

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Uffheim



2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 15 MAI 2017



Le Maire

Christian MARTINEZ
Maire d'UFFHEIM



Mai 2017

SOMMAIRE

Préambule - le P.A.D.D. : l'expression d'une ambition majeure.....	3
Axe 1 – Vers un rééquilibrage de la démographie locale associé à une évolution maîtrisée du village.....	7
1.1 Assurer la vitalité et l'avenir de la commune sur le long terme	7
1.2 Vers une offre en termes d'habitat plus équilibrée répondant aux besoins des différentes catégories de population	7
1.3 Privilégier une évolution cohérente du village dans le respect du site.....	8
1.4 Promouvoir la réalisation de deux nouveaux quartiers aux lieux-dits Bifang et Niedermatten	8
1.5 Assurer les conditions d'une pérennité de l'activité agricole et des exploitations présentes.....	9
Axe 2 – Améliorer le cadre de vie villageois.....	11
2.1 Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti	11
2.2 Pérenniser la forme urbaine du centre ancien	11
2.3 Affirmer davantage le cœur de village.....	11
2.4 Aménager la traversée d'agglomération	12
2.5 Développer le réseau des liaisons douces.....	12
2.6 Poursuivre l'amélioration du niveau des services et équipements à la population	13
Axe 3 – Consolider et développer la trame des milieux naturels et l'armature paysagère du territoire communal	15
3.1 Préservation des îlots naturels de biodiversité.....	15
3.2 Renforcement des continuités écologiques	15
3.3 Maintien de l'identité paysagère du territoire.....	16
Axe 4 – Préserver et économiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques et contraintes	17
4.1 Reconquérir la qualité de la ressource en eau.....	17
4.2 Prise en compte de la contrainte hydraulique	17
4.3 Vers une réduction de la consommation d'espace pour une meilleure préservation des terres agricoles	18
4.4 Encourager l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments	18
4.5 Favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture	18
4.6 Poursuivre la politique de réduction de l'éclairage public	19

Préambule - le P.A.D.D. : l'expression d'une ambition majeure

L'article L.151-5, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, sur la base de la loi du 24 mars 2014 "Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové", précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Ainsi, avec l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, renforcée par les lois Grenelle, **l'environnement et le développement durable sont désormais placés au cœur de la démarche de tout document d'urbanisme.**

Pour UFFHEIM, la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'occasion d'inscrire l'ensemble de son action, dans un cadre global cohérent, d'entreprendre une réflexion sur son territoire incluant les espaces agricoles, les milieux naturels et les espaces urbains et à urbaniser.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de commune, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Il s'agit également à travers le P.A.D.D. de répondre aux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale Huningue-Sierentz portant sur le territoire communal.

Une situation stratégique entre les agglomérations mulhousienne et bâloise, la proximité immédiate du bourg centre de Sierentz doté d'une large gamme de services, équipements et commerces, un cadre de vie de qualité au cœur d'un paysage champêtre sont autant d'éléments qui fondent la particularité et l'attractivité d'UFFHEIM.

Ainsi pour consolider et renforcer ces atouts au service de la population et de l'ensemble des composantes de la commune, l'ambition majeure qui guide l'élaboration du P.L.U. est la suivante :

Dynamiser UFFHEIM en tant que village résidentiel de qualité dans le respect de l'identité du territoire.

En obéissant à ce fil conducteur général, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 4 axes principaux, mettant en œuvre chacun un certain nombre d'orientations d'aménagement, s'appuyant elles-mêmes sur des mesures et actions concrètes.

- ➡ **Axe 1 – Vers un rééquilibrage de la démographie locale associé à une évolution maîtrisée du village**
- ➡ **Axe 2 – Améliorer la cadre de vie villageois**
- ➡ **Axe 3 – Consolider et développer la trame des milieux naturels et l'armature paysagère du territoire communal**
- ➡ **Axe 4 – Préserver et économiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques et contraintes**

Ces axes et les orientations qui en découlent sont évidemment interdépendants et se confortent mutuellement. L'abandon de l'une ou l'autre orientation remettrait en cause l'équilibre d'ensemble du projet et compromettrait la réussite des objectifs visés par les autres orientations.

Il est évident que ce cadre global, pour s'inscrire de façon dynamique dans la durée, pour s'adapter aux transformations des conditions socio-économiques et environnementales, ne doit pas être complètement figé et doit pouvoir conserver une marge d'évolution.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'est pas établi selon un programme strict de mise en œuvre sur la base d'un phasage précis. Il n'est pas fixé de délai de réalisation ni d'ordre de priorité dans la mise en œuvre des orientations.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable servira de base à l'établissement du zonage et du règlement qui constituent les autres pièces majeures du P.L.U.

Axe 1 – Vers un rééquilibrage de la démographie locale associé à une évolution maîtrisée du village

Orientations

1.1 Assurer la vitalité et l'avenir de la commune sur le long terme

UFFHEIM est confrontée à une stagnation de sa population et, de manière plus inquiétante, à une diminution de la population jeune, susceptible à terme de remettre en cause la présence d'équipements d'intérêt général. Par conséquent, la commune se fixe comme objectif à l'horizon de 20-25 ans un niveau de population de l'ordre de 1200 habitants, soit environ 350 habitants supplémentaires.

La croissance de population n'est en aucun cas un but en soi, mais elle permet d'assurer le renouvellement des catégories d'âge et de conserver une part minima d'effectifs des classes jeunes dont dépend l'avenir des équipements, scolaires notamment. Les classes maternelles et primaires représentent autant d'éléments de vitalité que la commune souhaite bien évidemment conserver. De la même manière, il s'agit de pérenniser les structures de loisirs, la vie associative et culturelle tout ce qui fait que UFFHEIM est une commune résidentielle vivante.

La commune, compte tenu de sa situation à proximité de Sierentz desservie par une gare T.E.R., est largement en capacité de poursuivre une telle croissance.

1.2 Vers une offre en termes d'habitat plus équilibrée répondant aux besoins des différentes catégories de population

Dans la perspective d'une telle évolution démographique, il convient de renforcer la tendance vers des logements plus attractifs adaptés notamment aux jeunes ménages, afin d'offrir un itinéraire résidentiel aux habitants (petits collectifs, habitat individuel groupé, maisons jumelées). Des alternatives à la maison pavillonnaire individuelle doivent être proposées répondant également aux attentes des personnes âgées qui souhaitent disposer d'un logement correspondant à l'évolution de leur situation tout en restant dans la commune.

Selon l'hypothèse de croissance retenue, les besoins en logements correspondants sont estimés à environ 160 logements au maximum soit un rythme moyen de 8 logements/an d'ici à 2033. Cette perspective d'évolution prend en compte à la fois le desserrement interne à la commune des ménages et la réduction à 2,3 le nombre de personnes par ménage.

1.3 Privilégier une évolution cohérente du village dans le respect du site

L'économie de la consommation d'espace liée, notamment, à la nécessaire préservation des terres agricoles, ainsi que le maintien d'une inscription harmonieuse du village dans son vallon selon la typologie des communes du Sundgau, exigent d'agir en priorité en faveur :

- de la réhabilitation et la réutilisation des logements vacants présents dans le centre ancien. Outre, la création d'habitat dans le tissu existant ne demandant pas la réalisation de nouveaux réseaux, une telle option participe à la valorisation du patrimoine urbain ;
- d'une croissance centrée sur le cœur de village qui optimise le potentiel de terrains présent au sein de l'enveloppe villageoise, en particulier l'îlot situé entre la rue de la Liberté et le cœur de village ainsi que le site des anciennes casernes. Ces terrains présentent de nombreux atouts de par leur proximité du centre-village, des services et des équipements.

En complément, le développement du village pourra s'effectuer en continuité du tissu bâti existant au Sud-Est et à l'Est de l'agglomération (voir orientation suivante).

1.4 Promouvoir la réalisation de deux nouveaux quartiers aux lieux-dits Bifang et Niedermatten

Le secteur d'extension du Bifang est programmé sur un site qui réunit les conditions favorables à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble : articulation à la trame viaire et urbaine présente, desserte par les réseaux en périphérie, greffe harmonieuse au tissu bâti existant respectant les limites naturelles du village. Ce secteur devra être pensé et organisé de manière à apporter une plus-value en termes de cadre de vie communal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation garantiront la cohérence des opérations et le respect de ces principes.

Le secteur du Niedermatten offre également de nombreux atouts étant donné sa localisation à proximité du centre-village et des équipements, l'absence de nuisances, la qualité du site et son raccordement à la future liaison cyclable vers Sierentz.

Dans tous les cas, le P.L.U. vise à éviter des extensions linéaires du village le long des axes de desserte et tend à privilégier la compacité de l'enveloppe urbaine.

1.5 Assurer les conditions d'une pérennité de l'activité agricole et des exploitations présentes.

Dans le droit fil du diagnostic agricole, qui a démontré à quel point l'activité agricole locale, malgré une diminution du nombre des exploitations, demeure une activité dynamique dans la commune, s'appuyant sur un haut niveau de professionnalisme des acteurs en place, il appartient au document d'urbanisme de prévoir des possibilités de développement des structures dans le village et en délimitant des secteurs autorisant, dans des conditions précises, l'implantation de bâtiments agricoles.

Axe 2 – Améliorer le cadre de vie villageois

Orientations

2.1 Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

UFFHEIM bénéficie d'un patrimoine issu de l'économie rurale et agricole du Sundgau qu'il convient de sauvegarder. A ce titre, le document d'urbanisme doit s'attacher à :

- Protéger les édifices et éléments les plus remarquables, à savoir les moulins, les anciennes fermes datant des 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècles, les constructions de l'habitat rural traditionnel ; il s'agit là d'un patrimoine de grande de valeur, d'un écomusée vivant dont le P.L.U. peut interdire la démolition ;
- Edicter des règles portant sur l'aspect extérieur, la volumétrie des constructions respectant l'harmonie d'origine ;
- Favoriser la réhabilitation des logements vacants, des granges, des bâtiments agricoles en adoptant des règles adéquates.

2.2 Pérenniser la forme urbaine du centre ancien

Au-delà de l'aspect purement architectural, c'est la forme urbaine spécifique du centre-village, reposant sur le lien étroit entre les constructions et la voie, qu'il s'agit de maintenir. L'implantation des constructions, pour certaines à l'alignement de la voie, et la structure du bâti donnent corps au centre ancien, suscitent les échanges et relations de proximité et produisent une morphologie urbaine que le P.L.U. doit garantir. Le souci majeur du document d'urbanisme est donc de conserver l'unité de la structure urbaine initiale et d'éviter une évolution vers une déstructuration du tissu bâti faisant disparaître toute identité au noyau historique.

2.3 Affirmer davantage le cœur de village

La commune dispose d'un cœur de village bien identifié autour de la Mairie et de l'espace public qui l'accompagne, jouant le rôle symbolique de centre de gravité de l'agglomération. En vue d'affirmer davantage cet espace en tant que lieu public qui renforce le sentiment d'identification et d'appartenance à la commune, un projet simple de mise en valeur des lieux, des constructions voisines et de traitement de la voirie sera de nature à révéler les potentialités et le caractère du site.

2.4 Aménager la traversée d'agglomération

Afin de concilier vie locale et circulation, pour rompre l'effet routier de l'axe principal de l'entée Sud-Ouest en venant de Magstatt-le-Bas au croisement de la RD 19b, il convient de traiter cette voie par des aménagements destinés à apaiser la circulation et à améliorer la sécurité et l'environnement urbain. Il s'agit de créer les conditions d'appropriation de l'espace villageois en privilégiant l'aspect de rue principale de village à la fonction routière. Il est donc important que l'ensemble de la traversée du village soit réfléchi de manière homogène et continue.

Toutefois, dans le cadre d'un phasage, la priorité pourra être donnée à la section de voie aux abords de la mairie et dans le centre village.

2.5 Développer le réseau des liaisons douces

En prolongement de l'orientation précédente, désormais tout projet d'urbanisation devra contribuer à la mise en place d'un réseau viaire et de liaisons piétonnes/cyclables qui articule et insère de façon satisfaisante l'opération au tissu bâti existant.

En complément du P.L.U., l'ensemble de l'agglomération pourra être traité en zone 30 de manière à sécuriser les riverains et tous les usagers dans les déplacements de proximité, notamment les enfants se rendant à l'école seuls ou accompagnés.

Le principe d'une liaison piétonne/cyclable le long du ruisseau du Weidemattgraben, permettant de relier les secteurs d'habitation situés le long de la rue du 20 Novembre au centre village et aux équipements, est retenu. Cet aménagement pourra se prolonger vers Sierentz en rive droite du Saurunz, constituant un trait d'union sécurisé entre le village et le bourg-centre.

Cet ouvrage de niveau local pourra se raccorder aux itinéraires cyclables qui irriguent l'ensemble de ce secteur du Sundgau et de la plaine.

2.6 Poursuivre l'amélioration du niveau des services et équipements à la population

Le renforcement et l'adaptation constante du niveau d'équipements demeurent une priorité de la commune dans la mesure où il s'agit là d'un élément fondamental du cadre de vie. A ce titre, il convient :

- de conforter, notamment dans un cadre intercommunal, les équipements, sportifs, associatifs et de loisirs ;
- de créer les conditions facilitant l'implantation de commerces, jouant à la fois un rôle économique, d'animation et de service à la population ;
- de contribuer, avec les partenaires concernés, à assurer un meilleur accès aux communications numériques (téléphonie, fibre optique) qui offrent une multitude de connaissances et de services en réduisant les déplacements et les circulations motorisées.

Au même titre que les activités commerciales, les activités économiques et artisanales contribuent à l'animation et à la vitalité de l'espace villageois. Le P.L.U. édicte par conséquent des dispositions réglementaires permettant l'implantation au sein du tissu bâti d'entreprises à l'échelle du village, sous réserve de respecter une cohabitation harmonieuse avec les maisons d'habitation voisines.

Axe 3 – Consolider et développer la trame des milieux naturels et l'armature paysagère du territoire communal

Orientations

3.1 Préservation des îlots naturels de biodiversité

Les bosquets, les petits massifs boisés, la végétation riveraine des ruisseaux, les pré-vergers issus de la civilisation rurale ainsi que les zones humides de fond de vallon, notamment du Saurunz, assurent à la fois des fonctions écologiques et paysagères et contribuent à la qualité du cadre de vie de la population locale.

Par conséquent, dans le droit fil du GERPLAN¹ de la Communauté de Communes du Pays de Sierentz, à travers un classement et une réglementation appropriées, le P.L.U. se doit d'en assurer leur protection.

En complément, à ces formations qui structurent le territoire, des éléments de diversification plus ponctuels tels que prairies naturelles résiduelles, arbres isolés, pourront également être repérés et faire l'objet d'une protection.

3.2 Renforcement des continuités écologiques

Dans le but d'assurer le fonctionnement des milieux, la dynamique des populations et des écosystèmes, il appartient à la commune de ne pas créer d'obstacles aux flux et échanges biologiques entre les collines du Sundgau et la plaine. Qu'ils soient agricoles ou naturels, les espaces concernés devront conserver leur rôle de support aux déplacements de la faune.

Dans cette perspective, la commune y évitera les aménagements qui fragmentent le territoire et qui favorisent les circulations motorisées. A ce titre, la macadamisation des chemins ruraux ne sera plus poursuivie.

Dans la mesure où les continuités écologiques s'appuient, en partie, sur les fonds de vallon, le rétablissement du caractère continu des cortèges végétaux associé à l'installation de bandes enherbées est à promouvoir.

¹ GERPLAN : Plan de gestion de l'espace rural et périurbain.

3.3 Maintien de l'identité paysagère du territoire

Le paysage rural et champêtre du Sundgau participe à l'attractivité et au développement touristique du territoire, constitue une composante de l'espace vécu de la population locale et porte en lui une dimension culturelle et historique forte.

A cet égard, les mesures suivantes s'imposent :

- Protection des éléments structurants au plan paysager de la trame verte : cortèges végétaux, vergers traditionnels à haute tige, témoignage du passé rural de la commune, bosquets...
- Organiser le développement de l'urbanisation de manière à tenir compte de la topographie et à ne pas dépasser les limites physiques du site ;
- Ménager des transitions végétalisées avec l'espace agricole en cas d'aménagement d'un nouveau quartier ;
- Eviter toute forme de mitage de l'espace agricole étant donné la très forte sensibilité du paysage ouvert, notamment par le creusement d'étangs, l'implantation de pylônes ou autres ouvrages en ligne de crête ;
- S'ils s'avèrent nécessaires, les bâtiments agricoles, implantés hors agglomération, devront faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans le site et le paysage.

Axe 4 – Préserver et économiser les ressources et l'énergie et prévenir les risques et contraintes

Orientations

4.1 Reconquérir la qualité de la ressource en eau

La commune, actuellement alimentée à partir de forages situés en plaine dans la nappe phréatique, dispose sur son ban de la ressource en eau contenue dans les cailloutis pliocènes du Sundgau. L'exploitation de cet aquifère pourra à terme éventuellement être à nouveau rendue nécessaire d'où la nécessité de reconquérir cette ressource locale qui assure à la commune son autonomie.

De la même façon que pour les eaux souterraines, le retour à un bon niveau de qualité des cours d'eau passe par la réduction des pollutions diffuses et l'achèvement de la mise en place du réseau collectif d'assainissement, en particulier dans la rue du Moulin.

4.2 Prise en compte de la contrainte hydraulique

Dans un souci d'équilibre hydrologique du bassin versant du Saurunz et de sécurité des biens et personnes, la zone inondable devra être maintenue à l'écart de toute construction et remblaiement.

En ce qui concerne les coulées d'eaux boueuses, l'aménagement d'un bassin en amont du village a permis de maîtriser largement ce phénomène qui affecte les zones agricoles mais ne constitue pas une menace pour le village et sa périphérie. Cette maîtrise peut être confortée par la rotation des cultures, le maintien des prairies, des vergers et des haies.

Enfin, au sein des futurs quartiers sera mise en œuvre une gestion adaptée des eaux pluviales destinée à ralentir et à stocker provisoirement les eaux de ruissellement avant leur évacuation vers le milieu naturel.

4.3 Vers une réduction de la consommation d'espace pour une meilleure préservation des terres agricoles

Les surfaces mobilisables par le P.L.U. se limitent à celles nécessaires à l'objectif de population (voir orientations 1.1., 1.2., 1.3.). et à la production de logements qui en découle, soit 5, 7 ha au-delà des limites de la zone actuellement urbanisée.

Le potentiel urbanisable de ces terrains auquel se rajoute les capacités d'accueil existantes à l'intérieur du tissu bâti représente une offre globale théorique de l'ordre de 130 logements.

Dans la mesure où le P.O.S. comprenait 12,65 ha de zone NA, le P.L.U. avec 5,7 ha en extension opère une réduction de consommation d'espace de 55 %.

Dans ces conditions, le P.L.U. confirme la vocation agricole de la quasi-totalité des espaces ouverts et garantit la protection des sols parmi les plus fertiles d'Alsace, ressource non renouvelable, en les maintenant à l'écart de toute forme de spéculation et de fragmentation.

Par conséquent, le document d'urbanisme contribue à l'avenir de l'activité agricole locale.

4.4 Encourager l'essor des énergies renouvelables et la performance énergétique des bâtiments

Dans ce domaine, le P.L.U. :

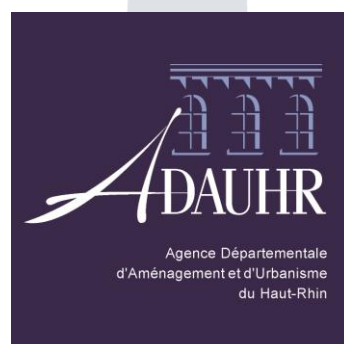
- Edicte des prescriptions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques ou tout autre dispositif ou d'efficacité énergétique du même type ;
- Propose des règles permettant une évolution progressive vers des formes d'habitat plus denses, plus compactes et plus efficaces en termes énergétiques ;
- Recommande la systématisation des constructions à basse consommation d'énergie et l'emploi de matériaux à haute qualité environnementale.

4.5 Favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture

En complément de l'orientation 2.6., il convient au niveau communautaire de développer un service de transport en commun sous forme de liaisons par navettes souples et rapides vers la gare T.E.R. de Sierentz qui assure des accès cadencés vers les pôles urbains et d'emplois.

4.6 Poursuivre la politique de réduction de l'éclairage public

L'éclairage public représente un poste important en termes de consommation électrique. C'est pourquoi, la commune a procédé à la mise en place de réducteurs de tension qui permettent de diminuer la dépense en énergie. Ces dispositifs, tout en assurant le confort et la sécurité des riverains, réduisent également la pollution lumineuse.



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
(P.A.D.D.)
COMMUNE DE UFFHEIM
LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**



Conservation du potentiel économique, agronomique et biologique de l'espace agricole



Préservation des massifs boisés



Maintien des prairies et de la zone humide du Saurunz



Protection et reconstitution de la végétation riveraine des ruisseaux



Préservation des prés-vergers




Protection des anciens captages et de la ressource en eau





Consolidation de la continuité écologique Sundgau-Hardt


État existant

Occupation du sol

 Bosquets et haies

 Massifs boisés

 Espace dominante agricole

 Cours d'eau

Vers
Magstatt-le-Bas

Weidemattgraben

Muehlbach

Vers
Waltenheim

Voir Carte l'Espace Villageois









Vers
Sierentz

Saurunz

0 100 200 Mètres




**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
(P.A.D.D.)
COMMUNE DE UFFHEIM
L'ESPACE VILLAGEOIS**

Orientations d'aménagement

-  Préservation du patrimoine bâti et de l'unité urbaine du centre ancien
-  Moulin à conserver
-  Aménagement de la traversée de village à étudier
-  Liaison piétonne-cyclable à aménager
-  Cœur de village à affirmer
-  Espace interstitiel à optimiser dans le cadre d'une opération d'ensemble
-  Futurs quartiers du Bifang et de Niedermatten à aménager
-  Zone inondable du Saurunz à respecter

État existant

Occupation du sol

-  Espace urbain ancien
-  Espace urbain récent
-  Espace à dominante agricole

