



Commune de Breitenbach PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMÉNAGEMENT **ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

PLU approuvé par
délibération du Conseil
Conseil Communautaire du
24 février 2017



OTE INGÉNIERIE

des compétences au service de vos projets

Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr



architecture & paysages

Le Président
Jean-Marc RIEBEL

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	PROBATION	° AFFAIRE : 11208		page : 2/15
0	20/12/2013		OTE - Céline BARUTHIO	F.B.			

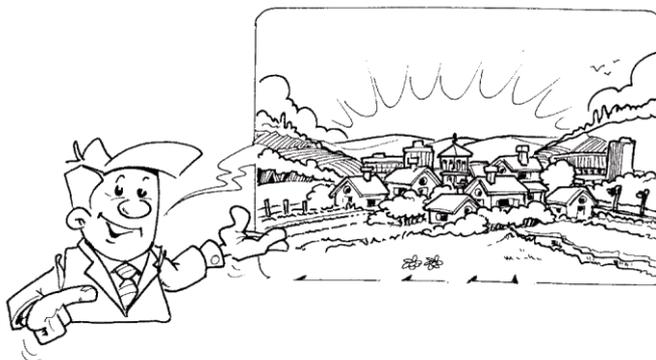
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village
voulons-nous
habiter
et transmettre
à nos enfants ?

Commune de BREITENBACH

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La nouvelle rédaction de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "loi ALUR" prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

- définit 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.
- arrête les orientations générales concernant
 - l'habitat,
 - les transports et les déplacements,
 - 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.
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs de développement retenus par les élus de Breitenbach s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

- A ENGAGER UNE DYNAMIQUE URBAINE DURABLE, INNOVANTE ET RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT
- B SOUTENIR LE DYNAMISME DU TERRITOIRE COMMUNAL
- C MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A

**Engager une
dynamique urbaine
durable, innovante et
respectueuse de
l'environnement**

En 2014, la population de Breitenbach est estimée à 700 habitants. La commune souhaite dynamiser son évolution démographique afin de permettre le maintien des différentes générations et l'accueil de nouveaux arrivants sur le ban communal.

L'objectif démographique communal est d'atteindre 750 habitants à l'horizon 2025 puis 800 habitants à l'horizon 2035.

Dans cette perspective, les orientations générales ci-dessous sont définies :

ORIENTATION 1. Favoriser un développement urbain en respect de l'implantation historique du village



- Dynamiser le développement du village par la valorisation de ses qualités environnementales et paysagères, de son potentiel économique, social et touristique, pour permettre le maintien de sa population actuelle et accueillir de nouveaux habitants
- Poursuivre le renouvellement urbain et la création de logements au sein de l'enveloppe bâtie de référence identifiée par le SCoT de Sélestat et sa région
- Engager une dynamique communale d'intérêt général pour limiter la rétention foncière qui perturbe le développement du village
- Limiter le développement urbain en évitant un rallongement du village-rue et en optimisant l'organisation urbaine à proximité du centre
- Viser un développement urbain respectueux de la morphologie urbaine et de la topographie naturelle pour limiter l'exposition paysagère des constructions futures
- Préserver les capacités de développement et d'implantation des acteurs économiques, sous réserve de la compatibilité de leurs projets avec le caractère dominant d'habitat et encourager leurs politiques et actions en faveur du développement durable
- Permettre le développement cohérent et la diversification des exploitations agricoles
- Assurer le respect des secteurs de vergers, de prairies et d'espaces de jardins comme autant d'atouts incontournables à préserver sur le territoire communal
- Veiller au respect de la topographie naturelle, y compris pour le développement et la valorisation des hameaux existants dans le cadre de projets touristiques ou agricoles.

ORIENTATION 2. Allier urbanisme durable et préservation du caractère de Breitenbach



Afin de valoriser son patrimoine bâti, la commune souhaite :

- En zone urbaine ancienne, respecter le bâti existant dans les formes, et implantations
- En zone urbaine de bâti récent, assouplir les dispositions réglementaires pour permettre la diversification des implantations, l'augmentation des possibilités de construction
- Favoriser l'insertion des constructions dans la topographie en exigeant le respect de la pente naturelle
- Encadrer et favoriser la reconversion innovante du patrimoine ancien en respect des perspectives paysagères et des formes urbaines existantes.
- Promouvoir un urbanisme durable (énergies,...) en respect des perspectives paysagères et de la forme urbaine
- Permettre l'implantation diversifiée des types de bâtis au sein de l'enveloppe bâtie tout en favorisant leur intégration et leur fonctionnement dans l'organisation urbaine existante
- Garantir la pérennité des activités agricoles, touristiques ou de loisirs en autorisant l'évolution des bâtiments liés à ces activités pour l'ensemble du bâti existant
- Permettre la mixité fonctionnelle entre habitat et activités artisanales, de restauration, d'hébergement ou commerciales
- Garantir la bonne insertion des possibles opérations groupées au tissu urbain, en exigeant un urbanisme durable et innovant

ORIENTATION 3. Préserver la qualité du site

- Préserver des espaces de jardins et vergers à l'arrière des constructions existantes ou sous forme d'ilots entre les alignements de bâti
- Interdire l'implantation de constructions principales dans ces secteurs en valorisant le caractère de jardin ou verger privatif
- Maintenir les points de vue remarquables en gérant au mieux l'implantation des constructions sur des secteurs paysagèrement exposés

ORIENTATION 4. Protéger efficacement les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Offrir à la population actuelle et aux générations futures un cadre de vie de qualité
- Limiter l'urbanisation des secteurs agricoles et naturels pour préserver l'outil de production des exploitants de Breitenbach
- Encourager le maintien des espaces de vergers dont la place est traditionnellement importante sur l'ensemble du territoire communal
- Maintenir la qualité écologique et paysagère des zones naturelles
- Maintenir la qualité de l'alimentation en eau potable, notamment par le respect des dispositions réglementaires pour les captages d'eau mais aussi les puits individuels.

ORIENTATION 5. Assurer le fonctionnement des noyaux et corridors écologiques

- Préserver le fonctionnement hydrologique et naturel des cours d'eau
- Assurer les continuités écologiques notamment par la préservation des milieux forestiers
- Maintenir ainsi les liens écologiques entre les massifs forestiers
- Développer la biodiversité par des aménagements spécifiques en milieu urbain et naturel

B Soutenir le
dynamisme du
territoire communal

En outre, et afin de prendre en compte l'ensemble des composantes du développement durable, la commune arrête les orientations thématiques suivantes :

ORIENTATION 1. Une offre en logements à diversifier

- Optimiser les possibilités de parcours résidentiels en permettant l'aménagement et la construction de logements adaptés aux jeunes ou aux petits ménages en renforçant l'offre en logements de petite taille pour répondre notamment à une demande liée aux offres d'emplois sur le territoire communal (emplois ouvriers, saisonniers ou d'apprentis)
- La création de logements de taille moyenne avec une bonne accessibilité pourra en outre répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et/ou à mobilité réduite
- Permettre la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles, accolées, petits collectifs,...) par des dispositions réglementaires qui faciliteront la construction notamment sur des petits terrains
- Développer la mixité sociale de l'habitat, notamment en encourageant la diversité des modes de financement (accession à la propriété en autopromotion ou non, copropriété, logements locatifs, logements aidés)

ORIENTATION 2. Valoriser les ressources naturelles du territoire communal

- La commune souhaite pouvoir valoriser au mieux la ressource ligneuse disponible sur son territoire
- L'utilisation de l'énergie solaire ou éolienne doit être encouragée dans les secteurs favorables
- La ressource en eau, patrimoine important sur le territoire, va permettre une valorisation écologique
- Encourager la mutualisation des moyens de chauffage pour en optimiser le fonctionnement et les coûts



ORIENTATION 3. Maintenir les moyens de transports et de déplacement, notamment les liaisons douces

- Dans le cadre du renouvellement urbain, valoriser la liaison en bus (service du Conseil Général) jusqu'aux pôles d'intermodalité (relais de rabattement)
- Encourager l'usage des moyens alternatifs à la voiture individuelle et le covoiturage
- Maintenir et développer le réseau de cheminements doux, venelles, escaliers et sentiers qui irriguent le territoire

ORIENTATION 4. Développer les communications numériques

- En termes d'équipement numérique et de service de télécommunication, le ban communal est desservi par l'ADSL pour internet et le téléphone
- Prévoir les possibilités d'installation d'équipements complémentaires pour la téléphonie mobile sur le territoire communal
- Une réflexion sur l'amélioration de la desserte de la commune en matière de connexion très haut débit, en s'appuyant sur le schéma régional de développement numérique est à mettre en place

ORIENTATION 5. Renforcer l'offre commerciale de proximité

- Assurer le maintien des commerces existants et encourager le développement des circuits courts
- Favoriser l'accueil et le développement d'activités de restauration ou d'hébergement qui participent au développement touristique et de proximité.
- S'appuyer sur l'offre commerciale existante dans les communes voisines et notamment à Villé.



ORIENTATION 6. Encourager le développement économique

- Favoriser l'installation d'activités, entreprises de services ou de bureaux dans la zone urbaine actuelle
- Faciliter le développement des acteurs économiques installés sur le territoire
- Maintenir la cohabitation harmonieuse des activités et de la résidence
- Encourager les entreprises engagées dans une démarche de développement durable
- Encourager la valorisation du potentiel touristique et naturel du territoire comme source d'économie locale
- Maintenir et soutenir les activités agricoles de montagne sur la commune

ORIENTATION 7. Conforter l'offre en équipements

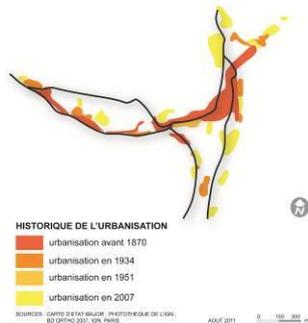
- Poursuivre la réfection et le réaménagement des bâtiments publics pour améliorer, notamment, leur efficacité énergétique
- Faire de la rue du Mont Sainte Odile un axe structurant dans le fonctionnement social de la commune
- Développer une polarité autour de l'espace dédié au stade de foot et aux équipements sportifs
- Permettre la création d'équipements nouveaux publics ou privés pour la valorisation du tourisme, des loisirs, de l'animation ou des sports
- S'appuyer sur les équipements structurants à l'échelle intercommunale

ORIENTATION 8. Améliorer la gestion du stationnement et la cohabitation des circulations douces et automobile

- Améliorer les conditions de circulation et de stationnement dans le village.
- Déployer les moyens nécessaires à l'aménagement d'espaces de stationnement groupé ou mutualisé, notamment pour les acteurs du tourisme
- Afin de préserver l'espace public, imposer des normes adaptées pour une meilleure gestion du stationnement résidentiel en zone urbaine.
- Améliorer la sécurité des circulations douces sur l'ensemble du territoire communal

C **Modérer la
consommation
d'espace et lutter
contre l'étalement
urbain**

ORIENTATION 1. Permettre la densification du tissu existant



- Encourager la transformation des anciennes dépendances qui ont perdu leur vocation
- Valoriser le potentiel du bâti vacant et optimiser l'utilisation du patrimoine bâti existant
- Permettre de nouvelles constructions dans le centre du village limitant ainsi les extensions qui porteraient atteinte à la forme du village
- Densifier les parties agglomérées en favorisant la construction sur les terrains vides, en assurant leur insertion dans la topographie naturelle, le maintien de la qualité et du cadre de vie.

ORIENTATION 2. Limiter les extensions pour maintenir la forme urbaine

La commune s'engage à :

- répondre aux besoins en logements en privilégiant le renouvellement urbain et un développement sous forme d'extension limitée
- limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe bâtie de référence à 4 ha pour l'habitat. La densité d'habitat recherchée sur les secteurs d'opérations nouvelles est de 20 logements par hectares en privilégiant la diversité des logements, et par exemple les logements intermédiaires ou groupés tels que ces éléments sont définis dans le SCOT de Sélestat et sa région