



Plan local d'urbanisme

Commune d'Uttenheim (67)

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dossier de PLU approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18.12.2023

Le Maire, Jean-Pierre Issenhuth





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	5
I- ORIENTATIONS GENERALES	6
1- AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE	6
La maîtrise du développement urbain dans un contexte de pression foncière importante.....	6
La mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.....	7
2- HABITAT	8
La production de nouveaux logements.....	8
La diversification de l'offre en logements.....	8
3- EQUIPEMENTS ET LOISIRS	9
L'amélioration progressivement l'offre existante.....	9
4- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL	9
Le développement du tissu économique proximité.....	9
Le développement de l'activité agricole.....	9
5- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	10
La promotion des modes de déplacements alternatifs à l'automobile dans un contexte de fortes migrations pendulaires.....	10
6- RESEAUX D'ENERGIE	10
7- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	10
8- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	11
La protection des espaces à forte valeur environnementale.....	11
La protection et la valorisation des espaces agricoles.....	11
Le maintien et le développement d'espaces naturels au sein du tissu urbain.....	11
9- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	11
La préservation des cours d'eau et de leurs abords.....	11
II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	12
1- RENOUELEMENT URBAIN	12
2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE	12
3- DENSITE RESIDENTIELLE	12





INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

- 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
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

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

Pour rappel, les dispositions du projet communal d'Uttenheim doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS).



I- ORIENTATIONS GENERALES

1- AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE

La maîtrise du développement urbain dans un contexte de pression foncière importante

- 1) **Préserver du développement urbain les terres agricoles situées sur la façade est du village en conservant sa vocation agricole.**

Il s'agit ici d'éviter la poursuite du mitage des vastes ensembles agricoles qui encadrent la ceinture est du village.

- 2) **Respecter les limites naturelles du site, marquées par la zone inondable de la Scheer.**

La zone inondable de la Scheer constitue une rupture naturelle au développement du village. Le développement urbain restera possible sur les espaces disponibles entre la partie bâtie du village et la zone inondable.

- 3) **Permettre la densification qualitative du tissu urbain**

Le tissu urbain d'Uttenheim, bien que relativement dense en front de rue, offre des possibilités importantes en matière de renouvellement urbain. La mobilisation de ces espaces devra être une priorité. Néanmoins, la densification ne devra pas se faire au détriment du cadre de vie et du paysage urbain.

Le projet a pour objectif la recherche d'un équilibre entre densification et maintien du cadre de vie.

- 4) **Privilégier l'extension de l'urbanisation au nord du village, au lieudit Riestel**

Par rapport aux enjeux urbains et agricoles ainsi qu'au risque d'inondation, l'enclave agricole situées entre la rue du Platane et l'impasse du Riestel semble être le secteur le plus favorable au développement urbain futur. Ce secteur pourra s'appuyer sur plusieurs amorces de voiries existantes pour assurer son intégration dans la trame urbaine.

- 5) **Faciliter la cohabitation entre le monde agricole et les habitants du village**

L'activité agricole tient une place importante dans l'activité locale. Afin de faciliter cette cohabitation, devenue de plus en plus complexe à mesure que la périurbanisation se développe, des mesures concrètes devront être prises. Elles consistent notamment à :

- ✓ Définir précisément des sites de sortie d'exploitation en tenant compte des nuisances potentielles.
- ✓ Encadrer le développement des exploitations situées au cœur de village en fonction de leurs nuisances effectives.



La mise en valeur du patrimoine architectural et paysager

1) Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien

Il s'agit d'imposer aux nouvelles constructions des gabarits et des aspects similaires à ceux des constructions déjà existantes dans le village et qui forment le paysage villageois local.

Pour les constructions de grande taille et les rénovations des corps de ferme, il conviendra de privilégier les implantations traditionnelles avec pignon sur rue et une organisation des bâtiments en U ou en L autour d'une cour.

2) Permettre une diversité architecturale, plus respectueuse de l'environnement, dans les zones d'urbanisation récente et future

A l'inverse des exigences fortes dans le centre ancien, le règlement des secteurs d'urbanisation récente et les zones d'extension offrira plus de souplesse architecturale. En revanche, cette souplesse sera assortie d'exigences en matière de performance énergétique des constructions et de qualité environnementale.

3) Améliorer le traitement des franges urbaines

Contrairement au tissu ancien généralement encadré par des vergers, les extensions urbaines récentes forment une rupture nette avec l'espace agricoles par manque de valorisation de leurs abords. L'amélioration de ce traitement se traduira notamment par :

- ✓ Une meilleure valorisation du parcellaire dans les projets de construction au contact de l'espace agricole.
- ✓ La préservation des vergers situés à des emplacements stratégiques, en entrée du village, qui participent ainsi à la mise en valeur de celui-ci.

4) Protéger certains édifices et monuments remarquables

L'objectif est de protéger le patrimoine remarquable de la commune. La protection pourra concerner tant le bâti que des éléments du petit patrimoine.

5) Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles réalisés dans le cadre de sorties d'exploitations

Il s'agit d'encadrer les gabarits et l'aspect des constructions et de favoriser un aménagement qualitatif de leurs abords pour une meilleure intégration paysagère.



2- HABITAT

La production de nouveaux logements

1) Envisager la réalisation d'une soixantaine de nouveaux logements, lissée jusqu'en 2040

Le nombre de logements à produire a été déterminé dans le diagnostic territorial du PLU en fonction du besoin généré par les dynamiques démographiques (taux de variation annuel moyen autour de 0,7%).

2) Tendre vers une production de 50% des logements dans le cadre du renouvellement urbain

Un potentiel de renouvellement urbain a été identifié dans le cadre du diagnostic territorial du PLU. A Uttenheim, il est évalué à partir de la mobilisation de dents creuses, de la réhabilitation de constructions existantes et des opérations de démolition-reconstruction. Il convient donc de prendre en compte ce potentiel de création de logements au sein du tissu déjà urbanisé afin d'éviter l'étalement urbain.

3) Encadrer les opérations de réhabilitation/rénovation du bâti ancien

Plusieurs corps de fermes présentent un potentiel intéressant de réhabilitation/rénovation. L'évolution de ces bâtiments est nécessaire pour sauvegarder le patrimoine local mais doit être encadrée pour respecter les formes bâties traditionnelles et ne pas impacter le fonctionnement urbain par une mauvaise gestion du stationnement.

La diversification de l'offre en logements

4) Permettre la réalisation de logements variés en termes de tailles et de typologies

Il s'agit ainsi de diversifier l'offre de logements à travers la réalisation de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs. La taille des logements doit également être diversifiée (2, 3, 4 pièces).

Cette offre doit permettre de répondre aux besoins d'une population variée (personnes seules, jeunes ménages, familles, personnes âgées) et de favoriser le parcours résidentiel au sein du village. Elle favorise ainsi la mixité sociale et intergénérationnelle.

5) Intégrer au sein du futur lotissement une part de logements aidés

L'objectif est de mener un développement progressif du parc de logements aidés en réponse à la forte augmentation du prix du foncier. Ce développement est plus facile à maîtriser/imposer au sein des zones à urbaniser que dans les zones urbaines.



3- EQUIPEMENTS ET LOISIRS

L'amélioration progressivement l'offre existante

- 1) **Conforter le secteur d'équipements sportifs et de loisirs et laisser des possibilités d'implantations à de nouveaux équipements**
- 2) **Laisser des possibilités d'évolutions aux équipements scolaires du village**
- 3) **Prévoir des espaces de vie au sein de la future extension du village**

La densification des futures extensions doit s'accompagner d'une gestion qualitative des espaces communs, par la création d'espaces de vie pas uniquement dédiés au stationnement.

4- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

Le développement du tissu économique proximité

- 1) **Encourager le développement d'une offre en commerces et services de proximité**

La commune souhaite encourager l'installation de commerces et services de proximité.

Une telle offre de proximité favorise la mixité fonctionnelle, le dynamisme du village et le lien social. Elle permet également de limiter certains déplacements vers l'extérieur de la commune.

- 2) **Permettre l'implantation d'activités artisanales adaptées**

La commune est favorable à l'installation de petits artisans, dont l'activité est compatible avec le voisinage des habitations.

Le développement de l'activité agricole

- 3) **Permettre le maintien et, en fonction du degré de nuisance, le développement sur site des exploitations existantes**

Des activités agricoles sont toujours présentes au sein de la zone urbaine. Seules celles adaptées au voisinage des habitations peuvent continuer à s'y développer. Les sorties d'exploitation bénéficieront de possibilité de développement suffisantes pour répondre à leurs besoins.

- 4) **Autoriser l'implantation de nouvelles exploitations sur des secteurs adaptés**

Les éventuelles nouvelles exploitations pourront s'implanter en respectant un éloignement suffisant par rapport aux secteurs résidentiels du village afin de limiter les contraintes et nuisances réciproques potentielles. Les secteurs de développement des exploitations seront définis en tenant compte des contraintes techniques (réseaux), paysagères et environnementales.



5- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

La promotion des modes de déplacements alternatifs à l'automobile dans un contexte de fortes migrations pendulaires

1) Favoriser le développement du territoire en lien avec son accessibilité

La commune est située à moins de 2 kilomètres de la halte ferroviaire de Matzenheim et à moins de 3 kilomètres de la gare d'Erstein. Cette localisation idéale fait d'Uttenheim un village attractif et pertinent à développer du point de vue des mobilités alternatives à l'automobile dans un contexte de lutte contre le changement climatique.

2) Une extension urbaine principale facilitant les déplacements en direction de la gare d'Erstein

La zone d'extension a été implantée en limite nord du ban communal. Il s'agit du site le plus proche de la gare d'Erstein qui n'est qu'à 3 kilomètres avec existence d'une piste cyclable facilitant un accès sécurisé aux usagers. Faciliter les déplacements vers cette gare à fort cadencement est un enjeu important pour réduire les déplacements automobiles notamment en direction de Strasbourg. A noter, que l'autre secteur d'extension est lui situé à moins de 2 kilomètres de la halte ferroviaire de Matzenheim et bénéficie donc également d'une position stratégique.

3) Créer des pistes cyclables en direction de Matzenheim et Westhouse

4) Relier par des liaisons douces sécurisées le secteur d'extension du village avec les équipements scolaires.

5) Prévoir des stationnements dédiés aux vélos dans les nouvelles opérations d'une certaine taille

Il s'agit ainsi d'encourager l'usage des modes doux de déplacements (vélo, marche) au sein du village et pour rejoindre les territoires voisins qui disposent d'une offre en commerces et services de proximité et d'équipements plus développée.

6) Limiter le stationnement automobile le long des voies

La commune souhaite mettre en place une réglementation suffisamment stricte en matière de stationnement pour les logements afin de limiter le stationnement sauvage le long des voies de circulation.

6- RESEAUX D'ENERGIE

1) Favoriser le développement des énergies renouvelables

Il s'agit de permettre aux constructions nouvelles ou existantes de comporter des systèmes de production d'énergies renouvelables (par exemple panneaux solaires/photovoltaïques sur les toitures) dans le respect du paysage villageois et du patrimoine architectural.

7- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

1) Poursuivre l'amélioration des communications numériques

La couverture internet et téléphone est globalement de très bonne qualité sur la commune. Il s'agit de maintenir cette qualité, nécessaire à l'attractivité d'une commune.



8- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La protection des espaces à forte valeur environnementale

1) Protéger le réservoir de biodiversité du Bruch de l'Andlau

Ce secteur présente une forte valeur environnementale avec la présence de boisements et prairies humides. Il est identifié en zone humide remarquable, site Natura 2000, ZNIEFF, APB...

2) Protéger les boisements et ripisylves situés le long de la Scheer et de l'Andlau

Les ripisylves sont situées le long des cours d'eau et présentent une forte valeur environnementale (biodiversité, consolidation des berges, paysage, continuité écologique...).

3) Favoriser la préservation des vergers en périphérie du village et encourager leur développement

Les vergers présentent un fort intérêt paysager et environnemental. Si la ceinture de vergers est aujourd'hui très réduite et fractionnée, les choix d'urbanisme devront en tenir compte. La création d'un nouveau lotissement pourrait représenter une bonne opportunité d'en replanter.

La protection et la valorisation des espaces agricoles

4) Conserver la vocation agricole du vaste ensemble au sud-est du village

Il s'agit de maîtriser le développement urbain afin de préserver les ensembles de terres cultivées présents sur le territoire et nécessaires à l'activité agricole.

Le maintien et le développement d'espaces naturels au sein du tissu urbain

5) Favoriser la préservation et la création d'espaces verts au sein du tissu urbain

Les enjeux actuels en matière de densification ne doivent pas occulter la nécessité de conserver des espaces de respiration au sein du tissu bâti. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront laisser une place aux espaces verts plantés, sur les terrains constructibles et/ou sur les espaces publics.

9- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La préservation des cours d'eau et de leurs abords

1) Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau de la Scheer et de l'Andlau, accompagnés d'un ensemble de milieux humides

2) Conserver les haies et petits boisements présents au nord-ouest du ban communal et servant de relai lors du déplacement des espèces au sein de l'espace agricole



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

1- RENOUVELLEMENT URBAIN

1) Produire environ 50% des nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain

Il convient de prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain identifié au sein du village afin de favoriser la réalisation de nouveaux logements sans consommer de foncier supplémentaire en extension. Cette démarche favorise également l'optimisation foncière et la mise en valeur du bâti existant.

2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE

1) Mobiliser une surface d'environ 1,5 ha en extension de l'enveloppe urbaine à destination principale d'habitat à l'horizon 2040

Il s'agit de mobiliser la surface précisément nécessaire à la réalisation du projet communal ; ce dernier s'appuyant sur les objectifs de production de logements établis à partir des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages. La surface à mobiliser en extension est modérée par la prise en compte du potentiel de création de logements en renouvellement urbain. Dans le diagnostic territorial du PLU, le besoin théorique en extension se situe autour de 1,5 ha pour la réalisation du projet communal.

2) Modérer la consommation foncière annuelle moyenne à destination de logement d'au moins 20% entre 2022 et 2040

Cet objectif se base sur la consommation foncière annuelle moyenne globale à destination de logements sur les 10 années précédant l'arrêt du PLU. La surface consommée annuellement durant cette période est de 0,21 hectare.

3- DENSITE RESIDENTIELLE

1) Respecter une densité résidentielle moyenne d'au moins 25 logements/ha pour les extensions urbaines

En cohérence avec les orientations du SCoTERS, une densité minimale de 25 logements/ha est à respecter dans les extensions urbaines futures.



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