



COMMUNE DE BEBLENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES PADD

RÉVISION DU P.L.U.
prescrite le : 21/09/2009
arrêtée le : 20 septembre 2013

Approbation de l'Elaboration par D.C.M. du
29 Septembre 2014



Urbanisme Paysage Environnement
5 rue de la Dîme
67 610 LA WANTZENAU
T: 0 388 225 718

LE PADD : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Il définit les orientations d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

PREAMBULE	3
ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE	5
ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT	7
ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	9
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	11
ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENT COMMERCIAL	13
ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES	15
ORIENTATIONS EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES	17
ORIENTATIONS EN MATIERE DE LOISIRS	19
ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE	21

PREAMBULE

Le développement durable : une vision globale du développement pour le bien être de l'homme, dans le respect de son environnement et des générations présentes et futures.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté ci-après est la mise en scène de cette prise en compte du développement durable pour le devenir du territoire de la commune de Beblenheim par rapport à son développement, son urbanisme et son aménagement.

Le document qui suit présente, à travers un ensemble d'orientations générales thématiques, le projet politique que la municipalité souhaite mettre en place pour le développement durable démographique, urbain et économique de la commune à travers son Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations qu'il présente sont celles qui assurent les fondements de l'élaboration du règlement et du plan de zonage du PLU, outils de mise en œuvre du développement à venir de la commune en termes de politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation, de développement ou de remise en état des continuités écologiques.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Beblenheim sont présentées de façon thématique afin de bien les exposer.

Elles touchent les thèmes suivants :

- l'habitat et développement démographique,
- le développement urbain,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique,
- les transports, déplacements et voies de communications,
- les loisirs,
- l'environnement et le paysage.

Elles doivent être compatibles avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale Montagne-Vignoble-Ried approuvé le 15 décembre 2010.

Le PADD est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sous ce vocable est présenté un ensemble d'esquisses et de précisions rédactionnelles sur le devenir de certains secteurs. Elles illustrent et affirment plus précisément certaines orientations du développement de Beblenheim.

Celles-ci, une fois intégrées au dossier de PLU, deviennent opposables aux tiers et leur remise en question nécessite une procédure de modification ou de révision du PLU.

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

LES CONSTATS

- > Une croissance continue depuis 1968, qui repose uniquement sur le dynamisme du solde migratoire communal.
- > Une bonne attractivité résidentielle et une qualité de vie favorisant l'accueil d'une population nouvelle.
- > Une forte proportion de logements pavillonnaires encourage l'accueil et l'hébergement d'une population de ménages de plus de 40 ans, ménages qui ne soutiennent pas la natalité communale.
- > Un vieillissement de la population qui engendre de plus en plus de foyers d'une seule personne, marquée par une forte proportion de retraités.

LES ENJEUX

- amélioration de la mixité générationnelle,
- renforcement de la diversité socioprofessionnelle,
- accueil de jeunes ménages venant relancer le solde démographique naturel de la commune

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

Evolution des ménages :

1999-2006	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975
+ 20 ménages	+ 29 ménages	+ 19 ménages	+ 45 ménages	+ 6 ménages

- Mettre en place un rythme de développement de la population maîtrisé et régulier de l'ordre de 8 à 10 nouveaux habitants par an soit environ 23 à 4 nouveaux ménages par an (hors ménages issus de la décohabitation interne à la commune évalués à 40% des nouveaux ménages) en accord avec les hypothèses du SCOT.
- Accroître les capacités d'accueil des jeunes ménages



EXEMPLES D'HABITAT INTERMÉDIAIRE OU ACCOLÉ



ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT

LES CONSTATS

- > un parc de logements anciens, en cœur de village, homogène, resserré et de bonne qualité, support de l'identité communale.
- > un ensemble de logements pavillonnaires construits depuis les années 1970 qui a consommé une surface importante du territoire communal pour un faible apport de population nouvelle.
- > une forte proportion de propriétaires (74,9%) en légère réduction depuis 2006 et une forte proportion de maisons individuelles (79,3 %).
- > 60% des ménages est composé de 1 à 2 personnes alors que 57% du parc de logements possède plus de 5 pièces.
- > un marché immobilier tendu (vacance faible).
- > un contexte foncier, immobilier et économique qui participe à écarter certaines catégories de population (jeunes ménages, ménages modestes).

LES ENJEUX

- diversification du parc de logements.
- développement de logements répondant aux besoins et aux ressources de la population.
- accompagnement et fluidification des parcours résidentiels intracommunaux
- développement d'un habitat écologiquement vertueux

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

Diversifier le parc de logements

- développer un parc public de logement tant en location qu'en accession,
- développer les logements en location dans le parc privé,
- diversifier la taille des logements dans les parcs privés et publics,
- veiller à produire des logements qui s'adaptent à chaque public (loi Handicap) tant dans le parc neuf que dans la réhabilitation du parc ancien.

De telles mesures permettrait à chacun de démarrer ou de poursuivre un parcours résidentiel harmonieux au sein de la commune et assurerait la pérennité des logements produits.

Développer et promouvoir un habitat écologiquement vertueux

- production d'habitat bioclimatique : orientation du bâti...
- développer des opérations d'habitat accolé et intermédiaire économes en terrain,
- promouvoir la rénovation du bâti ancien et la mutation des bâtiments agricoles désaffectés en centre ancien de façon maîtrisée en intégrant une approche bioclimatique de la requalification.



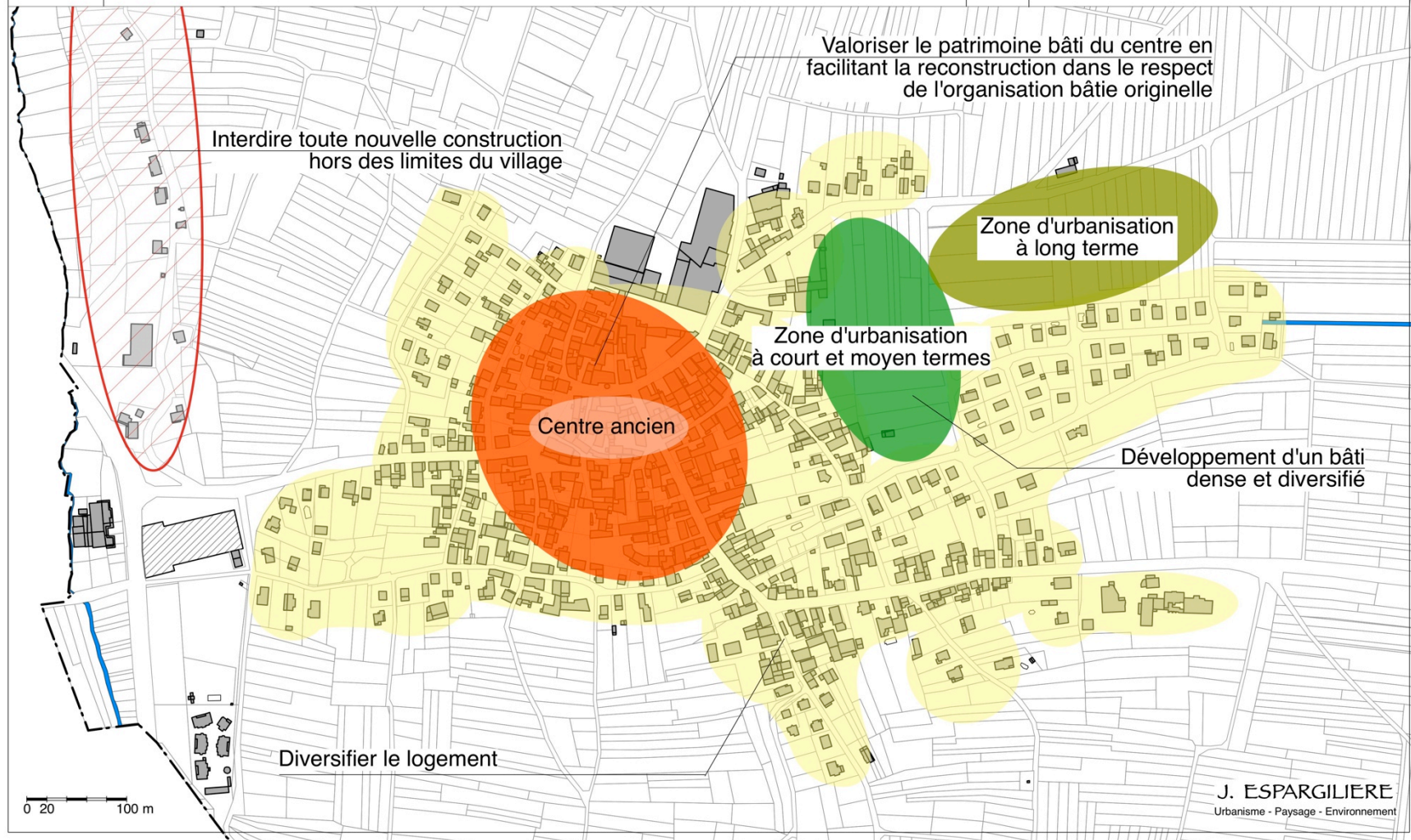
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEBLENHEIM

Date : 7/4/11
E 1 : 3500

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

E1

DÉVELOPPEMENT URBAIN
DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT



ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

LES CONSTATS

> un bâti ancien homogène, harmonieux et porteur d'une identité et d'une image fortes, vecteur de l'attractivité résidentielle, touristique et économique de la commune.

> un bâti récent développé durant la seconde moitié du XX^e siècle qui présente des problèmes d'intégration tant au niveau urbain que social et qui est très consommateur d'espace.

LES ENJEUX

- gestion économe de l'espace urbain disponible
- valorisation et protection du patrimoine architectural et urbain remarquable
- intégration urbaine, sociale et paysagère des nouvelles constructions et des futurs développements urbains

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

Valoriser la qualité du cadre de vie dans une gestion économe en espace

- favoriser un développement harmonieux et cohérent du village,
- prévoir de nouvelles zones à urbaniser réduites,
- favoriser de nouvelles formes d'habitat compactes,
- développer des espaces publics de qualité,
- organiser clairement les limites du village.

Valoriser le patrimoine architectural ancien et nouveau

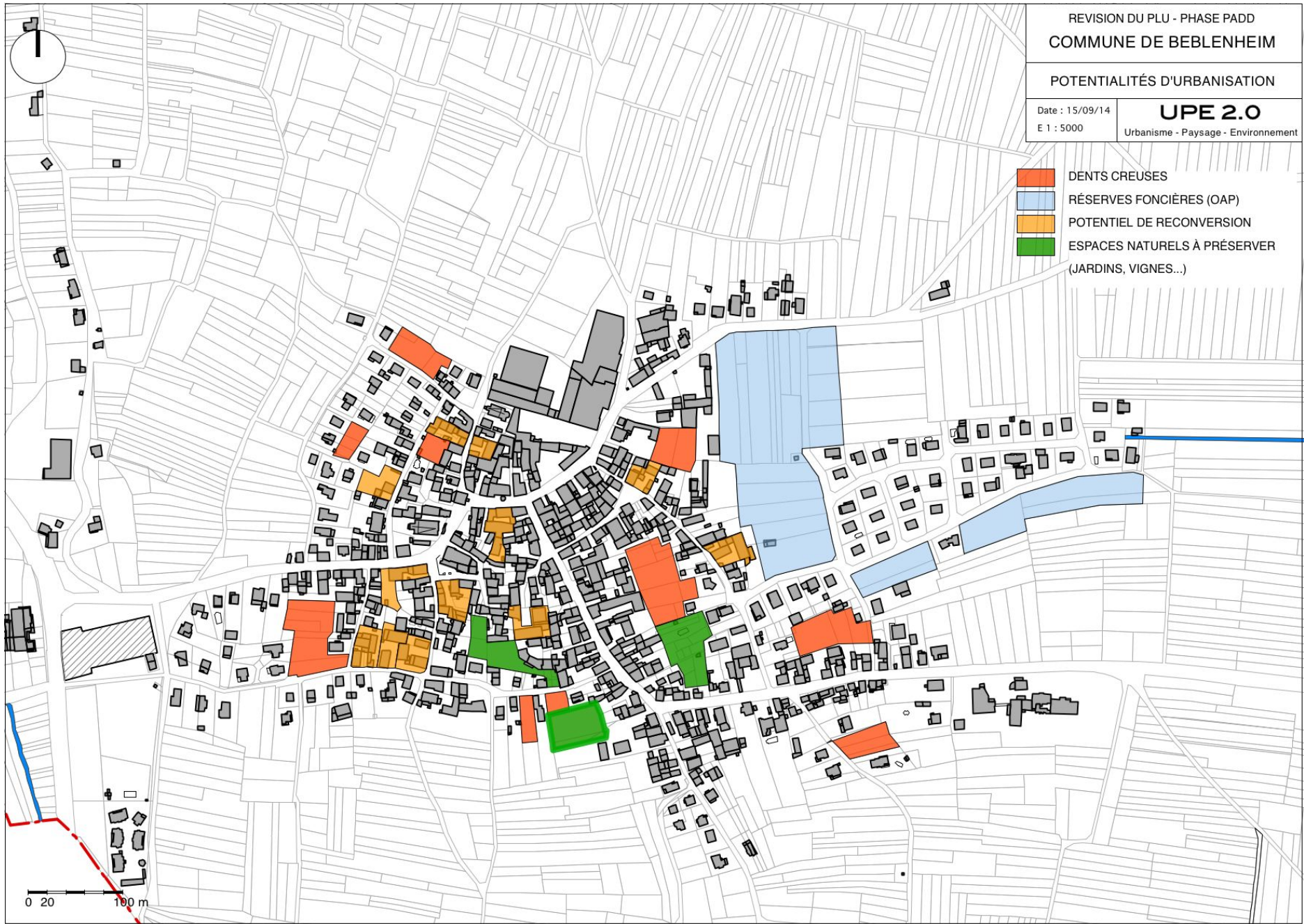
- prendre en compte le bâti remarquable par un zonage et une réglementation spécifique,
- développer une diversité architecturale qui mêle harmonieusement bâti ancien et bâti contemporain.

Développer la mixité des usages

- préserver commerces et services existants,
- favoriser la mixité des fonctions dans le bâti nouveau.

Rythme de construction : 6 nouveaux logements en moyenne par an.

Objectifs de densité moyenne à atteindre : 25 logements/ha



OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le POS révisé en 2001 affichait :

- 6,38 ha de dents creuses ou de disponibilités foncières en zone urbaine,
- 19,10 ha de terres qui n'ont pas été mobilisées pour de l'urbanisation en zones à urbaniser (Na).

Le choix opéré dans le cadre du PLU a été :

- de reclasser les 2,7 ha de la zone UB du POS en zone à urbaniser (1AU),
- de reclasser en zone naturelle la zone UCa1 représentant 1 ha
- de reclasser en zone naturelle (Ne) le cimetière représentant 0,9 ha,
- de réserver 1,65 ha des zones Na du POS pour de l'urbanisation à long terme (2AU au PLU)
- de reclasser le reste des zones Na soit 17,45 ha en zone agricole et en zone naturelle.

De ce fait il est resté 2,61 ha de disponibilités foncières.

Le potentiel d'urbanisation s'établi à fin 2014 sur les bases ci-dessous :

POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES DENTS CREUSES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Localisation	Surface	Nombre de logements potentiels	% de mobilisation sur 10 ans	Nombre de logements potentiels à 2024	% décohabitation	% population nouvelle	Apport population (2,44 p. / ménage)
Dents creuses	2,61 ha	52 (20 logt/ha)	40%	21	40%	60%	31
Reconversion centre ancien	-	55	30%	17	40%	60%	25
Lieudit Dorfmaten (ZAC)	2,7 ha	95 (35 logts/ha)	25%	24	40%	60%	35
TOTAL		188		62	40%	60%	91

Le potentiel d'urbanisation ainsi évalué à Beblenheim est capable de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2024 (sur la base de 6 ménages par an et selon la mobilisation du foncier et du bâti privé existant. La prise en compte du coefficient de rétention foncière estimé à 60% permet de définir les besoins d'urbanisation future à l'horizon 2024 sur la base de 25% des potentialités de développement de la ZAC. Il restera donc un potentiel de 71 logements pour la période 2024-2034 sur ce secteur représentant 104 habitants possibles. Il a été pris en considération 40% de décohabitation dans l'estimation de l'apport de population nouvelle.



Date : 7/4/11
E 1 : 14000

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEBLENHEIM

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

E2

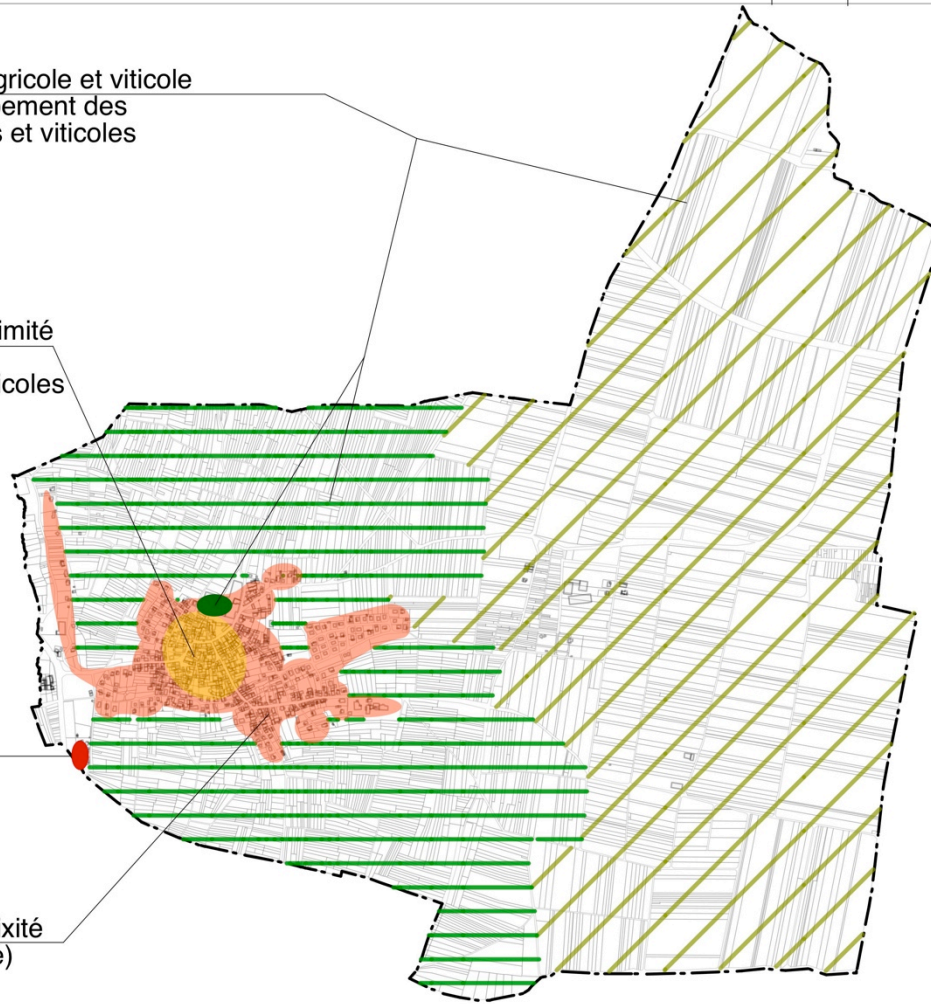
ECONOMIE
DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Pérenniser l'activité agricole et viticole
Organiser le développement des
exploitations agricoles et viticoles

Développer et pérenniser
commerces et services de proximité
Développer et pérenniser
les exploitations agricoles et viticoles

Permettre la reconversion du
complexe hôtelier

Développer et pérenniser la mixité
fonctionnelle (habitat et activité)



J. ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

LES CONSTATS

- > une activité viticole importante et en essor,
- > une activité touristique présente et représentée par des équipements de restauration et d'hébergement diversifié (restaurants, brasseries, cafés, hôtels, gîtes, camping, ...),
- > des services à la personne présents et bien diversifiés,
- > une baisse significative du nombre de chefs d'entreprises dans la commune entre 1999 et 2006.

LES ENJEUX

- pérennisation du tissu économique actuel,
- maintien et développement des activités agricole et viticole ainsi que leurs activités par relation (vente au domaine, restauration, ...),
- pérennisation et développement des commerces et services de proximité.

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

Garantir un niveau de services pour la population

- anticiper le départ à la retraite des entrepreneurs de la commune pour maintenir les commerces et les services de proximité,
- faciliter le fonctionnement et le développement des commerces du cœur de village au sein du tissu bâti existant et dans les nouveaux développements,
- permettre l'installation de nouvelles activités de services et de commerces.

Les commerces et services de proximité doivent être pris en compte afin de les pérenniser et de développer et diversifier l'offre grâce à l'accroissement de population à venir.

Soutenir et organiser la pérennisation de l'activité agricole

- régler le développement des exploitations agricoles situées au centre du village,
- encourager le développement de l'activité agricole à travers la programmation de secteurs agricoles constructibles répondant aux attentes des agriculteurs et viticulteurs et destinés aux sorties d'exploitation éventuelle.



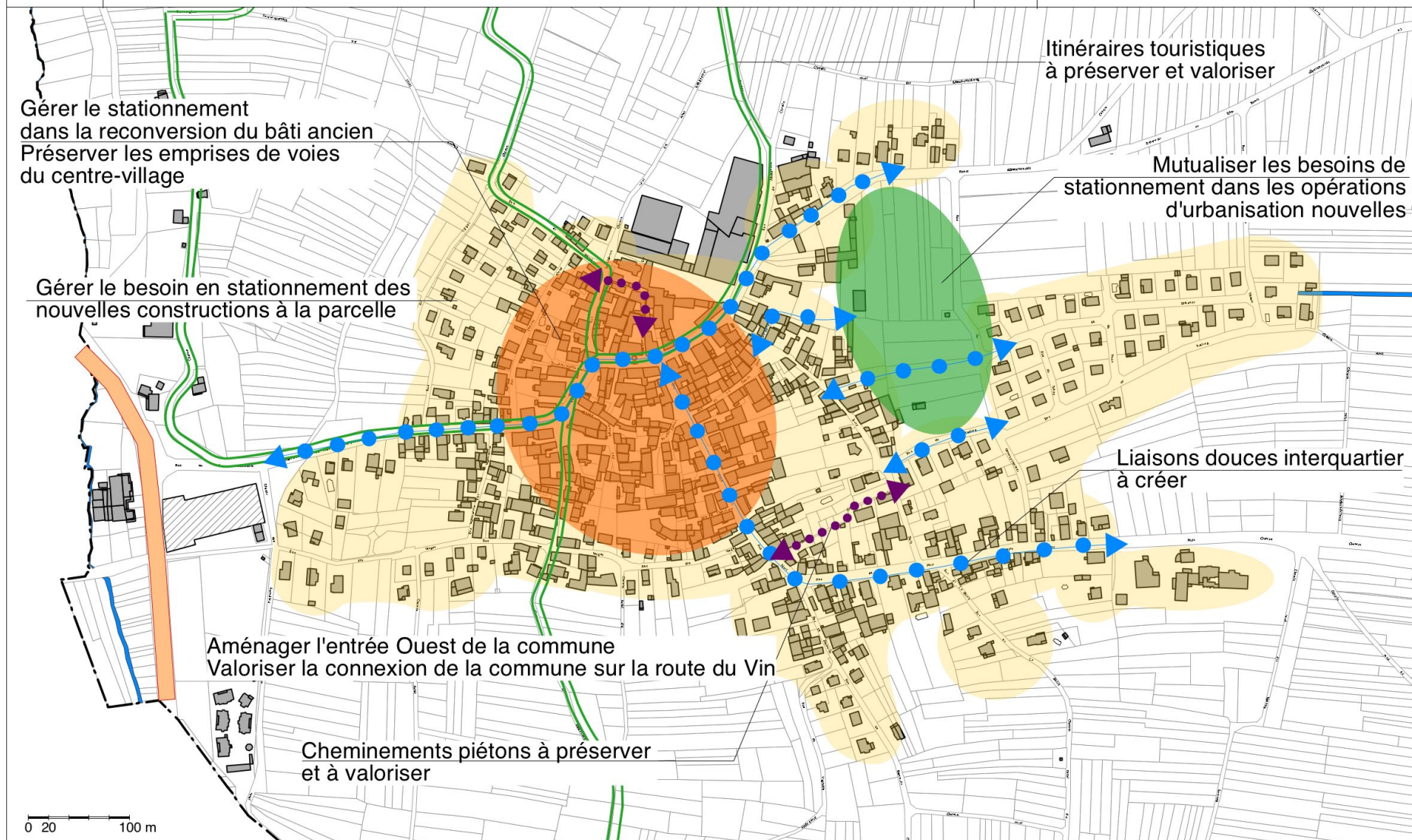
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEBLENHEIM

Date : 7/4/11
E 1 : 3500

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

E3

INSTRASSTRUCTURES
MOBILITÉ



ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

LES CONSTATS

- > une densité bâtie et une imbrication du parcellaire qui rend difficile le développement des capacités de stationnement dans le cadre de requalification de bâti pour du logement supplémentaire.
- > un réseau de voiries étroit et sinueux, longé par un bâti presque continu peu propice au stationnement automobile.
- > une configuration favorable au développement d'un espace partagé entre l'automobile et les autres modes de déplacement (piéton et deux roues).
- > un usage de la voiture individuelle quasi-exclusif.
- > un réseau de transports collectifs peu adapté aux besoins de la population.
- > un raccordement à la route du vin peu exploité et peu mis en valeur

LES ENJEUX

- gestion optimisée des migrations pendulaires par la mise en place de solutions de transports en commun et de covoiturage dans le cadre d'une réflexion intercommunale,
- gestion collective des besoins en stationnement futurs,
- amélioration et sécurisation des déplacements piétons et cyclistes par l'élaboration d'un réseau à partir des chemins existants et en créant de nouvelles liaisons.
- amélioration des aspects de l'entrée Ouest de la commune

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

Gérer les problématiques de stationnement dans le village

- saisir des opportunités foncières pour l'aménagement de parkings collectifs libérant les espaces publics de la voiture individuelle (deux emplacements réservés ont été créés à cet effet).
- développer la mutualisation du stationnement dans les opérations d'urbanisation nouvelles,
- encourager le covoiturage,
- encourager la gestion du stationnement privé hors des espaces publics,
- développer l'offre en transports en commun.

Gérer les migrations pendulaires et promouvoir des modes de déplacements plus doux

- créer des liaisons douces interquartiers,
- préserver et valoriser les cheminements piétons existants (Misspfad),
- préserver et valoriser les itinéraires touristiques (Route du Vin),
- prévoir l'aménagement de stationnement vélos dans les opérations groupées,
- encourager le covoiturage.

Modifier l'accroche du village sur l'entrée Ouest et sur la route du Vin

- valoriser en encadrer le développement économique existant,
- assurer la sécurité des usagers sur ce tronçon de voie,
- valoriser l'aspect paysager de ce secteur,
- améliorer la lisibilité du secteur et celle de l'entrée de village.

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

LES CONSTATS

> un réseau qui couvre la totalité du territoire communal urbanisé.

LES ENJEUX

- modernisation du réseau câblé de vidéocommunications
- développer un service haut-débit pour chaque administré de la commune qui s'adapte aux évolutions du marché.

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

L'accès par les administrés aux services de télécommunications (services qui regroupent ceux de télécommunications et ceux de vidéocommunications), dans les conditions de diversité des offres, de prix attractifs et de qualité de service fait aujourd'hui partie intégrante du champ des préoccupations des collectivités locales, au même titre que la voirie municipale ou les réseaux d'eau.

Plus précisément, la commune souhaite que les futures opérations d'urbanisation intègrent le génie civil nécessaire à la desserte des locaux créés

Par ailleurs, la commune exploitera toutes les opportunités visant à enfouir les parties les plus vulnérables et les plus visibles de son réseau câblé, notamment les traversées de rues.

En particulier, il sera systématiquement étudié la pose d'un fourreau mutualisable, dans le cas des projets d'ouverture de tranchées en voirie, nécessaires aux travaux d'extension ou de modernisation des autres réseaux (France Télécom, Eau, Electricité et gaz).

--	--

ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE LOISIRS

LES CONSTATS

- > de nombreux espaces naturels de qualité qui sont également des espaces de récréation pour les habitants
- > des itinéraires balisés de « La Route des Vins » traversant la commune
- > une zone de loisirs (camping)

LES ENJEUX

- accès pour toute la population à des zones de récréation extensive,
- développement d'espaces publics de proximité de qualité dans le cadre de toute nouvelle opération groupée d'urbanisation,
- mise en adéquation de l'offre de loisirs sur la commune en regard des objectifs de développement démographique,
- requalification du camping communal

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

Le présent projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Beblenheim est un projet de ville, mais la municipalité a également voulu en faire un « projet de vie ».

Valoriser les parcs publics et « les espaces publics de proximité »

→ utiliser les nouvelles zones de développement pour développer des aménagements permettant de mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de la commune, ainsi que pour créer des espaces de convivialité entre les habitants.

→ aménager des squares publics en cœur de chaque opération groupée, comme espace de convivialité et d'échanges multigénérationnels.

S'assurer de la création d'espaces extérieurs privatifs pour tout nouveau logement créé

→ demander à ce que les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire soient accompagnées de jardins en rez-de-chaussée et de terrasses confortables aux étages, de manière à préserver des espaces extérieurs pour chacun.

Développer et mettre en valeur les chemins touristiques liés au parcours de « La Route des Vins »

→ prévoir la préservation des différents itinéraires touristiques en les accompagnant de la mise en place d'équipements propres à assurer les activités sportives, culturelles et de loisirs de la population communale à venir.

--	--



Date : 7/4/11
E 1 : 14000

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEBLENHEIM

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

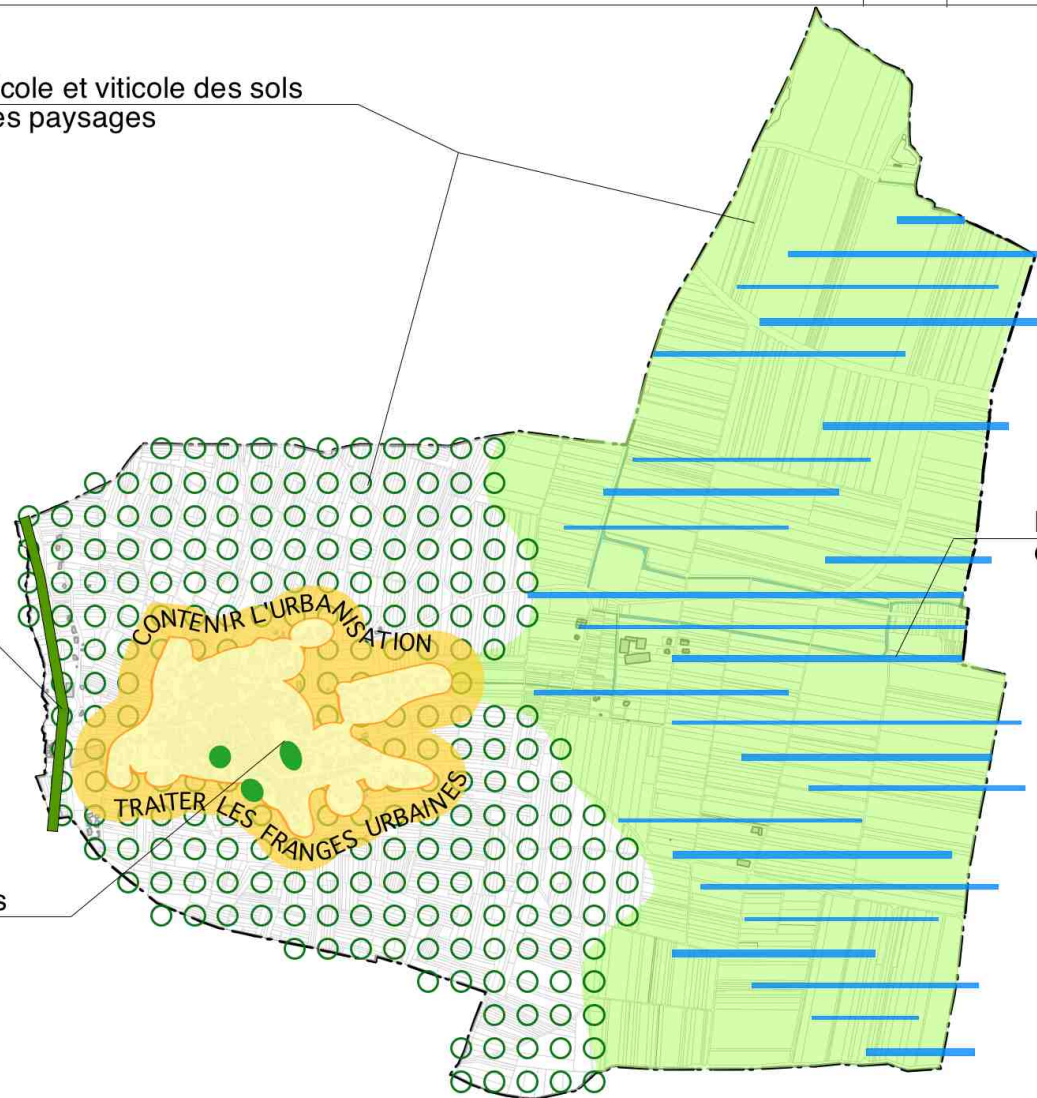
E4

PAYSAGE
ENVIRONNEMENT

Préserver l'usage agricole et viticole des sols
garant de la qualité des paysages

Protection et préservation
de la ripisylve du Sembach
Préservation des espaces
naturels du Sonnenglantz

Espaces naturels de qualité
au sein des espaces urbanisés
Jardins à fort impact paysager
à protéger



Mise en valeur et protection
des espaces inondables

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE

LES CONSTATS

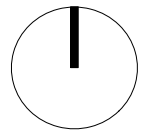
- > aire d'accueil potentiel du grand hamster qui couvre l'ensemble du territoire communale,
- > un vignoble qui couvre toute la partie pentue du territoire jusque dans le village même et qui est protégé par une AOC,
- > un relief qui rend tout le village très exposé à la vue dans le paysage du piedmont des Vosges et de la Route des Vins,
- > des espaces dénués de haies, bosquets, massifs boisés, alors qu'il s'agit des zones nodales dans les continuités écologiques.

LES ENJEUX

- gestion économe du territoire communal,
- préservation des espaces naturels,
- développement des continuités écologiques, dans la mesure du possible.

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

- maintenir les grands ensembles d'espaces naturels et agricoles,
- préserver les espaces naturels inondables,
- préserver les espaces d'habitat potentiel du grand hamster,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels au sein des espaces urbanisés,
- maîtriser et organiser l'urbanisation et l'aménagement des limites bâties du village,
- interdire toute nouvelle construction hors du périmètre bâti du village,
- préserver les espaces présentant un risque naturel.



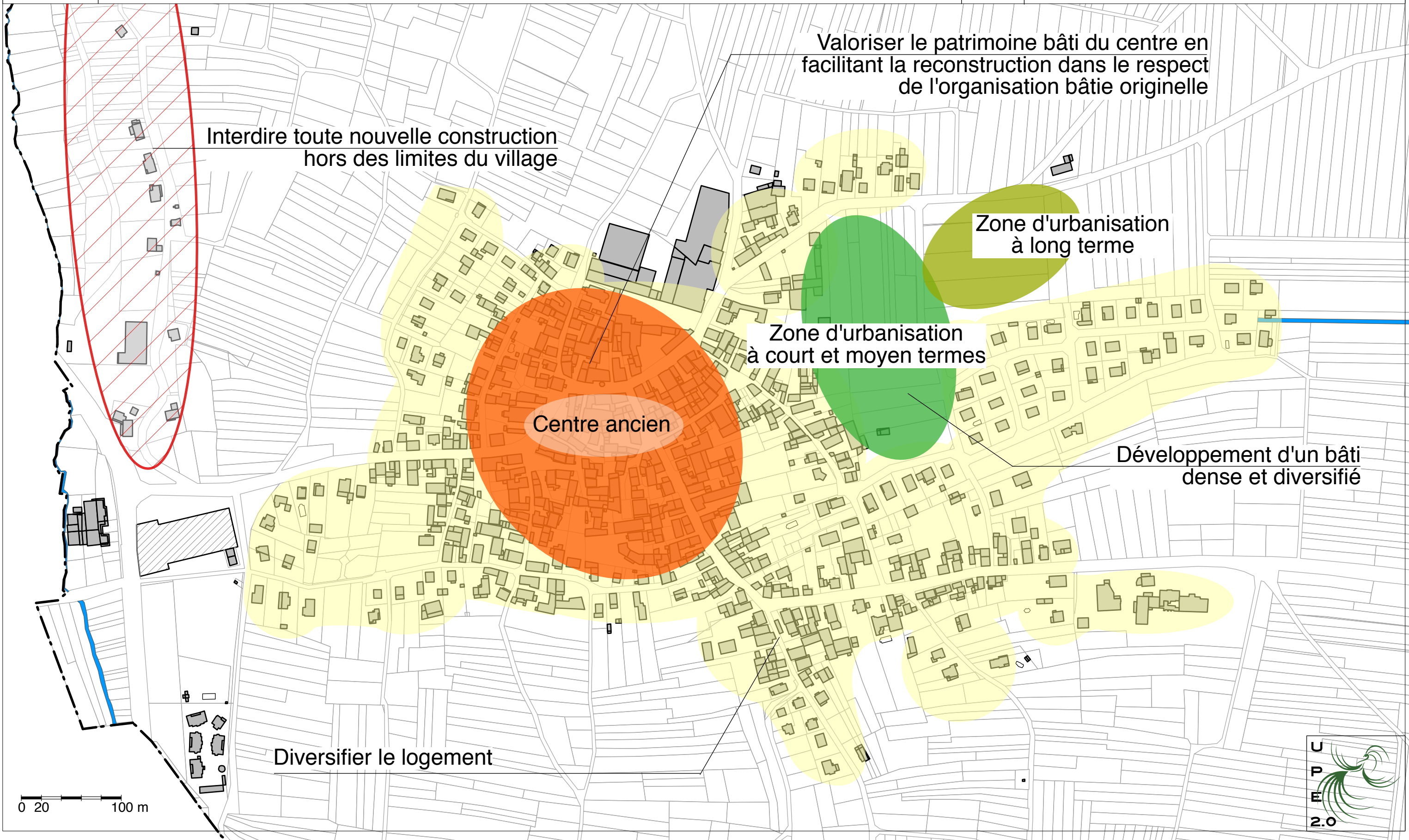
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEBLENHEIM

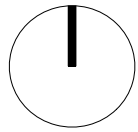
Date : 7/4/11
E 1 : 3500

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

E1

DÉVELOPPEMENT URBAIN
DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT





PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEBLENHEIM

Date : 7/4/11
E 1 : 14000

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

E2

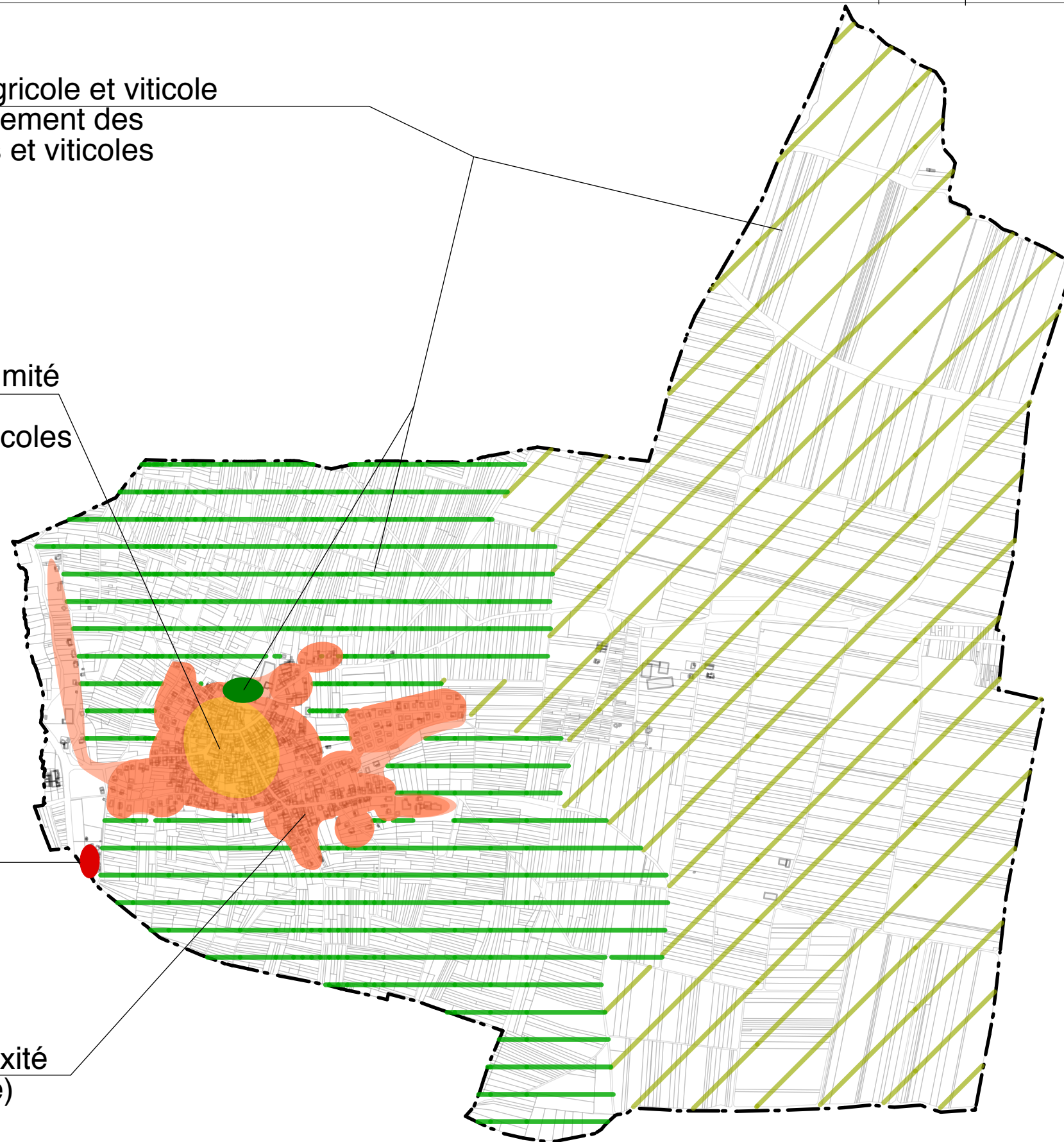
ECONOMIE
DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

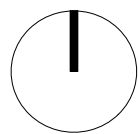
Pérenniser l'activité agricole et viticole
Organiser le développement des
exploitations agricoles et viticoles

Développer et pérenniser
commerces et services de proximité
Développer et pérenniser
les exploitations agricoles et viticoles

Permettre la reconversion du
complexe hôtelier

Développer et pérenniser la mixité
fonctionnelle (habitat et activité)





PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEBLENHEIM

Date : 7/4/11
E 1 : 3500

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

E3

INSTRASSTRUCTURES MOBILITÉ

Gérer le stationnement dans la reconversion du bâti ancien
Préserver les emprises de voies du centre-village

Gérer le besoin en stationnement des nouvelles constructions à la parcelle

Itinéraires touristiques à préserver et valoriser

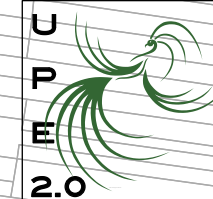
Mutualiser les besoins de stationnement dans les opérations d'urbanisation nouvelles

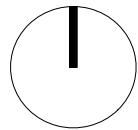
Liaisons douces interquartier à créer

Aménager l'entrée Ouest de la commune
Valoriser la connexion de la commune sur la route du Vin

Cheminements piétons à préserver et à valoriser

0 20 100 m





PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEBLENHEIM

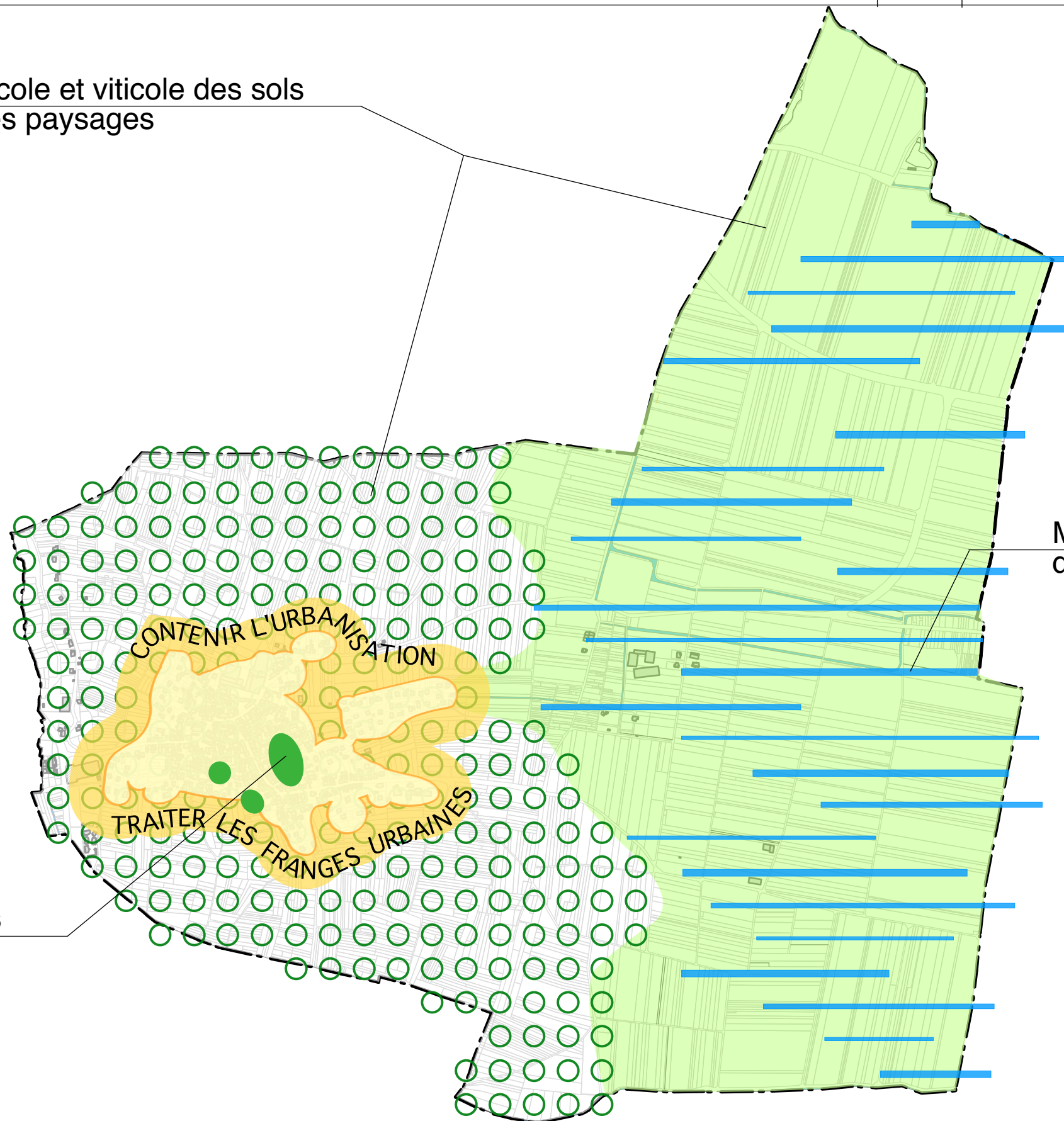
Date : 7/4/11
E 1 : 14000

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

E4

PAYSAGE ENVIRONNEMENT

Préserver l'usage agricole et viticole des sols
garant de la qualité des paysages



Mise en valeur et protection
des espaces inondables

Espaces naturels de qualité
au sein des espaces urbanisés
Jardins à fort impact paysager
à protéger

