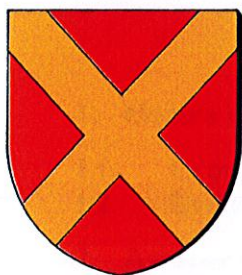


PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Balschwiller



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 2/2/2007

Le Maire



Décembre 2006

SOMMAIRE

1. Mettre en valeur les spécificités patrimoniales	3
1.1. En protégeant des éléments remarquables du patrimoine	3
1.2. En distinguant l'axe ancien	4
2. Assurer un développement qualitatif du village.....	5
2.1. En posant des conditions d'urbanisation.....	5
2.2. En localisant les zones d'extension et en organisant leur aménagement	6
3. Offrir des équipements et services adaptés	8
3.1. En maîtrisant le développement démographique.....	8
3.2. En accueillant des entreprises dans le village	9
4. Préserver les ressources naturelles.....	9
4.1. En garantissant la fonction des terres agricoles	9
4.2. En protégeant le bassin versant de la Largue.....	10

Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement pour l'avenir de Balschwiller s'axent autour de la prolongation des possibilités d'installation de population, extérieure ou originaire de la commune.

Cependant, des limites seront posées afin de perpétuer aussi les atouts de la commune, qu'ils concernent la structure des espaces bâtis ou la richesse des sites naturels.

Ces principes de base guideront alors tous les choix faits pour le PLU.

I. Mettre en valeur les spécificités patrimoniales

I.1. En protégeant des éléments remarquables du patrimoine

Tous les calvaires du ban communal méritent des mesures de protection qui garantiront leur maintien.

Certains d'entre eux sont agrémentés d'un accompagnement végétal singulier qui peut également bénéficier de la prescription qui visera à maintenir le monument.



Le calvaire à l'entrée Nord du village en particulier, au bord de la RD 103, est encadré de deux Tilleuls à petites feuilles recensés à l'inventaire des arbres remarquables du Haut-Rhin. Ils seront intégrés dans la mesure de sauvegarde couvrant le calvaire.



L'ancien lavoir fera aussi l'objet de règles garantissant sa pérennité.

Au-delà de sa spécificité, il forme également un ensemble paysager distinctif avec la « maison Johann » voisine.

Mais, alors que la protection du petit patrimoine peut porter sur la conservation des constructions dans l'état actuel, il n'est pas envisageable d'imposer le maintien de caractéristiques architecturales précises pour les maisons à colombages.

En effet, une telle disposition peut être contraire à l'état sanitaire ou à l'habitabilité de certaines d'entre elles et entraîner des surcoûts très importants pour les propriétaires.

De ce fait, il sera préférable d'identifier précisément les bâtiments les plus notables, dont l'aspect actuel devra être conservé, et de mettre en place d'autre part un moyen de contrôle de démolitions qui permettra de juger de l'opportunité de la destruction de certaines maisons au cas par cas.

I.2. En distinguant l'axe ancien

Cette dernière disposition passera d'abord par l'identification claire de la partie ancienne du village.

La protection de ce patrimoine historique impliquera alors aussi la définition de critères particuliers pour :

- les constructions futures au sein de ces quartiers anciens ;
- mais aussi de fait pour d'éventuelles nouvelles implantations à la place de bâtiments démolis ;
- et les travaux d'aménagements dans les volumes existants.

En effet, protection des bâtiments et sauvegarde de l'harmonie de leur environnement immédiat sont des mesures complémentaires.

Il est insuffisant, pour le maintien du cadre paysager actuel, de conserver la spécificité des bâtiments s'ils risquent de se trouver dans un ensemble hétéroclite.

Il est utile d'assurer une cohérence des bâtiments futurs avec les caractéristiques actuelles des maisons traditionnelles.

De la même façon, il est important pour la conservation du patrimoine ancien de poursuivre la réutilisation des granges, mais uniquement si elle se traduit par une mise en valeur, et qu'elle respecte des critères d'intégration dans un cadre rural.

Ces derniers comprennent notamment la maîtrise de la densification, car les risques de conflits augmentent avec la densité des logements.



2. Assurer un développement qualitatif du village

2.1. En posant des conditions d'urbanisation

Les modalités d'insertion, aussi bien paysagère que sociale, sont déterminantes pour les choix qui seront faits pour l'avenir du village.

Le respect du cadre de vie, à dominante très naturelle, à l'origine de l'attractivité de la commune, est un principe primordial.

Il se décline notamment dans le tissu urbain par une forte proportion d'espaces végétalisés sur les parcelles, caractère à perpétuer.

Il peut même être éventuellement renforcé pour les groupes d'habitations, ce qui peut aller dans le sens d'une compensation à l'amenuisement de la ceinture verte traditionnelle.

Par ailleurs, l'offre en stationnement public est en cours de développement dans la commune, mais les questions de sécurité et de fluidité des déplacements ne peuvent s'appréhender uniquement à une échelle publique.

Les nouveaux modes de vie devront être pris en compte pour les constructions et aménagements futurs, et en particulier la définition de normes de stationnement correspondant à la réalité des besoins.

Ceux-ci découlent non seulement de la multiplication du nombre de véhicules par foyer, mais aussi des considérations en matière de facilité de stationnement sur l'espace public plutôt que privé, ...

Des places de stationnement occasionnel devront donc aussi être prévues pour les groupes d'habitation.

Ces dispositions vont de pair avec le type des voies nouvelles.

La tendance actuelle dans le village n'est plus à la création de trottoirs sur les voies secondaires, mais plutôt de caniveaux qui départagent l'espace.

Ce type de rues reconduit le caractère rural du site et incite ainsi au ralentissement des véhicules.

Enfin, en matière d'intégration, les espaces communs, verts, de détente, ne pourront être négligés dans les projets concernant plusieurs logements.

Toutes ces dispositions, visant à intégrer dans les programmes de construction des considérations d'intérêt collectif, s'appliqueront à tout logement ou tout lotissement nouveaux, qu'il se trouve sur une parcelle libre ou rendue disponible par démolition, dans le tissu ancien ou plus récent, ou dans les zones d'extension plus significative.

2.2. En localisant les zones d'extension et en organisant leur aménagement

Les opérations de construction individuelles tireront profit de l'existence de parcelles vides entre les constructions.

Mais les « zones d'extension » du village, pouvant accueillir un nombre plus important de logements, consisteront en un remplissage des vastes dents creuses entre les groupes d'habitation.

Certaines zones d'urbanisation future pourront aussi voir le jour grâce à l'existence de voiries ou d'amorces dont il serait incohérent de ne pas tirer profit.

L'urbanisation linéaire, le long des routes principales, sera donc stoppée.

Les conditions d'urbanisation qui affecteront plus particulièrement les « zones d'extension » seront définies de manière à assurer une utilisation parcimonieuse mais optimale des terrains disponibles.

C'est pourquoi elles pourront inclure des ensembles de fonds de parcelles, car leur aménagement global sera considérablement plus économique en terme foncier qu'une agrégation d'aménagements individuels.

Cela permettra dans ce cas aussi de limiter la multiplication des accès, donc des impasses, vers un même secteur.

Pour conforter encore ces mesures, de grands principes d'accès et de desserte de certaines zones d'extension pourront être posés.



3. Offrir des équipements et services adaptés

3.1. En maîtrisant le développement démographique

Les caractéristiques des constructions futures dans le tissu ancien devront s'inspirer de celles des bâtiments existants.

Les règles qui régiront les constructions dans les zones d'extension seront elles calquées sur la morphologie des quartiers plus récents.

Mais, un impératif est généralisable à toute la commune : la densification devra être modérée, ainsi que la taille des zones d'extension, et le rythme de leur urbanisation.

En effet, outre les considérations paysagères et de qualité de vie, il n'est pas envisageable pour la commune, compte tenu de sa taille actuelle, de financer des opérations d'équipements supplémentaires.

Ces aménagements sont d'autant moins souhaitables que les besoins en équipements générés par des afflux brusques de population ne sont souvent que temporaires.

Les travaux d'adaptation des équipements publics sont récents, en cours, planifiés, ou à l'étude, dont :

- l'augmentation des capacités d'accueil de l'école ;
- la création d'un parking central ;
- l'agrandissement du cimetière.

Il est donc important de maîtriser l'importance des apports démographiques afin de garantir la bonne adéquation des ces investissements et ne pas les rendre rapidement obsolètes.

Par ailleurs, certains équipements, dont la gestion ne relève pas de la commune, présentent des lacunes, et ne peuvent constituer une réponse satisfaisante à des besoins qui seraient induits par une forte croissance démographique :

- les aménagements de sécurité sur les routes principales ne sont pas optimaux ;
- le tracé de la déviation prévue au schéma directeur du Sundgau n'est pas encore suffisamment précisément défini pour le reporter sur un plan parcellaire. Il faudra néanmoins préserver son emplacement potentiel de toute construction ;
- le réseau de pistes cyclables pourrait être développé, vers Burnhaupt-le-Bas notamment ;
- la desserte en bus vers Altkirch pourrait être améliorée, et une ligne en direction de Cernay pourrait intéresser de nombreux lycéens.

3.2. En accueillant des entreprises dans le village

Les besoins qui peuvent émerger dans le futur, de la part des habitants de Balschwiller mais aussi de communes voisines qui connaissent une croissance démographique soutenue, portent sur les commerces ou services de proximité.

Balschwiller fait déjà, dans ce domaine, office de centre offrant diverses prestations, et des emplois.

Cette possibilité d'installation d'entreprises dans le village sera pérennisée, à la condition stricte toutefois qu'elles ne présentent pas de risques de nuisances, ni de dangers, pour la population et les habitations.

Cependant, l'implantation effective d'activités économiques dépend de facteurs sur lesquels la commune n'a pas de prise : la demande de la part d'entrepreneurs, et la mise à disposition de terrains ou de locaux privés.

C'est pourquoi, un terrain communal pourra être réservé pour le long terme, pour être éventuellement un jour affecté à l'accueil d'entreprises, de préférence artisanales.

Ainsi, une demande éventuelle d'implantation pourrait être satisfaite de façon certaine, si toutes les conditions de respect du voisinage sont remplies.

Elle peut notamment émaner d'une entreprise existante dans le secteur mais désireuse de se développer.

De façon générale, le souhait pour l'avenir de la commune est de ne pas nuire aux activités économiques au profit de la fonction résidentielle.

Or, parmi ces activités, celles qui s'articulent autour des ressources naturelles sont particulièrement significatives.

4. Préserver les ressources naturelles

4.1. En garantissant la fonction des terres agricoles

La sylviculture, activité dont les débouchés sont en plein développement, sera défendue par l'inconstructibilité des terrains dans les massifs forestiers.

Les autres terres agricoles, occupées par les champs, pourront accueillir des sorties d'exploitation mais à des conditions très strictes de nécessité et de viabilité.

D'autre part, les constructions en zone agricole seront soumises à des règles destinées à leur insertion paysagère, et au respect d'un certain recul par rapport aux zones d'habitation.

Il est essentiel en effet que les besoins des exploitations puissent être satisfaits, tout en s'assurant qu'il s'agit, et s'agira dans un long terme, exclusivement de permettre la pérennité des activités agricoles.

En aucun cas ces terrains ne devraient être utilisés pour des usages purement résidentiels.

Les terres agricoles seront préservées du mitage potentiellement induit par les constructions, mais aussi par la création d'étangs.

Celle-ci sera stoppée dans l'avenir, ce qui permettra également de renforcer les mesures en faveur de la protection de la qualité des eaux.

4.2. En protégeant le bassin versant de la Largue

Outre le respect évident des prescriptions du Plan de Prévention des Risques dans le lit majeur de la Largue et du Soultzbach, la commune mettra plus spécifiquement en place des mesures de sauvegarde des milieux et de la qualité de l'eau :

- l'interdiction de défricher les berges des cours d'eau ;
- l'impossibilité d'implanter des constructions à leur proximité en zone urbaine, afin de sauvegarder leur intégrité, de ne pas leur faire subir de pollutions supplémentaires, et de conserver des petites bandes d'épandage occasionnel.

Les milieux remarquables paysagèrement et écologiquement, associés aux cours d'eau, tels que les roselières et les prairies humides, pourront être distingués, afin de définir des règles de conservation.

Enfin, la mise en place d'un système de traitement collectif des eaux usées sera une contribution essentielle à la lutte contre les pollutions.

Il s'agira probablement d'une rhizosphère, les études ont déjà été réalisées et sont en attente d'autorisations.

