

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE DE
KIRCHHEIM**



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Version ARRET



PREAMBULE : Champ d'application des orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le contenu du PADD est tenu de respecter les principes généraux qui figurent dans le Code de l'Urbanisme et qui déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques, de paysage,

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- 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 ;
- Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

L'enjeu de ce PLU est de créer les conditions favorables pour offrir à la commune de KIRCHHEIM, un développement cohérent lié à ses atouts, tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour des cinq grands axes suivants :

- ***Définir un développement urbain harmonieux et cohérent***
- ***Diversifier l'offre en logements et améliorer le cadre de vie***
- ***Préserver l'environnement, les espaces agricoles et paysagers***
- ***Assurer la pérennisation des activités existantes***
- ***S'appuyer sur les éléments structurants en matière de déplacements et de transports***

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Définir un développement urbain harmonieux et cohérent

La commune a choisi de répondre aux objectifs de croissance et de production de logements qui assureront la poursuite de la dynamique démographique en adéquation avec l'échelle du bourg et sa localisation géographique attractive et proche du Transport en Site Propre de l'Ouest Strasbourgeois (TSPO)

Objectif 1 : Privilégier le renouvellement urbain

- Rechercher une « intensification » de l'enveloppe urbaine existante en favorisant la rénovation du parc existant et en mobilisant les « dents creuses » (terrains viabilisés mais non bâtis)
- Offrir une marge d'évolution encadrée des tissus existants, adaptée à chaque typologie bâtie, afin d'éviter toute « sur-densification » qui viendrait injurier le contexte urbain existant

Objectif 2 : Repenser la localisation et le dimensionnement des zones de développement

- Assurer la compatibilité avec les préconisations supra-communales notamment en matière de densité minimale et d'offre en renouvellement urbain
- Redéployer le développement urbain vers des secteurs suffisamment éloignés des actuels mouvements de sol entraînés par la géothermie verticale, dans un objectif de confortement de la silhouette urbaine existante
- Maintenir un espace tampon entre la zone d'activités Sud (dans laquelle sont notamment implantés les établissements Jaco) et la zone résidentielle de manière à minimiser les éventuelles nuisances entre deux modes d'occupation très différentes

- Compenser la perte de logements (immeuble collectif détruit, pavillons individuels abandonnés, et plusieurs autres constructions menacées) résultant de la problématique de géothermie verticale.

Objectif 3 : Promouvoir un urbanisme durable dans le respect du patrimoine et du fonctionnement urbain

- Veiller à une bonne intégration des nouveaux quartiers dans la structure urbaine existante
- Intégrer les facteurs bioclimatiques dans les programmes d'aménagement (ex : orientation des parcelles et des constructions pour l'utilisation des apports solaires passifs)
- Encadrer la rénovation énergétique des anciens bâtiments (notamment l'isolation par l'extérieur) pour préserver la cohérence du cadre de vie urbain
- Respecter l'équilibre entre les espaces imperméabilisés et espaces non imperméabilisés qui participe à la maîtrise du ruissellement pluvial en permettant l'infiltration des eaux de pluie

Objectif 4 : Composer avec les risques et contraintes du territoire

- Intégrer les dispositions du PPRI de la Mossig qui touchent la frange Est du tissu urbain
- Prendre en compte la problématique d'instabilité du sous-sol liée au procédé de géothermie verticale : suspendre, dans l'attente des conclusions des expertises, toute possibilité de nouvelles constructions dans le périmètre concerné par le problème de géothermie verticale, et interdire tout nouveau forage sur l'ensemble du ban communal.
- Intégrer une réflexion sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions dans un contexte topographique majoritairement plat offrant des vues lointaines vers le village et exposant particulièrement les franges urbaines (zone de contact espace bâti/espace non bâti)
- Prendre en compte les axes routiers concernés par le transit de matières dangereuses

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES EQUIPEMENTS, LES LOISIRS ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Diversifier l'offre en logements et améliorer le cadre de vie

Objectif 1 : Affirmer la mixité sociale et intergénérationnelle

- Diversifier l'offre en logements (taille, statut, typologie,...) pour poursuivre le rééquilibrage du parc de logements afin qu'il soit en mesure d'assurer un parcours résidentiel pour tous, quels que soit l'âge, le niveau de ressources et la structure du ménage.
- Permettre le renouvellement des générations et favoriser le maintien des seniors dans la commune afin de garantir la pérennité des équipements publics existants.

Objectif 2 : Re-dynamiser le centre ancien

- Encadrer les possibilités de la construction plutôt que de les contraindre (ce qui pourrait favoriser la déshérence)
- Assurer une bonne cohabitation ancien/récent, habitat/activités (y compris agricoles)

Objectif 3 : Conforter le niveau d'équipement et de loisirs

- Donner un potentiel d'extension à la principale zone d'équipement implantée au Sud du village notamment pour des équipements de plein air. Les autres besoins en infrastructures seront abordés préférentiellement à l'échelle communautaire.
- Dégager un espace de respiration et d'extension autour de l'école

Objectif 4 : Déployer les moyens de communication numérique

- Impulser le déploiement de la fibre optique en lien avec l'intercommunalité et faire de l'accès aux technologies numériques un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques

Objectif 5 : Prise en compte des réseaux d'énergie

- Ne pas entraver les projets de mise en œuvre des dispositifs d'énergie renouvelable ou de récupération (solaire, eaux pluviales, biomasse, méthanisation,...) et les adapter au contexte communal (risques, paysage,...)

DOCUMENT PROVISoire

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DU PAYSAGE, DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES :

Préserver les espaces les plus riches et les plus sensibles

Objectif 1 : Assurer l'intégration paysagère des constructions

- Gérer les transitions espace bâti/espace non bâti par le biais notamment de mesures d'accompagnement paysagères le long des futurs fronts urbains
- Lutter contre le mitage paysager en limitant les espaces agricoles constructibles et en cherchant à répondre de façon groupée aux besoins du monde agricole

Objectif 2 : Respecter les lignes de force du paysage

- Protéger de toute constructibilité les coteaux viticoles Am Berg et Oberfeld
- Veiller à la qualité des entrées de ville
- Préserver les éléments structurant le paysage, notamment les éléments verticaux (ripisylves, bosquets, alignements d'arbres,...)

Objectif 3 : Protéger les sites d'intérêt écologiques majeurs ainsi que les continuités écologiques en protégeant notamment :

- le lit majeur de la Mossig et des milieux en humides en rive droite du Bruegel qui regroupent de nombreux habitats humides favorables à plusieurs espèces patrimoniales, avec une attention particulière à porter aux espaces prairiaux
- les espaces ouverts extensifs à proximité des zones urbanisées, caractérisés par des vergers sur prairie mésophile mais également des prairies mésohygrophiles, notamment en rive droite de la Mossig au sein de la trame urbaine ;
- la colline « Am Berg » regroupant l'ensemble des espèces patrimoniales signalées sur la commune, espace caractérisé par le vignoble comprenant des espaces relictuels à préserver (vergers, pierriers, friches, lambeaux de pelouse ou bandes enherbées) qui en font un espace propice à l'accueil d'espèces à affinités méridionales ;
- le réseau d'arbres à cavités, saules têtards de taille importante particulièrement remarquables.

DOCUMENT PROVISoire

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

assurer la pérennité des activités existantes

Objectif 1 : Prendre en compte les activités existantes

- Rechercher une mixité des fonctions urbaines en autorisant l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat dans l'ensemble du bourg
- Répondre au besoin en desserrement des activités industrielles et artisanales existantes

Objectif 2 : Considérer les besoins du monde agricole

- Pérenniser les activités agricoles déjà implantées à Kirchheim et répondre, autant que possible à leurs projets de développement, tout en intégrant les perspectives de protection et de développement des autres thématiques

Objectif 3 : Permettre l'accueil de commerces et services de proximité

- Favoriser la présence des commerces et services de proximité à travers la mise en place d'une réglementation adaptée du droit des sols

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

s'appuyer sur les éléments structurants

Objectif 1 : Conforter, améliorer et sécuriser les liaisons douces (itinéraires cyclistes et piétonniers)

- Intégrer des venelles piétonnes/cyclistes dans le programme des futurs quartiers dès lors qu'elles améliorent la liaison vers les principaux équipements (arrêt de bus, école, commerces et services,..)
- Créer un itinéraire le long de la RD620 reliant Kirchheim à Odratzheim
- Sécuriser certains points d'accès et de contacts avec la Véloroute du Vignoble (notamment en contact avec la RD220).

Objectif 2 : Améliorer les conditions de desserte et de déplacement

- Aménager certains carrefours et certaines rues afin d'améliorer la sécurité
- Anticiper les besoins en stationnement et les adapter aux usages et à la typologie bâtie (centre ancien, extension résidentielle,...)
- Assurer une bonne connexion entre les différents quartiers en favorisant les dessertes en bouclage et limitant les voies en impasse
- Soutenir les liaisons de rabattement vers le TSPO et la gare ferroviaire de Molsheim
 - Maintenir un accès efficient pour les entreprises déjà existantes dans le tissu urbain.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

De par sa situation géographique à proximité de plusieurs pôles urbains (Strasbourg, Marlenheim/Wasselonne, Molsheim/Obernai), mais aussi de la proximité du TSPO, Kirchheim est une commune attractive.

Pour pérenniser son tissu associatif, le fonctionnement de ses équipements sportifs et culturels mais également maintenir, voire développer ses commerces et services de proximité, la commune souhaite poursuivre le rythme de développement observé lors de la dernière décennie.

Les perspectives de développement sont ainsi fixées à un rythme moyen de construction de 5 à 6 logements/an.

Notons que Kirchheim se doit aussi de faire face à un problème de géothermie verticale ayant entraîné la démolition de 10 logements et menaçant, dans un futur proche, encore 8 autres logements.

Ainsi, en tenant compte du potentiel de la structure bâtie existante (densification, renouvellement, vacance, desserrement des ménages - cf. *détails de l'analyse dans le diagnostic territorial*), à l'horizon 2035, la commune de Kirchheim se fixe comme objectif de ne pas dépasser 3,3ha en zone d'extension. Précisons que ce potentiel est scindé en deux sites mais qu'aucun d'entre eux ne sera directement ouverts à l'urbanisation.

En effet, dans l'attente de la mise en oeuvre de solutions visant à mieux anticiper et contenir les désordres géothermiques, les zones de développement urbain sont classées en zone d'extension à long terme (2AU); le moment opportun, une procédure de modification du présent PLU permettra leur urbanisation.

Ajoutons qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de maîtriser le rythme d'urbanisation en stipulant qu'il ne sera possible d'ouvrir à l'urbanisation qu'une seule zone d'extension AU à la fois ; la mise en œuvre de la deuxième zone ne sera possible qu'une fois la précédente bâtie (construction démarrée) à 80%. Aussi, les perspectives démographiques sont bâties sur l'urbanisation d'une seule zone d'extension et non les deux.

Cette perspective amènerait la population de Kirchheim autour de 875 habitants à l'horizon 2035.

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune de Kirchheim a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- afficher une densité minimale d'au moins 20 logements/ha pour les nouvelles opérations
- privilégier « l'intensification » des tissus existants ;
- donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- demander une diversification des formes d'habitat, avec des programmes sortant du «tout pavillon individuel», trop consommateur d'espace et ne répondant pas à la mise en place d'un parcours résidentiel local.