



DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

2

COMMUNE DE BALLERSDORF

Plan

Local

d'Urbanisme

DOSSIER D'ARRÊT

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Prescription de l'élaboration du PLU par délibérations du conseil municipal du : 3 juillet 2015
..... et 2 septembre 2016

Arrêt du PLU par délibération du conseil municipal du :

Enquête publique réalisée :

Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du :



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet RUEZ & Associés

SARL de Géomètre-Expert
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD
Tél : 03 81 91 72 03
cabinet.ruez@orange.fr / <http://cabinetruez.fr>

16045 – Février 2019

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durable constituait un des aspects les plus innovants de la loi SRU de 2000. Avec les lois Engagement National pour l'Environnement (2010), et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014), les exigences de cohérence et d'articulation avec les autres pièces du dossier de PLU sont renforcées bien qu'il reste un document inopposable.

Ce document exprime les choix de la commune dans son développement, et plus précisément son projet politique d'aménagement.

Le PADD est défini par l'article suivant du Code de l'urbanisme :

Article L. 151-5

« Le projet d'aménagement et de développements 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 les 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. »

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, le débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu le [REDACTED].

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Les axes structurant le projet de Ballersdorf | 4 |
| Axe 1 – Maîtriser le développement du village et diversifier l'offre de logement | 4 |
| Axe 2 – Promouvoir un cadre de vie de qualité, support de l'identité de la commune | 5 |
| Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services | 6 |
| Axe 4 – Préserver les richesses naturelles | 7 |
| Axe 5 – Intégrer les déplacements comme vecteurs de durabilité du projet | 8 |
| Axe 6 – Intégrer la problématique des risques et des nuisances au projet de territoire..... | 9 |
| Le projet de Ballersdorf contribue à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain | 10 |

PROJET

Les axes structurant le projet de Ballersdorf

Axe 1 – Maîtriser le développement du village et diversifier l'offre de logement

Maintenir le rythme raisonné de croissance démographique et de logements

- ⊖ Pérenniser l'accueil d'une population nouvelle à hauteur d'environ 40 à 45 nouveaux habitants d'ici 15 ans
- ⊖ Privilégier la construction d'environ 50 nouveaux logements échelonnés dans le temps pour favoriser l'intégration aux tissus social et urbain
- ⊖ Densifier les zones déjà bâties dans le respect des caractéristiques du village
- ⊖ Prendre en compte les 10 logements vacants et à rénover dans le projet

Maîtriser la consommation d'espace

- ⊖ Prendre en compte le potentiel constructible au sein des dents creuses
- ⊖ Permettre, dans les espaces voués à l'urbanisation future, d'atteindre une densité minimale globale de l'ordre de 13 logements à l'hectare

Proposer une offre de logements diversifiée

- ⊖ Favoriser l'installation des jeunes du village
- ⊖ Permettre la création de logements adaptés aux personnes âgées du village
- ⊖ Inciter à la diversification des types d'habitat permettant une mixité sociale notamment dans le cadre d'opérations communales par des outils opérationnels adaptés

Axe 2 – Promouvoir un cadre de vie de qualité, support de l'identité de la commune

Valoriser l'identité du village et son caractère rural

- ☞ *Respecter l'identité alsacienne de l'habitat afin de pérenniser l'harmonie architecturale du village, y compris dans les secteurs de développement futurs*
- ☞ *Préserver l'identité et le cadre rural du territoire en mettant notamment en valeur les bosquets et bandes ligneuses boisées, ainsi que les maisons à colombages du village*
- ☞ *Préserver l'organisation du bâti ancien du village notamment en préservant les ordonnancements repérés*

Préserver les perspectives

- ☞ *Prendre en compte les vues depuis le village sur le grand paysage et au sein même du village et notamment celles sur l'église*
- ☞ *Prendre également en compte les perspectives sur l'espace bâti depuis l'extérieur du village lors de l'aménagement futur du village*

PROJET

Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services

Promouvoir un développement pérenne de l'agriculture

- ⊖ Ne pas étendre l'urbanisation en direction du chenil et limiter le développement du village en direction de l'exploitation agricole
- ⊖ Préserver le bon fonctionnement de l'exploitation agricole et du chenil et prendre en compte les projets de développement de ces structures
- ⊖ Permettre le développement des activités agricoles et leur diversification
- ⊖ Limiter le morcellement de l'espace agricole

Conforter les autres atouts économiques

- ⊖ Assurer le maintien des activités et commerces, et permettre leur développement
- ⊖ Permettre une mixité fonctionnelle au sein de l'espace bâti par l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat

Préserver et prendre en compte les capacités des équipements publics

- ⊖ Assurer le maintien des équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants
- ⊖ Accueillir de nouveaux jeunes ménages notamment pour pérenniser le fonctionnement du groupe scolaire
- ⊖ Développer un projet en fonction de la capacité d'alimentation en eau potable (ressource et réseaux)
- ⊖ Développer un projet en fonction de la capacité de la station d'épuration, et des secteurs pouvant bénéficier d'un assainissement collectif
- ⊖ Prévoir l'accès aux communications numériques et anticiper leur évolution
- ⊖ Optimiser l'exploitation des réseaux d'énergies

Axe 4 – Préserver les richesses naturelles

Protéger les espaces à enjeux environnementaux

- ⊖ Proscrire l'urbanisation sur les secteurs de bonne qualité écologique
- ⊖ Protéger les zones humides et la ripisylve
- ⊖ Préserver la forêt naturelle et les lisières forestières et limiter l'urbanisation à proximité des espaces forestiers
- ⊖ Préserver les grands secteurs de vergers, notamment ceux situés sur le pourtour du village ou intégrés aux zones bâties

Maintenir les continuités écologiques

- ⊖ Protéger les continuités écologiques au sein du territoire communal
- ⊖ Identifier les vergers et les éléments forts constitutifs du paysage tels que les haies, bosquets et bandes ligneuses boisées (trame verte)
- ⊖ Mettre en place des outils adaptés permettant notamment d'assurer le maintien de la continuité écologique traversant la dent creuse d'importance à l'ouest du village

Maîtriser l'impact sur l'environnement

- ⊖ Limiter l'urbanisation à proximité des périmètres de protection de captage
- ⊖ Favoriser l'urbanisation sur les secteurs de faible ou de moyenne qualité écologique
- ⊖ Permettre les projets intégrant le développement des énergies renouvelables

Axe 5 – Intégrer les déplacements comme vecteurs de durabilité du projet

Favoriser les déplacements pour tous

- σ Pérenniser les cheminements doux existants
- σ Privilégier les voies partagées pour le développement du village, moins consommatrice d'espace et créatrice de lien social
- σ Favoriser les modes de transport collectif (scolaire, transport en commun...)

Gérer le stationnement

- σ Gérer le stationnement privé dans le règlement du PLU afin de ne pas générer de demande en stationnement public
- σ Répondre au besoin de stationnement public dans le village

PROJET

Axe 6 – Intégrer la problématique des risques et des nuisances au projet de territoire

Limiter l'exposition de la population aux nuisances

- ⦿ Limiter le nombre d'habitants impactés par les nuisances sonores liées à la voie ferrée et à la RD 419 dans l'attente de l'achèvement du projet de déviation de cette voie
- ⦿ Prendre en compte la présence d'infrastructures de transport de matière et de transport d'énergie électrique

Prendre en compte les risques dans le développement du village

- ⦿ Privilégier l'implantation de construction dans les zones soumises à des aléas faibles à nuls (inondations, mouvements de terrains, retraits-gonflements des argiles...)
- ⦿ Adapter l'urbanisation sur les secteurs impactés par des risques (effondrements...)
- ⦿ Interdire toute urbanisation sur l'ancien site de décharge

PROJET

Le projet de Ballersdorf contribue à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain

La Commune de Ballersdorf est une commune rurale qui bénéficie d'une proximité avec certains grands bassins d'emploi, le plus proche étant l'agglomération mulhousienne. Le territoire communal est notamment marqué par de grandes surfaces naturelles et forestières puisqu'elles représentent environ la moitié de la commune et des espaces agricoles représentant environ 44,5 % du territoire. Le village représente environ 5,5 % du territoire communal soit environ 59 hectares.

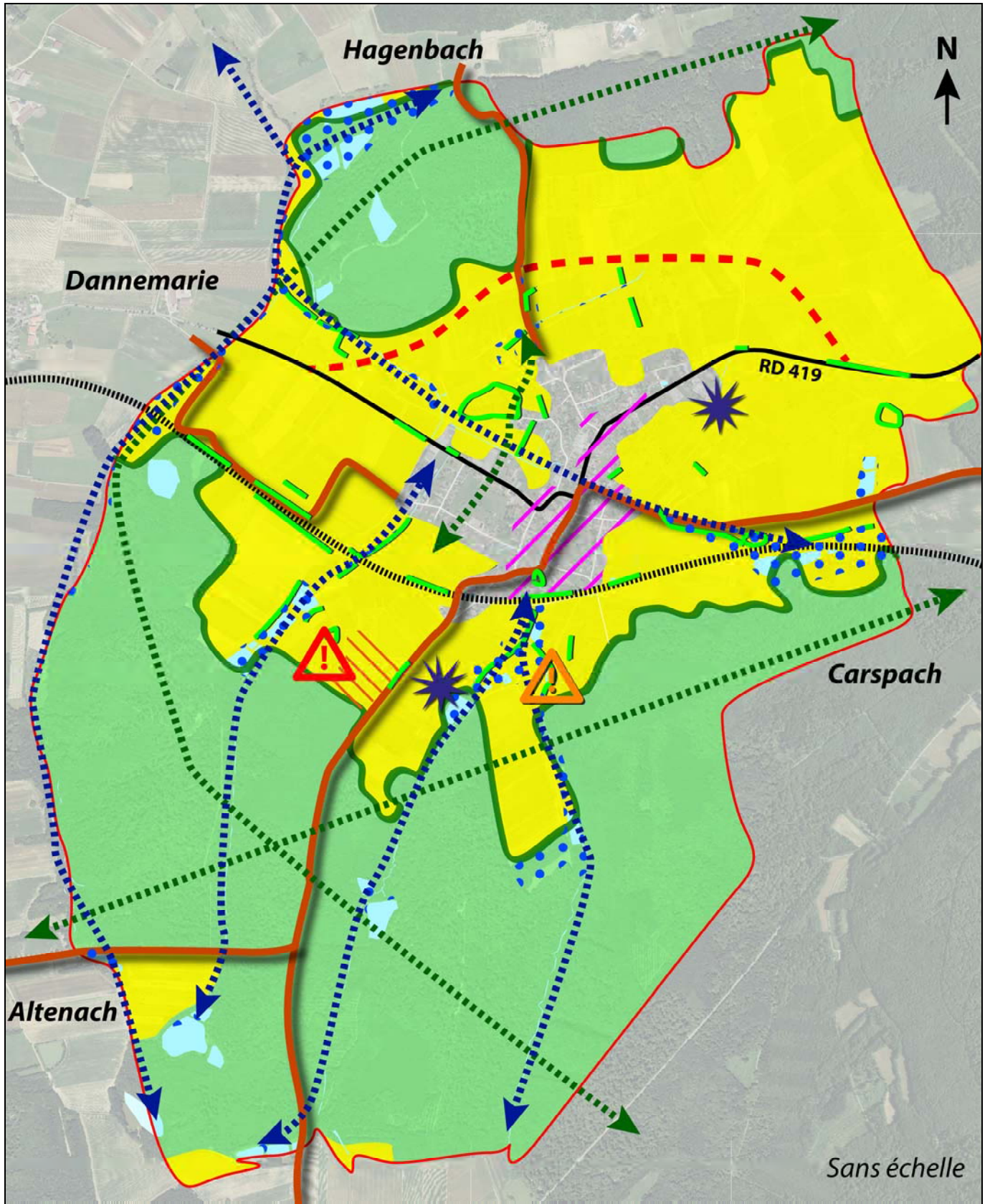
Compte tenu du contexte local, le développement du village est notamment conditionné par :

- le projet de déviation de la route départementale 419,
- la présence de secteurs présentant un ou plusieurs enjeux environnementaux, tels que les zones humides et les vergers,
- l'identification de risques sur la commune,
- la nécessité de préserver les activités économiques et notamment les exploitations agricoles,
- les obligations réglementaires (SCoT et loi ALUR),
- l'évolution de l'urbanisation ces 10 dernières années,
- les capacités de création ou de rénovation/réhabilitation de logements au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

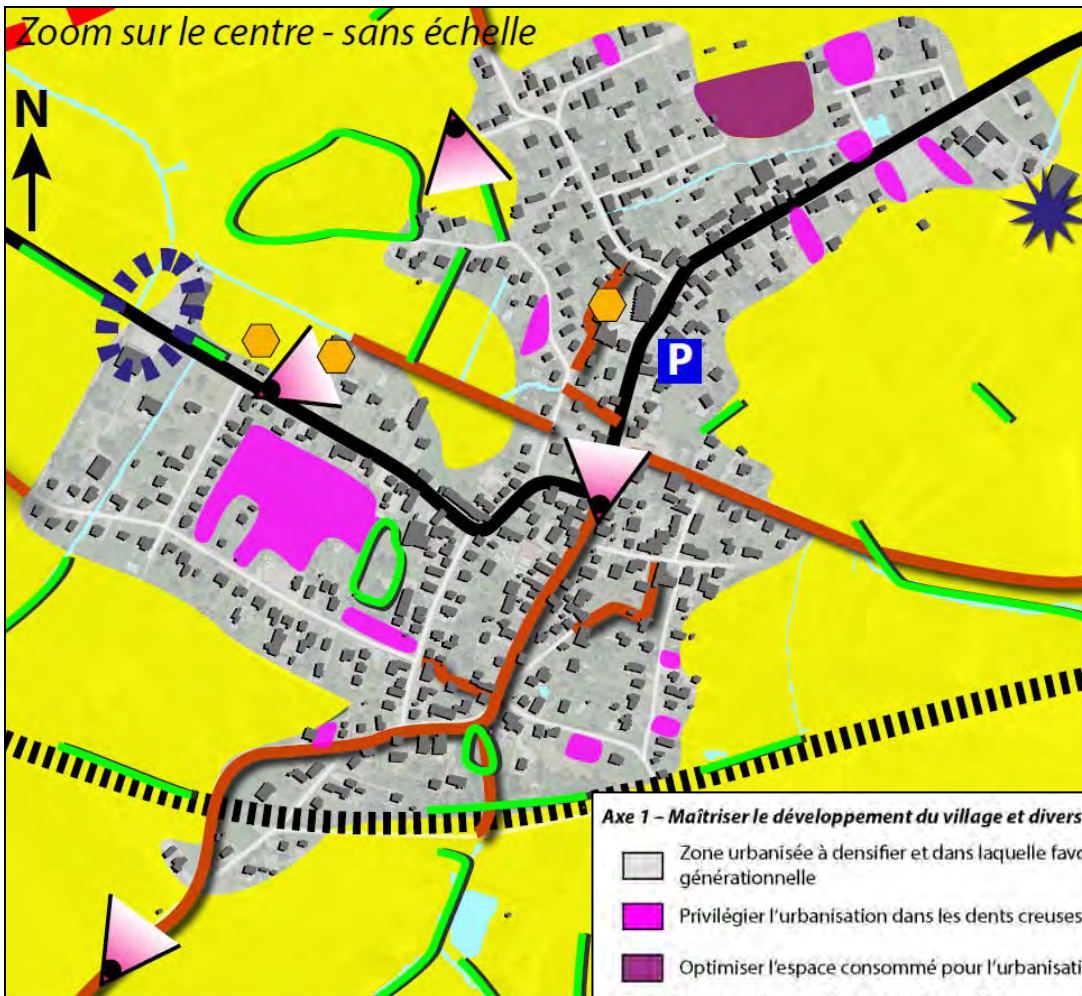
Aussi, les objectifs du projet communal à échéance 20 ans sont :

- de poursuivre l'accueil d'environ 40 à 45 nouveaux habitants pour assurer le renouvellement de sa population et maintenir son attractivité,
- de privilégier un développement :
 - privilégiant la densification espaces restés vides (dents creuses) au sein du village,
 - limitant l'espace consommé à environ 3 ha,
 - sur les zones ayant le moins d'impact possible sur l'environnement et l'agriculture,
 - en atteignant une densité minimale de 13 logements par l'hectare sur les nouveaux projets.

LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT



Territoire communal



- Axe 1 – Maîtriser le développement du village et diversifier l'offre de logement**
- Zone urbanisée à densifier et dans laquelle favoriser la mixité sociale et générationnelle
 - Privilégier l'urbanisation dans les dents creuses
 - Optimiser l'espace consommé pour l'urbanisation en extension du village
- Axe 2 – Promouvoir un cadre de vie de qualité, support de l'identité de la commune**
- Préserver les caractéristiques de la trame urbaine ancienne et protéger le bâti remarquable
 - Revaloriser les entrées de village, notamment depuis Dannemarie
 - Préserver les perspectives paysagères dans les futurs projets
- Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services**
- Pérenniser l'exploitation agricole et le chenil existants
 - Limiter le morcellement et la consommation de l'espace agricole
 - Équipements scolaires et de loisir à pérenniser
 - Favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones urbanisées
- Axe 4 – Préserver les richesses naturelles**
- Préserver les zones humides
 - Préserver les zones naturelles et forestières
 - Préserver les lisières forestières
 - Protéger les continuités écologiques
 - Protéger les éléments naturels qui façonnent le paysage
 - Limiter l'urbanisation à proximité des périmètres de protection rapproché et immédiat de captage
- Axe 5 – Intégrer les déplacements comme vecteurs de durabilité du projet**
- Pérenniser les voies douces
 - Prendre en compte le projet de déviation de la RD 419
 - Répondre au besoin de stationnement public dans le village
- Axe 6 – Intégrer la problématique des risques et des nuisances au projet de territoire**
- Prendre en compte les nuisances sonores liées aux principales infrastructures de transport
- Proscrire toute urbanisation sur les risques naturels forts et sur le site de l'ancienne décharge :
- doline
 - ancienne décharge