence au village.

Les élus souhaitent stopper cet étalement urbain coûteux en termes de foncier et d'équipements (voiries à aménager et à entretenir, linéaires de réseaux plus importants) et recentrer l'urbanisation pour lui redonner une forme plus compacte. Il s'agit donc de relier les espaces bâtis entre eux afin de créer des enveloppes urbaines cohérentes et de favoriser un fonctionnement de village à l'échelle du piéton.

2.2. Engager une réflexion sur les entrées de communes

Les élus souhaitent porter une attention particulière aux entrées Sud-Ouest et Nord de la commune. Par la délimitation de limites claires de l'enveloppe urbaine, les entrées de la commune seront traitées car mieux identifiées et marquées.

Par un traitement paysager adéquat, l'interface bâti / espace ouvert agricole sera mieux géré.

2.3. Comblent les dents creuses

Dans les extensions, en particulier rue de l'Eglise et rue des Pierres, on constate encore un réel potentiel de développement à exploiter au sein du tissu construit. Il s'agit de parcelles ou de groupes de parcelles non bâties entourées de constructions.

Même si la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces secteurs elle souhaite favoriser la continuité du bâti dans les rues existantes.

2.4. Assurer une intégration au site des nouvelles constructions

Les extensions urbaines récentes ont eu tendance à s'étaler linéairement le long des voies, sans tenir compte des variations topographiques très prononcées du site. Du fait, l'impact sur le paysage urbain est devenu plus important.

La réflexion sur le développement de la commune devra intégrer les questions liées à l'exposition paysagère lors de nouvelles implantations. Les extensions urbaines, comme les constructions ponctuelles, devront inévitablement tenir compte de la topographie.

Parallèlement, des dispositions réglementaires devront être prises afin que soit assurée une bonne intégration paysagère, à l'échelle de la parcelle mais aussi de l'îlot, aussi bien en termes de rapport à la rue que de proportion minéral / végétal.

2.5. Restructurer le secteur à l'entrée de la Rue de l'Eglise

A proximité immédiate des deux églises, de la nouvelle mairie et de l'école, en position d'entrée du centre ancien préservé, se situent deux bâtiments en devenir, sans concordance avec la logique bâtie alentour.

Consciente de la localisation stratégique de ce site qui présente un réel enjeu, tant fonctionnel que paysager, pour le village, les élus souhaitent porter une attention particulière à ce secteur.

Pour une meilleure connaissance de l'évolution du bâti et du foncier dans sa commune, l'équipe municipale souhaite mettre en place le droit de préemption urbain.

3. Préserver la qualité paysagère et l'environnement

3.1. Respecter et valoriser les éléments de la trame paysagère à l'échelle du grand paysage

La commune souhaite préserver les éléments caractéristiques de son paysage.

Des arbres, isolés ou regroupés, de forte valeur symbolique ou à localisation significative sont identifiés comme des éléments remarquables du paysage. Des zones de vergers formant ceinture autour du centre ancien et la ripisylve le long du Wintzenbaechel sont également à préserver.

Au-delà de la qualité paysagère importante pour les riverains, ces espaces arborés protègent les constructions des intempéries (pluie et vent), jouent un rôle de transitions paysagères, font office de couloirs écologiques et participent à la stabilisation des sols.

La commune estime que la préservation des arbres est particulièrement importante pour améliorer l'interface espace bâti / espace naturel ouvert. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée en entrées de la commune où de nouveaux écrans paysagers devront être créés.

D'autre part, les espaces de prés et prairies dans les secteurs ouverts jouent un rôle important dans les capacités d'infiltration des eaux de pluie, dans la préservation d'une couverture végétale permanente ainsi que dans l'accueil d'une faune spécifique.

Ainsi, la commune considère comme un enjeu, la diversité des types d'occupation des sols et des cultures puisqu'elle est primordiale dans la préservation de la diversité biologique mais aussi dans la lutte contre les inondations et les coulées d'eau boueuse.

Enfin, la topographie vallonnée du Soultzerland engendre des alternances fortes et variées (crête et vallons) qui contribuent à l'identité de ce paysage de qualité.

La commune souhaite ne pas impacter davantage les lignes de crête visuellement exposées dans le grand paysage.

3.2. Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau

Afin de lutter contre les risques naturels tels que les coulées d'eau boueuse ou les inondations, l'anticipation est assurément le meilleur moyen de les éviter. Les élus sont sensibles à cette problématique et souhaitent en tenir compte dans les projets d'aménagement.

Ainsi, le lit originel des cours d'eau, y compris des fossés, doit être respecté pour gérer au mieux l'écoulement des eaux de surface.

En outre, de nombreuses solutions permettent de favoriser l'infiltration des eaux de pluies et de limiter le ruissellement sur les zones urbanisées ou à construire : maintien des écrans végétaux en limite de zones urbaines, limitation des surfaces imperméables, création de noues, réflexion sur les pratiques agricoles (en fonction des pentes des versants, enherbements localisés),...

3.3. Eviter le mitage du paysage

L'implantation de bâtiments isolés peut avoir des effets importants sur le paysage d'ensemble.

En effet, selon la topographie, l'implantation, la modénature du bâtiment, le volume et les couleurs employées, la construction peut être plus ou moins visible. Il s'agit souvent de bâtiments agricoles construits lors de sorties d'exploitation ou de bâtiments de stockage implantés loin du noyau villageois.

La commune souhaite lutter contre ce mitage du paysage, en évitant l'implantation des bâtiments agricoles en secteurs exposés et en encourageant la mise en place d'écrans végétaux.

3.4. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

Le développement et l'encouragement des énergies renouvelables et de leur utilisation dans les nouveaux projets est un enjeu important qui permettra un développement cohérent et durable.

Les possibilités d'utilisation de ces énergies, en particulier par panneaux solaires et photovoltaïques, devront être facilitées.

4. Rechercher une optimisation des déplacements

4.1. Aménager les extensions urbaines en garantissant une cohérence des cheminements, en particulier piétons et cyclistes

Afin de créer une unité de fonctionnement, la structure des voies et rues des extensions devra s'organiser en boucles -au moins pour piétons et cyclistes- et en cohérence avec les voies déjà existantes.

La commune souhaite travailler à l'échelle de la trame viaire globale afin d'obtenir une circulation optimisée, de favoriser les déplacements doux et d'aboutir à une économie de moyens.

4.2. Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée

Le gabarit des voies nouvellement créées ou à restructurer joue un rôle très important dans la perception de l'espace circulé.

La vitesse excessive repérée par les élus se situe sur la rue Principale en entrées de communes (l'entrée Sud-Ouest étant la plus critique) où, par ailleurs, le piéton ne trouve pas sa place.

Conscients que le gabarit et l'aménagement des voies nouvellement créées ou à restructurer joue un rôle très important dans la perception de l'espace circulé, les élus, dans le cadre de leur projet urbain, souhaitent engager une réflexion pour optimiser la circulation en termes de sécurisation, en particulier au débouché de la rue de l'Eglise sur la rue Principale.

4.3. Valoriser l'ancienne route reliant Keffenach et Memmelshoffen

L'organisation des déplacements, en particulier doux, entre les communes du Sultzerland est un des enjeux majeurs sur le territoire.

A cet égard, la commune de Keffenach souhaite valoriser l'ancienne route menant à Memmelshoffen, en termes de cheminements doux et agricoles.

4.4. Prévoir et permettre l'aménagement de parkings aux abords des équipements et gérer le stationnement résident

La commune souhaite répondre aux besoins en stationnement liés aux équipements présents par une offre adaptée en termes de capacité mais également d'intégration paysagère.

La commune souhaite également engager une réflexion sur la gestion du stationnement résident lors des projets de constructions nouvelles et de réhabilitation. En effet, il est primordial de déterminer l'organisation du stationnement et de sa répartition entre espace privé

5. Encourager le développement des activités et des équipements de façon équilibrée

5.1. Permettre le maintien, voire le développement, de l'activité agricole

La commune de Keffenach souhaite préserver la place des exploitations agricoles et permettre le développement sur site de leur activité. Elle souhaite étudier, au cas par cas et en fonction des projets, les modalités d'implantation de nouvelles activités agricoles sur son territoire.

5.2. Prévoir le développement d'activités sur la commune

Le développement des services, des commerces ou de petites activités artisanales pourra se faire dans les zones déjà bâties ou à bâtir pour favoriser la mixité urbaine à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat.

5.3. Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements

Certains équipements de plus ou moins grande ampleur nécessitent des moyens financiers importants que la commune ne peut pas prendre en charge. Aussi, souhaite-t-elle participer à la mutualisation de certains équipements structurants à l'échelle intercommunale tout en préservant ses équipements propres.

5.4. Offrir un accès aux Techniques de l'Information et de la Communication (TIC)

Afin de permettre un développement cohérent et un accès bien réparti sur le territoire aux nouvelles techniques de communication, la commune souhaite autoriser la mise en place de ces équipements dans le Plan Local d'Urbanisme.