

Commune de Liebenswiller



Plan Local d'Urbanisme

approuvé

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.a. Document écrit

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 21 mars 2006

Le Maire



Mars 2006

Avant-Propos

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 L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble de la commune."

L'analyse du territoire de Liebenswiller réalisée dans le cadre des études préalables du Plan Local d'Urbanisme traduit le caractère rural de la commune. Sa situation à l'écart des grands axes de communication du département l'a pour l'instant éloignée des importants mouvements de développement. La vocation de la commune est donc celle d'un village à la croissance modérée.

Le village d'origine est articulé autour de l'église, rue du Paradis et rue d'Oltingue. La proximité de la frontière a rendu le territoire communal attractif notamment pour les résidents suisses malgré le manque d'équipements communaux. Ce développement a abouti à une urbanisation mal maîtrisée et à un mitage de l'espace notamment sur les versants les mieux ensoleillés.

La présence de massifs forestiers anciens et vastes confère au territoire communal un caractère essentiellement sauvage et renforce l'impression d'isolement ressentie sur ce territoire.

De nombreux prés et vergers sont encore présents au sein de l'espace agricole et participent pleinement à la qualité paysagère, appréciée des habitants.

Liebenswiller, de par son éloignement des centres urbains et des axes de transit, ne constitue pas un enjeu de développement urbain à l'échelle locale. Le village bien que convoité en tant que lieu de résidence, devrait garder pour longtemps le caractère rural isolé qui en fait son charme.

Les orientations de la commune pour le PLU doivent répondre aux besoins des populations actuelles et futures. Il s'agit d'une part d'accueillir des populations nouvelles et de permettre le maintien des jeunes au village en favorisant la mixité urbaine et d'autre part de maintenir un cadre de vie agréable en protégeant les espaces naturels sensibles et en maintenant le potentiel exploitable par l'agriculture.

Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne se construise par simple addition de projets sans relation les uns avec les autres, le PADD propose une vision plus globale et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, réunissant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées, de leurs extensions et de leur mutations.

La démarche d'aménagement consiste à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée. Il s'agit principalement de :

- **Assurer la diversité des fonctions ;**
- **Favoriser le renouvellement urbain ;**
- **Maîtriser le développement du village ;**
- **Assurer à l'agriculture les conditions de sa prospérité ;**
- **Favoriser une gestion écologique et paysagère des espaces naturels.**

1. Assurer la diversité des fonctions

La commune de Liebenswiller présente un caractère principalement résidentiel, avec une forte prédominance de maisons individuelles mono-familiales. La diversification du profil de l'habitat doit donc être engagée pour répondre aux besoins nouveaux liés à la pression démographique et à la décohabitation. Le PLU permettra la création d'un panel diversifié de logements sur l'ensemble du territoire communal, permettant de faciliter le maintien des jeunes au village.

Pour assurer la diversité, il semble également nécessaire de maintenir les capacités agricoles. L'espace agricole est en effet un facteur qui permet de maintenir la diversité des fonctions dans la commune et constitue un élément important d'animation du village, d'autant plus que les exploitations font partie intégrante du village et donc du paysage urbain, jouxtant les habitations nouvelles. Signalons qu'un élevage bovin en bordure immédiate du village comporte une installation classée qui génère un périmètre d'inconstructibilité.

Un seul commerce exerce son activité au sein du village et participe à son animation. L'installation de commerces, de services et d'entreprises artisanales sera encouragée dès lors qu'elle n'est pas source de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage résidentiel.

La présence d'un héritage culturel important dans l'ensemble de la vallée de la Birsig (Landskron à Leymen) et le cadre paysager agréable a permis le développement du tourisme vert dans le secteur. Ce dernier doit être favorisé en autorisant l'hébergement dans les structures existantes (par exemple sous la forme de gîte).

2. Favoriser le renouvellement urbain

Le développement de l'habitat s'est fait jusqu'à présent par l'ajout de maisons individuelles en périphérie du centre soit par projets individuels isolés, soit sous forme de lotissements. Dans le tissu ancien du village, le patrimoine existant comporte des volumes importants souvent sous-utilisés qu'il peut être intéressant de reconverter à moyen terme. En promouvant la réutilisation de locaux vides à des fins de logement, on évite la déconcentration, on rentabilise les bâtiments et on évite au village de se vider de sa substance. On permet par la même occasion de diversifier l'offre en logement et de capter plus durablement certaines tranches de population.

3. Préserver la qualité architecturale

Le village originel, malgré sa faible extension, présente un caractère relativement dense et comporte un patrimoine architectural ancien remarquable. Le village est organisé autour de deux axes principaux et présente des volumes bâtis importants : les constructions étant majoritairement des fermes. Dans ce secteur, il est nécessaire

d'imaginer des règles d'implantation mieux adaptées que celles de la réglementation générale de l'urbanisme appliquées jusque là, et qui ne tiennent pas compte des spécificités locales. On veillera également à la bonne intégration des nouvelles constructions (choix des matériaux, des couleurs, des volumes, des pentes de toitures, etc.) pour éviter le contraste trop fort avec le bâti ancien.

Dans le noyau originel, la reconstruction de bâtiments adaptés à la morphologie du village à la place de bâtiments anciens trop dégradés (anciennes granges, etc.) sera favorisée, de même que le maintien de certains volumes à reconverter (granges, annexes agricoles).

Dans les lotissements, une attention particulière sera portée au risque de banalisation du patrimoine dans son ensemble par la multiplication des constructions standardisées et hétéroclites.

4. Maîtriser le développement du village

Liebenswiller a connu assez tardivement le phénomène pavillonnaire issu du desserrement urbain des agglomérations et des apports migratoires des populations actives. Peu à peu le paysage villageois s'est transformé par l'implantation d'habitation au style architectural emprunté à la ville. La construction d'un lotissement pavillonnaire, qui marque l'entrée Ouest, déconnecté du centre villageois, le développement linéaire le long des voies et le mitage de l'espace ont fortement déstructuré l'ensemble d'origine. Malgré cet état de fait, l'outil PLU peut encore influencer sur l'aspect et l'organisation de l'urbanisation de la commune.

- **Fixer des limites franches à l'urbanisation**

La limitation de la progression de la nappe urbaine est préconisée par le schéma directeur et reprise par le PLU. Trop de constructions éparses attaquent le versant le long de la rue du Réservoir et déstructurent l'aspect du village (développement vers Leymen le long de la RD 9 bis). Ce phénomène doit être stoppé définitivement, aussi bien pour garantir la cohérence de l'espace agricole, la qualité du paysage, et renforcer la cohésion du village.

C'est pourquoi des limites franches à l'urbanisation le long des axes et sur les versants ont été fixées. Ces limites permettront d'éviter la poursuite de la dispersion de l'habitat dans un espace naturel particulièrement sensible et à protéger.

- **Privilégier le caractère regroupé du bâti par une utilisation optimale des potentiels inscrits au sein de l'enveloppe urbaine**

Il est nécessaire d'encourager et de guider une utilisation plus rationnelle et plus économe des parcelles encore constructibles. Le PLU prévoit donc de poursuivre l'exploitation des espaces vides et des friches à l'intérieur de la trame bâti tout en s'assurant que les caractéristiques propres du village seront conservées (volumes, implantations...), même si une forte rétention du foncier rend cette tâche plus ardue.

A l'intérieur du tissu existant, le PLU prévoit d'autoriser la reconversion et la réaffectation des volumes existants, certaines granges ou habitations de grande dimension pouvant ultérieurement être cloisonnés ou réorganisés afin de recevoir des logements. Cette possibilité permet de ne pas écarter le recours à du logement collectif (bi-familial par exemple), locatif ou en accession à la propriété.

Des secteurs d'extension devront être directement au contact de la trame bâtie existante et contenir l'urbanisation future en permettant de réaliser des opérations en rapport avec la taille de la commune. Des amorces de voies permettent d'envisager localement des bouclages cohérents des équipements linéaires.

5. Assurer à l'agriculture les conditions de sa prospérité

A Liebenswiller, l'espace agricole joue un rôle paysager primordial et constitue l'élément principal d'un cadre de vie fort apprécié des habitants. Il se présente sous la forme d'un espace soigné et entretenu qui permet la conservation d'ouvertures paysagères sur la vallée. Le maintien des espaces ouverts indispensables à l'activité agricole est important du point de vue paysager car en limitant la progression de la forêt, il évite la fermeture du paysage.

A ce titre, il appartient à la collectivité de soutenir la profession agricole dans le cadre des dispositions qui visent à lui reconnaître un rôle d'intérêt général dans la gestion de l'espace et des milieux naturels.

- **Permettre les sorties d'exploitation**

Hors des espaces particulièrement fragiles et sensibles du point de vue paysager, il est nécessaire de prévoir, pour les exploitations viables, des possibilités de sortie d'exploitation afin de faciliter le travail des agriculteurs et d'éviter les conflits entre l'habitat et les nuisances des installations classées agricoles. Le PLU sera amené à définir les secteurs susceptibles de les accueillir et à encadrer les projets.

- **Limiter les atteintes au paysage**

Toute nouvelle construction dans des espaces naturels génère des dérangements au niveau du paysage et de la faune sauvage.

Le PLU, tout en autorisant les nouvelles installations dans les espaces naturels, exige cependant une qualité architecturale et une insertion paysagère à la hauteur de la qualité des paysages occupés.

6. Favoriser une gestion écologique et paysagère des espaces naturels

Le ban communal de Liebenswiller se caractérise par la prédominance des espaces naturels. Ces espaces contribuent à la qualité du paysage et de l'environnement naturel créée par l'alternance de prairies, de vergers et de forêts dans un modelé de terrain marqué.

- **Protéger les éléments paysagers remarquables**

L'espace forestier est en partie soumis au régime forestier dont le mode de gestion en garantit le maintien. Pour des raisons écologiques et paysagères l'ensemble de la forêt fait l'objet d'un classement totalement inconstructible dans le zonage du PLU (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les vergers constituent une ceinture verte qui participe à la richesse paysagère du site et à la diversité biologique. Ils assurent une transition agréable entre l'espace bâti et l'espace naturel et atténuent l'impact visuels des constructions. Ils méritent donc d'être préservés et entretenus.

Certains vergers sont inclus dans les périmètres potentiels d'urbanisation future. En compensation de leur éventuelle disparition, des dispositions seront prises afin d'inciter à la conservation ou à la plantation d'arbres dans les projets de construction en périphérie du village.

La ripisylve du Liebenswillerbach constitue un élément d'animation important du paysage et contribue au maintien des berges. A ce titre, les boisements riverains des cours d'eau et les milieux humides associés seront protégés.

- **Préserver la ressource en eau et limiter la pollution domestique**

La fourniture d'une eau potable suffisante en quantité et répondant en tout point aux normes de qualité constitue un élément fondamental du bien être de la population locale et de l'avenir de la commune. A ce titre, il convient de prendre toutes les dispositions réglementaires, visant à une meilleure préservation de la ressource. Aucun projet ne sera envisagé à proximité des périmètres de protection des captages en eau potable

Un futur système d'assainissement, de type lagunage ou rhizosphère, est prévu au Sud de la commune. En attendant, il faut surveiller les assainissements individuels et prévoir des possibilités d'épuration individuelle ou semi-collective. Les études techniques et le PLU localisent et permettent de réserver les terrains destinés à cet équipement.

Commune de Liebenswiller



Plan Local d'Urbanisme approuvé

*Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.b. Tableau de synthèse*

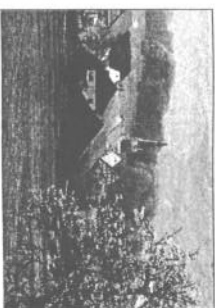
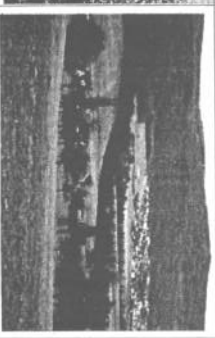


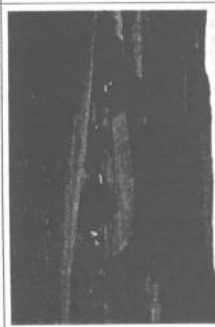

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 21 mars 2006

Le Maire

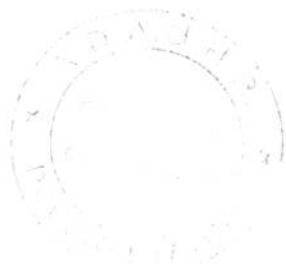


Mars 2006

LES OBJECTIFS MAJEURS

Patrimoine urbain	Patrimoine naturel et paysage	Agriculture	Activités Economiques et sociales - Tourisme	Environnement-cadre de vie	Développement de l'habitat et Renouvellement urbain
 <p>Eviter le contraste trop fort de nouvelles constructions avec le bâti ancien (couleurs, matériaux, volumes, implantation...) dans le vieux village.</p>	 <p>Protéger les massifs forestiers de grand développement ou d'intérêt économique ainsi que les lisières forestières.</p>	 <p>Maintenir les espaces ouverts indispensables à l'activité agricole.</p>	 <p>Favoriser le maintien des activités encore existante dans la commune (restaurant).</p>	 <p>Limiter fortement les constructions non agricoles dans les paysages ouverts et sensibles.</p>	 <p>Rechercher de nouveaux terrains à bâtir dans le respect du schéma directeur en périphérie immédiate du tissu.</p>
<p>Repérer et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti (presbytère, église...) et du patrimoine ordinaire (calvaires, grotte...).</p>	<p>Protéger les boisements riverains des cours d'eau et les milieux humides associés.</p>	<p>Permettre aux exploitations viables de s'étendre à l'extérieur du village pour éviter le conflit entre l'habitat et les nuisances des installations classées.</p>	<p>Favoriser le tourisme vert et l'hébergement dans des structures existantes.</p>	<p>Prendre en compte les études du zonage d'assainissement pour le traitement des effluents. Localiser un secteur réservé au traitement des eaux usées (lagunage, rhizosphère).</p>	<p>Favoriser l'implantation d'habitats collectifs dans le village.</p>
<p>Améliorer la perception et l'organisation des entrées du village.</p>	<p>Promouvoir le maintien de certains vergers et des arbres de plein champ en tant que patrimoine naturel et paysager permettant l'insertion du bâti dans le site</p>	<p>Localiser les sites susceptibles de recevoir des nouvelles constructions à usage agricole.</p>	<p>Exclure les activités touristiques non respectueuses de l'environnement.</p>	<p>Limiter l'implantation d'abris à chevaux et de constructions éparées dans le terroir agricole.</p>	<p>Promouvoir la réutilisation des locaux vides à des fins de logements (réaffectation des granges par exemple)</p>
<p>Imposer des normes de stationnement suffisantes pour limiter le stationnement sur rue.</p>	<p>Stopper le mitage en cours sur les hauteurs du village et fixer des limites franches à l'urbanisation.</p>	<p>Encourager l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage dont ils sont des éléments d'animation.</p>	<p>Maintenir et entretenir les itinéraires pédestres et équestres.</p>	<p>Interdire la construction dans les espaces soumis à des risques d'inondation.</p>	<p>Permettre le remplissage des espaces libres dans la trame urbaine.</p>
<p>Etudier en détail les implantations le long des voies pour respecter certains alignements architecturaux.</p>	<p>Préserver les points de vue sur Leymen et la vallée de la Birsig.</p>				<p>Stopper la dispersion spatiale du bâti et favoriser le remplissage cohérent des vides du tissu existant.</p>
<p>Maîtriser la pollution des eaux de surface par les systèmes d'assainissement.</p>	<p>Limiter la progression de la forêt et la fermeture du paysage sur les versants.</p>				

Commune de Liebenswiller



Plan Local d'Urbanisme

approuvé

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.c. Document graphique

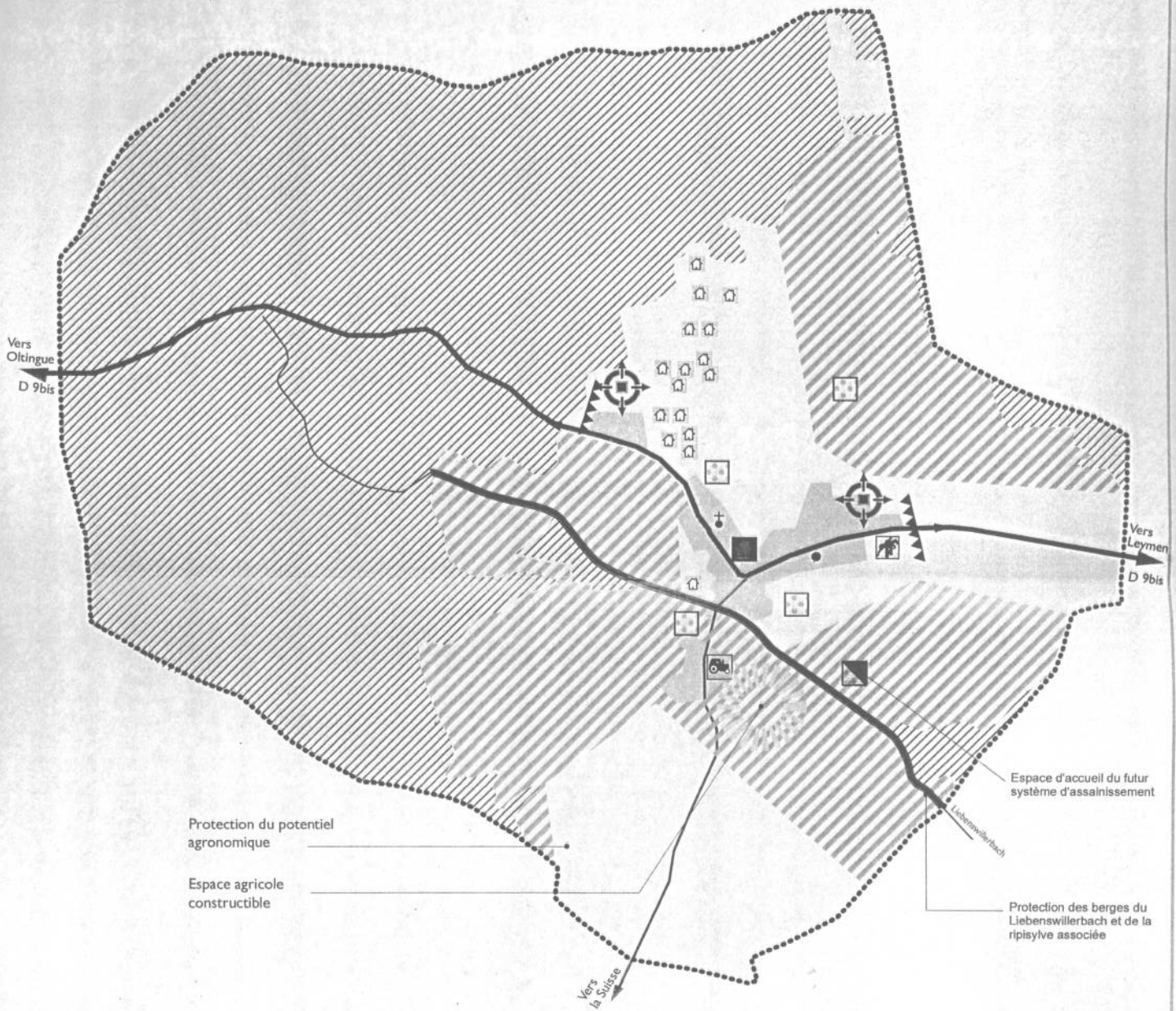
PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 21 mars 2006

Le Maire



Mars 2006

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) COMMUNE DE LIEBENSWILLER



Occupation du sol

- Forêt
- Espace dominante agricole
- Espace urbain

Réseau

- Route principale
- Route secondaire

Hydrographie

- Cours d'eau

Limite administrative

- Limite communale

Bâtiment, Infrastructure

- Mairie
- Eglise

Orientations

Développement économique

- Extension de la zone urbaine
- Limite à l'urbanisation
- Bâti déconnecté ou isolé

Aménagement

- Futur système d'assainissement
- Installation classée agricole
- Centre équestre
- Maintien des capacités agricoles
- Protection du patrimoine urbain

Transport

- Axe de transit nuisant

Environnement

- Protection des vergers
- Ripisylve
- Protection de la forêt
- Paysage sensible à protéger