

BALLERSDORF

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

*PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal
du 10 novembre 2006*

Le Maire



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PROSPECTIVES URBAINES – Fabienne OBERLÉ
2^E Rue des Roses – 67600 KINTZHEIM
Prospectives.urbaines@evc.net

I. Se protéger des risques et préserver la qualité des eaux et la santé publique

Rappel des enjeux

- ❑ Préserver la qualité des eaux captées ;
- ❑ Protéger les biens et les personnes des remontées d'eau et des risques de ruissellement ;
- ❑ Eviter l'exposition au bruit pour les nouvelles constructions ;

Orientations	Leviers d'action
Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement.	Dimensionner les zones urbaines en fonction des possibilités d'extension des réseaux. Article 4 du règlement dans toutes les zones constructibles.
Identifier l'emplacement de la future station d'épuration.	Inscription en emplacements réservés des terrains concernés.
Rendre inconstructibles les terrains identifiés comme humides et posant problème de stabilité des sous-sols.	Classement en zone N inconstructible.
Empêcher toute construction d'habitation dans les zones de bruit.	Adapter le zonage et le règlement. (à proximité de la voie SNCF)

2. Protéger les milieux naturels remarquables et valoriser les paysages et le patrimoine

Rappel des enjeux

- ❑ Préserver les milieux naturels les plus remarquables ;
- ❑ Enrayer la disparition des vergers autour du village ;
- ❑ Valoriser les possibilités de promenade ;
- ❑ Eviter l'urbanisation en ligne de crête ;
- ❑ Définir les principes d'urbanisation de part et d'autre de la rue André Malraux depuis Dannemarie.

Orientations	Leviers d'action
Protéger les secteurs Eichhoeltzle et Alte Reben des extensions urbaines.	Classement en zone N inconstructible.
Préserver les points hauts du village de toute urbanisation.	Classement en zone N inconstructible.
Protéger les principaux espaces remarquables. Inciter à la plantation d'arbres fruitiers sur les parcelles bâties à l'intérieur et à la périphérie du village.	Classement en zone N inconstructible ou Réglementation des plantations en zones U et AU (article 13).
Protéger les étangs et interdire les constructions à leurs abords	Protection par un classement en zone N de protection des paysages, permettant toutefois l'édification d'un abri.

Orientations	Leviers d'action
<p>Le long de la Rue André Malraux (entrée depuis Dannemarie) organiser une réelle entrée du village en définissant la future vocation de cette zone (activités, services, habitat...)</p>	<p>Réglementation de la typologie, des implantations et des formes du bâti.</p> <p>Aménagement de l'espace public.</p> <p>Réglementer les espaces végétalisés de façon à éviter un masque de résineux à l'entrée du village.</p>
<p>Prendre en compte l'accès à partir du futur contournement de Ballersdorf dans la définition du projet de développement du village</p>	<p>Figurer l'habitat à l'entrée du village</p> <p>Favoriser les extensions à plus long terme (zones AU strict) au nord (vers Dannemarie)</p>
<p>Développer les possibilités de parcours cyclables et piétons dans et en-dehors du village.</p>	<p>Mise en place d'emplacements réservés pour acquérir la maîtrise du foncier nécessaire à ces aménagements.</p>

3. Maîtriser la croissance démographique et développer la diversité de l'offre de logements

Rappel des enjeux

- ❑ Permettre un développement de la population tout en maîtrisant la croissance démographique ;
- ❑ Adapter la capacité des différents équipements communaux et intercommunaux pour l'accueil de nouveaux habitants ;
- ❑ Prendre en compte l'accroissement de petits ménages composés essentiellement de personnes plus âgées ;
- ❑ Favoriser le logement des personnes aux revenus les plus modestes ;
- ❑ Favoriser l'accueil des populations plus jeunes ;
- ❑ Conforter et développer la diversité de l'offre de logements.

Orientations	Leviers d'action
Permettre le développement de la population tout en l'encadrant, par une maîtrise des développements de l'urbanisation. A l'horizon 2015, il s'agit de porter la population communale à 1 000 habitants, soit une progression d'environ 200 personnes.	Prendre en compte l'évolution du tissu ancien. Calibrer les zones urbaines et d'extension future en conséquence.
Adapter les extensions des équipements existants, notamment scolaires.	Délimiter les zones constructibles (zones urbaines et à urbaniser) en fonction des équipements existants et à venir.
Encadrer le nombre de logements réalisables dans le bâti ancien.	Adapter le règlement.

Orientations	Leviers d'action
<p>Favoriser la construction de petits logements dans les programmes de logements collectifs, pour permettre le maintien de jeunes ménages.</p>	<p>Adapter le zonage et le règlement, afin de permettre la construction de petits collectifs.</p> <p>Inciter les promoteurs à proposer une offre diversifiée de logements.</p> <p>Instauration du Droit de Prémption Urbain.</p>

4. Assurer la cohérence de l'évolution du village

Rappel des enjeux

- ❑ Encadrer la consommation de terrain, et éviter l'étalement urbain ;
- ❑ Préserver la typicité du bâti ancien, tout en permettant son évolution vers des modes d'utilisation (habitat, activités compatibles avec la proximité d'habitat) plus actuels ;
- ❑ Assurer un bouclage des voiries du village ;
- ❑ Créer un espace de centralité à Ballersdorf ;
- ❑ Favoriser un meilleur fonctionnement des équipements publics, notamment scolaires.

Orientations	Leviers d'action
Définir une évolution cohérente et équilibrée de l'ensemble du village.	Hiérarchiser dans le temps et dans l'espace les extensions urbaines (zones AU strictes et zones AU constructibles).
Eviter le gaspillage du foncier.	Prévoir les principes de desserte des zones d'extension (schémas d'organisation et emplacements réservés).
Favoriser l'évolution du bâti ancien à l'intérieur des volumes existants, plutôt que sa démolition/reconstruction.	Instaurer le permis de démolir ; Autoriser le changement de destination des bâtiments ; Définir des règles de hauteur, volume, toiture...
Conserver des possibilités d'extension pour le long terme.	Prévoir le zonage en conséquence.

Orientations	Leviers d'action
Prendre en compte la déviation de Ballersdorf dans la définition de l'évolution du village.	<p>Définir clairement les limites de l'extension du village (phasage du développement) par un zonage qui permette une extension progressive.</p> <p>Inconstructibilité des espaces situés à proximité immédiate de ce futur axe.</p>
Déterminer le positionnement le plus judicieux d'un site susceptible de regrouper les équipements municipaux (mairie, Dorfhus) et scolaires.	<p>Adapter le règlement en conséquence.</p> <p>Inscription des terrains concernés en emplacements réservés si nécessaire.</p> <p>Assurer la sécurisation des accès à ces futurs équipements, en prévoyant un tracé de voirie et de cheminements piétons et cyclables sécurisés. Inscription en emplacement réservé si nécessaire.</p>

5. Diversifier et renforcer le tissu économique

Rappel des enjeux

- ❑ Pérenniser et développer le tissu économique local ;
- ❑ Prendre en compte la diversité des types d'activités, ainsi que leur éparpillement dans le village ;
- ❑ Maintenir et développer les emplois de proximité ;
- ❑ Favoriser la diversité des activités économiques en synergie avec celles développées par les communes de Dannemarie et d'Altkirch ainsi qu'au niveau intercommunal ;
- ❑ Permettre la pérennisation des activités agricoles en prenant en compte les contraintes et impératifs liés aux activités spécifiques (élevage).

Orientations	Leviers d'action
Autoriser les commerces et services de proximité compatibles avec un environnement résidentiel dans le reste du village.	Adapter le règlement (articles 1 et 2).
Pérenniser l'activité agricole et permettre son développement.	Classer les terres agricoles en zone A (agricole) ; Prendre en compte les besoins de l'agriculture dans la définition des zones d'extension.

6. Prendre en compte la sécurité des déplacements et l'évolution des moyens de transport

Rappel des besoins et des enjeux

- ❑ Prendre en compte le projet de déviation de Ballersdorf dans le projet communal ;
- ❑ Proposer des déplacements alternatifs à la voiture pour les petits trajets, ainsi que pour la découverte du village ;
- ❑ Sécuriser la traversée du village, ainsi que les accès aux équipements publics .
- ❑ Prendre en compte l'augmentation de l'utilisation du transport ferroviaire ;
- ❑ Intégrer les problématiques de stationnement dans le développement du village.

Orientations	Leviers d'action
Prendre en compte le projet de déviation de Ballersdorf	Inscription des itinéraires en emplacements réservés.
Favoriser le stationnement des véhicules à proximité de la gare, afin de faciliter l'utilisation des transports ferroviaires	Aménagements d'espaces de stationnement.
Les futurs projets de construction doivent comporter des espaces de stationnement, facilement accessibles, sur les parcelles privées.	Réglementer la réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement hors domaine public, en fonction des projets de construction.
Relier les secteurs qui le nécessitent par des cheminements piétons ou cyclables.	Inscription des itinéraires en emplacements réservés. Mise en place d'un plan de circulation.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

