

Département du Bas-Rhin

Commune d'ALLENWILLER

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



ESPAYS BUREAU DU PAYSAGE

46, BLD D'ANVERS 67000 STRASBOURG TEL : 03 88 60 19 13 FAX : 03 88 60 32 30 MEL : espays@aol.fr

HAUTCOEUR BUREAU D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

3, AVENUE DE LA LIBERTE 67000 STRASBOURG TEL : 03 88 75 09 20 FAX : 03 88 75 15 79 MEL : hautcoeur.architecte@wanadoo.fr

Département du Bas-Rhin

Commune d'ALLENWILLER

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

EDITION DU 19 JUIN 2007

SOMMAIRE

PREAMBULE

LES SENSIBILITES DE L'ESPACE NON-BATI	3
LES SENSIBILITES DE L'ESPACE BATI	4

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

- ORIENTATION 1 : La préservation du cadre de vie et la sauvegarde du patrimoine local 8
- ORIENTATION 2 : Le développement raisonné et durable de l'urbanisation 10
- ORIENTATION 3 : Le renforcement du tissu économique et des équipements publics 12

SCHÉMA GENERAL D'ORGANISATION	13
-------------------------------	----

PREAMBULE

Les enjeux du territoire de la commune se définissent à partir de deux milieux aux caractéristiques distinctes : l'espace non-bâti et l'espace bâti.

1. LES SENSIBILITES DE L'ESPACE NON BATI

L'espace non bâti occupe la majeure partie du ban communal : 96 % de la superficie, soit 574 ha.

Il se compose de deux parties :

-au Sud, un important boisement,

-au Nord, un espace composé de prairies, de cultures agricoles et de vergers.

Le village s'est développé au centre du ban communal, dans le secteur prairial et agricole, le long de la rivière de la Sommerau.

Le site est marqué par un paysage diversifié comprenant des boisements, des ripisylves, des cours d'eau, des vergers, des alignements d'arbres et un relief vallonné.

Les rives de la Sommerau sont potentiellement inondables.

Les activités agricoles sont en déclin et il n'existe actuellement plus aucune exploitation agricole installée dans la commune.

Les terres agricoles souffrent de phénomènes de ravinement dus aux cultures intensives de maïs.

Les nombreux vergers autour du village constituent une richesse rurale et écologique pour ALLENWILLER.

Au regard de ce diagnostic, les enjeux du milieu rural sont :

- La pérennisation des activités sylvicoles ou para-sylvicoles,
- Le renforcement des activités agricoles,
- La préservation et la valorisation de la qualité du cadre de vie, de l'espace rural et de l'environnement, et la prise en compte du développement durable.

2. LES SENSIBILITES DE L'ESPACE BATI

Le village ancien s'est développé en fond de vallon, le long d'une rue longeant la rivière de la Sommerau. Les extensions urbaines se sont réalisées tout d'abord à l'Ouest et à l'Est du centre ancien. Puis, plus récemment, les ensembles urbains récents et pavillonnaires ont été réalisés de façon aléatoire et diffuse au Nord-Est, à l'Ouest et au Sud du village, à proximité des voies routières. Depuis quelques années, les dents creuses ont été construites.

La population du village croît régulièrement depuis plusieurs années. Ce phénomène induit une demande forte en constructions nouvelles. L'offre en logements sur la commune n'est plus adaptée à la demande : déficit en logements de petites tailles et en logements locatifs.

Le tissu économique communal s'essouffle malgré l'existence d'une zone d'activités en périphérie du village. Par ailleurs, il y a un manque de petits commerces de proximité.

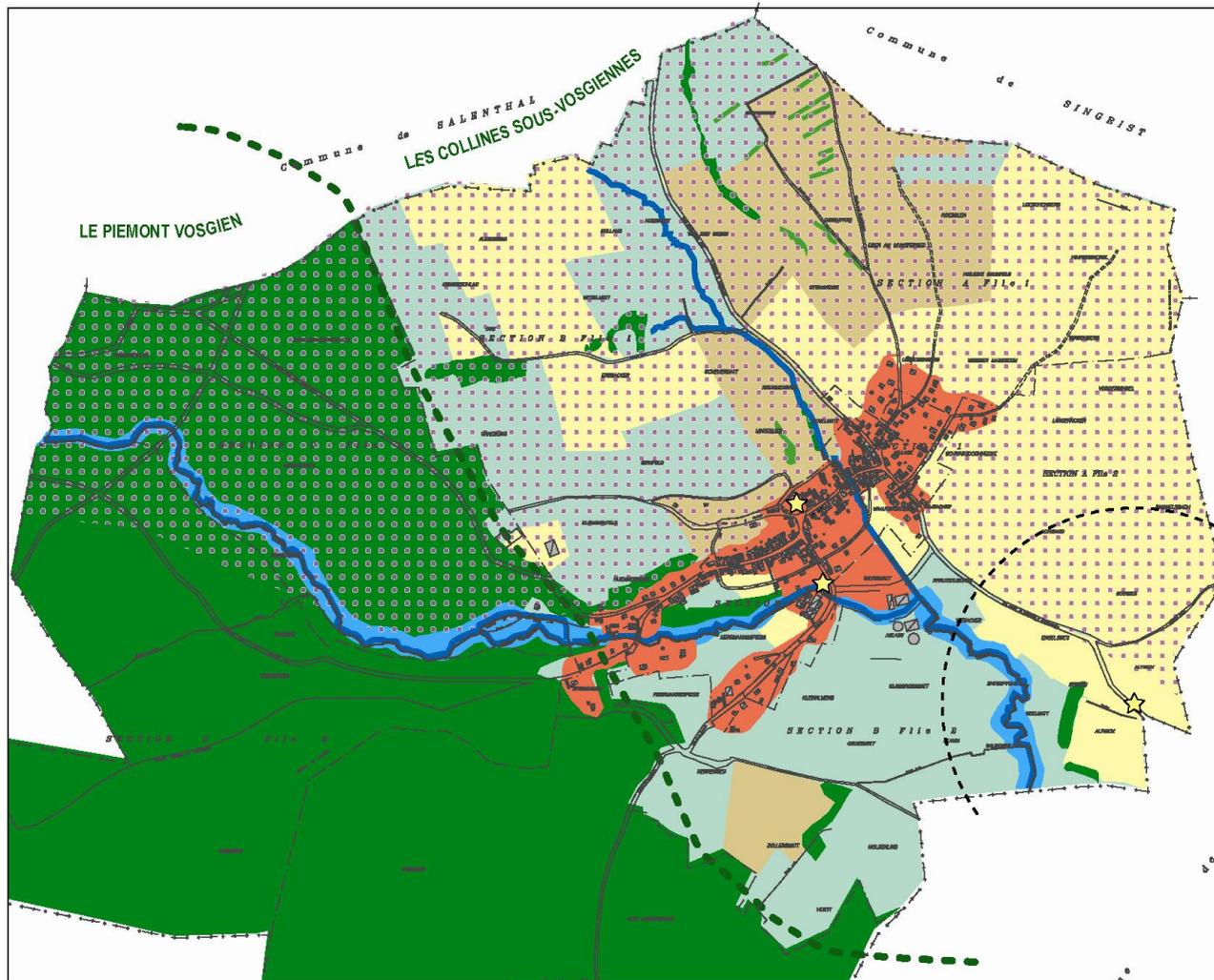
La commune dispose d'un petit patrimoine riche et diversifié, dont un banc-reposoir napoléonien classé comme Monument Historique.

Les équipements publics et les services communaux sont actuellement suffisants. La commune se situe proche de la RD 1004.

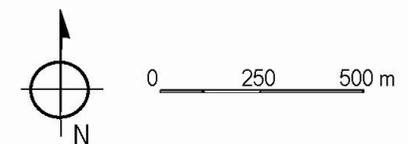
ALLENWILLER développe depuis quelques années un réseau de sentiers pédestres.

Au regard de cette analyse, les enjeux urbains sont :

- La maîtrise du développement de l'urbanisation, en accord avec les objectifs fixés par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la région de SAVERNE,
- L'équilibre démographique pour pouvoir adapter les équipements publics et les services communaux,
- Le développement du tissu économique communal et la création d'emplois pour assurer l'équilibre financier de la commune et éviter la fuite des résidents actifs,
- L'adaptation de l'offre en logements par rapport à la demande exprimée,
- La maîtrise des modes et des flux de déplacements entre la commune et le reste du département,
- La mise en valeur du centre ancien du village et la sauvegarde des éléments du patrimoine.



- Limites communales
- OCCUPATIONS DU SOL**
- Espaces urbains
- Prairies, Prairies arborées
- Espaces cultivés
- Vergers
- Boissements, cortèges végétaux
- Cours d'eau
- PATRIMOINE**
- Élément du patrimoine naturel (ZNIEFF de type II)
- ★ Élément remarquable du patrimoine
- - - Périmètre de protection des Monuments Historiques
- CONTRAINTES**
- Zone inondable
- PAYSAGE**
- Entité paysagère



SENSIBILITES DU TERRITOIRE

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les enjeux issus du diagnostic intercommunal induisent trois orientations majeures :

- ORIENTATION 1 : La préservation du cadre de vie et la sauvegarde du patrimoine local
- ORIENTATION 2 : Le développement raisonné et durable de l'urbanisation
- ORIENTATION 3 : Le renforcement du tissu économique et des équipements publics

ENJEUX	ORIENTATION	THEME
ESPACE NON BATI		
-La pérennisation des activités sylvicoles ou para-sylvicoles	→ ORIENTATION 3	Le renforcement du tissu économique et des équipements publics → Activités économiques
-Le renforcement des activités agricoles	→ ORIENTATION 1	La préservation du cadre de vie et la sauvegarde du patrimoine local → Cadre rural
-La préservation et la valorisation de la qualité du cadre de vie, de l'espace rural et de l'environnement, et la prise en compte du développement durable	→ ORIENTATION 1	La préservation du cadre de vie et la sauvegarde du patrimoine local → Cadre rural → Milieu naturel
ESPACE BATI		
-La maîtrise du développement de l'urbanisation	→ ORIENTATION 2	Le développement raisonné et durable de l'urbanisation → Organisation du tissu urbain
-L'équilibre démographique pour pouvoir adapter les équipements publics et les services communaux	→ ORIENTATION 2 → ORIENTATION 3	Le développement raisonné et durable de l'urbanisation → Développement démographique Le renforcement du tissu économique et des équipements publics → Equipements et services publics
-Le développement du tissu économique communal et la création d'emplois pour assurer l'équilibre financier de la commune et éviter la fuite des résidents actifs	→ ORIENTATION 3	Le renforcement du tissu économique et des équipements publics → Activités économiques → Tissu commercial local
-L'adaptation de l'offre en logements par rapport à la demande exprimée	→ ORIENTATION 2	Le développement raisonné et durable de l'urbanisation → Offre en logements
-La maîtrise des modes et des flux de déplacement entre la commune et le reste du département	→ ORIENTATION 2	Le développement raisonné et durable de l'urbanisation → Transports collectifs → Modes de déplacements non-polluants
-La mise en valeur du centre ancien du village et la sauvegarde des éléments du patrimoine	→ ORIENTATION 1	La préservation du cadre de vie et la sauvegarde du patrimoine local → Préservation des éléments intéressants → Contrôle du patrimoine local

ORIENTATIONS DU PADD

ORIENTATION 1

LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE ET LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE LOCAL

Cadre rural.

La moitié Nord du ban communal est occupée par des prairies et quelques cultures agricoles. Ces prairies se raréfient et il n'y a actuellement plus d'exploitation agricole installée sur la commune. Les cultures de maïs induisent un ravinement des sols.

La commune tient à pérenniser son cadre rural en permettant l'installation éventuelle de nouveaux exploitants agricoles qui participent à l'entretien du territoire et la gestion du paysage.

Milieu naturel.

Un des atouts de la commune est son milieu naturel diversifié marqué par des forêts, des cours d'eau, un relief vallonné...

La commune veut maintenir la qualité de son cadre de vie, préserver et renforcer son milieu naturel en assurant une meilleure insertion paysagère des bâtiments d'activités et en adaptant le règlement pour les constructions.

La commune souhaite également aménager une ceinture verte en périphérie du tissu urbain résidentiel.

Préservation des éléments remarquables.

Plusieurs éléments remarquables composent le petit patrimoine de la commune : un temple, un lavoir, des fontaines, des murs de grès... La commune peut aujourd'hui difficilement contrôler son développement urbain et le respect des formes urbaines.

Pour préserver son patrimoine local, le mettre en valeur et rendre ses formes urbaines cohérentes, la commune souhaite adapter les règles d'urbanisation aux différentes typologies du bâti.

Contrôle du patrimoine local.

La commune ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme permettant le contrôler efficacement son patrimoine local.

Afin de préserver son patrimoine local et sauvegarder ses bâtiments anciens, la commune instaurera le permis de démolir.

ORIENTATION 2

LE DEVELOPPEMENT RAISONNE ET DURABLE DE L'URBANISATION

Développement démographique.

La commune connaît une progression régulière de sa population s'expliquant par une libération du foncier et un apport de résidents provenant essentiellement de la région strasbourgeoise. En outre, la moyenne d'âge de la population augmente.

Pour un meilleur contrôle de la progression démographique, la commune souhaite limiter les surfaces constructibles. Elle se fixe comme objectif d'accueillir, en moyenne, une vingtaine de nouveaux habitants par an durant les quinze prochaines années.

Pour équilibrer sa pyramide démographique et rajeunir la population, la commune favorisera le maintien de la population âgée de 25 à 35 ans en assurant des services locaux et en développant des équipements publics adaptés.

Renouvellement et adaptation de l'offre en logements.

En 1999, la commune comptait seulement 10,5 % de logements collectifs. Le parc de logements est principalement constitué de grandes résidences principales. Les logements de petites tailles sont rares.

Le parc des logements anciens est en très bon état pour avoir été réhabilité cette dernière décennie, notamment grâce aux aides de la commune et du Département pour le ravalement et les toitures.

Pour obtenir un parc de logement mixte intégrant de l'habitat social (logements locatifs aidés), la commune souhaite diversifier son offre en l'adaptant aux besoins de la population jeune et des personnes âgées.

La commune souhaite la réalisation d'un éco-quartier, avec un rythme de construction d'environ 7 logements par an, en moyenne, respectueux en terme de développement durable : impacts paysagers, pluri-familles, récupération collective des eaux de pluie, utilisation des énergies et des matériaux renouvelables, palette végétale adaptée au contexte local...

Organisation du tissu urbain.

Les extensions urbaines réalisées ces dernières années se sont faites de façon diffuse et sans organisation d'ensemble.

Pour limiter l'étalement urbain et économiser ses terres agricoles de bonne qualité pédologique, la commune maîtrisera ses extensions en mettant en place des mesures adaptées : limitation des zones urbanisables, situation cohérente des futures zones constructibles, prise en compte de la dimension environnementale et paysagère...

Ces mesures permettront de densifier le tissu urbain et d'assurer des transitions harmonieuses entre le centre ancien et les extensions.

Transports collectifs.

ALLENWILLER est très bien desservie par la route avec la proximité de la RD 1004 et par les transports collectifs et scolaires en direction de SAVERNE. Par contre, il n'existe pas de liaisons avec la capitale régionale.

La commune souhaite favoriser les déplacements collectifs en améliorant les liaisons de transports en commun vers les agglomérations de MOLSHEIM et de STRASBOURG.

Modes de déplacements non polluants.

Dans une optique de développement durable, de respect de l'environnement, ainsi que de renforcement des loisirs, la commune veut favoriser les modes doux de déplacements. Un réseau de sentiers pédestres sillonnant la commune est aujourd'hui en cours de réalisation.

La commune poursuivra le développement des modes doux de déplacements en continuant l'extension du réseau pédestre balisé communal et en aménageant des liaisons cyclables vers les communes voisines.

ORIENTATION 3

LE RENFORCEMENT DU TISSU ECONOMIQUE ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Activités économiques.

Depuis plusieurs années, la commune perd régulièrement des emplois, malgré la proximité de grands axes de circulation et la présence d'équipements de communication performants (réseau internet à haut débit).

Il n'y a aussi plus aucune exploitation agricole installée dans le village.

La commune favorisera la création d'emplois, notamment dans un domaine porteur de cette région : la filière bois. Le renforcement des activités économiques locales permettra d'assurer un équilibre financier pour la commune et de diminuer les déplacements habitat / travail.

Equipements et services publics.

L'offre communale en services publics, parapublics et sportifs est satisfaisante. ALLENWILLER dispose d'un établissement scolaire accueillant des écoliers de maternelles et de cours préparatoires provenant des communes riveraines. Plusieurs nourrices agréées exercent leurs activités dans le village.

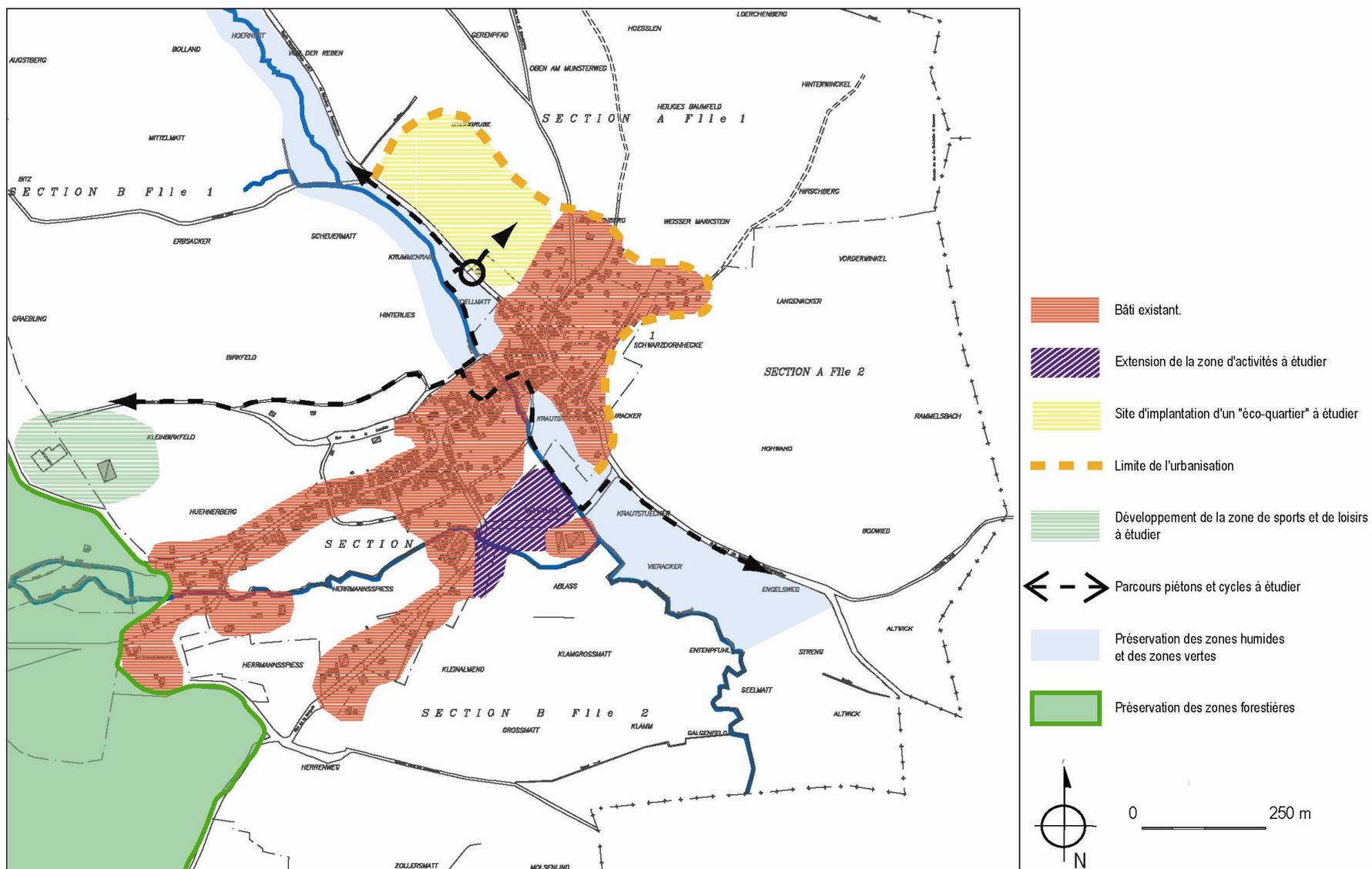
Parallèlement à son développement démographique, la commune souhaite compléter ses équipements sportifs de manière cohérente avec ceux existants dans les autres villages de la Communauté de Communes.

La communauté de communes de la Sommerau envisage aussi de construire une nouvelle école intercommunale à proximité des équipements sportifs existants.

Tissu commercial local.

ALLENWILLER souffre d'un manque de petits commerces et de petits artisans installés dans le village. Seuls des commerces ambulants desservent la commune.

Pour créer et maintenir un tissu économique communal, constitué de commerces de proximité et de petits artisans, la commune mettra en place des outils incitant la mixité fonctionnelle dans son tissu urbain.



SCHEMA GENERAL D'ORGANISATION