

BREUSCHWICKERSHEIM

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 07 Avril 2006



Arthur ZEISSLOFF
Adjoint délégué

Le Maire

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



PLU approuvé le 07 avril 2006



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 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 :

- 1. 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 ;*
- 2. 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 ;*
- 3. 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 (modifié 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. »

FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS TOUT EN PRÉSERVANT LE CARACTÈRE « VILLAGEOIS » DE BREUSCHWICKERSHEIM

<p>FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS POUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Inverser le processus de perte de population □ Enrayer le phénomène de vieillissement de population 	<p>Breuschwickersheim connaît une baisse constante de sa population, depuis 1982. La commune comptait 1 093 habitants en 1999, contre 1 183 habitants en 1982.</p> <p>Cette situation est le résultat d'un solde naturel à peine positif, cumulé à un solde migratoire devenu négatif.</p> <p>Ce phénomène est unique à l'échelle du canton ou de la Communauté de Communes, les autres communes étant dans une démarche de progression constante du nombre de leurs habitants.</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>Une augmentation de 15 % de la population actuelle sur une dizaine d'années semble être le maximum acceptable pour la commune.</p> <p>L'offre de logements peut se situer :</p> <ul style="list-style-type: none"> → au niveau de petites opérations de constructions (logements individuels ou petits collectifs) ; → à l'intérieur du tissu villageois où il reste quelques parcelles non bâties ; → dans les anciennes granges qui évoluent aujourd'hui vers des logements collectifs, ce qui permet de développer l'offre locative nécessaire au maintien des jeunes dans le village.
<p>TOUT EN PRÉSERVANT LE CARACTÈRE VILLAGEOIS DE BREUSCHWICKERSHEIM</p>	<p>Breuschwickersheim se situe à mi-chemin entre Strasbourg et Molsheim, toutes deux accessibles en moins de 20 minutes, ce qui en fait un secteur susceptible d'être soumis à de fortes pressions dès lors que des terrains seront constructibles.</p> <p>Celles-ci se renforceront avec la mise en place du futur Grand Contournement Ouest. Il est donc nécessaire d'encadrer les développements du village, afin que celui-ci préserve son caractère typique, et ne se transforme pas en une banale banlieue de Strasbourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Prendre en compte les évolutions possibles à l'intérieur du village (granges, constructions à l'arrière de bâtiments existants...); → Limiter le nombre de logements possibles à l'intérieur des anciens bâtiments agricoles, en travaillant sur la densité de construction ; → Adapter la superficie des zones d'extension aux capacités du village à absorber de nouvelles populations .

<p>□ S'adapter aux capacités des équipements publics existants</p>	<p>Les développements de l'urbanisation doivent permettre de maintenir les effectifs scolaires, afin d'éviter la fermeture de certaines classes.</p>	<p>→ Une augmentation de la population est souhaitable pour éviter la fermeture de certaines classes.</p>
	<p>Les extensions ne seront possibles que dans la mesure où les réseaux existent ou que leur financement est programmé.</p>	<p>→ La localisation des zones d'extension doit se faire en fonction des possibilités de raccordement aux différents réseaux.</p>
<p>□ Promouvoir des modes de déplacements alternatifs</p>	<p>Les développements de la commune devront s'organiser dans un souci de limiter les déplacements automobiles 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>→ La voirie créée dans le cadre des extensions futures doit orienter le trafic routier vers l'extérieur du village, tout en favorisant les déplacements piétons et cyclistes vers le centre ;</p> <p>→ Prévoir les réserves foncières (inscription en emplacements réservés) nécessaires à la création ou à l'aménagement de voies.</p>

PRESERVER LE CADRE VILLAGEOIS

DÉLIMITER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU VILLAGE

Les extensions récentes du village se sont réalisées :

- ❑ selon des logiques de « réseaux »
- ❑ en fonction des opportunités foncières
- ❑ à l'intérieur du village, dans d'anciennes dépendances agricoles.

Elles ont entraîné un développement :

- ❑ linéaire le long des voies existantes
- ❑ à l'arrière de lignes de constructions, par la mise en place d'impasses
- ❑ la démolition de bâtiments agricoles typiques du village

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 et à une « défiguration » du vieux bourg.

Les risques sont d'autant plus forts que la commune ne dispose pas actuellement de réserve foncière. Les développements du village dépendent donc de l'initiative privée.

→ Définir les limites d'extension du village, notamment au nord.

→ Organiser les développements du village à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle, en créant de véritables liens entre les lotissements « Belle-Vue » et « Violettes ».

→ Favoriser l'urbanisation sous forme d'opérations permettant une bonne distribution du foncier et des équipements publics (voirie et réseaux) dans une vision à long terme du développement communal (structurer la voirie pour anticiper les développements futurs).

→ Définir des principes d'aménagement des futurs secteurs d'extension et les retranscrire dans les différents documents du PLU.

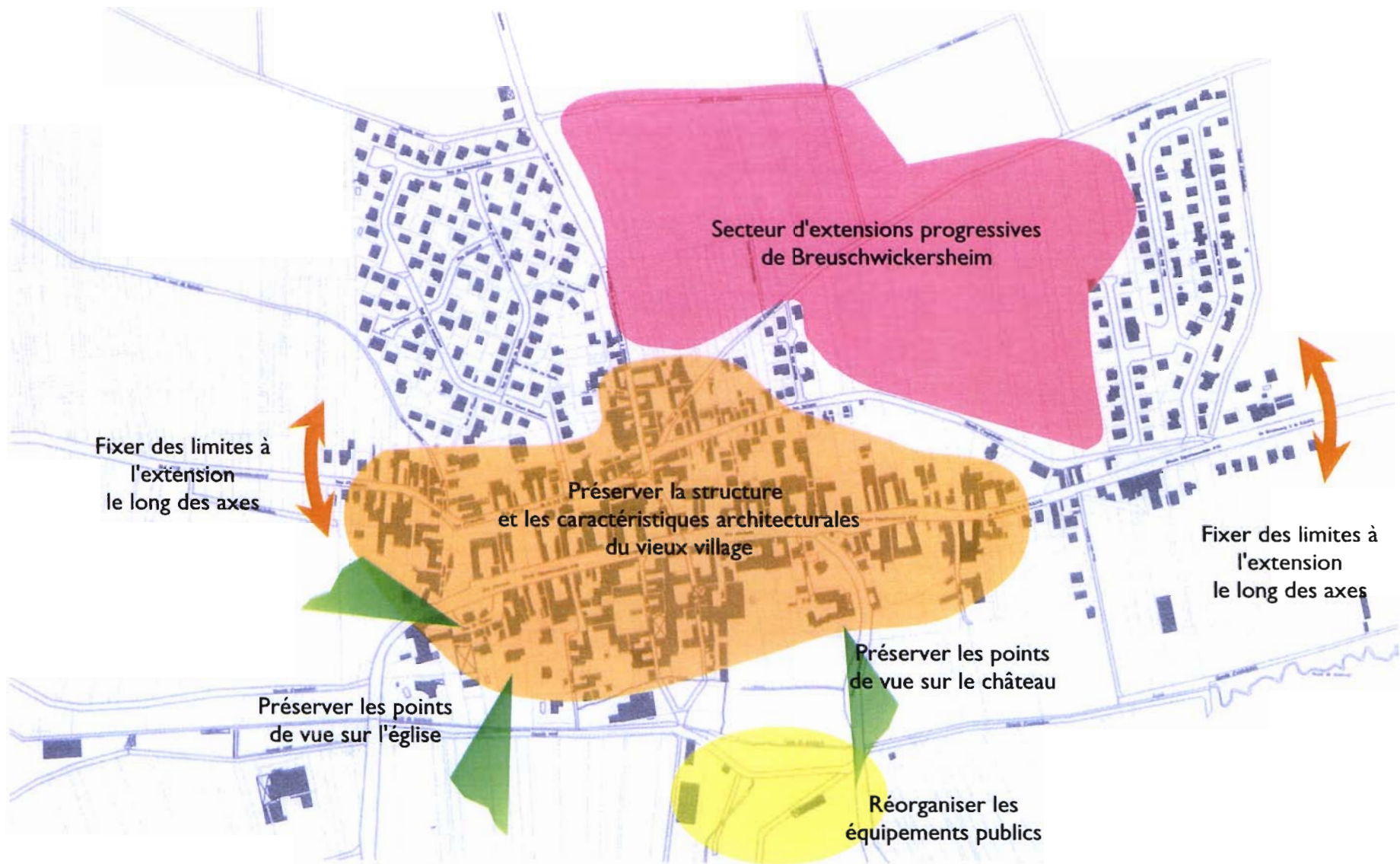
HIÉRARCHISER LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

Une bonne gestion des équipements communaux impose une hiérarchisation des secteurs de développement, pour éviter un développement trop rapide ou mal maîtrisé, générateur de surcoûts pour la mise en place des équipements publics.

→ Définir les secteurs d'extension prioritaires en mettant en œuvre le zonage correspondant (IAU pour les secteurs prioritaires et IIAU pour les secteurs urbanisables à long terme).

→ Se doter d'outil de maîtrise foncière en instaurant le Droit de Prémption Urbain dès l'approbation du présent PLU, afin de maîtriser l'urbanisation progressive de la commune.

→ Prévoir les amorces de voirie et dimensionner les réseaux en prenant en compte les secteurs à urbaniser dans un deuxième temps (voir « Les orientations d'aménagement »).



PRÉSERVER LES CARACTERISTIQUES ACTUELLES DU PATRIMOINE BÂTI

PÉRENISER LA STRUCTURE ANCIENNE DU VILLAGE

Le village s'est organisé autour de la fonction agricole, ce qui a conduit à une typologie rurale des constructions, typique du Kochersberg.



En particulier, les corps de fermes font partie du patrimoine villageois et doivent à ce titre être préservés et valorisés.

→ Préserver les caractéristiques du tissu ancien du village (volumes, implantation, aspect des constructions) par un zonage et un règlement appropriés.

PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DU VILLAGE

Le vieux village compte de nombreux bâtiments ou ensembles remarquables, souvent anciens, qui contribuent à l'image attractive de Breuschwickersheim.



Les clôtures ainsi que les porches assurent un front bâti continu à l'intérieur du village. Il est important de les préserver.

→ Identifier ces ensembles patrimoniaux et préserver leurs caractéristiques par des dispositions réglementaires adaptées.

→ Autoriser le « schlupf » (espace nécessaire au débord de toiture) dans le vieux village.

→ Adapter le règlement pour ce qui concerne la typologie des clôtures et leur aspect.

**ENCADRER LA
TRANSFORMATION D'ANCIENS
BATIMENTS AGRICOLES EN
LOGEMENTS**

L'évolution des granges, liée à celle des exploitations, doit être maîtrisée.



Il s'agit d'éviter qu'elles ne soient démolies systématiquement, alors qu'elles pourraient être transformées et participer ainsi au renouvellement urbain, tout en préservant la structure ancienne du village.

→ Préserver les volumes des anciennes granges et favoriser leur transformation plutôt que leur démolition.

→ Etendre le permis de démolir (qui existe dans le cadre de la protection du château, classé monument historique) à l'ensemble des zones bâties du village.

**PRENDRE EN COMPTE LES
BESOINS DES ACTIVITÉS
AGRICILES**

L'activité agricole encore très présente dans le vieux village a des besoins spécifiques, en termes de bâtiments (silos, hangars, granges...).

→ Prendre en compte ces besoins spécifiques dans le règlement.

INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE TISSU BÂTI

ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION 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.

→ Définir quelques règles de base pour les constructions, de manière à assurer une cohérence d'ensemble (implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, pente des toits, couleur des façades...).

→ Définir des règles de base permettant la bonne intégration des nouveaux bâtiments agricoles (couleur et matériaux,...)

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.



→ Une réflexion sur l'utilisation du végétal dans le tissu urbain permettrait de réduire ce contraste. Les futurs constructeurs seront sensibilisés à ce point.

<p>PRENDRE EN COMPTE LA TOPOGRAPHIE POUR ASSURER UNE MEILLEURE INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS</p>	<p>A l'intérieur du village, des parcelles longues reliant la rue d'Osthoffen et la Rue Principale par exemple sont soumises à un dénivelé relativement important. L'impact visuel de nouvelles constructions peut alors être très fort, et il est nécessaire de réfléchir aux modalités d'urbanisation de ces secteurs très sensibles.</p>	<p>→ Le règlement du PLU devra prévoir des dispositions prenant en compte le dénivelé de certaines parcelles, et des règles spécifiques à certains tronçons de rues seront à mettre en place.</p>
	<p>A l'extérieur du village, certaines limites ne doivent pas être franchies pour éviter que les constructions n'apparaissent en crête.</p>	<p>→ La délimitation des zones d'extension, ainsi que la hauteur des constructions devra permettre de ne pas dépasser les lignes de crêtes.</p>
<p>PROTÉGER LES VUES SUR LE CHATEAU ET SUR L'ÉGLISE</p>	<p>Le château de Breuschwickersheim, classé Monument Historique, bénéficie aujourd'hui encore d'un environnement relativement préservé. Il ne doit pas être masqué par de nouvelles constructions.</p> <p>L'église n'est réellement perceptible que depuis le sud et l'ouest du village. Ses abords doivent être préservés afin de maintenir les perspectives visuelles vers cet édifice.</p>	<p>→ Prévoir un zonage rendant inconstructible les abords du château et préservant les espaces naturels.</p> <p>→ Définir finement les zones constructibles autour de l'église.</p>
<p>PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS</p>	<p>Des réflexions sont actuellement en cours concernant l'évolution des équipements sportifs implantés au sud du village.</p> <p>Un projet d'extension de la déchetterie est à l'étude.</p>	<p>→ Prévoir des zonages spécifiques, adaptés à ces équipements.</p>

INTÉGRER LES PROBLÉMATIQUES DE DÉPLACEMENTS

<p>SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS A L'INTÉRIEUR DU VILLAGE</p>	<p>La Rue Principale et la rue d'Ittenheim supportent un trafic de transit très important.</p> <p>Des problèmes de sécurité sont rencontrés au niveau de certains carrefours et dans des rues trop étroites ou trop rectilignes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Bien positionner les futurs accès aux nouvelles zones d'extension, pour éviter d'aggraver la situation. → Sécuriser les déplacements piétons et cyclistes, par la mise en place de cheminements spécifiques, notamment vers les écoles. → Concevoir la structure viaire des nouveaux quartiers de manière à orienter le trafic routier vers l'extérieur du village.
<p>PRÉSERVER LES LIENS VERS LE TISSU COMMERCIAL DU CENTRE DE VILLAGE</p>	<p>Les nécessités de sécuriser les déplacements ne doivent pas conduire à faire de Breuschwickersheim un « village dortoir ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Décourager le trafic de transit, mais préserver les possibilités de déplacements internes au village (accès aux commerces et services) ; → Favoriser les possibilités de circulation cycliste et piétonne vers le centre du village (accès aux commerces et services).
<p>AMÉLIORER 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>	<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement devra imposer la création de places de stationnement en dehors du domaine public.

SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

<p>AUTORISER LES ACTIVITÉS 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>→ Adapter le règlement en conséquence.</p>
<p>ASSURER LA PÉRENISATION DES ACTIVITÉS EXISTANTES</p>	<p>Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, qu'il s'agisse des activités commerciales, industrielles, ou artisanales.</p>	<p>→ Adapter le zonage et le règlement dans la mesure de la compatibilité de ces activités avec la fonction résidentielle.</p>
<p>PRÉSERVER LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</p>	<p>L'activité agricole contribue fortement à la diversité du tissu économique. Ses besoins d'évolution doivent être pris en compte.</p>	<p>→ Eviter l'étalement urbain trop consommateur d'espace, ou un morcellement rendant la valorisation de ces terres plus difficile</p> <p>→ Prévoir un secteur spécifique pour les sorties d'exploitation.</p>
<p>PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU VILLAGE</p>	<p>Le tissu économique local est diversifié. Cet atout doit être préservé en permettant son développement.</p>	<p>→ Réfléchir à la mise en place d'une zone d'activités, en lien avec la Communauté de Communes.</p>

INCLURE LES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET

<p>PÉRENISER LES LOGIQUES D'IMPLANTATION ORIGINELLES DU VILLAGE</p>	<p>Le village s'est développé en fonction de l'orientation et en recherchant la proximité des axes de déplacements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → S'inspirer de cette structure d'origine pour la définition des nouveaux secteurs constructibles. → Préserver les crêtes de toute construction. → Organiser les développements du village en prenant en compte les phénomènes de ruissellement et d'érosion liés aux pentes et à la nature du sol.
<p>PRENDRE EN COMPTE LA SENSIBILITÉ DES SOLS À L'ÉROSION</p>	<p>Le ruissellement important sur loess et l'orientation des pentes risquent de provoquer des coulées de boues dans le village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Concevoir l'orientation des voiries et la collecte des eaux de ruissellement dans les zones d'extension en fonction de ce risque.
<p>PROTEGER LES MILIEUX NATURELS LES PLUS REMARQUABLES DU BAN COMMUNAL</p>	<p>La zone de polyculture de l'ouest du ban communal et les boisements linéaires le long des routes, chemins et cours d'eau doivent être préservés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Mettre en œuvre un zonage approprié, une protection adaptée à la prise en compte du projet de Grand Contournement Ouest et un classement en Espace Boisé Classé pour les boisements linéaires les plus sensibles.
<p>PRÉSERVER LES PAYSAGES SPÉCIFIQUES DE BREUSCHWICKERSHEIM</p>	<p>La zone de polyculture de l'ouest du ban communal et le fond de vallon du Muhlbach constituent des unités paysagères essentielles pour le cadre de vie.</p> <p>L'ouest du ban communal (non remembré) constitue un espace remarquable du point de vue paysager.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver ces espaces par un zonage et un règlement appropriés.

	<p>Le village montre très rapidement son visage le plus pittoresque.</p>	<p>→ Préserver cet atout en évitant une banalisation des entrées du village par des constructions sans caractère.</p> <p>→ Eviter la banalisation de l'entrée nord du village, en créant un aménagement symétrique le long de la Route d'Ittenheim. Un Espace Boisé Classé sera mis en place en crête de talus.</p>
--	--	---

L'ouest du ban communal (non
remembré) constitue un espace
remarquable du point de vue paysager
qu'il faut préserver de l'urbanisation.



-  Zone urbaine.
-  Terres agricoles.
-  Prairies.
-  Vergers.
-  Cultures maraîchères ou de petits fruits.
-  Zone de polyculture.
-  Haies et boisements.
-  Alignements d'arbres.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

<p>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIÉS À LA PRÉSENCE D'ACTIVITÉS NUISANTES</p>	<p>Certaines activités économiques (silos, station service, élevage) présentes dans le village sont soumises à des réglementations spécifiques, liées à la nature des risques qu'elles sont susceptibles de générer.</p>	<p>→ Adapter le règlement et le zonage en conséquence, en prenant en compte les reculs de construction nécessaires.</p>
<p>PROTÉGER LES ESPACES INONDABLES</p>	<p>Le Muhlbach déborde lors des périodes de fortes précipitations.</p>	<p>→ Rendre inconstructibles les terrains correspondants. → Interdire les aménagements rendant l'épandage des crues plus difficile.</p>
<p>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES LIÉS À LA CIRCULATION SUR LA RD 45</p>	<p>La RD 45 est classée Route à Grande Circulation</p>	<p>→ Ne pas étendre l'urbanisation le long de cet axe.</p>

PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS SUPRA-COMMUNAUX

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG	Le territoire communal est concerné par les réflexions en cours sur le SCOTERS. Le PLU devra, à terme, être compatible avec les orientations du futur document.	→ Anticiper les décisions à venir pour éviter les remises en cause fondamentales.
LE GRAND CONTOURNEMENT OUEST	Ce projet routier touchera le ban communal à l'ouest. Les Services de l'Etat demandent que ce projet soit pris en compte par le P.L.U.	→ Ne pas créer de nouvelles nuisances, en préservant les secteurs proches du futur axe de toute construction. → Prévoir un emplacement réservé au bénéfice de l'Etat. → Autoriser les travaux prévus en emplacements réservés.