

R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de  
**B U S C H W I L L E R**



1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 4a. Règlement
- 4b. Plan de règlement au 1/3000
5. Annexes du PLU

Dossier approuvé par délibération  
du Conseil municipal en date du  
09 | 03 | 2015

Le Maire



# S O M M A I R E

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
<b>AXE 1 : ASSURER DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET DE RÉ-ÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE D'HABITAT.</b>	<b>9</b>
1.1 Assurer la croissance de la commune à l'horizon 2030.	9
1.2 Une volonté de ré-équilibre et de diversification de l'offre d'habitat	9
<b>AXE 2 : CONSERVER ET TRANSMETTRE UN CADRE DE VIE VILLAGEOIS DE QUALITÉ</b>	<b>10</b>
2.1 La protection d'éléments caractéristiques du patrimoine bâti	10
2.2 L'amélioration des circulations piétonnes dans le village	11
2.3 Une meilleure appropriation des espaces naturels situés aux franges du village	11
2.4 Améliorer et développer les communications numériques	12
2.5 La résolution de certains dysfonctionnements de l'espace public dans le centre village	13
<b>AXE 3 : PROTÉGER LES GRANDS ESPACES AGRICOLES ET NATURELS</b>	<b>14</b>
3.1 La maîtrise de l'étalement urbain	14
3.2 La protection des structures paysagères et de la ligne de crête	14
3.3 La prise en compte d'un risque naturel : les coulées de boue	15



# P R É A M B U L E

Établi à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Buschwiller, conformément à l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

Ce PADD comprend :

- trois axes pour lesquels sont énoncés les objectifs généraux de la commune;
- pour chacun de ces trois axes, une série d'orientations déclinant plus précisément chacun d'eux

Le PADD peut être décrit comme le «document-cadre» du PLU, avec lequel le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles.

Les choix énoncés dans le PADD pour chaque site potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension sont susceptibles d'être précisés ultérieurement sous une forme graphique, par l'intermédiaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au sens de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.



# RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES

## L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME STIPULE QUE :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

## L'ARTICLE L.121-1 RAPPELLE QUE :

« ...les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

- l'équilibre entre:
  - a. 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 ;

- b. 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 ;
- c. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- 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 ;
- 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. »

**L'ARTICLE L.123-1 DISPOSE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME :**

*comprend « ...un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.»*

**L'ARTICLE L.123-1-3 DISPOSE QUE LES PLANS LOCAUX D'URBANISME :**

*«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables 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.*

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

# AXE 1 : ASSURER DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET DE RÉ-ÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE D'HABITAT.

La situation de Buschwiller aux portes de l'agglomération tri-nationale de Bâle, alliée à son cadre de vie villageois, ont assuré à la commune une attractivité soutenue depuis plusieurs décennies.

Cette attractivité s'est traduite par un étalement important du village, principalement sous la forme d'habitat individuel pavillonnaire, et lui a conféré une vocation clairement résidentielle. Afin de lutter activement contre ce phénomène d'étalement urbain, la commune souhaite limiter et optimiser la ressource foncière.

## 1.1 Assurer la croissance de la commune à l'horizon 2030.

Dans le cadre du présent PLU, la commune vise à assurer un développement maîtrisé de l'habitat, en adoptant comme horizon de référence celui retenu par le SCOT, c'est-à-dire 2030 :

- d'une part en prévoyant **la réalisation de quartiers d'habitation nouveaux**;
- d'autre part **en favorisant la densification du tissu existant**, par la réalisation de nouveaux logements «en diffus», à l'intérieur de l'enveloppe actuellement bâtie, par exemple sous la forme d'extensions/transformation de maisons existantes, ou de constructions nouvelles sur des terrains non bâtis.

La commune envisage cette éventualité de croissance comme une perspective de long-terme (2030), et entend **maîtriser le rythme de son développement**. Elle s'assure la **capacité de réaliser au moins 200 logements** supplémentaires à l'horizon 2030 et ainsi d'atteindre **son objectif de croissance d'environ 1.100 à 1.200 habitants**.

## 1.2 Une volonté de ré-équilibre et de diversification de l'offre d'habitat

La commune est consciente de son évolution sociologique et démographique (l'accroissement de la proportion de ménages d'une ou deux personnes, déjà largement majoritaire, ainsi que par le vieillissement de la population) et voit dans l'aménagement de ses nouveaux quartiers l'opportunité de **développer une offre d'habitat plus diversifiée**, couvrant davantage de segments du parcours résidentiel et notamment :

- **la demande des jeunes ménages** à la recherche d'un premier logement, souvent en location,
- **la demande d'un nombre croissant de ménages âgés** - souvent une personne seule - qui tiennent à rester dans leur commune mais aimeraient y retrouver un logement indépendant, mieux adapté à leurs contraintes personnelles.

Afin de contribuer à un meilleur équilibre entre offres et demandes, la commune entend ainsi subordonner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à la réalisation d'une diversité dans les typologies d'habitat.

## AXE 2 : CONSERVER ET TRANSMETTRE UN CADRE DE VIE VILLAGEOIS DE QUALITÉ

Malgré l'étalement important des dernières décennies et à la différence de certaines communes voisines, Buschwiller a su conserver, jusqu'à présent, une ambiance de village, avec un petit centre ancien de caractère, et un environnement paysager d'une grande qualité.

La commune entend préserver et valoriser ces atouts, afin de rester une commune attractive.

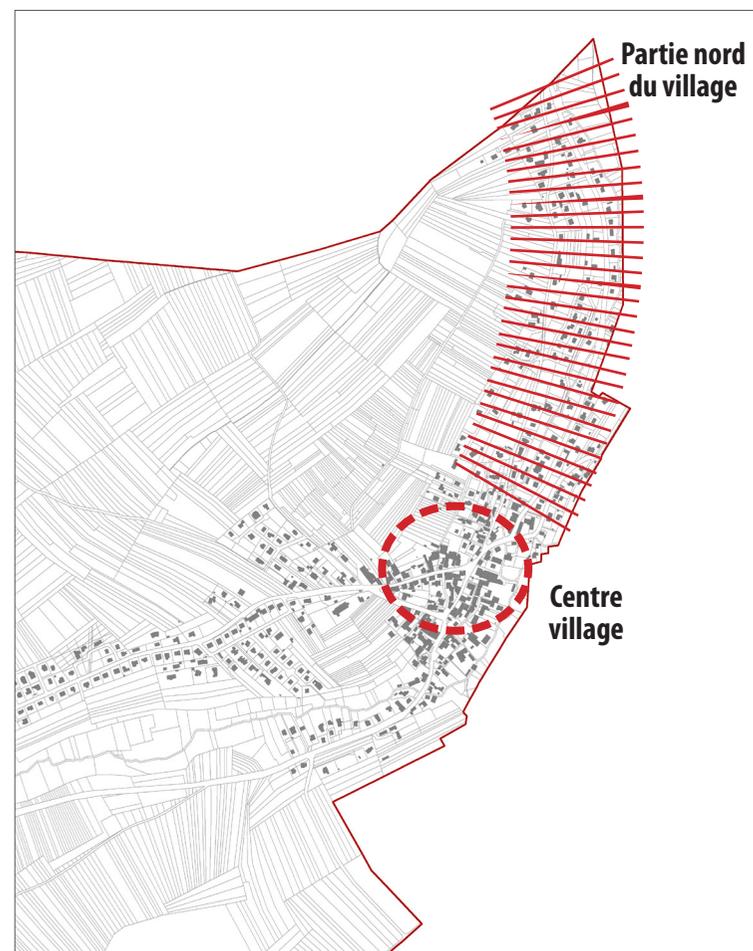
### 2.1 La protection d'éléments caractéristiques du patrimoine bâti

La caractéristique du centre village provient, pour une large part, de la densité du bâti, ainsi que de la prédominance des modes d'agencement traditionnels sur parcelle (bâtiments fréquemment alignés sur rue et/ou sur limite séparative).

Le PLU doit permettre de préserver et pérenniser cette logique traditionnelle d'implantation du bâti, de manière à faciliter la valorisation des volumes bâtis existants, ainsi que l'insertion judicieuse de constructions contemporaines.

L'identité spécifiquement sundgauvienne du centre-village est, quant à elle, liée à la présence de nombreuses maisons à pans de bois et dépendances anciennes, reliques de l'habitat rural traditionnel de la région.

Certaines de ces constructions ont été bien préservées et composent, avec les cours et dépendances qui les environnent, des ensembles de qualité, contribuant fortement à la qualité du cadre urbain. A ce titre, ces éléments du patrimoine urbain de Buschwiller doivent être préservés.



Localisation des parties de l'agglomération sur lesquels sont prévues des mesures spécifiques de protection et de mise en valeur d'éléments du cadre de vie.

## 2.2 L'amélioration des circulations piétonnes dans le village

La commune entend faciliter et développer les mobilités piétonnes à l'intérieur du village existant, en particulier :

- dans le centre village ancien,
- dans la partie nord du village

L'amélioration des circulations piétonnes du village passera par :

- une **visibilité accrue** des cheminements piétons
- un **maillage piéton plus important** notamment dans les quartiers en cours d'aménagement

**Dans le centre-village**, on note l'existence et l'importance de plusieurs cheminements piétons appartenant au domaine public mais dans certains cas devenus peu visibles. Leur intégrité sera préservée et leur usage amené à se développer, en relation avec l'aménagement de certains secteurs d'extension adjacents.

**Dans la partie nord du village**, l'urbanisation s'est développée de manière spontanée, dans le contexte d'un vallon aux pentes prononcées, le long de rues grossièrement parallèles aux courbes de niveau. Cette urbanisation a créé très peu de barreaux transversaux et produit un quartier où les circulations piétonnes sont malcommodes et nécessitent de longs détours.

Dans ce contexte d'un quartier où les parcelles non encore bâties vont progressivement se remplir, la commune souhaite compléter - tant qu'il est encore temps - un maillage piéton discontinu.

## 2.3 Une meilleure appropriation des espaces naturels situés aux franges du village

En dehors des grands espaces agricoles et boisés qui occupent la plus grande partie du ban communal, **Buschwiller compte deux espaces remarquables**, à la fois **par leurs qualités paysagères** et d'ambiance propres et par le fait qu'ils se développent au contact même de l'agglomération.

Ces deux espaces sont :

- **le Vallon du Muehlbach**, de la limite de Wentzwiller à la traversée du centre village,
- **le Coteau de l'ancien vignoble**, qui surmonte la partie nord du village (quartier de la rue des Fleurs, rue du Jardin, rue du Vignoble).

Ces espaces apportent chacun une contribution importante à la qualité du cadre de vie des habitants de Buschwiller. Cette contribution doit non seulement être **préservée**, mais mérite également d'être **développée** en termes d'accessibilité et d'aménagement pour les mobilités douces.

**Le vallon du Muehlbach** compose un bel ensemble de prés, bien entretenus par l'agriculture, sauf aux abords du centre-village où sa topographie devient plus encaissée, et disparaît sous la friche. Il offre un superbe panorama aux riverains de la rue des Vosges, mais n'est dans l'ensemble accessible qu'aux propriétaires de terrains.

Ce vallon se présente potentiellement, comme un trait d'union paysager entre le quartier de la rue des Vosges, le centre village et le quartier de la rue de Wentzwiller.

Afin de mettre en valeur ce site en l'intégrant dans les circulations quotidiennes des habitants - en particulier celles des enfants se rendant à l'école - la commune souhaite **y mettre progressivement en place un réseau de cheminements piétons**, offrant des raccourcis entre les différents quartiers cités.

**Le coteau de l'ancien vignoble** se présente comme une mosaïque de jardins, de vergers, de vignes, de champs cultivés et de haies, au parcellaire constitué d'étroites lanières. Cet espace «jardiné», globalement bien entretenu, témoigne de la persistance d'usages concrets des terrains par les habitants du village.

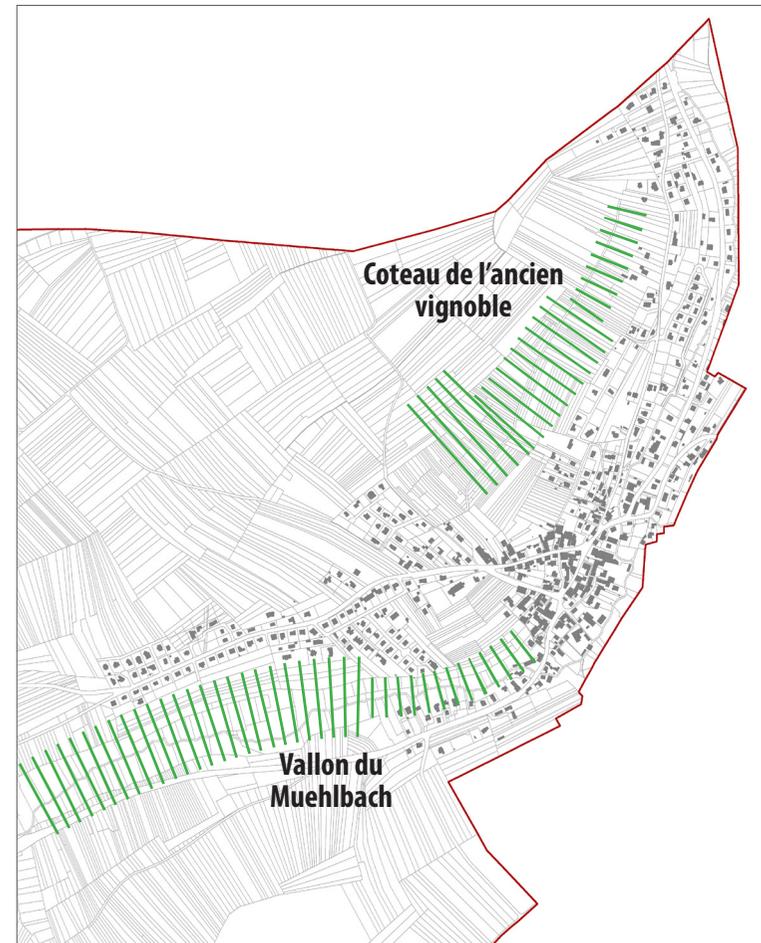
Afin de préserver cet espace remarquable, et contrairement au POS, le projet d'aménagement manifeste la volonté de garder libre de constructions la majeure partie de cet espace aux franges du village.

Par ailleurs, le projet vise à **conforter et développer le maillage de chemins existants**, ouverts aux promeneurs, piétons et cyclistes.

## 2.4 Améliorer et développer les communications numériques

Assurer une desserte aux réseaux de communication numérique, afin de contribuer à l'attractivité du territoire.

Permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.



Localisation des secteurs naturels en franges de village, sur lesquels sont prévues des mesures spécifiques de protection et de mise en valeur d'éléments du cadre de vie.

## 2.5 La résolution de certains dysfonctionnements de l'espace public dans le centre village

La commune souhaite améliorer un certains nombres de dysfonctionnement mis en avant par le diagnostic sur des secteurs localisés.

On retrouve différents types de problématique :

- **Sécurité**

La commune souhaite améliorer la sécurité du carrefour situé face à la Mairie-Ecole, à la rencontre de la rue de Wentzwiller, de la rue de l'Église et de la rue du Soleil.

- **Accessibilité**

La commune souhaite améliorer l'accessibilité de la rue des Landes par les véhicules d'enlèvement des déchets. Dans cette rue, qui présente l'aspect d'une cour urbaine en impasse, l'emprise de la voie publique est actuellement beaucoup moins large que l'espace délimité par le bâti.

La commune souhaite assurer l'accès par une voie publique des constructions situées en arrière d'une cour urbaine débouchant sur la rue Saint-Martin. Cette cour est traversée par une voie publique mais dont l'emprise correspond à celle d'un chemin, soit beaucoup moins que l'espace effectivement circulable, délimité par le bâti.

La commune souhaite assurer une possibilité de retournement à l'extrémité de la rue des Romains.

- **Stationnement**

La commune souhaite développer les capacités de stationnements en entrée de village.



Localisation des principaux aménagements prévus en vue d'un meilleur fonctionnement des espaces publics.

# AXE 3 : PROTÉGER LES GRANDS ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

En dépit de l'étalement urbain des dernières décennies, le ban communal est encore occupé à près de 90 % par des espaces agricoles et forestiers indemnes de toutes constructions.

Ces espaces sont support à la fois d'une production agricole, d'une part essentielle de la biodiversité du territoire, mais également du «grand paysage» qui est la toile de fond du cadre de vie des habitants de Buschwiller : dans un contexte de topographie collinaire typique du Sundgau, les espaces de culture entrecoupés de bosquets et ponctués de vergers y composent des paysages de campagne d'une grande beauté.

Indépendamment de l'évolution des modes de production agricoles, mais également du bouleversement annoncé des écosystèmes (du moins si l'on se place dans la perspective du changement climatique), **la préservation de ce potentiel d'espaces non artificialisés** constitue un objectif majeur du présent PLU, en cohérence avec le SCOT des cantons de Huningue et Sierentz.

## 3.1 La maîtrise de l'étalement urbain

Le PLU de Buschwiller s'inscrit pleinement dans l'objectif national de ralentissement de l'étalement urbain, relayé localement par le SCOT. Différentes mesures sont mises en place pour limiter l'étalement urbain :

- Assurer **une consommation foncière en rapport avec des besoins** avérés;
- **Limiter l'impact de l'urbanisation** sur les zones agricoles et naturelles;

- **Privilégier les secteurs inscrits dans le «périmètre urbain»** du village;
- Assurer une efficacité dans l'utilisation du foncier consommé en imposant une **densité moyenne minimum de 20 logements à l'hectare**.

L'ensemble des espaces agricoles et naturels seront soumis au principe d'inconstructibilité, toutefois les constructions agricoles nouvelles ne pourront être autorisées que dans le cadre de secteurs spécifiques, déterminés autour d'un projet d'exploitation.

## 3.2 La protection des structures paysagères et de la ligne de crête

Outre les espaces proprement dits, la commune doit assurer la protection d'éléments fondamentaux sur lesquels repose la structure paysagère d'ensemble du territoire, à savoir certains boisements qui participent à la structure paysagère de la commune.

Par ailleurs, la restriction importante apportée aux possibilités d'extension de l'agglomération maintient «l'enveloppe urbaine» dans son site. Il convient à ce titre de **restreindre les possibilités d'extension de l'agglomération en-deça des lignes de crête**.

### 3.3 La prise en compte d'un risque naturel : les coulées de boue

La prévention du risque de coulées de boue passe par une combinaison de mesures préventives (faire évoluer certains modes de culture, éviter la construction sur les zones les plus exposées ...), et défensives (mise en place d'ouvrages de rétention des eaux de ruissellement).

Le PLU de Buschwiller contribue à ces deux formes de prévention. A ces fins, la commune de Buschwiller se fixe comme objectif :

- de **limiter** fortement l'extension des **zones imperméabilisées**, et d'éviter tout particulièrement d'étendre la zone urbaine sur les sites les plus exposés,
- de **réaliser un bassin de rétention** en sortie du village, au sud de la rue de Wentzwiller.