

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Habsheim



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2. 1 - Document écrit

Transformation du P.O.S. en P.L.U.

APPROUVÉE par Délibération du Conseil
Municipal du 15 FÉVRIER 2018

Le Maire



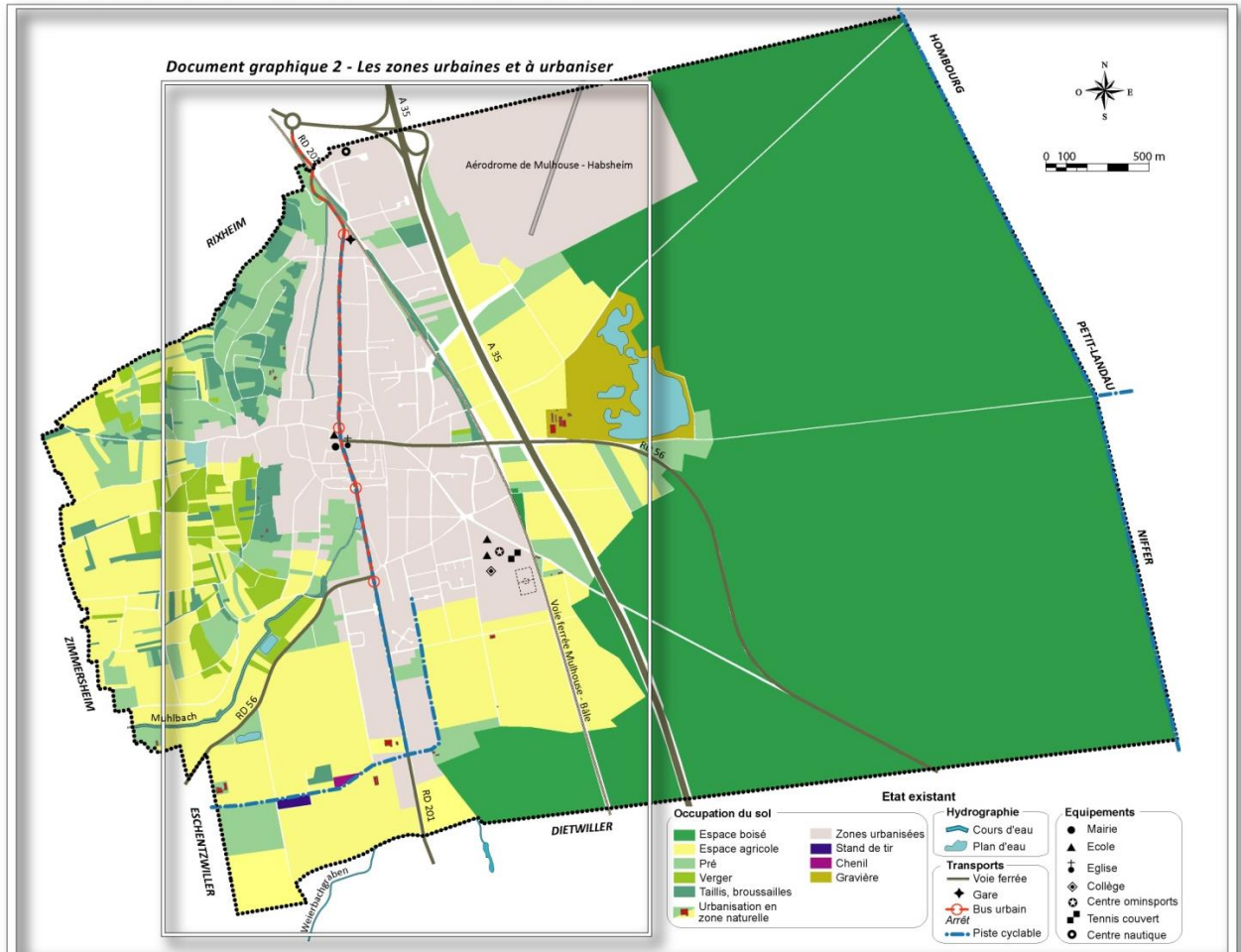
Février 2018

Avant-propos

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comporte le présent document écrit et les documents graphiques 1 et 2 qui couvrent les parties du territoire communal délimitées sur le tableau d'assemblage ci-dessous.

Tableau d'assemblage des documents graphiques

Document graphique 1 - Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières



L'enjeu fondamental du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir les conditions de développement et de renouvellement du territoire, de renforcer son identité en s'appuyant sur les grandes composantes de son paysage, urbain et naturel, de son bâti, présent mais aussi futur, dans un souci de préservation des ressources et de l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), en ayant pour ambition d'apporter une réponse globale basée sur une conception durable de l'urbanisme, constitue le cadre de référence des actions d'aménagement de la commune.

Pour que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables produise les effets escomptés il importe que les orientations qui découlent des axes d'action soient appréhendées globalement. Il est toutefois évident que leur mise en œuvre se fera de manière séquentielle et progressive.

Le projet de la commune s'appuie sur les axes d'action suivants :

- 1. préserver et mettre en valeur l'environnement naturel de la commune**
- 2. poursuivre la structuration de l'urbanisation et l'amélioration du cadre de vie**
- 3. promouvoir le développement économique local**
- 4. prendre en compte le risque d'inondation du Muhlbach et du Weierbachgraben**

I - ORIENTATIONS GENERALES

1 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL DE LA COMMUNE

Objectifs :	Orientations :
<p>Préserver les équilibres écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger les milieux naturels sensibles <ul style="list-style-type: none"> - Sauvegarder la forêt domaniale de la Hardt et les deux sites Natura 2000 qu'elle comporte - Protéger les collines du Tannenwald - Maintenir la zone humide du Muhlbach - Préserver les continuités écologiques Nord - Sud : massif forestier de la Hardt, milieux collinaires du Tannenwald-Zuhrenwald. - Rechercher le rétablissement de continuités écologiques Est - Ouest
<p>Conserver et préserver les richesses paysagères du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages <ul style="list-style-type: none"> - Protéger un site naturel d'importance régionale qui constitue le noyau central de la trame verte : la forêt de la Hardt - Protéger un site naturel d'importance subrégionale : le bocage des collines ○ Respecter les lignes de force du paysage <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la prégnance de la trame verte et bleue du Muhlbach - Sauvegarder le bocage des collines - Préserver les plantations d'alignement le long de la RD 201
<p>Préserver les ressources naturelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Économiser les ressources naturelles <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les ressources en eau - Recommander le recours aux énergies renouvelables : solaire thermique, éolienne, géothermie - Favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions - Favoriser l'emploi de matériaux recyclables et d'origine locale - Assurer une gestion des déchets respectueuse de l'environnement
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Améliorer les performances énergétiques des constructions

2 - POURSUIVRE LA STRUCTURATION DE L'URBANISATION ET L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Objectifs :	Orientations :
Maitriser l'urbanisation	○ Assurer un dynamisme démographique s'appuyant sur les capacités d'accueil
	○ Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la limite de cohérence de l'enveloppe urbaine en évitant l'étalement urbain : <ul style="list-style-type: none"> - <i>Exploitation des vides du tissu urbain : densification maitrisée dans le respect de l'ambiance villageoise</i> - <i>Remplissages des vides importants du tissu urbain : rue de la Rampe, rue de Landser</i> - <i>Extensions urbaines contiguës : rue des Noyers, rue des Alouettes pour l'habitat en 1^{ère} phase de développement, rue de la Rampe pour les activités économiques en 1^{ère} phase de développement. En 2^{ème} phase de développement : au Nahmatten, rue des Alouettes et au Zankacker</i> - <i>Organisation et phasage du développement urbain : définitions d'orientations d'aménagement et de programmation</i>
	○ Favoriser la valorisation du tissu urbain : <ul style="list-style-type: none"> - <i>Conforter la centralité du cœur de village en poursuivant les actions de requalification de l'espace aux abords de la mairie</i> - <i>Développer les équipements publics</i> - <i>Poursuivre le renouvellement urbain dans le respect du patrimoine architectural et urbain</i> - <i>Accompagner la mutation urbaine des sites d'activités insérés dans le tissu (EFBE, rue de Zurich)</i>
	○ Exploiter les potentialités du tissu urbain <ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir et développer la mixité des fonctions</i>
	○ Opérer une ségrégation spatiale pour les activités générant des nuisances
Garantir la mixité sociale et intergénérationnelle	○ Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures : <ul style="list-style-type: none"> - <i>Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants</i> - <i>Imposer la production de logements locatifs sociaux afin de garantir la mixité sociale</i> - <i>Encourager l'adaptation des logements existants et de la chaîne de déplacement aux personnes à mobilité réduite et notamment aux personnes âgées</i> - <i>Promouvoir la diversification de l'habitat en développant l'offre en habitat collectif et en habitat intermédiaire</i>

Objectifs :	Orientations :
Améliorer le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Traitement urbain des voies <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite de la sécurisation de la traversée d'agglomération - Préservation et extension des plantations d'alignement rue du Général de Gaulle - Poursuite des aménagements de sécurité des voies de desserte - Aménagement de l'entrée d'agglomération rue d'Eschentzwiller (RD 56 II) - Encourager une conception des espaces publics favorable aux modes alternatifs de déplacements (modes doux) y compris dans les zones de développement urbain.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Restreindre l'occupation du sol de la zone d'activités Sud à l'artisanat : <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité urbaine de cette entrée d'agglomération - Engager un processus de mutation urbaine
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aménager des lieux de convivialité : <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un parc aux abords de l'étang du Nahmatten - Aménager le Weiherwegle en sentier de promenade - Concevoir des espaces publics favorisant les échanges
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Prise en compte des nuisances sonores des transports terrestres : <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre de protection phonique le long de la voie ferrée et le long de l'autoroute
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Encadrer l'évolution du paysage urbain : <ul style="list-style-type: none"> - Réglementer les implantations pour favoriser la préservation et la mise en valeur du paysage urbain - Agir sur l'aspect extérieur des constructions afin maintenir un cadre urbain à caractère villageois - Faire coïncider le périmètre de protection des monuments historiques avec les limites du noyau ancien
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Reconnaître la fonction récréative de certaines parties du territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des lieux de promenade et de loisirs [forêt de la Hardt, milieux collinaires du Tannenwald-Zuhrenwald] - Maintenir les jardins et les vignes dans les milieux collinaires
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivre le déploiement des équipements publics : <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones spécialisées (Piscine, collège) - Dans les zones urbaines et à urbaniser
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir et développer le réseau d'itinéraires cyclables : <ul style="list-style-type: none"> - En milieu urbain pour offrir un mode alternatif de déplacement - En milieu naturel pour le sport et les loisirs et pour le tourisme
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Valoriser les transports en commun et les modes doux : <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un arrêt tram-train rue de Hombourg - Organiser des rabattements sur la ligne du tram-train - Conforter les parkings-relais - Interconnexion des pistes cyclables
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique

3 - PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

Objectifs :	Orientations :
Pérenniser l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> ○ Assurer le maintien de l'activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'ensemble des zones non affectées l'urbanisation ou à la protection de la forêt naturels - Permettre les sorties d'exploitation dans la partie Sud du ban communal
Diversifier les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser le développement du tissu économique <ul style="list-style-type: none"> - En assurant une mixité fonctionnelle du tissu urbain permettant l'implantation d'activités et de services compatibles avec le voisinage des habitations - En pérennisant et en développant l'équipement commercial, notamment par les commerces de proximité y compris dans les zones de développement urbain - En permettant le développement des activités présentes sur le territoire communal - En aménageant la zone d'activités rue de la Rampe - En préservant la possibilité d'une extension future de la zone d'activités rue de la Rampe
Développer les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> ○ Assurer l'accès aux réseaux de communication numérique à haut débit

4 - PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION DU MUHLBACH ET DU WEIERBACHGRABEN

Objectifs :	Orientations :
Assurer la sécurité des personnes et des biens	<ul style="list-style-type: none"> ○ Préserver la possibilité de réalisation d'une solution hydraulique ○ Mettre en œuvre une solution hydraulique satisfaisante : <ul style="list-style-type: none"> - Sans reporter spatialement le problème - En prenant en compte l'aléa inondation de manière globale sur le bassin versant du Muhlbach et du Weierbachgraben - De la manière la moins pénalisante possible pour l'économie agricole
Récupérer le potentiel urbanisable du Nahmatten	<ul style="list-style-type: none"> ○ Promouvoir un aménagement conciliant un développement urbain prolongeant le noyau ancien et la préservation de la partie aval de la zone humide du Muhlbach
Créer une continuité écologique Est - Ouest (si dérivation du Muhlbach)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Utiliser la dérivation pour rétablir une continuité écologique par prolongation de la zone humide

II - MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Objectifs :	Orientations :
Modérer la consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> ○ Densification maîtrisée de l'espace urbain <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation des vides résiduels (25,6 ha pour l'habitat et 3,3 ha pour les activités - Modification des règles d'implantation - Suppression des secteurs urbains de faible densité (UCa) ○ Extension de la zone urbaine <ul style="list-style-type: none"> - Suppression d'une zone d'extension à vocation économique (secteur NAe : 9,6 ha) - Préservation de la compacité de l'enveloppe urbaine ○ Requalification urbaine des sites d'activités <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation du potentiel urbain des sites EFFBE et rue de Zurich ○ Création d'une zone d'activités économiques <ul style="list-style-type: none"> - Utilisation des potentiels existants rue de la Rampe
Lutte contre l'étalement urbain	<p>Les orientations données pour l'objectif « Modérer la consommation d'espace » participent à la lutte contre l'étalement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduction de l'enveloppe urbaine <ul style="list-style-type: none"> - Suppression du secteur NAe (gain 9,6 ha) - Maintien des protections liées aux milieux collinaires
Objectifs chiffrés	<ul style="list-style-type: none"> ○ Potentiels urbanisables <p>En densification : Habitat : exploiter au moins 25% des 25,6 ha de vides du tissu soit 6,25 ha Activités : exploiter au moins 50% des 3,3 ha de vides du tissu soit 1,50 ha.</p> <p>En extension : Habitat 1^{ère} phase : exploiter au moins 70 % du potentiel défini de 8,2 ha soit 5,7 ha Habitat 2^{ème} phase : rue des Alouettes : exploiter au moins 80% du potentiel défini de 6,4 ha soit 5,12 ha Zankacker : réserver les 6,7 ha de potentiel à l'extension des équipements publics Nahmatten : n'exploiter les 9,9 ha de potentiel qu'après mise en œuvre de mesures de prévention des crues du Muhlbach.</p> <p>Activités 1^{ère} phase : exploiter au moins 80 % du potentiel défini de 5,8 ha soit 4,6 ha Activités 2^{ème} phase : exploiter au moins 80 % du potentiel utile de 3,9 ha soit 3,1 ha</p> <p>Pour mémoire 23,5 ha de potentiel abandonnés par rapport à l'enveloppe urbanisable du Plan d'Occupation des Sols</p> ○ Densité <p>L'objectif de densité moyenne est de 35 logements à l'hectare.</p>



PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Habsheim



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

2. 2. 1 - Document graphique 1

**Les zones agricoles et les zones naturelles et
forestières**

Transformation du P.O.S. en P.L.U.
APPROUVÉE par Délibération du Conseil
Municipal du 15 FÉVRIER 2018

Le Maire



Février 2018

2.2.1 LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Pour les zones urbaines et à urbaniser voir 2.2.2

Source : Cadastre/ Ortophotoplan/CIGAL 2008
 Réalisation : ADA/PA/UL7C9
 Février 2018

ORIENTATIONS

Urbanisation et aménagements dans les espaces naturels

- Extension structurée de la zone urbaine - 1ère phase
- Extension structurée de la zone urbaine - 2ème phase
- Création d'une zone d'activités économiques
- Extension future de la zone d'activités économiques
- Gestion des constructions existantes
- Permettre une fonction récréative compatible avec la préservation des milieux naturels

Aménagement

- Entrée d'agglomération à mettre en valeur
- Création d'un parc urbain au Nahmatten
- Aménagement du Weiherwegle en sentier de promenade
- Préservation des plantations d'alignement le long de la RD 201
- Création d'une liaison sous le passage supérieur de la rue de Petit-Landau

Gestion du risque d'inondation

- Aménagement de bassin(s) de rétention
- Aménagement d'un chenal de déviation vers la gravière

Transports

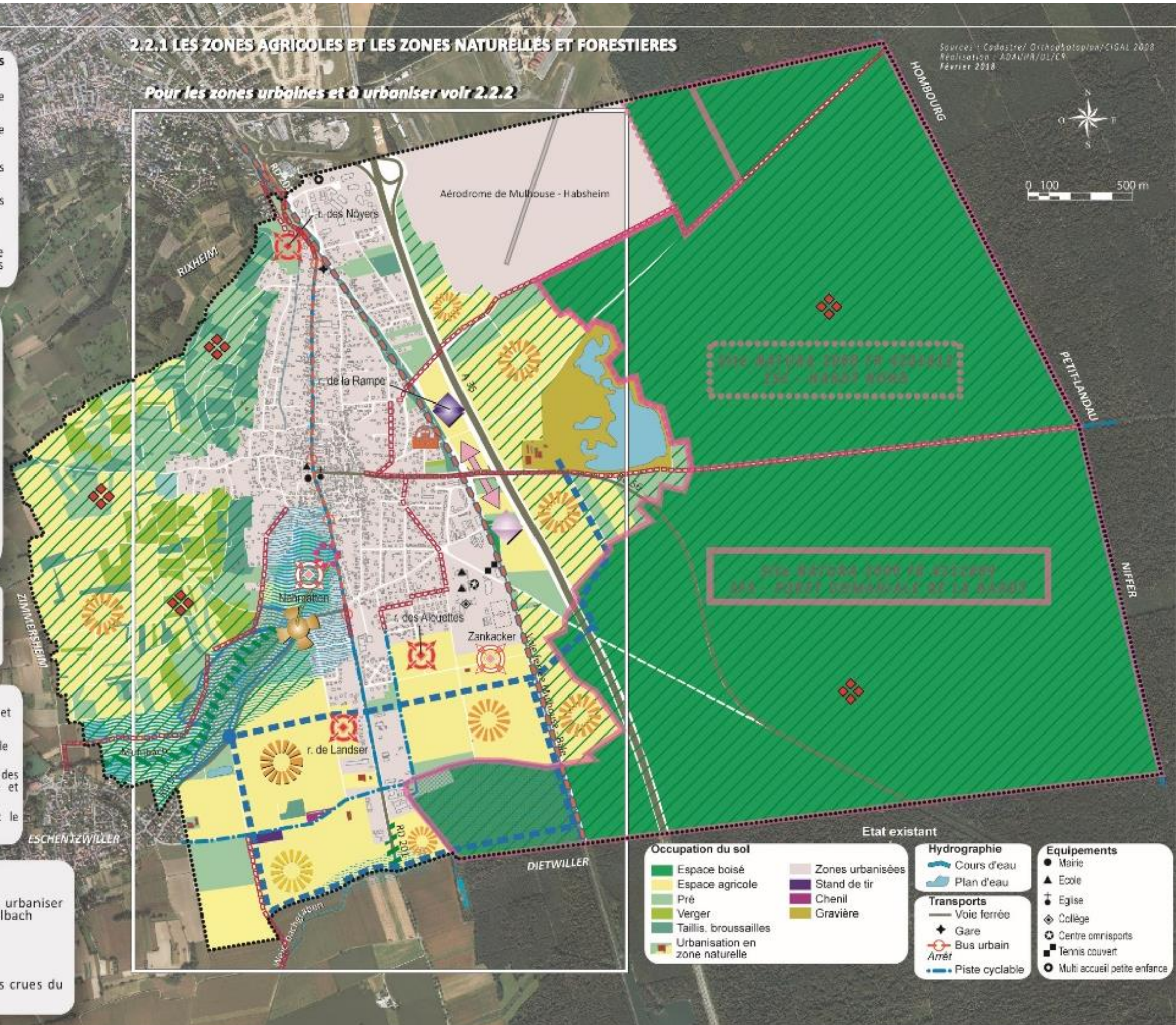
- Extension du Tram-Train Ligne
- Gare
- Développement des pistes cyclables

Protection des zones naturelles

- Préservation du potentiel économique et agronomique des terres agricoles
- Inconstructible
 - Constructible
 - Préservation des massifs forestiers et des milieux à forte sensibilité écologique et paysagère
 - Préservation des boisements longeant le Muhlbach

Prise en compte des risques naturels

- Protéger les zones urbaines et à urbaniser du risque d'inondation lié au Muhlbach
- Aléa inondation fort
- Aléa inondation faible
- Préserver la zone d'épandage des crues du Weiherbachgraben



Etat existant		Hydrographie	Equipements
Espace boisé	Zones urbanisées	Cours d'eau	Mairie
Espace agricole	Stand de tir	Plan d'eau	Ecole
Pré	Chenil	Transports	Eglise
Verger	Gravière	Voie ferrée	Collège
Taillis, broussailles		Gare	Centre omnisports
Urbanisation en zone naturelle		Bus urbain	Tennis couvert
		Arrêt	Multi accueil petite enfance
		Piste cyclable	

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Habsheim



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

2. 2. 2 - Document graphique 2

Les zones urbaines et les zones à urbaniser

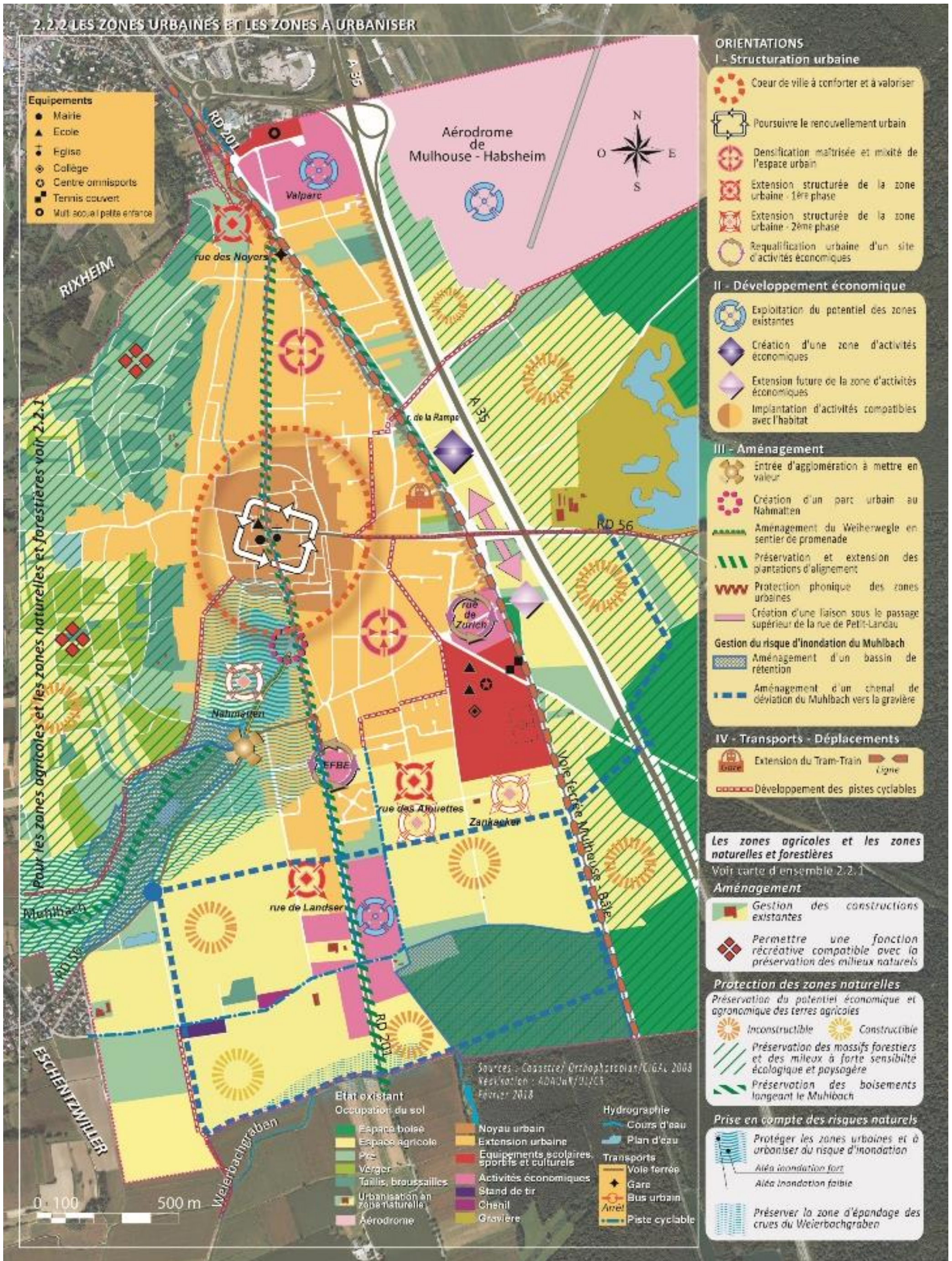
Transformation du P.O.S. en P.L.U.
APPROUVÉE par Délibération du Conseil
Municipal du 15 FÉVRIER 2018

Le Maire



Février 2018

2.2.2 LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER



ORIENTATIONS

I - Structuration urbaine

- Cœur de ville à conforter et à valoriser
- Poursuivre le renouvellement urbain
- Densification maîtrisée et mixité de l'espace urbain
- Extension structurée de la zone urbaine - 1ère phase
- Extension structurée de la zone urbaine - 2ème phase
- Requalification urbaine d'un site d'activités économiques

II - Développement économique

- Exploitation du potentiel des zones existantes
- Création d'une zone d'activités économiques
- Extension future de la zone d'activités économiques
- Implantation d'activités compatibles avec l'habitat

III - Aménagement

- Entrée d'agglomération à mettre en valeur
- Création d'un parc urbain au Nahmatten
- Aménagement du Weiberwegle en sentier de promenade
- Préservation et extension des plantations d'alignement
- Protection phonique des zones urbaines
- Création d'une liaison sous le passage supérieur de la rue de Petit-Landau
- Gestion du risque d'inondation du Muhlbach**
- Aménagement d'un bassin de rétention
- Aménagement d'un canal de déviation du Muhlbach vers la gravière

IV - Transports - Déplacements

- Extension du Tram-Train Ligne
- Développement des pistes cyclables

Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières

Voir carte d'ensemble 2.2.1

Aménagement

- Gestion des constructions existantes
- Permettre une fonction récréative compatible avec la préservation des milieux naturels

Protection des zones naturelles

- Préservation du potentiel économique et agronomique des terres agricoles
- Inconstructible Constructible
 - Préservation des massifs forestiers et des milieux à forte sensibilité écologique et paysagère
 - Préservation des boisements longeant le Muhlbach

Prise en compte des risques naturels

- Protéger les zones urbaines et à urbaniser du risque d'inondation
- Aïde inondation forte
- Aïde inondation faible
- Préserver la zone d'épandage des crues du Weierbachgraben

Sources : Cadastre/Orthophtogramme/CIGAL 2008
 Réalisation : ADACM/DIACS
 Février 2018

- Etat existant**
 Occupation du sol
- Espace boisé
 - Espace agricole
 - Pré
 - Végéter
 - Taillis, broussailles
 - Urbanisation en zone naturelle
 - Aéroport
- Hydrographie**
- Cours d'eau
 - Plan d'eau
- Transports**
- Voie ferrée
 - Gare
 - Bus urbain
 - Arrêt
 - Piste cyclable
- Equipements**
- Mairie
 - Ecole
 - Eglise
 - Collège
 - Centre omnisports
 - Tennis couvert
 - Multi-sociale petite enfance
- Etat futur**
- Noyau urbain
 - Extension urbaine
 - Equipements scolaires, sportifs et culturels
 - Activités économiques
 - Stand de tir
 - Chenil
 - Gravière

0 100 500 m

Pour les zones agricoles et les zones naturelles et forestières voir 2.2.1