

COMMUNE DE BATZENDORF

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU arrêté

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Juin 2004

PLU en révision arrêté par délibération du Conseil Municipal
le 1^{er} juin 2004

Dollinger



Le Maire, Mme Isabelle DOLLINGER



AGENCE DE MULHOUSE
33A, rue de Bruebach
68100 MULHOUSE
Tél : 03 89 31 72 92

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT DU BAS-RHIN
Service Urbanisme et Aménagement
42, rue Jacques Kablé
67070 STRASBOURG



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I LES OBJECTIFS ET LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

1) GERER ET PRESERVER LE MILIEU NATUREL

La majeure partie du ban communal est modelée et occupée par l'activité agricole. A l'intérieur de cet espace, notamment dans les fonds de vallons, mais aussi en périphérie de la forêt au nord, s'insèrent des milieux diversifiés mais fragiles, notamment par rapport aux ruissellements et déversements des eaux pluviales. Ces espaces, "typifiés" par des rubans de végétation qui accompagnent les ruisseaux, représentent une structure importante, tant sur le plan de la diversification faunistique et floristique que sur le plan de l'enrichissement paysager. L'objectif de la commune est de préserver ces espaces, notamment dans la périphérie du village par les moyens suivants :

- le maintien à l'écart des zones humides, des secteurs d'extension de l'urbanisme
- la maîtrise de la qualité des eaux pluviales déversées dans les cours d'eau par la mise en place d'ouvrages de stockage et de dépollution en amont des déversoirs
- le maintien d'une présence arbustive en périphérie de l'urbanisation, à la fois filtre de transition paysagère entre l'agricole et l'habitat, mais également habitat important pour faune avicole et mammifère.

2) EQUILIBRER L'EVOLUTION PAYSAGERE ET L'ACTIVITE AGRICOLE

Le paysage de la commune est en grande partie le produit des activités agricoles à travers les siècles. Les évolutions récentes des modes d'exploitation, ainsi que les effets des opérations de remembrement, ont eu tendance à réduire la diversité paysagère et les micro – structures qui résultaient d'une diversité de cultures et du morcellement parcellaire. De même, on observe des difficultés à concilier évolution des pratiques agricoles et cohabitation avec les habitations proches.

L'importance de la pérennisation de l'activité de l'agriculture, dans des conditions économiquement viables, est évidente pour la gestion des paysages.

La commune a pour objectif de limiter la consommation des terres agricoles à l'extérieur du village pour les besoins de l'urbanisation.

La nécessité de permettre les sorties d'exploitation fait partie d'une politique de soutien de l'agriculture. Toutefois, les secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles implantations agricoles doivent se faire pour :

- maintenir un écart avec les secteurs d'habitat et leurs extensions
- éviter les zones sensibles sur le plan environnemental
- éviter les aires sensibles sur le plan du paysage visuel.

3) GERER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les statistiques relatives à l'évolution de la population montrent une augmentation annuelle récente, de l'ordre de 11 personnes par an. Ce volume de croissance est considéré comme souhaitable, à la fois pour assurer le maintien des structures scolaires, mais également pour mieux maîtriser l'intégration des nouvelles populations au sein du village. Toutefois, la maîtrise de cette augmentation s'avère difficile, notamment en fonction de l'attractivité du village liée à sa situation géographique et de sa proximité par rapport à l'axe de communication reliant Haguenau à Strasbourg.

4) METTRE EN CORRELATION LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET L'OFFRE FONCIERE DESTINEE A ACCUEILLIR DES EXTENSIONS URBAINES

La désignation des zones d'extension s'avère être un choix difficile. Ouvrir trop de zones à l'urbanisation immédiate expose la commune au risque de subir une croissance rapide sous l'effet de la pression foncière et la demande. Par contre, basé sur l'expérience acquise lors de la gestion ultérieure du développement, le simple fait de classer des secteurs en IAU ne garantit pas son ouverture à l'urbanisation. En effet, la commune fait à la fois l'objet d'une demande importante de foncier, destiné aux constructions, et d'un manque d'offres par rapport aux jeunes habitants du village désireux de s'y installer. Par ailleurs, nous avons constaté la prédominance des logements de taille importante, et le manque d'offres locatives dans la constitution du parc de logements. La commune a pour objectif d'identifier des surfaces à urbaniser qui correspondent aux objectifs de croissance démographique, mais également de favoriser une diversification de la typologie de logements.

Le choix des sites à urbaniser doit correspondre à plusieurs critères :

- éviter d'agrandir les limites de l'urbanisation en favorisant le développement des sites proches ou à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée
- allier le choix des zones de développement à la gestion logique du réseau d'assainissement
- éviter d'urbaniser des sites sensibles sur le plan paysager et environnemental
- structurer l'aménagement progressif des sites à urbaniser par la mise en place des schémas d'organisation qui assurent la cohérence globale de l'urbanisation.

5) FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La majorité de la population active se déplace hors de la commune. Par ailleurs, les entreprises déjà établies à l'entrée est de la commune, cherchent à se développer.

Afin de fixer une activité essentiellement artisanale sur la ban communal, et d'aider à l'équilibre du budget communal, la commune souhaite créer une offre foncière destinée à l'accueil des entreprises.

Au nord du ban communal, un ancien site d'extraction se situe à l'écart des secteurs habités ou sensibles du point de vue paysager. La volonté de la commune est d'accompagner tout projet susceptible de requalifier le site. L'accès est facile et direct depuis le contournement d'Haguenau au nord, et une association exploite un terrain d'ULM à proximité.

6) MAITRISER LA MUTATION DU TISSU BÂTI EXISTANT

L'enveloppe urbanisée de la commune occupe 41 Ha pour un parc de 280 logements (6,8 logements par hectare). Les développements sous forme de lotissements occupent peu de surface. On observe donc que même le tissu ancien n'est pas très dense en terme de nombre de logements à l'hectare. Les parcelles de taille importante occupées par une seule habitation sont nombreuses. Ces parcelles, apparemment denses par la présence de granges et d'anciennes dépendances, représentent une potentialité importante pour la densification du tissu du village. Toutefois, cette densification doit se faire à travers des opérations respectueuses de l'échelle et des formes d'implantation du tissu bâti traditionnel. La surdensification doit également tenir compte de la capacité des réseaux, notamment de l'assainissement et de la voirie, de l'acceptation de l'imbrication de nouvelles constructions.

7) AMELIORER LES CHEMINEMENTS A L'INTERIEUR DU VILAGE

Malgré une tendance d'extension du tissu bâti en direction de l'est, les distances entre les habitations et les principaux équipements (mairie, école, église, commerces, salle polyvalente, équipements sportifs) ne sont pas très importantes. Afin de favoriser les déplacements à pied et à vélo, tout projet de développement doit intégrer la volonté d'établir un maillage de chemins piétonniers ou cyclables facilitant les déplacements dans des conditions de sécurité optimales, pour limiter les déplacements véhiculaires.