

URSCHENHEIM

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



P.L.U. approuvé par Délibération du
Conseil Municipal du 30 juin 2006



Le Maire
Georges Poncelet

2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Plan Local d'Urbanisme approuvé



LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME STIPULE QUE :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

L'ARTICLE L.121-1 RAPPELLE QUE :

« ...les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

- ***l'équilibre entre le renouvellement urbain**, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- ***la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- ***une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, de pollutions et des nuisances de toute nature.*
(...) »

L'ARTICLE L.123-1 (MODIFIE PAR LA LOI URBANISME ET HABITAT DU 2 JUILLET 2003 DISPOSE QUE LES PLANS LOCAUX D'URBANISME :

*« ... comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.»*

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION TOUT EN ASSURANT LA BONNE INTEGRATION DES NOUVEAUX HABITANTS

<p>MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION POUR :</p> <p>□ Bien accueillir les nouveaux habitants</p>	<p>Urschenheim a enregistré une augmentation de 12,3 % entre 1990 et 1999. La commune compte aujourd'hui 639 habitants, contre 569 en 1990. Cette progression est le résultat conjuguant un solde migratoire et un solde naturel positifs.</p> <p>Aucune opération de type lotissement n'ayant été mise en œuvre ces dernières années, la commune a vu sa population augmenter de façon mesurée.</p> <p>Mais le positionnement de la commune en deuxième couronne colmarienne en fait un secteur de plus en plus attractif.</p>	<p>→ L'offre de terrains à bâtir doit privilégier les petites opérations, de façon à ne pas voir la population communale augmenter trop rapidement. Les possibilités d'extension ne devraient pas permettre la construction de plus d'une cinquantaine de maisons neuves au cours des dix prochaines années.</p> <p>Des possibilités d'accueil existent :</p> <p>→ de part et d'autre de la rue des Cerisiers ;</p> <p>→ le long de la rue des Lilas ;</p> <p>→ entre la rue des Lilas et la rue de la 1ère Armée Française ;</p> <p>→ à l'intérieur du tissu villageois où il reste quelques parcelles non bâties ;</p> <p>→ dans les anciennes granges qui peuvent également évoluer vers des logements collectifs, ce qui permettrait de développer l'offre locative nécessaire au maintien des jeunes dans le village.</p>
	<p>Afin d'assurer au mieux l'accueil des nouveaux habitants, l'offre de terrains à bâtir doit être modérée.</p> <p>Il est nécessaire de ne pas prévoir des possibilités d'extension trop importantes : une offre globale d'environ 50 constructions pour les 10 ans à venir permettrait de maintenir le rythme de constructions actuel de 4 à 5 maisons par an.</p> <p>L'offre locative pourrait être améliorée par la transformation d'anciennes granges et par la création de nouveaux logements collectifs. Ces derniers ne devraient toutefois pas dépasser 5 logements par opération.</p>	

<p>□ Permettre aux jeunes de rester au village</p>	<p>La diminution constante des classes des 0-19 ans et des 20-39 ans depuis 1982 et l'augmentation parallèle des populations les plus âgées (50-59 ans, 60-74 ans, et 75 ans et plus) démontre nettement la tendance au vieillissement de la population.</p>	
<p>□ S'adapter aux capacités des équipements publics existants</p>	<p>Les extensions urbaines ne devront pas entraîner la création d'une nouvelle école.</p> <p>Les extensions ne seront possibles que dans la mesure où les réseaux existent ou que leur financement soit programmé.</p>	
<p>□ Promouvoir des modes de déplacements alternatifs</p>	<p>Les développements de la commune devront s'organiser afin de limiter les déplacements à l'intérieur du village : l'urbanisation dans la continuité de l'existant, sans s'éloigner des services publics (écoles notamment) est nécessaire.</p> <p>Pour les déplacements pendulaires des alternatives à la voiture existent dans certains cas (ramassage des ouvriers organisés par certaines entreprises). Elles sont à encourager.</p> <p>Les extensions du village ne doivent pas contribuer à augmenter de façon significative les besoins de déplacements.</p>	

PRESERVER LE CADRE VILLAGEOIS

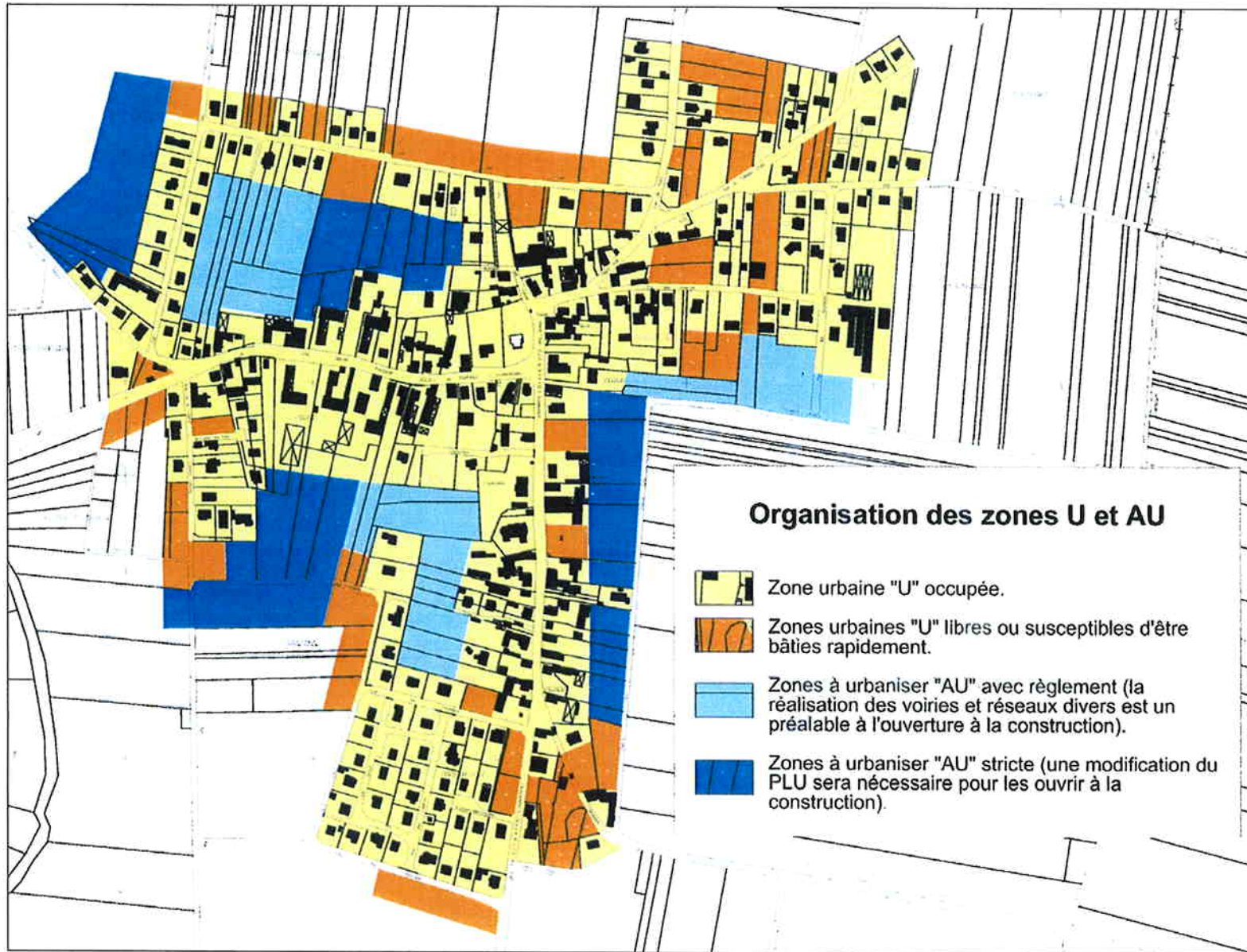
<p>DELIMITER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE</p>	<p>Les extensions récentes du village se sont réalisées selon des logiques de « réseaux » et en fonction des opportunités foncières.</p> <p>Elles ont entraîné un développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> linéaire le long des voies existantes <input type="checkbox"/> à l'arrière de secteurs, par la mise en place d'impasses privées. <p>La poursuite de ce type d'urbanisation risque de conduire à long terme à un gaspillage de terrain, contraire à un développement harmonieux et durable du village.</p> <p>De plus, la commune ne dispose pas actuellement de réserve foncière. Les développements du village dépendent donc de l'initiative privée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Définir les limites d'extension du village. → Favoriser l'urbanisation sous forme d'opérations permettant une bonne distribution du foncier et des équipements publics (voirie et réseaux). → Mettre en oeuvre les principes d'aménagement des futurs secteurs d'extension tels que définis dans les orientations d'aménagement. → Assurer une cohérence du tracé des réseaux et des accès (emplacements réservés, amorces de tracés de voirie interne...) → Assurer, quand c'est possible, le bouclage des quartiers.
<p>HIERARCHISER LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT</p>	<p>Une bonne gestion des équipements communaux impose une hiérarchisation des secteurs de développement, au regard notamment du niveau des équipements publics (réseaux, école...) existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Définir les secteurs d'extension prioritaires (et mettre en œuvre le zonage correspondant). → Prévoir les amorces de voirie nécessaires aux secteurs à urbaniser dans un deuxième temps (emplacements réservés, ou acquisition foncière amiable).

**DEFINIR DES LIMITES
D'EXTENSION AU VILLAGE**


La rigole de Widensolen
constitue une limite naturelle à
ne pas franchir.

Des limites d'extension doivent être
actées afin d'éviter un étalement
du village le long des axes.

La façade Est du village est
protégée pour son intérêt
paysager par le Schéma
Directeur.



PRESERVER LES CARACTERISTIQUES ACTUELLES DU PATRIMOINE BÂTI

<p>PERENISER LA STRUCTURE ANCIENNE DU VILLAGE</p>	<p>Le village s'est organisé autour de la fonction agricole, ce qui a conduit à une typologie rurale des constructions.</p> <p>En particulier, les corps de fermes font partie du patrimoine villageois et doivent à ce titre être préservés et valorisés.</p>	<p>→ Préserver les caractéristiques du tissu ancien du village (volumes, implantation, aspect des constructions) par un zonage et un règlement appropriés.</p>
<p>ANTICIPER LA TRANSFORMATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES EN LOGEMENTS</p>	<p>L'évolution des granges, liée à celle des exploitations, doit être maîtrisée.</p>  <p>Il s'agit d'éviter qu'elles ne soient démolies systématiquement, alors qu'elles pourraient être transformées et abriter des logements collectifs.</p>	<p>→ Préserver les volumes des anciennes granges et favoriser leur transformation plutôt que leur démolition.</p> <p>→ Etendre le permis de démolir (qui existe dans le cadre de la protection de l'église classée monument historique) à l'ensemble des zones bâties du village.</p>

INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE TISSU BÂTI

ASSURER UNE BONNE INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions (toiture, coloration des façades...) est un élément important d'intégration (ou de non intégration) des constructions dans le paysage.



→ Assurer une certaine homogénéité de l'aspect des constructions (pente des toits, teintes claires...) au travers du règlement.

Il existe un fort contraste entre le centre ancien et les nouvelles constructions. Ces dernières sont marquées par la présence d'une végétation arborée importante en façade sur rue.



→ Une réflexion sur l'utilisation du végétal dans le tissu urbain permettrait de réduire ce contraste.

<p>CONCILIER LES IMPERATIFS LIES A LA PRESENCE DE L'EAU ET LE SOUCI D'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La proximité de la nappe en période de hautes eaux a des conséquences sur les formes du bâti. Les caves souterraines ne sont pas possibles. Dès lors, le risque existe de voir apparaître des constructions sur "taupinière" où la cave est construite au niveau du terrain naturel et les abords remblayés par des apports de terres devant former des terrasses.</p>	<p>→ Le règlement du PLU doit déterminer une hauteur maximale d'implantation de la dalle de rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel avant travaux. L'objectif est de limiter la hauteur des remblais éventuels.</p>
<p>PERMETTRE LA CREATION DE LA SALLE DES FETES</p>	<p>Le projet de salle des fêtes doit s'édifier à proximité du terrain de football.</p>	<p>→ Adapter le règlement en conséquence.</p>

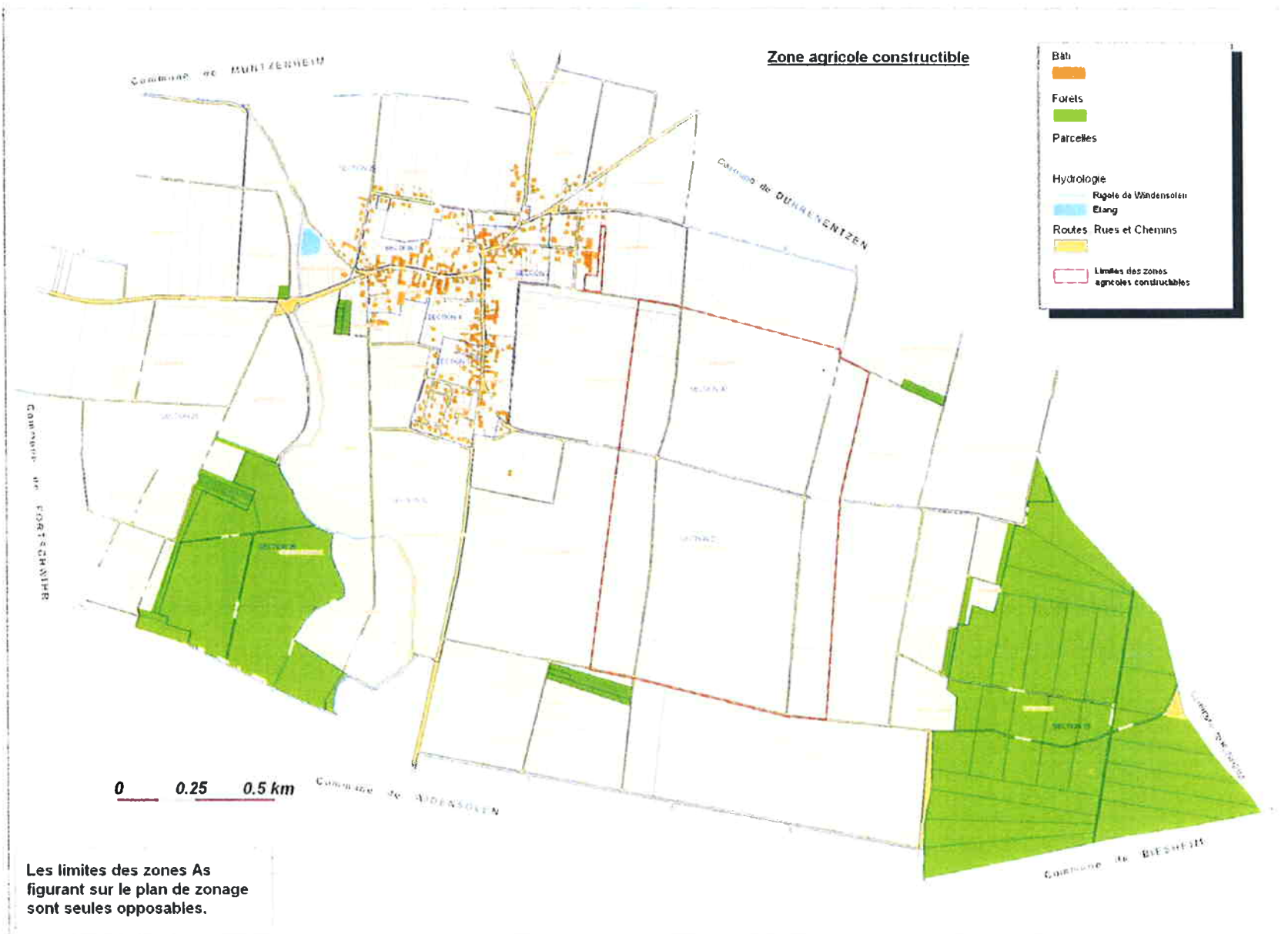


PRENDRE EN COMPTE LES IMPERATIFS TECHNIQUES LIES AUX DIFFERENTS RESEAUX

<p>INTEGRER L'ENSEMBLE DES RESEAUX DANS LE DOMAINE PUBLIC</p>	<p>Des réseaux passent actuellement dans des parcelles privées dans la Rue des Champs.</p>	<p>→ Mettre en place un emplacement réservé permettant à terme d'intégrer ces réseaux dans le domaine communal, afin d'assurer leur pérennité.</p>
<p>PROGRAMMER ET ENCADRER LES EXTENSIONS DES RESEAUX</p>	<p>Des équipements complémentaires du réseau d'assainissement sont prévus par le SIVOM de Durrenentzen.</p>	<p>→ Permettre la réalisation d'une station de relevage (rue des Champs). → Permettre le futur raccordement à la station d'épuration de Colmar.</p>
	<p>La réalisation de nouveaux réseaux nécessaires aux secteurs d'extension du village seront pris en charge par les futurs constructeurs.</p>	<p>→ La Participation pour Voirie Nouvelle et Réseaux a été instaurée par décision du conseil municipal en date du 1^{er} Février 2002. Elle sera mise en œuvre progressivement, au gré des extensions.</p>
<p>AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION DANS L'ENSEMBLE DU VILLAGE</p>	<p>Les véhicules sont majoritairement stationnés le long des rues, ce qui nuit à une bonne fluidité du trafic.</p>	<p>→ Le règlement devra imposer la création de places de stationnement en dehors du domaine public. → Des circulations réservées aux piétons et aux cyclistes seront créées pour favoriser les déplacements (notamment des enfants) à l'intérieur du village.</p>

SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

<p>AUTORISER LES ACTIVITES NON NUISANTES A L'INTERIEUR DU VILLAGE</p>	<p>Seules des activités non nuisantes, telles que les commerces de proximité et les services, peuvent être admises à l'intérieur du village.</p> <p>Aucune zone artisanale ou d'activité n'est prévue.</p>	<p>Adapter le règlement en conséquence.</p>
<p>DEFINIR UNE ZONE AGRICOLE CONSTRUCTIBLE</p>	<p>Il n'existe pas de projet de sortie d'exploitation agricole à court terme. Il convient toutefois d'anticiper ce type de demande.</p>	<p>→ Opérer une distinction précise entre espace agricole constructible et espace agricole inconstructible.</p>
	<p>Une exploitation horticole est implantée en bordure est du village, qui doit pouvoir s'étendre.</p>	<p>→ Permettre l'extension de l'activité horticole.</p>



PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES

PROTEGER LA FAÇADE EST DU VILLAGE	Cette façade est classée « patrimoniale » dans le Schéma Directeur et doit être protégée à ce titre.	→ Fixer une limite à la zone constructible à l'arrière des constructions existantes.
PROTEGER LA RIPISYLVE DE LA RIGOLE DE WIDENSOLEN	Le cortège végétal de la rigole de Widensolen doit être préservé.	→ Les berges de la rigole (sur une profondeur de deux mètres) feront l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.
PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS PRESENTANT UN INTERET ECOLOGIQUE MAJEUR	La future Zone de Protection Spéciale des zones agricoles de la Hardt Nord, et la ZNIEFF des forêts sèches de la Hardt Nord doivent être prises en considération.	→ Préserver ces espaces par un zonage adapté.
MENAGER DES ESPACES DE TRANSITION AUTOUR DU VILLAGE	Les jardins, vergers et zones de jachères autour du village ménagent un espace de transition entre le village et les cultures nécessaire au bien-être des habitants.	→ Le PLU doit favoriser la conservation ou la création de tels espaces en cas d'extension.

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES

Les berges de la rigole de Widensolein et leur végétation doivent être préservées. Elles seront classées en Espace Boisé Classé sur une profondeur de 2 mètres.

Il est souhaitable de ménager des jardins, vergers ou zones de jachère à la périphérie des zones construites pour créer un espace de transition avec les cultures.

Les zones agricoles de la Hardt Nord doivent être préservées.

Les boisements doivent être protégés par un zonage spécifique.

La façade Est du village est protégée pour son intérêt paysager par le Schéma Directeur.

