

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Projet de MODIFICATION*

*Article R. 104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*



**Demande d'examen au cas par cas**

**Notice explicative**

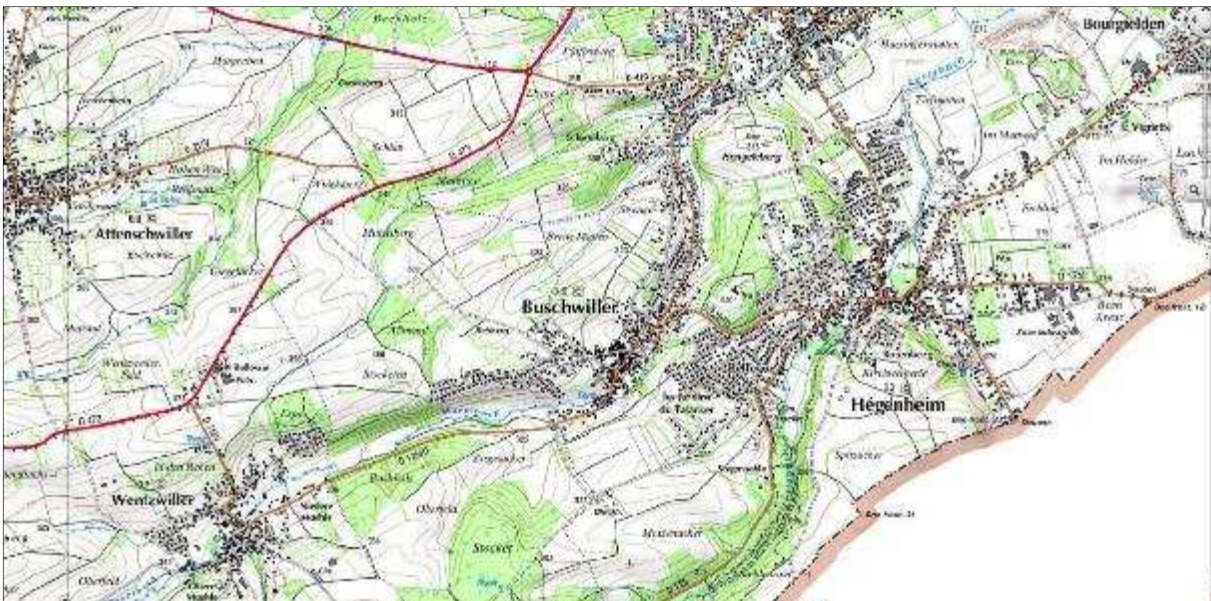


JUIN 2018



## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>2</b>
<b>Le contexte territorial .....</b>	<b>3</b>
<b>L'évolution du village .....</b>	<b>5</b>
<b>Les contraintes risques et nuisances qui concernent Buschwiller .....</b>	<b>7</b>
<b>Le zonage des parties urbaines .....</b>	<b>11</b>
<b>Le zonage des parties naturelles et agricoles .....</b>	<b>12</b>
<b>Incidences sur l'environnement et la santé humaine de la modification du PLU.....</b>	<b>13</b>



## Préambule

Le PLU de la commune de Buschwiller a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 mars 2015. Sa mise en modification décidée depuis plusieurs mois concerne plusieurs points du règlement des zones urbaines et d'urbanisation future.

Cette modification est concernée par la procédure d'examen au cas par cas dans la mesure où elle ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale systématique liée à un impact significatif sur un site Natura 2000.

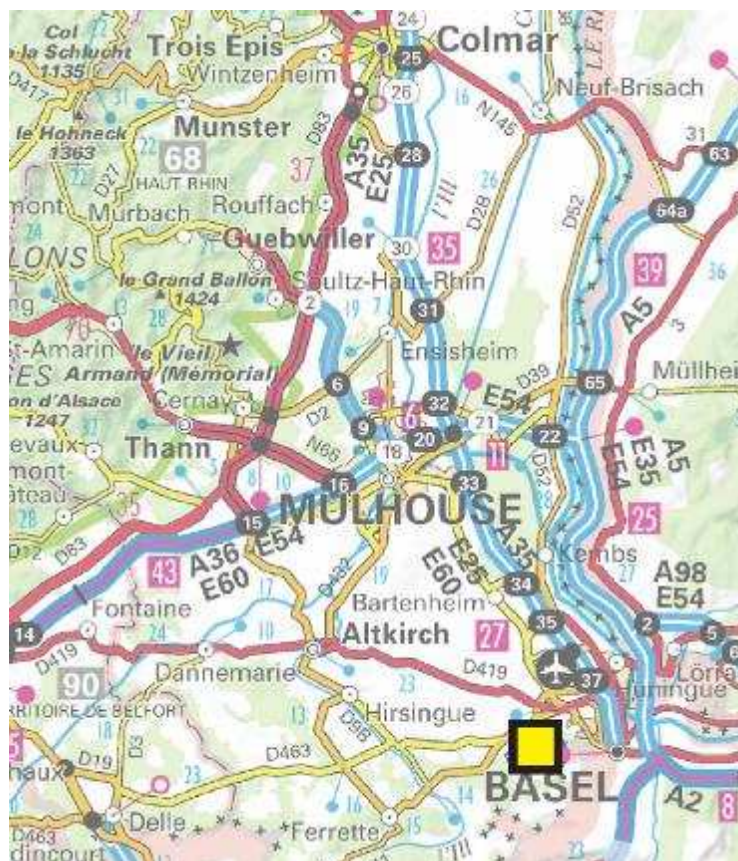
Le dossier de modification joint à la présente notice contient les éléments suivants :

- une note de présentation qui explique point par point les modifications qui affectent le dossier, comment elles se justifient et les impacts des changements sur le document d'urbanisme approuvé ;
- un règlement écrit qui précise zone par zone les règles applicables avant la modification et la nouvelle rédaction proposée ;
- une liste des emplacements réservés mise à jour après suppression des réserves N°3 et N°4

La présente notice explicative aborde les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification du PLU, après avoir situé le village dans son contexte et décrit les principales contraintes qui affectent le territoire.

Il s'agit de points de règlement qui touchent les zones urbaines et d'urbanisation future et dont l'impact sur l'environnement est faible du fait des subtils changements ou compléments opérés.

## Le contexte territorial



Aux confins de l'agglomération tri-nationale de Bâle et du Sundgau, Buschwiller est une petite commune péri-urbaine, au caractère presque exclusivement résidentiel, et qui présente à la fois :

- les traces d'un développement urbain récent et soutenu, alimenté par l'installation de nombreux ménages extérieurs au village au cours des dernières décennies, notamment composés de travailleurs transfrontaliers,
- un territoire communal qui conserve une physionomie nettement rurale, avec une large prédominance d'espaces agricoles et naturels préservés.

Caractéristiques géographiques :

• superficie :	416 hectares
• altitude :	282-372 mètres

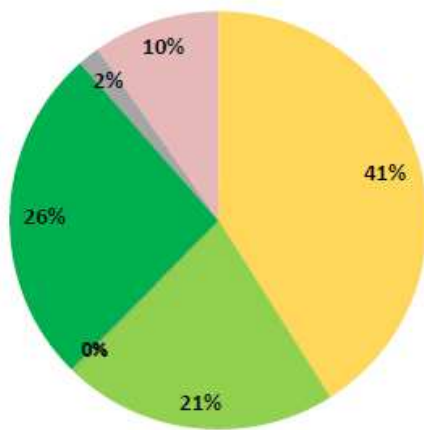
Distances par rapport aux principaux centres urbains voisins :

• Saint-Louis	7 km
• Bâle (CH)	9 km
• Mulhouse	40 km
• Altkirch	26 km

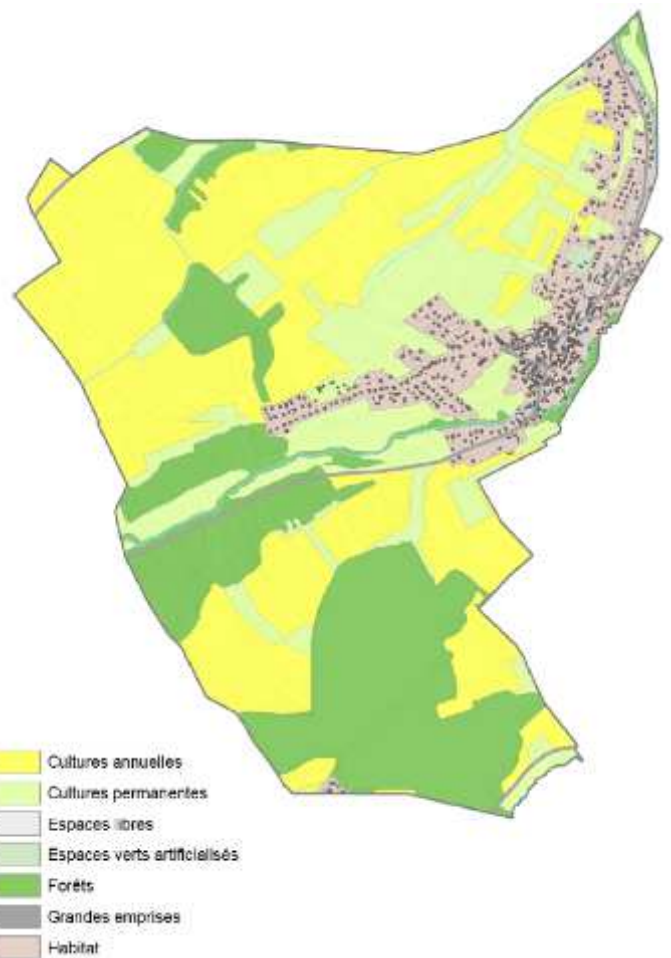


Le ban communal est en grande partie occupé par des cultures, des forêts pour un quart de sa superficie. L'agglomération représente un peu plus de 10% de l'occupation du sol.

Grandes familles d'occupations du sol	Occupations détaillées	Superficies	Part du ban communal
		<b>48,1 ha</b>	<b>11,7 %</b>
Territoires artificialisés	Habitat	40,3 ha	9,8 %
	Voirie	6,9 ha	1,7 %
	Espace vert urbain	0,9 ha	0,2 %
		<b>255,4 ha</b>	<b>62,1 %</b>
Territoires agricoles	Cultures annuelles	168,7 ha	41,0 %
	Cultures permanentes	86,7 ha	21,1 %
Espaces forestiers		<b>107,4 ha</b>	<b>26,1 %</b>



- Cultures annuelles
- Cultures permanentes
- Espaces libres
- Espaces verts artificialisés
- Forêts
- Grandes emprises
- Habitat



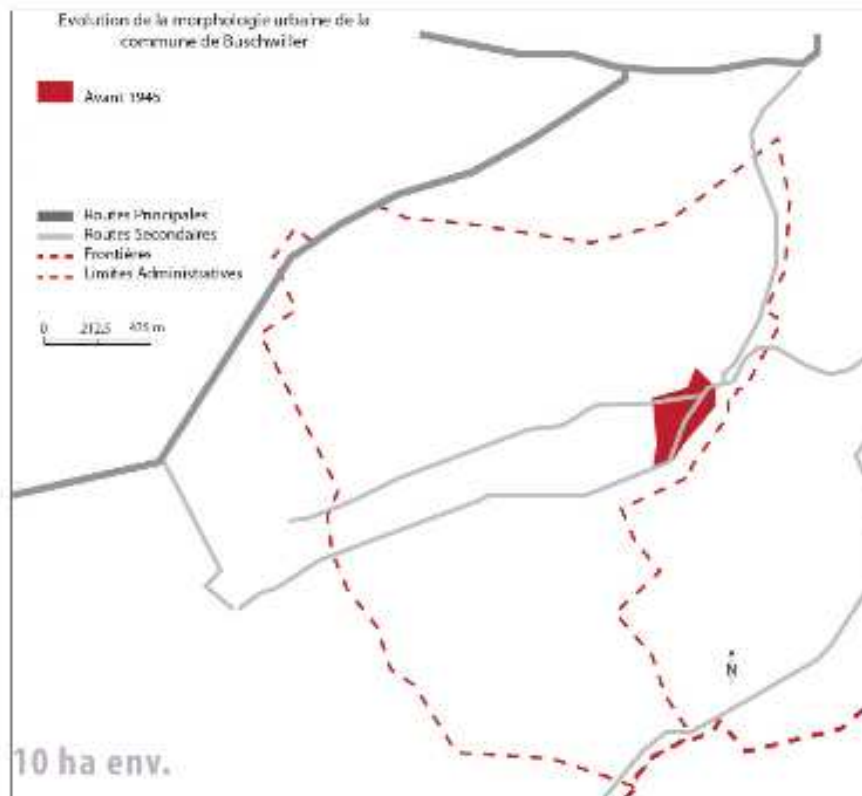
- Cultures annuelles
- Cultures permanentes
- Espaces libres
- Espaces verts artificialisés
- Forêts
- Grandes emprises
- Habitat

## L'évolution du village

### AVANT 1945

#### Le village ancien

Jusque dans les années 60, le village s'est développé au creux du Vallon du Muehlbach à l'Ouest de la ville de Hégenheim. Le noyau du village s'est formé autour de 3 axes : les rues de Wentzwiller, de l'Eglise et des Vosges. Cette dernière menait à un pont qui permettait de traverser le Muehlbach et ainsi de relier Buschwiller et Hégenheim. Le bâti traditionnel de fermes et maisons agricoles occupait moins de 10 ha.

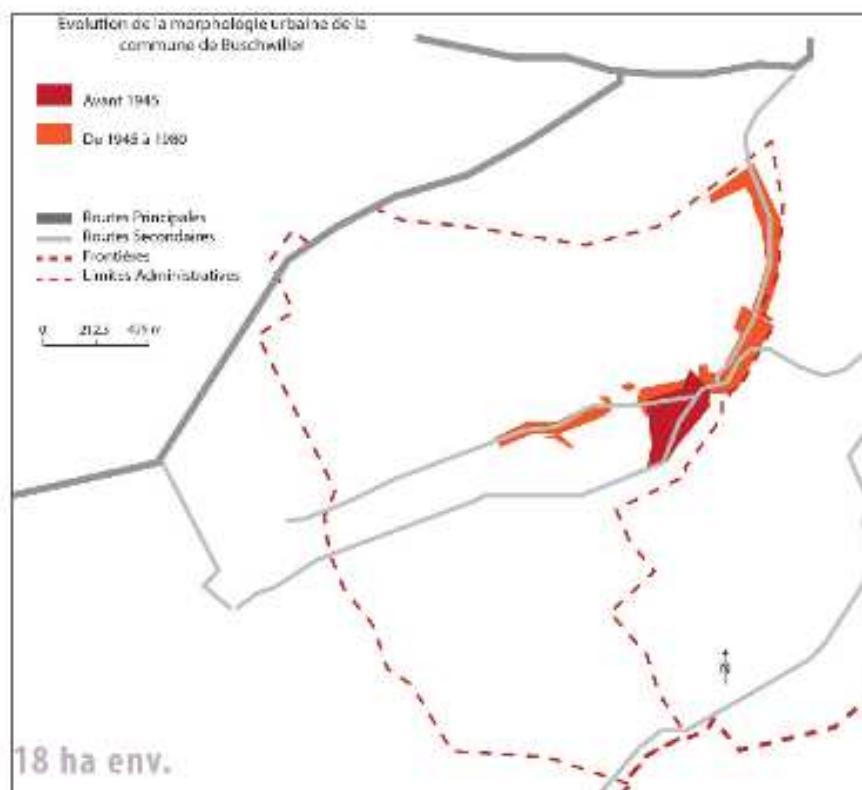


### Entre 1945 et 1980

#### Les extensions

Dans les années 60, la commune de Buschwiller a connu sa première extension de type pavillonnaire. Ces nouveaux quartiers se sont développés principalement le long de la rue de Hesingue vers le Nord mais également le long de la rue des Vosges vers le Sud. La croissance de la commune à cette période correspond à une période de dynamisme industriel de la région de Bâle.

Le village a alors doublé sa population et a construit sur plus de 10 ha les logements nécessaires à accueillir ces nouveaux arrivants.



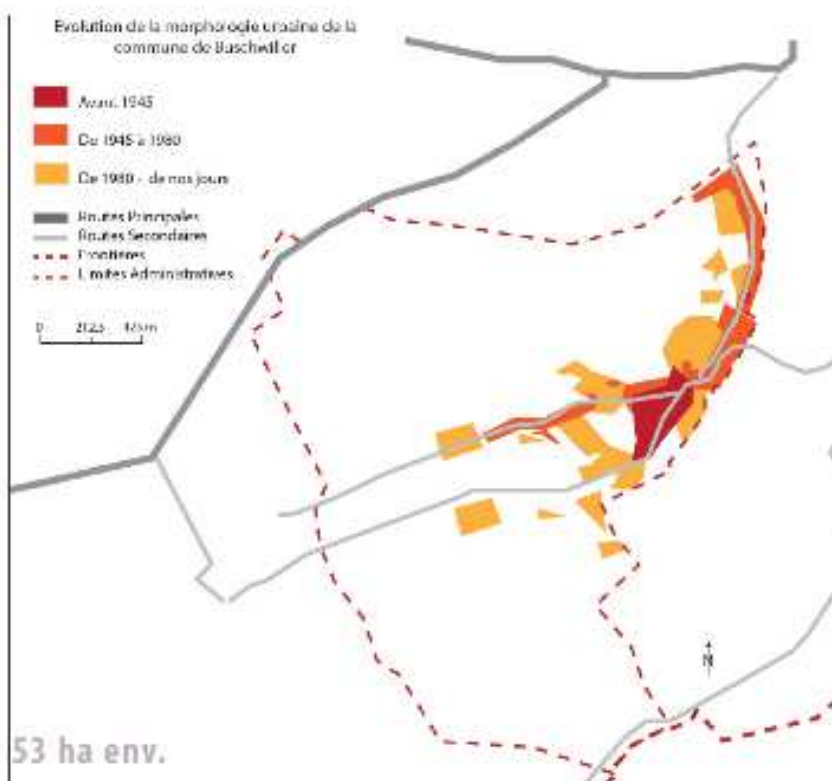
## Aujourd'hui

### L'étalement

La seconde extension a eu lieu dans les années 90 après une période de stagnation dans les années 70-80. Durant cette période le village s'est développé de manière aléatoire, par petites extensions, autour des espaces déjà urbanisés.

Cet "emballement" de l'urbanisation c'est fait tout autour du village rue de Buschwiller, sur des espaces agricoles et des vergers qui ceinturaient alors le village.

Buschwiller s'étend aujourd'hui sur près de 53 hectares.

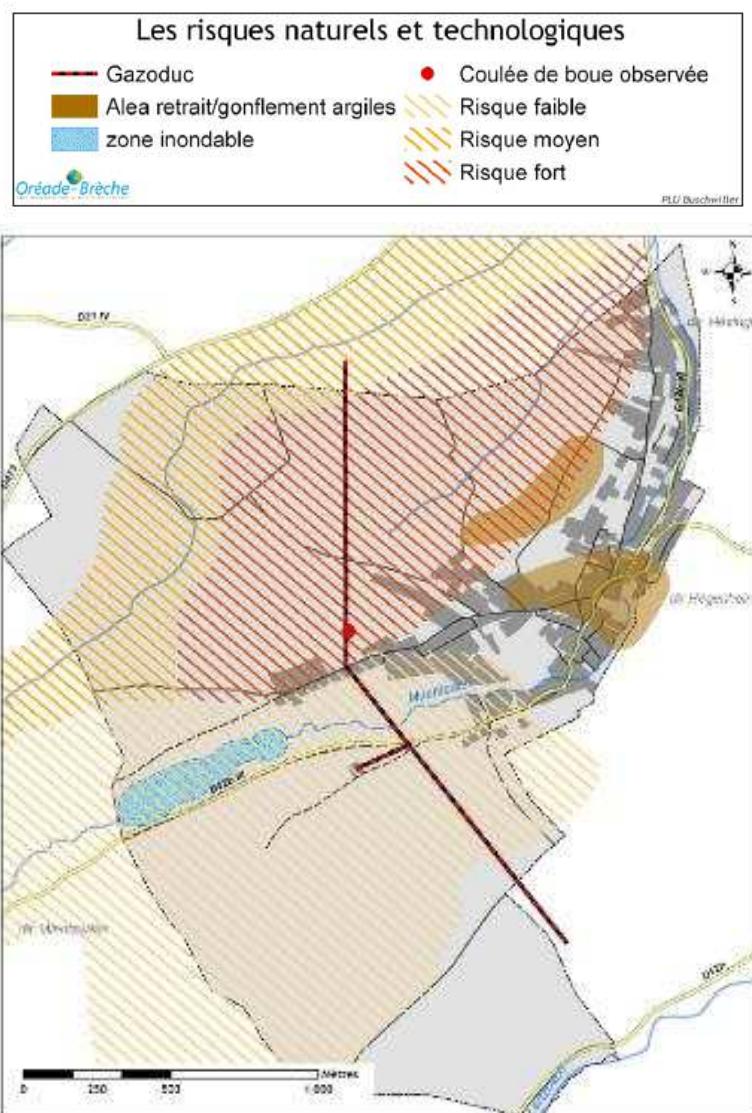




## Les contraintes risques et nuisances qui concernent Buschwiller

### Les risques naturels

L'ensemble de la commune de Buschwiller est classé en risque Inondation et coulées d'eau boueuse. La commune est également référencée dans l'Atlas des zones inondées du Haut-Rhin - Bassin du Lertzbach (cf. carte du réseau hydrographique). Cet atlas identifie également une zone inondable au niveau du Muehlbach ; il semble que les débordements du cours d'eau aient cessé depuis la réalisation d'un bassin de rétention à Folgenschourg en 2005. Cependant, le laps de temps est trop court pour certifier de l'inexistence du risque.



## Le risque de mouvement de terrain

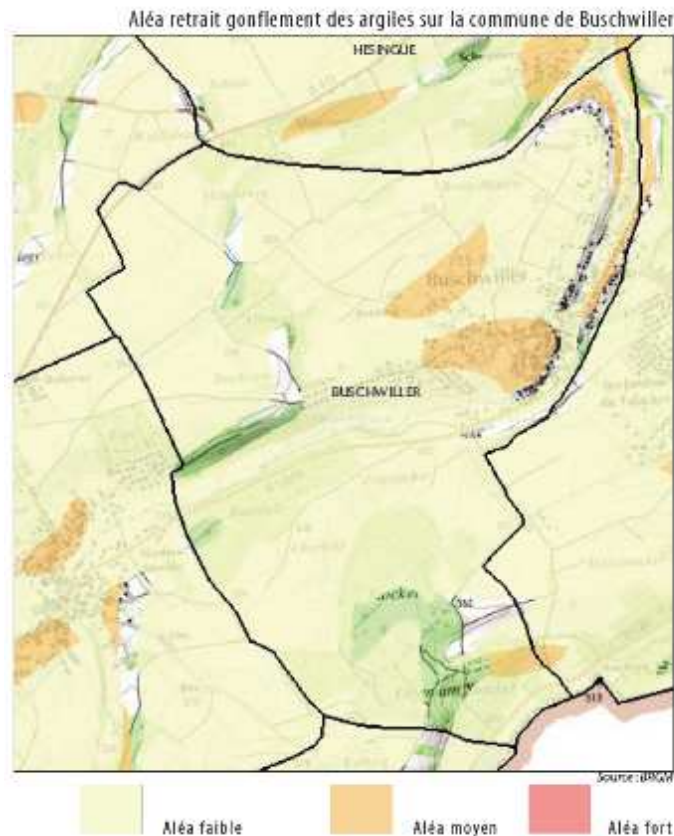
Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines diverses, résultant de la déformation, de la rupture et du déplacement du sol. Leur apparition est conditionnée par les contextes géologiques, hydrogéologiques et topographiques, aggravés par les conditions météorologiques et l'action de l'homme.

Les mouvements de terrains comprennent : les chutes de blocs, les effondrements et affaissements de cavité souterraine, les glissements de terrains et les phénomènes de tassements différentiels appelés aussi retrait-gonflement, ces derniers ne représentent pas de danger direct pour l'homme mais endommagent les constructions.

- ***L'aléa « retrait gonflement des argiles »***

La consistance des argiles se modifie en fonction de sa teneur en eau. Dures et cassantes lorsqu'elles sont desséchées, elles deviennent plastiques et malléables à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être avoir des effets sur les constructions.

Quelques zones à aléa moyen de superficie relativement restreinte sont présentes sur la commune. Elles se situent essentiellement au niveau du bourg.

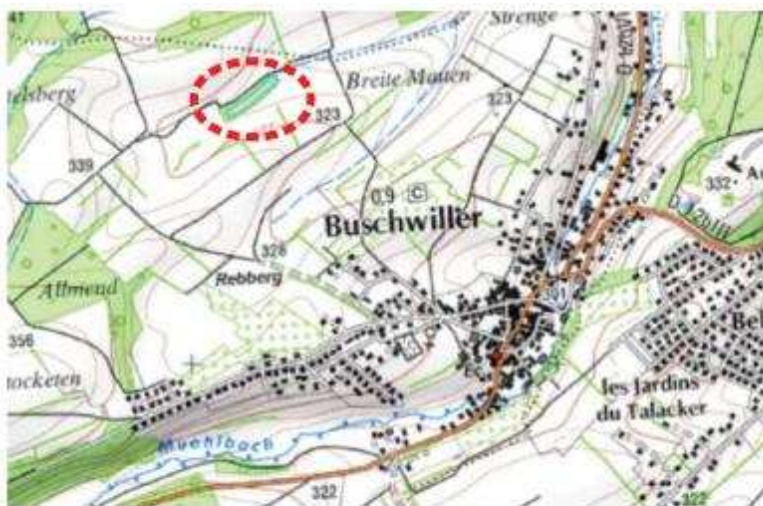




## L'environnement biologique

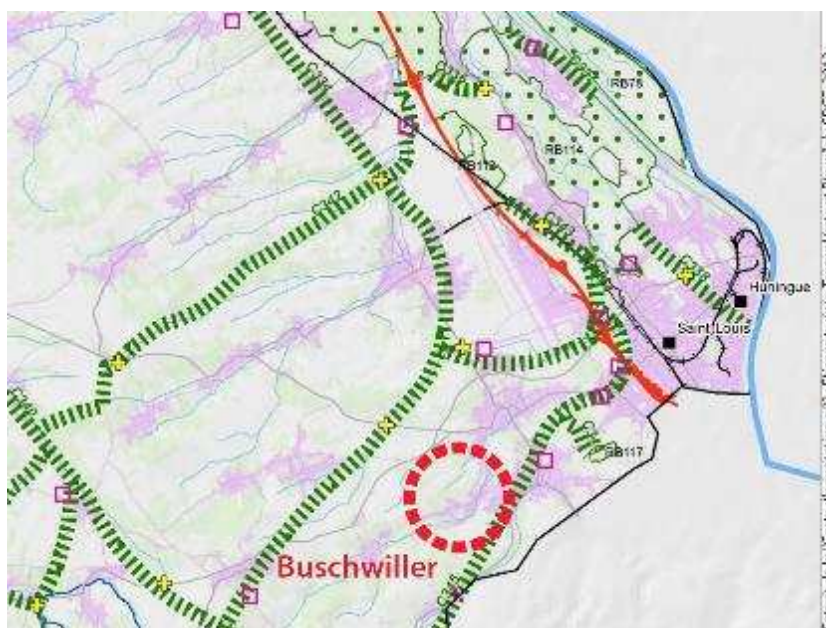
La commune ne présente aucun zonage réglementaire (ZNIEFF, ZICO, NATURA2000, ou zone humide remarquable). Cependant certains milieux présentent un intérêt pour la diversité et le fonctionnement écologique :

- les boisements qui représentent des refuges pour la faune et un intérêt paysager global. Ils participent également au réseau de boisements de la trame verte.
- quelque vergers qui constituent des relais pour la biodiversité
- une petite dépression humide en bordure du ban :



Cette zone a été identifiée dans le cadre du GERPLAN comme un fond de vallon tourbeux environné de saules têtards, représentant un îlot de biodiversité à préserver et à réhabiliter. L'alimentation de cette zone humide se fait via les eaux de ruissellement du bassin, selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est.

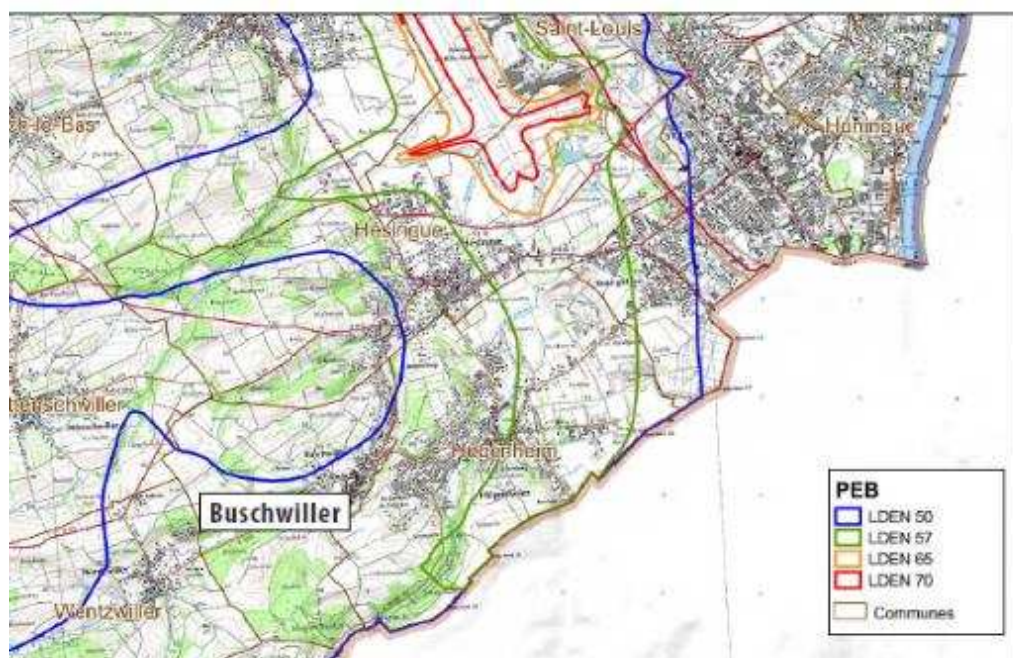
- Le cours et la ripisylve du Muehlbach, petit cours d'eau qui traverse le village et qui enrichit la trame verte et bleue du Sud du département du Haut-Rhin



## L'aéroport trinational

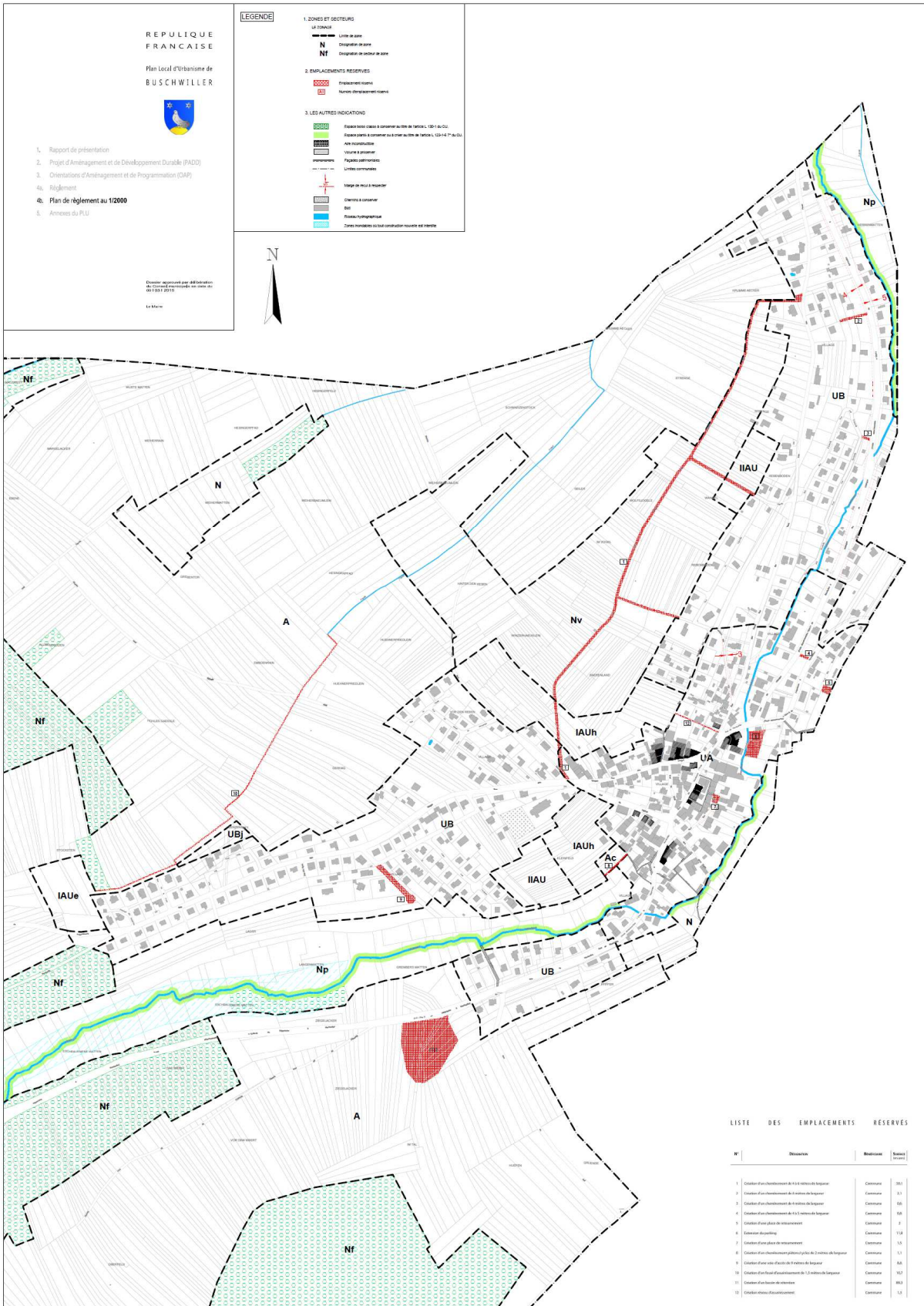
La proximité de l'aéroport Bâle-Mulhouse se traduit par des nuisances liées au trafic aérien notamment au niveau des couloirs de départ vers le Sud qui passe au dessus du ban communal. D'après le PEB de Bâle-Mulhouse qui a été approuvé le 25 octobre 2004, suite aux consultations des conseils municipaux concernés, de la Commission Consultative de l'Environnement (CCE), de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Sonores Aéroportuaires (ACNUSA) et sur la base de l'avis favorable de la commission d'enquête, la commune est classée en zone D (LDEN 50). Le règlement dans cette zone bleue autorise toutes les constructions sous réserve d'isolation phonique et d'information des occupants (cf carte suivante). Globalement, le bruit total sur la commune demeure relativement élevé (valeurs comprises entre

55 et 60 Ljour), et semble entraîner une gêne modérée à sérieuse pendant la journée. Le « collectif » de Buschwiller demeure la plus grande source de réclamation des communes du Sundgau (9941 réclamations en 2008).



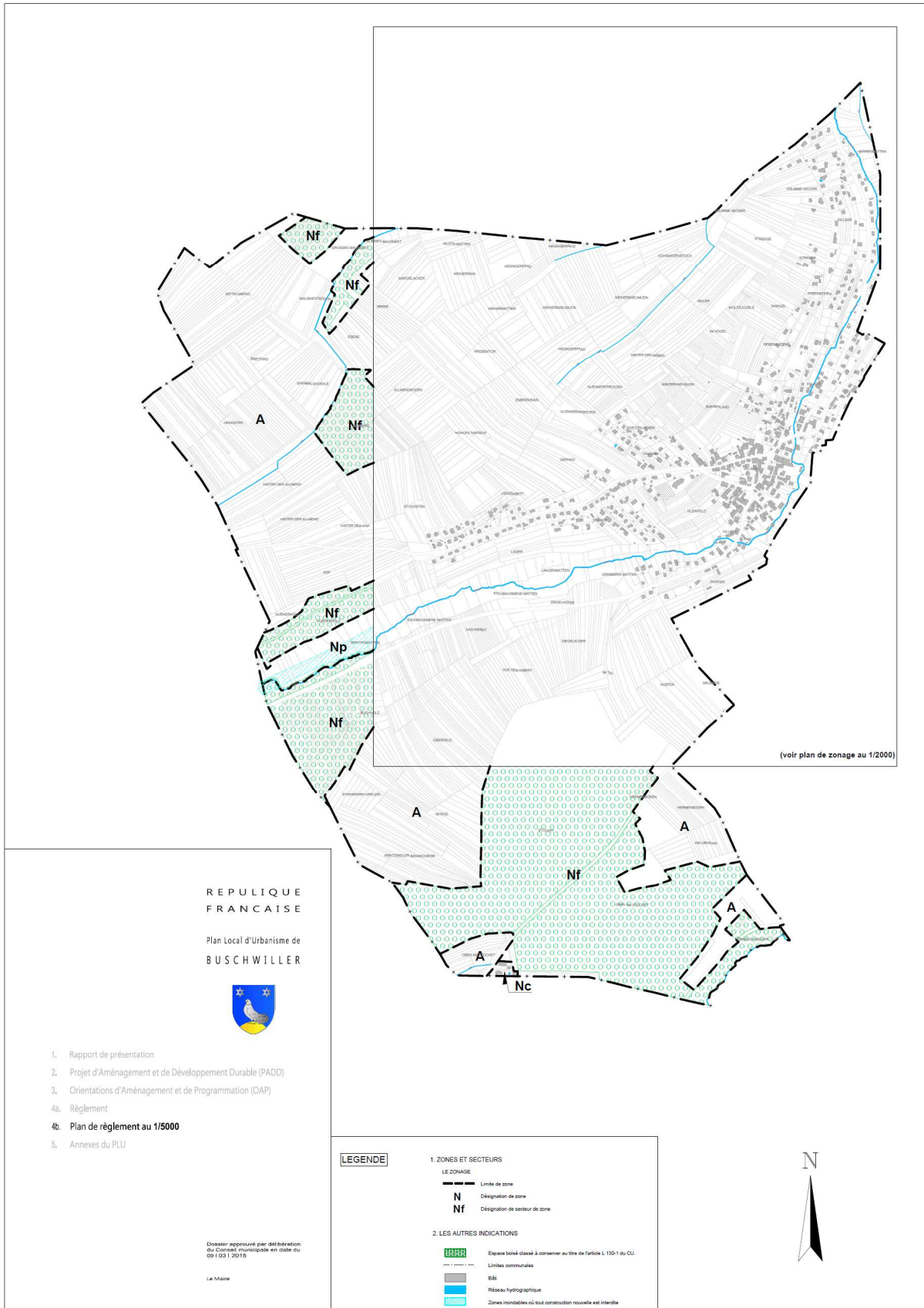


# Le zonage des parties urbaines





# Le zonage des parties naturelles et agricoles



## Incidences sur l'environnement et la santé humaine de la modification du PLU

Les principales incidences prévisibles du projet de PLU sont synthétisées dans les tableaux suivants :

Les modifications en UA	Effets sur l'environnement
<p><b>La modification du règlement de l'article UA6</b></p> <p>La modification simplifie la règle d'implantation par rapport aux voies et complète le dispositif. La densité bâtie côté rue est facilitée.</p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement. Aucune nuisance à déplorer. Les garages à l'alignement des voies dangereuses sont interdits, ce qui limite les risques d'accidents. Dérogation pour l'isolation par l'extérieur.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article UA7</b></p> <p>Nouvelle rédaction qui ne tient plus compte de la deuxième profondeur constructible, mais qui limite le linéaire sur limites séparatives et les hauteurs à bâtir dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux voisins.</p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement. Aucune nuisance à déplorer. Meilleure organisation possible des éléments bâtis sur les parcelles, dans le respect du voisinage. Dérogation pour l'isolation par l'extérieur.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article UA10</b></p> <p>Suppression de la notion de niveaux, définition des hauteurs par rapport au terrain naturel. Le calcul de la hauteur se fait au point bas le plus bas de l'emprise de la construction.</p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement. Aucune nuisance à déplorer. Les volumes à construire s'adaptent mieux à la pente.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article UA11</b></p> <p>Simplification rédactionnelle pour les clôtures avec maintien de la claire-voie.</p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement. Aucune nuisance à déplorer. Faible hauteur des murs pleins ce qui permet plus de transparence (paysage, ensoleillement, connexions biologiques)</p>

Les modifications en UB	Effets sur l'environnement
<p><b>La modification du règlement de l'article UB6</b></p> <p>Clarification de la règle. Possibilités de construire dans la marge de recul pour certains petits volumes.</p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement. Aucune nuisance à déplorer. Facilitation pour les garages, carports, locaux de tri, etc...dans la marge de recul. Dérogation pour l'isolation par l'extérieur.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article UB7</b></p> <p>Nouvelle règle pour les constructions sur limites séparatives et respect des reculs par rapport au voisinage.</p>	<p>Aucune incidence particulière sur l'environnement. Respect de l'ensoleillement et des reculs entre les habitations. Dérogation pour l'isolation par l'extérieur.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article UB9</b></p> <p>Elle concerne un secteur de très petite taille réservé aux abris de jardin et aux piscines. La limitation à 10% de l'emprise au sol est supprimée.</p>	<p>Aucune incidence particulière sur l'environnement, il s'agit d'une bande de jardins qui constitue les arrières de propriétés bâties. La suppression de la limitation de l'emprise des piscines et abris maintient néanmoins une zone tampon entre les habitations et les champs cultivés.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article UB10</b></p> <p>Suppression de la notion de niveaux, définition des hauteurs par rapport au terrain naturel. Le calcul de la hauteur se fait au point bas le plus bas de l'emprise de la construction.</p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement. Aucune nuisance à déplorer. Les volumes à construire s'adaptent mieux à la pente.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article UB11</b></p> <p>Simplification rédactionnelle pour les clôtures avec maintien de la claire-voie. Suppression du recours au bois pour les abris de jardin (disposition illégale). Autorisation des toitures plates, sous certaines conditions.</p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement. Aucune nuisance à déplorer. Les toitures plates peuvent être végétalisées ou supports de dispositifs solaires.</p>

Les autres modifications	Effets sur l'environnement
<p><b>La modification du règlement de l'article 1AU7</b></p> <p>Nouvelle règle pour les constructions sur limites séparatives et respect des reculs par rapport au voisinage. Même principe que pour la zone UB.</p>	<p>Aucune incidence particulière sur l'environnement. Respect de l'ensoleillement et des reculs entre les habitations.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article 1AU10</b></p> <p>Même règle que pour les zones urbaines. Suppression de la notion de niveaux. Le calcul de la hauteur se fait au point bas le plus bas de l'emprise de la construction.</p>	<p>Les volumes à construire s'adaptent mieux à la pente. La suppression des niveaux permet une plus grande diversité des aménagements intérieurs des constructions.</p>
<p><b>La modification du règlement de l'article 1AU11</b></p> <p>Simplification rédactionnelle pour les clôtures avec maintien de la claire-voie. (même règle que pour les zones urbaines).</p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement. Aucune nuisance à déplorer. Faible hauteur des murs pleins ce qui permet plus de transparence.</p>
<p><b>La suppression de deux emplacements réservés</b></p>	<p>Aucune incidence négative sur l'environnement.</p>
<p><b>Ajout d'une annexe relative à l'isolation thermique par l'extérieur</b></p> <p>Information sur les nouvelles possibilités de déroger aux règles de prospect.</p>	<p>L'isolation des constructions existantes est facilitée, incidence positive sur l'environnement et la consommation d'énergie.</p>

