

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*PLU approuvé*



**BALDERSHEIM**

## 1. Rapport de Présentation 2<sup>ème</sup> partie :

Plu approuvé par délibération du Conseil  
Municipal du : 20 mars 2017



Le Maire

Pierre LOGEK



FEVRIER 2017



# Sommaire

<b>1. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables .....</b>	<b>4</b>
1.1. Zones urbaines .....	6
<b>Zone UA.....</b>	<b>6</b>
<b>Zone UB.....</b>	<b>9</b>
<b>Zone UC.....</b>	<b>13</b>
<b>Zone UE.....</b>	<b>14</b>
1.2. Zones d'urbanisation future .....	18
1.3. Zone agricole .....	21
1.4. Zone naturelle et forestière.....	23
1.5. Sites à règlement spécifique .....	25

# 1. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

Un P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux cas peuvent se présenter :

1° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

2° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

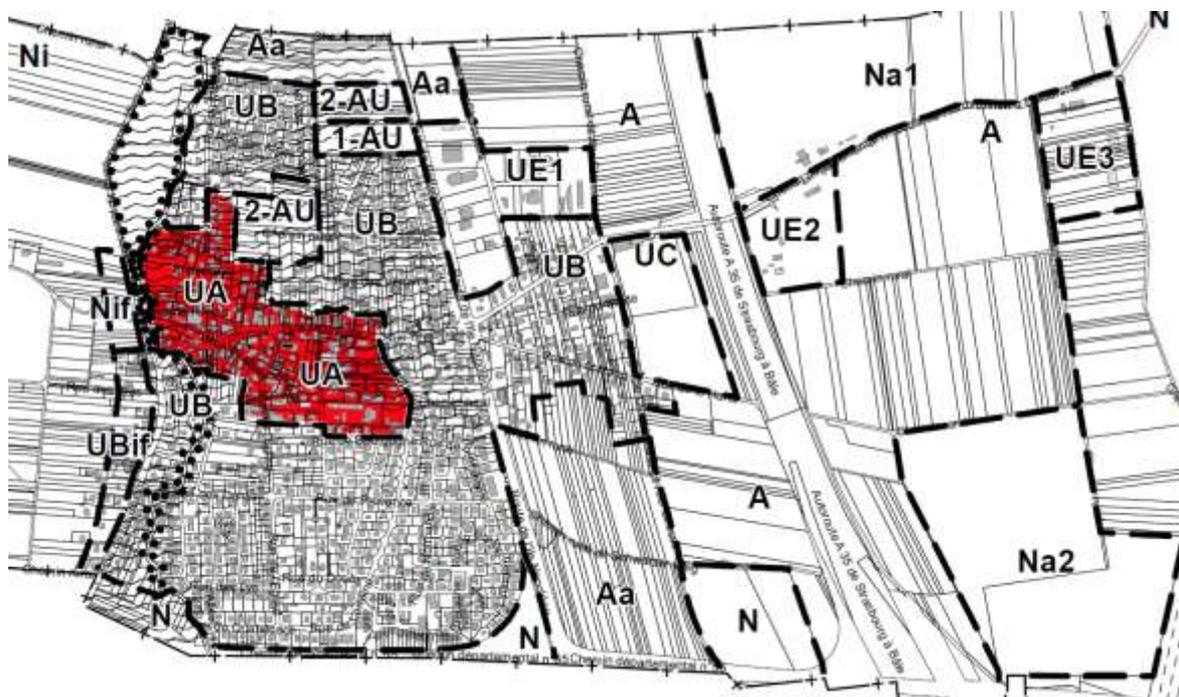
Chacune des zones ou des secteurs définis par le P.L.U. est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les articles suivants :

Art.	Intitulé
1	Occupations et utilisations du sol interdites
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
5	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
6	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*</b>
7	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*</b>
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9	Emprise au sol des constructions
10	Hauteur maximale des constructions
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger )
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations, de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

*\* articles obligatoires [les implantations peuvent ne pas être déterminées par le règlement mais doivent alors l'être par les documents graphiques]*

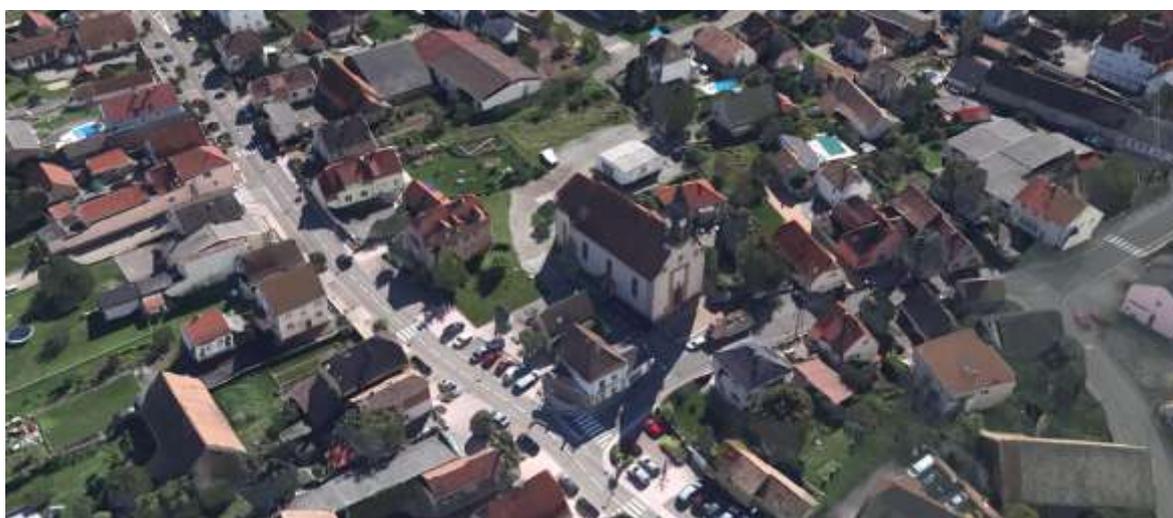
## 1.1. Zones urbaines

### Zone UA



#### ***Délimitation et évolution du zonage par rapport au POS***

La zone UA correspond à l'urbanisation initiale du village telle qu'elle est organisée le long des axes principaux : rue Principale, rue du Moulin, rue de l'Église. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat d'origine rurale et comportant l'essentiel des commerces et services. La délimitation de cette zone est celle de la zone UA du POS, mais augmentée des équipements récents.



S'y ajoutent également un ensemble de propriétés le long de la rue de Moulin et en bordure du Quatelbach, qui étaient en UC dans le POS sous prétexte que la densité bâtie était faible.



### ***Objectifs d'aménagement***

Les objectifs d'aménagement de cette zone sont principalement dirigés vers la protection d'un équilibre des fonctions urbaines et le maintien d'un certain ordonnancement (implantations le long des voies et par rapport aux voisins). Ils vont également dans le sens de la densification des parcelles.

### ***Les dispositions réglementaires***

#### Ce qui est autorisé et interdit

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol résultent de la vision communale de la mixité urbaine et de son nécessaire encadrement.

La coexistence de fonctions multiples assignées à cette zone (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) ne doit pas altérer le cadre de vie et le caractère du noyau ancien. Ainsi, le règlement exclut les sources potentielles de nuisances ou les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.

#### Les réseaux

Dans le tissu villageois ancien, peu de voies nouvelles seront nécessaires, étant donné que presque toutes les parcelles bénéficient d'un accès sur le domaine public. Il n'est pas non plus prévu d'élargir les voies étroites. Il est essentiellement prévu de se préoccuper des possibilités d'accès pour les véhicules de secours et d'incendie.

Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement. Cette mesure se justifie par l'existence de réseaux de capacité suffisante et qui implique que la zone UA est située dans une zone d'assainissement collectif.

#### Performances

De nouvelles dispositions du code de l'urbanisme permettent de renforcer les possibilités d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments, et de mieux desservir des derniers par les réseaux de communication.

Dans la zone UA, le règlement informe l'utilisateur et facilite les projets innovants permettant de mieux isoler les habitations, réduire leur impact écologique. Il impose que les opérations collectives doivent s'adapter à l'évolution des communications numériques.

## Morphologie urbaine

Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine ont un caractère conservatoire, s'agissant d'un centre de village dont on souhaite conserver des spécificités par rapport à un tissu périphérique plus banal.

L'obligation d'implanter les constructions à l'alignement architectural c'est à dire en fonction des habitations riveraines permet de caler les constructions nouvelles dans le plan des façades des immeubles existants et participe à la densification le long des voies.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) sont issues de l'analyse de la situation existante, qui laisse apparaître que la plupart des constructions d'origine sont implantées sur au moins une limite de propriété, en raison d'un parcellaire aux lanières étroites. La règle générale sera l'implantation sur au moins une limite latérale dans la première profondeur par rapport à la voie (15 mètres). En retrait de la rue, de nombreuses possibilités d'implantation sur limite. Ceci permet d'implanter la construction principale vers la rue, et les annexes à l'arrière, mais aussi, si la parcelle est assez grande, de procéder à une densification de l'unité foncière sur toute sa surface grâce notamment à des constructions en deuxième profondeur. Les accords entre voisins permettent également de mettre en commun des volumes, et ainsi de mieux organiser les différents usages du foncier.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur deux propriétés liées par une servitude de cour commune doit permettre de préserver l'éclairage des constructions, la possibilité d'entretien des façades et la circulation des moyens de lutte contre l'incendie entre les constructions.

L'emprise au sol n'est pas limitée, ce qui permet de densifier les unités foncières de réaliser les places ou annexes de stationnement, et augmente les possibilités de construire sur les petites unités foncière.

La hauteur des constructions a été définie en fonction de la volumétrie des bâtiments anciens et de la densité existante ce qui doit permettre de conforter l'homogénéité et la continuité du bâti dans cette zone. Apparaît la notion d'acrotère qui va permettre une diversification de l'architecture grâce à des toitures plates. Le nombre de niveaux habitables qui résultent de ces règles est de 2 niveaux droit et un ou deux combles en cas de toiture en pente.

## Aspect et abords

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, le noyau ancien présente une valeur patrimoniale qui justifie la définition de règles particulières.

Une pente de toitures est demandée pour les volumes principaux, ce qui permet de les harmoniser avec leur environnement immédiat. Les matériaux et formes des couvertures doivent être choisis afin de s'adapter au mieux dans le centre ancien, en terme de pente et de couleurs, afin notamment de respecter la qualité paysagère et visuelle d'ensemble des toits. Les annexes et éléments d'accompagnement pourront avoir un toit plat.

Plus généralement, le bâti du noyau ancien doit pouvoir être exploité dans le cadre du renouvellement urbain, tout en restant dans l'esprit du village ancien.

Le stationnement, comme dans tous les tissus denses, pose un réel problème même si des travaux ont été réalisés pour augmenter les places sur le domaine public. Il s'agit de

limiter au maximum le stationnement sur la voie publique, et donc d'imposer un nombre suffisant de places sur domaine privé lors de la construction de nouveaux logements. En imposant un minimum de deux places par logement neuf créé à partir de 80m<sup>2</sup>, il est possible de libérer l'espace public pour le fonctionnement des commerces et services tout en ne pénalisant pas trop les petits logements.

Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs contribuent à l'amélioration du cadre de vie. Il n'est toutefois pas souhaité d'imposer, sur les propriétés, une proportion d'espaces verts, car dans de nombreux cas, les parcelles étant petites, il faut prioritairement favoriser la place de la voiture.

La protection des espaces plantés en zone UA se limite aux boisements d'accompagnement de la rive droite du cours d'eau, en limite ouest de la zone.

### ***Evolution du règlement par rapport au POS***

Fondamentalement, le dispositif réglementaire du PLU ne va pas révolutionner le tissu de la zone UA car les mutations sont rares et la zone densément bâtie.

Une certaine souplesse dans l'implantation en première profondeur par rapport aux voies est apportée par l'article 7. Les articles 10 et 11 font évoluer la volumétrie des constructions neuves en admettant le recours à des toitures plates, ce qui était interdit par le POS, de même que les mansards. La forme des toitures est désormais libérée, mais devra néanmoins s'intégrer dans le paysage villageois.

### **Zone UB**



### ***Délimitation et évolution du zonage par rapport au POS***

La zone UB est une zone mixte qui regroupe l'ensemble des zones d'habitat périphériques qui ont été conquises au cours du demi-siècle passé autour du noyau villageois. Elle intègre également l'ensemble des constructions qui se sont implantées à l'est de la RD201. Elle comprend aussi les quartiers bâtis sur les secteurs d'urbanisation future NAa du POS (Jardin des Poètes notamment, ainsi que le front urbain sud rue de Lorraine, Allée du Quatelbach et rue de Sausheim).



On y distingue un secteur UBif inondable qui se développe sur une bande située à l'ouest de la rue de Sausheim, et qui est dépendant de la réglementation du PPRI de l'III qui y limite la constructibilité :



On y retrouve une forte dominante d'habitat, essentiellement pavillonnaire, mais également quelques immeubles collectifs et de l'habitat intermédiaire.

### ***Objectifs d'aménagement***

Le tissu est essentiellement composé de pavillons implantés en retrait des limites de propriété, en "milieu de parcelle", soit établis au coup par coup sur des parcelles privées, soit organisés en lotissements ou groupes d'habitation sur un parcellaire remembré. Malgré la faible disponibilité du foncier dans les secteurs strictement pavillonnaires où les mutations urbaines seront très lentes, il reste localement des terrains libres où peu s'opérer une densification et une diversification du tissu, objectifs principaux d'évolution de cette zone. Dans le secteur UBif, des contraintes existent en raison de l'inondabilité des terrains, mais ces contraintes n'empêchent pas la densification.

### ***Les dispositions réglementaires et leur évolution par rapport au POS***

#### Ce qui est autorisé et interdit

Le règlement du PLU propose d'autoriser une large gamme d'occupations et utilisations du sol afin d'assurer à ces quartiers un maximum de mixité, aussi bien sur le plan de la

diversité de l'habitat que sur le plan des fonctions. C'est ainsi qu'on pourra y admettre, en plus de l'habitat, les éventuels commerces, bureaux et services destinés à améliorer la mixité fonctionnelle des quartiers résidentiels. Les constructions et installations seront admises si elles sont compatibles, en termes de nuisances, avec la proximité des habitations. Afin de satisfaire aux besoins de renouvellement urbain, les changements de destination et la transformation des locaux sera admise dans le respect, là aussi, de la tranquillité des lieux d'habitation.

La distinction essentielle par rapport aux règles du POS réside dans le fait que cette zone UB regroupe les zones UB et UC du précédent document d'urbanisme, qui différaient principalement par les règles de densité et les prospects. La disparition du COS conforte l'harmonisation de ces différents tissus.

Dans le secteur UB<sub>i</sub>, notons la prise en compte du risque d'inondation qui fait évoluer les conditions de la constructibilité depuis l'approbation du PPRI en 2006.

### Les réseaux

Dans cette zone presque entièrement bâtie, très peu de terrains sont encore enclavés. On estime que le système viaire public en place est suffisant pour desservir les terrains à bâtir et qu'il n'est pas nécessaire de le modifier en profondeur.

Cette zone est desservie dans sa totalité par un réseau public d'eau potable, il est donc exigé que les nouvelles constructions s'y raccordent. C'est le cas également pour l'assainissement.

Plusieurs situations se présentent néanmoins selon que l'on est en présence d'un réseau unitaire ou séparatif : en cas de réseau unitaire, les eaux claires devront prioritairement être infiltrées sur le terrain pour ne pas saturer le système d'épuration. Dans le cas de la présence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau collecteur après pré-traitement éventuel. Le détail des règles de l'assainissement collectif est géré à travers le règlement du service public.

Par rapport au POS, une attention particulière est portée sur les catégories d'eaux admises au déversement afin de permettre une gestion optimale des eaux usées.

### Performances

L'article rappelle la nécessité de favoriser la réduction de la consommation d'énergie et informe sur l'accessibilité aux communications électroniques les plus performantes.

### Morphologie urbaine

Au vu de la forme urbaine générale de la zone UB, on constate que dans le cas général, les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies. Le règlement propose de conserver un recul minimal de 4 mètres pour les constructions principales, avec un recul plus important le long de la RD201 du fait de la nuisance du trafic qu'elle supporte.

Contrairement au POS, le PLU admet des constructions annexes dans ces marges de recul, comme les carports ou des locaux techniques, ce qui permet de mieux organiser la répartition du bâti sur les parcelles.

L'article 6 du PLU renforce par rapport au POS les couloirs écologiques de la trame verte et bleue en imposant un recul des constructions de part et d'autre du Quatelbach.

L'objectif à atteindre pour compléter le tissu urbain de la zone UB est double : éviter le gaspillage d'espace et limiter les conflits de voisinage. Dans cet objectif, il est proposé d'imposer dans le cas général un recul des constructions de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est toutefois autorisé d'implanter sur la limite séparative des

bâtiments de faible volume, en limitant la longueur d'adossement et la hauteur relative par rapport au voisin.

Des accords entre voisins sont favorisés par servitude de cours commune : sur une même propriété les constructions à usage d'habitation devront être distantes d'au moins 4 mètres, ce qui permet une meilleure densification sur chaque propriété tout en permettant aux engins de secours et d'incendie de circuler entre les immeubles.

Sur la base de l'analyse de densité du tissu existant, il est proposé de limiter l'emprise au sol des constructions à 2/3 de la superficie du terrain, ce qui permet d'augmenter la constructibilité des parcelles bâties par rapport au POS et par rapport à l'application des règles de lotissement qui s'y sont généralement référées.

Le POS fixait des emprises au sol 1/3 en UC et de 50% à l'arrière des parcelles en UB, il y a donc un réel assouplissement de la règle de l'emprise pour tout le tissu récent.

Une hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout et 8 mètres à l'acrotère, ce qui sous-entend que les toits plats et à faible pente sont admis, alors que le POS imposait une pente de toiture. Cette règle permet de réaliser deux niveaux droits habitables.

Un niveau supplémentaire pourra être réalisé sous comble ou en attique.

Cette disposition permet de construire des immeubles de 3 niveaux utiles quelle que soit l'architecture du bâtiment. Elle permet également des volumes comparables et compatibles entre eux. Cette hauteur permet de diversifier l'offre en logement sans gêner les habitations existantes, majoritairement constituées de pavillons individuels de 2 niveaux avec toit en pente. Elle permet une plus grande densité que le POS, et une diversité des formes architecturales.

Concernant les normes de stationnement, elles sont adaptées au tissu existant. Un barème précis permet d'imposer des aires en fonction de la surface de plancher des constructions. Pour les immeubles collectifs, 2 places supplémentaires sont demandées par tranches de 5 équivalents-logements afin de permettre le stationnement des visiteurs en dehors des voies publiques, déjà localement encombrées de véhicules. Elles peuvent également servir en cas de réalisation de places de chargement de véhicules électriques.

Les parcelles à bâtir devront comporter 20% au moins d'espaces verts. Cette proportion minimale permet d'assurer la présence de jardins d'agrément mais sans s'opposer à la densification urbaine. Au vu de la taille des espaces considérés, cette proportion déclinée parcelle après parcelle maintient aussi un bon niveau de biodiversité dans le tissu bâti.

### ***Evolution du règlemente par rapport au POS***

#### **Art 14**

Cet article est abrogé par la loi, il n'est donc plus possible d'utiliser cet outil de densité dans les PLU. La zone UB du PLU, qui regroupe grosso modo les zones UB et UC du POS, uniformise donc les droits à construire sur l'ensemble du tissu périphérique dans le sens d'une plus grande densité.

Le POS distinguait, en-dehors du centre-village UA, deux zones urbaines différenciées essentiellement pas les COS. Le PLU propose d'uniformiser ces zones qui se sont remplies peu à peu et pour lesquelles, dans le contexte actuel d'économie de terrains, une maîtrise forte de la densité ne se justifie plus.

La zone UB du PLU inclut également toutes les opérations immobilières prévues dans les anciennes zones d'extension du POS (NAa) et qui sont aujourd'hui réalisées. Ces nouveaux quartiers, dont les règles étaient calquées sur celles du POS et complétées par des cahiers de charge de lotissements, pourront ainsi bénéficier eux aussi de nouvelles

possibilités de mutation et de densification, après l'expiration des délais de 10 ans de validité de leurs règlements propres.

### **Zone UC**



### ***Délimitation et évolution du zonage par rapport au POS***

La zone UC délimite les équipements sportifs et culturels du village, ancien secteur NAB du POS.

Elle regroupe des bâtiments et les terrains de grands jeux situés en bordure de la rue du Stade, entre le village et l'autoroute. Les parties bâties se situent aux extrémités nord et sud du périmètre.



### ***Objectifs d'aménagement***

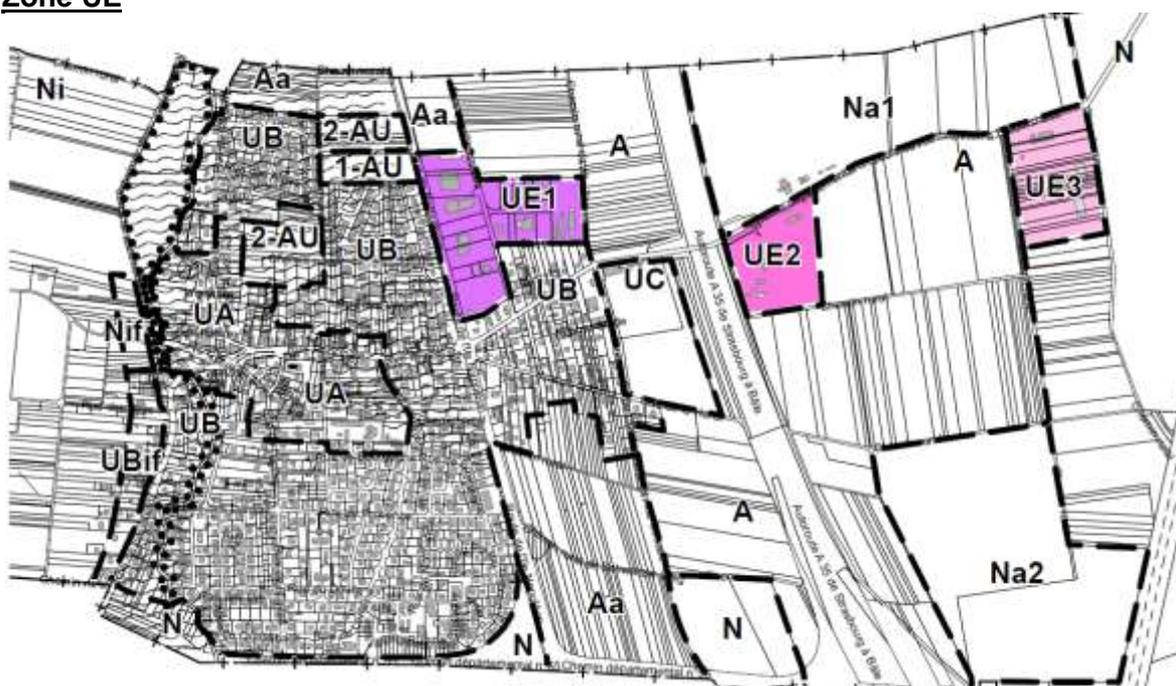
Cette zone a pour vocation de rester à usage sportif et festif. La vitalité des clubs de sport locaux justifie ce choix.

La zone étant desservie par des voies et décalée par rapport aux zones habitées, elle pourrait également être enrichie par des équipements festifs complémentaires (salle culturelle, associative, polyvalente, etc...) et les aires de stationnement dédiées.

### **Les dispositions réglementaires et leur évolution par rapport au POS**

L'ancienne zone NAb à usage sportif du POS est devenue zone à part entière dans le PLU, avec son règlement propre. Les équipements communaux ont été réalisés, en particulier la salle sportive et les stationnements. Sous maîtrise foncière communale, les terrains pourront désormais également accueillir d'autres équipements d'intérêt général. Il est apparu par exemple que la salle polyvalente située au milieu du village n'était plus adaptée aux normes actuelles (isolation thermique, phonique, parkings,...). La zone UC est bien adaptée pour recevoir un équipement neuf polyvalent, permettant à la fois de compléter l'offre sportive et de répondre aux besoins associatifs et festifs occasionnels. C'est pourquoi le règlement du PLU propose d'inclure la possibilité de réaliser un tel projet sur cette zone.

### **Zone UE**

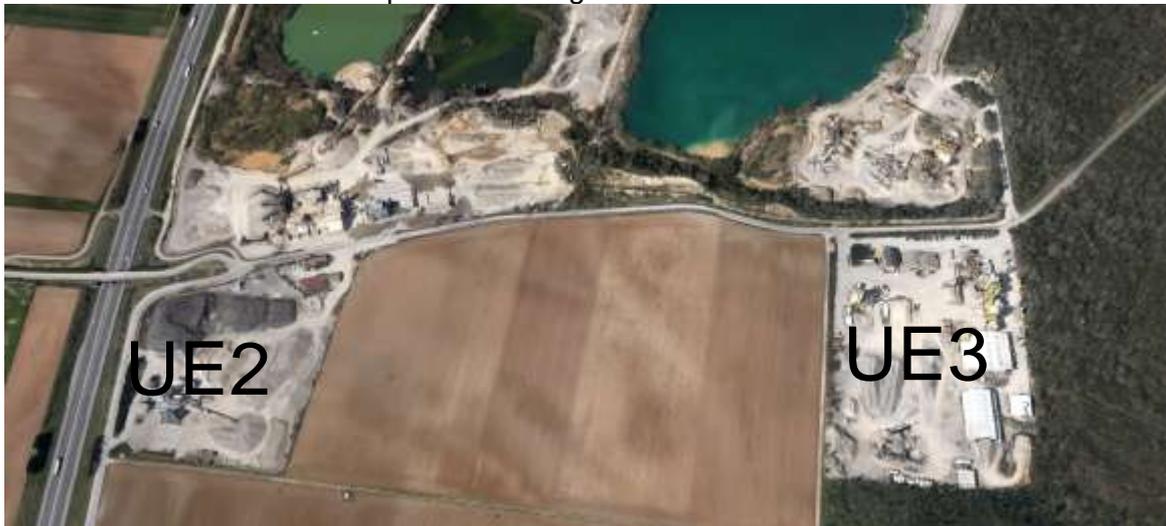


### **Délimitation et évolution du zonage par rapport au POS**

Certaines activités ne peuvent être considérées comme relevant de la mixité urbaine, par leur nature ou par les nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. C'est pourquoi ces activités se trouvent localisées et classées dans des zones spécifiques. En l'occurrence à Baldersheim, il s'agit de la zone économique située en bordure de la RD201, et des sites de transformation des matériaux des gravières. Ces trois sites existaient déjà dans le POS ; la deuxième tranche de la zone économique était classée en NAe, elle est aujourd'hui intégrée dans la zone UE1 :



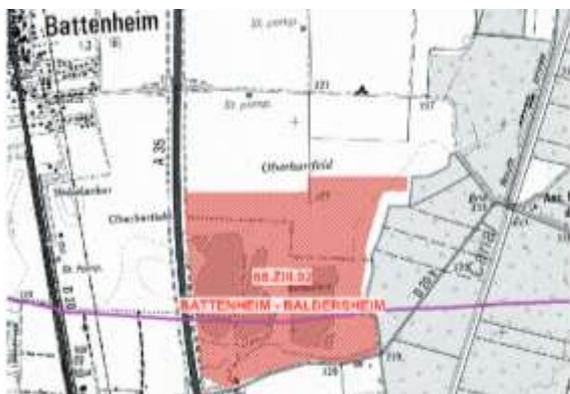
Les sites industriels liés à l'exploitation des gravières sont classés en UE2 et UE3 :



### **Objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement de la zone économique UE1 sont de prendre acte de l'existant, de permettre la réorganisation et la transformation, la diversification et certains changements de destination de ces espaces, d'exploiter au mieux le potentiel foncier disponibles pour accueillir de nouvelles activités sans négliger la mutation ou la mise à niveau des activités existantes.

Sur les sites des gravières il s'agit surtout de bien circonscrire les terrains UE2 et UE3 portant des équipements et installations, car ils sont situés à l'extérieur des limites des périmètres d'extraction autorisés par arrêtés préfectoraux.



## **Les dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE1 qui découlent des articles 1 et 2 du règlement sont adaptées à chaque site, en fonction de sa situation par rapport à la ville et des besoins identifiés. Dans l'ensemble de la zone UE, le P.L.U. ne préconise pas la mixité urbaine car la typologie des activités admises ne permet pas la cohabitation systématique des fonctions urbaines.

Seules les activités économiques ne créant pas de nuisance incompatible avec le voisinage des habitations sont autorisées en UE1, car la zone est proche des quartiers habités.

Dans les zones UE2 et UE3 seront autorisées uniquement les occupations et utilisations du sol liées à l'extraction des matériaux et les activités de transformation et de fabrication d'enrobés divers.

La zone UE1 est entièrement desservie par les voiries publiques. Il est à noter qu'aucun accès direct n'est et ne sera possible sur la RD201 pour des raisons de sécurité.

On considère que le système viaire public existant au droit des zones UE2 et UE 3 est suffisant pour desservir les terrains. C'est pourquoi les caractéristiques des voies sont essentiellement conditionnées à une bonne accessibilité par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### Article 6

L'implantation des constructions doit respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques, de manière à ménager des marges de recul pour le stationnement et le stockage. Dans la zone UE1 il s'agit également de reculer les gros volumes bâtis pour favoriser un traitement paysager des abords de la route.

Le retrait imposé par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même entité foncière vise à préserver la possibilité de faire le tour des constructions, pour l'organisation des circulations, des stockages, ainsi que pour l'accès des véhicules d'incendie et de secours.

### Article 9

La limitation de l'emprise au sol des constructions à 50% dans la zone UE1 est à mettre en lien avec les normes de stationnement et localement les proportions d'espaces verts à mettre en place sur chaque unité foncière. Seule la zone UE1 est concernée. Elle ne concernera pas les zones spéciales UE2 et UE3 qui délimitent des sites industriels particuliers où les espaces verts n'ont pas nécessairement leur place puisqu'il s'agit principalement de stocker sur site des matériaux d'extraction ou de transformation, avec une localisation et un volume fluctuants.

### Article 10

Dans la zone UE1 la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, ce qui correspond à un niveau admissible visuellement par les habitants des zones urbaines classiques qui la bordent et sans impact trop fort par rapport à la route départementale.

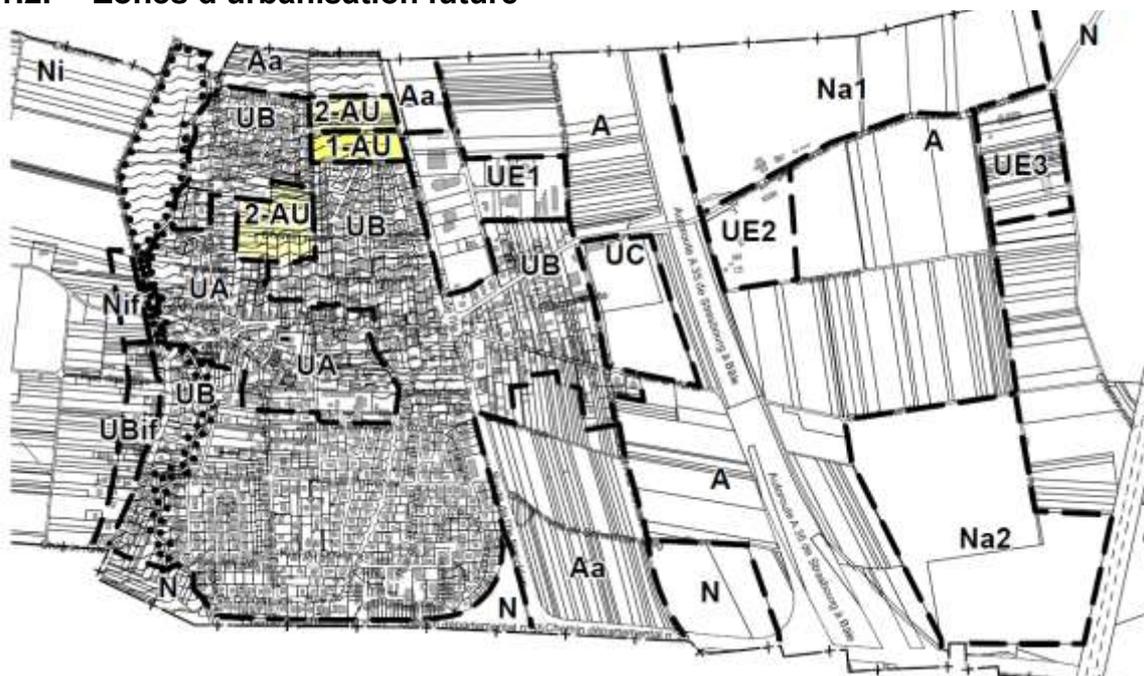
Les dispositions relatives à l'aspect extérieur sont relativement limitées à la zone UE1. Le recours à des plantations d'arbres ou arbustes, la mise en place de haies d'accompagnement peuvent faire évoluer l'aspect des zones et contribuer à amortir l'impact visuel des constructions, mais ne sont pas imposés en terme de localisation par le PLU.

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Si elles concernent peu les zones UE2 et UE3, en revanche dans la zone UE1 qui présente des possibilités de mutation (bureaux par exemple) il est important de fixer des normes minimales qui évitent un stationnement intempestif sur le domaine public.

Une proportion raisonnable d'espaces verts est exigée sur la zone économique UE1, essentiellement dans le but de traiter les marges de recul, d'améliorer l'aspect paysager et d'augmenter quelque peu la biodiversité. Aucune exigence en revanche sur les ites des gravières où l'ensemble des emprises disponibles est nécessaire pour organiser le stockage et le tri des matériaux.

La densité de construction résulte de l'application cumulée des règles d'implantation et des obligations en matière d'aire de stationnement et d'espaces libres. La combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

## 1.2. Zones d'urbanisation future



La population, proche de 2600 habitants est en augmentation régulière depuis l'apparition des lotissements à la fin des années 60. Le solde naturel est resté positif pendant ces 5 décennies.

On constate aujourd'hui que la grande majorité des potentiels d'extension ont été consommés, et que la commune a atteint un niveau de population qui satisfait le bien vivre ensemble, mais à ne pas trop dépasser en raison de la saturation des équipements publics et collectifs, en particulier les écoles et le périscolaire.

La mise à disposition de quelques terrains à bâtir supplémentaires est néanmoins nécessaire car les intervalles encore disponibles dans le tissu urbanisé peinent à se mobiliser et leur taille ne permet pas de mettre en œuvre un urbanisme de projet. La commune a défini, par le biais de deux sous-zones 2-AU et d'une sous-zone immédiatement constructible 1-AU un nouveau potentiel de développement par phases, dimensionné aux besoins locaux de densification et de diversification de l'offre immobilière.

L'ensemble de ce potentiel couvre environ 6 hectares, les terrains 1-AU étant situés en face de la zone économique sur une superficie de 1,5 hectares urbanisable immédiatement sous conditions.

**Les deux sous-zones 2-AU** constituent les réserves d'urbanisation pour le long terme, sachant que la capacité des équipements à leur proximité est insuffisante pour assurer une desserte en toute sécurité. En plus, l'une des sous-zones est en partie concernée par un périmètre d'isolement induit par une installation classée agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est conditionnée par le renforcement des équipements publics à son contact, par l'étude de la meilleure articulation possible avec le reste du village, et à une analyse des besoins au-delà du PLU.

Bien que cette zone soit inconstructible dans le présent PLU et que son ouverture à l'urbanisation soit reportée à une procédure ultérieure, les options d'urbanisme affichées par la commune vont dans le sens d'une mixité fonctionnelle avec une dominante résidentielle. Les deux sites 2-AU nécessiteront la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte notamment la donnée environnementale en plus du degré de desserrement des ménages.

**La sous-zone 1-AU**, mobilisable à plus court terme sous certaines conditions, constituera l'extension logique du village vers le nord, sur une superficie modeste, et permettra de répondre aux besoins de création de logements et de diversification de l'offre immobilière.

### **Délimitation**

- **La sous-zone 2-AU** se développe sur deux sites, l'un étant à l'extrême nord de l'agglomération dans le prolongement de la sous-zone 1-AU, et l'autre dans un espace inclus au nord du centre-village.
- **La sous-zone 1-AU** constitue le prolongement vers le nord du lotissement Jardin des Poètes, et s'appuie sur le réseau viaire développé aux abords de ce quadrilatère qui représente la moitié environ du potentiel NA prévu par le POS aux abords de la RD201.

### **Objectifs d'aménagement**

- **La sous-zone 1-AU**  
Dans le nécessaire équilibre de l'utilisation des sols qui est prévu par la commune, la zone 1-AU permet une réflexion d'urbanisme sur une nouvelle tranche d'urbanisation, assurant densité et mixité pour le parcours résidentiel des habitants. Les conditions d'aménagement du secteur sont encadrées par des orientations détaillées soucieuses d'assurer une bonne intégration d'un projet équilibré dans un environnement qualitatif.
- **La sous-zone 2-AU**  
Son aménagement est conditionné par le renforcement des connections viaires, par sa greffe satisfaisante au centre-village, par la qualité du cadre de vie qu'il va proposer.  
La quantification des besoins en équipements publics, la définition de conditions de la mise en valeur de l'environnement sont les points essentiels à traiter lors de son ouverture totale ou partielle à l'urbanisation. Le PLU ne fixe pas de priorité pour l'ouverture de l'un ou l'autre de ces potentiels.

### **Les dispositions réglementaires**

#### **Sous-zone 1-AU**

- Les conditions particulières d'aménagement de la sous-zone 1-AU visent à garantir la cohérence de l'urbanisation. Ce secteur étant amené à devenir le prolongement de la zone urbaine, à la fois greffée au tissu pavillonnaire et constituant un nouveau front urbain d'entrée de village.
- L'obligation d'inscrire l'aménagement de ce secteur dans un schéma d'ensemble est destinée à garantir une gestion économe des sols, une bonne articulation avec les quartiers d'habitation limitrophes et la réponse aux besoins en logement pour le court terme.
- L'obligation de faire porter l'aménagement sur la totalité du secteur permet d'appréhender la forme urbaine du secteur et la qualité de sa greffe au tissu existant.
- Les orientations d'aménagement et les conditions du règlement permettent d'imposer une densité d'un équivalent de 20 logements au moins par hectare, dont un maximum de 50% de logements individuels.

- Les équipements propres à l'opération (réseaux secs et humides, voirie, ...) doivent être peu consommateurs de foncier, en réduisant notamment les emprises carrossables et en hiérarchisant les voiries.
- Les règles de morphologie urbaine sont définies de manière à favoriser un tissu urbain de forte densité mais avec des hauteurs admissibles par l'environnement naturel et par le voisinage des habitations. Elles permettent également d'atténuer l'impact paysager du nouveau front urbain aménagé en entrée de commune.
- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont adaptées au type de tissu urbain envisagé pour ce secteur. Le nombre de places exigé par logement permet de libérer l'espace public. Pour les immeubles collectifs, des places sont prévues pour les visiteurs et pour les cycles.
- En matière d'espaces verts, ils devront représenter une proportion de 20% au moins de la surface totale du secteur, avec des prescriptions relatives à leur implantation sur le site, en particulier pour traiter les interfaces avec les zones habitées et la zone agricole. Une possibilité est offerte de reprendre une partie des espaces verts et des arbres existants.

### **Evolution par rapport au POS**

La réflexion d'urbanisme menée sur la sous-zone 1-AU ouverte à l'urbanisation permet de revoir les conditions d'aménagement d'ensemble du périmètre ainsi que le traitement de l'entrée de village par le nord.

Amélioration apportée par le PLU :

<b>Caractère NA du POS</b>	<b>Evolution 1-AU du PLU</b>
Dominante pavillonnaire Faible densité obligatoire	Mixité de logements Forte densité
Organisation viaire reprise de l'étude d'entrée de ville Perspective de rattachement à un giratoire	Nouvelle organisation viaire interne, sans giratoire sur la RD201. Rattachement à la voirie existante.
Largeur minimale de plate-forme de 10 mètres pour l'axe structurant	Pas de largeur minimale, une diminution de la part de la voirie
Recul de 6 mètres pour les garages	Pas de recul obligatoire
Obligation de constructions jumelées par 2	Liberté architecturale
Hauteur minimale des façades	Plafonnement de la hauteur
Architectures hétéroclites sont interdites Toitures terrasses interdites Pente de 30 degrés obligatoire. Hauteur des clôtures sur rue 1m maxi	Possibilité des toits plats
Espace vert commun au-dessus de 10 lots Merlon planté obligatoire	Proportion globale pour les espaces verts

## 1.3. Zone agricole

### Zone A

**La zone A** couvre les parties du territoire communal affectées à l'activité agricole. La zone A est exclusivement destinée à accueillir des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Une partie de cette zone est classée en Aa, secteur réservé à la production agricole mais sans constructions, permettant de participer au maintien des paysages ouverts de plaine et aux coupures entre agglomérations.

#### ***Délimitation et évolution du zonage par rapport au POS***

**La zone A** concerne les terres agricoles situées de part et d'autre de l'autoroute et jusqu'aux portes de l'agglomération.

Il existe des nuances importantes lors du passage de POS en PLU pour les zones naturelles et agricoles. En premier lieu, un ensemble de terrains cultivés sur le flanc ouest du village sont désormais soumis au risque d'inondation du PPRI de l'III. Rendus inconstructibles, ces terrains qui restent exploités passent en zone naturelle N alors qu'ils étaient classés en NCc au POS.

D'autre part, sur le reste du potentiel agricole, le PLU fait une distinction entre les espaces constructibles et inconstructibles pour les agriculteurs, ce qui n'était pas le cas dans le POS. Il s'agit de protéger les unités paysagères qui participent au maintien de corridors non urbanisés entre les bans communaux de Sausheim et de Battenheim, ainsi que le grand paysage ouvert de la plaine.

#### ***Objectifs d'aménagement***

Il s'agit d'affirmer la fonction agricole prioritaire de ces espaces qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants. C'est d'autant plus important à Baldersheim que certaines exploitations se retrouvent en zone inondable et ne peuvent plus s'étendre.

#### ***Les dispositions réglementaires***

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone A résultent du caractère spécifique de cette zone et des contraintes d'aménagement qu'il y a lieu de prendre en compte.

Le règlement limite fortement les possibilités de construire dans la zone A, notamment en créant un secteur Aa entièrement inconstructible réservée à la production agricole et au maintien d'une coupure non bâtie entre Baldersheim et Sausheim.

Concernant les constructions nouvelles réalisables dans le reste de la zone, ne sont autorisées, outre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, uniquement les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que le projet d'installation envisagé soit viable. Chaque demande d'implantation doit donc justifier à la fois de la viabilité technique et économique de l'exploitation, et de la nécessité de la construction prévue dans cette zone.

La réalisation d'habitations est possible à condition d'être strictement liées et indispensables à l'exploitation admise pour des raisons de surveillance et de sécurité.

La zone A et le secteur Aa relèvent de l'assainissement individuel et devront donc respecter les conditions d'une gestion des effluents respectueuse des normes en vigueur.

Les règles d'implantation des constructions se caractérisent par l'obligation de respecter des retraits suffisant par rapport aux voies publiques et aux berges des fossés, ainsi que par rapport aux limites séparatives des propriétés.

La hauteur des constructions et des installations agricoles telle qu'elle a été définie doit permettre de satisfaire aux besoins courants de la profession agricole. Les limitations de hauteur se justifient par la localisation de la zone agricole constructible dans des parties sensibles du paysage ouvert de la commune.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les règles retenues visent à favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole et des habitations qui y sont éventuellement liées. Ces règles ont pour objectif de ne pas nuire à la bonne lisibilité des grandes unités naturelles dans lesquelles s'inscrivent les constructions agricoles.

Les constructions admises dans la zone A doivent être accompagnées de plantations et d'aménagements en vue d'amortir l'impact visuel des constructions dans le site sans pour autant créer de rideau dense systématique.

### ***Evolution générale du règlement par rapport au POS***

Le règlement est partie indissociable du plan de zonage qui en est la partie graphique. L'évolution entre POS et PLU est particulièrement importante, notamment en raison des modifications fonctionnelles entre les anciennes zones NC des POS et les zones A agricoles actuelles. L'évolution du Code de l'Urbanisme exige que les espaces constructibles en zone naturelle et agricole soient strictement délimités, afin de réduire la consommation d'espace et le mitage. Le PLU de Baldersheim classe ainsi de nombreux terrains de l'ancienne zone NC en secteurs inconstructibles en particulier tous les terrains qui sont inondables (dans ce cas ils sont classés en N, il s'agit de ceux qui s'étendent entre le village et l'III), et ceux qui doivent rester exempts de constructions pour des raisons paysagères.

## 1.4. Zone naturelle et forestière

### Zone N

#### ***Délimitation et évolution du zonage par rapport au POS***

Cette zone recouvre l'ensemble des espaces boisés et des espaces contraints par un fort risque d'inondation.

La forêt couvre à elle seule la majorité du territoire communal et consitue en outre un site NATURA 2000. La zone inondable de l'Ill qui s'étend jusqu'aux abords immédiats du village est également très étendue et intègre une partie du terroir agricole NCc du POS avérée inondable depuis l'approbation du PPRI de l'Ill en 2006.

Elle comprend également la zone humide remarquable qui est issue de l'ancienne zone graviérable N°4 de la ZERC III, située en bordure de la RD55.

Elle présente deux secteurs spéciaux Na1 et Na2 qui circonscrivent deux sites d'exploitation de matériaux alluvionnaires situés entre l'autoroute A35 et la forêt de la Hardt.

#### ***Objectifs d'aménagement***

Les fonctions écologiques et paysagères des espaces naturels classés en zone N justifient la volonté de protection traduite par le Plan Local d'Urbanisme. L'objectif d'aménagement relatif à la zone N est de nature conservatoire : il s'agit de préserver ce patrimoine naturel.

Le classement en zone N reflète également la prise en compte des risques forts d'inondation par débordement de l'Ill.



Les rives de l'Ill dans les espaces inondables autour de la rivière

La forêt de la Hardt étant également un espace de détente et de promenade, un espace cynégétique, certaines fonctions doivent également être admises dans le respect de la gestion de la forêt.



Aux abords de la maison forestière, sur la RD39 en pleine forêt, départ des sentiers pédestres et de l'itinéraire cyclable qui mène à Baldersheim.

Les secteurs d'extraction quant à eux rappellent qu'il existe une réglementation particulière d'exploitation et de réaménagement des zones graviérables suivant un schéma départemental et une régulation par les instances préfectorales.

### ***Les dispositions réglementaires***

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone N résultent de la volonté de protection des milieux naturels.

La constructibilité de la zone N est relativement restreinte puisque le règlement ne permet que la réalisation de certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions installations et travaux liés à la sauvegarde, à l'entretien ou à la gestion du milieu naturel.

Le règlement du PPRI de l'III réduit localement toute constructibilité ou tout aménagement sur la base d'un règlement adapté.

Seuls les secteurs spéciaux Na1 et Na2 ont des règles adaptées, qui prévoient sur la base d'arrêtés préfectoraux des affouillements adaptés à l'exploitation industrielle des matériaux du sous-sol ainsi qu'à des besoins de recyclages de matériaux inertes.

Etant donné qu'il existe quelques habitations dans cette zone soumises au risque fort d'inondation, il y a lieu d'encadrer très finement leur évolution, d'y interdire les nouveaux logements pour être conforme aux dispositions du PPRI et éviter d'exposer les populations au risque d'inondation.

### ***Evolution du règlement par rapport au POS***

La zone N du PLU résulte essentiellement de l'ancienne zone ND du POS augmentée des parties inondables des zones agricoles et du biotope humide d'une ancienne gravière aujourd'hui renaturée.

Cette zone était déjà dédiée à la protection de la nature, principalement de la forêt, et ne toléraient guère de nouvelles constructions. C'est le cas également de la zone N.

Ce qui change dans le règlement concerne principalement les maisons d'habitation isolées dans le milieu naturel. Ces habitations étaient classées dans la zone NC ou ND du POS, voire en zone urbaine pour certaines (rue de Sausheim) dont le règlement était plus permissif que du PLU, ce dernier étant désormais soumis au respect de contraintes naturelles fortes.

## 1.5. Sites à règlement spécifique

### Espaces boisés classés

Les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ont pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels ils s'appliquent en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Dans les "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La commune a retenu d'utiliser cette protection pour les anciens bras morts arborés de l'III ainsi que pour la ripisylve accompagnant la rivière.

Le POS ne prévoyait aucune disposition en ce sens.

### **Eléments de paysage, patrimoine et sites, terrains cultivés à protéger à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

La commune a retenu d'utiliser cette protection pour le cortège végétal du Quatelbach, car il pérennise la valeur écologique du cours d'eau et assure la continuité de la trame verte et bleue entre Sausheim au sud et Battenheim au nord.

Cette protection permet également de maintenir un corridor vert à travers l'urbanisation. Les vergers qui se situent à l'ouest de l'agglomération dans la zone N sont également concernés par cette protection.





