

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE D'ALTORF**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



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

OCTOBRE 2011

**ESPAYS  
PHILIPPE HAUTCOEUR  
MIREILLE EHRHARDT**

**BUREAU DU PAYSAGE  
BUREAU D'ARCHITECTURE  
BUREAU D'URBANISME**

46, BOULEVARD D'ANVERS  
3, AVENUE DE LA LIBERTE  
22, RUE SAINTE MARGUERITE

67000 STRASBOURG  
67000 STRASBOURG  
67000 STRASBOURG

# ***PREAMBULE***

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) repose sur une approche globale et durable du territoire de la commune d'Altorf.

Les notions de projet urbain, de valorisation et de préservation, sont au cœur du P.L.U. et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui en constitue le document de référence.

Le P.A.D.D. découle des objectifs communaux et définit les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations sont nourries par les conclusions du diagnostic territorial. Elles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

## *1° L'équilibre entre :*

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'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
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

*2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables*, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## I. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE

### ***Maintenir un équilibre entre le développement urbain et l'activité rurale***

Afin de conserver sa « ruralité », la commune souhaite un développement urbain modéré permettant de préserver les espaces naturels et agricoles.

### ***Limiter les extensions urbaines et privilégier le renouvellement urbain***

L'objectif de la commune est de limiter l'extension urbaine à court et moyen terme au secteur « Burgweg » à l'ouest du noyau ancien. Cette extension prendra en compte les nécessités de développement des exploitations agricoles existantes dans le cadre des règles de réciprocité.

Dans le noyau ancien, la commune privilégie la transformation/réhabilitation des fermes en logements.

Le quartier situé au nord du « Bras d'Altorf » composé pour partie de constructions pavillonnaires assez anciennes sur des terrains de grande taille pourra devenir à plus long terme un secteur de renouvellement urbain par substitution.

Dans les espaces urbanisés soumis à des risques d'inondation ou à enjeux environnementaux forts, le développement de l'urbanisation sera limité.

La zone d'activités intercommunale de l'Activeum, située à proximité de la gare, bénéficie d'une très bonne desserte en transport en commun. Ainsi, elle pourrait accueillir du logement notamment locatif sous conditions de répondre aux besoins des employés des entreprises de la zone d'activités.

A plus long terme, les zones d'extensions urbaines envisageables pourraient se situer au sud de la commune à l'arrière des constructions situées le long de la route de Strasbourg à condition de préserver une ceinture de vergers et de prendre en compte les nuisances sonores générées par l'autoroute A 35.

### ***Maitriser la mutation du centre ancien***

L'objectif est de conserver ou reconstituer les caractéristiques typologiques et architecturales du noyau ancien en cas de mutation de ce patrimoine rural.

### ***Favoriser la mixité urbaine et la revitalisation du centre ancien***

La commune souhaite favoriser le développement des activités artisanales, des services et des commerces de proximité dans le tissu urbain existant dans un objectif de mixité urbaine. Elle souhaite également à l'occasion de la création de nouveaux équipements publics, notamment une maison des associations, revitaliser le centre ancien et favoriser la recomposition urbaine du village.

### ***Protéger et mettre en valeur l'abbatiale St Cyriaque et ses abords***

La commune souhaite renforcer la protection des abords de l'abbatiale en encadrant l'évolution du bâti dans le secteur et en organisant le stationnement.

## **II. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### ***Garantir le fonctionnement écologique du territoire***

Les coulées vertes, composées de ripisylves, le long du Bras de la Bruche et du Muehlbach, les zones boisées du Birkenwald et les zones humides sur lesquelles s'appuient les grands corridors écologiques seront préservées. Outre l'interdiction d'y développer toute forme d'urbanisation, à l'exception des cheminements piétonniers et cyclables, elles seront protégées pour assurer leur pérennité et éviter leur fragmentation.

Afin de maintenir les axes de déplacement de la faune sauvage et de favoriser la mobilité des espèces :

- le maintien et l'entretien des vergers en frange de l'urbanisation seront encouragés,
- les conditions de restauration des continuités écologiques seront mises en place.

### ***Maintenir la couronne de vergers autour du village***













La limitation des zones d'extension destinées à l'urbanisation permettra de maintenir la couronne de vergers autour du village. A cette fin, ces secteurs seront protégés.

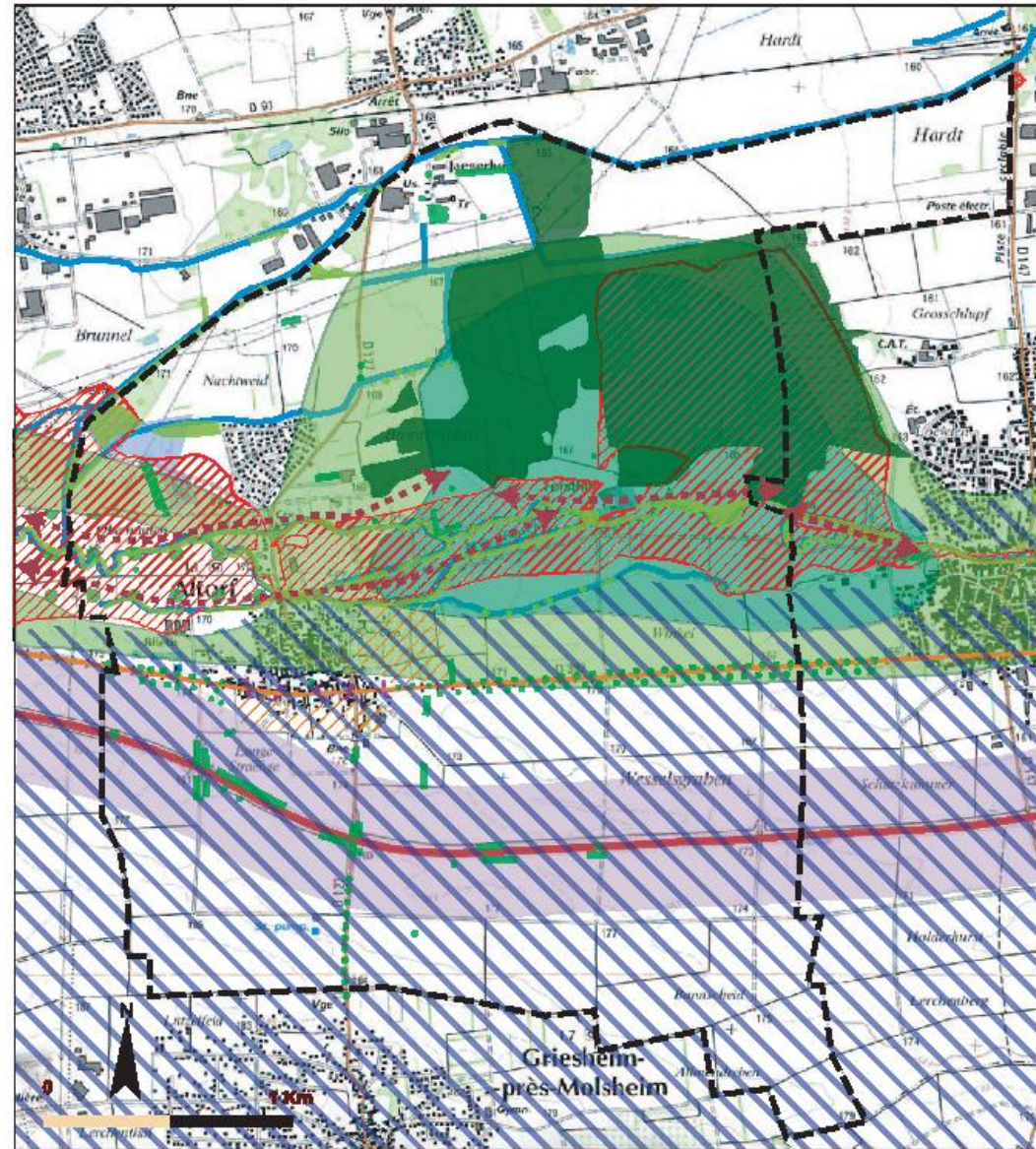
### ***Prendre en compte les zones inondables***

La commune prendra en compte les contraintes réglementaires du plan de prévention des risques et les résultats de l'étude réalisée par la communauté de communes visant à protéger les zones habitées contre les crues de la Bruche et du bras d'Altorf. Pour cela, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes en zone inondable seront limitées.

### ***Préserver les terres agricoles***

La commune souhaite limiter la consommation de terres agricoles pour des secteurs d'urbanisation future et délimiter en secteur agricole des zones potentiellement constructibles pour les bâtiments agricoles.

-  Cours d'eau
-  Zone inondable identifiée par l'étude INGEROP
-  Vergers
-  Haies, bosquets
-  Forêt
-  ZNIEFF I : Altorfbaechel, ses rives et le ried d'Altorf
-  ZNIEFF II (reprenant la I) : Ried de la Bruche
-  Ripisylve- végétation le long des cours d'eau
-  Corridor écologique
-  Zone très favorable au grand hamster
-  Secteur impacté par les nuisances sonores de l'A352
-  Limite du ban communal



## SENSIBILITES DU TERRITOIRE

### III. ORIENTATIONS GENERALES THEMATIQUES

#### HABITAT

##### ***Répondre aux besoins en logement de la population***

La commune s'est fixé un objectif de développement maîtrisé d'environ 1% de la population par an, soit environ 1500 habitants dans une quinzaine d'années. Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite diversifier l'offre en logements en répondant notamment aux besoins des jeunes et des personnes âgées soit en locatif soit en primo accession et assurer ainsi un équilibre entre les différentes tranches d'âge des habitants. Différents types d'habitat (individuel, collectif et intermédiaire) seront favorisés.

#### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

##### ***Encourager la création de la nouvelle liaison routière entre Molsheim et la zone de l'"Activeum"***

La commune soutient ce projet de liaison qui conditionne le développement des zones d'activités au nord de la commune.

##### ***Requalifier la traverse et créer de nouvelles liaisons sécurisées dans le tissu urbain.***

La commune souhaite la mise en place d'un réseau de circulations piétons-cyclistes à l'échelle intercommunale et de l'ensemble de la commune permettant de relier les différentes entités en multipliant les liaisons douces. Elle envisage notamment de requalifier la traverse en prenant en compte le manque de stationnement et la création d'une piste cyclable entre l'ancien village et les nouveaux quartiers. De même, une liaison piétons-cyclistes devra permettre de relier les quartiers ouest, la zone d'équipements publics et les zones d'activités de l'"Activeum". En outre, le projet de création d'une nouvelle liaison routière entre Molsheim et la zone de l'"Activeum" permettrait de réduire le transit de poids-lourds dans la traversée de la commune et ainsi de concourir à la sécurité des déplacements.

## DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### ***Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques***

La commune étant reliée au NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) de Molsheim, elle bénéficie d'ores et déjà de communications numériques haut débit de type ADSL. Desservie partiellement en fibre optique au niveau de la zone de l'Activeum, elle souhaite à l'occasion de déploiement éventuel de ce réseau conserver un bon niveau d'accès aux communications numériques.

## EQUIPEMENT COMMERCIAL

### ***Favoriser le développement de commerces et services de proximité***

La commune n'ayant pas vocation à accueillir des équipements commerciaux de niveau supracommunal, elle souhaite encourager l'implantation de commerces et services de proximité dans le tissu urbain existant préférentiellement dans le noyau ancien.

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### ***Permettre le développement des activités existantes***

La commune souhaite favoriser le développement des activités existantes, notamment dans la zone communale du Jaegerhof dans la limite du seuil de compétence de la communauté de communes. Une extension limitée de la zone existante prenant en compte les enjeux environnementaux, permettra plus particulièrement le développement des entreprises déjà implantées sur le site.

### ***Favoriser le développement de la zone intercommunale « Activeum »***

La commune prendra en compte les orientations de développement de la zone intercommunale en définissant des limites d'urbanisation respectueuses des sensibilités environnementales du site. Située à proximité de la gare de Duttlenheim et Molsheim et bénéficiant ainsi d'une bonne desserte en transport en commun, cette zone pourrait accueillir du logement notamment locatif sous conditions de répondre aux besoins des employés des entreprises de la zone d'activités.

## LOISIRS

### ***Conserver un bon niveau d'équipements de loisirs***

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements de loisirs qu'elle envisage de conforter par la création d'une maison des associations.

#### **IV. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.**

La commune s'est fixé un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en privilégiant le renouvellement urbain et en définissant un seul secteur d'extension de l'urbanisation à court terme pouvant accueillir différentes formes d'habitat notamment collectif et intermédiaire.

Le noyau ancien conserve un potentiel de développement en renouvellement urbain permettant de répondre partiellement aux besoins en logement.

Le quartier situé au nord du « Bras d'Altorf » composé pour partie de constructions pavillonnaires assez anciennes sur des terrains de grande taille pourra devenir à plus long terme un secteur de renouvellement urbain par substitution.

A court et moyen terme, l'extension urbaine sera limitée au secteur « Burgweg » situé à l'ouest du noyau ancien. Des formes d'habitat économes en consommation d'espace y seront favorisées.

