

COMMUNE DE BATZENDORF

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Février 2011

PLU en révision approuvé par délibération du Conseil Municipal
Le 19 juillet 2005

Le Maire, Mme Isabelle DOLLINGER

Modification N°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal
Le 15 février 2011

Le Maire, Mme Isabelle DOLLINGER

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

I - PREAMBULE

| | |
|---|---|
| 1) LE CADRE JURIDIQUE | 5 |
| 2) L'HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME | 6 |
| 3) SITUATION ADMINISTRATIVE | 6 |
| 4) LOCALISATION GEOGRAPHIQUE | 9 |

II - ESPACES NATURELS

| | |
|---|----|
| 1) MILIEU PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE | 10 |
| 1.1 CONTRAINTES PHYSIQUES ET HYDROLOGIQUES | 10 |
| 1.2 MILIEUX NATURELS | 13 |
| 1.3 SITES ET SOLS POLLUES | 18 |
| 1.4 ORDURES MENAGERES | 18 |
| 1.5 QUALITE DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT | 19 |
| 1.6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE LIEES A L'ENVIRONNEMENT | 19 |
| 2) PAYSAGE | 20 |
| TYPOLOGIE ET ORGANISATION DES PAYSAGES | 20 |
| ELEMENTS VEGETAUX D'INTERET | 21 |
| LE GRAND PAYSAGE | 21 |
| LES ENJEUX PAYSAGERS | 21 |
| 3) SITES ARCHEOLOGIQUES ET MONUMENTS HISTORIQUES | 26 |

III - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

| | |
|--------------------------------------|----|
| 1) DEMOGRAPHIE | 26 |
| 2) POPULATION ACTIVE ET EMPLOI | 28 |
| 3) ACTIVITE AGRICOLE | 29 |
| 4) HABITAT | 32 |
| 5) L'ACTIVITE ECONOMIQUE | 36 |

IV - ESPACES URBANISES

| | |
|---------------------------------|----|
| 1) CROISSANCE URBAINE..... | 39 |
| 2) LES EQUIPEMENTS..... | 41 |
| 3) LES RESEAUX VIAIRES | 41 |
| 4) LES TRANSPORTS PUBLICS | 42 |

V - BILAN DU POS EN VIGUEUR

43

DEUXIEME PARTIE : LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET SES INCIDENCES

| | |
|--|----|
| <i>I - LES JUSTIFICATIONS DU PROJET RETENU PAR LA COMMUNE</i> | |
| 1) LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE..... | 45 |
| 2) LA JUSTIFICATION DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL | 47 |
| DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES..... | 48 |
| LA ZONE UA..... | 49 |
| LA ZONE UB..... | 51 |
| LA ZONE UC..... | 53 |
| LA ZONE UE..... | 54 |
| LA ZONE UX..... | 55 |
| LA ZONE IAU..... | 56 |
| LA ZONE IAU2..... | 57 |
| LA ZONE IAU3..... | 58 |
| LA ZONE IIAU..... | 59 |
| LA ZONE A..... | 60 |
| LA ZONE N..... | 61 |
| <i>II - LE ZONAGE</i> | 62 |
| <i>III - LES EMBLEMES RESERVES</i> | 64 |
| <i>IV - LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS ANTERIEUR</i> | 65 |
| <i>V - LA SUPERFICIE DES ZONES</i> | 68 |
| <i>VI - L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR</i> | 69 |
| <i>VII - LES CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES</i> | |
| 1) LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME | 72 |
| 2) LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE | 73 |
| 3) L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME | 74 |
| 4) INTEGRATION DANS LE PLU DES DISPOSITIONS CONTENUES DANS L'ARRETE PREFECTORAL DU 25 JUIN 1999 RECENSANT LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES BRUYANTES DANS LE DEPARTEMENT | 75 |
| 5) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE | 77 |

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

I PREAMBULE

1) LE CADRE JURIDIQUE

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que « *les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le **diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques** et précisent les **besoins répertoriés** en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services...* ».

Le nouvel article R.123-2 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« **Le rapport de présentation :**

1. expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1,
2. analyse l'état initial de l'environnement,
3. explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement, et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie inférieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles,
4. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

2) L'HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols de Batzendorf a été adopté le 12 juillet 1992, révisé le 2 décembre 1993 ; modifié le 22 Août 1996.

La municipalité a décidé d'engager une nouvelle révision afin de se doter d'un outil plus adapté aux nouveaux besoins de développement du territoire communal, notamment en matière de logement, et de mettre en valeur les paysages et le patrimoine bâti.

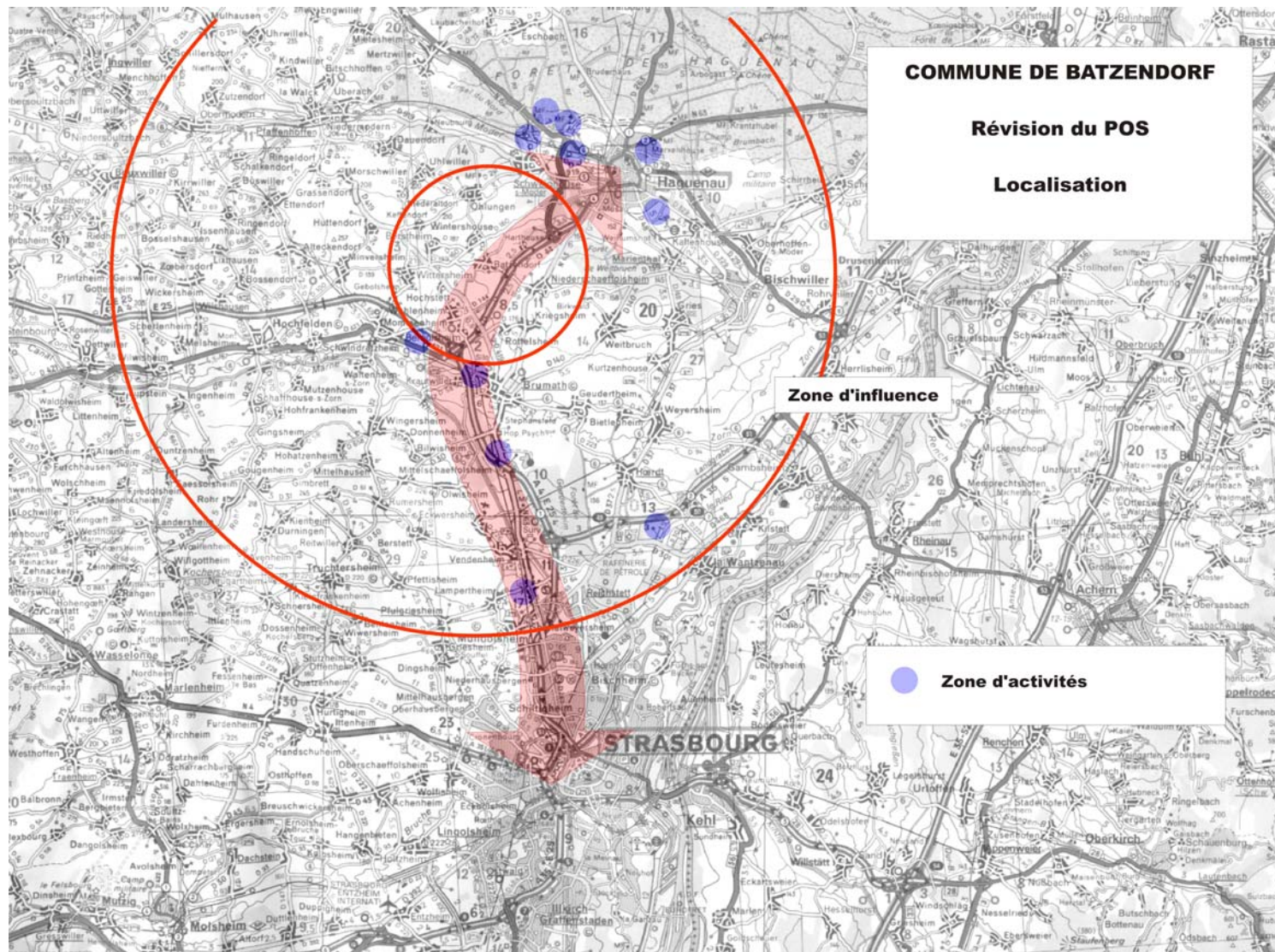
3) SITUATION ADMINISTRATIVE

Le ban de la commune de Batzendorf s'étale actuellement sur 674ha.

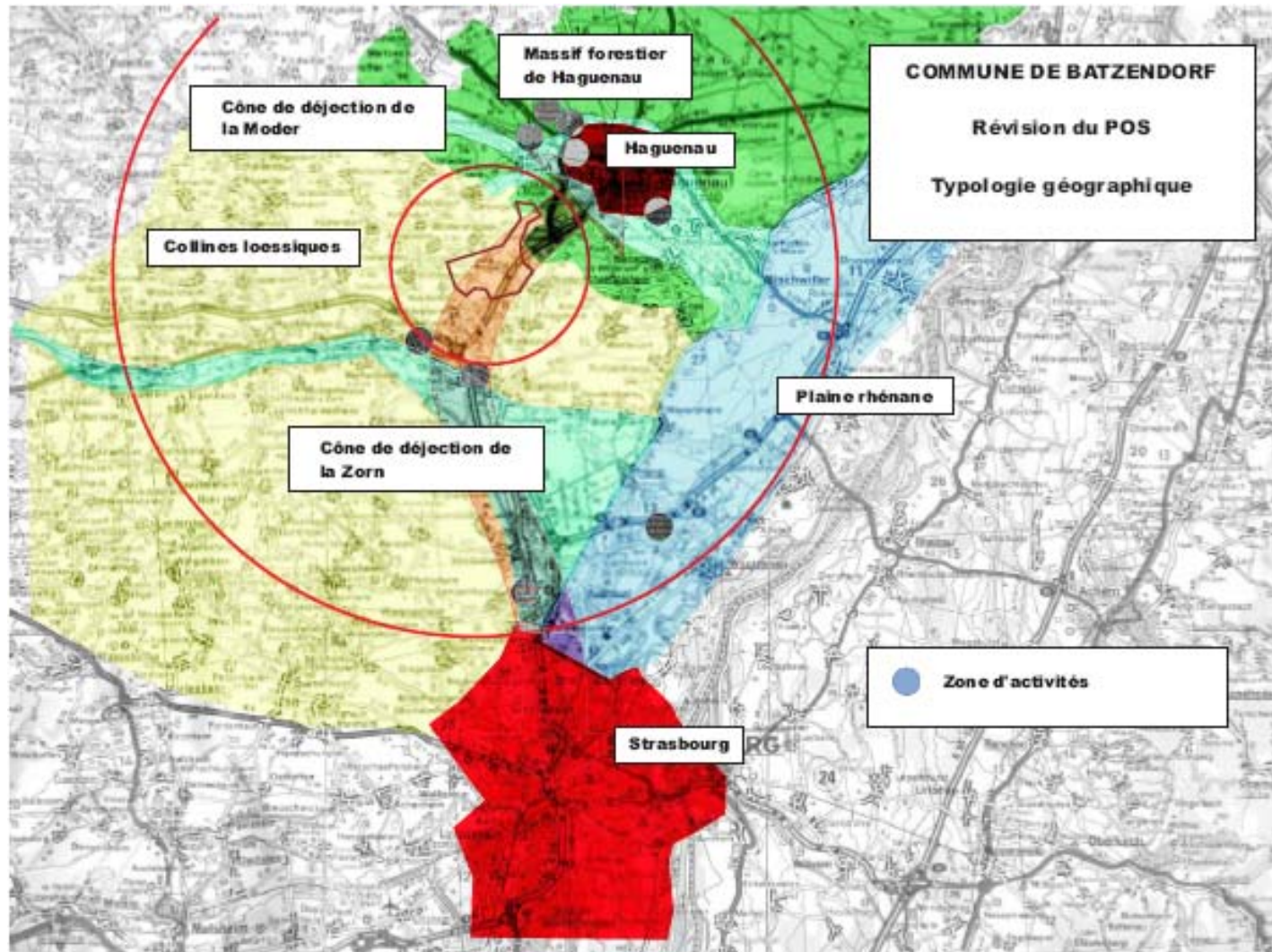
Batzendorf fait partie du canton de Haguenau.

Le POS de la commune dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Haguenau / Bischwiller, approuvé le 21 avril 1971.

CARTE LOCALISATION



CARTE TYPOLOGIE GEOGRAPHIQUE



4) LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le territoire communal se compose de trois entités physiques :

- Une grande partie de la commune appartient aux collines sous-vosgiennes.

Ce secteur est dénommé "collines de Brumath" et se caractérise par :

- un doux relief vallonné entrecoupé de ruisseaux;
- ces collines sont recouvertes d'une épaisse couche de loess (terre calcaire à la structure très fine) qui en fait les terres les plus riches au niveau agricole.

Outre le modelage des paysages agricoles, le caractère du milieu apporte des richesses biologiques.

- Au Nord de la commune; les cônes de déjection des rivières vosgiennes (Moder et Sauer) forment à contrario des terres pauvres et sableuses. Les forêts de Haguenau et de Weitbruch occupent ces terrains pauvres.
- Au sud, le cône de déjection de la Zorn borne les collines loessiques.

D'autre part, la position de Batzendorf, entre les deux pôles structurant que sont Strasbourg et de Haguenau, permet une bonne desserte routière de la commune et une demande importante en matière d'habitat.

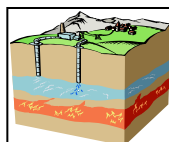
La commune de Batzendorf est traversée par :

- la RN 340 reliant Haguenau à l'A4 et à Strasbourg,
- la RD 419 reliant Brumath à Pfaffenhoffen,
- la RD 139 entrée principale de Batzendorf à l'Est,
- les RD 160 et 660 sont des axes plus secondaires.

II ESPACES NATURELS

1) MILIEU PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

1.1 CONTRAINTES PHYSIQUES ET HYDROLOGIQUES



Ces contraintes ont modelé les paysages et l'appropriation du sol.

Les 2/3 de la commune sont couverts de loess.

Les loess reposent sur les Marnes imperméables. Cela donne lieu à une nappe libre assez faible comparativement à la nappe rhénane à l'Est de la commune.

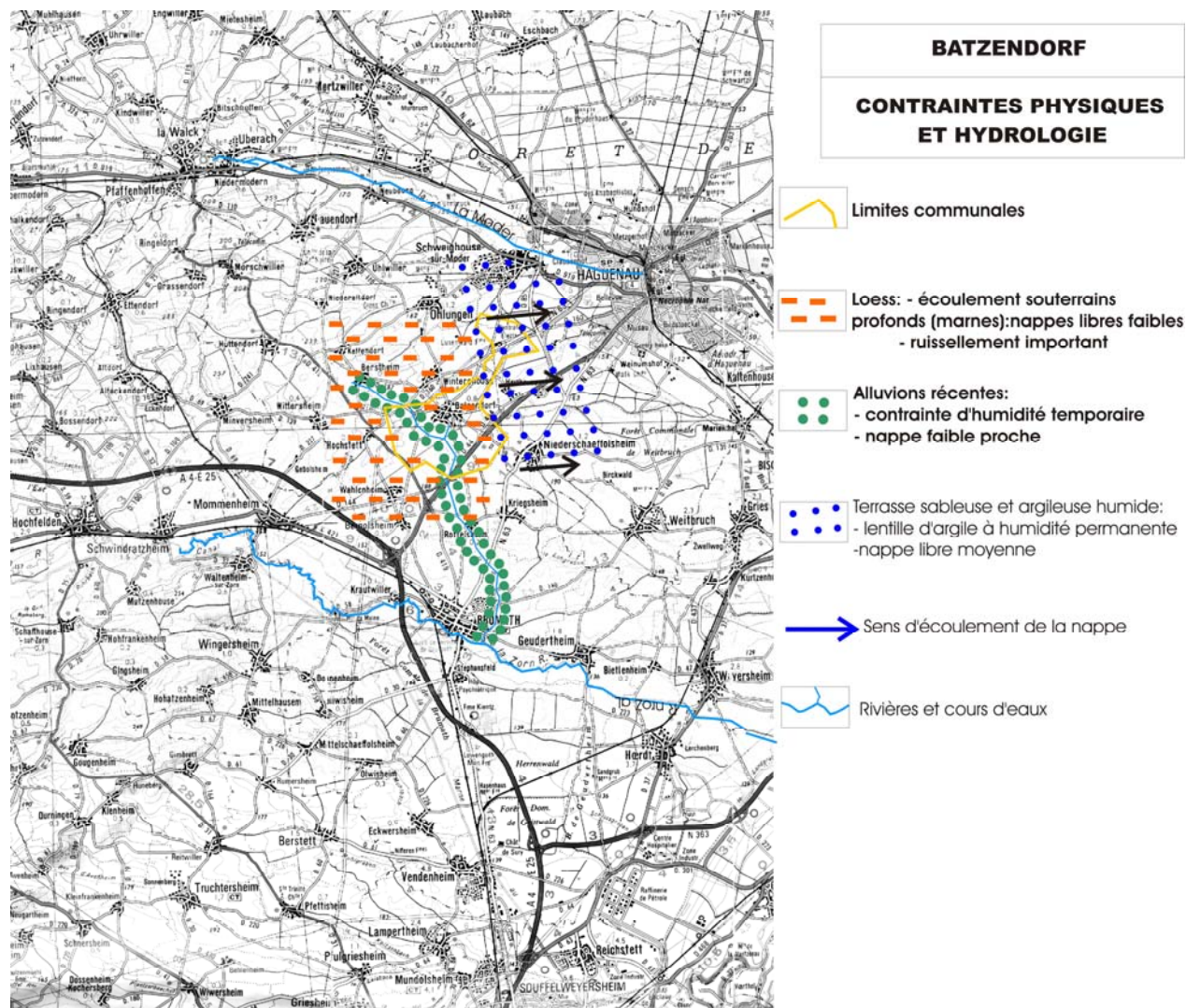
Les différents sols de la commune :

- **Loess à bonne rétention en eau** : Leur épaisseur atteint ici jusqu'à 30 mètres. Ils couvrent l'essentiel de la commune et sont le support d'une occupation de l'espace très agricole avec un faible couvert végétal arboré. Superficiellement, le sol est composé d'une couche d'humus de 15 à 20 cm reposant sur un horizon enrichi en argile. La prédominance de l'agriculture et le dénuement des reliefs provoque un ruissellement notamment hors période végétative. Celui-ci a entraîné un décapage des sols en haut des vallons et un comblement des fonds de vallons.

Ces sols sont fragiles car très propices au ruissellement lorsqu'un couvert végétal n'existe pas.

Ainsi, les hauts de colline sont des sols riches et perméables contrairement aux fonds de vallons à tendance asphyxiante et plus argileuse :

CARTE CONTRAINTES PHYSIQUES ET HYDROLOGIE



- **Fond de vallée argileux** : De superficie restreinte, ces sols sont constitués d'alluvions récentes limono-argileuses, avec une couche imperméable assez profonde (gley). La nappe phréatique se situant à des profondeurs variables (2 m et plus), l'accumulation d'eau dans les fonds de vallons peut se produire lors des fortes pluies. Des rideaux de végétaux restreints, liés aux zones humides, traversent les paysages agricoles de la commune en accompagnant les cours d'eau.

- **Sols brun acides à moder sableux** :

Ils couvrent la partie Nord de la commune. Ces sols se rapprochent ici des formations de la forêt de Haguenau mais sont moins appauvris.

Ce sont des alluvions sableuses, épaisses et drainées, contenant peu d'argile.

Ces sols pauvres aux sables filtrants provenant des rivières vosgiennes, reposent sur des marnes en profondeur d'où la présence d'une nappe.

Ces sables sont mélangés à des lentilles d'argiles provoquant ponctuellement une humidité permanente.

L'occupation de ces sols est diversifiée par rapport au reste de la commune : la forêt, l'exploitation des sables, quelques prairies de fauche.

Hydrologie

Quelques ruisseaux traversent la commune. Ils appartiennent à deux bassins versants :

- au Sud, le Bettengraben appartient au bassin versant de la Zorn dans laquelle il se jette à Brumath.
- Au nord, les ruisseaux appartiennent au bassin versant de la Moder. Ils forment, au niveau de Bischwiller, la vallée du Marienthal.

Qualité de l'eau :

La qualité de la Zorn à Brumath est classée médiocre. Les objectifs de qualité de cette rivière, fixés par l'agence de l'eau, sont de devenir de qualité passable.

La qualité de la Moder est passable (2) jusqu'à Haguenau. Les objectifs du SDAGE sont de revenir à une bonne qualité (B).

Ces objectifs de qualité de la Zorn et de la Moder sont à relier à la qualité de ses affluents et notamment ceux qui traversent la commune de Batzendorf ; le long du Bettengraben, la présence des nitrates apportés par l'agriculture est visible par la forte densité de plantes type orties et ronces associées aux milieux riches en nitrate.

Enjeux géotechniques :

L'agriculture intensive provoque un ruissellement sur les sols en dehors des périodes végétatives. Les quelques plantations en sommet des collines protègent et retiennent les sols du ruissellement et de l'érosion.

1.2 MILIEUX NATURELS :

Inventaire de référence

La commune de Batzendorf est comprise dans le périmètre de la ZNIEFF type II des collines sous vosgiennes. Cette ZNIEFF couvre un vaste territoire de plusieurs dizaines de communes.

La présence du Grand Hamster a été observée sur le ban communal en 1983 lors des travaux de la voie rapide, ainsi qu'entre 1997 et 1999 (source ONCFS).

Constat à l'échelle communale

Compte tenu de l'occupation assez homogène de la commune pour des fins agricoles, quelques milieux apportant une diversité biologique et sont à conserver :

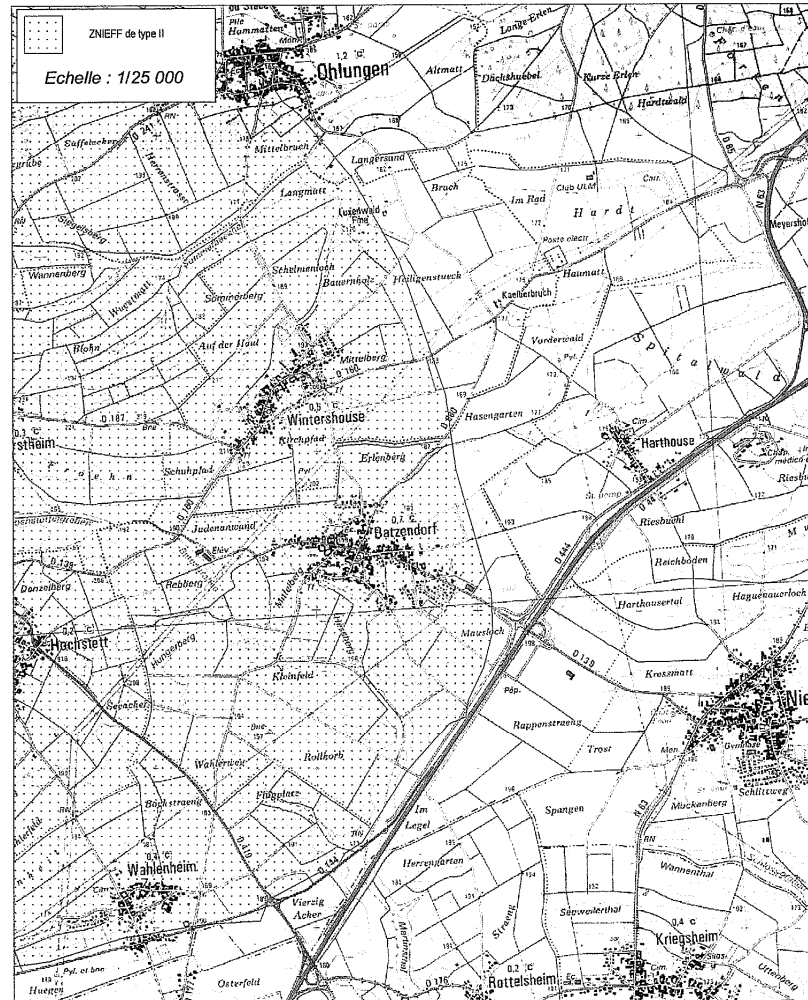
Pour des raisons physiques : maintien du sol, approvisionnement en eau, garder des champs d'expansion pour les cours d'eau.

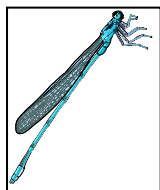
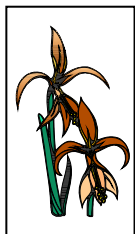
Pour des raisons climatiques : la faiblesse du couvert végétal amène à de fortes amplitudes thermiques : chaud l'été, froid et venté l'hiver. Les arbres apportent des barrières au vent ; notamment au niveau des habitations. Le couvert végétal limite les variations climatiques en apportant une humidité ambiante dans un climat sec (ensoleillement et vent).



Recensement des enjeux environnementaux : commune de Batzendorf

Ces données vous sont fournies à titre informatif. Ce document n'a pas de caractère officiel.





Diversité biologique :

Les lieux gardant un couvert végétal permettent le maintien d'une vie biologique :

- **Les vergers et leur prairies sèches:** Cette activité traditionnelle a tendance à disparaître. Toute une faune typique de cet habitat disparaît suite à la raréfaction de cet habitat biologique créé par l'homme. Ce sont les oiseaux cavernicoles : (Chouette Chevêche, Rouge queue à front blanc, Torcol fourmilier...) non répertoriés sur la commune, mais néanmoins potentiellement présents.
- les prairies de fauche ou de pâture sous ces mêmes vergers ont un intérêt patrimonial. Les micro-climat à tendance méditerranéenne des coteaux orientés Sud, sur sols chauds calcaires, apportent une végétation originale : prairies sèches à bromes avec potentiellement des orchidées. Ces milieux ont aussi un intérêt pour les lépidoptères (papillon) et les lézards. Cependant les recensements n'ont pas été réalisés sur la commune.

Ce patrimoine potentiel vaut à la commune d'être répertorié parmi les ZNIEFF de type II.

Les ruisseaux et zones humides :

Les rares boisements apportent fraîcheur et humidité dans un climat relativement sec. Ces boisements sont des refuges pour la faune notamment pour les oiseaux. Ils apportent une diversité : une grande partie de la commune occupée par des champs ouverts est plus propice aux Corneilles mantelet et aux Mouettes rieuses; les buissons en bordure de cours d'eau sont les habitats des Rossignols philomèle et de diverses fauvettes, et les abris des Faisans de Colchide, Perdrix grises, Alouettes des champs ...

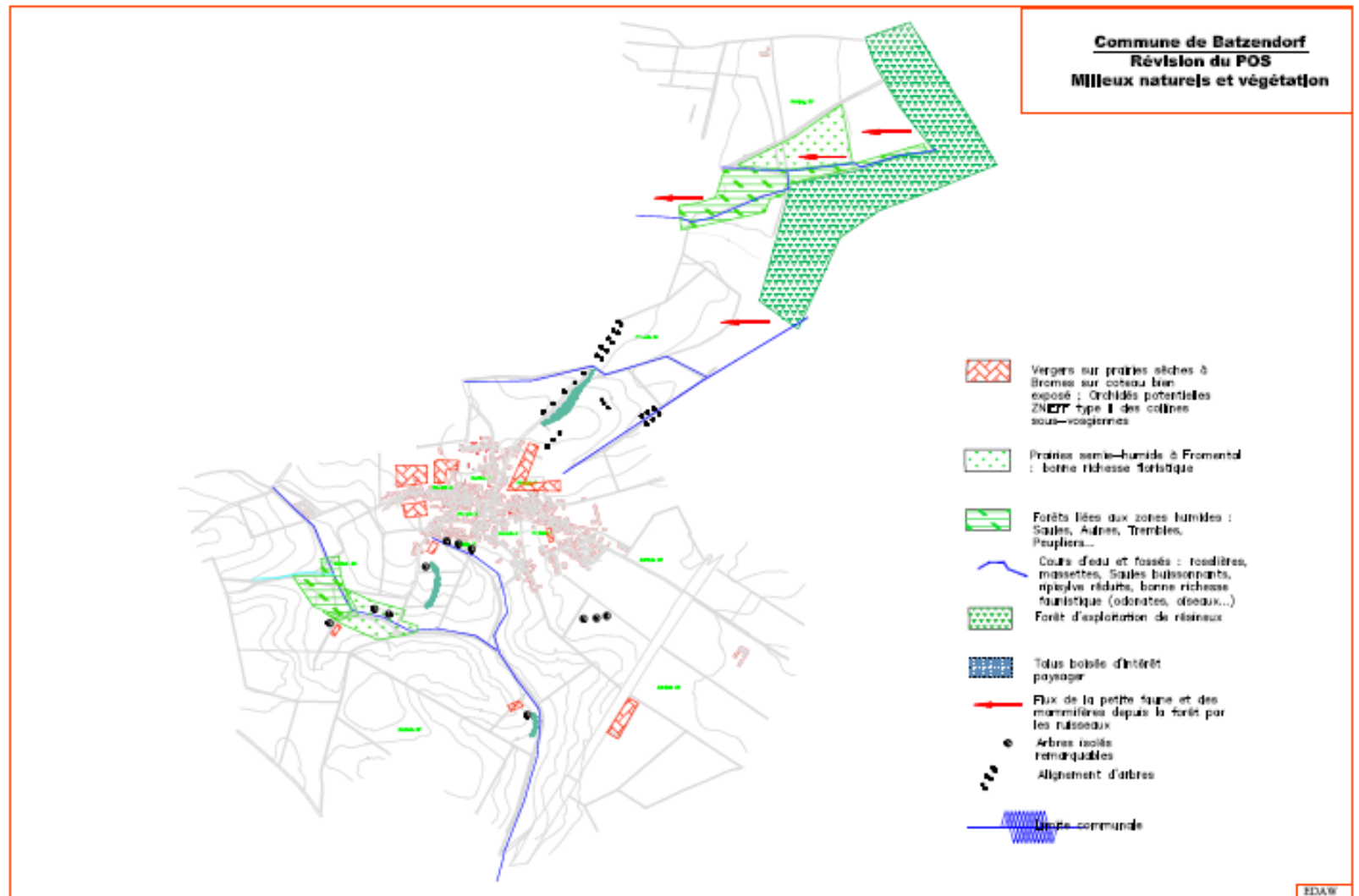
Exceptée au Nord de la commune, cette végétation de cours d'eau et fossés est restreinte à son minimum. Elle se compose de Saules blancs avec des spécimens remarquables, d'Aulnes glutineux, ou simplement d'une longue bande de roselière.

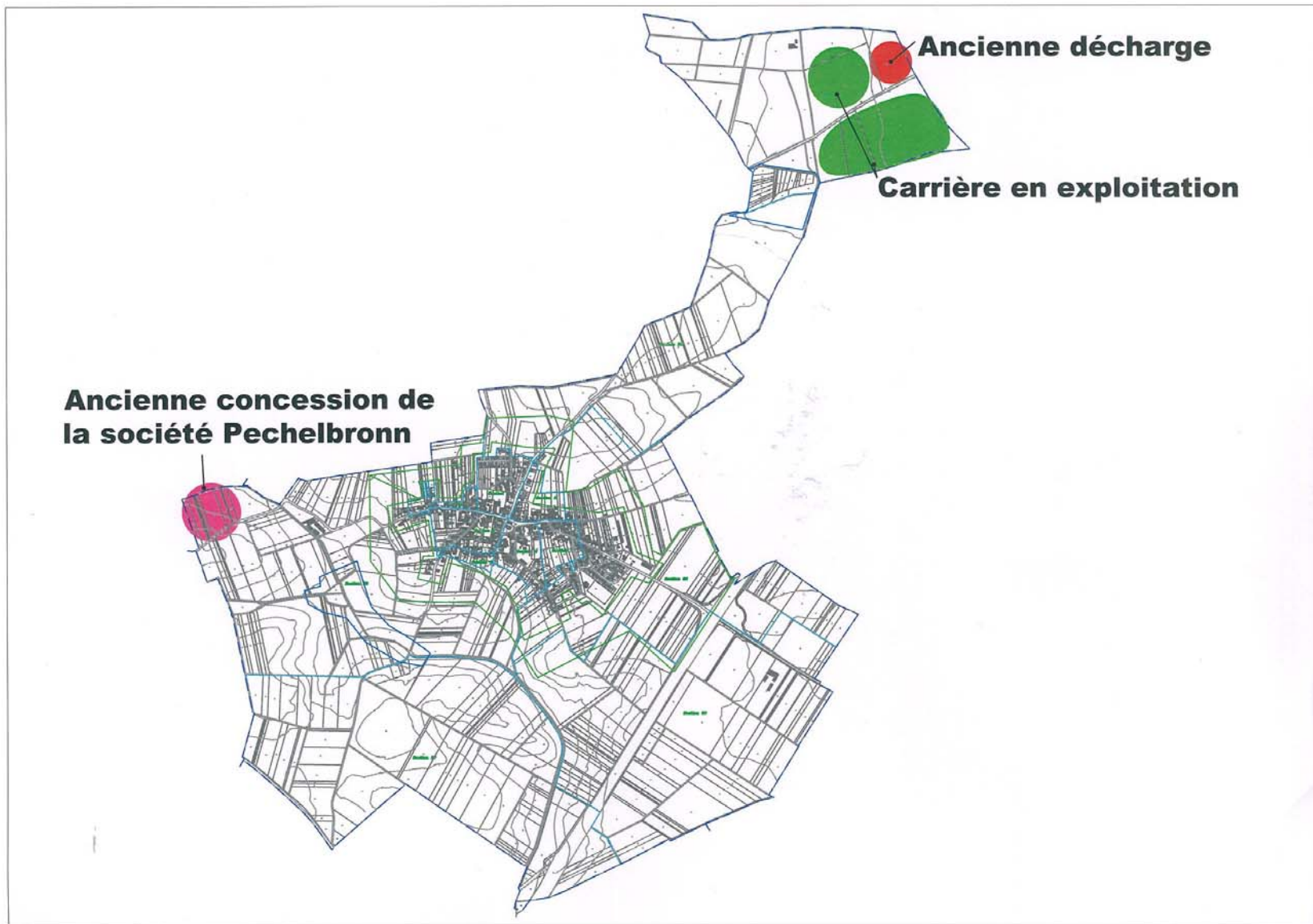
Il faut noter que ce couvert végétal est important pour limiter l'évaporation de l'eau en été.

Au Nord de la commune, quelques boisements traversés par de petits cours d'eau jouxtent le massif forestier de Hagenau. Ils ont un grand intérêt communal. Ils sont constitués d'essences nobles : Chênes, Charmes, Aulnes, Saules au contraire des résineux qui occupent les territoires avoisinants.

Les ruisseaux sont accompagnés d'espèces variées : Roseaux, Massettes, Iris ... nécessaires pour les insectes (et notamment les libellules) et pour les batraciens.

CARTE MILIEUX NATURELS ET VEGETATION





Les prairies semi-humides à Houlques laineuses présentent une bonne variété floristique : Centaurée jacée, Fleurs de coucou, Campanule étalée ...

Par ailleurs ce site est le lieu de gagnage des mammifères provenant du grand massif forestier à l'Est et se servant des couloirs des ruisseaux pour se déplacer.

EN RÉSUMÉ SUR LA COMMUNE

Végétation et milieux remarquables à protéger :

Talus boisés, arbres remarquables (Saules, fruitiers, Noyer , Saules , Fruitiers), ripisylves, prairies humides de fauche et de pâture, boisements humides, vergers sur prairies sèches de fauche.

1.3 SITES ET SOLS POLLUES

Deux carrières sont toujours en exploitation et servent à l'extraction des alluvions pauvres et sableuses du cône de la Moder.

La commune ne possède pas de décharge encore en activité. La carrière au nord de la RD160 a été partiellement remblayée et a servi, à une époque en tant que décharge communale.

A l'Ouest du ban communal, en limite Nord de la RD139, se situe un ancien site de forage, concession de la société de Pechelbronn. Ce site n'est plus en activité et les installations sont démantelées.

1.4 ORDURES MENAGERES

La commune de Batzendorf est affiliée à la CCRH, Communauté de Communes de la Région de Haguenau, elle-même membre du SMITOM de Haguenau-Saverne (qui assure le traitement).

La collecte d'ordures ménagères est assurée hebdomadairement par une entreprise spécialisée et apportée à l'usine de valorisation énergétique de Schweighouse.

Les déchetteries de Berstheim et de Schweighouse sont utilisables par les habitants de Batzendorf.

1.5 QUALITE DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT



Eau

La commune fait partie du Syndicat de Hochfelden.

Le réseau d'adduction d'eau est collectif.

Gestion:régie

Approvisionnement en eau est suffisant et provient d'un forage.

Certains secteurs posent problème par rapport au débit en vue de la défense incendie.

Assainissement des eaux usées

La commune fait partie du SIVOM de Schweighouse sur Moder.

Réseau d'assainissement existant (relié à la nouvelle station de Schweighouse sur Moder).

Le réseau d'assainissement est en grande partie unitaire, mais certains tronçons sont séparatifs.

L'assainissement de la commune présente des contraintes importantes en terme de topographie. Le réseau est progressivement saturé en remontant à travers le village à partir du Bettgraben au sud – est du village.

1.6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE LIEES A L'ENVIRONNEMENT

Le ban communal est traversé par plusieurs infrastructures linéaires :

- de nombreuses lignes électriques 225kw, dont plusieurs convergent sur le poste situé au Nord de la commune,
- deux canalisations d'hydrocarbures situées au Nord du village,
- une canalisation de gaz qui longe la façade Est du village,
- une ligne de télécommunications implantée en bordure de la voie rapide,
- la partie Nord du ban communal est concernée par un périmètre de protection éloigné.

2) PAYSAGE

TYPOLOGIE ET ORGANISATION DES PAYSAGES

- **ORGANISATION :**

Les paysages qui dominent le ban communal sont ceux des collines sous-vosgiennes agricoles. Les implantations bâties, celles des routes implantées sur les crêtes, ainsi que la structure végétale suivent une organisation assez rigoureuse donnant l'identité au territoire des collines et à la commune.

Le village de Batzendorf se situe sur l'épine dorsale séparant le bassin versant de la Moder au Nord et celui de la Zorn au Sud.

De part et d'autre de ce plateau, des petits ruisseaux alimentent ces deux rivières créant des collines et des vallons.

Cette structure se répète pour les communes aux alentours, ce qui entraîne un paysage typique des collines sous-vosgiennes.

- **TYPOLOGIE :**

- **Les collines cultivées :**

La majeure partie du ban communal est constituée de paysages très ouverts aux vues limitées par le relief de collines et, suivant les saisons, par les cultures céréalières.

- **Les paysages champêtres :**

Ces paysages, rares sur la commune, sont localisés près des passages des cours d'eau. Quand le fond de vallon est suffisamment large, une petite plaine humide se forme. Ces parties sont généralement constituées de petites prairies de fauche ou pâturées. Une végétation de rive se développe et a été conservée contrairement au reste de la commune. Quelques gros Saules isolés ont été traités en têtards par taille successive.

Parfois ces zones humides sont constituées de boisements, essentiellement d'aulnes et de saules buissonnants.

- **Village agricole des collines :**

Vue de loin, le village est entouré par la lisière végétale que forment les vergers. Le cœur du village est concrétisé par son église située sur un point haut et visible de loin.

Mis à part ce cœur planté de quelques beaux arbres, l'axe est - ouest est de caractère minéral ; les façades des constructions sont rigoureusement alignées.

Seules les lisières du village deviennent verdoyantes ainsi que la partie sud du village laissant des vues sur les jardins et bordée par un ruisseau et quelques beaux Saules.

L'extension de l'urbanisation le long des axes a laissé quelques cœurs d'îlots de verdure (vergers et jardins) au sein du bâti.

ELEMENTS VEGETAUX D'INTERET

Certains éléments constituent les paysages de la commune et méritent un intérêt particulier :

- Les vergers qui ceinturent le village
- Les gros arbres isolés :
 - les arbres ornementaux comme les Tilleuls souvent rencontrés près des calvaires et sur la place de l'église,
 - les essences plus naturelles comme les Saules blancs rencontrés dans les prés de zones humides,
 - les arbres fruitiers isolés atteignant parfois une belle taille.
- Les ripisylves des quelques cours d'eau.
- Les houblonnières marquent une particularité régionale de l'activité agricole.
- Les alignements d'arbres fruitiers accompagnant le chemin vers Wintershouse structurent la transition entre village et campagne.
- Les quelques talus abrupts en bordure des chemins peuplés d'arbres apportent une rupture dans un paysage céréalier.

LE GRAND PAYSAGE

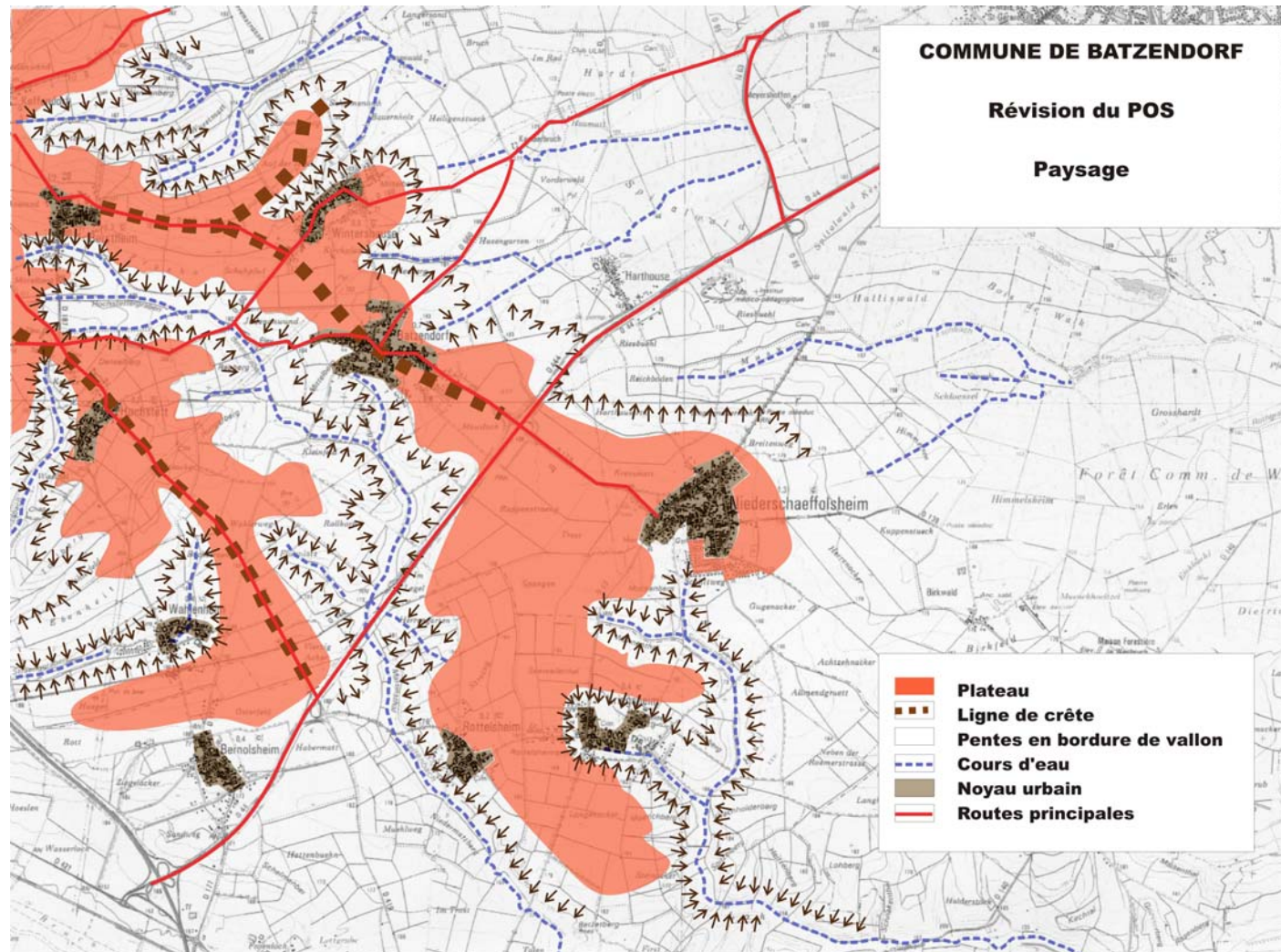
Au sein du paysage agricole ouvert et en fonction de la topographie, la masse bâtie du village représente le point d'appel visuel du territoire en fonction du sens d'approche.

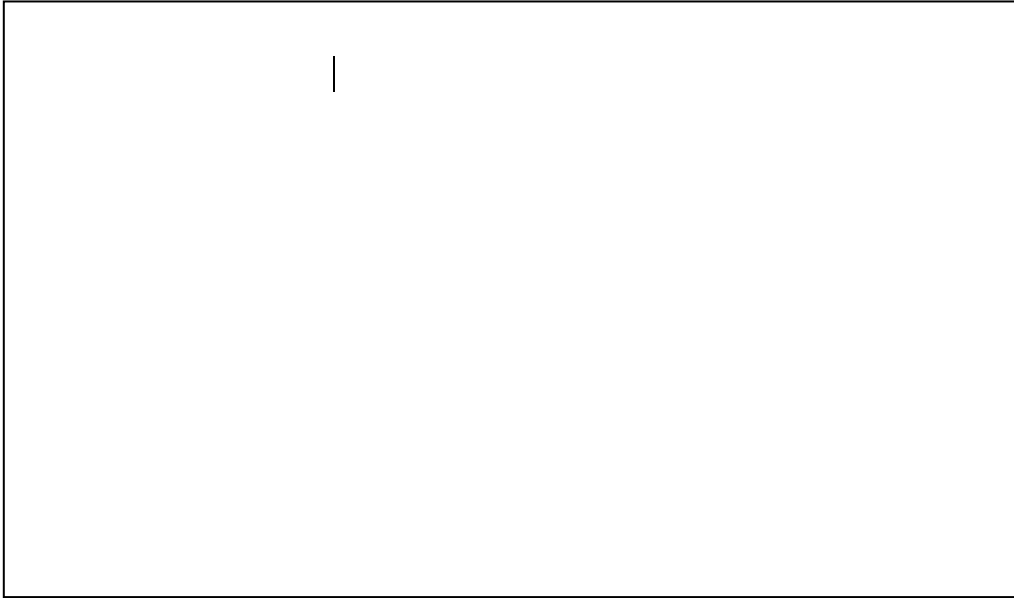
Au centre du village et près du point culminant, l'église et sa flèche caractéristique dominent le paysage urbain, composé d'une superposition de toitures (de teinte rouge) insérées dans un écrin de végétation arbustive.

LES ENJEUX PAYSAGERS

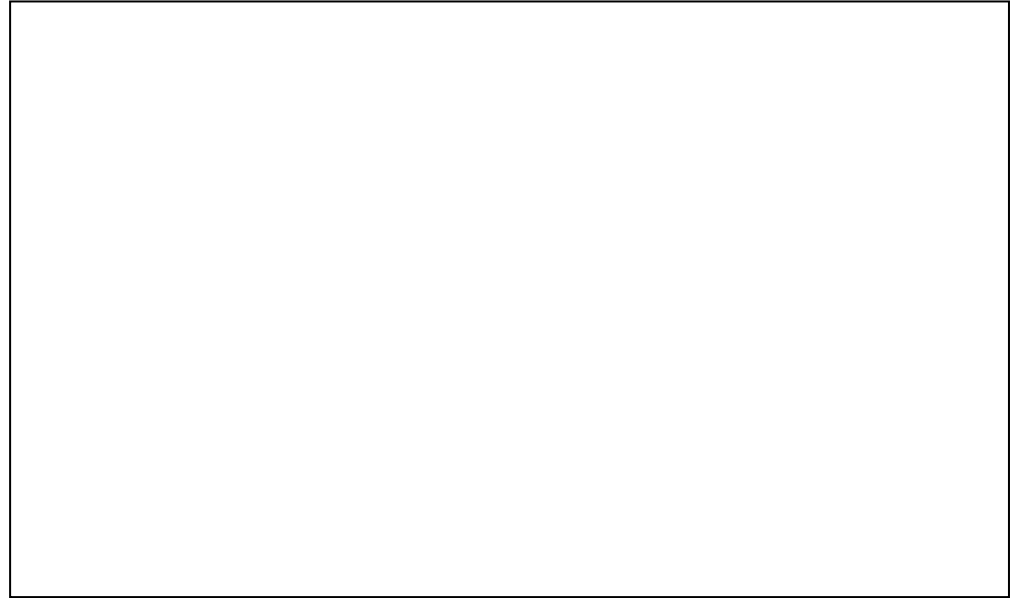
- Développer le tissu urbain tout en préservant la ceinture végétale constituée de vergers.
- Préserver la qualité des paysages urbains et créer une continuité avec l'urbanisation récente.
- Conserver les zones végétales de type plus naturel associées aux zones humides, et situées dans les fonds de vallons.
- Soigner les entrées de ville et les transitions avec l'espace rural.

CARTE PAYSAGE

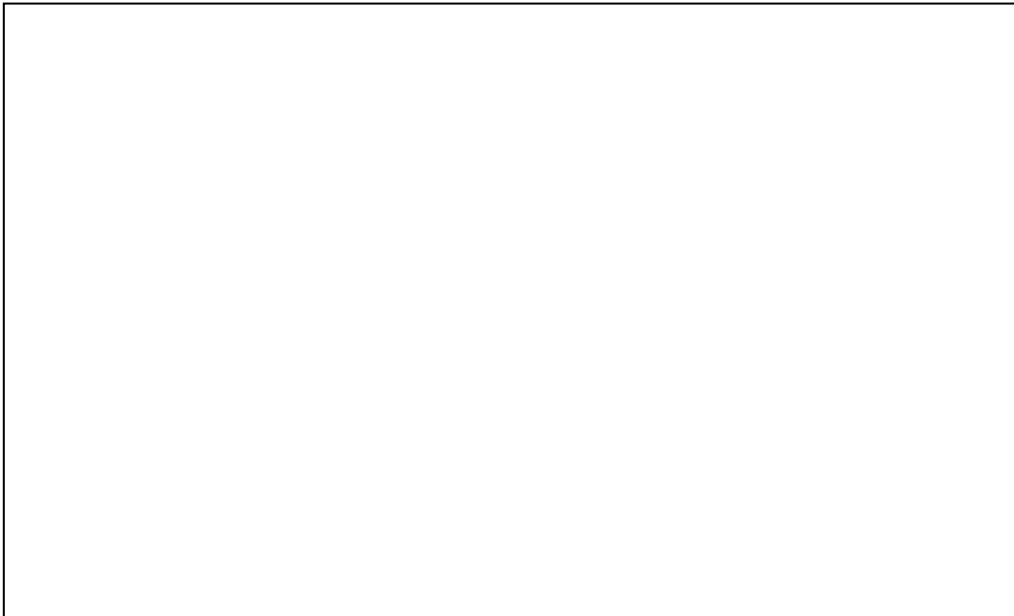




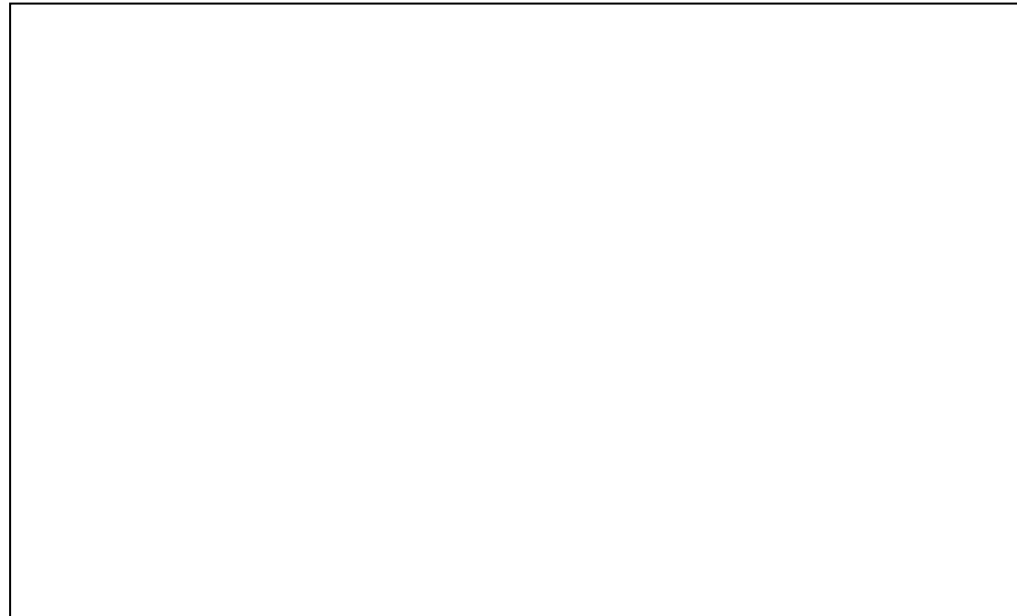
Entrée de village à travers les vergers



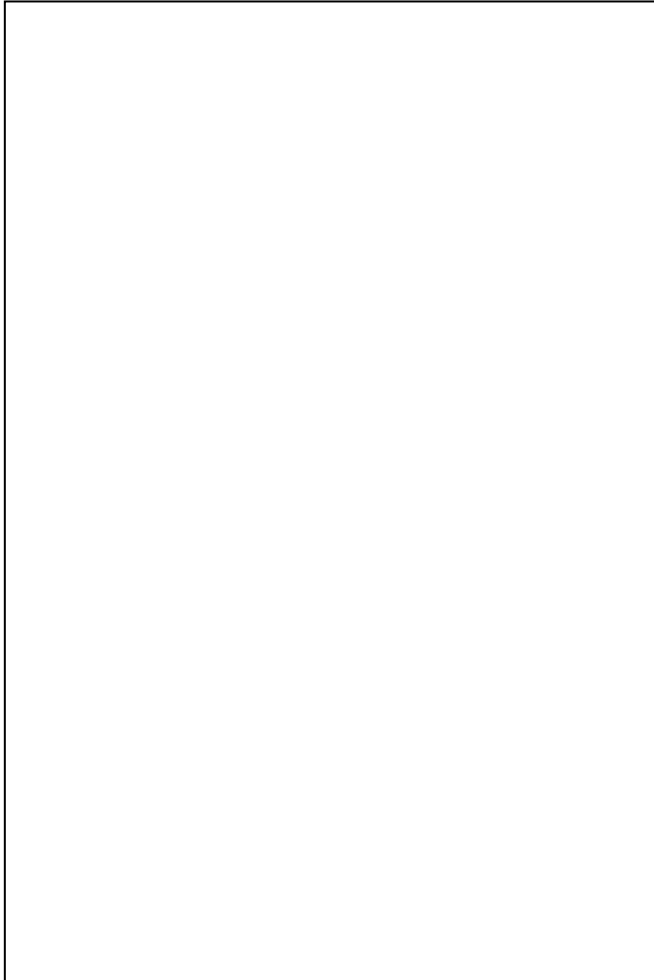
Alignement d'arbres fruitiers : transition paysagère entre ville et campagne



Les buissons situés sur les talus



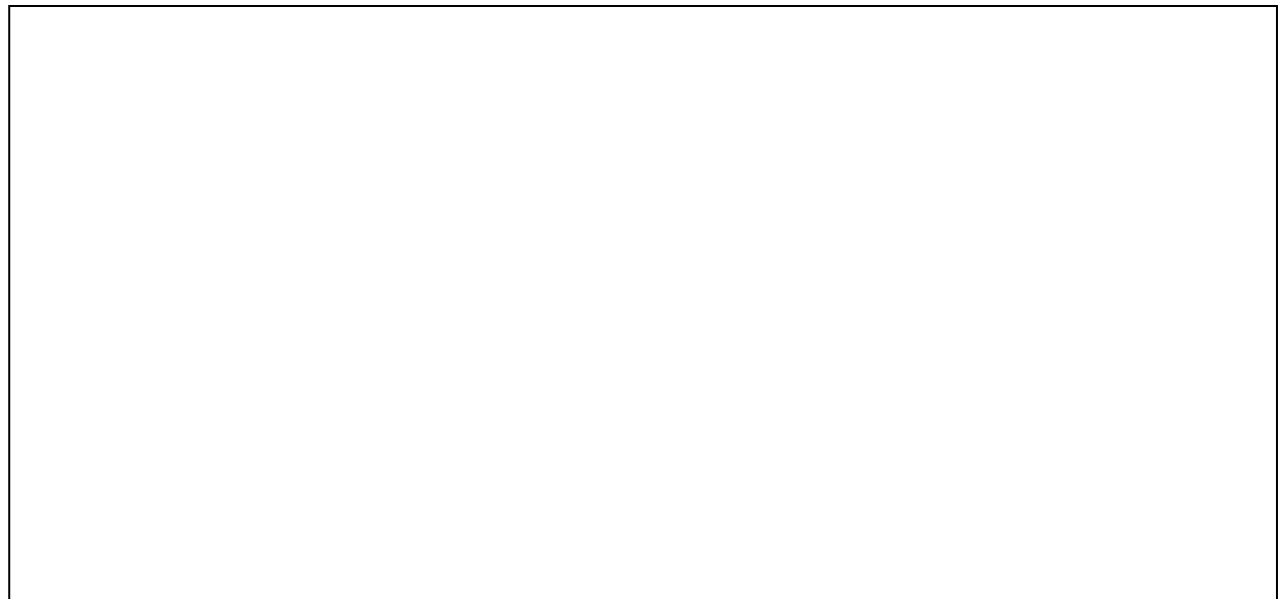
Les zones humides , leur cortège végétal et les prairies pâturées.



L'église St Arbogast et les houblonnières



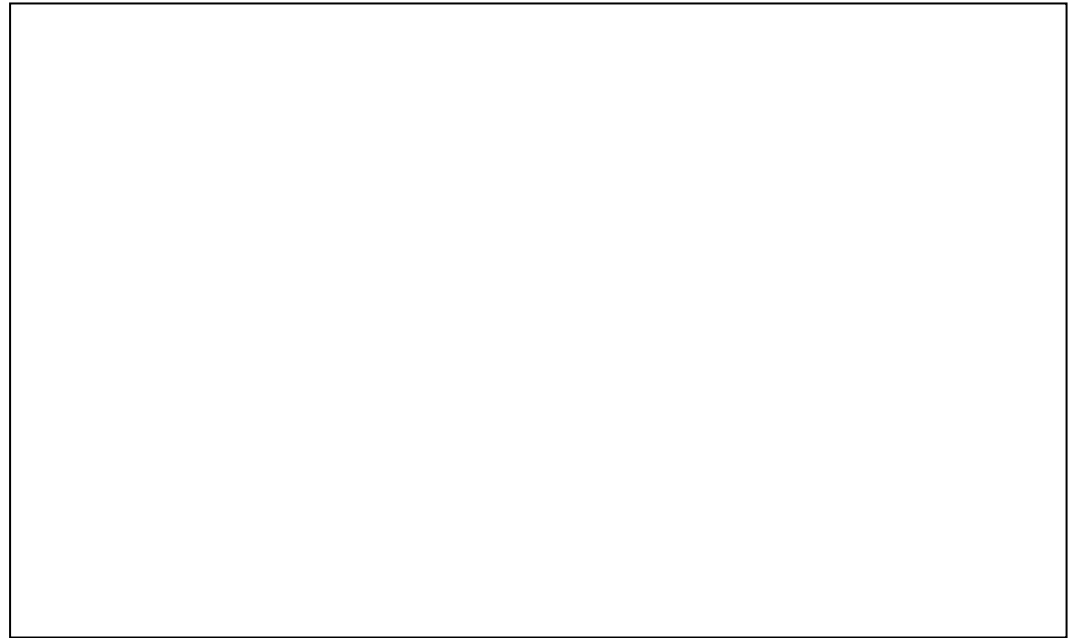
Rectitude des cultures et rondeur des collines



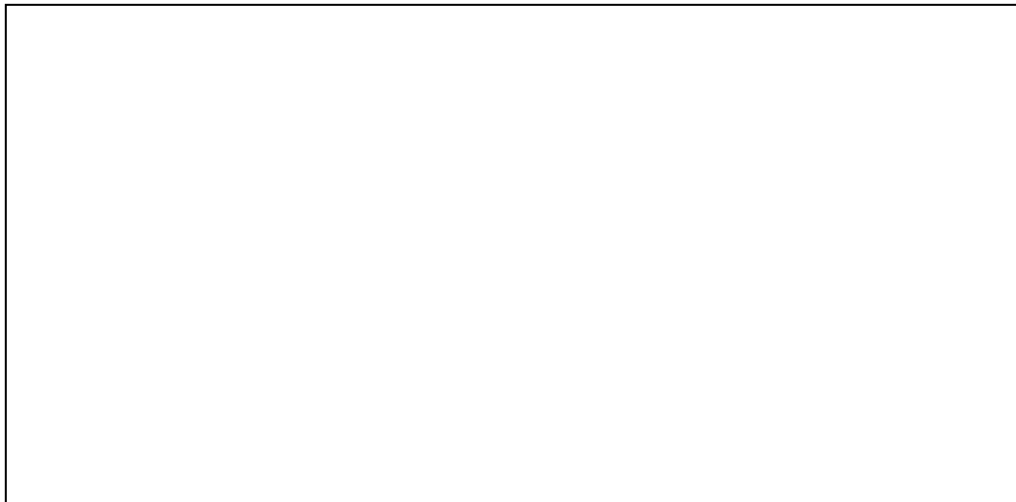
Le village dans son écrin de verdure formé par les vergers



Arbre isolé et son calvaire



Saule Blanc le long des ruisseaux



Prairie humide : diversité floristique et faunistique



Ripisylve

3) SITES ARCHEOLOGIQUES ET MONUMENTS HISTORIQUES

Plusieurs vestiges archéologiques ont été recensés sur la commune. La plupart ne sont cependant pas localisés.

- Une nécropole romaine à incinération au lieu-dit Vierzig Acker ou Im Bieg.
- Plusieurs villages disparus datant du moyen-âge, dont un vraisemblablement localisé vers la chapelle St Nicolas.

III CONTEXTE SOCIO - ECONOMIQUE

1) DEMOGRAPHIE

Evolution

En 1751, le village de Batzendorf comptait 244 habitants, et à la fin du XVIIIème siècle près de 500. La croissance démographique se poursuit au cours de la première moitié du XIXème pour atteindre son point culminant en 1846 avec 957 habitants. Cette évolution s'explique principalement par un solde naturel excédentaire, conjugué à un solde migratoire largement positif du fait de l'accueil massif d'une main d'œuvre attirée par l'activité agricole.

Depuis cette époque le nombre des habitants ne cesse de décroître pour atteindre son seuil le plus bas en 1968 avec 534 habitants. Un renversement de cette tendance s'amorce à partir de 1975 avec cependant un amoindrissement de cette évolution depuis 1982. Les résultats du recensement de 1999 font état d'une population de 826 habitants. Cette population est significative du regain de dynamisme démographique de la commune (soit + 13,6%) au cours des 9 dernières années.

De 1975 à 1982: 65 personnes en plus: 10% en 7 ans
 De 1982 à 1990: 16 personnes en plus: 2,2% en 8 ans
 De 1990 à 1999: 93 personnes en plus: 13,6% en 9 ans

Une augmentation de la population au rythme de 1,33% (taux de variation annuel de 1990 à 1999) : la poursuite de ce rythme amènera à une population de 936 personnes en 2009.

La densité est de 123 habitants au km².

- **Facteurs d'évolution**

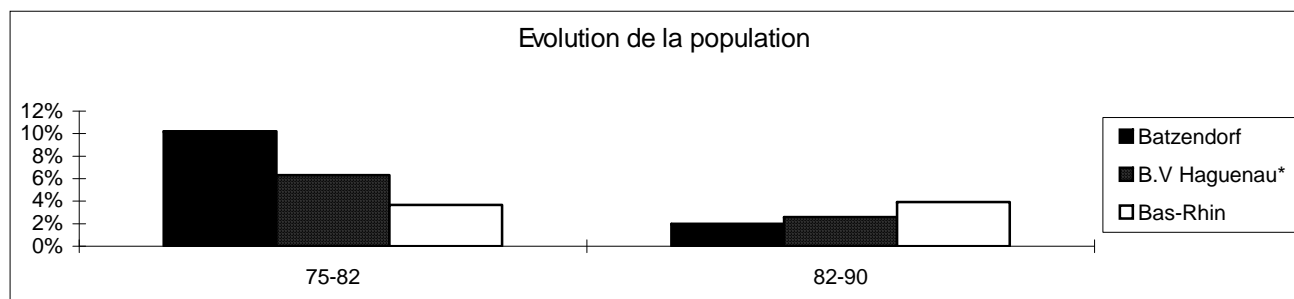
Mouvement naturel et solde migratoire expliquent l'évolution démographique :

Jusqu'en 1982, la forte progression de la population de Batzendorf est liée à un solde migratoire très excédentaire. Depuis 1982, le ralentissement de l'augmentation de la population correspond à un solde migratoire ralenti, et à un solde naturel qui progresse pour retrouver un niveau proche de celui observé entre 1968 et 1975.

Longtemps excédentaire et largement supérieure aux moyennes observées à l'échelle du bassin de vie de Haguenau, le solde migratoire à partir de 1990 se rapproche des tendances observées à l'échelle du bassin de vie.

Au cours des années 1990, l'excédent naturel a contribué à la hausse de la population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 70 naissances et 64 décès dans la commune. Par ailleurs, l'excédent des entrées sur les sorties de population est de 87 personnes.

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|------------|------|------|------|------|------|
| Batzendorf | 534 | 651 | 718 | 735 | 826 |



- **Composition par âge de la population**

La commune abrite peu de personnes âgées. Les 26 habitants qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 3,1% de la population, alors que cette proportion est de 6,2% dans le département. Les 219 jeunes de moins de 20 ans représentent 26,5% de la population ; à comparer à 24,6% dans le département.

De plus sur la période 1968-1999, on note une augmentation du nombre de ménages mais une diminution de la taille moyenne de ces mêmes ménages.

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 |
|------------------------|------|------|------|------|
| Nombre de ménages | 132 | 152 | 193 | 220 |
| Population des ménages | 534 | 649 | 718 | 732 |
| Taille des ménages | 4.0 | 4.3 | 3.7 | 3.3 |

Le revenu moyen par foyer fiscal témoigne du développement de BATZENDORF car de 81357f (revenu net imposable), il est passé à 99109 en 1995.

2) POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

La part de la population active au sein de la population totale est en forte augmentation entre 1982 et 1990 (elle passe respectivement de 335 à 371). Elle s'explique en partie par l'augmentation des effectifs des personnes en âge de travailler au cours de cette période, et s'exprime par un taux d'activité en constante augmentation. Ce taux (63.5%) en 1990 est à un niveau supérieur à celui observé à l'échelle de la région (57.1%).

Cette évolution de la population active s'inscrit dans un contexte positif puisqu'entre 1982 et 1990 on observe une réduction notable du taux de chômage : de 5.4% à 3.2%. Ce dernier se maintient à un niveau largement inférieur à celui observé à l'échelle du bassin de vie de Haguenau (5.7%) et de la région (7.2%).

Cette dynamique de l'emploi est cependant largement déterminé et dépendante de pôles d'emploi extérieur à la commune : plus de 81,3% de la population active ayant un emploi en 1990 exerçait son activité en dehors de la commune.

Aussi le nombre de travailleurs frontaliers est en augmentation car il est passé de 8 en 1975 à 14 en 1982 puis à 20 en 1990.

Parmi les 826 habitants de la commune en 1999, 429 personnes sont actives : 234 hommes et 195 femmes. Au moment du recensement, 21 de ces actifs cherchent un emploi et 406 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 44 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 362 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 354 personnes vont travailler en dehors.

- **Facteurs d'évolution**

Mouvement naturel et solde migratoire expliquent l'augmentation démographique.

Jusqu'en 1982, la forte progression de la population de Batzendorf est liée à un solde migratoire très excédentaire. Plus récemment, le solde naturel positif et le solde migratoire positif contribuent à un taux de croissance moyen de 1,33% par an.

- . par rapport aux moyens départementaux, la population est relativement jeune
- . une majorité importante de la population active se déplace pour exercer les activités.

Ces évolutions illustrent une certaine attractivité de la commune vis à vis des populations extérieures.

3) ACTIVITE AGRICOLE



La région agricole et la qualité des terres

- Région agricole INSEE de la plaine du Rhin
- Qualité des terres (Voir carte départementale des terres agricoles – DDAF 1984) : La commune figure sur cette carte dans deux grandes zones de production agricole. L'ouest de la commune se trouve dans la zone « de cultures céréalières et industrielles à rendement élevé sur plateau loessique » (terres majoritairement de très bonne qualité aptes à toutes les grandes cultures), la partie Est dans la zone de production agricole dite « de cultures fourragères sur sable » (sols de qualité moyenne : aptitudes herbagères moyennes, limitées pour les céréales – Irrigation envisageable pour élargir la gamme des cultures).

- LES EXPLOITATIONS

Evolution du nombre d'exploitation :

Recensement Général de l'Agriculture (RGA) : 51 dont 21 professionnelles

. **RGA 88** : 36 dont 18 professionnelles

. **RGA 2000** : 27 dont 10 professionnelles

. **2004** (Source Chambre d'Agriculture) :

Nombre d'exploitations gérées par les chefs d'exploitation ou des personnes cultivant plus de 10 ha : 16. De ces 16 exploitations, 8 sont dirigées par des agriculteurs à titre principal.

Evolution de la superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAU)

. **SAU RGA 79 : 520 ha** dont 380 ha de terres labourables et 133 ha de superficie toujours en herbe (STH)

. **SAU RGA 88 : 504 ha** dont 407 ha de superficie en terres labourables et 92 ha de superficie toujours en herbe (STH)

. **SAU RGA 2000 : 478 ha** dont 366 ha de terres labourables et 104 ha de superficie toujours en herbe (STH)

Type d'exploitations :

. Polyculture : 10

. Polyculture élevage : 6 (bovins, porcins)

Nombre d'installations de jeunes agriculteurs au cours des 14 dernières années : 3 (90, 97, 2000)

Le foncier

La Superficie Agricole Utilisée sur la commune par des exploitations agricoles (RGA 2000) est de 498 ha dont 20 ha sont exploités par des agriculteurs ayant leur siège dans d'autres communes.

Quatre exploitations disposent d'un site hors agglomération, tandis que les autres exploitations sont uniquement implantées dans le village.

- Trois élevages relèvent de la réglementation des installations classées :
- . 1 élevage de vaches laitières et 1 élevage porcin relèvent du régime de la déclaration
 - . 1 élevage porcin relève du régime de l'autorisation

Les productions

Les surfaces consacrées aux cultures (RGA 2000)

| Culture | Surface (Ha) [°] | Evolution |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| . Céréales | 280 | . en légère diminution |
| . Maïs Grain | 213 | . en augmentation |
| . Superficie fourragère principale | 134 | . surface constante |
| . Superficie en herbe | 104 | . en augmentation |
| . Blé | 43 | . en diminution |
| . Maïs fourrage | 20 | . en diminution |
| . Houblon | 16.43 | |
| . Tabac | 10.07 | |

4) HABITAT



Structure et évolution des logements

| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 1975-1999 |
|----------------|------|------|------|------|----------------|
| | Nbre | Nbre | Nbre | Nbre | Variation en % |
| Résid. princ. | 152 | 193 | 220 | 278 | +82,8% |
| Résid. second. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Log. vacants | 6 | 6 | 23 | 13 | + 120% |
| TOTAL | 158 | 199 | 243 | 291 | +84,1% |

Depuis 1975, on constate une augmentation conséquente du nombre de résidences principales. Simultanément, le nombre de logements vacants est passé de 6 à 23 pour retomber à 13 en 1999.

Typologie des résidences principales

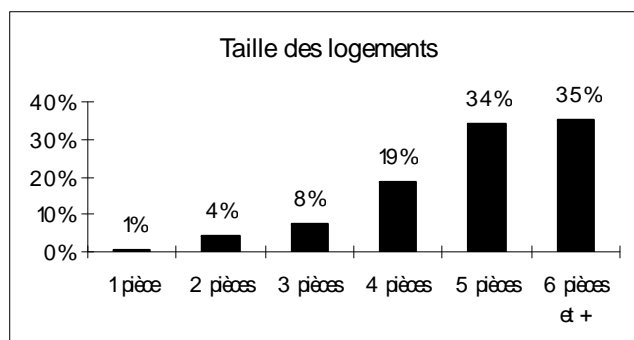
| | |
|----------------------------|-----|
| Maison individuelle | 81% |
| Log. ds immeuble collectif | 5% |
| Logement personnes âgées | 1% |
| Fermes | 1% |
| Autres | 4% |

Les résidences principales se caractérisent par une nette prédominance de l'habitat de type individuel. Ce constat se corrèle à une forte représentation des propriétaires occupants (91% : part beaucoup plus élevée qu'à l'échelle du département (52%).

La constitution du parc fait qu'à l'heure actuelle la commune offre peu de logements locatifs (0.9%) par rapport à la moyenne départementale (41%).

Au 1^{er} janvier 1998 on ne compte pas de logements locatifs sociaux.

Taille des résidences principales



Le parc des résidences principales est composé en grande majorité de logements de grande taille : 69% des logements ont au moins 5 pièces.

Cette structuration illustre un manque de logements de petite taille alors que la taille moyenne des ménages tend à diminuer. Elle explique le fait que 51,8% des logements (soit 114) soient en sous-occupation, et seulement 0.9% (soit 2 logements) en sur-occupation.

Source : INSEE - RPG de 1975 à 1990

Politique de l'habitat

En rapprochant les chiffres de l'évolution de la population et de ceux du parc des résidences principales, on observe qu'à l'augmentation du nombre d'habitants de la commune correspond une évolution positive du nombre de résidences principales. Cette croissance est due, principalement à la politique d'offre foncière au sein de lotissements mise en place par la municipalité.

En 1969, la création d'un lotissement réalisé par la commune, au lieu-dit "OHLUNGERWEG", a autorisé l'édification de 15 constructions.

Puis, en 1979, a été autorisée la réalisation d'un lotissement sur un terrain de 35000m², réserve foncière communale, pour la création en 2 tranches de 55 terrains de construction. La commercialisation de ces lots s'est effectuée progressivement sur plusieurs années.

On observe donc une bonne dynamique en matière d'habitat, ce qui se traduit par un parc résidentiel neuf relativement important. Le nombre de résidences principales a augmenté plus rapidement à Batzendorf que dans l'ensemble des communes du canton de Haguenau.

Statistiques sur la construction neuve

Logements autorisés

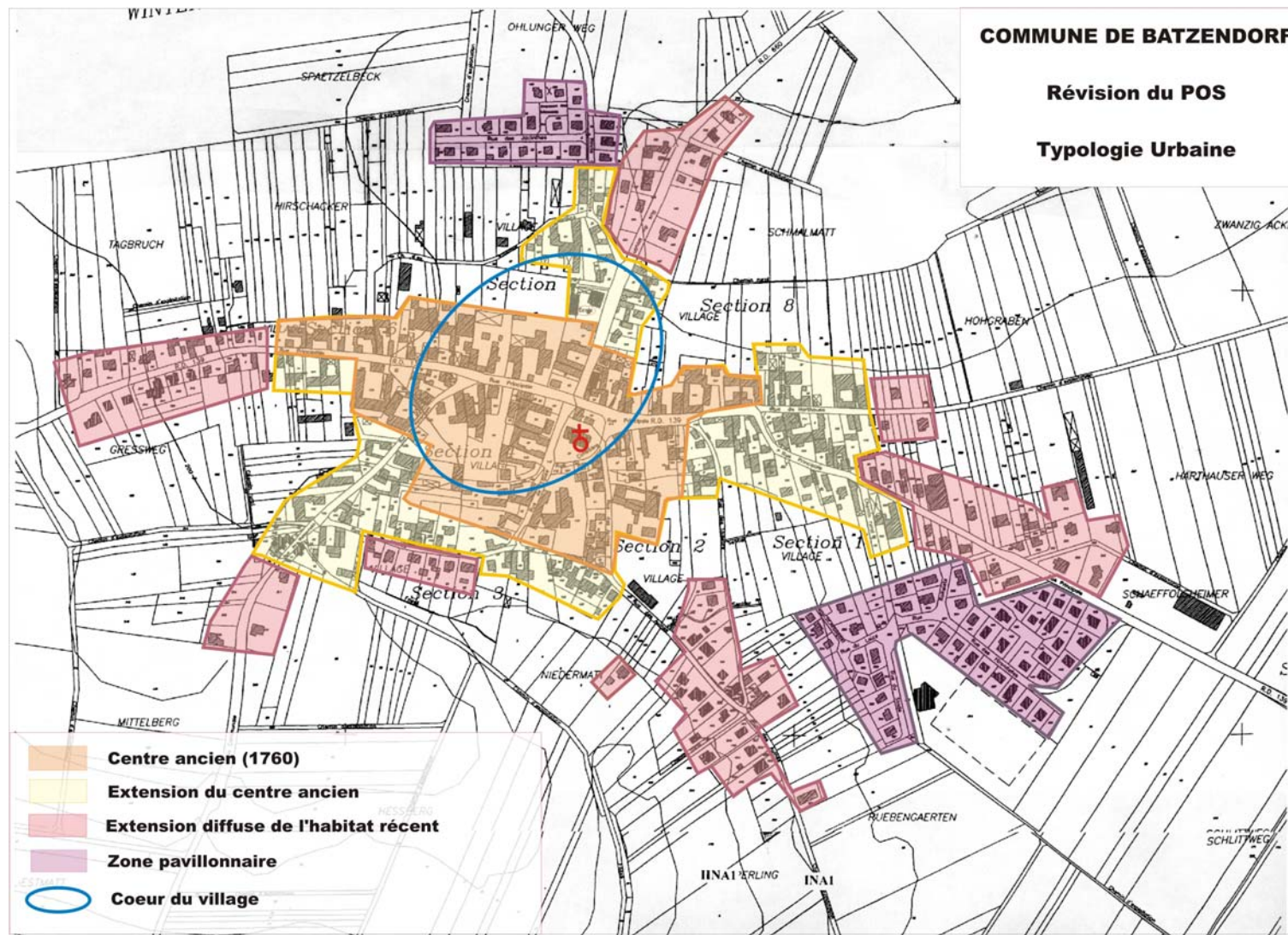
| | 1982-1989 | 1990-1998 |
|----------------|-----------|-----------|
| Individuel pur | 33 | 47 |

On note une augmentation des logements autorisés sur la période 1990-1998 par rapport à la période 1982-1989, avec une moyenne de 6 constructions par an. Ce rythme s'est poursuivi en 1990 et 2000, mais on constate que le rythme de la demande est fonction de la disponibilité foncière.

Surface de la construction

La surface de terrain consommée par les besoins de constructions de logements est de 5,2 Ha entre 1990 et 1997 (de l'ordre de 6 000 m² par an), donc de l'ordre de 1 000 m² par logement.

CARTE TYPOLOGIE URBAINE



5) L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Répartition des emplois au sein de la commune (chiffres de 1999)

| ACTIVITES | NOMBRE | EMPLOIS |
|------------------------|--------|---------|
| Alimentation générale | 1 | 1 |
| Restaurant café | 2 | 2 |
| Hôtel | 1 | 1 |
| Bureau de tabac | 1 | 1 |
| Médecin | 1 | 1 |
| Pharmacie | 1 | 2 |
| Dentiste | 1 | 1 |
| Kinésithérapeute | 1 | 1 |
| Artisan-taxi | 1 | 1 |
| Salon de coiffure | 2 | 2 |
| Banque CMDP | 1 | 1 |
| Installation sanitaire | 2 | 4 |
| Menuiserie | 1 | 2 |
| Garage | 1 | - |
| Maçon | 1 | - |
| Electricien | 1 | - |
| Agriculture | 22 | 45 |

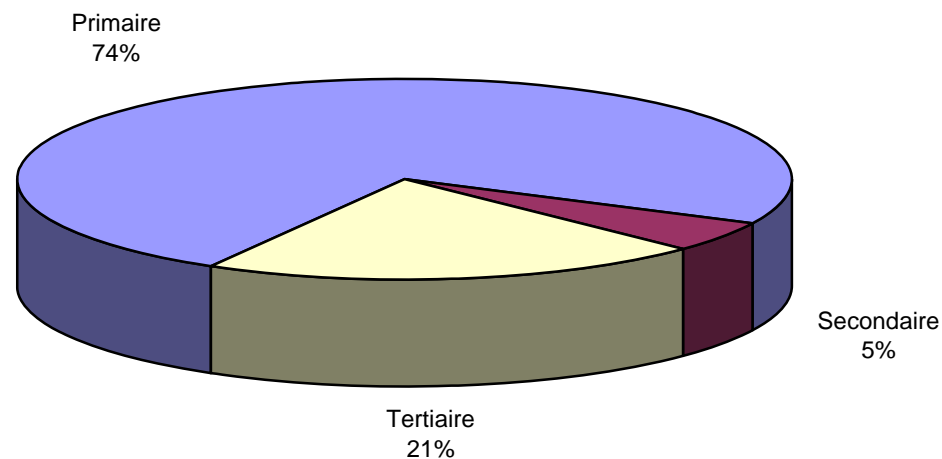
Les chiffres plus récents (août 2004) relèvent 18 établissements hors activités agricoles par rapport aux 19 en 1999.

Les entreprises les plus importantes sont :

- une entreprise de maçonnerie : 6 emplois
- un garage : 4 emplois
- un restaurant : 4 emplois
- un hôtel : 3 emplois
- un chauffagiste : 3 emplois
- une entreprise de production de sable et granulats : 2 emplois

PHOTOS

Emplois par secteur en %

*** EMPLOIS DE LA COMMUNE**

On constate aisément que c'est le secteur agricole qui génère encore actuellement le nombre le plus important d'emplois dans la commune. Néanmoins il ne représente guère plus d'un dixième de la population active totale, l'essentiel des emplois se trouvant dans les agglomérations avoisinantes, et plus particulièrement à Haguenau , à Brumath, à Schweighouse/Moder, mais également à Strasbourg.

IV ESPACES URBANISES

1) CROISSANCE URBAINE

Le centre ancien du village de Batzendorf s'est organisé sur une crête correspondant à la ligne séparant le bassin versant de la Moder de celui de la Zorn.

- Sur ce point haut se situe l'église autour de laquelle de grosses fermes se sont implantées. Ces fermes comprennent plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour centrale.
- Par la suite, une deuxième phase d'urbanisation s'est organisée suivant un axe ouest - est. Ce nouveau tissu comprend des fermes généralement de plus petites tailles et plus modestes, l'actuelle école, la mairie et quelques bâtiments à vocation unique d'habitation.

Les différentes routes desservant ces constructions sont souvent bornées par des calvaires marquant alors les limites anciennes du village.

- L'urbanisation récente de Batzendorf s'est répartie le long de chaque axe routier et vers l'extérieur du village, dans les 4 directions.

Des vergers entourent traditionnellement le village lui donnant son identité et protégeant les maisons des vents.

Deux zones pavillonnaires ont été implantées au nord et à l'entrée principale à Est de la commune. Des activités industrielles se sont implantées sur ce même axe d'entrée de ville, à proximité de la RN 340 reliant Haguenau et Strasbourg.

Le POS

Au niveau du POS actuel, le secteur Ua est important. Il englobe indifféremment les tissus anciens denses, le développement diffus et les lotissements récents.

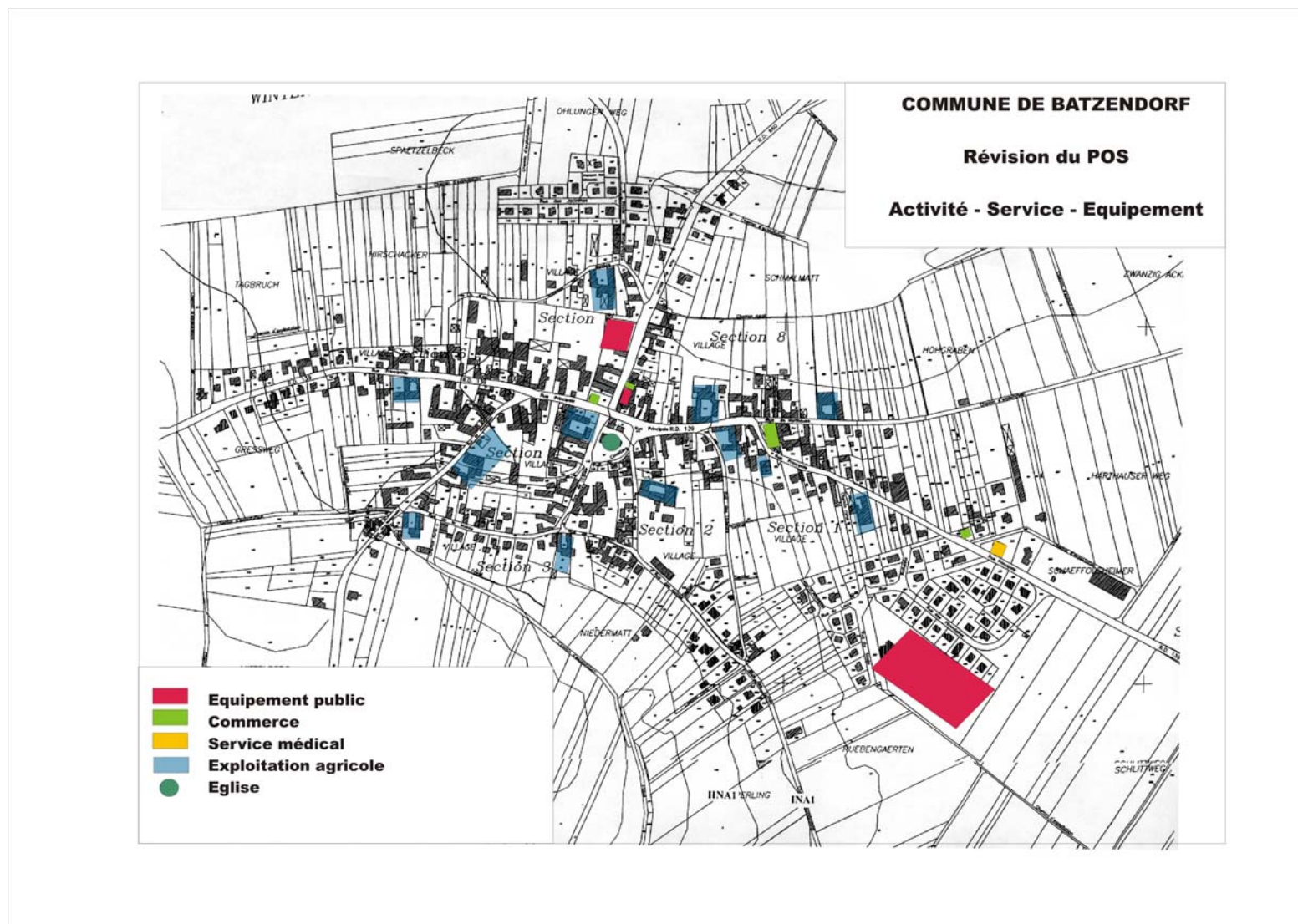
Des zones de développement potentiel (INA 1a) importantes, s'insèrent souvent à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée.

Une zone d'implantation potentielle d'entreprises se localise entre le lotissement et la route sur la façade est du village.

Les enjeux en terme d'urbanisation future seront :

- **La préservation des vergers, écrin de verdure entourant le village,**
- **La limitation du développement tentaculaire du village le long des axes,**
- **Structurer l'entrée est du village et limiter le rapprochement de l'urbanisme avec la RN 340,**
- **Le choix de nouveaux terrains à construire respectant l'histoire, les paysages (vergers) et les milieux naturels de la commune,**
- **Limiter la consommation des terrains agricoles (grandes cultures et vergers).**

CARTE ACTIVITE – SERVICE - EQUIPEMENT



2) LES EQUIPEMENTS

. Les services de proximité et de première nécessité sont présents dans la commune. Il sont de type alimentaire (épicerie, boulangerie) et médicaux (pharmacie, médecin généraliste).

. L'école primaire de Batzendorf regroupe quatre classes en cours élémentaire et préparatoire. Les effectifs sont en augmentation depuis 1999. (104 élèves en 1999 – 112 en 2003). Il n'y a pas d'équipements maternelles dans la commune.

A partir de l'école primaire les élèves fréquentent (ramassage scolaire) le collège et le lycée à Haguenau.

La commune participe à une réflexion, entamée récemment, à l'échelle de la communauté des communes concernant l'enfance, l'accueil périscolaire ainsi que les regroupements scolaires.

3) LES RESEAUX VIAIRES

La RN 340 à l'est de la commune, voie à grande circulation, relie Haguenau à Strasbourg. Un échangeur permet la desserte de Batzendorf.

L'axe principal de la commune est la RD139 traversant d'Est en Ouest le ban et le village de Batzendorf. C'est aussi l'axe le plus propice au développement urbanistique. Son aménagement mérite l'attention par rapport aux aspects de sécurité et au traitement paysager.

Les autres voies, secondaires, relient les différents villages, tandis qu'une série de voies tertiaires assurent la desserte des habitations à l'intérieur du village.

Dans le village les axes principaux sont :

- La RD 139, axe originel de développement et d'entrée sur la commune. Cet axe, au parcours sinueux à l'est, présente des problèmes de sécurité, notamment aux embranchements par manque de visibilité.

- Un deuxième axe vers le nord privilégie la desserte des bâtiments publics : mairie et école, et se prolonge vers Wintershouse et Schweighouse.
- Un traitement paysager le long de cet axe et au croisement avec la RD139 renforcerait l'identité du centre du village et valoriserait les équipements publics et les commerces.

4) LES TRANSPORTS PUBLICS

La commune est desservie par deux lignes de transports publics :

. La ligne de cars N° 305 du réseau 67 reliant la commune à Brumath et à Haguenau : fréquence autour de 5 liaisons par jour en période scolaire.

. La ligne scolaire N°71 de Hochstett à Bischwiller
1 aller/retour/jour en période scolaire

La liaison Brumath/Haguenau permet de rallier la ligne SNCF en direction de Strasbourg.

La commune participe, à l'échelle intercommunale, à une réflexion sur les transports et le P.D.U

V LE BILAN DU POS EN VIGUEUR

Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 02 décembre 1993, et modifié le 22 août 1996, comporte des surfaces importantes en prévision du développement de l'urbanisme, soit pour l'habitat, soit pour l'implantation d'activités.

Depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols, le développement de la construction et de l'urbanisme s'est limité essentiellement :

- aux implantations sur des parcelles inoccupées à l'intérieur de la zone UA,
- aux implantations à l'extrémité des voiries existantes, notamment rue de Wittersheim, en zone INA1b rue de Wahlenheim, à l'extrémité de la rue des Aulnes,
- à des projets de lotissements situés en zone INA1a, entre la rue des Aulnes et le stade.

On constate que, mis à part un secteur de la zone INA1a au Nord de la rue des Aulnes, et la zone INA1b rue de Wahlenheim, aucun projet de développement organisé ne s'est implanté à l'intérieur des zones d'extension, et cela pour plusieurs raisons :

- morcellement du foncier,
- nécessité de créer des réseaux d'assainissement suffisants,
- absence de schéma d'organisation d'ensemble permettant aux projets de se développer progressivement.

Par ailleurs, aucun des 6 emplacements réservés n'a fait l'objet d'un aménagement.

Toutefois, l'augmentation de la pression foncière et la mutation du tissu bâti ancien ont donné lieu à quelques projets de collectifs insérés dans le village. Certains de ces projets, en l'absence de limitation sur la hauteur totale des constructions, de normes de stationnement et de coefficient d'occupation des sols, ont failli bouleverser le paysage villageois et exercer une densification trop importante, notamment par rapport à la capacité de la voirie de desserte.

**DEUXIEME PARTIE : LA MISE EN ŒUVRE
DU PLU ET SES INCIDENCES**

I LES JUSTIFICATIONS DU PROJET RETENU PAR LA COMMUNE

1) LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le territoire communal de Batzendorf subit une augmentation de pressions diverses :

- les exigences de la mutation des modalités d'exploitation,
- les activités de carrières,
- la pression foncière pour des extensions de l'habitat et des activités, due à une situation géographique particulièrement favorable.

Devant ces différentes pressions, la volonté principale de la commune est de préserver un cadre de vie de qualité, sans pour autant restreindre toute possibilité d'évolution des divers vecteurs de l'activité économique.

Les mesures relatives à la préservation des espaces humides et des cours d'eau proches du village, ainsi que le maintien d'une présence arbustive en périphérie de l'urbanisation, sont destinés à préserver la diversité environnementale des milieux et la qualité des milieux aquatiques. La présence végétale en périphérie de l'urbanisation permet également de créer un espace de transition et une barrière climatique par rapport à l'espace agricole (paysage ouvert).

L'identification des secteurs différenciés destinés à l'implantation des activités agricoles reflète le souci de soutenir ce secteur d'activité économique tout en maîtrisant tout risque de gêne de l'activité qui pourrait apparaître par la proximité des habitations. La définition des secteurs agricoles constructibles s'est faite dans le souci de maîtriser l'évolution paysagère du ban communal.

Les objectifs de la croissance démographique sont la conséquence d'un équilibre recherché entre une limitation d'un développement brutal de la population par rapport à un nécessaire renouvellement de la population et le besoin d'assurer le maintien des équipements scolaires par la présence d'une population de jeunes enfants.

Avec l'expérience de l'application du Plan d'Occupation des Sols, et malgré de nombreuses possibilités de développement qui figurent sur le plan de zonage, la commune a constaté qu'il est nécessaire de prévoir une possibilité d'ouverture à l'urbanisation de plusieurs sites pour s'assurer qu'au moins certains vont aboutir. Cette volonté d'ouverture à l'urbanisation s'accompagne de la définition de projets qualitatifs et de la possibilité, par l'emploi de zones classées en 2AU, de maîtriser de manière progressive le développement.

La diversification et le développement des activités économiques correspondent à la volonté de la commune d'offrir des emplois à la population active pour limiter les déplacements domicile – emploi, en considérant l'offre en façade Est du village, accessible directement à partir de la voie rapide.

La volonté de maîtrise des projets s'insérant au sein du tissu bâti existant a pour objectif de maintenir la silhouette visuelle du village, et de maintenir l'homogénéité d'aspect et de volume des constructions à l'intérieur du village.

L'amélioration des cheminements, soit piétonniers, soit cyclables, se justifie par la volonté de limiter les déplacements en automobile à l'intérieur du village, et de limiter ainsi les risques de sécurité, de nuisance et de pollution.

2) LA JUSTIFICATION DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

Le règlement doit permettre la réalisation des objectifs visés précédemment. A ce titre, il intervient notamment sur les points relatifs :

- à l'intégration des constructions, en tenant compte du tissu environnant
- au phasage des zones d'extension
- à la prise en compte des risques de pollution et des nuisances
- aux conditions d'accès aux différents réseaux, tant en zone urbaine que pour les zones d'extension du village.

Les dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (IAU)

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|---|--|
| 1 | Interdiction de construction ou de création : <ul style="list-style-type: none"> - de bâtiments agricoles - d'habitations légères de loisirs - de dépôts de déchets de toute nature - de terrains de camping - de terrains de caravanage - d'étangs et de carrières. | - Maintien du caractère résidentiel des secteurs urbanisés et à urbaniser en évitant l'installation d'activités nuisibles ou potentiellement dangereuses pour la tranquillité et la santé des habitants |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations admises - Le dépôt et le stationnement de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone. | <ul style="list-style-type: none"> - Eviter la création de mouvements de sol potentiellement dérangeants pour le bon écoulement des eaux de ruissellement - Eviter l'installation d'activités dommageables sur le plan paysager et nuisibles pour la tranquillité des résidences et activités environnantes. |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> - La largeur des voies est définie zone par zone - Les impasses seront aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. | <ul style="list-style-type: none"> - Adapter les dimensions de la voirie aux volumes et typologies de trafic pour assurer la fluidité et la sécurité - Assurer aux véhicules de service et de sécurité la possibilité de desservir, dans des conditions acceptables, l'ensemble des quartiers. |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> - Le branchement aux réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales) et d'eau potable est obligatoire - Obligation d'enterrer les lignes électriques et téléphoniques et, le cas échéant, des réseaux publics. | <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux impératifs de salubrité publique - Maintien de la qualité paysagère d'un quartier. |
| 8 | Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments. | Prendre en compte les nécessités de défense incendie. |
| 12 | Des normes de stationnement sont mises en place. | S'assurer que le stationnement est prévu hors domaine public pour éviter l'encombrement de la voirie et entraîner des difficultés de circulation. |
| 13 | Les espaces libres de toute construction ou aires de stationnement doivent être aménagés et plantés. | Assurer la qualité paysagère des abords des constructions et maintenir le cadre de vie des habitants. |

LA ZONE UA

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|---|---|
| 1 | - Interdiction de créer des lotissements à usage d'activités ou d'artisanat. | - Obliger le développement concentré d'activités dans des zones spécifiquement prévues. |
| 2 | - La construction d'entrepôts commerciaux est autorisée à condition de se rattacher à une activité existante - Les activités artisanales, industrielles, commerciales, ainsi que les services compatibles avec une zone résidentielle, sont autorisés - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses et toxiques liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée sont admis - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles sont admis. | - Limiter d'éventuelles implantations nuisibles à la qualité paysagère et à la tranquillité des quartiers existants - Diversifier le tissu économique et préserver la mixité du milieu urbain - Permettre le bon fonctionnement et le maintien des activités existantes - Préserver les possibilités de développement des garages automobiles existants. |
| 6 | Les bâtiments principaux situés en première ligne peuvent être implantés à la limite de la voie. En cas de recul, la façade ne doit pas être implantée au-delà de 10m à partir de la limite de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux nouveaux bâtiments s'implantant à l'arrière des constructions existantes en première ligne. | Préserver le cadre général du paysage urbain, mais garder une possibilité d'adapter les conditions d'implantation aux besoins de création de stationnement, et de maintenir un certain confort en étant écarté de la circulation automobile. |
| 7 | Implantation sur limite séparative, ou en léger recul ou à minimum 3m. | Assurer que les nouvelles constructions intègrent le contexte existant et puissent utiliser efficacement des parcelles souvent étroites. |
| 9 | - Limiter l'emprise au sol à 70% des unités foncières de plus de 200 m ² - Ne pas réglementer l'emprise au sol sur les unités foncières inférieures à 200 m ² . | - Maintenir une possibilité de densification au sol compatible avec les caractéristiques du tissu existant - Assurer que les petites parcelles puissent continuer à trouver une occupation viable. |
| 10 | - La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout et à 14m au faitage - Les constructions sont limitées à 3 niveaux habitables. | - Assurer que les nouvelles constructions respectent les gabarits du tissu bâti existant, et que la silhouette du village soit maintenue - Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions en respectant la typologie existante. |
| 11 | - Toute construction destinée à un usage d'habitation doit être revêtue d'un crépissage ou d'un matériau à l'aspect identique ou d'un bardage bois ou de tout autre matériau renouvelable. | - Maintien de l'aspect homogène du tissu bâti de l'ancien village |

| | | |
|----|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures auront des pentes de 40° minimum, sauf dans le cas d'utilisation d'un toit plat végétalisé. - Les toitures des constructions à usage d'habitation seront implantées pignon sur rue et auront de préférence au moins à deux pans - Les toitures du volume principal seront couvertes de matériaux de ton rouge, à l'exclusion du noir. A l'exception de la pose de systèmes solaires thermiques | <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'aspect homogène du tissu bâti de l'ancien village - Maintien de l'aspect homogène du tissu bâti de l'ancien village - Maintien de l'aspect homogène du tissu bâti de l'ancien village. Permettre la pose de dispositif d'énergie renouvelable en toiture. |
| 12 | Nombre de places défini par la SHON. | Eviter l'encombrement des voies publiques par des véhicules en stationnement. |
| 14 | Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.0. | Permettre une densification du tissu bâti existant dans le respect du caractère du tissu existant. |

LA ZONE UB

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|---|---|
| 1 | - Interdiction de créer des lotissements à usage d'activités ou d'artisanat. | - Obliger le développement concentré d'activités dans des zones spécifiquement prévues. |
| 2 | - La construction d'entrepôts commerciaux est autorisée à condition de se rattacher à une activité existante - Les activités artisanales, industrielles, commerciales, ainsi que les services compatibles avec une zone résidentielle, sont autorisés - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses et toxiques liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée sont admis - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles sont admis. | - Limiter d'éventuelles implantations nuisibles à la qualité paysagère et à la tranquillité des quartiers existants - Diversifier le tissu économique et préserver la mixité du milieu urbain - Permettre le bon fonctionnement et le maintien des activités existantes - Préserver les possibilités de développement des garages automobiles existants. |
| 5 | En secteur UBb, la surface minimale des parcelles des constructions desservies par un système d'assainissement autonome est de 500m ² par logement. | Assurer que la surface des parcelles libres de constructions soit suffisante pour accueillir l'implantation des dispositifs d'assainissement autonome. |
| 6 | Imposer un recul de 3m par rapport à la limite de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux nouveaux bâtiments s'implantant à l'arrière des constructions existantes en première ligne. | Maintenir un recul minimum qui soit compatible avec le mode d'implantation des constructions existantes dans la zone. |
| 7 | - Imposer un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives ou une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction - Les constructions de hauteur réduite et de moins de 15m peuvent s'implanter sur une seule limite parcellaire. - Les bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter en limite parcellaire sur une distance maximale de 6 mètres. | - Maintenir un recul minimum qui soit compatible avec le mode d'implantation des constructions existantes dans la zone - Permettre une densification ou la création d'extensions de bâtiments existants tout en limitant l'impact sur les parcelles voisines par la limitation de la hauteur. |
| 9 | Limiter l'emprise au sol à 50% de la superficie de l'unité foncière. | Laisser la possibilité de densifier la construction sur les terrains déjà bâtis tout en maintenant le caractère bâti des quartiers. |
| 10 | La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout et 12m au faitage. | - Assurer que les nouvelles constructions respectent les gabarits du tissu bâti existant, et que la silhouette du village soit maintenue - Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions en |

| | | |
|----|---|--|
| | | respectant la typologie existante. |
| 11 | <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction destinée à un usage d'habitation doit être revêtue d'un crépissage, d'un matériau à l'aspect identique ou d'un bardage bois ou de tout autre matériau renouvelable. - Les toitures auront des pentes de 40° minimum ou seront végétalisées si plates. - Les toitures des constructions à usage d'habitation seront implantées pignon sur rue et auront de préférence au moins 2 pans | <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'aspect homogène du tissu bâti de l'ancien village - Maintien de l'aspect homogène du tissu bâti de l'ancien village - Maintien de l'aspect homogène du tissu bâti de l'ancien village. |
| 12 | Nombre de places définies par la SHON. | Eviter l'encombrement des voies publiques par des véhicules en stationnement. |
| 14 | Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.6. | Permettre une densification du tissu bâti existant dans le respect du caractère du tissu existant. |

LA ZONE UC

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|--|--|
| 1 | Interdiction d'implanter d'autres activités que celles liées aux activités aéronautiques. | Volonté de réserver le site utilisé par les ULM à cette seule activité. |
| 6 | Obligation de respecter un recul minimal des constructions de 6m à partir de l'axe des chemins ruraux. | Volonté de maintenir un passage suffisant pour la circulation des engins de service ou les machines agricoles. |
| 10 | La hauteur des constructions est limitée à 10m. | Cette restriction de hauteur est fixée en fonction de la nature de l'activité sur le site et en tenant compte de la situation paysagère du site. |

LA ZONE UE

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|--|--|
| 1 | Interdiction d'implanter des constructions qui ne soient pas liées à une activité scolaire, sportive, de loisirs ou d'un équipement public. | Volonté de maintenir la nature de l'activité d'intérêt général. |
| 6 | Les constructions doivent respecter un recul de 4m minimum à partir des voies. | Assurer la libre circulation des véhicules de secours ou de service. |
| 7 | Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite parcellaire, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3m. | Maintenir la possibilité d'utiliser, de manière efficace, les disponibilités foncières consacrées aux activités sportives. |
| 10 | La hauteur des constructions est limitée à 12m. | Limiter les constructions à une hauteur maximale identique aux zones UB avoisinantes, mais compatibles avec la typologie de l'activité de la zone. |
| 11 | Les toitures seront couvertes de matériaux de ton rouge. | Assurer la compatibilité et la cohérence par rapport à l'aspect des toitures de l'ensemble du village. |

LA ZONE UX

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|---|--|
| 1 | Interdire les activités qui ne sont pas compatibles avec l'activité artisanale ou industrielle. | Réserver la zone au développement des activités artisanales ou industrielles en évitant tout risque de conflits d'usage. |
| 2 | Admettre les logements de fonction à 1 par activité et imposer leur intégration dans le bâti sauf si la sécurité l'interdit. | Eviter que l'objectif de consacrer la zone au développement économique ne soit détourné par la présence d'habitations. |
| 6 | Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m à partir des voies. | Maintenir une distance de recul compatible avec l'implantation des constructions déjà existantes dans la zone. |
| 7 | Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite parcellaire, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3m. | Permettre aux activités d'utiliser et de se développer au mieux sur les terrains consacrés à l'artisanat. |
| 9 | L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière. | Assurer que les surfaces suffisantes restent disponibles pour le parking, le stockage et les espaces verts. |
| 10 | La hauteur des constructions est limitée à 10m. | Eviter que la hauteur des constructions soit supérieure aux constructions implantées dans la zone UB avoisinante. |
| 11 | Les pentes des toitures ne sont pas réglementées. | Faciliter l'insertion des bâtiments d'activité en tenant compte des exigences fonctionnelles. |
| 12 | Obligation de créer : - 2 places de stationnement pour 100 m ² d'activité - 1 place de stationnement pour les entrepôts - 3 places de stationnement pour les bureaux - 3 places de stationnement pour les commerces. | Assurer que le nombre de places de stationnement soit compatible avec les besoins des usagers. |
| 13 | Un arbre haute-tige sera planté pour 4 places de stationnement. | Assurer l'intégration paysagère des aires de stationnement. |

LA ZONE IAU

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|---|--|
| 1 | Sont interdites les opérations qui ne sont pas compatibles avec le développement cohérent de la zone. | S'assurer que les zones de développement puissent s'urbaniser de manière efficace. |
| 6 | Les constructions peuvent s'implanter à une distance maximale de 10m à partir de la voie. | Laisser une certaine liberté à la forme urbaine tout en fixant une distance maximale d'implantation de manière à maintenir une identité et la notion d'espace public / espace privé. |
| 7 | Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3m. Les constructions de moins de 3,50m de hauteur peuvent s'implanter en limite. | Imposer des conditions d'implantation cohérentes par rapport aux zones UB contiguës aux zones IAU. |
| 10 | La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout et 12m au faitage. | Assurer la cohérence par rapport aux zones UB contiguës. |
| 11 | <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction destinée à un usage d'habitation doit être revêtue d'un crépissage, d'un matériau à l'aspect identique ou d'un bardage bois ou de tout autre matériau renouvelable. - Les toitures auront des pentes de 40° minimum ou seront végétalisées si plates. - Les toitures des constructions à usage d'habitation seront implantées pignon sur rue et auront de préférence au moins 2 pans | - Maintien de l'aspect homogène du tissu bâti de l'ancien village et avec les zones UB. |
| 12 | Nombre de places défini par la SHON | Eviter l'encombrement des voies publiques par des véhicules en stationnement |
| 13 | 30% minimum de la surface de chaque parcelle doivent être aménagés en espaces verts. | Réserver une place importante au végétal dans ces secteurs de développement souvent en périphérie du village. |
| 14 | Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.6. | Assurer la cohérence du tissu bâti par rapport à la typologie des zones UB avoisinantes. |

LA ZONE IAU2

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|---|--|
| 1 | Est interdit l'ensemble des activités qui ne sont pas compatibles avec l'activité artisanale ou industrielle. | Réserver la zone au développement des activités artisanales ou industrielles en évitant tout risque de conflits d'usage. |
| 2 | Admettre les logements de fonction à 1 par activité et imposer leur intégration dans le bâti, sauf si la sécurité l'interdit. | Eviter que l'objectif de consacrer la zone au développement économique ne soit détourné par la présence d'habitations. |
| 6 | Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m à partir des voies et de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 139. | Maintenir une distance de recul compatible avec l'implantation des constructions déjà existantes dans la zone. |
| 7 | Les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite parcellaire, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3m. | Permettre aux activités d'utiliser et de se développer au mieux sur les terrains consacrés à l'artisanat. |
| 9 | L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière. | Assurer que les surfaces suffisantes restent disponibles pour le parking, le stockage et les espaces verts. |
| 10 | La hauteur des constructions est limitée à 10m. | Eviter que la hauteur des constructions soit supérieure aux constructions implantées dans la zone UB avoisinante. |
| 11 | Les pentes des toitures ne sont pas réglementées. | Faciliter l'insertion des bâtiments d'activité en tenant compte des exigences fonctionnelles. |
| 12 | Obligation de créer : - 2 places de stationnement pour 100 m ² d'activité - 1 place de stationnement pour les entrepôts - 3 places de stationnement pour les bureaux - 3 places de stationnement pour les commerces. | Assurer que le nombre de places de stationnement soit compatible avec les besoins des usagers. |
| 13 | Un arbre haute-tige sera planté pour 4 places de stationnement. | Assurer l'intégration paysagère des aires de stationnement. |

LA ZONE IAU3

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|--|--|
| 1 | Est interdit l'ensemble des activités qui ne sont pas compatibles avec l'installation d'équipements publics. | Réserver les zones à recevoir les installations d'équipements publics nécessaires au développement des services à la population. |
| 6 | Obligation de respecter un recul minimal des constructions de 4m à partir des voies. | Volonté de maintenir un passage suffisant pour la circulation des engins de service ou les machines agricoles. |
| 10 | La hauteur des constructions est limitée à 12m. | Limiter les constructions à une hauteur maximale identique aux zones UB avoisinantes, mais compatibles avec la typologie de l'activité de la zone. |
| 11 | Les toitures seront couvertes de matériaux de ton rouge. | Assurer la compatibilité et la cohérence par rapport à l'aspect des toitures de l'ensemble du village. |

LA ZONE IIAU

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|--|---|
| 1 | Interdiction de tout développement et de toute construction | Eviter toute implantation au développement isolée qui risque de remettre en cause l'urbanisation future de la zone. |
| 2 | Admettre, sans condition, l'implantation de voiries et de réseaux | Limiter tout aménagement susceptible de gêner l'aménagement cohérent futur du site |
| 3-5 | Sans objet. | |
| 6 | Réglementation de l'implantation des constructions à moins de 10 mètres des voies publiques. | Obligation par le C.U. de réglementer cet article. |
| 7 | Imposer un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ou une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction. Les bâtiments, d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter en limite parcellaire. | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un recul minimum qui soit compatible avec le mode d'implantation des constructions existantes dans la zone. - Permettre une densification ou le création d'extensions de bâtiments existants tout en limitant l'impact sur des parcelles voisines par la limitation de la hauteur. |
| 8-14 | Sans objet. | |

LA ZONE A

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|---|--|
| 1 | Sont interdites, en-dehors des installations techniques, l'ensemble des activités qui ne sont pas compatibles avec l'activité agricole. | Réserver des espaces consacrés au développement et à l'exercice de l'activité agricole. |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Aa, sont admises les constructions agricoles et les habitations en lien direct avec l'activité - En secteur Ab, sont admis les abris pour animaux inférieurs à 50 m² | <ul style="list-style-type: none"> - Réserver des espaces consacrés au développement et à l'exercice de l'activité agricole - A proximité des secteurs résidentiels, permettre les installations nécessaires aux activités permettant d'entretenir la qualité paysagère du secteur |
| 6 | Les constructions doivent respecter un recul de : <ul style="list-style-type: none"> - 10m de l'axe de la RD139 - 5m de l'alignement des autres voies et des chemins d'exploitation | Volonté de maintenir un passage suffisant pour la circulation des engins de service ou les machines agricoles. |
| 10 | La hauteur des constructions est limitée à 12 m. La hauteur des abris pour animaux est limitée à 6m. | Cette restriction de hauteur est fixée en fonction de la nature de l'activité sur le site et en tenant compte de la situation paysagère du site. |
| 11 | <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des bâtiments devront avoir des pentes minimales de 15° - L'utilisation de matériaux de couleurs blanches et vives en façade est interdite | - La réglementation de la pente et les teintes employées en façade ont pour objectif d'assurer l'intégration paysagère des constructions. |
| 13 | Les abords immédiats des constructions agricoles seront plantés à raison de 1 arbre pour 50 m ² de surface hors œuvre brute des constructions. | La création d'un écran végétalisé en périphérie des constructions permettrait d'améliorer l'intégration paysagère des constructions. |

LA ZONE N

| Article | Nature de la règle | Objectif(s) poursuivi(s) |
|---------|---|--|
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> - Dans le secteur Nf, sont admis les installations liées à la sylviculture - Dans le secteur Ng, sont admis les installations liées à l'exploitation des carrières. - Dans le sous-secteur Ng1, sont admis les bâtiments et les installations, les logements de fonction liés à l'exploitation des carrières et à l'utilisation et le traitement des matériaux extraits. - Dans le secteur Nj, sont admis les bâtiments de stockage agricoles, les abris pour animaux, à condition d'une superficie inférieure à 50m², et les abris de jardin et piscines, à condition d'être situés à une distance inférieure à 50m d'une habitation principale. | <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'activité d'exploitation de la forêt. - Permettre la création d'installations conformément à l'autorisation préfectorale d'exploitation de carrière. |
| 3 | Limitation, dans le secteur Ng, à un seul accès à partir de la RD160 et obligation de reculer le portail de 7m à partir de la voie. | Assurer la sécurité de la circulation sur la RD160. |
| 10 | En secteur Nf, la hauteur des constructions est limitée à 6m En secteurs Ng et Nj, la hauteur des constructions est limitée à 10m et les abris pour animaux à 6m. | Cette restriction de hauteur est fixée en fonction de la nature de l'activité sur le site et en tenant compte de la situation paysagère du site. |
| 11 | <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des nouvelles constructions devront avoir soit d'un toit plat, soit des pentes minimales de 15° - La prolongation des toitures d'un bâtiment existant pourra se faire dans la continuité du degré de pente du volume principal - L'utilisation de matériaux de couleurs blanches et vives en façade est interdite | La réglementation de la pente, la couleur des toitures et les teintes employées en façade ont pour objectif d'assurer l'intégration paysagère des constructions. |
| 13 | <ul style="list-style-type: none"> - Les abords des aires de stationnement seront plantés à raison de 1 arbre haute-tige pour 50 m² de surface aménagée. - En secteurs Ng et Ng1, les installations seront masquées par un rideau d'arbres. - En secteur Nj, les abords immédiats des constructions agricoles seront plantés avec des arbres haute-tige. | Assurer l'intégration paysagère des aires de stationnement. |

II LE ZONAGE

Les limites des zones urbanisées sont définies en fonction de la configuration du bâti existant et du niveau d'équipement de la voirie de desserte. A l'intérieur de la zone UA, la profondeur constructible a été établie pour restreindre les possibilités de construction en deuxième ligne, mais en tenant compte de l'éventualité de requalifier les constructions existantes en maintenant une possibilité d'extension limitée entre les volumes bâtis et la limite de la zone constructible.

La délimitation entre la zone UA et la zone UB correspond à la différence de typologies urbaines : les constructions de la zone UB sont majoritairement des constructions récentes, souvent sous la forme de lotissements, et dans lesquels le bâti est implanté en recul par rapport aux limites parcellaires.

La zone UC correspond aux installations du club ULM à proximité de la forêt, au Nord de la commune, alors que les activités artisanales existantes sont identifiées pour une zone spécifique UX ; les installations sportives et la salle polyvalente sont localisées dans une zone UE.

Les extensions urbaines destinées à accueillir l'habitat correspondent à des emprises soit entourées par l'urbanisation (cœur d'îlots), soit en extension directe de l'enveloppe déjà urbanisée. Ces zones AU se divisent en zones IAU et IIAU selon plusieurs critères :

- la capacité des réseaux techniques existants à proximité de la zone,
- la capacité du réseau viaire de desserte,
- la volonté de maîtriser le rythme de croissance en évitant que les projets de taille importante ne se déclenchent simultanément.

Une zone IAU2 a été implantée en extension des activités artisanales existantes, au Nord de la RD139, en entrée du village. Cette localisation, séparée des zones d'habitations à proximité par une barrière végétale, permettrait aux activités d'accéder directement aux axes de circulation importants sans traverser le village. Le schéma interne de la voirie de desserte permettrait, à terme, de créer une liaison entre la rue de Harthouse et la RD139.

Des projets d'extension des équipements sportifs et de loisirs pourraient s'implanter à l'intérieur de la zone IAU3, située en extension de la zone UE, tandis que le projet d'extension du cimetière est concerné par la création d'une zone IAU3 au Nord du village.

Pour éviter toute contrainte de développement par rapport aux projets d'extension de l'habitat, une zone agricole non constructible Ab entoure la périphérie immédiate du village. Cette zone Ab s'étend, en façade Est, jusqu'à la voie rapide pour maintenir l'ouverture paysagère dans ce secteur.

Une zone Nj est identifiée près du village et correspond aux jardins et parcelles à l'arrière des activités agricoles existantes. Dans cette zone, il est possible de créer des bâtiments de stockage, des abris de jardin et des abris d'animaux de petite taille. Elle représente une coupure paysagère entre les espaces agricoles et l'urbanisation du village.

En-dehors des collines élevées et sensibles sur le plan paysager au Sud du ban communal, la majorité des terrains agricoles restent constructibles en zone Aa.

Les zones naturelles et forestières, localisées majoritairement au Nord du ban communal, concernent la forêt et les zones d'exploitation de carrières classées en Ng.

III LES EMPLACEMENTS RESERVES

La création d'emplacements réservés a pour objet :

- L'élargissement des voies étroites à l'intérieur du village pour améliorer la sécurité de la circulation et consacrer une emprise supérieure aux piétons : emplacements réservés A1, A4, A13 et A14.
- La création d'ouvrages de ralentissement de la circulation en entrée de village : emplacement réservé A6.
- La création ou l'élargissement des voies de desserte et d'accès vers les zones d'urbanisation futures : emplacements réservés A8 et A11.
- De réserver les surfaces nécessaires à l'implantation d'équipements communaux. L'emplacement réservé A3 concerne l'agrandissement du cimetière. L'emplacement réservé A12 concerne le projet de création d'une place publique à proximité de la mairie au centre du village. Cet espace, propriété privée, sert aujourd'hui de stationnement et représente la seule surface disponible à l'écart des voies de circulation dans le centre du village.
- Le rétablissement d'un chemin d'exploitation agricole, permettant de maintenir un accès qui sera supprimé en cas d'urbanisation d'une zone IIAU, matérialisé par l'emplacement A7.

IV LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS ANTERIEUR

Le zonage

Les principaux changements du zonage concernent :

- la division de la zone unique UA du Plan d'Occupation des Sols en plusieurs zones UA, UB et UE. Chaque zone correspond au caractère du bâti et à l'utilisation du sol spécifique du secteur,
- l'intégration de la zone INA1b du Plan d'Occupation des Sols de la rue de Wahlenheim (zone urbanisée) en zone UB dans le Plan Local d'Urbanisme,
- la suppression de la zone INA1b de la rue de Wintershouse figurant dans le Plan d'Occupation des Sols,
- la zone INA2 du Plan d'Occupation des Sols, située en façade Est du village et destinée aux activités, est modifiée en zone d'habitat à long terme dans le Plan Local d'Urbanisme,
- la création d'une zone IAU2 dans le Plan Local d'Urbanisme, destinée aux activités sur des terrains classés en agricole dans le Plan d'Occupation des Sols,
- dans le Plan d'Occupation des Sols, les différentes zones d'extension pour l'habitat sont classées en INA1, alors que dans le Plan Local d'Urbanisme, les zones d'extension sont divisées entre les zones IAU, urbanisation à court terme, et les zones IIAU, urbanisation à moyen ou long terme,
- dans le Plan d'Occupation des Sols, la zone agricole est uniformément constructible, alors que dans le Plan Local d'Urbanisme, le secteur agricole se divise en 2 secteurs : les secteurs constructibles (Aa), et les secteurs non constructibles (Ab),
- le terrain d'aviation utilisé par les ULM est classé en INA3 dans le Plan d'Occupation des Sols et en Uc dans le Plan Local d'Urbanisme,
- la zone NCg du Plan d'Occupation des Sols, située au Nord de la RD160, est divisée dans le Plan Local d'Urbanisme en Ng et pour partie en N, ce qui correspond aux volontés de requalification future du site,
- la création d'une zone Nj concernant spécifiquement des secteurs de jardins à l'arrière du bâti ancien.

Les modifications réglementaires :

- dans le Plan d'Occupation des Sols, il y a peu de différence dans la réglementation s'appliquant à l'ensemble de la zone UA, alors que dans le Plan Local d'Urbanisme, le règlement est différencié pour les zones UA, UB, UC, UE et UX,
- dans la zone UA du Plan d'Occupation des Sols, le recul maximum par rapport à l'emprise publique est égal au recul de la construction sur les parcelles contiguës, alors que dans le Plan Local d'Urbanisme, il est proposé d'admettre un recul maximal de 10m,
- dans la zone UA du Plan d'Occupation des Sols, il n'y a pas de limite pour l'emprise au sol, alors que l'article 9UA du Plan Local d'Urbanisme fixe une emprise maximale de 70% pour les terrains supérieurs à 200m²,
- à l'inverse du Plan d'Occupation des Sols, l'article 10UA du Plan Local d'Urbanisme propose de limiter la hauteur des faitages à 14m et de limiter les niveaux habitables à 3 niveaux (R+1+C),

- l'article 12UA du Plan d'Occupation des Sols ne définit pas de normes de stationnement, alors que le Plan Local d'Urbanisme fixe des places par rapport à l'activité,
- l'article 14UA du Plan Local d'Urbanisme fixe le COS à 1.

Les différences de réglementation entre les zones NA et AU :

L'article 3 : le Plan Local d'Urbanisme stipule que les voies de desserte pour 4 logements ou plus ouvrent une emprise minimale de 6m.

L'article 6 : le Plan Local d'Urbanisme permet un recul maximal de 10m au lieu de 5m dans le Plan d'Occupation des Sols.

L'article 7 : le Plan Local d'Urbanisme impose un recul par rapport aux limites séparatives, excepté pour les constructions de petite hauteur, alors que le Plan d'Occupation des Sols permet l'implantation sur limite.

L'article 10 : le Plan Local d'Urbanisme réduit la hauteur à l'égout de 7m à 6m, fixe une hauteur maximale du faîtage à 12m et limite les niveaux habitables à 3 (R+1+C).

L'article 12 : le Plan Local d'Urbanisme fixe des normes de stationnement.

L'article 14 : le Plan Local d'Urbanisme fixe le COS à 0,6 alors que le Plan d'Occupation des Sols ne stipule pas de COS.

Les différences de réglementation entre la zone INA2 et IAU2 :

L'article 6 : le Plan Local d'Urbanisme exige un recul de 5m des bords des voies, alors que le Plan d'Occupation des Sols stipule un recul de 4m de l'axe.

L'article 7 : le Plan Local d'Urbanisme exige un recul des limites séparatives de 3m minimum ou de la hauteur de la construction divisée par 2, alors que le Plan d'Occupation des Sols permet l'implantation en limite.

L'article 9 : le Plan Local d'Urbanisme réduit l'emprise au sol des constructions à 50% au lieu de 60%.

L'article 10 : le Plan Local d'Urbanisme limite la hauteur totale des constructions à 10m.

L'article 11 : le Plan Local d'Urbanisme définit des règles concernant les matériaux et l'aspect des constructions.

L'article 12 : le Plan Local d'Urbanisme introduit des normes de stationnement par rapport au type d'activité.

L'article 13 : le Plan Local d'Urbanisme impose la plantation d'arbres en rapport avec le nombre de places de stationnement créées.

La différence de réglementation entre la zone INA3 du Plan d'Occupation des Sols et la zone UC du Plan Local d'Urbanisme :

L'article 10 : la hauteur des constructions, limitée à 7m dans le Plan d'Occupation des Sols, est limitée à 10m dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les différences de réglementation entre les zones NCa du Plan d'Occupation des Sols et la zone Aa du Plan Local d'Urbanisme :

L'article 11 : Le Plan Local d'Urbanisme impose des règlements de l'aspect extérieur des constructions : pente des toitures et teinte des couvertures, ainsi que l'interdiction d'employer la teinte blanche pour la façade.

L'article 13 : Le Plan Local d'Urbanisme impose la plantation des abords des constructions agricoles.

V LA SUPERFICIE DES ZONES

| Zones urbanisées | POS approuvé | | PLU révisé | Modification n° 1 du PLU |
|---|---------------|------|---------------|--------------------------|
| UA | 28,60 | UA | 21,34 | 21,34 |
| | | UB | 15,91 | 18,59 |
| | | UBb | 1,21 | 1,21 |
| | | UC | 2,74 | 2,74 |
| | | UE | 1,79 | 1,79 |
| UXa | 0,70 | UX | 0,94 | 0,94 |
| UXb | 0,30 | | | |
| Sous-total zones U : | 29,60 | | 43,93 | 46,61 |
| Zones constructibles | | | | |
| INA1a | 7,70 | IAU | 6,79 | 4,11 |
| INA1b | 1,20 | | | |
| INA2 | 2,70 | IAU2 | 4,47 | 4,47 |
| INA3 | 3 | IAU3 | 1,93 | 1,93 |
| | | IIAU | 5,88 | 5,88 |
| Sous-total zones NA : | 14,60 | | 19,07 | 16,39 |
| Total zones constructibles U et AU : | 44,2 | | 63,00 | 63,00 |
| Zones naturelles | | | | |
| NCa | 564 | Aa | 375,42 | 375,42 |
| | | Ab | 171,56 | 171,56 |
| NCb poste F | 2,6 | N | 4,63 | 4,63 |
| NCf (forêt) | 4 | Nf | 4,00 | 4,00 |
| NCg (carrière) | 56,2 | Ng | 37,28 | 37,28 |
| NCg1 (installations carrière) | 3 | Ng1 | 3,00 | 3,00 |
| | | Nj | 15,00 | 15,00 |
| Total zones naturelles : | 629,8 | | 611,00 | 611,00 |
| SUPERFICIE TOTALE BAN COMMUNAL : | 674 Ha | | 674 Ha | 674,00 Ha |

VI L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de dégager un certain nombre d'enjeux environnementaux à prendre en considération lors de la définition du projet d'Aménagement et de Développement Durable et du règlement.

Dans ce qui suit, nous rappelons ces enjeux, thème par thème, et décrivons leur prise en compte. Nous analysons les incidences résiduelles sur l'environnement.

| Thème d'analyse | Rappel des enjeux | Prise en compte de ces enjeux dans le projet communal | Incidences du Plan Local d'Urbanisme |
|------------------------|---|---|--|
| Le relief | Le village s'est développé sur la crête des collines loessiques en suivant l'axe principal des voies de circulation et en évitant des implantations dans les vallons «humides» et froids. | Les extensions projetées s'insèrent de part et d'autre de la crête principale du village en respectant les implantations en plateau et en limitant les extensions vers les vallons. | La forme « originelle » du développement urbain est respectée. Une urbanisation des pentes les plus accentuées est évitée, limitant ainsi les risques de vitesse de ruissellement à partir des secteurs urbanisés. |
| | Le relief des espaces agricoles s'accroît vers le Sud et le Sud-Ouest du ban communal. | Les zones les plus sensibles aux vues lointaines sont classées en zone agricole non constructible. | Les collines exposées aux vues sont protégées par le Plan Local d'Urbanisme. |
| | Le village est une entité paysagère séparée par rapport aux développements villageois les plus proches. | Limitation des possibilités de développement vers le Nord en périphérie du village, en tenant compte du maintien d'une coupure paysagère par rapport au village de Wintershouse. | La séparation entre les espaces urbanisés des villages est préservée. |
| Les sols | La sensibilité des sols à l'érosion doit être prise en compte dans l'aménagement. L'orientation des voiries par rapport aux courbes de niveau et la collecte des eaux de ruissellement doivent notamment être étudiées avec soin. | Les orientations d'aménagement ont été définies en tenant compte de cette sensibilité. | Les schémas de voirie définis dans les orientations d'aménagement présentent plusieurs tronçons perpendiculaires aux courbes de niveau. Ce choix est justifié par des impératifs liés aux déplacements dans le village et à l'orientation naturelle des véhicules vers les voies capables d'absorber le trafic |

| | | | |
|-----------------------|--|---|---|
| | | | généralisé par ces extensions. En conséquence, les systèmes de collecte des eaux de ruissellement devront faire l'objet, pour chaque opération à venir, d'une attention toute particulière. |
| | La forte valeur agricole des terres sur loess doit inciter à l'économie en évitant un étalement trop consommateur d'espace ou un morcellement rendant la valorisation de ces terres plus difficile. | Le Plan Local d'Urbanisme cherche à éviter les morcellements des terres agricoles et prévoit des extensions progressives au contact des zones déjà urbanisées. | Le Plan Local d'Urbanisme maintient un bon équilibre entre progression de l'urbanisation et protection des terres agricoles. |
| L'eau | Les fonds de vallons humides doivent être préservés de toute construction. | Les fossés qui constituent des exutoires naturels des eaux de ruissellement, situés au Nord – Est et au Sud du village, sont protégés de l'urbanisation. | Le Plan Local d'Urbanisme préserve les sites des cours d'eau permet de maintenir les espaces nécessaires pour absorber et acheminer les eaux de ruissellement. |
| | La configuration du relief et le réseau de collecte des eaux usées et eaux pluviales constituent une contrainte importante pour le développement de la commune. | Les possibilités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sont définies en fonction des capacités des réseaux techniques. | Limitation des surfaces urbanisables par rapport aux capacités des réseaux, et obligation de créer des ouvrages nécessaires pour protéger les fossés en qualité et en quantité de déversements. |
| L'occupation des sols | La majorité du territoire communal, notamment les collines loessiques, est consacrée à l'activité agricole. La forêt se limite à un secteur au Nord du ban communal, alors que la carrière au Nord de la RD160 a permis de créer, à la lisière de la forêt, des zones humides. | Les rares espaces boisés ou terrains humides à l'écart des zones agricoles font l'objet d'un classement N et Nf. Les jardins et les vergers en périphérie du village sont classés en Nj. | Le Plan Local d'Urbanisme protège les secteurs les plus sensibles du ban communal. |
| Le paysage | La silhouette homogène des toitures du village qui jalonnent la crête principale, et s'organisent autour de la masse de l'église au centre du village, constituent à la fois son identité et sa spécificité. | Cette caractéristique a été prise en compte lors de la définition des orientations d'aménagement. Les formes des extensions urbaines, les règlements de la hauteur des constructions, des formes et des teintes des toitures tendent à préserver et à renforcer cette organisation paysagère. | Le Plan Local d'Urbanisme préserve la qualité paysagère du village et sa relation avec le site. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | Entourée par la forêt, la limite du ban communal au Nord, autour de la RD160, est peu exposée aux vues. | Les projets de développement de ce secteur, jalonné par des implantations disparates, cherchent à instaurer une requalification paysagère à long terme. | Le Plan Local d'Urbanisme instaure des évolutions pour la requalification future du site. |
| | Le paysage ouvert des collines agricoles au Sud du village est sensible et exposé aux vues lointaines. | Les collines les plus élevées sont protégées des constructions par leur classement en zone agricole non constructible. | Les paysages sensibles sont préservés des implantations des constructions. |
| | La façade Est du village constitue, vis-à-vis de la voie rapide, la façade déterminante de l'image du village. | Une distance non constructible est maintenue pour écarter l'urbanisation de la voie. | Le Plan Local d'Urbanisme pérennise une coupure paysagère entre la voie rapide et l'urbanisation du village. |
| Les contraintes et nuisances | Les périmètres de protection instaurés autour des élevage et des installations classées, mais également les besoins futurs de ces exploitations, doivent être pris en considération pour définir les limites à donner aux extensions de l'urbanisation. | Les périmètres de protection ont été pris en compte dans la définition des limites d'urbanisation. Les besoins des exploitations ont été déterminés avec les agriculteurs et une zone agricole constructible est réservée aux « sorties d'exploitations » éventuelles. | Les contraintes liées aux établissements classés et à l'agriculture sont prises en compte. |
| | Le paysage de la voie rapide à l'Est du village crée des risques de nuisances liés au bruit. | Les possibilités de construction sont écartées par rapport à la voie. | Le Plan Local d'Urbanisme tient compte de la gêne engendrée par cet axe de circulation. |
| | La vitesse de circulation en entrée de village est importante. | Les projets de développement prévoient la création d'ouvrages pour ralentir la circulation. | Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les emplacements pour l'implantation d'ouvrages de sécurité en entrée de village. |
| L'urbanisation des sites agricoles ou de jardins | Les espaces situés immédiatement en périphérie de l'enveloppe urbanisée du village sont constitués de jardins et de vergers : milieux potentielles pour la présence d'espèces faunistiques et floristiques à intérêt patrimonial par un fauchage régulier. Aucune présence d'espèces protégés n'a été remarqué. | Un examen approfondi des sites concernés pour l'urbanisation future révèle : - des sites occupés par l'activité agricole intensive et dénuée d'intérêt floristique - des jardins et des vergers implantés sur des sites constitués par des prairies à fromental et entretenues | Le plan local d'urbanisme ne prévoit pas de développement de l'urbanisation sur des sites qui recèle des espèces floristiques ou faunistiques remarquables |

VII LES CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

1) LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Cet article édicte que :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales 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 d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, 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, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

2) LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Par délibération du Conseil Municipal, la commune de Batzendorf adhère au Syndicat Mixte pour l'élaboration du SCOT de l'Alsace du Nord.

3) L'ARTICLE L.III-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Par lettre du 20 août 1996, M. le Préfet a informé la commune sur le contenu de **l'article L.111-1-4** du Code de l'Urbanisme et ses conséquences sur la constructibilité des espaces situés de part et d'autre des voies routières les plus importantes.

Cet article, qui a été introduit dans le Code de l'Urbanisme par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, vise à maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

L'article L.111-1-4 premier alinéa dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomérations au sens du code de la voirie routière,
- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation,
- sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

La loi invite les communes qui disposent d'un Plan Local d'Urbanisme à édicter, aux abords des grandes infrastructures routières: autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

A défaut d'avoir mené et formalisé dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier dans le projet d'aménagement et de développement durable, une telle réflexion, les dispositions du premier alinéa de l'article L.III-1-4 **sont applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces urbanisés, nonobstant leur classement en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future par le document d'urbanisme ou leur situation à l'intérieur des panneaux d'agglomération.**

La commune de Batzendorf est concernée par la RN340 et la RD419, routes classées à grande circulation.

4) INTEGRATION DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DES DISPOSITIONS CONTENUES DANS L'ARRETE PREFECTORAL DU 25 JUIN 1999 RECENSANT LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES BRUYANTES DANS LE DEPARTEMENT

La politique de lutte contre le bruit le long des infrastructures de transports terrestres menée par l'Etat s'est traduite notamment par la mise en place d'une nouvelle réglementation pour définir les conditions dans lesquelles des constructions peuvent s'implanter au voisinage d'axes bruyants.

Il s'agit de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit qui met l'accent sur la prévention des nuisances sonores et de ses textes d'application.

En application de cette réglementation, il appartient au Préfet de recenser et classer les infrastructures de transports bruyantes, existantes ou en projet, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures affectés par le bruit.

C'est l'objet de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 qui a recensé et classé les infrastructures de transports terrestres du département du Bas-Rhin et déterminé l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Cet arrêté a recensé et classé sur le territoire de la commune de BATZENDORF :

- **la route départementale 419, dans sa portion débutant à la RD 176 Rottelsheim et finissant à la RD 139 Hochstett (largeur du secteur de nuisance acoustique: 100 mètres)**
- **la route nationale 340, de la limite du ban communal sud-est à la limite du ban nord-est (largeur du secteur de nuisance acoustique: 250 mètres).**

La prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme des dispositions visées de la loi du 31 décembre 1992 est définie aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes au Plan Local d'Urbanisme indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

Elles comprennent également les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

Cette annexe devra également porter référence de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 et indication des lieux où il peut être consulté, c'est-à-dire, à la mairie, à la Direction Départementale de l'Équipement et à la Préfecture.

Je vous propose, pour l'établir, de vous inspirer du tableau joint en annexe.

5) SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ci-après, et pour information, une liste des servitudes d'utilité publique du Plan Local d'Urbanisme.

Cette liste, datée de mai 2004, comportant l'ensemble des servitudes opposables, servira de base pour la mise à jour et l'établissement d'une nouvelle annexe des servitudes d'utilité publique du Plan Local d'Urbanisme, actuellement en cours de révision.

Il s'agit :

- des servitudes relatives à la protection des forêts soumises au régime forestier,
- des servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables,
- des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques,
- des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz,
- des servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines,
- des servitudes relatives aux mines et aux carrières,
- des servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales et communales,
- des servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Il est rappelé que le Plan Local d'urbanisme en révision doit respecter les servitudes d'utilité publique et ne comporter aucune prescription contraire à celle-ci.