

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



BALDERSHEIM

Résumé non technique du PLU

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



Le Maire
Pierre LOGEL



FEVRIER 2017

Le passage du P.O.S. au P.L.U. permet de stopper le développement des nappes pavillonnaires dans la plaine de l'agglomération mulhousienne, de densifier les nouveaux quartiers, de maintenir la qualité de vie et la qualité environnementale du village, de compléter en fonction des besoins les équipements d'intérêt général. Il se préoccupe de la pérennité de l'économie en général et agricole en particulier.

Il consolide la richesse de l'environnement naturel et les continuités écologiques, tout en s'adaptant aux multiples contraintes, en particulier celle de la vaste zone inondable qui bouleverse les choix de développement et nécessite de revoir certaines orientations d'aménagement.

La modération de la consommation foncière et le plafonnement de la démographie constituent les fils conducteurs de la procédure d'élaboration du P.L.U. L'ouverture limitée à l'urbanisation de nouveaux terrains est proposée dans le seul but de produire le nombre de logements nécessaires à une stabilisation de la population autour de 2600 habitants.

Le P.L.U. affiche un parti d'aménagement fortement volontariste en terme de lutte contre l'étalement urbain en :

- privilégiant la densification et la diversification du tissu pavillonnaire et en harmonisant les règles d'urbanisme sur son ensemble,
- limitant le potentiel de développement de première phase à une zone 1-AU de taille restreinte (1,5 ha), correspondant à la prolongation d'un quartier résidentiel récent, et en y imposant la densité,
- évitant la diffusion de constructions au sein des espaces agricoles et naturels.

En cumulant baisse du rythme de production de logements et nouvelles condition de densification des zones urbanisable, il est possible de diviser par trois au moins le prélèvement de terres agricoles ou naturelles par logement créé.

Le P.L.U. répond pleinement aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire de Baldersheim de la manière suivante :

- Par le maintien et la protection des éléments structurants du patrimoine naturel bénéficiant d'un classement en zone N et/ou la mise en place de protections au titre du Code de l'Urbanisme sur les éléments de la trame verte et bleue ;
- Par la protection des grands massifs forestiers pour leur valeur productive et leur richesse écologique Cela concerne de très vastes territoires à Baldersheim, puisque plus de deux tiers du territoire communal sont boisés, les forêts étant également des noyaux centraux de biodiversité ;
- En évitant toute atteinte à la qualité des eaux superficielles et en protégeant durablement les plans d'eau des gravières dont l'exploitation se poursuit en respect des arrêtés préfectoraux ;
- En protégeant tous les secteurs soumis à un risque d'inondation ainsi que les espaces humides répertoriés ;
- En réduisant le mitage et la consommation de terres agricoles par l'urbanisation et en agissant en concertation avec la profession agricole pour répondre de la meilleure façon possible à ses besoins ;
- En proposant des formes architecturales capables de réduire la consommation énergétique ;
- En favorisant le développement et l'usage des circulations douces à travers le village et en améliorant les liaisons entre les quartiers ;
- En développant préférentiellement l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver le cadre du village, les terres agricoles et les richesses naturelles.

- En préservant et en mettant en valeur les entrées de village tout en assurant des corridors verts évitant la conurbation avec Sausheim et Battenheim.

Le P.L.U. ne crée aucune incidence sur la nature ordinaire ou remarquable

Les choix d'urbanisation n'ont aucun impact négatif sur la nature ordinaire ou remarquable du territoire de Baldersheim. Le site naturel intégré au réseau européen Natura 2000 constitué par la forêt de la Hardt est éloigné des extensions urbaines et de toutes nuisances et maintenu dans une zone entièrement protégée. La forêt est sauvegardée par son intégration à la zone naturelle N, inconstructible. Les vergers, qui contribuent à la qualité du paysage naturel et urbain et à la biodiversité sont classés au titre du code de l'urbanisme. Le territoire communal est rendu inconstructible à près de 90%.

L'exploitation des gravières demeure strictement encadrée par le P.L.U. conformément aux arrêtés préfectoraux qui imposent une remise en état et une renaturation progressive des sites. Cette exploitation devra se conclure à terme par un bilan environnemental positif.

D'une manière générale, le P.L.U. exploite tous les outils réglementaires possibles afin de contribuer localement au maintien et au développement de la biodiversité.

Le P.L.U. respecte et renforce les équilibres paysagers du territoire

La forêt et la plus grande partie du terroir agricole sont rendus inconstructibles, ce qui écarte le risque d'accroître le mitage de l'espace. Seule une zone admettant des sorties d'exploitation agricoles et un équipement socio-récréatif sont prévus dans la plaine. La progression de la nappe urbaine pavillonnaire, fortement consommatrice d'espace dans le passé, est définitivement stoppée.

Le règlement autorise une diversification architecturale dans un souci d'économie de terrain, d'un rapport de compatibilité avec le voisinage et d'une bonne intégration paysagère.

Le P.L.U. intègre les enjeux climatiques et de transition énergétique

En protégeant la forêt, le P.L.U. préserve le principal puits de carbone de la commune : les boisements absorbent, en effet, d'importantes quantités de gaz carbonique, principal gaz à effet de serre, facteur du réchauffement climatique. En créant les conditions d'accueil de formes architecturales innovantes, le document d'urbanisme favorise en outre les constructions économes en énergie.

Le P.L.U. respecte l'ensemble des réglementations et documents de planification de niveau supérieur

L'analyse vérifie que les dispositions adoptées par le P.L.U. sont compatibles avec les plans de protection et de gestion du risque d'inondation, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique; du schéma régional de la forêt, des réglementations pour les sites d'exploitation des gravières et de divers autres documents supra communaux. En outre, le document tient compte, d'ores et déjà, des orientations figurant à l'avant projet du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale de la région mulhousienne en cours de révision.

