

COMMUNE DE BATZENDORF

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU arrêté

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2^{EME} PARTIE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Juin 2004

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



Le Maire, Mme Isabelle DOLLINGER



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

une société du groupe *cgis*

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

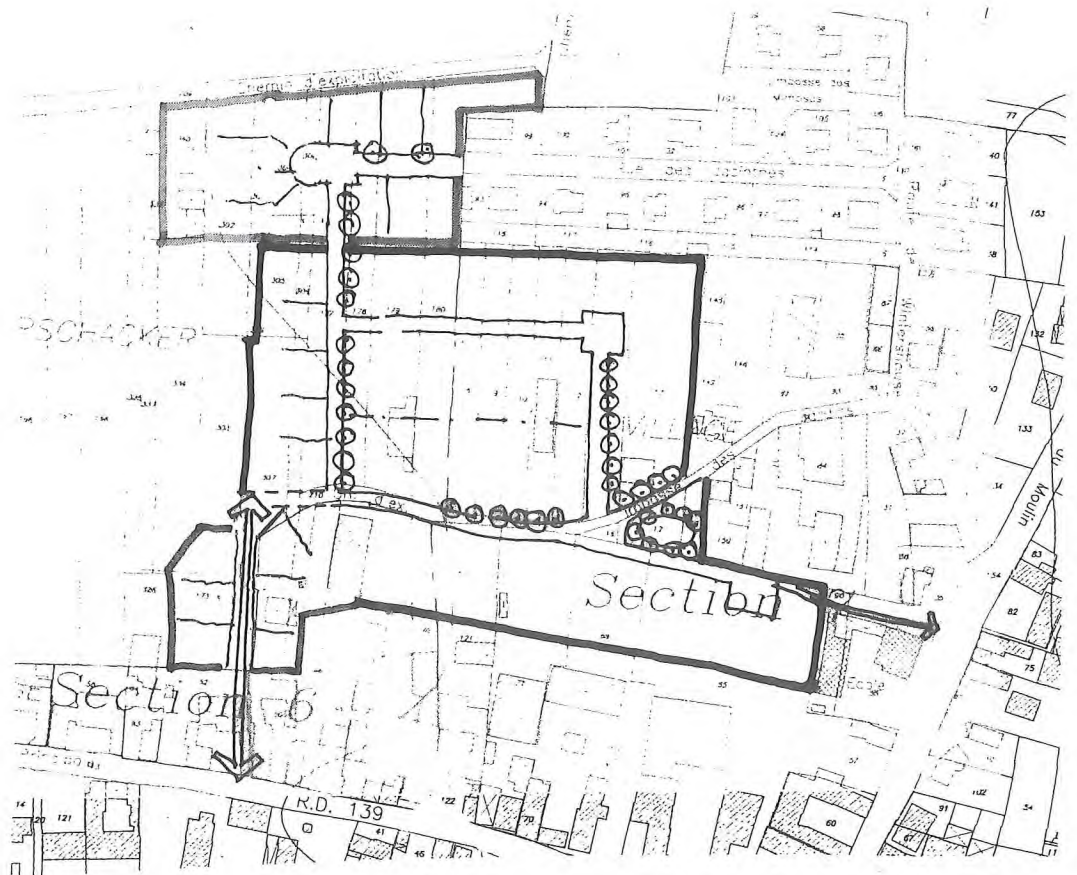


2^{EME} PARTIE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les schémas d'aménagement des secteurs d'extension

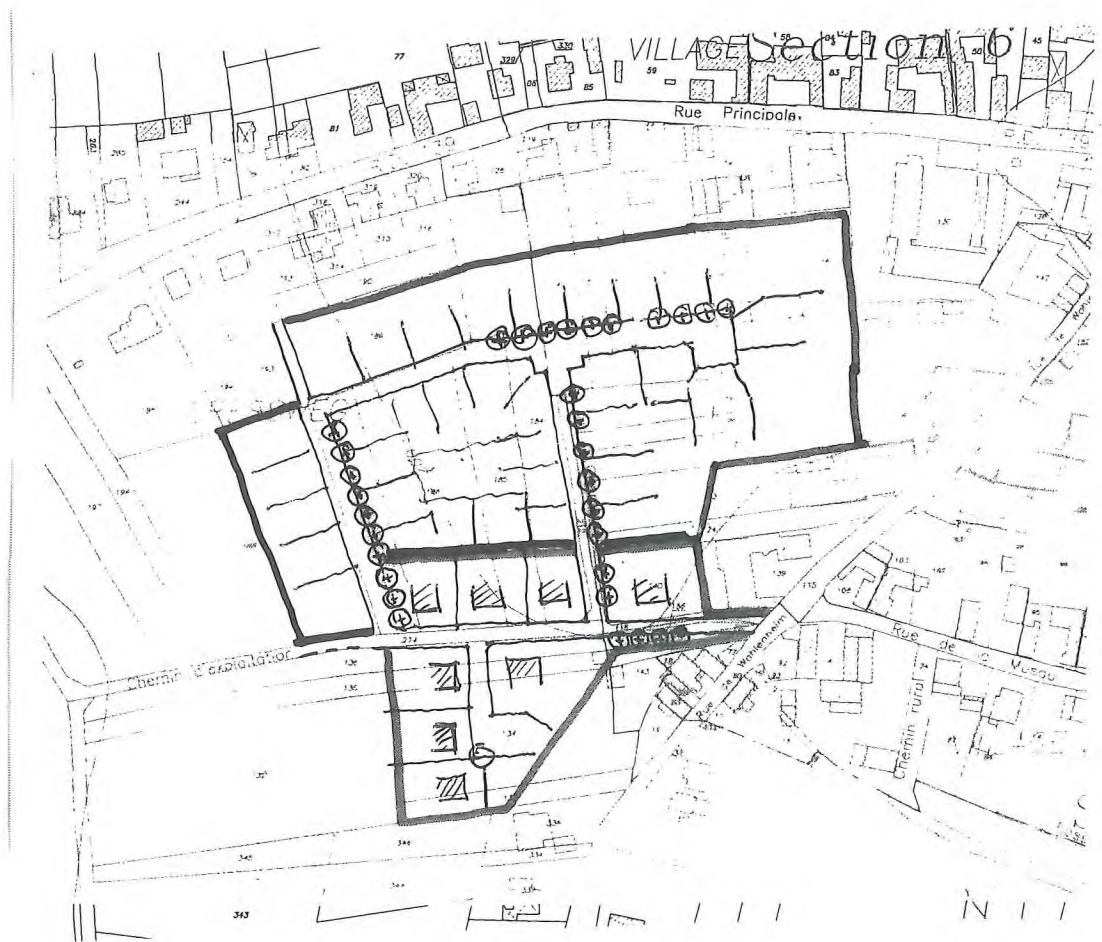
a. Hirschacker, situé au nord – ouest du village

Le schéma cherche à relier, par une voirie interne, la rue des Jacinthes à l'impasse des Jardins (chemin étroit qui doit servir uniquement en sens unique). Des cheminements permettront de relier le secteur à la rue Principale au sud et à l'école et la rue du Moulin à l'est. Au vu de la capacité limitée du réseau d'assainissement dans la rue du Moulin, l'aménagement du secteur pourrait être possible par la création d'un réseau séparatif, les eaux pluviales étant recueillies par un bassin de dépollution avant d'être acheminées en direction du ruisseau au nord – est du village. Ce dispositif pourrait être complété par la création de réservoirs de stockage individuels sur les parcelles privées. L'urbanisation pourrait débuter par une extension de la rue des Jacinthes au nord.



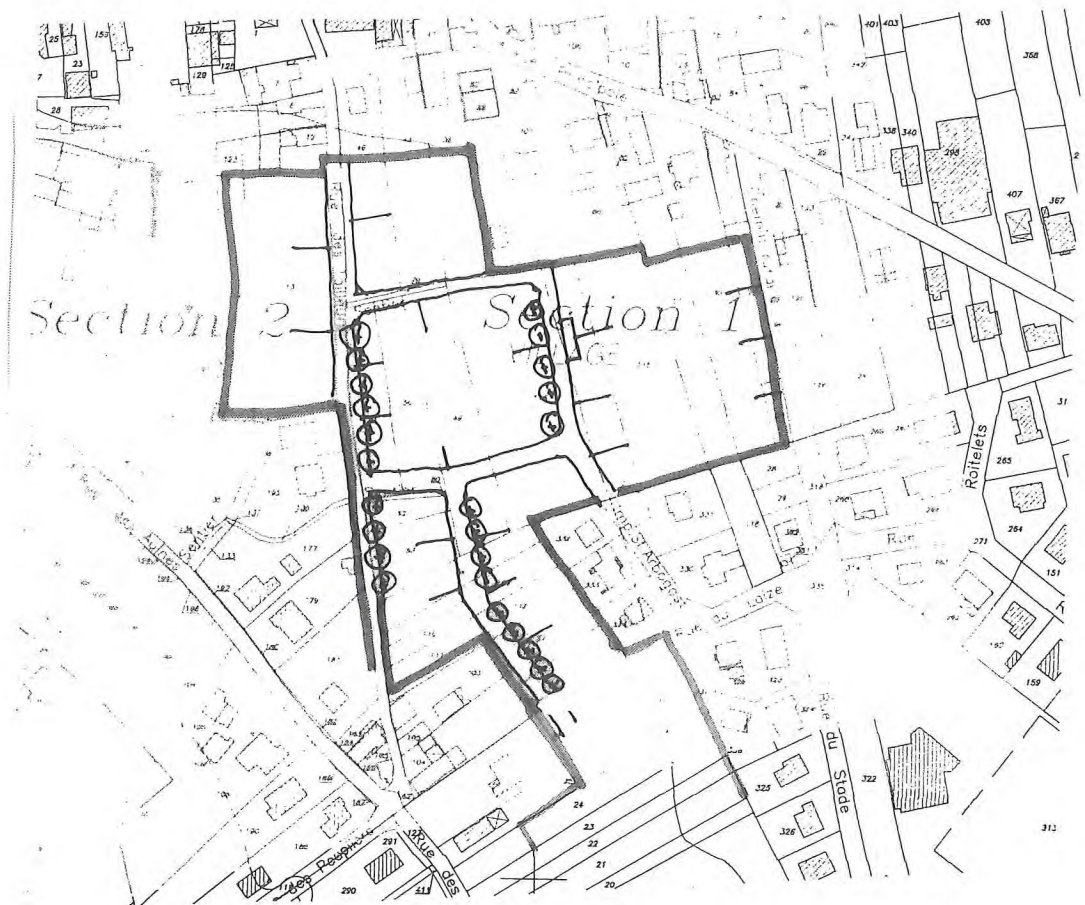
b. Mittelberg au sud – ouest de la rue Principale

Ce site est accessible à partir de la rue de Wahlenheim et par un passage de 4 m à partir de la rue Principale au nord. Le schéma de voirie doit relier ces deux points d'accès. La configuration topographique permettrait de relier une première phase d'urbanisation sur les réseaux situés dans la rue de Wahlenheim, mais une extension ultérieure doit respecter la création d'un réseau de collecte des eaux pluviales se déversant au nord dans le réseau créé récemment pour l'extrémité ouest de la rue Principale.



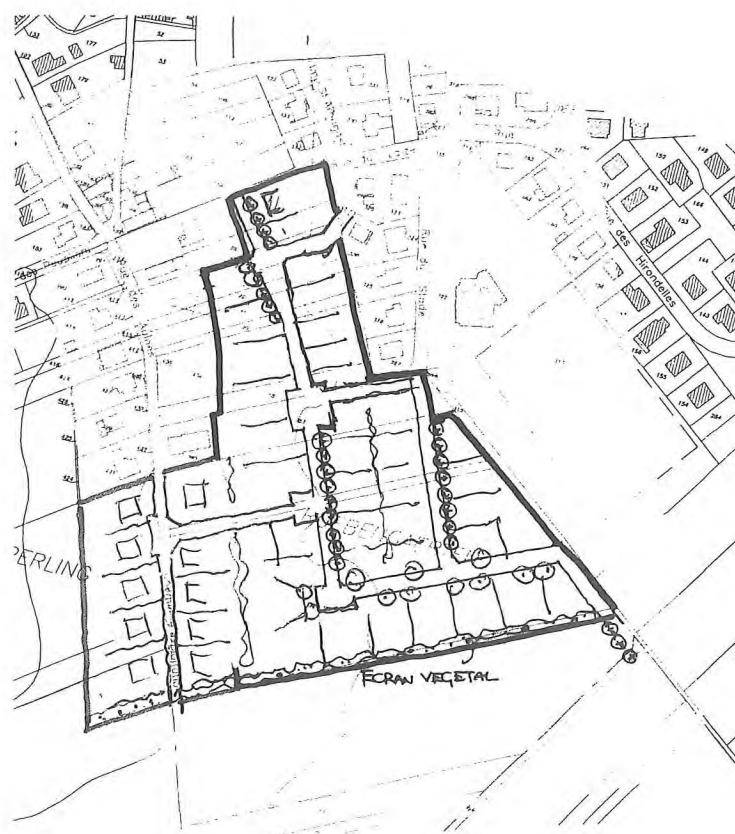
c. Le cœur d'îlot "village"

Ce site, composé de plusieurs grandes parcelles, et occupé par des jardins et des vergers, possède plusieurs moyens d'accès : à partir de l'impasse St Arbogast et depuis la rue des Tailleurs. Une capacité importante de foncier peut être créée sur un site déjà entouré par l'urbanisation, l'enjeu étant d'assurer le bouclage des voies existantes et leur élargissement, ainsi que l'obligation de créer une présence arbustive importante, soit sur les espaces publics, soit sur le parcellaire privatif. Le respect d'un schéma global d'aménagement doit permettre le déclenchement de plusieurs petites opérations d'urbanisation successives.



e. Ruebengarten

Ce secteur, situé entre la rue des Aulnes et le stade, pourrait s'urbaniser en continuité des extensions récentes déjà réalisées. Le site n'a que peu d'impact sur le plan paysager et est bien situé par rapport au raccordement sur les réseaux d'assainissement. L'enjeu du site est de relier les différentes voies de manière logique et d'établir une limite végétalisée sur la façade sud, entre l'urbain et l'espace agricole. Un premier secteur, de part et d'autre de la rue des Aulnes, pourrait s'urbaniser à court terme en respectant le débouché des voies futures.



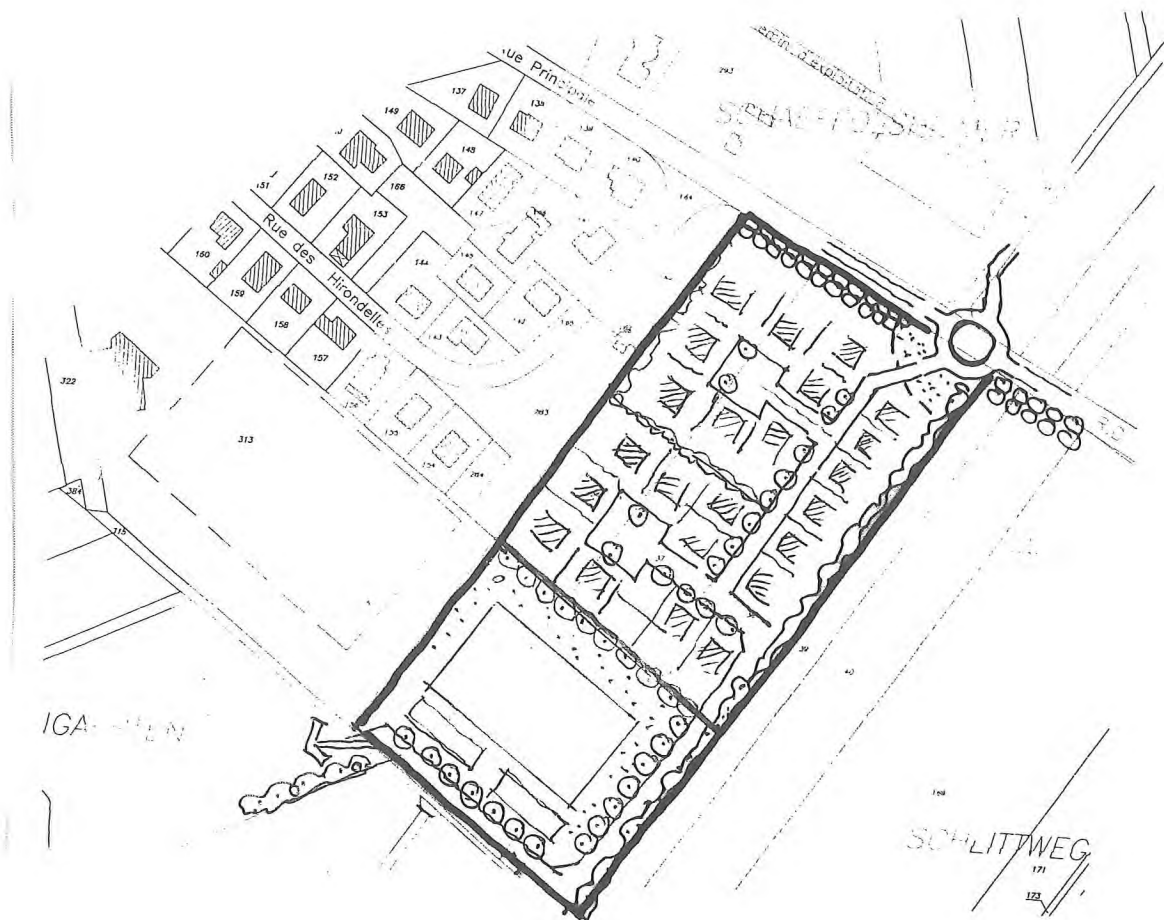
f. Schlittweg en façade est du village

Les contraintes d'urbanisation et les enjeux d'aménagement sont importants :

- l'urbanisation du site permettrait de définir une façade structurée de l'urbanisation à l'est du village
- une voie de desserte à partir de la RD 139 en entrée de village permettrait de faciliter l'accès en direction du Ruebengarten.

Par contre, le raccordement du site sur le réseau d'assainissement ne pourrait se faire qu'à travers le site du Ruebengarten ; donc, logiquement, son aménagement doit se faire par la suite. L'accès au site à partir de la RD 139 doit s'accompagner de la création d'un ouvrage (rond-point) important permettant de définir l'entrée du village.

Le rapprochement d'une zone d'habitat vis-à-vis de la zone de bruit de la RN 340 doit également se faire avec prudence.

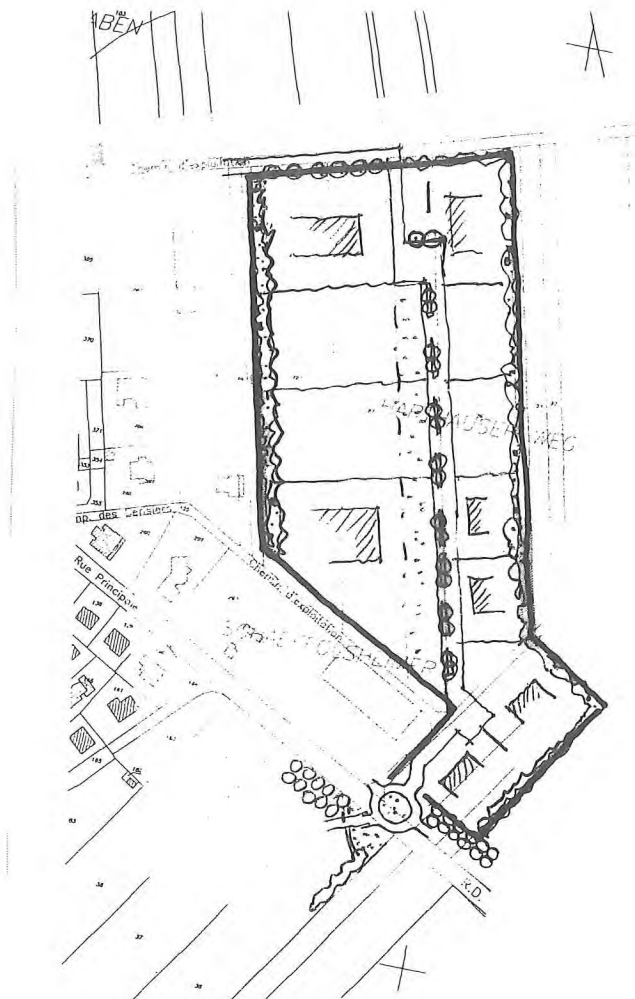


g. Zone artisanale au Harthausen Weg

L'extension des activités artisanales vers le nord de la RD 139 a plusieurs avantages :

- consolidation d'un pôle cohérent
- localisation des activités proches de l'axe de desserte principal du village
- création d'un écran d'urbanisation protégeant les secteurs d'habitat par rapport à la zone de bruit de la RN340
- contribution à la création d'un rond-point en entrée de village.

Toutefois, un nombre de contraintes réglementaires doit accompagner l'aménagement du site : au risque de ternir l'image en entrée de village, les exigences de traitement paysager et de traitement architectural des constructions doivent être strictes



h. Rue de Harthouse

L'extension de l'urbanisation sur la rue de Harthouse permettrait, à terme, de boucler cette voie à travers la zone artisanale, en direction de l'entrée du village. Le réseau d'assainissement de la rue de Harthouse est de capacité à accueillir le rejet des eaux usées, mais un réseau séparatif des eaux pluviales, accompagné d'ouvrages de stockage et de traitement, doit les acheminer en direction du ruisseau au nord.



La capacité d'accueil des zones d'extension

La volonté de la commune est de mettre en place des secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme, qui correspondent au rythme de développement souhaité. L'ensemble des secteurs est classé soit en zone à urbaniser immédiatement, soit en zone à urbaniser à plus long terme. L'ouverture à l'urbanisation est assujettie à une décision du Conseil Municipal et à une modification du PLU. De cette manière, la commune se prémunira contre un rythme d'urbanisation trop rapide.

Les surfaces des zones destinées à s'urbaniser par l'habitat à court et moyen terme sont de 7 Ha. Ceci correspond à la densité de 10 logements par hectare, à une capacité de 70 logements. Le rythme annuel de création de logements est de 6 logements par an, donc cette surface correspond à une réserve théorique pour 11 ans. La surface des zones urbanisables à long terme représente 12 Ha.