



Plan local d'urbanisme

Commune de Bernolsheim

Projet d'aménagement et de développement durables

ELABORATION DU PLU

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 30 juin 2022

A Haguenau
le 30 juin 2022

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER





SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
ORIENTATIONS GENERALES	5
AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE	5
PAYSAGE	6
PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	7
PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	7
HABITAT	8
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	9
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL	10
EQUIPEMENTS ET LOISIRS	11
DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	11
RESEAUX D'ENERGIE	11
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	12



INTRODUCTION

D'après l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



ORIENTATIONS GENERALES

AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE

Eléments de contexte :

Formant à l'origine un village-rue, Bernolsheim a connu un développement urbain résidentiel relativement significatif vers le sud et vers le nord du centre ancien. Le développement des zones d'activités économiques, notamment de la plateforme d'activités de la région de Brumath, et des axes autoroutiers, a largement marqué le paysage et le fonctionnement urbain de la commune.

La municipalité souhaite aujourd'hui un développement urbain raisonnable et en cohérence avec les infrastructures existantes. Il s'agit de respecter le cadre de vie des habitants et de maintenir un esprit de village rural malgré sa proximité avec l'entité urbaine de Brumath.

L'objectif est aussi de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti local, qui se caractérise notamment par la présence de maisons à colombages, de porches et corps de ferme en brique, par une implantation des constructions à l'alignement dans le cœur de village formant un front bâti caractéristique. Les secteurs d'extension plus récents présentent à l'inverse un tissu urbain plus "aéré" avec davantage d'espaces de jardins et des implantations en recul par rapport à la rue.

A noter également la présence d'un patrimoine bâti communal (église, chapelle, cimetière, mairie, presbytère)

1. Allier un développement urbain permettant de répondre aux besoins en logements de l'ensemble de la population et la préservation du cadre de vie
2. Intégrer la problématique des nuisances (notamment sonores) et des risques (coulées de boue) dans les choix de développement et l'aménagement des nouvelles zones d'extension
3. Favoriser le renouvellement urbain (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations)
4. Donner une priorité dans le développement des franges urbaines aux secteurs les moins impactants paysagèrement et situés à proximité des réseaux publics de distribution d'eau et d'assainissement
5. Préserver les formes architecturales des différentes entités bâties du village (centre ancien, extensions). Conserver les morphologies d'habitat traditionnelles dans le centre ancien en introduisant une certaine souplesse notamment en matière de toitures. Laisser une plus grande liberté de formes architecturales dans les zones d'urbanisation récente ou future à condition que celles-ci s'intègrent au paysage urbain
6. Offrir une plus grande liberté dans l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



7. Prévoir l'aménagement d'espaces verts au sein des nouvelles opérations d'aménagement à vocation résidentielle
8. Protéger les éléments du petit patrimoine local
9. Permettre un développement urbain futur au niveau de la frange ouest du village

PAYSAGE

Eléments de contexte :

Au sein du Kochersberg, Bernolsheim s'inscrit dans le secteur central de la vallée de la Zorn. Ce secteur se caractérise par une vallée herbacée et cultivée, des coteaux ponctuellement affirmés, un cône alluvial large, de nombreuses voies de transport, des bourgs en rive nord, des villages en rive sud.

Des espaces de vergers subsistent sur certaines franges urbaines du village.

1. Prévoir la mise en valeur des entrées de village notamment par des plantations
2. Favoriser la préservation des vergers en périphérie du village
3. Imposer dans les futures opérations d'aménagement, la création de franges paysagères plantées en limite de zone et la compensation des fruitiers détruits
4. Privilégier les bâtiments agricoles s'intégrant harmonieusement dans le paysage local grâce à des implantations judicieuses dans la pente et l'emploi de matériaux et couleurs de façades adaptés
5. Soigner les abords des bâtiments agricoles avec notamment des plantations



PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Éléments de contexte :

Le territoire de Bernolsheim est concerné par la présence du réservoir de biodiversité de la Vallée de la Zorn (à l'extrémité sud du territoire communal) qui se caractérise par des forêts et prairies humides. Ce secteur est en outre identifié comme Zone Humide Remarquable.

Il est également concerné par deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique : ZNIEFF de type II "Milieux agricoles à grand hamster à Walhenheim" (en limite nord-ouest du territoire communal) et ZNIEFF de type II "Vallée de la basse Zorn et de ses affluents" (à l'extrémité sud du territoire communal).

1. Limiter le mitage des terres agricoles et le développement de nouvelles nuisances en définissant un secteur à l'ouest du village, spécifiquement dédié à l'installation des bâtiments d'exploitation
2. Préserver les espaces boisés remarquables situés en limite sud du ban communal
3. Limiter l'artificialisation des parcelles bâties pour préserver au mieux l'écosystème urbain

PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Éléments de contexte :

La vallée de la Zorn s'étend en limite sud du territoire communal et forme une continuité écologique comprenant des espaces naturels remarquables (forêts et prairies humides).

1. Préserver les espaces boisés remarquables appartenant au réservoir de biodiversité de la vallée de la Zorn



HABITAT

Éléments de contexte :

Le parc de logements de Bernolsheim se caractérise par un taux de vacance de 6%, indicateur d'un marché immobilier relativement fluide, et qui reste attractif en termes de prix par rapport à celui de Brumath.

Aucun logement aidé n'est recensé sur la commune.

Les logements individuels sont largement majoritaires (84%) mais la part des logements collectifs est en progression ces dernières années (+2,3 points en 5 ans, ce qui représente aujourd'hui une quarantaine d'appartements).

Les grands logements (5 pièces ou plus) sont également majoritaires et leur part est en progression ces dernières années, au détriment de celle des 3-4 pièces. Cette dernière est cependant attractive pour les jeunes ménages et elle favorise le parcours résidentiel local et représente donc un enjeu pour la commune.

Les grands logements (5 pièces ou plus) sont également majoritaires. Or les logements de plus petite taille sont souvent attractifs pour les jeunes ménages ou les plus âgés et ils favorisent de fait le parcours résidentiel local malgré l'attractivité que peuvent représenter Brumath et l'Eurométropole de Strasbourg.

1. Poursuivre la diversification du parc de logements en proposant une offre de logements mixte dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble (maisons individuelles, habitat intermédiaire, petits collectifs) pour favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future, aussi bien pour les jeunes, les familles et les personnes âgées
2. Privilégier les bâtiments de gabarit modéré s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain local
3. Favoriser les opérations de réhabilitation du bâti ancien
4. Prévoir un nombre suffisant de place de stationnement pour les créations de logements



TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Éléments de contexte :

Le territoire de Bernolsheim est traversé par les axes autoroutiers A4 et A340 qui offrent une desserte stratégique mais engendrent également des nuisances fortes (bruit, pollution).

Le cœur du village est traversé par la RD177 qui constitue l'axe de desserte locale structurant. Afin d'améliorer la sécurité et le cadre de vie, la réalisation d'équipements permettant de limiter la vitesse de circulation des véhicules peut être envisagée.

La commune est desservie par une ligne de bus (un arrêt au centre du village). Elle souhaite pouvoir disposer d'une desserte par le bus communautaire RITMO.

Il existe deux pistes cyclables en site propre, l'une qui traverse la plateforme d'activités entre Brumath et Mommenheim, et l'autre qui relie la partie sud de l'espace urbanisé au nord de Brumath. La municipalité souhaite encourager l'usage du vélo.

1. Faciliter la réalisation d'ouvrages de réduction des émissions sonores de l'autoroute et de sécurisation de l'accès à cette infrastructure
2. Poursuivre le développement des liaisons douces notamment dans le cadre des futures opérations d'aménagement d'ensemble
3. Favoriser la création de liaisons entre les futures opérations d'aménagement et le cœur du village
4. Sécuriser les voies de circulation et de transit du village pour faciliter les déplacements doux



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

Éléments de contexte :

Le territoire de Bernolsheim se caractérise par la présence de plusieurs secteurs d'activités économiques de rayonnement local à régional (zone commerciale de Bernolsheim, zone d'activités de Brumath, zone d'activités de Mommenheim, plateforme d'activités de la région de Brumath) qui forment une entité urbaine continue au sud du territoire communal.

L'offre en commerces et services de proximité est essentiellement répartie sur ces différents secteurs d'activités ainsi que dans le centre-ville de Brumath. Quelques activités sont présentes au sein du village.

Six exploitations agricoles sont recensées sur la commune, principalement dans les domaines de la culture céréalière et de l'élevage.

Près de 11% des actifs résidant sur la commune y travaillent également.

Avec le développement des zones d'activités, le nombre d'emplois comptabilisés à Bernolsheim a augmenté ces dernières années et représente aujourd'hui plus de 200 emplois.

Les orientations ci-dessous ont été définies au regard du contexte existant et des dynamiques observées, et afin de pérenniser les activités existantes tout en améliorant la qualité du cadre de vie.

1. Offrir des conditions favorables à l'accueil de commerces, services de proximité, d'activités artisanales, professions libérales, etc.
2. Pérenniser l'offre existante en commerces et services de proximité
3. Eviter l'implantation d'activités pouvant engendrer des nuisances ou pollutions incompatibles avec le caractère résidentiel du village
4. Encourager la mixité des fonctions au sein des nouvelles opérations d'aménagement tout en préservant la qualité du cadre de vie pour les habitants.
5. Tenir compte des besoins de développement des activités agricoles existantes tout en limitant les risques de nuisances pour le village
6. Définir des règles adaptées au développement des entreprises de la plateforme d'activités de la région de Brumath, en cohérence avec les documents de planification des autres communes concernées
7. Permettre la requalification de l'ancienne décharge située sur la plateforme départementale d'activités de Brumath



EQUIPEMENTS ET LOISIRS

Éléments de contexte :

L'offre en équipements à Bernolsheim est développée et est principalement localisée dans le centre du village autour de la mairie (salle polyvalente, atelier communal, salle des associations, aire de jeux, boulodrome, terrain de football, école primaire et périscolaire, micro-crèches...).

Elle participe pleinement à la qualité du cadre de vie pour les habitants et à l'attractivité de la commune.

L'atelier communal et la salle des associations ont été réalisées récemment. Il n'est pas prévu de réaliser de nouveaux équipements à l'échéance du présent PLU. Le remplacement du réseau d'alimentation en eau potable (qui date de 1965) est néanmoins envisagé, tout comme la réalisation d'équipements visant à lutter contre les risques d'inondation par ruissellement et les coulées de boues.

Dans ce contexte, la municipalité souhaite prioritairement pérenniser les équipements existants, notamment l'école, et soutenir les associations sportives et culturelles. Elle souhaite également favoriser les activités compatibles avec la tranquillité du voisinage et la sécurité.

1. Pérenniser les équipements existants, en particulier les équipements scolaires et les équipements sportifs et de loisirs
2. Envisager la réalisation d'équipements permettant de prévenir les risques d'inondation et de coulées de boues

DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Éléments de contexte :

Les travaux de déploiement du réseau d'accès à l'internet très haut débit sont en cours à l'échelle du département.

1. Imposer le déploiement des réseaux filaires par fibre à travers la rédaction de dispositions réglementaires dans les nouveaux quartiers d'habitat.

RESEAUX D'ENERGIE

1. Permettre le développement des réseaux d'énergies renouvelables
2. Favoriser l'enfouissement des réseaux électriques
3. Permettre la réalisation d'une chaufferie collective au gaz pour les équipements publics communaux



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Eléments de contexte :

Dans le cadre du diagnostic territorial du PLU, la consommation foncière opérée sur la commune de Bernolsheim au cours des dix dernières années a été étudiée (10,62 ha dont principalement 1,88 ha pour l'habitat et 8,45 ha pour l'activité économique dans le cadre du développement de la zone commerciale et de la Plateforme d'activités) ainsi que le potentiel de création de logements en renouvellement urbain (mobilisation de dents creuses, réhabilitations-rénovations).

La densité résidentielle globale produite sur la commune au cours des dix dernières années a été de 14 logements/ha.

Les objectifs chiffrés ci-dessous ont été déterminés au regard de ces éléments précités et en cohérence avec les dynamiques démographiques observées sur la commune (croissance démographique, desserrement des ménages, vieillissement de la population) ainsi qu'avec les orientations du SCoTAN, dans le but de modérer la consommation foncière et l'étalement urbain.

Pour rappel, la projection démographique prévoit un apport d'environ 80 habitants à l'horizon 2035, soit un taux de variation annuel moyen de 0,7% (contre 1,25% au cours des quinze dernières années sur la commune).

1. Mobiliser moins de **1,2 ha** pour les extensions urbaines résidentielles d'ici 2035 et se concentrer à court terme uniquement sur le renouvellement urbain.
2. Respecter une densité moyenne d'au moins **17 logements/ha** dans les opérations d'aménagement en extension urbaine et dans les opérations en renouvellement urbain de 1 ha ou plus.
3. Réaliser à court terme l'ensemble de la production de logements dans le cadre du renouvellement urbain et **ne pas dépasser 50%** de production de logements en extension d'ici 2035.



VB Process, une société de la marque **Territoire+**
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr