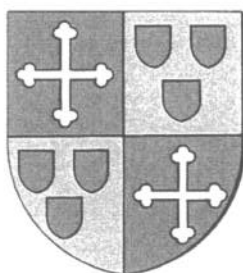


PLAN d'OCCUPATION des SOLS

Approuvé

Houssen



2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 6 Janvier 2006



Le Maire

Le Maire
Eric STRAUWMANN



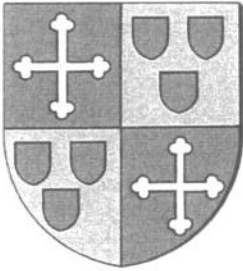
DAUHR

Novembre 2005

PLAN d'OCCUPATION des SOLS

Approuvé

Houssen



2a.1. P.A.D.D. - Document écrit

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 6 Janvier 2006



Le Maire

Le Maire
Eric STRAUMANN




Novembre 2005

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme

"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. "

La commune de HOUSSEN bénéficie d'un cadre de vie de qualité en raison de son environnement naturel et urbain qu'il y a lieu de préserver.

Pour ce faire, il appartient à la collectivité d'agir sur tous les aspects de la vie locale, la préservation du paysage, l'habitat et les équipements.

Le choix des options de son développement est important et la réalisation d'un projet urbain devient indispensable. Ce projet urbain se traduit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La notion de développement durable implique une réflexion approfondie sur les choix d'urbanisme retenus qui devront s'inscrire dans le temps en évitant que les solutions d'aujourd'hui ne deviennent les problèmes de demain.

Ceci ne signifie pas que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document figé, au contraire, il doit être évolutif et adaptable.

Ainsi tout en respectant les objectifs généraux et options d'aménagement, les actions et opérations peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'est pas établi selon un programme strict de mise en œuvre sur la base d'un phasage précis. Il n'est pas fixé de délai de réalisation ni d'ordre de priorité parmi les actions et opérations participant à la réalisation des objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de HOUSSEN énonce 3 orientations prioritaires, mettant en œuvre chacune un certain nombre d'opérations et d'options d'aménagement :

- **Maîtriser le développement et le renouvellement urbain dans le respect du site, du paysage et de la qualité architecturale**

- **Améliorer et développer les équipements, déplacements urbains et accès aux sites**

- **Veiller à la protection des grandes continuités naturelles, des espaces agricoles et des espaces humides**

A. Maîtriser le développement et le renouvellement urbain dans le respect du site, du paysage et de la qualité architecturale.

De 1886 à 1960, la morphologie urbaine de HOUSSEN a évolué de façon tentaculaire le long des axes principaux (rue Principale et rue du Centre) sans que pour autant un maillage des voies ne se soit créé. Les nouvelles constructions se sont développées de façon importante dans le prolongement des chemins ruraux confortant ainsi le développement en étoile de l'agglomération. Elles se sont également étendues vers l'Ouest le long de la RD 4 au delà de la RN 83. Cette ultime évolution du bâti a contribué à l'étalement de l'agglomération jusque là maîtrisée.

Le noyau urbain, quant à lui, se caractérise par un nombre important de terrains vacants souvent enclavés dont la commune n'a pas la maîtrise foncière.

La morphologie urbaine de HOUSSEN, est marquée vers la fin des années 90 par le développement de deux zones d'activités commerciales à l'Ouest de la commune. La perception paysagère en venant de Strasbourg par la RN 83 est sérieusement altérée par la présence de bâtiments commerciaux dans la zone du Mariafeld, tandis que les bâtiments présents dans la zone du Bulhfeld réalisés dans un souci d'intégration paysagère sont moins perceptibles, du moins en ce qui concerne CORA.

Deux grands objectifs sont avancés dans ce début de chapitre. Les thèmes qu'ils abordent vont s'appliquer dans toutes les zones à dominante habitat, autant dans la partie urbanisée existante que dans les extensions d'urbanisation future. Les règles d'urbanisme adéquates vont fixer le cadre légal pour la réalisation de ces objectifs.

- **Permettre la mixité sociale** dans l'habitat et la diversité des types de logements.
Il est en effet nécessaire de prévoir l'accueil d'habitations individuelles mais aussi de type collectif afin notamment de fixer ou d'attirer les jeunes à Houssen.
- **Favoriser la diversité des fonctions urbaines** en permettant la cohabitation de diverses occupations et utilisations du sol au sein d'un même secteur : l'habitat, les activités économiques et les équipements publics.

I. Dans les zones urbaines existantes à dominante d'habitat

- **Permettre l'affirmation d'un véritable lieu de centralité** en accueillant de nouveaux équipements publics et en améliorant le traitement urbain et celui du bâti.
- **Engager le renouvellement urbain** en favorisant la réhabilitation des bâtiments anciens ou vacants et en urbanisant les terrains exempts de constructions au centre du village. Ces mesures vont entraîner une densification du tissu bâti dans cette partie.
- **Préserver l'unité architecturale et urbaine** en fixant, quand cela est nécessaire, des règles d'implantation spécifiques à respecter le long de certaines voies, ou de volumétrie de l'enveloppe bâtie à ne pas dépasser.
- **Sauvegarder les bâtiments anciens** remarquables qui présentent un intérêt patrimonial pour la commune en interdisant leur démolition ou en imposant certaines conditions pour leur réhabilitation.
- **Limiter le développement du bâti** à vocation d'habitat à l'Ouest de l'axe RN 83-A35 en raison du caractère isolé du bâti existant par rapport au reste de l'agglomération, de la présence du cône d'envol de l'aérodrome et de la proximité de l'axe RN 83 A 35, véritable barrière physique avec l'agglomération à l'Est.

II. Dans les zones d'urbanisation futures à dominante d'habitat

Ces zones à dominante d'habitat, de faible ou moyenne densité, doivent permettre à la commune de répondre à la demande en logements sur HOUSSEN. Le but étant de créer les conditions d'un développement harmonieux et maîtrisé du village.

Une attention particulière portera sur le traitement paysager du front bâti afin d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions dans le site.

- **Localiser des zones préférentielles d'urbanisation**, dans un souci d'intégration des futures constructions, dans des sites peu perceptibles et de faible ampleur.
Une attention particulière sera portée à l'aménagement des espaces contigus au tissu urbain actuel, considérées comme les sites privilégiés pour le développement à court et moyen terme.
- **Promouvoir la mixité des fonctions** et la diversification de l'offre en logements (collectif et individuel).

- **Favoriser une urbanisation par tranches successives** selon un schéma d'organisation générale, de façon à maîtriser l'expansion urbaine. La priorité sera donnée aux zones venant "combler" les espaces interstitiels contigus au village de façon à créer une enveloppe urbaine cohérente et dense. Ultérieurement des zones d'extension plus périphériques pourront être ouvertes à l'urbanisation, selon les besoins.

III. Dans les zones urbaines à forte dominante d'activité commerciale

- **Mesures paysagères** retenues pour les zones commerciales ayant un fort impact visuel.

Elles sont de deux ordres :

- Poursuivre le traitement paysager des abords de ces zones par la plantation d'arbres supplémentaires et le maintien de ceux qui existent.
- S'inspirer de la qualité des aménagements existants dans la zone du Buhlfeld, lors des futures implantations.

- **Localisation d'une zone** au Sud/Est du Rosenkranz, permettant l'implantation de futures activités économiques.

L'ouverture de cette zone est essentiellement conditionnée à la réalisation d'une voie d'accès devant permettre sa desserte.

Compte tenu de la visibilité des terrains depuis notamment le carrefour dénivelé, un traitement paysager approprié du front bâti devrait permettre de limiter l'impact des futures constructions dans le site.

Ceci étant, cette zone est située en bordure d'une voie routière à grande circulation, d'où l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, entraînant son inconstructibilité sur une profondeur de 100 m. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant cette zone, continues dans le PLU, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

B. Améliorer et développer les équipements, déplacements urbains et accès aux sites

La commune de HOUSSEN dispose de divers équipements sportifs et de loisirs tant dans le tissu urbain que de façon isolée dans l'espace rural au Nord de l'agglomération.

Quant aux aménagements de l'espace public, la réalisation d'un véritable traitement urbain des voies a été engagé tant dans le village que sur la RD 4.

Cependant, il subsiste des voies ayant une mauvaise qualité du revêtement, par ailleurs peu esthétiques, notamment en l'absence de trottoirs, et dont la praticabilité est peu aisée. Par ailleurs, la carence en matière de cheminements piétons et de pistes cyclables favorise l'usage de la voiture.

Les priorités concernent donc l'amélioration des conditions de circulation et d'accès aux différents sites depuis le réseau routier existant.

I. Les équipements communaux et espaces publics

- **Réalisation de nouveaux équipements urbains** au regard des besoins avec par exemple le projet d'un équipement communal au Nord-Est du village, dont la maîtrise foncière des terrains est assurée par l'inscription d'un emplacement réservé au plan de zonage.
Il est également prévu de poursuivre le développement de la zone de sports et de loisirs au Nord de la commune.
- **Aménagement d'une zone de loisirs** sans bâti à vocation paysagère au sud de la commune. Cette opération contribuera à la préservation de ces espaces situés entre le front bâti au Sud du village et l'autoroute.
- **Création d'une zone intercommunale structurante** de sports, de loisirs, ou de découverte, au terme de l'exploitation partielle ou totale de la gravière.

II. Les déplacements urbains et accès aux sites

- **Poursuivre le traitement urbain** de la RD 4 dans la traversée de l'agglomération, ainsi que de certaines voies communales.
En ce qui concerne la traversée Est/Ouest de la commune par la RD 4, l'accroissement de la circulation entraîne des besoins particuliers. C'est ainsi que les travaux porteront essentiellement sur la sécurisation des accès aux voies secondaires, par l'aménagement de divers carrefours.
Les voiries secondaires feront l'objet d'un traitement urbain visant à sécuriser la circulation dans le village.

- **Favoriser les déplacements des cycles et des piétons** en mettant à leurs dispositions les infrastructures nécessaires. Les liaisons cyclables avec OSTHEIM au Nord et avec la WALDESLUST au Sud/Ouest sont d'ores et déjà opérationnelles, et seront à terme reliées à la ville de Colmar.

Des liaisons piétonnes dans le centre du village vont permettre des déplacements de proximité plus aisés.

- **Faciliter les liaisons dans le tissu urbain** par la création de voies de maillage permettant de relier entre elles les voies existantes qui se sont développées en étoile à partir du centre ancien. Ces opérations se feront dans le cadre des extensions urbaines.
De manière à ne pas compromettre ultérieurement la desserte des zones d'extension future et pour assurer leur connexion avec le bâti villageois existant, des amorces de voies d'accès à ces zones sont inscrites sous forme d'emplacement réservé au plan de zonage.
- **Garantir et améliorer les accès aux zones d'activités** afin de faciliter la circulation aux abords de ces zones très fréquentées.
- **Améliorer le réseau routier en général**, ainsi que les accès desservant l'axe routier (RN 83/A 35) traversant le ban communal du Nord au Sud.

C. Veiller à la protection des grandes continuités naturelles, des espaces agricoles et des espaces humides

Le ban de HOUSSEN se compose d'une mosaïque d'espaces naturels riches et variés. L'espace agricole reste le plus étendu. Il se décline sous la forme d'une "steppe culturale" propre aux communes de la plaine rurale mais recèle néanmoins des massifs boisés ponctuels.

Les espaces viticoles plantés dans les années 80 sont localisés à l'Ouest de la RN 83. La limite Est de ce ban est marquée par la présence d'une ripisylve qui accompagne le fossé. Les prairies situées au Nord du village font partie du Ried, et sont exposées à des risques d'inondation.

Enfin, la forêt communale et la forêt du Rothleible forment un massif forestier au cœur de la plaine qui attire un grand nombre d'oiseaux et de gibiers.

Ces espaces naturels, outre leur fonction écologique, détiennent pour la plupart un rôle économique.

C'est pourquoi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pose comme principe fondamental l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et humides.

I. Les espaces agricoles

- **Préservation du potentiel** agronomique, biologique et économique de la zone agricole et viticole par la délimitation de secteurs dans lesquels la constructibilité est limitée, notamment pour des raisons paysagères et d'inondabilité.
- **Protection particulière de la zone tampon** qui assure la transition entre le village et l'espace naturel. Le statut quasi inconstructible de cette zone interstitielle permettra d'empêcher toute construction pouvant générer des contraintes pour les zones bâties environnantes.

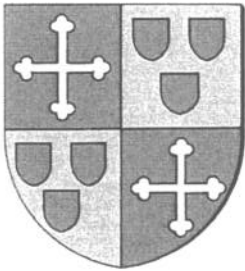
II. Les espaces naturels

- **Protection de l'environnement naturel** et des milieux remarquables :
 - Les massifs boisés de la forêt de Fechtwald au Sud/Ouest, du Brunwald et du Rothleible au Nord.
 - Les éléments naturels ayant une fonction écologique et paysagère (ripisylve et boisements ponctuels). Ils représentent des éléments d'animation végétale qui structurent le paysage.
- **Prise en compte des secteurs susceptibles d'être inondés par débordement en cas de crue centennale**, en y interdisant toute construction, installation et tous travaux incompatibles avec le risque d'inondation.

PLAN d'OCCUPATION des SOLS

Approuvé

Houssen



2a.2. P.A.D.D. - Documents graphiques

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 6 Janvier 2006



Le Maire

Le Maire
Eric STRAUMANN







DAUHR

Novembre 2005

COMMUNE DE HOUSSEN :
 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
 LES ZONES AGRICOLES, LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



-  Boisements ponctuels à préserver
-  Liaison cyclable existante à maintenir
-  Equipements sportifs et de loisirs isolés dans l'espace rural
-  Zone exposée à des risques d'inondation

ZONE AGRICOLE
 inconstructible, compte tenu notamment
 de son exposition à des risques d'inondation

Protection de la Forêt du "Rothleible"

Protection de la forêt
 du "Brunwald"

ZONE AGRICOLE
 Potentiel agronomique, biologique et
 économique, destinée à accueillir les
 constructions et installations nécessaires
 à l'exploitation agricole

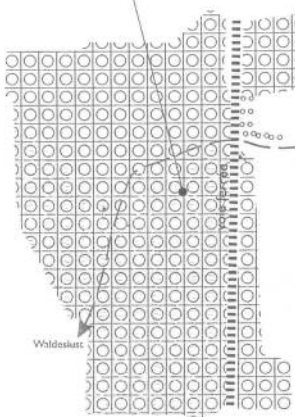
ZONE TAMPON QUASI INCONSTRUCTIBLE
 Espace de transition entre la zone urbaine et
 et les espaces agricoles et naturels

Protection stricte du vignoble sur l'ensemble de l'aire A.O.C.

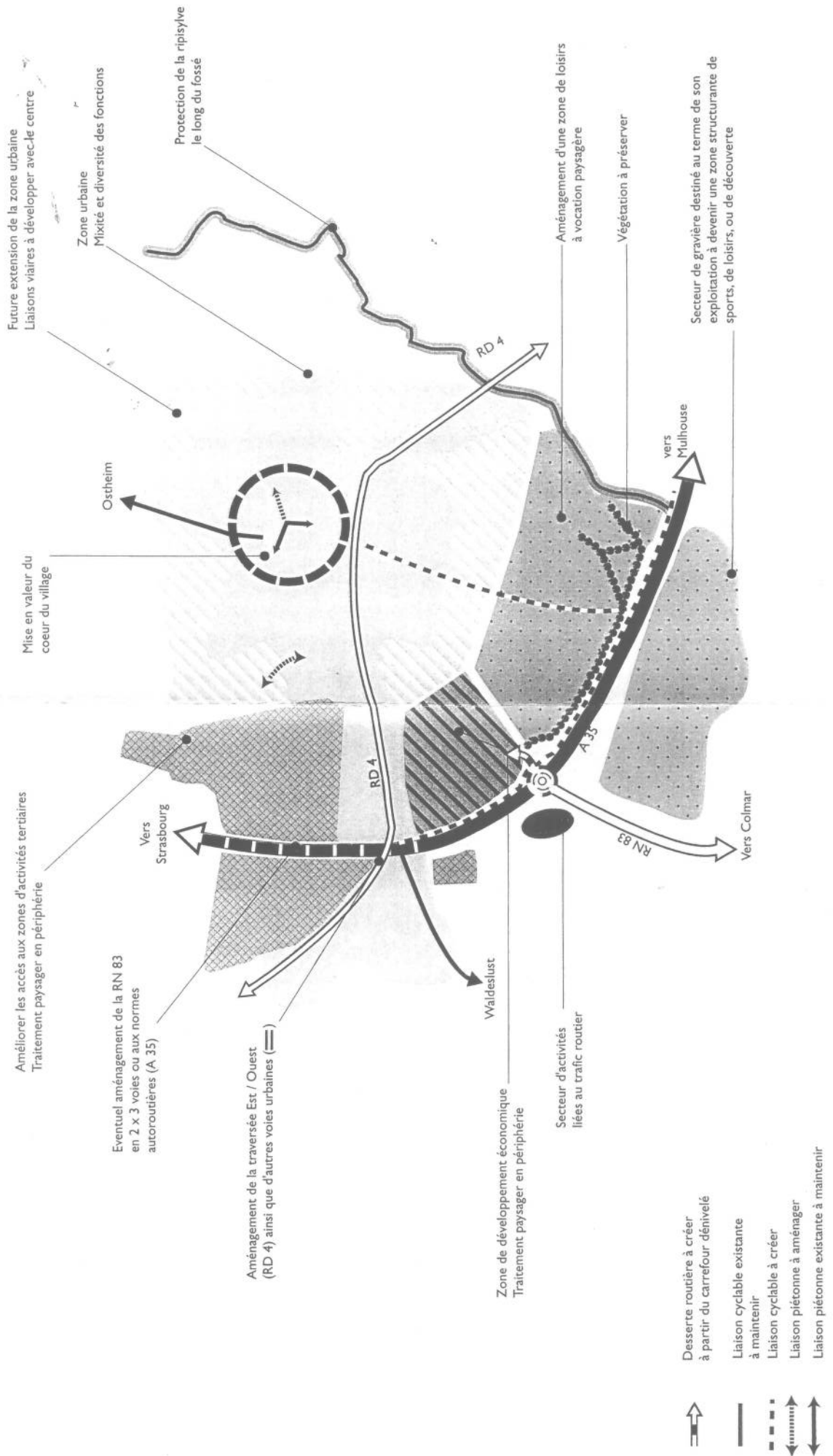
Protection de la forêt du "Fechtwald"

(voir " les zones urbaines et périurbaines")

Protection de la ripisylve le long du fossé



COMMUNE DE HOUSSEN :
 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
 DES ZONES URBAINES ET PERIURBAINES

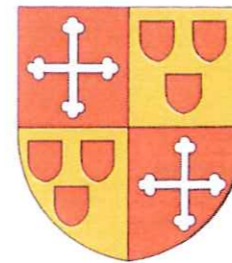


- ↑ Desserte routière à créer à partir du carrefour dénivelé
- Liaison cyclable existante à maintenir
- - - Liaison cyclable à créer
- ↔ Liaison piétonne à aménager
- ↔ Liaison piétonne existante à maintenir

PLAN LOCAL d'URBANISME

Révision simplifiée approuvée

HOUSSEN



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Document graphique : espaces naturels et agricoles

REVISION SIMPLIFIEE N°2

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2012

Le Maire
Le Député-Maire
Eric STRAUMANN



Septembre 2012

COMMUNE DE HOUSSEN :
 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
 LES ZONES AGRICOLES, LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

