

# BALDENHEIM

*Plan Local d'Urbanisme*

## RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 2

**Vu pour être annexé à la délibération  
du**

**Le maire**



<b>III – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>5</b>
• <b>Incidences du PLU sur l’environnement.....</b>	<b>5</b>
• <b>Analyse des incidences Natura 2000 et des espèces bénéficiant d’un PNA.....</b>	<b>11</b>
Analyse vis-à-vis des sites Natura 2000 FR4201797 - Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch / FR4212813 Ried de Colmar à Sélestat.....	12
Conclusion sur les incidences Natura 2000 .....	14
Analyse vis-à-vis des espèces PNA.....	15
• <b>Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l’environnement .....</b>	<b>16</b>
 <b>IV – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>17</b>
• <b>Compatibilité du projet avec les orientations du schéma de cohérence territoriale .....</b>	<b>17</b>
Le SCoT de Sélestat et sa Région approuvé le 17 décembre 2013.....	17
• <b>Compatibilité du projet avec les orientations du Programme Local de l’Habitat.....</b>	<b>23</b>
• <b>Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l’étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques .....</b>	<b>25</b>
Justification du projet au regard des dynamiques démographiques.....	25
Justification du projet au regard des dynamiques économiques .....	26
• <b>Tableau des surfaces des zones .....</b>	<b>27</b>
• <b>Analyse comparative entre le POS et le projet de PLU.....</b>	<b>28</b>
Principales évolutions du zonage .....	28
Principales évolutions du règlement.....	28
Comparaison réglementaire entre les zones du POS et du PLU .....	29
• <b>Explication des choix retenus dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....</b>	<b>35</b>
• <b>Cohérence des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD .....</b>	<b>43</b>
OAP n°1 .....	43
OAP n°2 .....	43
OAP n°3 .....	44
• <b>Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement .....</b>	<b>45</b>
Les zones urbaines : zones U .....	46
Les zones à urbaniser : zones AU.....	50
Les zones agricoles : zones A.....	53
Les zones naturelles : zones N .....	56
Justification des Emplacements Réservés (ER).....	57

<b>V – PRESENTATION DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION .....</b>	<b>58</b>
<b>VI – INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>59</b>
Démarche .....	59
Tableau des indicateurs .....	60
<b>VII – RESUME NON-TECHNIQUE ET DEMARCHE ITERATIVE.....</b>	<b>61</b>

### III – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Incidences du PLU sur l'environnement

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et espaces naturels	
<p>Protection des milieux naturels : délimitation des espaces forestiers et des prairies en zone N et Aa à constructibilité très limitée.</p> <p>Etude menée sur la délimitation précise des zones humides, des corridors écologiques, de la valeur agronomique des terres et des risques naturels.</p>	<p>Pérennisation des milieux naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones humides identifiées sont préservées en zone naturelle (N) et agricole (A).</li> <li>- L'ensemble des corridors écologiques composés des ripisylves ou espaces boisés ayant un rôle déterminant pour la préservation de la biodiversité et le déplacement de la faune sont préservés de l'urbanisation.</li> <li>- La commune est concernée par le réseau Natura 2000. Ces espaces du site «Directive Habitat (ZSC) FR4201797 : Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » et «Directive Oiseaux (ZPS) FR4212813 : Ried de Colmar » de gestion écologique sont éloignés au Nord-Ouest de la commune et des zones d'urbanisation. Ces zones Natura 2000 inclus dans le zonage Nn ne seront donc pas impactées par l'urbanisation future.</li> <li>- La commune est également concernée par la présence de deux ZNIEFF de type 1 et une de type 2 sur son territoire communal. Les terrains agricoles et naturels de ces ZNIEFF sont préservés via un classement en zone N et Aa à constructibilité très limitée et encadrée.</li> </ul> <p>Les secteurs d'habitat diffus, notamment sur le hameau de Rathsamhausen le Bas ont un potentiel de développement très limité et ne s'étendront pas sur les espaces naturels.</p>
<p>Inconstructibilité le long des cours d'eau (recul des constructions imposés par le règlement) et préservation des éléments constitutifs de la ripisylve et de la zone inondable.</p>	<p>Préservation des ripisylves, des espaces inondables et de la qualité des cours d'eau formant des corridors écologiques d'importance locale et régionale.</p>
<p>Développement de l'urbanisation en dehors des espaces forestiers et préservation des corridors écologiques (classement en zones N et A).</p>	<p>Préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle de la commune et du territoire via le SRCE ou la TVB du SCoT. Le passage de la faune reste aisément en périphérie du village compte-tenu de l'importance des massifs forestiers, des haies, bosquets, des champs agricoles et des ripisylves.</p>

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Développement économique	
Possibilités d'implantations d'activités non nuisibles en milieu urbain.	<p>Limitation de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et optimisation du tissu urbain existant.</p> <p>Préservation de la qualité du cadre de vie pour les habitants grâce à la condition de compatibilité des activités avec les habitations avoisinantes.</p> <p>Amélioration de la mixité des fonctions et de la dynamisation du village.</p>
Délimitation de secteurs dédiés au développement des activités agricoles (Ac et Ab)	<p>Pérennisation des activités existantes au sein de ces secteurs et possibilités de développement de celles-ci.</p> <p>Limitation de la consommation foncière par l'optimisation des surfaces disponibles au sein de ces zones existantes.</p> <p>Préservation de la qualité du cadre de vie pour les habitants grâce à une localisation plus à l'écart des habitations.</p>

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Structuration de l'urbanisation	
Limiter le stationnement inadapté sur l'espace public en imposant des règles pour les places de stationnement et en mettant en place des règles d'implantation favorisant la création de places de stationnement à l'avant des constructions	<p>Risque d'imperméabilisation accrue des sols en fonction du type de revêtement utilisé pour le stationnement. Celui-ci est cependant compensé en partie par l'obligation de préserver au moins 50% de la surface non bâtie du terrain en sol perméable.</p>
Mise en place d'orientations d'aménagement pour les zones IAU, IIAU, IAUX et IIAUX.	<p>Amélioration des dessertes locales de l'habitat et connexions dans de bonnes conditions des nouveaux quartiers à l'existant pour faciliter les déplacements. Le fait de favoriser la centralité, engendre une densification du bâti et donc une diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles.</p>
Développement de l'urbanisation à proximité des infrastructures de transport collectif.	<p>Limitation de l'étalement linéaire à l'intérieur des panneaux de l'agglomération et limitation de l'impact sur les espaces naturels. Privilégier les dents creuses qui se trouvent dans le village.</p> <p>L'ensemble des zones AU sont soumises à des OAP qui préconisent la plantation d'espaces verts ainsi que la préservation ou la replantation des espaces existants.</p>

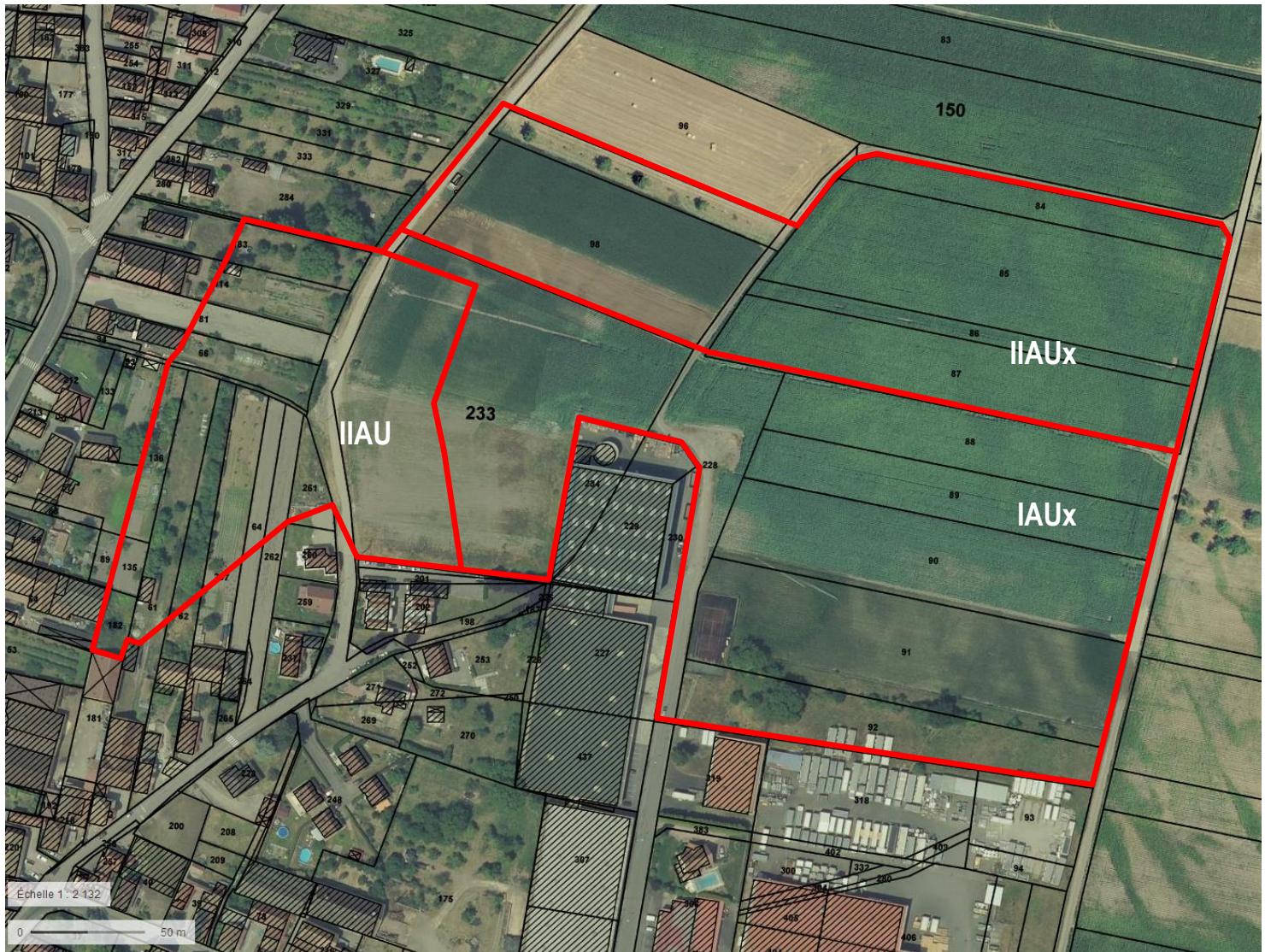
Délimitation des zones U en fonction de la morphologie urbaine et de l'occupation du sol	Maintien de la morphologie urbaine existante. Limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces naturels et agricoles. L'objectif est également de concilier le développement urbain avec la préservation des espaces verts dans l'espace urbain qui peuvent être des relais d'un espace naturel à un autre.
Structuration du développement urbain par une délimitation judicieuse des zones d'urbanisation future	Le développement urbain de la commune exige une conservation des espaces naturels et agricoles afin de ne pas engendrer de nouvelles coupures des corridors écologiques qui sont porteuses de biodiversité. C'est pourquoi seuls des espaces agricoles qui se situent dans le prolongement du bâti existant ont été retenus tout en favorisant une urbanisation faiblement consommatrice d'espace.

### Zone IAU :



Zone II<sub>AU</sub>, I<sub>AU</sub>x et II<sub>AU</sub>x :





D'une superficie de 8,8ha cet espace agricole périurbain impacte des cultures céréalière et quelques arrières de parcelles privatives avec potagers et arbres fruitiers.

Ces terrains ne sont pas classés en zone humide et présentent des enjeux écologiques limités aux parties arborées (verger et potagers) qui représentent un milieu favorable aux insectes, micromammifères, passereaux et rapaces nocturnes fréquentant les pré-vergers périurbains. L'urbanisation de cette zone n'engendrera pas de morcellement de l'espace de prairies, des boisements et des zones humides qui sont classés en zone A ou N dans le projet de PLU. Ce secteur d'extension est situé en continuité de l'espace bâti existant et présente une superficie répondant aux besoins et projet démographique et économique communal. L'urbanisation de cette zone aura donc un impact limité sur les espaces agricoles environnents avec une perte substantielle de terre à bonne valeur agronomique, mais également la perte de fruitiers ayant une valeur patrimoniale (variétés anciennes).

Cet ensemble IIAU, IAUx et IIAUx répond au principe de continuité urbaine et d'urbanisation en vis-à-vis.

## Analyse des incidences Natura 2000 et des espèces bénéficiant d'un PNA

### Rappel :

Sur les bases de la convention de Berne de 1979, la directive européenne CEE92/43 dite "directive Habitats Faune Flore" a instauré la création d'un **réseau européen de sites exceptionnels du point de vue de la flore et de la faune** : le réseau "Natura 2000". Cette directive vise à « assurer la biodiversité par la conservation\*<sup>1</sup> des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen des Etats membres » (art.2-1 de la directive).

Le réseau Natura 2000 regroupe les **Zones de Protections Spéciales** (ZPS) déjà créées au titre de la directive "Oiseaux" CEE79/409 (populations d'oiseaux d'intérêt communautaire\*<sup>3</sup>), et les **futures Zones Spéciales de Conservation** (ZSC) créées au titre de la directive "Habitats" (habitats, flore faune (hors oiseaux) d'intérêt communautaire). Un plan d'action vise à **préserver les habitats et les espèces désignées en associant fortement les activités humaines**.

La directive de 1992 comprend 6 annexes. Dans un objectif de conservation, l'annexe I regroupe les habitats pour lesquelles il est nécessaire de créer une ZPS ; l'annexe II liste la faune et la flore nécessitant la désignation d'une ZSC.

Selon la directive Habitats 92/43/C.E.E., **l'état de conservation d'un habitat** naturel est considéré comme favorable lorsque :

- « Son **aire de répartition** naturelle [tout d'abord dans et à proximité du site Natura 2000] ainsi que les superficies qu'il couvre au sein de cette aire sont **stables ou en extension** ;
- La structure et les fonctions spécifiques nécessaires à son **maintien à long terme** existent et sont susceptibles de perdurer dans un avenir prévisible ;
- L'état de **conservation des espèces**\*<sup>2</sup> qui lui sont typiques est **favorable** [...]. »

**L'état de conservation d'une espèce** est considéré comme favorable lorsque :

- « Les données relatives à la dynamique de la population de l'espèce en question indiquent que cette espèce continue et est susceptible de continuer à long terme à constituer un élément viable des habitats naturels auxquels elle appartient [...]
- **L'aire de répartition** naturelle [tout d'abord dans et à proximité du site Natura 2000] de l'espèce ne diminue ni ne **risque de diminuer** dans un avenir prévisible [...];
- Il existe et il continuera probablement d'exister un habitat suffisamment étendu pour que ses populations se maintiennent à long terme. »

Sont définis comme « **d'intérêt communautaire** » les habitats et les espèces dont **l'aire de répartition naturelle est faible** ou s'est restreinte sur le territoire de l'Union (tourbières, dunes, cuivré des marais,...) ou qui sont **représentatifs de l'une des 6 régions biogéographiques** communautaires (forêts de mélèzes des Alpes, prés salés littoraux atlantiques, etc.). Au total, près de **200 types d'habitat** sont qualifiés d'intérêt communautaire. **200 espèces animales** et **500 espèces végétales** sont considérées comme en voie d'extinction.

### **Contexte réglementaire**

#### **Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.**

L'article L 414-4 du code de l'environnement précise que les « projets situés dans ou en dehors du périmètre d'un site Natura 2000 susceptibles d'affecter de façon notable un ou plusieurs sites Natura 2000, compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation » font l'objet « d'une évaluation de leurs incidences éventuelles au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 »

Il convient de ne pas dégrader ou porter atteinte de quelques manières que ce soit aux habitats et espèces ayant justifiées la désignation des sites Natura 2000.

## Analyse vis-à-vis des sites Natura 2000 FR4201797 - Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch / FR4212813 Ried de Colmar à Sélestat

CF. Rapport partie 1 pour la description des ces zones Natura 2000.

### Les espèces ayant justifiées la désignation des sites :

Analyses des incidences / Espèces du FSD - site FR4201797 - Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin					
Espèces		Analyse vis-à-vis du projet de PLU			
Nom Latin	Habitat particulier	Réponse du PLU	Zone IAU	Secteur IIAU, IAUX et IIAX	Incidence du PLU
<i>Myotis emarginatus</i>	Chiroptères inféodés aux forêts, milieux aquatiques et boisements linéaires		Cultures et 10 fruitiers proche du bourg = peu attractif	Cultures et potagers/haies /vergers proche du bourg = peu attractif	Protège les habitats de ces espèces
<i>Myotis bechsteinii</i>					
<i>Myotis myotis</i>	boisements linéaires	Habitat classés en Nn			
<i>Castor fiber</i>	Cours d'eau	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Triturus cristatus</i>	Zones humides	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Bombina variegata</i>	Zones humides/Fôret	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Petromyzon marinus</i>	le Rhin et l'III	RAS	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Lampetra planeri</i>	Milieux aquatiques	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Cours d'eau	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Alosa alosa</i>	le Rhin et l'III	RAS	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Salmo salar</i>	le Rhin et l'III	RAS	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Misgurnus fossilis</i>	Milieux aquatiques	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Cobitis taenia</i>	Milieux aquatiques	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Cottus gobio</i>	Milieux aquatiques	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Rhodeus amarus</i>	Milieux aquatiques	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>elestes souffia</i>	Milieux aquatiques	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Vertigo angustior</i>	Cariçaies, pré humide	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Vertigo mouliniana</i>	Cariçaies, pré humide	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Unio crassus</i>	Milieux aquatiques	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Cours d'eau / lisières	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Oxygastra curtisii</i>	Cours d'eau	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Cours d'eau / étangs	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Coenagrion mercuriale</i>	Cours d'eau / étangs	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Lycaena dispar</i>	Prairies humides	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Lucanus cervus</i>	Boisements	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Osmoderra eremita</i>	Boisements	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Boisements	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Cerambyx cerdo</i>	Boisements	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Austropotamobius pallipes</i>	Milieux aquatiques	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Gortyna borelii lunata</i>	Prairies / ourlets forestier	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Phengaris teleius</i>	Prairies humides	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Phengaris nausithous</i>	Prairies humides	Classés en N ou A	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Euplagia quadripunctaria</i>	friches, prairies	Classés en N ou A	Peu attractif	Peu attractif	Pas d'incidences négatives
<i>Dicranum viride</i>	Boisements	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives
<i>Apium repens</i>	lisière des zones humides	Classés en N	0	0	Pas d'incidences négatives

Analyses des incidences / Espèces du FSD - site FR4212813 - Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin									
Espèces		Analyse vis-à-vis du projet de PLU							
Nom Latin	Habitat particulier	Réponse du PLU	Zone IAU	Secteur IIAU, IAUX et IIAUX	Incidences du PLU				
<i>Lanius collurio</i>	Buissons épineux, lisières, prairies	Classés en N ou A	secteur peu attractif - pas d'impact sur l'habitat particulier de cette espèce		Pas d'incidences négatives				
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Marais, prairies en zone humide, milieux lacustres	Classés en N ou A	pas d'impact sur l'habitat particulier de ces espèces	pas d'impact sur l'habitat particulier de ces espèces	Pas d'incidences négatives				
<i>Phalacrocorax carbo</i>									
<i>Botaurus stellaris</i>									
<i>Egretta alba</i>									
<i>Ardea cinerea</i>									
<i>Ardea purpurea</i>									
<i>Ciconia nigra</i>									
<i>Ciconia ciconia</i>									
<i>Cygnus olor</i>									
<i>Cygnus columbianus bewickii</i>									
<i>Cygnus cygnus</i>									
<i>Anser fabalis</i>									
<i>Anser albifrons</i>									
<i>Anser anser</i>									
<i>Anas penelope</i>									
<i>Anas strepera</i>									
<i>Anas crecca</i>									
<i>Anas platyrhynchos</i>									
<i>Anas acuta</i>									
<i>Anas querquedula</i>									
<i>Anas clypeata</i>									
<i>Aythya ferina</i>									
<i>Aythya ferina</i>									
<i>Aythya fuligula</i>									
<i>Pernis apivorus</i>									
<i>Milvus migrans</i>	Vasières, marais, étendues aquatiques	Classés en N ou A	pas d'impact sur l'habitat particulier de ces espèces	pas d'impact sur l'habitat particulier de ces espèces	Pas d'incidences négatives				
<i>Milvus milvus</i>									
<i>Haliaeetus albicilla</i>									
<i>Circus aeruginosus</i>									
<i>Circus cyaneus</i>									
<i>Pandion haliaetus</i>									
<i>Falco columbarius</i>									
<i>Falco peregrinus</i>									
<i>Rallus aquaticus</i>									
<i>Porzana porzana</i>									
<i>Crex crex</i>	Prairies humides	non concerné	non concerné	Pas d'incidences négatives					
<i>Gallinula chloropus</i>									
<i>Fulica atra</i>									
<i>Grus grus</i>									
<i>Charadrius dubius</i>									
<i>Vanellus vanellus</i>									
<i>Philomachus pugnax</i>									
<i>Gallinago gallinago</i>									
<i>Limosa limosa</i>									
<i>Numenius arquata</i>									
<i>Tringa erythropus</i>									
<i>Tringa totanus</i>									
<i>Tringa nebularia</i>									
<i>Tringa ochropus</i>									
<i>Tringa glareola</i>	Milieux forestiers	non concerné	non concerné	Pas d'incidences négatives					
<i>Actitis hypoleucos</i>									
<i>Larus canus</i>									
<i>Sterna hirundo</i>									
<i>Asio flammeus</i>									
<i>Alcedo atthis</i>	Cours d'eau	non concerné	non concerné	Pas d'incidences négatives					
<i>Picus canus</i>	Milieux forestiers								
<i>Dryocopus martius</i>									
<i>Dendrocopos medius</i>									

## Conclusion sur les incidences Natura 2000

Ces espèces et habitats ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 sont inféodés à des biotopes particuliers qui sont identifiés ou absents sur le territoire communal de Baldenheim et sont protégés dans le projet de PLU.

Les dents creuses et les extensions prévues dans le projet de PLU n'impactent pas ces habitats ou habitats d'espèces.

Le PLU ne compromet pas les objectifs de gestions et de conservation du réseau Natura 2000.

Il n'y a aucune incidence négative du projet de PLU de Baldenheim sur le réseau Natura 2000.

## Analyse vis-à-vis des espèces PNA

En Alsace, 7 espèces bénéficient d'un plan national d'action :

1. Le Grand Hamster
2. Le Crapaud vert
3. Le Pélobate brun
4. Le Sonneur à ventre jaune
5. Le Milan Royal
6. La Pie grière à tête rousse
7. La Pie grière grise

Parmi ces espèces :

la Pie grière grise fréquente potentiellement les parties agricole et bocagère au Nord du bourg, en dehors des périmètres constructibles du PLU.

Les enjeux pour le crapaud sonneur à ventre jaune restent localisés sur les boisements humides qu'il affectionne même si potentiellement l'espèce peut se déplacer sur la quasi-totalité du territoire, cependant les zones de reproductions avérées de l'espèce restent distantes de plusieurs kilomètres ce qui garanti l'absence de l'espèce sur les zones projet du PLU pour les 10 prochaines années.

## ▶ Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement ainsi que des espaces verts. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée, avec des extensions localisées en continuité des zones déjà urbanisées ainsi que dans les dents creuses.

### ⇒ Les zones urbaines et à urbaniser à vocation dominante d'habitat et d'activités

La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement, lorsque celui-ci existe, contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- L'obligation de réaliser des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement naturel purifié de nuisances visuelles.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

Le PLU prévoit des zones de développement urbain en continuité des zones déjà urbanisées et participe ainsi à la préservation du site et de l'environnement. Il empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles périphériques. De plus, leur urbanisation sera faite de manière cohérente car inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble associée à des orientations particulières d'aménagement. La densité imposée, vise à faire diminuer la consommation des espaces naturels.

- Les quatres zones d'urbanisation future IAU, IIAU, IAUX et IIAUX concernent des espaces agricoles :

*En complément :* (CF. le Volet programmation du IV – COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD)

## IV – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

### ➤ Compatibilité du projet avec les orientations du schéma de cohérence territoriale

#### Le SCoT de Sélestat et sa Région approuvé le 17 décembre 2013

Le Plan Local d'Urbanisme de Baldenheim doit être compatible avec les orientations définies par le SCoT de Sélestat et sa Région approuvé le 17 décembre 2013. Ces grandes orientations devant répondre aux enjeux du territoire sont définies dans le Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Dans l'armature urbaine du SCoT, Baldenheim est identifié en tant que village. Les villages constituent la base de l'échelon territorial. Ils ont vocation à assurer les fonctions de base pour leurs habitants et leurs activités, tant en termes de services ou de commerces de proximité qu'en terme d'habitat. Dans ce domaine, ils auront pour objectifs de diversifier leur offre, d'intensifier le bon usage des infrastructures et autres équipements urbains existants et de modérer leur consommation d'espace.

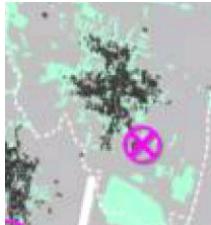
Orientations du SCoT (DOO)	Mesures prises dans le PLU
<b>Promouvoir un urbanisme qualitatif et durable</b>	
<b>Maitriser l'étalement urbain :</b> – surface en extension de l'enveloppe urbaine pour Baldenheim = 3,0 ha	<b>Cf. analyse détaillée en fin de chapitre.</b> La surface en extension au titre de l'habitat et mobilisable à l'horizon 2030 sur le territoire de Baldenheim est de 2,8 ha répartis en deux zones IAU. Cette surface est donc compatible avec l'orientation du SCoT et répond à un objectif de maîtrise de l'étalement urbain puisqu'elle correspond précisément au besoin généré par l'objectif démographique de la commune.
<b>Mettre en œuvre des densités urbaines :</b> – densité minimale des extensions urbaines dans les villages = 20 logements/ha	La densité minimale de 20 logements/ha est inscrite à la fois dans le PADD de Baldenheim et dans les deux OAP relatives aux secteurs d'urbanisation future IAU.
<b>Offrir un habitat pour tous, notamment par la densification des villes et villages, la mixité des formes d'habitat, la mixité sociale, etc.</b>	Le projet de Baldenheim permet la densification du village (minimum de 20 logements/ha dans les nouvelles opérations inscrit dans le PADD et les OAP), la mixité des formes d'habitat (développement des logements intermédiaire inscrit dans le PADD et les OAP), le développement d'une offre d'habitat pour tous (objectif de développement du logement aidé et de l'offre à destination des personnes âgées dans le PADD et recherche d'une production de 20% de logements aidés au sein de la principale zones à urbaniser).
<b>Accroître le parc de logements :</b> – objectif de 9 500 logements sur l'ensemble du territoire du SCoT entre 2011 et 2030	A l'horizon 2030, le projet de Baldenheim envisage la création de 127 logements, dont 72 au sein de l'espace bâti existant et 55 en extension. Il participe donc à l'accroissement du parc de logements. A noter que 56,7% des logements seront produits dans le cadre du renouvellement, limitant ainsi la consommation foncière.

<p><b>Favoriser un meilleur équilibre social dans le parc de logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>part de logements intermédiaires et/ou collectifs à construire à l'horizon 2030 dans les villages = 40%</b></li> <li>– <b>part minimale de logements aidés à créer à l'horizon 2030 dans les villages = 5%</b></li> </ul>	<p>Le PADD de Baldenheim poursuit l'objectif de diversifier les formes d'habitat et de développer le logement aidé. A ce titre, les logements intermédiaires sont également favorisés dans le cadre des OAP.</p>
<p><b>Favoriser la qualité des opérations d'aménagement et de construction :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>mixité fonctionnelle</b></li> <li>– <b>intégration le cas échéant de services, équipements, espaces verts</b></li> <li>– <b>expressions architecturales contemporaines notamment dans les zones d'extensions urbaines</b></li> <li>– <b>urbanisme à densité humaine</b></li> </ul>	<p>La mixité fonctionnelle est prévue dans le cadre de l'extension de la zone d'activités économiques. De plus, le règlement du PLU autorise différentes activités (artisanales, commerciales, etc.) en zone urbaine à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.</p> <p>Le règlement interdit les toitures terrasses en zone Ua mais les autorise en zones Ub et IAU et permet donc des expressions architecturales contemporaines dans les zones d'extensions urbaines actuelles et futures.</p>
<p><b>Accompagner le développement de la population fragile par un urbanisme et des équipements adaptés (notamment personnes âgées, jeunes, personnes à mobilité réduite)</b></p>	<p>Le projet cherche à encourager la diversification de l'offre de logements, notamment par la construction de logements intermédiaires qui sont attractifs pour les jeunes ménages.</p> <p>Comme indiqué dans le PADD, la commune souhaite également réfléchir à la création de logements ou structure pour les personnes âgées.</p>

Orientations du SCoT (DOO)	Mesures prises dans le PLU
<p><b>Offrir une dynamique économique à un territoire attractif</b></p>	
<p><b>Développer la base économique industrielle et l'emploi artisanal du territoire</b></p>	<p>Le projet de Baldenheim prévoit le développement de l'activité industrielle et artisanale, à travers la pérennisation des zones d'activités économiques (zones Ux), l'extension de la zone d'activité Est (zone IAUX), la possibilité d'intégrer des activités artisanales et industrielles zone urbaine à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes (règlement).</p>
<p><b>Développer des emplois touristiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>développer la capacité d'hébergement</b></li> <li>– <b>diversifier l'offre touristique en valorisant le patrimoine naturel et architectural</b></li> <li>– <b>favoriser de nouveaux évènements sportifs, culturels, touristiques</b></li> </ul>	<p>La capacité d'hébergement touristique est relativement développée à Baldenheim (2 hôtels à Rathsamhausen, 4 meublés de tourisme de 95 places au total, 8 locations de vacances de 123 places au total, 2 chambres d'hôtes de 15 places au total).</p> <p>La volonté de la commune, qui est de développer le réseau cyclable et les sentiers de découverte et de préserver le patrimoine bâti (PADD), œuvre en faveur de la diversification de l'offre touristique.</p> <p>Enfin, la délimitation d'une zone Ue permet la pérennisation et le développement des équipements sportifs et de loisirs.</p> <p>De plus, un emplacement réservé est destiné à la création d'un city-stade et d'un terrain de pétanque.</p>

<b>Développer les emplois agricoles de la base économique du territoire</b>	La préservation des espaces agricoles est un objectif exprimé dans le PADD de Baldenheim. Le zonage et le règlement traduisent les possibilités de développement des exploitations, en zones Ac et Ab, et de préservation des terres en zone Aa.
<b>Développer l'emploi résidentiel commercial :</b> – dans les villages : implantation préférentielle des commerces au sein de l'enveloppe urbaine, qualité de la desserte en transports en commun et modes doux, insertion paysagère, qualité architecturale...	Le règlement du PLU permet le développement de commerces au sein de l'enveloppe urbaine (zones Ua, Ub, Ux). Ceux-ci doivent être compatibles avec les habitations avoisinantes et s'intégrer dans le tissu bâti existant. Concernant la qualité de la desserte en transports en commune et modes doux, le PADD de Baldenheim exprime la volonté de développer l'offre au niveau intercommunal et vers les principaux pôles, de développer le réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers.

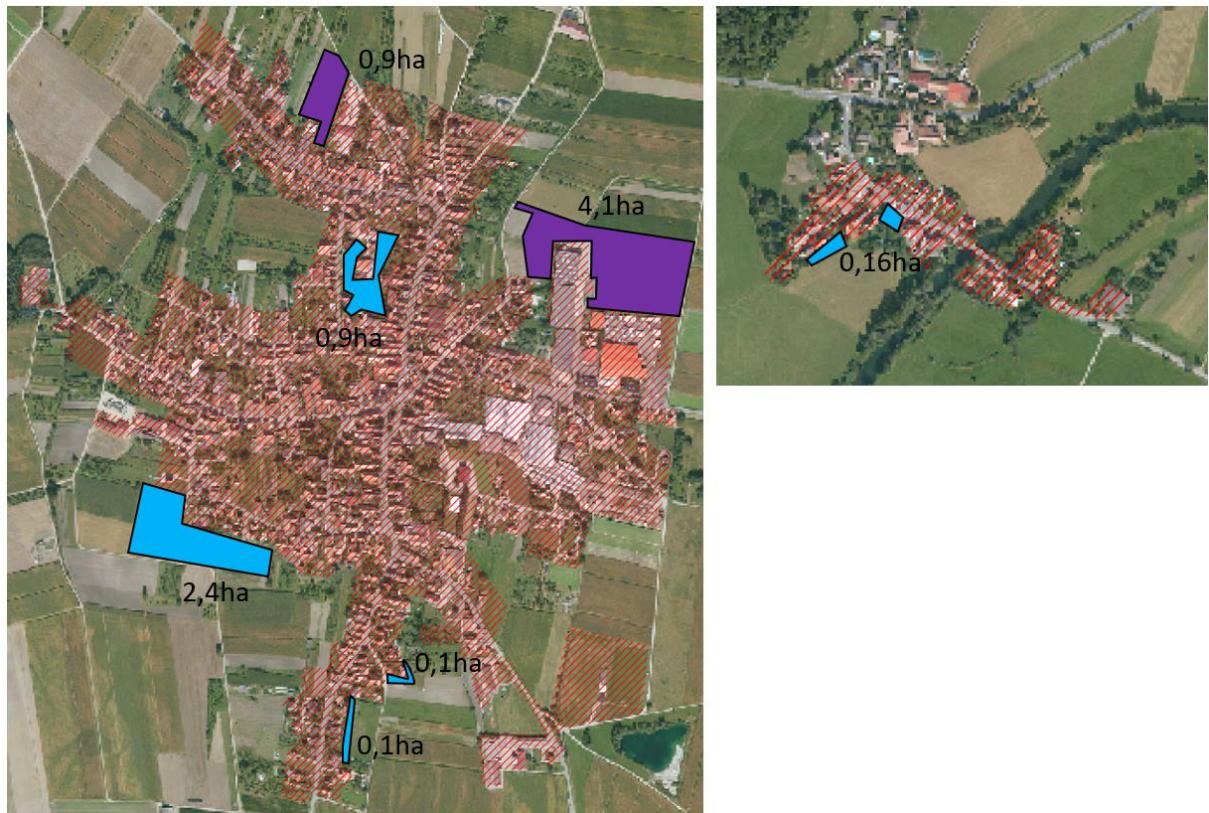
Orientations du SCoT (DOO)	Mesures prises dans le PLU
<b>Viser l'excellence paysagère et environnementale</b>	
<b>Pérenniser la qualité paysagère globale du territoire et l'identité de chaque unité paysagère</b>	Pour préserver la ceinture de vergers, la profondeur constructible des parcelles a été limitée à certains endroits et cet objectif a été inscrit dans le PADD.
<b>Le territoire de Baldenheim appartient à l'unité paysagère de la terrasse caillouteuse :</b> – préservation des ceintures de vergers, des alignements d'arbres en bordure de routes, de la structure villageoise concentrique, de points d'appel dans le paysage pour garantir des abords de qualité aux principaux sites patrimoniaux.	Le projet vise à limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain afin de conserver une structure villageoise relativement concentrique et limiter le phénomène de développement « en étoile » qui a eu tendance à se faire le long des RD 605 et RD 208.
<b>Protéger les hameaux ou enclaves bâties du Ried (concerne Rathsamhausen)</b>	Plusieurs objectifs du PADD visent à préserver la qualité paysagère : mettre en valeur les entrées de village, préserver la ceinture de vergers, préserver le paysage urbain en privilégiant des volumétries de constructions mesurées et adaptées à la typologie locale. Concernant les arbres en bordure des routes, il n'y en a plus le long des voies situées en périphérie du village. Il n'en reste que le long de la route menant à Rathsamhausen. Par ailleurs, les orientations d'aménagement mises en place le long de la route d'Hessenheim prévoient des plantations.
<b>Préserver la biodiversité et la trame verte et bleue</b>	Le hameau a été protégé via une réduction significative des possibilités de constructions à travers le PLU mais également en lien avec le PPRI et le PGRI.
	Les éléments de la trame verte et bleue identifiés sur le territoire de Baldenheim (cours d'eau de l'Ill, îlots boisés, ceinture de vergers, boisements et prairies humides) sont protégés à travers le zonage du PLU qui les intègre en zone N. La constructibilité est très limitée au sein de cette zone.

<p><b>Assurer un développement équilibré dans l'espace rural</b></p>	<p>Afin d'assurer un développement équilibré, le projet communal vise à limiter l'étalement urbain et à préserver les espaces naturels et agricole, y compris la ceinture de vergers péri-villageoises. Pour le maintien de l'activité agricole, il prévoit la délimitation de zones dédiées au développement des exploitations et de zones dédiées à la préservation des terres. En périphérie du village, des zones mixtes sont également prévues. Le projet de développement de Baldenheim est proportionné en fonction d'un objectif démographique maîtrisé.</p>
<p><b>Préserver et gérer de façon économe la ressource en eau :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– préserver la qualité physique des cours d'eau</li> <li>– stopper la dégradation des cours d'eau</li> <li>– limiter les rejets dans la nappe et l'imperméabilisation des sols</li> <li>– maintenir et restaurer les milieux naturels et les continuités écologiques</li> <li>– préserver de l'urbanisation et de la pollution les zones humides, notamment remarquables</li> <li>– protéger les ripisylves et permettre leur entretien pour prévenir et lutter contre l'envahissement des bords des cours d'eau</li> </ul>	<p>Comme indiqué dans le PADD, le projet communal s'inscrit dans un objectif de préservation des espaces à forte valeur environnementale. Le zonage et le règlement traduisent cette volonté à travers la délimitation d'une zone (incluant les zones humides, les îlots boisés, les corridors écologiques à préserver) au sein de laquelle la constructibilité est très limitée.</p>
<p><b>Gérer les risques et limiter les nuisances</b></p>	<p>Le hameau de Rathsamhausen est soumis au risque d'inondation. Le projet de PLU (PADD, zonage, règlement) limite le développement urbain sur ce secteur pour éviter d'augmenter de manière significative l'exposition à ce risque.</p>
<p><b>Maitriser les dépenses et les besoins en énergie</b></p>	<p>Le règlement du PLU autorise le développement d'activités économiques en zones urbaines mais à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes. Le projet prend donc en compte le risque de nuisances et vise à le limiter.</p>
<p><b>Entrée de ville à soigner (route d'Hessenheim)</b></p> 	<p>Cette entrée est actuellement peu mise en valeur. Il est donc prévu dans le PLU des OAP visant à recréer des éléments d'intégration paysagère des futurs bâtiments.</p>

<p>Façade urbaine patrimoniale à protéger Patrimoine bâti ou point d'appel à préserver Coupure paysagère à maintenir</p> 	<p>La façade urbaine patrimoniale identifiée par le SCoT concerne la limite entre la zone Ua et l'espace agricole au sud-ouest du village. Le PLU la préserve en maintenant les limites existantes de la zone Ua et en ne créant pas d'urbanisation en seconde ligne sur ce secteur.</p> <p>Il en est de même pour le point d'appel. La perspective sera même améliorée par la création d'une frange paysagère dans le futur lotissement, qui contribuera à recréer une transition verte peu présente sur cette partie du village.</p> <p>La coupure verte est préservée par un classement en zone Aa.</p>
--	--

Orientations du SCoT (DOO)	Mesures prises dans le PLU
<b>Structurer et amplifier l'offre de transport au profit du territoire, de ses habitants et de ses forces vives</b>	
<p><b>Consolider l'organisation actuelle des transports publics :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– valoriser et structurer le système de transports autour de la gare de Sélestat</li> <li>– développer l'usage des transports collectifs et des modes doux</li> </ul>	<p>Comme indiqué dans le PADD de Baldenheim, l'objectif est de développer l'offre en transports collectifs au niveau intercommunal et vers les principaux pôles.</p> <p>La volonté de développer le réseau de pistes cyclables et les sentiers piétonniers (PADD) encourage l'usage des modes doux de déplacement.</p>
<p><b>Développer un territoire numérique</b></p>	<p>Le PADD de Baldenheim vise à assurer la bonne mise en œuvre des objectifs fixés par le schéma directeur territorial d'aménagement numérique de l'Alsace et à encourager le développement du haut-débit pour une couverture optimale de l'ensemble de la commune. Pour cela, le règlement du PLU prévoit en zones urbaines et à urbaniser la réservation d'un fourreau permettant à terme le développement de la fibre optique (article 16 du règlement).</p>
<p><b>Répondre aux nouvelles problématiques de transit et de déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– apporter des réponses concrètes au développement des transits, notamment de marchandises</li> <li>– aménager et intégrer les infrastructures afin de limiter leur impact (notamment maintien et développement des alignements d'arbres le long des infrastructures routières)</li> </ul>	<p>Le territoire de Baldenheim n'est pas directement concerné par cette orientation. Le projet communal ne compromet pas la réalisation de celle-ci.</p>

Pour analyser la compatibilité du PLU avec les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain, il convient d'analyser le projet de zonage au regard du T0 défini dans le SCoT.



La cartographie ci-dessus illustre les espaces considérés comme étant en extension par rapport au T0 du SCoT (en bleu à destination d'habitat et en violet à destination d'activité).

Les espaces en bleu clair constituent des extensions classées en zone IAU ou en U. Leur surface représente 3,66 hectares ce qui reste dans un rapport de compatibilité d'autant que les surfaces sont gonflées par des extensions marginales issues du tracé restrictif du T0. Sans ces extensions à la marge, la surface en extension est de 3,3 hectares (2,4 + 0,9).

Les espaces en violet constituent des extensions classées en zone IAUX ou en UX. Leur surface représente 5 hectares ce qui reste dans un rapport de compatibilité avec les surfaces inscrites au SCoT. Néanmoins, une étude de la répartition de ces surfaces sur le territoire devrait être menée pour s'assurer de la compatibilité globale de l'ensemble des documents d'urbanisme existants.

## Compatibilité du projet avec les orientations du Programme Local de l'Habitat

Le Plan Local d'Urbanisme de Baldenheim doit être compatible avec les orientations définies par le PLH de la Communauté de Communes de Sélestat. Ces grandes orientations devant répondre aux enjeux du territoire sont définies dans « les orientations stratégiques » et déclinées à travers « le programme d'action ».

Orientations du PLH	Mesures prises dans le PLU
<b>Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements</b>	
<b>Objectif de 1229 habitants à l'horizon 2020</b>	Le projet de PLU s'appuie sur des perspectives démographiques inscrites au PADD. Elles prévoient 1215 habitants d'ici 2030, ce qui est compatible avec le PLH. A noter, qu'elles sont en dessous des estimations du PLH car le PLH s'appuie sur des statistiques INSEE 2014 qui indique 1203 habitants alors que le PLU s'appuie sur l'INSEE 2015 qui indique 1165 habitants.
<b>5 logements à produire par an</b>	Le projet de PLU n'a pas fixé un nombre de logement à produire par an. Il s'appuie sur un besoin global calculé à l'horizon 2030, respectant le SCoT et respectant de fait le PLH. Il convient néanmoins de préciser que les hypothèses de desserrement des ménages inscrites au PLH et au SCoT semblent minorer le phénomène de desserrement, ce qui influence potentiellement le nombre de logements à produire.
<b>Sortie de vacance de 5 logements</b>	Le projet de PLU intègre la nécessité de réduire la vacance. En effet, le calcul des surfaces d'extension au regard du nombre de logement à produire intègre la sortie de vacance de 15 logements à l'horizon 2030.

Orientations du PLH	Mesures prises dans le PLU
<b>Intensifier la diversification de l'offre en logements</b>	
<b>1 logement aidé à produire d'ici 2020 (5%)</b>	Le projet de PLU permet le développement de nouveaux logements aidés sur le territoire. Ses OAP intègrent l'orientation du SCoT en matière de logements aidés sur les zones de plus de 1 hectare. Néanmoins, la formulation au sein de l'OAP laisse un peu de souplesse car il est parfois délicat pour les communes de trouver des opérateurs dans le secteur d'autant que le bourg centre est déjà très bien pourvu (voir trop bien d'après certains bailleurs locaux) en logements aidés.
<b>Promouvoir le conventionnement privé</b> <b>Diversifier la typologie des logements locatifs sociaux</b> <b>Développer une offre en accession sociale...</b>	Compte-tenu du faible nombre de logements aidés à créer dans le commune, la déclinaison de ces orientations particulièrement précise au sein du PLU n'est guère envisageable. Néanmoins, en l'état, le PLU ne va à l'encontre d'aucun de ces orientations.

Orientations du PLH	Mesures prises dans le PLU
<b>Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain</b>	
<b>Privilégier le développement dans le tissu urbain existant</b>	Le projet de PLU encourage l'urbanisation intra-urbaine puisque plus de 50% des logements à produire pour atteindre l'objectif démographique sont attendus à l'intérieur du tissu bâti (dents creuses, réhabilitation, sortie de vacance...).

<b>Limiter la consommation foncière (1ha PLH 2020 et 3ha SCoT 2030)</b>	La surface en extension au titre de l'habitat et mobilisable à l'horizon 2030 sur le territoire de Baldenheim est de 3,6 ha dont une zone IAU de 2,3ha, le reste étant diffusé au sein du tissu bâti. Cette surface, bien que légèrement supérieure est compatible avec l'orientation du SCoT et répond à un objectif de maîtrise de l'étalement urbain puisqu'elle correspond précisément au besoin généré par l'objectif démographique de la commune.
<b>Inciter aux sorties de vacance</b>	Par la limitation des possibilités de construction en extension et la mise en place de règles favorisant la réhabilitation du bâti existant, le PLU incite aux sorties de vacance.
<b>Diversifier les formes d'habitat avec un minimum de 40% d'intermédiaire ou collectif dans les opérations de plus de 1 ha.</b>	Cette orientation est reprise dans les OAP de la seule zone ouverte à l'urbanisation faisant plus de 1 hectare, inscrite dans le PLU.

Orientations du PLH	Mesures prises dans le PLU
<b>Requalifier le parc de logements existants et promouvoir le développement durable</b>	
<b>Améliorer la qualité de vie dans le parc existant</b>	
<b>Suivre et intervenir sur les copropriétés dégradées</b>	Hormis la possibilité laissée par le règlement du PLU d'améliorer énergétiquement les constructions, ces autres orientations n'ont pas de traduction réglementaire possible au sein du PLU.
<b>Mettre en place une OPAH-RU-ORI sur le centre de Sélestat</b>	

Orientations du PLH	Mesures prises dans le PLU
<b>Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques</b>	
<b>Renforcer la réponse aux besoins des ménages les plus précaires</b>	En prévoyant une part de logements aidés dans le principal secteur d'extension du village, le PLU va contribuer au développement de logements adaptés aux ménages les plus précaires.
<b>Répondre à la problématique des personnes âgées et/ou handicapées</b>	Le PADD invite à la réflexion sur la création de logements à destination des personnes âgées. Rien dans le PLU ne s'oppose à la création de logements adaptés.
<b>Permettre le maintien des jeunes sur le territoire</b>	La diversification de l'offre en logements permise par le PLU favorisera le maintien des jeunes sur le territoire.
<b>Prendre en compte les besoins en matière d'habitat des gens du voyage</b>	La commune n'est pas directement concernée, les réflexions sont faites dans un cadre intercommunal.

Orientations du PLH	Mesures prises dans le PLU
<b>Prolonger le pilotage et le suivi du PLH</b>	
<b>Assurer le pilotage opérationnel du PLH</b>	
<b>Communiquer autour du PLH</b>	
<b>Observer et suivre</b>	Ces orientations n'ont pas de traduction possible au sein du PLU.

## Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

### Justification du projet au regard des dynamiques démographiques

Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pris par la commune, notamment au travers de son PADD, ont été fixés en fonction d'un objectif démographique de 1 320 habitants à atteindre à l'horizon 2030. Il s'agit ainsi de poursuivre une dynamique de croissance démographique observée depuis plusieurs années sur la commune. C'est pourquoi, la surface urbanisable en extension a été limitée à 2,8 ha afin de répondre strictement aux besoins générés par ces dynamiques. Les possibilités d'urbaniser en dents creuses ont été prises en compte pour modérer cette consommation d'espace en extension sur la commune.

*Le calcul du besoin foncier en extension est détaillé ci-dessous :*

Pour déterminer le besoin foncier en extension, il est nécessaire de prendre en compte le potentiel de logements et de population issu de l'urbanisation des dents creuses et du renouvellement ainsi que le desserrement des ménages, pour évaluer le nombre de logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine existante et les besoins fonciers qui y sont associés :

- **Données à prendre en compte**

- Les dents creuses

Comme indiqué dans le diagnostic territorial, le potentiel d'urbanisation en dents creuses s'élève à 40 logements pouvant accueillir 88 personnes.

- Les logements vacants

Une cinquantaine de logements inhabités a été recensée sur la commune en 2015 soit un taux de vacance de 8,8%. Il est généralement admis qu'un taux compris entre 5 et 6% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. Pour atteindre 6% à Baldenheim, il faudrait que 15 logements vacants soient remis sur le marché à l'horizon 2030. Ceux-ci pourraient potentiellement accueillir 33 personnes.

- Les réhabilitations/rénovations

Au cours des dix dernières années, 47 logements ont été créés par réhabilitation d'un bâtiment existant sur la commune. Selon le même rythme, on obtiendrait 71 logements réhabilités d'ici à 2030, toutefois le potentiel actuel est bien moindre, au regard du rythme soutenu observé ces dernières années. Si l'on considère un rythme moindre, correspondant à 25% du potentiel, on peut alors envisager la réhabilitation de 17 logements à l'horizon 2030. Ceux-ci pourraient permettre l'accueil de 37 personnes.

- Le desserrement des ménages

La taille des ménages sur la commune était de 2,5 personnes en 2012. Le desserrement des ménages étant structurel, on peut estimer qu'elle atteindra 2,2 personnes par ménage à l'horizon 2030. Ce qui correspond à une perte nette de 123 personnes sur les résidences principales de la commune soit 56 logements à créer pour compenser ce phénomène.

#### Calcul du desserrement des ménages

DONNEES : Résidences principales en 2015 (estimation) : 474      Population en 2015 : 1 165      Taille des ménages en 2030 : 2,2

CALCULS : Desserrement :  $474 \times 2,2 = 1042$  > Personnes en moins :  $1165 - 1042 = 123$  > Logements à construire :  $123 / 2,2 = 56$

- **Calcul du besoin foncier en extension**

Pour atteindre l'objectif de 1 320 habitants à l'horizon 2030, il est donc nécessaire de construire 55 nouveaux logements dans des secteurs d'extension et ainsi de mobiliser 2,8 ha (en considérant une densité moyenne de 20 logements par hectare, comme prescrit par le SCoT de Sélestat et sa région).

## Calcul du besoin foncier en extension

DONNEES : différence de population entre 2015 et 2030 = 1 320 - 1 165 = 155

taille des ménages en 2030 = 2,2

densité résidentielle = 20 logements/ha

CALCULS :  $155 - 88 - 70 + 123 = 120$  personnes à accueillir >  $120 / 2,2 = 55$  logements à créer >  $55 / 20 = 2,8$  ha à mobiliser

Potentiel d'urbanisation en dents creuses	88 personnes
Potentiel de renouvellement urbain	70 personnes
Desserrement des ménages	123 personnes
Besoins de constructions	55 logements
Foncier à mobiliser en extension	2,8 ha

### En résumé :

- Il est nécessaire de loger 278 personnes pour atteindre 1 320 habitants à l'horizon 2030 (155 personnes supplémentaires par rapport à 2016 et 123 personnes issues du desserrement des ménages  $155 + 123 = 278$ ).
  - En considérant une taille moyenne des ménages de 2,2, il faut donc produire 127 logements pour loger ces 278 personnes  $278 / 2,2 = 127$ .
  - Au regard du potentiel de renouvellement urbain (dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, réhabilitations/rénovations), il est possible de mobiliser 72 logements à l'intérieur de l'espace bâti existant du village.
  - Il reste donc 55 logements à construire en extension de cette enveloppe urbaine  $127 - 72 = 55$ .
  - Pour bâtir ces 55 logements, une surface de 2,8 ha est à mobiliser puisqu'une densité minimale de 20 logements/ha est imposée par le SCoT  $55 / 20 = 2,8$ .

En l'état, le dossier de PLU a inscrit 2,3 hectares en zone IAU mobilisable (1,8ha a également été inscrit en zone II<sup>AU</sup> mais non mobilisable avant 2030), ce qui est légèrement inférieur au besoin théorique mais nécessaire au respect des dispositions du SCoT en matière de surfaces d'extensions au-delà du T0.

## Justification du projet au regard des dynamiques économiques

La commune accueille une petite dizaine de commerces et services de proximité et de nombreuses entreprises et artisans, notamment deux entreprises de renommée (Gunnebo et Baumalu) au sein d'une zone d'activités économiques. Cette offre est génératrice d'emplois locaux et participe à l'attractivité de la commune.

Les principaux objectifs de la commune sur le plan économique sont :

- Favoriser la mixité des fonctions au sein du village
  - Pérenniser la zone d'activité existante et y encourager l'installation de PME
  - Réaffecter l'extension de la zone d'activité à un usage mixte habitat/activités
  - Maintenir l'offre en commerces et services de proximité

Une vaste zone d'extension de l'activité économique (IAUx et IIAUx) a été inscrite au PLU avec pour objectif, en priorité de répondre à d'éventuels besoins de développement des grandes entreprises présentes dans le village (des projets avaient été présentés par le passé mais il n'y a pas eu de demande récemment).

Tableau des surfaces des zones

Zones du PLU		Surfaces (ha)		Répartition	
Zone urbanisée	U	Ua	39,22	73,54	7,8%
		Ub	24,13		
		Ue	4,05		
		Ux	6,14		
Zone à urbaniser	AU	IAU	2,28	11,06	1,2%
		IAUx	4,13		
		IIAU	1,77		
		IIAUx	2,88		
Zone agricole	A	Ac	61,35	625,99	66,6%
		Ab	8,47		
		Aa	556,17		
Zone naturelle	N	N	228,6	229,61	24,4%
		Ne	1,01		
TOTAL			940,2		100 %

## ➤ Analyse comparative entre le POS et le projet de PLU

### Principales évolutions du zonage

Principales zones	Surfaces POS (ha) (mars 2000)	Surfaces PLU (ha)	Evolution (ha)
urbanisées - U	76,1	73,5	-2,6
à urbaniser - AU	10,3	11	+0,7
agricoles - A	577,6	626	+48,4
naturelles - N	280,0	229,6	-50,4
espaces boisés classés - EBC	0,0	0,0	-

### Principales évolutions du règlement

D'une manière générale, le règlement a été adapté et précisé pour mieux correspondre aux objectifs de développement de chaque zone et secteur. L'objectif est de favoriser la densification des zones urbaines existantes, de limiter l'étalement urbain et de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.

Entre le POS et le PLU, la nomenclature des zones a évolué comme suit :

Vocations des zones	POS	PLU
Centre ancien	UA	Ua
Extensions urbaines plus récentes	UB, UBa, UBb, UBi	Ub
Espaces dédiés aux activités économiques	UX	Ux
Espaces dédiés aux équipements publics	UC	Ue
Secteurs d'urbanisation future	NA1, NA2	IAU, IAUx, IIAU
Espaces agricoles – préservation	NCb, NCc, NCd, NCe, NCg, NCh, NCi, NCj	Aa
Espaces agricoles – développement des activités	NCa	Ab, Ac
Espaces naturels	ND	N
Etang		Ne

## Comparaison réglementaire entre les zones du POS et du PLU

### Zones urbanisées

#### Le centre ancien :

Le principal changement entre les deux documents est l'harmonisation de la hauteur maximale à 12,5 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées au sein de la zone, que ce soit les habitations ou les activités économiques notamment.

Centre ancien	Zone UA du POS	Zone Ua du PLU
Principales occupations et utilisations du sol autorisées	Habitation – Commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m <sup>2</sup> - Industrie et artisanat si compatible avec le voisinage – Aménagement des exploitations agricoles existantes	Habitation – Commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m <sup>2</sup> – industrie, artisanat, exploitation agricole et forestière, entrepôt si compatibles avec le voisinage
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Constructions agricoles, artisanales et industrielles : recul d'au moins 15 mètres Autres constructions : sur la ligne de construction des bâtiments existants	Suivant l'alignement des façades des constructions existantes situées sur les propriétés directement contigües Si ces dernières sont implantées à l'alignement, implantation entre 0 et 3 mètres
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règle de gabarit Exception pour annexes et constructions adossées à une autre implantée sur limite Schlupf possible s'il existe	Règle de gabarit Schlupf possible s'il existe
Emprise au sol maximale	Néant	Néant
Hauteur maximale	Habitations : 12 mètres au faîte Autres constructions : 15 mètres au faîte	12,5 mètres au faîte
Aspect extérieur	Toitures de couleur rappelant la terre-cuite (rouge-brun) Toitures terrasses autorisées uniquement pour les annexes	Toitures de couleur rappelant la terre-cuite (rouge-brun) Clôtures : hauteur maximale de 1,5 m sur limite d'emprise publique et 2 m sur limite séparative
Stationnement	1 place par logement Autres constructions : nombre de place en fonction de la surface construite	1 place par logement de 50 m <sup>2</sup> ou moins 2 places par logement de plus de 50 m <sup>2</sup> 1 place par chambre d'hôtel Autres constructions : selon besoins
Espaces libres	Espaces libres et aires de stationnement aménagés en entretenus	Espaces libres aménagés et entretenus

### Les extensions urbaines :

Concernant les activités économiques au sein des zones d'extension à dominante résidentielle, et contrairement au POS, le règlement du PLU précise que celles-ci doivent être compatibles avec les habitations avoisinantes.

Le PLU permet l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, contrairement au POS qui impose un recul minimal plus ou moins important selon le type de construction.

Pour permettre la réalisation de maisons mitoyennes, le règlement du PLU ajoute également la possibilité de construire sur limite séparative dans le cas de constructions simultanées.

Extensions	Zone UBa du POS	Zone Ub du PLU
Principales occupations et utilisations du sol autorisées	Habitation – Commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m <sup>2</sup> - industrie - artisanat	Habitation – Commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m <sup>2</sup> - industrie, artisanat, exploitation agricole et forestière, entrepôt si compatibles avec le voisinage
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Constructions agricoles, artisanales et industrielles : recul d'au moins 15 mètres Autres constructions : recul compris entre 5 et 10 mètres	Façade avant édifiée entre 0 et 10 mètres
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul calculé selon la hauteur du bâti avec minimum de 3 mètres Sur limite possible si adossement à une construction existante sur limite	Recul calculé selon la hauteur du bâti avec minimum de 3 mètres Sur limite possible en cas de constructions simultanées ou attenante à l'existant Annexes : règle de gabarit
Emprise au sol maximale	Néant	Néant
Hauteur maximale	Habitations : 12 mètres au faîte Autres constructions : 15 mètres au faîte	12,5 mètres au faîte, 11,5 mètres en cas d'attique
Aspect extérieur	Toitures de couleur rappelant la terre-cuite (rouge-brun) Toitures terrasses autorisées uniquement pour les annexes	Toitures de couleur rappelant la terre-cuite (rouge-brun) Clôtures : hauteur maximale de 1,5 m sur limite d'emprise publique et 2 m sur limite séparative
Stationnement	1 place par logement Autres constructions : nombre de place en fonction de la surface construite	1 place par logement de 50 m <sup>2</sup> ou moins 2 places par logement de plus de 50 m <sup>2</sup> 1 place par chambre d'hôtel Autres constructions : selon besoins
Espaces libres	Espaces libres et aires de stationnement aménagés en entretenus	Espaces libres aménagés et entretenus

### La zone d'activités :

La surface de vente des commerces est limitée à 400 m<sup>2</sup> dans le PLU afin de privilégier le commerce de proximité. Cette superficie est toutefois plus élevée que dans les zones urbaines où elle est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

Le POS limite l'emprise au sol des constructions à 70% de la superficie du terrain alors que le PLU ne fixe pas d'emprise au sol maximale afin de permettre l'optimisation foncière de la zone d'activité.

Extensions	Zone UX du POS	Zone UX du PLU
Principales occupations et utilisations du sol autorisées	Artisanat – industrie – commerce – bureau – service – logement de fonction ou de gardiennage	Artisanat – industrie – commerce – entrepôt – hébergement hôtelier – commerce dont la surface de vente n'excède pas 400 m <sup>2</sup> – logement de fonction ou de gardiennage sous conditions
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Recul d'au moins 5 mètres	Recul d'au moins 5 mètres
Implantation par rapport aux limites séparatives	Soit sur limite soit en recul (calculé selon la hauteur du bâti) minimum de 3 mètres Recul obligatoire avec les limites des zones UA et UB	Soit sur limite soit en recul (calculé selon la hauteur du bâti) minimum de 3 mètres Recul obligatoire avec les limites des zones Ua et Ub
Emprise au sol maximale	70% de la superficie du terrain	Néant
Hauteur maximale	Habitations : 12 mètres au faîte Autres constructions : 20 mètres au faîte et 15 mètres à l'acrotère	Habitation : 12,5 mètres au faîte Autres constructions : 20 mètres au faîte
Aspect extérieur	Néant	Néant
Stationnement	1 place par logement Autres constructions : nombre de place en fonction de la surface construite	1 place par logement de 50 m <sup>2</sup> ou moins 2 places par logement de plus de 50 m <sup>2</sup> 1 place par chambre d'hôtel Autres construction : nombre de place en fonction de la surface construite
Espaces libres	Espaces libres et aires de stationnement aménagés en entretenus	Espaces libres aménagés et entretenus

### Zones d'urbanisation future

Le PLU autorise d'autres activités économiques telles que l'artisanat ou l'industrie sous réserve qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes, tout comme dans les zones urbaines Ua et Ub.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les règles du PLU sont plus souples et permettent une implantation à l'alignement ou en léger recul alors que le POS impose un recul d'au moins 5 mètres et pouvant aller jusqu'à 10 mètres.

Pour permettre la réalisation de maisons mitoyennes, le règlement du PLU ajoute également la possibilité de construire sur limite séparative dans le cas de constructions simultanées.

Urbanisation future	Zone NA1 du POS	Zone IAU du PLU
Principales occupations et utilisations du sol autorisées	Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'au moins 50 ares – commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m <sup>2</sup> - habitation – bureau – service	Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 0,50 ha. Habitations – artisanat, industrie, entrepôt si compatibles avec le voisinage – commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m <sup>2</sup>
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Recul compris entre 5 et 10 mètres	Soit à l'alignement soit en recul d'au moins 1 mètre
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul calculé selon la hauteur du bâti avec minimum de 3 mètres Sur limite possible si adossement à une construction existante sur limite	Recul (calculé selon la hauteur du bâti) d'au moins 3 mètres Sur limite possible en cas de constructions simultanées Règle de gabarit pour les annexes
Emprise au sol maximale	Néant	Néant
Hauteur maximale	12 mètres au faîte	12,5 mètres au faîte, 11,5 mètres en cas d'attique
Aspect extérieur	Toitures de couleur rappelant la terre-cuite (rouge-brun) Toitures terrasses autorisées uniquement pour les annexes	Habitations : décrochements ou éléments architecturaux permettant de rompre la linéarité en cas de façade d'une longueur supérieure à 20 mètres Toitures dont la couleur rappelle la terre cuite (rouge-brun) Clôtures : hauteur maximale de 1,5 m en limite d'emprise publique et 2 m en limite séparative
Stationnement	1 place par logement Commerce : 4 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente Bureau et service : 2 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par logement de 50 m <sup>2</sup> ou moins 2 places par logement de plus de 50 m <sup>2</sup> 1 place par chambre d'hôtel
Espaces libres	Espaces libres et aires de stationnement aménagés en entretenus	Espaces libres aménagés et entretenus

### Zones agricoles

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement du PLU est plus souple et permet notamment une implantation à l'alignement.

Le recul imposé pour les bâtiments d'élevage est beaucoup plus important dans le règlement du PLU, avec 200 mètres minimum par rapport aux limites des zones U et AU afin de limiter l'exposition des habitations aux nuisances.

La hauteur maximale des exploitations agricoles a été réduite à 12,5 mètres contre 15 mètres dans le POS pour favoriser une meilleure intégration du bâti dans le paysage.

Zone agricole	Zone NCa du POS	Zone Ac du PLU
Principales occupations et utilisations du sol autorisées	Aménagement, transformation et extension des constructions existantes – logements de fonction sous conditions – exploitations agricoles – activité de production et vente des exploitations horticoles	Exploitation agricole – stockage et entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole – activité commerciale et touristique liée aux exploitations existantes sous condition
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Recul de 10 mètres des RD, 4 mètres des autres voies et 6 mètres des berges des cours d'eau, 10 mètres de l'axe des canalisations de gaz et hydrocarbures	Soit à l'alignement soit en recul d'au moins 10 mètres des RD ou 5 mètres des autres voies
Implantation par rapport aux limites séparatives	Soit sur limite soit en recul d'au moins 3 mètres Recul obligatoire par rapport aux limites des zones UA, UB et NA1	Bâtiments d'élevage : recul d'au moins 200 mètres des limites des zones U et AU
Emprise au sol maximale	Néant	Néant
Hauteur maximale	Habitations : 12 mètres au faîte Silos et autres constructions : 15 mètres	Habitation : 12,5 mètres au faîte Exploitation agricole : 12,5 mètres Silos : 15 mètres
Aspect extérieur	Néant	Hauteur maximale des murs pleins en clôture : 1,5 mètre
Stationnement	Néant	Néant
Espaces libres	Terrains entretenus	Espaces libres aménagés et entretenus

## Zones naturelles

La constructibilité en zone naturelle est plus limitée dans le PLU. En effet, seuls sont autorisés les abris de pâture. L'extension des constructions existantes et l'aménagement de l'étang ne sont permis que dans le secteur Ne.

Les règles de prospect dans le PLU sont toutefois plus souples car la constructibilité étant très limitée, l'enjeu est moindre.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement du PLU précise la distance minimal du recul imposé.

La hauteur maximale des constructions autorisées a été réduite dans le règlement du PLU afin de faciliter encore davantage l'intégration paysagère du bâti.

Zone naturelle	Zone ND du POS	Zone N du PLU
Principales occupations et utilisations du sol autorisées	Abris pour animaux – ruchers – aménagement, transformation et extension des constructions existantes	Abris de pâture En secteur Ne : extension des constructions existantes – aménagement de l'étang existant
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Recul de 10 mètres des RD, 4 mètres des autres voies et 6 mètres des berges des cours d'eau, 10 mètres de l'axe des canalisations de gaz et hydrocarbures Au lieu-dit « Aussen am Hanfgraben », recul d'au moins 30 mètres par rapport à la limite communale avec Muttersholtz	A l'alignement ou recul d'au moins 0,5 mètre Recul d'au moins 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, 6 mètres des fossés et 50 mètres des berges de l'Ill
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sur limite ou en recul	Sur limite ou en recul (calculé selon la hauteur du bâti) d'au moins 3 mètres
Emprise au sol maximale	Abris pour animaux : 20 m <sup>2</sup> Ruchers : 20 m <sup>2</sup> Aménagement, transformation, extension des constructions existantes : 30% supplémentaire par rapport à l'emprise existante	Abris de pâture : 20 m <sup>2</sup> En secteur Ne : extensions cumulées limitées à 20 m <sup>2</sup> par unité foncière
Hauteur maximale	5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	4 mètres
Aspect extérieur	Néant	Néant
Stationnement	Néant	Néant
Espaces libres	Terrains entretenus aux abords des constructions	Néant

## ▶ Explication des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables illustre les grandes orientations du projet de territoire de Baldenheim. Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit respecter les objectifs du développement durable et notamment :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Favoriser la densification des espaces urbains pour limiter les extensions sur les espaces agricoles et les principales ceintures de vergers</b>	Un certain nombre de dents creuses a été identifié au sein de l'espace bâti de la commune. Celles-ci constituent un potentiel d'urbanisation intra-urbain que la municipalité souhaite mobiliser afin de créer de nouveaux logements sans consommer de foncier en extension. Cette mesure permet ainsi de préserver des espaces agricoles et des espaces de vergers.
<b>Revoir la profondeur constructible au niveau des secondes lignes dans les zones permettant d'optimiser l'utilisation du parcellaire sans impacter les zones naturelles et agricoles</b>	Le projet communal cherche un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. C'est pourquoi, sur les terrains présentant un potentiel d'urbanisation en seconde ligne, qui n'impacte pas d'espaces naturels ou agricoles, la profondeur constructible des parcelles pourra être augmentée, permettant ainsi de favoriser la densification du tissu urbain existant et donc de limiter l'étalement urbain. Cela se traduit dans le PLU par le maintien de la profondeur constructible de 50 mètres le long des voies lorsque les espaces urbanisés sont au contact de l'espace agricole. En revanche, un vaste cœur d'ilot a été réintégré en zone Ua car il n'impactait pas d'espaces agricoles et favorisait la densification du tissu bâti.
<b>Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble de taille limitée pour éviter les apports massifs de population sur la commune</b>	La commune de Baldenheim a pour objectif de permettre un apport modéré et régulier de nouvelles populations notamment afin de pérenniser le bon fonctionnement des équipements publics et en particulier les équipements scolaires et afin de maîtriser le développement du village. Cela se traduit par la délimitation d'une zone d'extension de taille réduite et de maîtrise foncière en majeure partie communale dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être échelonnée dans le temps.
<b>Préserver l'architecture traditionnelle dans les secteurs denses en matière de bâti ancien</b>	Le centre ancien de Baldenheim se caractérise par un patrimoine bâti relativement riche (deux édifices protégés au titre des Monuments Historiques, nombreuses fermes anciennes, église, presbytère) que la municipalité souhaite préserver. Ce patrimoine témoigne de l'histoire de la commune et constitue un facteur d'attractivité touristique. Le règlement du PLU intègre des dispositions favorables à la préservation de la typologie bâtie traditionnelle.
<b>Réaménager la place de la mairie en préservant notamment les deux tilleuls</b>	La mise en valeur de l'espace public, et en particulier de l'espace central de la commune, constitue un atout en termes d'image et de cadre de vie pour les habitants. Ce projet, qui est en cours de réalisation, vise à créer une véritable place grâce à des aménagements qualitatifs (place pavée notamment) permettant la mise en valeur du site. Le projet inclus la préservation des deux tilleuls qui participent fortement à la qualité paysagère de la place.
<b>Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable sur les zones bâties à faible intérêt architectural</b>	Le projet de la commune s'attache à préserver et mettre en valeur le patrimoine du centre ancien dans un cadre règlementaire relativement strict. Le choix a été fait d'offrir de plus larges possibilités en termes de formes architecturales dans les secteurs d'extension où l'enjeu urbain et patrimonial est moindre. Il s'agit également de répondre au souhait de plus en plus de ménages d'habiter dans des logements contemporains et adaptés à de nouveaux modes de vie. Ainsi, le règlement du PLU est relativement souple et ouvert sur les nouvelles formes architecturales dans les zones Ub et IAU.
<b>Limiter les possibilités d'urbanisation au hameau de Rathsamhausen</b>	Le projet de la commune privilégie un développement du bourg et limite celui du hameau de Rathsamhausen. Ce dernier est éloigné du reste du village et se situe dans un secteur soumis à des contraintes environnementales (zone humide, site Natura 2000). Il s'agit donc de limiter de manière significative l'impact de

	l'urbanisation sur ces espaces naturels grâce à un zonage et un règlement adaptés qui limitent et encadrent la constructibilité sur ce secteur précis.
<b>Pérenniser la zone d'activité artisanale et industrielle à l'Est</b>	La commune souhaite pérenniser la zone d'activité artisanale existante afin de préserver l'offre d'emplois locale et d'envisager son extension. Elle sera néanmoins échelonnée dans le temps par rapport à son classement initial dans le POS.
<b>Intégrer les objectifs du développement durable notamment en matière de performance énergétique et de densité d'urbanisation</b>	La performance énergétique des bâtiments est un enjeu présent à Baldenheim puisque près d'un tiers des logements de la commune ont été construits avant 1946 et présentent donc des performances énergétiques faibles, notamment en termes d'isolation. Pour les nouvelles constructions, l'objectif est de s'inscrire dans les objectifs du développement durable et de respecter les réglementations thermiques par un règlement adapté à ce type d'évolutions. La densité d'urbanisation sera améliorée par rapport au développement urbain de ces dernières années et respectera les orientations du SCoT.
<b>Créer des sentiers de découverte sur le village (blanche de Baldenheim, village, spécificité...)</b>	Le développement de sentiers de découverte traduit un objectif de mise en valeur du territoire, notamment d'un point de vue touristique, et participe au développement de liaisons douces (le SCoT encourage d'ailleurs l'usage des modes doux de déplacement). Le règlement du PLU autorise ce type d'occupation du sol dans toute zone (parfois sous condition de compatibilité avec les enjeux agricoles ou environnementaux).
<b>Secteur (horticole) présentant un potentiel de mutation à plus ou moins long terme.</b>	Ce site horticole, situé au sud de la rue de Schwobsheim est imbriqué au sein du tissu bâti. C'est à ce titre qu'il a été identifié dans le PADD comme un potentiel de mutation important dans le cadre d'une éventuelle fin d'activité. Il n'a pas fait l'objet d'un zonage spécifique car l'activité horticole y existe toujours.

Orientations générales en matière de paysage	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Préserver le paysage urbain en privilégiant des volumétries de constructions mesurées et adaptées à la typologie locale</b>	L'un des objectifs fondamentaux du projet communal est la préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et du cadre de vie à Baldenheim. Le règlement du PLU favorise une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant par un aspect architectural et un gabarit adaptés.
<b>Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain en conservant l'esprit « village rural »</b>	Il n'a pas été fait usage du L.151-19 pour préserver des éléments de patrimoine car ceux-ci sont essentiellement situés sur le domaine public et parce que le centre ancien est couvert par un périmètre de monument historique.
<b>Préserver et mettre en place des mesures de protection pour le patrimoine local, notamment celui du centre du village (église catholique, église protestante, porches)</b>	
<b>Préserver la façade urbaine patrimoniale au Sud de l'agglomération</b>	
<b>Mettre en valeur les entrées de village en cas de développement de l'urbanisation (notamment celle en direction d'Hessenheim)</b>	La qualité des franges urbaines et des entrées de village constitue un enjeu urbain et paysager en termes de qualité de vie et d'image pour la commune. C'est pourquoi, le projet de Baldenheim prévoit un traitement qualitatif de ces espaces périphériques, notamment par le maintien et le développement de la ceinture de vergers qui crée une transition paysagère de qualité entre l'espace bâti et l'espace agricole. Cela se traduit notamment par une OAP, route d'Hessenheim.
<b>Préserver la ceinture de vergers et envisager son renforcement dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble en introduisant des obligations en matière de plantation</b>	

Orientations générales en matière d'équipements et de loisirs	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Pérenniser les équipements scolaires existants et mettre en œuvre un accueil périscolaire à vocation intercommunale</b>	L'offre scolaire et périscolaire est particulièrement intéressante pour maintenir et attirer les jeunes ménages sur la commune, d'où la volonté de pérenniser les équipements existants et de participer au développement de l'accueil périscolaire à l'échelle intercommunale. Ce type d'équipement pour être implanté au sein des zones U du PLU.
<b>Développer puis assurer le maintien des équipements publics et de loisirs, garants du dynamisme local et de l'attractivité du territoire</b>	L'offre en équipements publics et de loisirs participe à la qualité du cadre de vie de la commune et à son attractivité. C'est pourquoi, le projet prévoit le développement et la pérennisation de ces équipements, en particulier au sein de zones dédiées (Ue). La commune souhaite notamment créer un city-stade et un terrain de pétanque.
<b>Encourager le développement des structures de loisirs</b>	
<b>Soutenir et promouvoir le tissu associatif local</b>	Le tissu associatif local est développé (une vingtaine d'associations) et participe au dynamisme du village. L'objectif est donc de la pérenniser pour conserver un cadre de vie attractif pour les habitants.

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Assurer la protection des espaces à forts enjeux environnementaux</b>	Les espaces à forts enjeux environnementaux concernent essentiellement la partie nord-ouest du ban communal, incluant le hameau de Rathsamhausen. Il s'agit notamment de zones humides. L'objectif est donc de préserver ce secteur et d'y limiter fortement l'urbanisation à travers un règlement particulièrement stricte.
<b>Préserver les espaces boisés isolés au sein des espaces agricoles</b>	Les espaces boisés isolés forment des relais pour la trame verte locale et participent à la qualité du grand paysage. C'est pourquoi, le projet communal identifie et vise à préserver ces espaces boisés via un classement en zone naturelle.
<b>Concilier densification et préservation de la ceinture fruitière en prenant en compte les vergers dans les choix de développement, tant pour l'enjeu écologique que paysager</b>	Les espaces de vergers sont encore présents autour du village de Baldenheim. Ceux-ci présentent un intérêt écologique et paysager et constituent un espace de transition de qualité entre l'espace bâti et l'espace agricole. Le projet communal recherche un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles notamment par l'ajustement des profondeurs constructibles des parcelles pour permettre l'urbanisation en seconde ligne lorsque cela est possible et pour préserver les ensembles de vergers lorsque ceux-ci sont présents et présentent un enjeu environnemental.
<b>Conserver et valoriser les transitions paysagères (ceinture fruitière)</b>	
<b>Assurer la préservation des vastes espaces agricoles et assurer une localisation pertinente des sorties d'exploitation</b>	L'objectif est de conserver l'activité agricole existante sur la commune, en préservant les vastes ensembles agricoles et en assurant une localisation adaptée des sorties d'exploitation, notamment afin de limiter les nuisances potentielles envers les habitations du village.

Orientations générales en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Protéger l'ensemble des écosystèmes humides de l'Illwald constituant un réservoir de biodiversité au titre du SRCE</b>	Le projet de Baldenheim vise à identifier et préserver les espaces à forte valeur environnementale présents sur le territoire, c'est-à-dire les zones humides, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Ces espaces sont identifiés par le SRCE et/ou par le SCoT comme des sites à enjeux sur le plan environnemental et paysager. L'ensemble est classé en zone naturelle protégée.
<b>Préserver les corridors écologiques terrestres le long du Hanfgraben et au sein des espaces agricoles entre Baldenheim et Hessenheim</b>	
<b>Préserver les boisements isolés au sein des espaces agricoles servant de relai à la trame verte et bleue locale</b>	Les espaces boisés isolés forment des relais pour la trame verte locale et participent à la qualité du grand paysage. C'est pourquoi, le projet communal identifie et vise à préserver ces espaces boisés.

Orientations générales en matière d'habitat	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Permettre l'arrivée régulière d'une population jeune dans la commune en favorisant le développement d'une mixité de l'habitat, dans la continuité des opérations récentes ayant permis de diversifier l'offre en logements notamment de petite taille</b>	La diversification du parc de logements a été amorcée à Baldenheim ces dernières années. La municipalité souhaite poursuivre cette politique de mixité de l'habitat par le développement de l'offre en logements intermédiaires. Ceux-ci offrent en effet une plus grande densité tout en conservant un gabarit de construction modéré et adapté au paysage urbain de la commune.
<b>Développer, dans le respect des objectifs du SCoT et de la loi SRU, la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles, accolées...) par des règles incitatives dans les zones urbaines et par des orientations d'aménagement et de programmation détaillées dans les zones à urbaniser, afin de trouver des formes urbaines offrant plus de densité mais en restant dans des volumes adaptés au paysage urbain</b>	Une offre en logements diversifiée en termes de typologie et de taille permet de répondre à des besoins plus larges et notamment à ceux des jeunes ménages. La municipalité souhaite en effet favoriser le maintien et l'arrivée de jeunes populations permettant de dynamiser le village. Cela se traduit par un règlement souple dans les zones U, favorisant la diversité de l'offre et par des OAP imposant un mixité de l'habitat dans la zone IAU.
<b>Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée</b>	La commune souhaite s'inscrire dans les objectifs du SCoT qui vise une part de 5% de logements aidés dans les villages à l'horizon 2030. Cette orientation est reprise dans les OAP de la zone IAU.

<b>Favoriser les opérations de rénovation/réhabilitation du patrimoine bâti ancien et/ou vacant sur la commune, par l'adaptation des règles sur la mutation du bâti existant, pour faciliter l'arrivée de nouvelles populations sans consommer de foncier</b>	Un nombre relativement important de logements vacants a été comptabilisé sur Baldenheim (50 logements vacants en 2015 soit plus de 10% du parc), il en est de même pour les logements anciens nécessitant une réhabilitation (65 logements comptabilisés en 2015 soit plus de 13% du parc). Ces logements anciens et/ou vacants représentent un potentiel de renouvellement urbain. Afin de valoriser ce patrimoine et créer de nouveaux logements sans consommer de foncier, la municipalité souhaite faciliter la mutation de ce bâti. Cela se traduit par un règlement souple dans les zones U favorisant l'évolution et l'adaptation de l'existant.
<b>Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien : alignement, faitage, gabarit...</b>	La commune souhaite préserver et valoriser son patrimoine bâti, notamment par le maintien des caractéristiques urbaines et architecturales des constructions du centre ancien (fermes anciennes à colombages par exemple). Il n'a pas été fait usage du L.151-19 pour préserver des éléments de patrimoine car ceux-ci sont couverts par un périmètre de monument historique.
<b>Réfléchir à la création de logement/structure pour les personnes âgées</b>	Ces dernières années, la part des personnes âgées de 75 ans et plus tend à augmenter légèrement. En parallèle, la part de celles-ci vivant seules augmente également. Les besoins en logements évoluent donc, notamment vers une offre en logements de plus petite taille et adaptés. Afin de permettre le maintien des personnes âgées sur la commune, le projet envisage la création de logements ou d'une structure dédiés à celles-ci.

Orientations générales en matière de transports et de déplacements	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Développer l'offre en transports collectifs au niveau intercommunal et vers les principaux pôles</b>	
<b>Favoriser le développement du covoiturage (création de parking dédié) en relation avec les communes environnantes</b>	Le projet de la commune vise à encourager l'usage d'autres modes de transport que la voiture qui est actuellement prépondérante dans les déplacements. C'est pourquoi, afin de mettre en œuvre concrètement cet objectif, la commune souhaite favoriser la création d'aires de covoiturage, le développement des pistes cyclables et la mise en place de bornes de chargement pour les voitures électriques.
<b>Développer le réseau de pistes cyclables notamment vers les communes voisines de Sélestat et Muttersholz</b>	Le développement de l'offre en transports collectifs à l'échelle intercommunale représente également un levier d'action en rendant le réseau plus attractif.
<b>Mettre en place des bornes de chargement pour les voitures électriques</b>	Le développement de ce type d'équipement est permis au sein des zones U et AU même si aucun site n'est à ce jour spécifiquement identifié.

Orientations générales en matière de développement des communications numériques	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDTAN)</b>	L'objectif est de favoriser l'amélioration du réseau d'internet à l'échelle de la commune, afin de s'inscrire dans les objectifs du SDTAN et de proposer une couverture répondant aux besoins des habitants et des entreprises.
<b>Encourager le développement du haut-débit pour une couverture optimale de tout le village</b>	La couverture internet est actuellement qualifiée de « moyenne » dans certaines zones de la commune. L'article 16 est règlementé dans le PLU afin d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

Orientations générales en matière de réseaux d'énergie	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Favoriser, le cas échéant, le développement des réseaux d'énergies renouvelables</b>	Dans un souci de développement durable, il s'agit d'encourager lorsque cela est possible le développement des réseaux d'énergies renouvelables plutôt que les énergies fossiles.

Orientations générales en matière de développement économique et d'équipement commercial	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Pérenniser l'offre commerciale de proximité, génératrice de lien social</b>	L'offre commerciale présente à Baldenheim participe à la dynamique économique locale et à l'attractivité de la commune. A travers son PADD, la municipalité exprime sa volonté d'encourager le maintien et la diversification de cette offre. Cela se traduit notamment par des règles facilitant l'implantation de commerces de taille limitée au sein des zones urbaines.
<b>Encourager l'arrivée d'une offre en restauration/débit de boisson</b>	Afin de conforter la dynamique économique présente sur la commune, le choix a été fait d'autoriser la mixité des fonctions au sein des zones urbaines. Ceci peut favoriser le développement d'activités artisanales et de services par exemple, compatibles avec les habitations avoisinantes. En effet, l'objectif est également de préserver la qualité du cadre de vie pour les habitations en limitant les nuisances.
<b>Permettre la diversité des fonctions au sein des espaces bâties, notamment les activités économiques, sous réserve de la compatibilité de ces mêmes fonctions avec la vocation d'habitat</b>	Le tissu économique de Baldenheim est dynamique et composé de nombreuses entreprises. La commune souhaite conforter et pérenniser ce tissu qui constitue une offre d'emplois locale relativement importante et un facteur d'attractivité pour la commune. Des possibilités d'extensions ont été laissées aux activités existantes (classement en zone Ux, IAUx et IIAUx).
<b>Soutenir les activités économiques existantes en offrant des possibilités d'évolution et de développement</b>	Le projet communal prévoit la pérennisation de la zone d'activité existante à l'Est du village et son extension. L'objectif est d'encourager l'arrivée de PME permettant le développement et la diversification de l'offre économique locale. De grandes entreprises sont déjà implantées sur la commune.
<b>Encourager l'arrivée de petites PME au sein de la zone d'activité</b>	Concernant la mixité, il s'agit en réalité d'intégrer en zone dédiée à l'habitat la partie ouest de la zone d'activité initialement inscrite dans le Pos et de conserver la partie est en zone uniquement dédiée à l'activité. Les OAP prévoient d'ailleurs la création d'un espace de transition entre habitat et activité.
<b>Réaffecter l'extension de la zone d'activité Est en dédiant la partie la plus à l'Ouest à l'habitat, et en conservant le potentiel de développement des activités économiques sur le reste de la zone.</b>	

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
Objectifs du PADD	Justifications
<b>Modérer la consommation d'espaces en ne dépassant pas 3 hectares de zones à urbaniser, inscrites au titre de l'habitat et mobilisables avant 2030 et en respectant une densité minimale de 20 logements/ha</b>	<p>La superficie des zones d'urbanisation future en extension doit correspondre au besoin généré par l'objectif démographique. D'après le diagnostic territorial, celui-ci est de 2,8 ha. La surface des zones classées en IAU correspond à 2,3 ha.</p> <p>Le projet de la commune respecte la densité minimale de 20 logements/ha imposée par le SCoT pour les futurs projets d'aménagement en extension et à destination d'habitat.</p>
<b>Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages en instaurant de la mixité et de la densité dans les opérations à destination d'habitat</b>	<p>Le desserrement des ménages induit un besoin en nouveaux logements et notamment des logements de plus petite taille. C'est pourquoi, afin de prendre en compte ce phénomène et maintenir la population communale, la municipalité de Baldenheim a décidé de développer une offre d'habitat diversifiée et plus dense dans les futurs projets d'aménagement.</p>

## ☛ Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD

### OAP n°1

A travers son PADD, la commune exprime sa volonté de développer la construction de logements intermédiaires. Ainsi, dans le cadre des OAP, il est préconisé la réalisation de logements intermédiaires.

La densité résidentielle prescrite dans ces OAP respecte celle imposée par le PADD de Baldenheim et par le SCoT, soit au minimum 20 logements/ha.

Conformément aux orientations du PADD qui visent à limiter l'usage de la voiture, l'OAP prévoit la réalisation de liaisons douces au sein de la zone.

Afin d'anticiper le développement de ce secteur, un principe de bouclage routier entre la rue de Sélestat et la rue de l'Europe doit être prévu.

Le stationnement extérieur sur des espaces non clos est favorisé afin de faciliter l'accès à ces emplacements et ainsi limiter le risque de stationnement inadapté sur l'espace public.

Il est prévu la création d'une transition paysagère plantée sur la frange Est de la zone. Cette orientation traduit l'objectif du PADD visant à conserver et valoriser les transitions paysagères.

Pour faciliter la cohabitation entre habitations et activités, une zone de transition devra être créée entre la zone IIAU et la IAUX. Cet espace de transition devra être valorisé par une occupation végétale issue d'essences locales.

Afin de faciliter l'intégration paysagère des futurs bâtiments, ceux situés en frange des zones IAUX et IIAUX devront avoir une volumétrie moins importante que ceux en plein centre de ces zones.

### OAP n°2

A travers son PADD, la commune exprime sa volonté de développer la mixité de l'habitat. Ainsi, dans le cadre des OAP, il est préconisé la réalisation de logements intermédiaires dans les proportions demandées par le SCoT. Des logements aidés seront également à prévoir dans la mesure où des opérateurs seraient intéressés.

La densité résidentielle prescrite dans ces OAP respecte celle imposée par le PADD de Baldenheim et par le SCoT, soit au minimum 20 logements/ha.

Afin de préserver l'accès aux sentiers ruraux, l'OAP prévoit le maintien d'un accès vers le sud de la zone.

Au regard de la configuration des lieux, il convient de réaliser un bouclage viaire avec la rue du Haut-Koenigsbourg afin de ne pas créer de secteur enclavé.

Le stationnement extérieur sur des espaces non clos est favorisé afin de faciliter l'accès à ces emplacements et ainsi limiter le risque de stationnement inadapté sur l'espace public.

Il est prévu la création d'une transition paysagère plantée. Cette orientation traduit l'objectif du PADD visant à conserver et valoriser les transitions paysagères.

### OAP n°3

Cette entrée de village étant identifiée par le SCoT en tant « qu'entrée de ville à soigner », des orientations visant à favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments et développer les transitions paysagères ont été intégrées dans le PLU.

La mise en œuvre de ces orientations sera effective lors de la création de nouveaux bâtiments sur la zone Ac située en entrée de village.

## ☛ **Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement**

Le territoire communal a été divisé en quatre grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Pour l'ensemble des zones, à travers les articles 3 et 4, le règlement assure les conditions de desserte optimales des terrains en imposant leur compatibilité avec l'opération d'aménagement projetée. Il assure également de bonnes conditions de sécurité concernant les accès et la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement, la règle de base est le raccordement au réseau collectif. Le règlement impose également la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Dans les zones urbaines, afin de répondre à l'objectif d'amélioration de la couverture internet exprimé dans le PADD, il est prévu, à l'article 16, la réservation d'un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

## Les zones urbaines : zones U

Sont classés en zones U 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.

### Le secteur Ua

#### Justification du zonage

Le secteur Ua correspond au centre-bourg de Baldenheim et délimite les espaces bâtis les plus anciens du village.

Le tracé de cette zone reprend les limites actuelles du POS à de rares exceptions, qui constituent des adaptations à la marge.

Le principe est de respecter les limites parcellaires claires sauf en présence de parcelles en lanière le long des voies, en bordure de l'espace agricole, dans ce cas, la profondeur constructible est limitée à 50 mètres.

#### Justification du règlement

##### *- Permettre la mixité fonctionnelle dans le centre ancien :*

La vocation principale du centre ancien de Baldenheim est l'habitat. Toutefois, une relative mixité des fonctions existe, avec notamment la présence de commerces et services de proximité ainsi que d'équipements. Pour encourager cette mixité et dynamiser le village, le règlement permet l'implantation d'activités économiques en zone Ua, en y autorisant les constructions à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et exploitation agricole et forestière. Des exploitations agricoles sont toujours présentes au sein du village.

##### *- Privilégier le commerce de proximité :*

Le règlement du PLU limite à 200 m<sup>2</sup> maximum la surface de vente des commerces au sein de la zone Ua afin de privilégier le commerce de proximité plus adapté au caractère rural de la commune.

##### *- Préserver la qualité du cadre de vie :*

Comme indiqué précédemment, le règlement du PLU autorise l'implantation de différentes activités économiques dans le centre ancien. Toutefois, afin de limiter les nuisances, le règlement précise que ces activités sont permises à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes ; l'objectif étant de préserver la qualité du cadre de vie dans le centre ancien.

##### *- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien :*

Les règles de prospect ont été définies de manière à conserver le paysage urbain existant. Les constructions existantes sont le plus souvent implantées à l'alignement ou en léger recul par rapport à ce dernier. Ainsi, les nouvelles constructions doivent être édifiées suivant l'alignement des façades des constructions existantes situées sur les propriétés directement contiguës. En cas de décrochement entre les deux bâtiments qui l'encadrent, l'alignement peut se faire soit sur l'un au l'autre de ces bâtiments soit entre les deux. En cas d'implantation à l'alignement des constructions qui l'encadrent, les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en léger recul (maximum 3 mètres). Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des futures constructions doit également respecter la morphologie urbaine existante. Ainsi, l'implantation doit se faire à l'intérieur d'un gabarit déterminé dans le règlement et le maintien du schlupf peut être imposé s'il préexiste.

La hauteur maximale des constructions a également été fixée afin de respecter les gabarits des constructions existantes dans le centre ancien. Ainsi, elle est fixée à 12,5 mètres au faîte. Cette mesure répond notamment à l'objectif du PADD visant à préserver le paysage urbain en privilégiant des volumétries de constructions mesurées et adaptées à la typologie locale.

L'article 11 interdit les toitures terrasses et impose, pour les toitures, une couleur rappelant celle de la terre cuite (brun-rouge). L'objectif recherché est l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein du centre ancien afin de le préserver et de le mettre en valeur.

- ***Préserver les cours d'eau et les ripisylves :***

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, notamment afin de préserver les ripisylves.

- ***Prévoir un stationnement adapté :***

Un nombre de place de stationnement minimal a été fixé en fonction de la taille des logements. Il est relativement strict car le stationnement le long des voies est très rependu à Baldenheim et celui-ci nuit au bon fonctionnement des commerces, notamment la restauration. Pour les constructions ayant une autre destination que l'habitat, le règlement est souple pour faciliter l'installation des activités économiques, et le nombre de places devra alors correspondre aux besoins. Dans tous les cas, ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public. Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos.

## Le secteur Ub

### Justification du zonage

Le secteur Ub délimite les espaces bâties plutôt récents, à dominante résidentielle, situés en périphérie du centre ancien.

Comme pour Ua, le tracé de cette zone reprend les limites actuelles du POS à de rares exceptions, qui constituent des adaptations à la marge.

Le principe est de respecter les limites parcellaires claires sauf en présence de parcelles en lanière le long des voies, en bordure de l'espace agricole, dans ce cas, la profondeur constructible est limitée à 50 mètres.

En revanche, les limites de zones Ub ont été réduites dans le hameau de Rathsamhausen en raison du risque d'inondation omniprésent et des enjeux environnementaux de cette partie du ban communal. Enfin, vu la nécessité de limiter la consommation d'espace, et de rester dans le cadre des surfaces d'extension fixées par le SCoT, le choix a été fait de privilégier le développement du bourg, moins contraint et regroupant une part significative des équipements communaux.

### Justification du règlement

- ***Permettre la mixité fonctionnelle dans les secteurs d'extension à dominante résidentielle :***

La vocation principale du secteur Ub est l'habitat. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle et d'encourager la diversification du tissu économique local, le règlement permet, comme dans le centre ancien, l'implantation d'activités économiques, en y autorisant les constructions à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.

- ***Privilégier le commerce de proximité :***

Le règlement du PLU limite à 200 m<sup>2</sup> maximum la surface de vente des commerces au sein de la zone Ub afin de privilégier le commerce de proximité plus adapté au caractère rural de la commune.

- ***Préserver la qualité du cadre de vie :***

Comme indiqué précédemment, le règlement du PLU autorise l'implantation de différentes activités économiques dans le secteur Ub. Toutefois, afin de limiter les nuisances, le règlement précise que ces activités sont permises à condition qu'elles

soient compatibles avec les habitations avoisinantes ; l'objectif étant de préserver la qualité du cadre de vie dans les espaces résidentiels.

**- *Respecter la morphologie urbaine des secteurs d'extension tout en permettant une certaine densification:***

Les règles définies à l'article 6 du règlement du PLU permettent à la fois le maintien d'un tissu bâti relativement aéré avec une implantation en recul par rapport à la rue et la densification de ce tissu. En effet, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul si ce dernier n'excède pas 10 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives, l'implantation se fait en recul. Ce dernier est déterminé en fonction de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. L'implantation sur limite est toutefois possible dans le cas de constructions simultanées, ce qui permet notamment la réalisation de maisons mitoyennes offrant plus de densité tout en conservant un gabarit de construction modéré.

La hauteur maximale des constructions a été définie dans le but de respecter les gabarits de construction existants dans le secteur Ub et dans le prolongement du secteur Ua. Ainsi, elle a été fixée à 12,5 mètres au faîte. Cette mesure répond notamment à l'objectif du PADD visant à préserver le paysage urbain en privilégiant des volumétries de constructions mesurées et adaptées à la typologie locale.

**- *Autoriser des formes architecturales contemporaines :***

Contrairement au centre ancien où l'objectif est de conserver des formes architecturales traditionnelles, le choix a été fait d'autoriser notamment les toitures terrasses dans les secteurs d'extension. La hauteur maximale des constructions est alors limitée à 11,5 mètres et à 7 mètres à la base de l'acrotère.

**- *Préserver les cours d'eau et les ripisylves :***

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, notamment afin de préserver les ripisylves.

**- *Prévoir un stationnement adapté :***

Un nombre de place de stationnement minimal a été fixé en fonction de la taille des logements. Pour les constructions ayant une autre destination que l'habitat, le règlement est souple pour faciliter l'installation des activités économiques, et le nombre de places devra alors correspondre aux besoins. Dans tous les cas, ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public. Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos.

## Le secteur Ux

### Justification du zonage

Le secteur Ux délimite les sites accueillant des activités économiques, notamment la zone d'activités située à l'Est du village.

Le tracé de la zone Ux s'inscrit dans la continuité du POS et englobe les 2 principaux secteurs d'activité existants en périphérie du village.

### Justification du règlement

**- *Conforter la vocation économique de la zone :***

Le règlement du PLU interdit au sein du secteur Ux les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière et soumet à condition celles à destination de commerce et d'habitation. Par défaut, le secteur Ux peut donc accueillir toute construction à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de bureau, d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Ces destinations sont en accord avec les activités déjà présentes au sein de ce secteur.

Afin de conserver la vocation économique prédominante, les habitations sous soumises à condition. En effet, seuls sont autorisés les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée en Ux. D'autres conditions limitent la superficie et encadrent la réalisation de ces logements.

La surface de vente des commerces est limitée à 400 m<sup>2</sup>. Cette superficie est supérieure à celle autorisée pour les commerces situés en zone Ua ou Ub car la vocation et la localisation du secteur Ux sont plus adaptées à l'accueil de commerces de taille plus importante (notamment en termes de capacités de stationnement).

- ***Prendre en compte les risques et nuisances :***

Un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est imposé aux constructions et installations. Cette mesure permet en particulier de conserver une marge d'isolement avec la RD 209. Ce recul laisse la possibilité par exemple de créer du stationnement et/ou une frange végétalisée participant à la qualité du site et de l'entrée de village.

- ***Préserver les cours d'eau et les ripisylves :***

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés, notamment afin de préserver les ripisylves.

- ***Prévoir un stationnement adapté :***

Un nombre de place de stationnement minimal a été fixé en fonction de la taille des logements et des activités économiques. Dans tous les cas, ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public. Le stationnement pour les vélos est également favorisé.

## Le secteur Ue

### Justification du zonage

Le secteur Ue correspond au secteur d'équipements publics de la commune, notamment à vocation sportive et de loisirs.

### Justification du règlement

- ***Conforter la vocation de la zone :***

L'article 1 du règlement interdit les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt et de bureau. Par défaut, tout équipement public ou d'intérêt collectif est autorisé sans conditions particulières, conformément à la vocation de la zone. Cette règle permet donc le maintien et le développement des équipements en zone Ue. Pour faciliter le fonctionnement de ces équipements, les logements de fonction, de gardiennage ou de services liés et nécessaires aux occupations du sol autorisées sont également permis.

La hauteur maximale des constructions a été fixée à 12 mètres, afin de ne pas bloquer d'éventuel projet tout en garantissant une intégration paysagère satisfaisante.

Les constructions et installations doivent être édifiées en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Celui-ci est d'au moins 10 mètres par rapport aux RD et 5 mètres par rapport aux autres voies. Par rapport aux limites séparatives, le recul est déterminé en fonction de la hauteur du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- ***Préserver les cours d'eau et les ripisylves :***

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés, notamment afin de préserver les ripisylves.

## Les zones à urbaniser : zones AU

### Le secteur IAU

#### Justification du zonage

Le secteur IAU a été définit dans la continuité du tissu bâti, au niveau des franges urbaines. Elle s'appuie sur des amores de voies existantes, permettant un bouclage du secteur. 90% de sa surface appartient déjà à la commune ce qui facilitera la réalisation d'un projet qualitatif et échelonné dans le temps en fonction des besoins.

Sa localisation en frange urbaine en fait un site à enjeux paysagers d'où la détermination d'OAP, qui permettront de recréer une transitions paysagère inexistante actuellement sur cette partie du village.

Sa localisation en continuité d'un secteur bâti récent favorisera l'intégration de formes architecturales contemporaines.

#### Justification du règlement

- **Réaliser une opération globale et cohérente :**

Des conditions d'aménagement ont été fixées dans le règlement. Elles précisent que les occupations et utilisations du sol autorisées en zone IAU doivent se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. De plus, les aménagements réalisés doivent permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et ne pas engendrer la formation de terrains enclavés.

- **Permettre la mixité des fonctions au sein de cette zone à dominante résidentielle :**

La vocation dominante du secteur IAU est l'habitat. Toutefois, afin d'encourager la mixité des fonctions, à l'instar des zones Ua et Ub, le règlement du PLU autorise l'implantation de différentes activités économiques au sein de cette zone IAU, notamment les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

- **Privilégier le commerce de proximité :**

Le règlement du PLU limite à 200 m<sup>2</sup> maximum la surface de vente des commerces afin de privilégier le commerce de proximité plus adapté au caractère rural de la commune.

- **Préserver la qualité du cadre de vie :**

Comme indiqué précédemment, le règlement du PLU autorise l'implantation de différentes activités économiques dans le secteur IAU. Toutefois, afin de limiter les nuisances, le règlement précise que ces activités sont permises à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes ; l'objectif étant de préserver la qualité du cadre de vie dans les espaces résidentiels.

- **Faciliter la réalisation du projet :**

Les définies à l'article 6 sont souples. Les constructions peuvent en effet être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul d'au moins 1 mètre. Par rapport aux limites séparatives, le recul est défini en fonction de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- **Rechercher une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle du village :**

La hauteur maximale des constructions a été fixée afin de respecter les gabarits des constructions existantes à proximité. Ainsi, elle identique à celle de la zone Ub, avec un maximum de 12,5 mètres au faitage.

Le règlement précise que les bâtiments à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur doivent présenter des décrochements ou éléments architecturaux permettant de rompre la linéarité de la façade. La qualité architecturale est ici recherchée pour éviter des constructions visuellement trop massives qui ne seraient pas adaptées sur la commune.

Ces mesures répondent notamment à l'objectif du PADD visant à préserver le paysage urbain en privilégiant des volumétries de constructions mesurées et adaptées à la typologie locale.

- ***Autoriser des formes architecturales contemporaines :***

Contrairement au centre ancien où l'objectif est de conserver des formes architecturales traditionnelles, le choix a été fait d'autoriser notamment les toitures terrasses dans les secteurs d'extension. La hauteur maximale des constructions est alors limitée à 11,5 mètres et à 7 mètres à la base de l'acrotère.

- ***Prévoir un stationnement adapté :***

Un nombre de place de stationnement minimal a été fixé en fonction de la taille des logements. Pour les constructions ayant une autre destination que l'habitat, le règlement est souple pour faciliter l'installation des activités économiques, et le nombre de places devra alors correspondre aux besoins. Dans tous les cas, ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public. Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos.

## Le secteur IAUx

### Justification du zonage

Le secteur IAUx a été délimité en vue de l'extension de la zone d'activités économiques adjacente. Ce secteur qui correspond à une zone d'extension inscrite au POS a été réduit car les entreprises existantes (qui avaient des projets de développement à l'époque) n'ont plus de besoin à court terme. Néanmoins, cette zone déjà partiellement aménagée a toujours vocation à accueillir des activités.

### Justification du règlement

- ***Réaliser une extension mixte de la zone d'activité existante :***

La vocation principale de la zone IAUx est l'activité économique. Le règlement autorise par défaut les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'hébergement hôtelier au sein de la zone car il interdit uniquement les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière. La réalisation d'un commerce ou d'un logement est toutefois soumise à des conditions particulières. Il s'agit en effet de privilégier, comme dans le reste du village, le commerce de proximité en limitant la surface de vente à 400 m<sup>2</sup>. Cette surface est cependant supérieure à celle imposée en zone Ua et Ub car la zone IAUx est plus adaptée pour accueillir des commerces un peu plus importants (capacités de stationnement notamment). Les logements autorisés doivent être liés à une activité autorisée dans la zone et leur réalisation est encadrée afin que la zone IAUx ne devienne pas une zone à dominante résidentielle avec le temps.

La hauteur maximale des logements est identique à celle imposée en zones urbaines, soit 12,5 mètres au faîte et 7 mètres à l'acrotère. Pour les autres constructions, le règlement facilite la réalisation de bâtiments d'activités avec une hauteur fixée à 20 mètres au faîte et 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

- ***Prendre en compte les risques et nuisances :***

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, un recul minimal de 5 mètres est imposé aux constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul permet également d'envisager l'accès facilité aux bâtiments d'activité et du stationnement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées soit sur limite soit en recul (déterminé en fonction de la hauteur du bâti) d'au moins 3 mètres.

- ***Prévoir un stationnement adapté :***

Un nombre de place de stationnement minimal a été fixé en fonction de la taille des logements et des différentes activités économiques. Dans tous les cas, ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public. Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos.

## Le secteur IIAU

### Justification du zonage

Le secteur IIAU correspond au principal site d'extension du village à moyen long terme, à la suite de l'urbanisation de la zone IAU. Il n'entre pas dans les quotas d'extension du SCoT mais de ce fait il ne pourra pas être ouvert à l'urbanisation avant 2030.

Sa localisation permettra de mobiliser efficacement des secondes lignes difficilement urbanisables actuellement. Il constitue par ailleurs un secteur de transition entre la zone d'activité et le centre ancien. Enfin, près du tiers de la zone est actuellement propriété de la commune.

### Justification du règlement

Le règlement sera rédigé ultérieurement, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

## Le secteur IIAUx

### Justification du zonage

Ce secteur correspond à la limite nord de l'ancienne zone d'activité du POS. Il s'agit d'une réserve foncière sur le long terme dans le cadre d'un comblement de la zone IAUx par des entreprises.

### Justification du règlement

Le règlement sera rédigé ultérieurement, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

## Les zones agricoles : zones A

### Le secteur Ac

#### Justification du zonage

Le secteur Ac délimite les espaces agricoles pouvant accueillir des exploitations. Ces zones ont été délimitées en concertation avec la Chambre d'Agriculture et les exploitants du village. Elles permettent de répondre à leurs besoins tout en limitant le mitage des espaces agricoles.

#### Justification du règlement

- ***Permettre l'implantation et le développement de nouvelles activités agricoles***

Le règlement du PLU interdit par défaut toute occupations et utilisation du sol sur cette zone. L'article 2 permet uniquement (sauf exceptions indiquées dans le règlement) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Les logements et leurs annexes sont également autorisés sous plusieurs conditions afin de limiter leur développement ; l'activité agricole doit prédominer dans cette zone.

- ***Permettre le développement d'activités touristiques liées à l'agriculture***

Le règlement permet également les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone à condition qu'elles soient situées à proximité des sites d'exploitation, qu'elles demeurent une activité complémentaire.

- ***Préserver les cours d'eau et les ripisylves :***

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, notamment afin de préserver les berges et les ripisylves.

- ***Garantir une bonne intégration paysagère des constructions tout en permettant la réalisation de bâtiments d'exploitation***

La hauteur maximale autorisée a été fixée à 12,5 mètres au faîte pour les habitations ainsi que pour les exploitations agricoles et forestières. Pour les silos, la hauteur maximale peut atteindre 15 mètres.

De plus, l'article 11 du règlement du PLU rappelle que, dans tous les cas, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Pour des raisons de sécurité, une distance minimale de 10 mètres est fixée par rapport aux routes départementales. Le recul est de 5 mètres par rapport aux autres voies.

- ***Limiter les nuisances***

Afin de limiter l'exposition des habitations aux nuisances liées aux activités agricoles et en particulier l'élevage, le règlement stipule que les bâtiments d'élevage doivent être édifiés à une distance au moins égale à 200 mètres de la limites des zones U et AU qui ont une vocation dominante résidentielle.

## Le secteur Ab

### Justification du zonage

Le secteur Ab a été délimité autour d'une exploitation d'élevage située au contact des zones bâties, afin de permettre la construction de bâtiments agricoles mais hors élevage. Le site de développement potentiel de cette exploitation est également classé en Ab pour la partie la plus proche du village, toujours avec l'objectif de ne pas engendrer de nuisances fortes pour les habitations voisines car l'exploitation et son site potentiel de développement est situé plein ouest, dans les vents dominants.

Enfin, un dernier secteur Ab est également délimité sur un site de sortie d'exploitation, pour les mêmes raisons qu'évoqué précédemment.

### Justification du règlement

- ***Limiter les nuisances :***

Le règlement du PLU interdit par défaut toute occupations et utilisation du sol sur cette zone. L'article 2 permet toutefois le développement de certaines activités agricoles. Les bâtiments d'élevage ne sont pas autorisés en secteur Ab car ce dernier est situé à proximité immédiate des espaces résidentiels. Ceci permet de limiter les nuisances potentielles envers les habitations.

- ***Préserver les cours d'eau et les ripisylves :***

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, notamment afin de préserver les berges et les ripisylves.

- ***Garantir une bonne intégration paysagère des constructions***

La hauteur maximale autorisée a été fixée à 12,5 mètres au faîte pour les habitations ainsi que pour les exploitations agricoles et forestières. La hauteur maximale est également fixée à 12,5 mètres dans les zones adjacentes Ua et Ub. Contrairement à la zone Ac, les silos ne sont pas autorisés en zone Ab ; ceux-ci ayant un impact visuel conséquent et inadapté à ce secteur de transition entre village et espace agricole ouvert.

De plus, l'article 11 du règlement du PLU rappelle que, dans tous les cas, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Pour des raisons de sécurité, une distance minimale de 10 mètres est fixée par rapport aux routes départementales. Le recul est de 5 mètres par rapport aux autres voies.

## Le secteur Aa

### Justification du zonage

Le secteur Aa délimite l'ensemble des espaces agricoles destinés à être préservés grâce à une constructibilité très limitée.

Etant en contact direct avec les espaces urbanisés et intégrant de fait des habitations et des annexes aux habitations, il a également vocation à permettre leur développement mesuré.

### Justification du règlement

- ***Observer une constructibilité très limitée afin de préserver les terres agricoles :***

Par défaut, le règlement du PLU interdit, à travers l'article 1 de la zone Aa, toutes les occupations et utilisations du sol. L'article 2 permet seulement quelques occupations et sous certaines conditions. En effet, sont notamment autorisées, sous conditions, les extensions des habitations existantes et des exploitations agricoles et forestières existantes ainsi que les abris de pâture liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

- ***Limiter la consommation d'espace :***

Afin de limiter la consommation d'espace, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 30% d'emprise supplémentaire. Celle des abris de pâture est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

L'article 9 du règlement précise que l'emprise au sol cumulée des extensions à destination d'habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette souplesse est nécessaire car de nombreuses constructions sont situées en limite entre la zone U et le secteur Aa. Dans le POS elles bénéficiaient d'une zone NCc relativement profonde leur permettant la création d'annexes (elles sont courantes à Baldenheim compte-tenu de l'existence de nombreux potagers et vergers au-delà des zones urbaines, sur le parcellaire en lanières). La zone Aa remplace la NCc mais reste bien plus restrictive puisque ces annexes ne pourront être implantées à une distance supérieure à 30 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent, de fait une majeure partie des habitations situées en zone U ne pourront bénéficier de ce traitement spécifique.

Enfin, il convient de préciser que la surface de 50m<sup>2</sup> a été déterminée de façon à permettre la création d'annexes suffisamment dimensionnées pour stocker : tracteurs, tondeuses, matériel de jardinage et bois.

- ***Préserver les cours d'eau et les ripisylves :***

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, notamment afin de préserver les ripisylves.

- ***Limiter l'impact paysager des constructions :***

La hauteur maximale autorisée a été fixée à 5 mètres afin de limiter l'impact visuel. Cette hauteur maximale est fixée à 6 mètres pour les annexes aux habitations.

De plus, l'article 11 du règlement du PLU rappelle que, dans tous les cas, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit avec un recul d'au moins 3 mètres (recul déterminé en fonction de la hauteur de la construction projetée).

## Les zones naturelles : zones N

### Les secteurs N et Ne

#### Justification du zonage

Les espaces naturels à préserver sont classés en secteur N. Celui-ci comprend notamment les espaces forestiers, les zones humides.

Le sous-secteur Ne est destiné à l'aménagement de l'abri de pêche existant appartenant à l'association piscicole et constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

#### Justification du règlement

##### **- *Observer une constructibilité très limitée afin de préserver les espaces naturels :***

Par défaut, le règlement du PLU interdit, à travers l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol en zone N. L'article 2 permet seulement quelques occupations du sol, sous certaines conditions. En effet, seuls sont permis les travaux, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, notamment ceux liés à la gestion du risque d'inondation, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires, les abris de pâture sous condition.

Au regard de ces dispositions, les règles de prospect sont souples car l'enjeu est faible, très peu de constructions sont permises. En effet, les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques. Par rapport aux limites séparatives, l'implantation peut se faire soit sur limite soit en recul d'au moins 3 mètres.

##### **- *Limiter la consommation d'espace :***

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

##### **- *Limiter l'impact paysager des constructions :***

La hauteur maximale des constructions autorisées a été fixée à 4 mètres afin de limiter l'impact visuel.

De plus, l'article 11 du règlement du PLU rappelle que, dans tous les cas, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

##### **- *Préserver les cours d'eau et les ripisylves et prévenir le risque d'inondation :***

Il est imposé pour toute construction et installation, un recul minimal de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, notamment afin de préserver les ripisylves. Ce recul est porté à 50 mètres par rapport aux berges de l'Ill afin de limiter l'exposition des futures constructions au risque d'inondation.

##### **- *Permettre le maintien du secteur de l'étang :***

En secteur Ne, l'extension des constructions existantes est limitée à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, ce qui permettra d'aménager l'abri de pêche tout en limitant les impacts sur l'environnement et la consommation d'espace.

En secteur Ne, le règlement autorise également les travaux d'aménagement de l'étang existant même s'il n'y pas de projet précis à ce jour.

## Justification des Emplacements Réservés (ER)

D'après l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- « 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programme de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

### Aménagements routiers :

L'ER1 a été délimité en vue de la création d'une voie d'accès au secteur d'équipements avec une emprise de 8 mètres permettant le croisement de tout type de véhicules. Il intègrera notamment des liaisons douces.

L'ER2 est destiné à la création d'une voie d'une emprise de 6 mètres.

L'ER7 est destiné à la création d'une voie d'accès à la zone d'activités économiques depuis la rue de Sélestat, sur une emprise de 9 mètres permettant une circulation aisée de tout type de véhicules.

L'ER11 est destiné à l'aménagement de la traversée de Rathsamhausen.

L'ER12 prévoit la rectification des virages de la RD 208 avec une emprise moyenne de 14 mètres.

### Elargissements de voiries existantes :

L'ER3 est destiné à l'élargissement d'une voie de desserte à l'ouest de la rue de Mussig pour atteindre une emprise de 6 mètres. Elle permet l'accès aisément aux espaces agricoles et une desserte optimale des constructions existantes.

L'ER4 est destiné à l'élargissement d'une voie de desserte au nord de la rue de la Source pour atteindre une emprise de 6 mètres. Elle permet l'accès aisément aux espaces agricoles.

L'ER5 prévoit l'élargissement d'une voie de desserte pour une emprise de 8 mètres avec création d'une aire de retournement, destinés à faciliter la circulation.

L'ER6 correspond à l'aménagement du carrefour entre plusieurs axes routiers.

L'ER8 est destiné à l'élargissement du chemin agricole situé à l'ouest de la rue Binni pour une emprise moyenne de 6 mètres. Elle permet l'accès aisément aux espaces agricoles.

L'ER9 est destiné à l'élargissement d'une voie de desserte à l'est de la rue de Mussig pour une emprise moyenne de 8 mètres. Elle permet l'accès aisément aux espaces agricoles et une desserte optimale des constructions existantes.

L'ER10 est destiné à l'élargissement de l'impasse de l'III à Rathsamhausen pour une emprise moyenne de 6 mètres car son calibrage actuelle rend difficile la circulation automobile.

## V – PRESENTATION DES MESURES D’EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION

### La logique ERC

Comme tout projet susceptible de présenter des impacts sur le milieu naturel, les documents de planification tel que la carte communale faisant l’objet d’une évaluation environnementale s’inscrivent pleinement dans le cadre de la doctrine "éviter, réduire, compenser" (ERC). Cette doctrine vise à dégager les principes communs aux différentes réglementations qui s’appliquent au milieu naturel (eau, biodiversité et services écosystémiques associés). Les spécificités de chaque réglementation ne sont précisées que lorsqu’elles s’attachent à des principes fondamentaux.

Dans l'esprit de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, les procédures de décision publique doivent permettre de « privilégier les solutions respectueuses de l'environnement, en apportant la preuve qu'une décision alternative plus favorable à l'environnement est impossible à coût raisonnable » et de limiter la consommation des surfaces agricoles, forestières et naturelles. Dans cet esprit, on privilégie les espaces déjà artificialisés dans le choix d'implantation du projet, lorsque c'est possible. Il est souhaitable que le projet déposé soit celui présentant, au regard des enjeux en présence, le moindre impact sur l'environnement à coût raisonnable.

Dans le cadre de cette démarche ERC qui c'est faite de manière itérative concernant l'aboutissement du projet de diagnostic et de zonage, cela nous a permis de rester sur l'évitement et la réduction des impacts par rapport a l'absence de document et d'ajuster les surfaces aux besoins démographique et professionnels locaux.

**Sur le village :** La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain passe en premier lieu par le respect de la densité et la volumétrie des constructions, les alignements, et aussi les constructions les plus remarquables, monuments historiques ou bâtiments dignes d'intérêt pour leur architecture ou leur valeur historique. Les espaces verts urbains et périphériques tel que les haies sont maintenues ou exclu du zonage pour être préservé. La consommation foncière est limitée au comblement de dents creuses urbaines.

**La zone d'activité IAUx et IIAUx :** matérialisées à l'Est du village, cette zone d'activité spécifique et un pôle économique important pour le village. Le choix a été fait de maintenir une vaste zone réservé à l'activité afin de ne pas pénaliser l'éventualité d'un projet.

**Les zones agricoles :** La protection des zones naturelles constitue un objectif majeur de la planification. Les espaces agricoles sont majoritairement en culture et prairie, ils contribuent à l'image rurale du village et participent à son attractivité sur le plan touristique et économique. La très grande majorité des espaces à vocation agricole est préservée. La ponction pour l'urbanisation nouvelle est quasi nulle par rapport aux potentiels du POS.

**Les zones naturelles et les massifs forestiers :** La protection du patrimoine naturel constitué par les massifs forestiers, les pelouses et les combes s'impose afin de préserver les grands équilibres entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces naturels. L'impact du périmètre constructible dédié à l'habitat et aux activités est nul sur les espaces naturels et forestiers.

**Les zones inondables et risques naturels :** ne concernent pas les périmètres constructibles.

Le choix d'une urbanisation maîtrisée et limité sur les dents creuses structure l'enveloppe urbaine et garanti une préservation durable des milieux naturels présents ailleurs sur la commune et en périphérie du village.

## VI – INDICATEURS DE SUIVI

### Démarche

#### Obligation réglementaire

Au titre du décret n°2005-608 du 27 mai 2005, le plan évalué doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

#### Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- *la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs* ;
- *la facilité à être mesurés* ;
- *l'adaptation aux spécificités du territoire*.

#### Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- *être pertinent (réfléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif)* ;
- *être clair et facile à interpréter* ;
- *être précis (grandeur précise et vérifiable)* ;
- *être fiable (possibilité de comparaisons)* ;
- *être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision)*.

#### Le modèle de suivi

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Au regard des cibles choisies (incidences du PLU et mesures prises ou à prendre), il convient de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent la qualité et la quantité des ressources naturelles (Etat). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles ».

## Tableau des indicateurs

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document. Ce bilan doit être effectué 9 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (article L.153-27 du code de l'urbanisme).

Thématisques	Indicateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
<b>Développement urbain maîtrisé et utilisation économe des espaces naturels et agricoles</b>	Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales et SCoT
<b>Renouvellement urbain</b>	Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	Triennale	Données communales
<b>Ouverture des zones à urbaniser</b>	Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements)	Ensemble des zones AU	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
<b>Infrastructures et équipements</b>	Bilan des travaux effectués	Ensemble du territoire communal	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
<b>Mixité sociale</b>	Autorisations d'urbanisme : typologie des logements créés	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales et SCoT
<b>Diversité des fonctions urbaines</b>	Autorisations d'urbanisme : destination des constructions réalisées	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales et SCoT
<b>Sécurité et salubrité publique</b>	Suivi de la qualité de l'eau distribuée	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Agence régionale de santé
<b>Prévention des risques naturels</b>	Suivi et localisation des phénomènes d'inondation et/ou coulées d'eau boueuse	Ensemble du territoire communal	Annuelle	La commune
<b>Mobilité, déplacement et réduction des gaz à effet de serre</b>	Evolution des statistiques sur les modes de transport des habitants	Ensemble du territoire communal	Variable (selon la parution des données INSEE)	Données INSEE
<b>Protection des paysages</b>	Mise en œuvre des OAP, nombre et essences plantés	Ensemble du territoire communal	Bilan final	La commune
<b>Protection de la biodiversité</b>	Cartographie de l'évolution de l'occupation du sol	Ensemble du territoire communal	Bilan final	La commune

## VII – RESUME NON-TECHNIQUE ET DEMARCHE ITERATIVE

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels est réalisée en superposant les zones à urbaniser à la carte de l'occupation des sols après une visite des parties du territoire promises à l'urbanisation.

Une attention particulière est portée aux interférences du plan avec les sites Natura 2000 les plus proches. Les incidences sur les habitats naturels découlent directement de l'emprise des zones à urbaniser. Les impacts sur les espèces qui ont justifié l'inscription du site dans le réseau européen sont évalués en examinant les interférences possibles avec les espaces contribuant à leurs fonctions vitales (reproduction, alimentation, migrations, hivernage).

Le paysage est analysé en parcourant le territoire non forestier. Les différentes unités visuelles, la caractéristique de la structure paysagère, leur évolution possible, sont notés. L'évaluation des incidences sur le paysage résulte de la mise en situation des prescriptions du règlement (ou de leur absence), d'une observation des fonctions affectées à chacun des sites ouverts à l'urbanisation et des mesures prises pour empêcher le mitage de l'espace agricole.

Le diagnostic relatif à l'eau est réalisé à partir des données disponibles dans les banques de données eau et à partir des informations fournies par les gestionnaires du service de l'eau et de l'assainissement. L'étude examine la position des zones à urbaniser par rapport aux cours d'eau, aux zones humides, aux zones inondables et aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

L'extension urbaine et économique pour l'activité permise via le zonage ouvre 12ha de dents creuse ou espaces agricole et impacte des terrains agricoles et quelques arbres fruitiers / potagers en arrière de parcelles.

Ces impacts restent très faibles sur le périmètre dédié à l'habitat sur l'enveloppe urbaine du village compte tenu de l'isolement des ces milieux dans le tissu urbain et de la localisation des enjeux écologiques du territoire qui se trouve à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, sur les zones naturelles.

La logique ERC et la démarche itérative mise en place dès le début de l'élaboration du projet permet d'aboutir à un zonage de carte communale présentant une gestion équilibré de la demande et des ressources (foncières, agricoles, écologiques et économiques).

L'évaluation environnementale conduite de manière itérative prévient et complète le diagnostic sur les précisions et les impacts potentiels vis-à-vis des zones humides, de la TVB et des zones N2000 du rapport de présentation. Elle confirme la non atteinte aux espèces et habitats d'intérêt communautaires ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 pour le zonage constructible.

**En conclusion, le projet urbain de Baldenheim tient compte des particularités du patrimoine naturel et architectural de la commune. Le zonage montre la volonté de structurer et densifié l'existant en adéquations avec les objectifs supra-communaux tout en préservant la conservation des secteurs naturels, agricoles et forestiers.**

**Aucun habitat d'intérêt communautaire prioritaire n'est impacté par les ouvertures à l'urbanisation permises par le zonage constructible. Les sites Natura 2000 et les zones humides sont évités, permettant au réseau Natura 2000 de se développer et d'atteindre ses objectifs de conservation.**

**Le projet s'inscrit, à son niveau, dans une logique de développement durable et dans les orientations fixées par la loi Grenelle I et II. La reconnaissance des enjeux écologiques présents, la gestion, l'entretien des milieux naturels remarquables doivent être fait par un effort de vulgarisation de la municipalité et des structures animatrices des documents d'objectifs Natura 2000.**



[www.toposweb.com](http://www.toposweb.com)  
[mail@toposweb.com](mailto:mail@toposweb.com)

une société



GROUPES TOPOS INGENIERIE

