

# Commune de MITTELSCHAEFFOLSHEIM

## PLAN LOCAL d'URBANISME



### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 7 juin 2013

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 09401	Page : 2/17
0	07/06/2013	PLU - PADD	OTE - Léa DENTZ	L.D.		<b>URB1</b>	
LD							

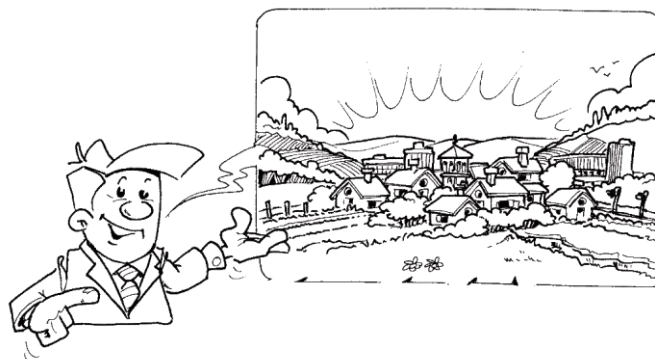
## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

**Document politique**, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village  
voulons-nous  
habiter  
et transmettre  
à nos enfants ?

La nouvelle rédaction de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme issue de la loi Engagement National pour l'Environnement dite "loi Grenelle 2" prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs ;
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse et de diagnostic. Les orientations d'urbanisme qui en découlent se déclinent à partir des grands principes suivants :

- Orientation 1. Définir les limites de l'enveloppe urbaine
- Orientation 2. Se développer en prenant en compte les risques et enjeux énergétiques
- Orientation 3. Conserver son caractère au centre ancien
- Orientation 4. Accompagner le développement économique
- Orientation 5. Préserver le cadre de vie



## Orientation 1.      **DEFINIR LES LIMITES DE L'ENVELOPPE URBAINE**

### **PRENDRE EN COMPTE LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Le tissu urbain ancien est constitué de fermes qui comprennent d'importantes dépendances ; celles-ci ont progressivement perdu leur vocation agricole. Ces fermes représentent un potentiel important de renouvellement urbain en centre bourg, par leur transformation en petits collectifs ou habitat intermédiaire.



#### *Corps de ferme susceptibles d'évoluer*

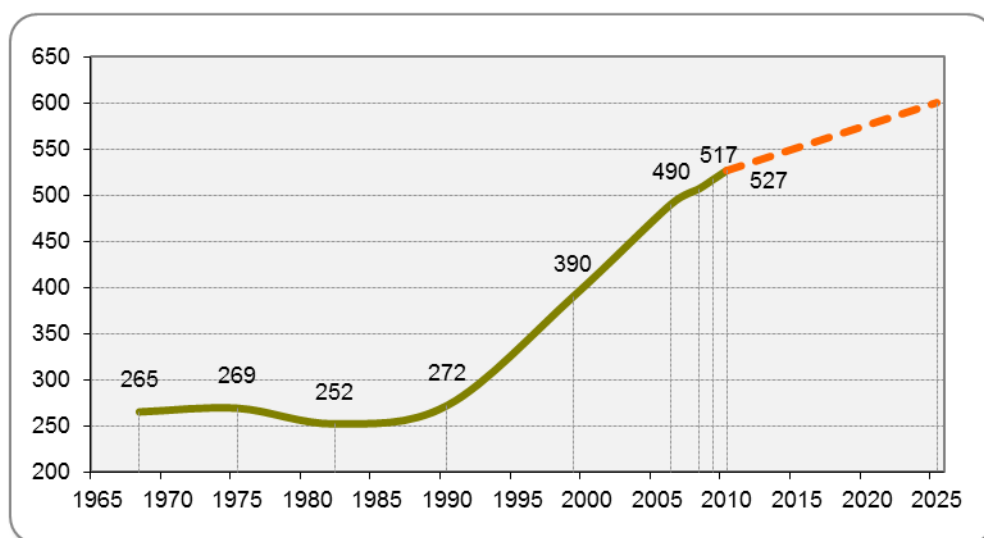
De plus, ces corps de ferme sont, en général, implantés sur de grands terrains qui constituent actuellement des dents creuses au sein du centre bourg. Dans certains cas, ces dents creuses ont vocation à conserver leur fonction de respiration verte dans le tissu bâti mais parfois elles pourraient accueillir de nouvelles constructions.



#### *Dents creuses du centre bourg*

### **FIXER UN OBJECTIF REALISTE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**

En réponse à son potentiel de renouvellement urbain mais également aux demandes de constructions individuelles, la commune se fixe un objectif d'environ 600 habitants d'ici 2025.



*Evolution et perspectives démographiques de Mittelschaeffolsheim*

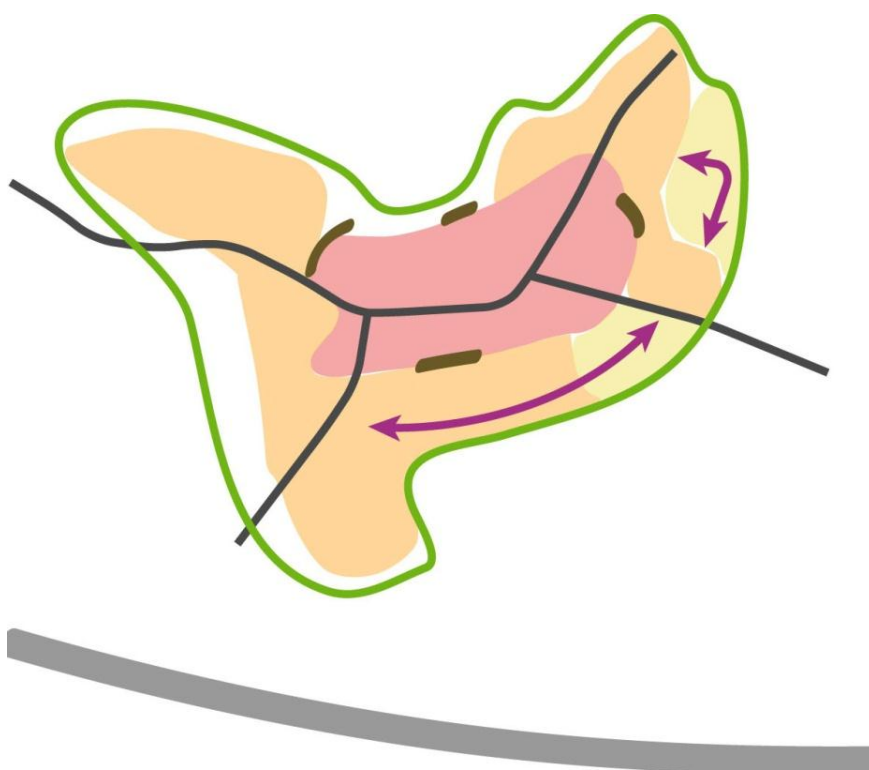
### **DEVELOPPER L'HABITAT EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET ADAPTEE AUX BESOINS**

Pour atteindre cet objectif de croissance démographique, il est nécessaire de se donner les moyens de produire environ 50 logements dans la commune. La municipalité souhaite continuer à diversifier le parc de logements et favoriser la création de logements de taille moyenne en accession à la propriété et en location afin d'accueillir des jeunes ménages. De plus, elle souhaite favoriser des formes de logement variées en intégrant de l'habitat intermédiaire<sup>1</sup> et les petits collectifs. Elle tiendra compte de l'objectif de 25% d'habitat intermédiaire dans ses nouvelles opérations d'aménagement, tout comme l'a inscrit le SCOTERS dans le Document d'Orientations Générales.









<sup>1</sup> Définition de l'habitat intermédiaire donnée par le SCOTERS : Il s'agit d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier (facilitation de la densification), à l'appropriation de l'espace par les habitants et à la création de lieux de proximité. L'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types : les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande, les petits collectifs d'une volumétrie proche des maisons (villa urbaine, maison de ville ou de bourg) et certaines formes d'habitats mélangeant les aspects de l'individuel et du collectif (corps de ferme transformés en habitat).

## PREVOIR DES EXTENSIONS LIMITEES

Ces extensions urbaines permettront de répondre à la volonté communale d'une offre en logements diversifiée. Néanmoins et afin de préserver au maximum ses espaces agricoles, la commune souhaite localiser les extensions en comblement des espaces disponibles entre les développements au fil des routes départementales que la commune a connus ces dernières années.



### STRUCTURATION DE LA COMMUNE

-  centre ancien
-  développement au fil des voies
-  développement à privilégier
-  verger résiduel - ancienne transition végétale
-  perméabilité viaire à trouver
-  enveloppe urbaine à limiter - transition végétale à reconstituer
-  axe structurant
-  tracé de la ligne LGV Est - 2ème phase

SOURCE : PHOTO AERIENNE

JUILLET 2010

### Définition de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension

Une zone d'extension, située à l'Ouest de la commune, de part et d'autre de la rue des Peupliers, est intégrée à l'enveloppe urbaine. Son urbanisation se fera conjointement à une réflexion sur les coulées d'eaux boueuses afin de réduire ce phénomène. L'aménagement de ce secteur permettra alors de contrôler le trajet des coulées d'eaux boueuses.

Dans la continuité du bâti existant, une zone d'urbanisation permettra d'assurer la connexion urbaine entre le lotissement des Houblonnières et les habitations implantées rue d'Olwisheim. Cette zone ne pourra cependant être urbanisée que suite à la cessation de l'activité d'élevage de l'exploitation agricole proche. L'enquête agricole a montré que cette exploitation avait des projets de construction de nouveaux bâtiments en dehors du village mais elle envisage de recentrer son activité vers de la céréaliculture en abandonnant l'élevage.

L'entrée Sud-Est depuis la RD 226, assez soignée avec son alignement d'arbres, est préservée. A plus long terme, la commune envisage un développement sur ce secteur. Une zone potentielle d'urbanisation permettra de structurer l'entrée du bourg, en réponse à la ligne de construction le long de la rue d'Olwisheim. Les habitations seront, dans ce cas-là assez bien fondues dans l'entrée, sans coupure nette entre zone urbaine et espaces naturels.



### **LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Le renouvellement urbain devant permettre d'assurer une bonne partie des 50 logements prévus d'ici 2025, la commune limitera son développement urbain à environ 1 ha.

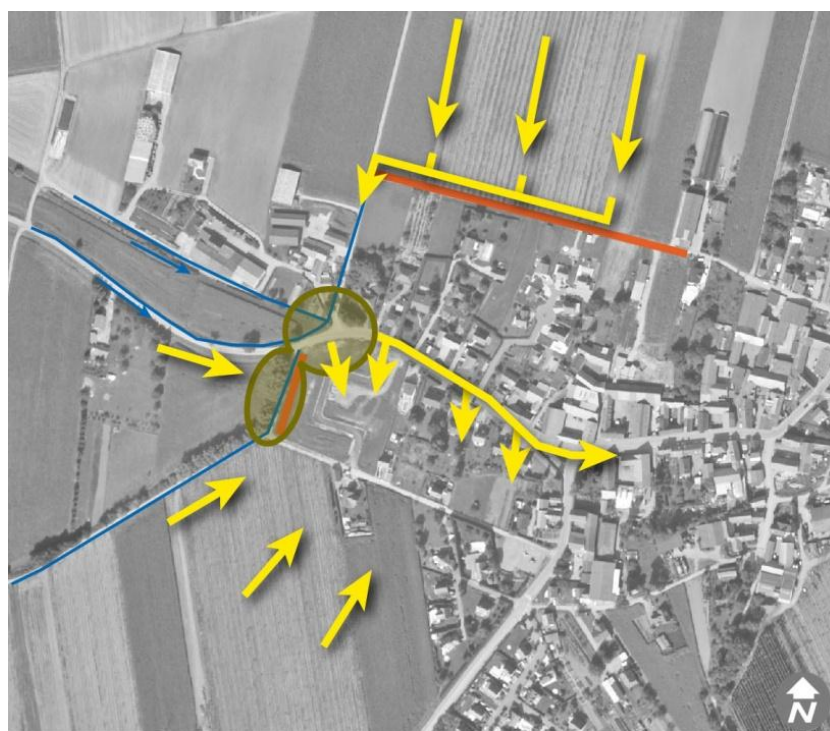


## Orientation 2. SE DEVELOPPER EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES ET ENJEUX ENERGETIQUES

### GERER LE RISQUE D'INONDATION PAR COULEES D'EAUX BOUEUSES

La commune a récemment connu des évènements de coulées d'eaux boueuses. Elle souhaite, à travers son document d'urbanisme, prendre en compte ce problème afin d'en limiter à l'avenir les conséquences.

Cet objectif conduira à préserver de l'urbanisation les secteurs soumis à ce risque et à mettre en œuvre des mesures de protection dans les secteurs déjà urbanisés.



#### RISQUES DE COULÉES D'EAU BOUEUSE

- fossé
- structure pour contrer les coulées (mur ou sur-élévation)
- ➔ trajet des coulées
- site à problème

SOURCE : BD ORTHO, IGN, 2007.

AVRIL 2010

0 50 100 m

*Les coulées d'eaux boueuses sur la commune*

Les coulées d'eau boueuse sont à régler en amont des sites problématiques (carrefour RD 226 et chemin rural au niveau du lotissement des Tilleuls). C'est un problème qui pourrait se traiter à l'échelle intercommunale conjointement avec la commune de Mittelhausen.

La commune a engagé une étude relative aux problèmes de coulées de boues qui lui permettra de cibler les moyens à mettre en œuvre pour contrer ce risque. Ce risque provient à la fois de la vitesse et du volume des coulées d'eau boueuse. Au niveau communal seront favorisées les cultures qui freinent ces coulées et des dispositifs tels que les fascines peuvent aussi être intégrés aux aménagements. Des bassins de rétention sont également en cours de réflexion.

### **LIMITER LE RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT**

Les élus sont également conscients des problèmes de sous-dimensionnement des réseaux qui existent dans le village. Dans l'objectif de limiter les risques d'inondation par débordement des réseaux essentiellement dans la rue Principale, ils souhaitent anticiper les mesures à prendre (notamment par l'obligation de réseaux séparatifs) en cas de travaux de redimensionnement des réseaux de la rue Principale.

### **REDUIRE LA DEPENDANCE ENERGETIQUE**

Le développement et la mise en œuvre d'énergies renouvelables dans les nouveaux projets, tant urbains qu'agricoles, constitue un objectif important qui permettra un développement cohérent et durable.


L'utilisation de ces énergies devra être facilitée au travers d'actions diverses :

- Economiser l'énergie grâce à la mise en œuvre de formes urbaines et bâties adaptées ;
- Développer l'énergie solaire ;
- Engager une réflexion sur l'éclairage public.

Par exemple, l'éclairage à LED ou le solaire thermique ont déjà été utilisés en Alsace et possèdent une rentabilité intéressante.

## Orientation 3. CONSERVER SON CARACTERE AU CENTRE ANCIEN



 centre ancien à préserver

SOURCE : BD ORTHO, IGN, 2007.

JUILLET 2010

0 75 150 m

*Localisation du centre ancien*

### **PRESERVER L'ORGANISATION ACTUELLE DU CENTRE ANCIEN**

En raison d'un patrimoine architectural encore préservé, la commune souhaite porter une attention particulière aux éléments qui font la qualité de son centre villageois.

Le centre ancien revêt, outre la qualité architecturale de certains bâtiments, une cohérence urbaine à préserver. Les éléments garants de cette cohérence sont notamment :

- l'implantation des constructions par rapport à la rue (limite d'emprise publique) ;
- l'orientation des constructions par rapport à la rue ;
- l'organisation traditionnelle des bâtiments en U ou L autour d'une cour permettant une entrée latérale ;
- le front bâti créé par l'implantation des constructions sur limite séparative et par la continuité des bâtiments les uns par rapport aux autres ;
- les hauteurs de constructions, cohérentes, avec une bonne adaptation à la topographie du site.

Ainsi, la commune souhaite préserver cette organisation au sein du centre ancien et édicter des règles de constructions en ce sens.

### **PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LA REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANT TOUT EN OFFRANT UNE PLACE AUX NOUVEAUX PROJETS EN CENTRE ANCIEN**

Dans la mesure où l'objectif de la commune n'est pas de mettre le centre ancien sous cloche mais bien de permettre son évolution avec le souci d'une cohérence maintenue, elle souhaite faciliter la réalisation de projets qualitatifs dans ce secteur.

Elle souhaite notamment permettre la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants ou la transformation des anciennes dépendances agricoles, mais elle restera attentive au respect des volumes et de l'implantation du projet.



*Corps de ferme sur lequel doit se développer un projet de transformation en logements*

Dans le cadre du renouvellement urbain, de nouvelles constructions pourront également voir le jour dans le centre ancien, à condition qu'elles répondent à l'objectif de cohérence et de respect de l'organisation existante.

Ainsi, les nouveaux projets pourront revêtir une « modernité » de conception ou de forme dans le respect de l'organisation du site et du bâti existant. La construction en limite séparative et en limite du domaine public devra notamment être privilégiée, en rapport avec l'urbanisation traditionnelle.

### **GERER LE STATIONNEMENT SUR LES PARCELLES PRIVATIVES**

Parallèlement à sa volonté de densification du centre ancien, la commune est consciente des problèmes de stationnement que pourrait y engendrer une multiplication des rénovations. Aussi, elle veillera, par le biais du règlement du PLU, à intégrer les dispositions adaptées. Elle souhaite notamment que les véhicules stationnent sur l'espace privé, afin de préserver l'espace public déjà peu large. Ces espaces de stationnement privés devront rester facilement accessibles depuis la voie publique.



## **Orientation 4. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

---

### **PERMETTRE LE MAINTIEN, VOIRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES SUR LEUR SITE**

L'agriculture constitue une activité économique importante pour le territoire de Mittelschaeffolsheim. La commune souhaite préserver la place des exploitations et permettre le développement de leurs activités. Pour répondre à ces objectifs, la commune préservera des espaces de développement des activités agricoles en compatibilité avec l'aménagement des nouvelles zones d'habitat.

Le développement agricole se fait tout autour du village. Cependant, afin de conserver certains points de vue depuis le village, il ne faut pas autoriser la construction de bâtiments d'exploitation tout autour du village. L'étude agricole a permis de cibler les projets de développement des agriculteurs. La commune souhaite ainsi favoriser le développement des agriculteurs et l'installation de nouveaux exploitants.

L'étude agricole a montré que les projets de créations de nouveaux bâtiments se situaient essentiellement à l'Ouest du ban communal. Dans cette optique, la construction des bâtiments d'exploitations sera plutôt favorisée à l'Ouest du village. Tous les projets de développement des agriculteurs seront intégrés à la démarche de PLU.

### **PERMETTRE L'INSTALLATION DE SERVICES, ARTISANS ET COMMERCE DE PROXIMITE DANS LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT**

La commune de Mittelschaeffolsheim dispose actuellement d'un tissu d'activités réparties au sein du village. Elle souhaite permettre l'accueil de commerces de proximité et autoriser l'installation de services ou d'artisans dans la zone urbaine à condition que ces activités n'engendrent pas de nuisances pour les résidents. La commune souhaite ainsi favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle entend permettre notamment le développement des activités dans les parties agglomérées, dans la mesure où ces activités n'induisent pas de gênes pour le voisinage. Elle raisonne davantage à l'échelle intercommunale pour l'accueil de nouvelles entreprises, qui pourraient provoquer des nuisances dans le village.

**ASSURER UN ACCES EFFICACE AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION**

La commune entend profiter des aménagements futurs pour permettre le développement des antennes du réseau de fibre optique et irriguer le territoire communal

## Orientation 5.      **PRESERVER LE CADRE DE VIE**

### **VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL**

#### **Maintenir les éléments de trame verte régionale**

La trame verte régionale vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire alsacien pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

Elle concerne une partie du ban communal de Mittelschaeffolsheim dans des secteurs de vergers et de prairies.



*Cartographie de la trame verte régionale à l'échelle de la commune*

Par ailleurs, et dans le prolongement de la trame verte, la commune souhaite s'engager dans une démarche de protection de la ripisylve des fossés qui traversent le village et des arbres isolés ou en alignement qui identifient, d'un point de vue paysager, la commune dans un territoire plus vaste.

### **Préserver le milieu du Grand Hamster**

Le grand hamster est une espèce protégée au niveau européen. Des zones d'habitats très favorables sont présentes sur toute la commune en dehors des espaces urbains et le long de la RD 226.

La commune prendra en compte cette contrainte naturelle dans ses futurs projets. Chaque projet d'extension sera accompagné de comptages et de mesures compensatoires dans le cas d'incidences sur le site de développement du grand hamster.

### **RECREER ET DEVELOPPER LES CHEMINEMENTS PIETONS AU SEIN DU VILLAGE ET SUR LE BAN COMMUNAL**

Les cheminements piétons dans le village et plus largement sur le territoire communal jouent un rôle important dans les déplacements de proximité. La commune souhaite conserver, voire recréer, des cheminements piétons autrefois utilisés par les habitants pour circuler dans le village.

La réouverture de ces cheminements permettrait également de favoriser les échanges et l'intégration des habitants. Il est, en particulier prévu une liaison douce vers l'école intercommunale, prévue à Donnenheim.

### **DEVELOPPER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS POUR REpondre AUX ATTENTES DE LA POPULATION**

Pour répondre à son objectif de développement et d'accueil de nouveaux habitants, la commune pourrait envisager la création d'un équipement communal (local associatif, ...) pour favoriser les liens sociaux et éviter de n'assurer qu'une fonction de "dortoir". Cet équipement participera à une dynamique communale et contribuera à un cadre de vie de qualité.

La construction d'une école intercommunale avec espace péri-scolaire est un projet en partenariat avec les communes voisines d'Olwisheim, Donnenheim et Bilwisheim. Ce projet est prévu sur la commune de Donnenheim. Suite à la création de cette école intercommunale, les équipements scolaires communaux seront des potentiels pour de nouveaux équipements tels que des locaux associatifs, foyers pour jeunes...