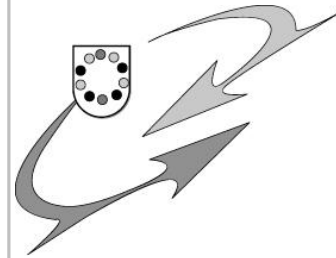


**Communauté de communes du secteur d'ILLFURTH**



# **Plan Local d'Urbanisme**

**2 - Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable  
(document écrit)**



## Avant-Propos

### Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme

"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1) Les mesures de nature à préserver les centres-ville et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2) Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter les îlots ou des immeubles ;
- 3) Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4) Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5) Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
- 6) Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages."

Dans le contexte de ce PLU intercommunal, ces dispositions s'appliquent à chaque commune prise individuellement ainsi qu'au territoire formant l'entité administrative de la communauté de communes du secteur d'Ilfurth, qui regroupe 10 communes.

Le diagnostic territorial de la communauté de communes établi par rapport aux données socio-économiques et environnementales laisse apparaître que le groupement de villages autour d'Illfurth, fait preuve d'un dynamisme démographique et d'une forte attractivité résidentielle, qui s'explique à la fois par sa qualité environnementale, son bon niveau d'équipement et sa position stratégique entre Mulhouse et Altkirch.

L'ensemble des 10 communes s'articule initialement le long de la vallée de l'Ill et de la basse vallée de la Lague, son affluent, l'ensemble étant structuré par des axes de communication importants : voie ferrée Paris-Bâle, axes routiers de transit, canal du Rhône au Rhin.

Le paysage naturel se partage entre les forêts, qui occupent les promontoires, les prairies et vergers des abords des villages et les labours prédominants qui traduisent une vitalité agricole.

L'objectif paysager consiste à préserver les espaces naturels et urbains les plus remarquables. Il s'agit en l'occurrence de contenir le développement des agglomérations dans des limites raisonnables ne risquant pas de faire disparaître les composantes de son originalité et de sa richesse en stoppant définitivement la progression linéaire du bâti, en maintenant les espaces naturels facilitant l'intégration paysagère des fronts bâtis et en empêchant le mitage de l'espace, et en respectant les vues préférentielles sur le Sundgau et les contreforts plus lointains

L'espace agricole est à considérer comme un outil de travail et de production pour les agriculteurs. Il doit être préservé du mitage.

Ces trois thématiques (milieu naturel, paysages et agriculture) font l'objet d'une réflexion conjointe dans le cadre du Plan de gestion de l'espace rural et périurbain (GERPLAN) élaboré par la Communauté de Communes.

Les orientations définies dans ce plan s'intègrent pleinement dans le parti d'aménagement exposé dans le PADD.

Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne se construise par simple addition de projets indépendants, le P.A.D.D. propose une vision plus globale et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la communauté de communes, concernant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées.

Cette vision communautaire prend également en compte les démarches indépendantes des communes qui composent le secteur d'Illfurth.

Ce territoire n'a pas attendu d'élaborer un nouveau document d'urbanisme pour organiser un fonctionnement communautaire et traiter des problèmes d'aménagement au niveau intercommunal.

Le regroupement en District dans le milieu des années 70 a permis de traiter de manière concertée, sur un territoire vaste et mosaïque, certains aspects de l'aménagement, de l'équipement du secteur, et de prendre en compte les contraintes qui s'appliquent.

Bien entendu, le territoire concerné par la réflexion d'urbanisme présente des facettes multiples le rendant hétérogène, en raison de la topographie, des effets de vallées, et surtout des infrastructures lourdes qui le cloisonnent : routes à fort trafic, voie ferrée, canal navigable, et bientôt de nouvelles infrastructures routières de transit.

Il subit en outre de fortes contraintes liées à l'inondabilité des terrains dans les vallées de l'Ill et de la Largue, ces deux cours d'eau se rejoignant à Illfurth.

Des équipements de niveau supra-communal ont été réalisés, comme la piscine et le collège, la station d'épuration, les résidences pour personnes âgées à Illfurth et Hochstatt.

Autant dire que l'actuelle communauté de communes s'est placée avant l'heure en précurseur de l'action intercommunale et de la réflexion globale d'aménagement.

La démarche d'aménagement consiste aujourd'hui à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée.

Elle se décline en objectifs communautaire et communaux, ceux-ci étant intimement liés.

- **Renforcer la centralité du noyau villageois ancien ;**
- **Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement ;**
- **Promouvoir le renouvellement urbain, la mixité sociale et la mixité des fonctions ;**
- **Préserver la qualité des espaces naturels ;**
- **Assurer la bonne cohabitation entre résidentiel et agriculture ;**
- **Assurer le maintien d'un potentiel d'activités de niveau local et intercommunal.**

## Les orientations communautaires

renouvellement urbain	Favoriser le renouvellement urbain par reconversion des locaux anciens, transformation en logements d'anciennes annexes agricoles des villages, utilisation plus rationnelle des grands volumes habités, transformation des combles
développement urbain maîtrisé	Limitation de l'étalement urbain par adaptation du potentiel constructible des documents d'urbanisme en vigueur.
développement de l'espace rural	Maîtriser la constructibilité dans les espaces réservés à l'agriculture
préservation des espaces affectés aux activités agricoles	Classement en zone agricole inconstructible de la majorité des terres agricoles, localisation de secteurs spécifiques autorisant des sorties d'exploitation
préservation des espaces affectés aux activités forestières	Protection des massifs forestiers par un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construction dans la forêt
protection des espaces naturels et des paysages	Classement en zone N des espaces remarquables du point de vue paysager, des secteurs de vergers, des coupures vertes entre les agglomérations
diversité des fonctions urbaines	Eviter la ségrégation spatiale et favoriser la diversité des fonctions dans le tissu urbain
mixité sociale dans l'habitat urbain	Poursuivre la construction de petits immeubles collectifs dans le tissu urbain existant.
mixité sociale dans l'habitat rural	Promouvoir l'accessibilité à l'habitat locatif en milieu rural. Création de nouveaux logements dans des immeubles collectifs, neufs ou patrimoine bâti existant réhabilité.
satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat	Offrir de nouveaux terrains à la construction à usage d'habitat, individuel et collectif, et encourager le renouvellement urbain pour éviter le gaspillage d'espace.
satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques	Permettre le maintien d'activités économiques (artisanat, commerce) peu nuisantes dans le tissu existant. Maintenir de petites zones d'activités économiques dans les villages. Aménager le pôle d'activités de niveau communautaire prévu par le schéma directeur. Etudier la densification des zones existantes et rentabiliser leur potentiel.
satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives ou culturelles	Poursuivre le développement d'une offre sportive et culturelle riche et diversifiée. Compléter les équipements existants.

satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements publics	Inscrire une emprise susceptible de permettre un franchissement de la voie ferrée au niveau de la gare d'Illfurth. Prévoir et localiser une halte fluviale sur le canal du Rhône au Rhin.
équilibre entre emploi et habitat	Permettre un développement de l'activité économique, dans le tissu existant et dans des zones prévues à cet effet
moyens de transport	Développer le réseau de pistes cyclables. Permettre la réalisation des contournements routiers et des mesures compensatoires de ses nuisances. En parallèle, revoir l'amélioration des traverses d'agglomération et la réhabilitation du centre d'Illfurth.
gestion des eaux	Traitement du problème du ruissellement . Prévoir le renforcement des stations de traitement des eaux usées
utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,	Maintien d'un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers
maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile	Prise en compte des tracés de contournement des agglomérations prévus par le schéma directeur
préservation de la qualité des écosystèmes	Maintien des équilibres entre espaces boisés, espaces bâtis et terres agricoles Maintien des ripisylves, des zones inondables. Epurer efficacement les eaux usées.
préservation des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains	Classer dans des zones inconstructibles les forêts, espaces naturels remarquables, les paysages sensibles, certains vergers
réduction des nuisances sonores	Prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre [isolation acoustique le long des axes bruyants]
sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti	Identifier et protéger les ensembles architecturaux pour éviter leur disparition
prévention des risques naturels prévisibles	Préservation des zones à risques identifiés de toute urbanisation.
prévention des risques technologiques	Interdire l'installation d'unités industrielles susceptibles de générer un risque technologique
Prévention des pollutions et des nuisances de toute nature	Interdiction des dépôts sauvages, préservation des milieux naturels, des abords des cours d'eau. Interdiction des activités nuisantes incompatibles avec le voisinage. Préservation des espaces inondables.

# Les orientations plus spécifiquement communales

## I. Froeningen

Le village est situé au Nord de l'Ill en bordure de la zone inondable induite par le cours d'eau. Le village d'abord compact, groupé dans un vallon entouré de vergers au milieu d'un terroir majoritairement agricole, s'est étendu de longue date le long de l'axe principal qui suit la vallée de l'Ill en bordure du lit majeur.

Le village s'étire en direction de Hochstatt au pied d'un escarpement boisé qui marque la limite de la vallée alluviale. Seule une petite zone d'activités franchit la route au Sud.

Le développement récent se concrétise par de petites opérations successives de lotissements sur les franges du village ancien

Le souhait de la commune est de compléter harmonieusement et progressivement le tissu, sachant que la proximité de Mulhouse crée une forte pression sur les terrains constructibles. La présence de sorties d'exploitation crée une contrainte pour l'extension de l'habitat, une partie du territoire constructible dans le POS doit être déclassée. Les zones urbanisables les plus importantes en superficie se situent à la périphérie Sud du village; un phasage des opérations est nécessaire pour assurer un développement maîtrisé des apports de population et organiser de façon rationnelle le remplissage de l'espace.

La forte déclivité de certaines parties du territoire communal est à l'origine de coulées de boue et de phénomènes de ruissellement qui ont des conséquences néfastes sur le village. Il est donc prévu, outre la localisation d'espaces pouvant recevoir des ouvrages de rétention, une attention particulière dans la localisation de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation.

Un projet en centre village consiste à éliminer des éléments vétustes du bâti pour permettre d'améliorer l'espace par un aménagement comprenant un espace public et un immeuble collectif permettant de diversifier l'offre de logement et rétablir une centralité par densification.

La municipalité est très sensible à la qualité de l'environnement et souhaite notamment protéger les espaces encore pourvus de vergers dans le secteur entourant le cimetière. Elle s'implique dans la gestion du risque naturel lié aux coulées de boue par un ensemble de mesures préventives et d'accompagnement : acquisitions pour entretien des fossés, protection des berges des cours d'eau, plantations à réaliser, bosquets à maintenir,...

Elle prend également en compte très strictement les dispositions relatives aux zones inondables.

## 2. Heidwiller

Le village est situé au bord du canal du Rhône au Rhin au pied et sur le flanc du relief du Buckenberg qui sépare les deux vallées de l'Ill et de la Largue avant la confluence.

D'abord village-rue le long de la RD18, agrémenté d'un château et d'un parc attenant, la commune s'est développée récemment sur le mode pavillonnaire dans les espace initialement consacrés aux prés et aux vergers, sur le coteau surplombant le vieux village. A l'Ouest, vers le canal, une zone d'activités s'étire le long de la route principale.

Le phénomène du travail frontalier et la recherche de tranquillité des citadins n'ont pas épargné la commune, qui s'étend peu à peu par tranches nouvelles d'habitat résidentiel sur de grandes parcelles, notamment à l'Est du ban vers Illfurth. La rupture volumétrique et physique entre le bâti traditionnel de type rural et les nouveaux quartiers est franche.

Consciente des limites permises de l'étalement urbain, la commune souhaite favoriser sur le long terme la réutilisation de grands volumes existants (granges, fermes, ...) et y admettre une certaine densification et une diversification de l'habitat, qui pourraient compenser le vieillissement progressif dans les zones d'habitat pavillonnaire.

Concrètement, il s'agit d'adapter les règles de la volumétrie, principalement la hauteur, au tissu existant, et de réglementer finement les normes de stationnement pour ne pas trop pénaliser le réemploi éventuel de certains volumes existants.

Mais elle prévoit également une extension des limites du village à des fins de construction, pour s'opposer à la forte rétention foncière spéculative de certaines parties du village, qui nuit à l'économie d'espace.

Une réflexion menée sur le centre permet notamment de conserver le parc du château comme un écrin de verdure, d'envisager un équipement public nouveau (école) avec maintien d'un espace vert pouvant participer à la régulation hydraulique, si importante dans cette région.

Afin d'améliorer la qualité de la zone d'activités, peu esthétique aujourd'hui, des dispositions seront prises dans le cadre de son extension, par des aménagements végétaux et de plus grandes contraintes architecturales.

Dans le domaine du loisir, le secteur situé le long du canal est abandonné, il était lié directement au projet de mise à grand gabarit qui n'est plus d'actualité.

La zone de loisirs maintenue entre la rue d'Aspach et le site du château, destinée à un plateau sportif et des aménagements de plein-air, pourrait être complétée par un aménagement hydraulique sous la forme d'un bassin de rétention.

Concernant les espaces naturels, la commune souhaite protéger les espaces périphériques du village, en particulier les vergers et les lisières forestières sur les versants du Buckerberg particulièrement intéressant du point de vue du site, du paysage et de l'environnement.

### 3. Hochstatt

Hochstatt est la commune de la Communauté la plus proche de l'agglomération mulhousienne; elle en subit depuis longtemps le desserrement et la pression résidentielle. Avec plus de 2000 habitants elle se place en tête du point de vue de la taille, après Illfurth.

Malgré son caractère résidentiel marqué, elle a su garder un tissu économique important à la porte du Sundgau.

La municipalité est particulièrement sensible à l'évolution harmonieuse du village, et impliquée dans le processus double de renouvellement urbain et de mixité urbaine. En effet, elle a d'ores et déjà prévu localement du logement collectif pour diversifier l'offre de logement. Une volonté de maintien du patrimoine bâti d'origine rurale, et de la structure d'origine du village milite en faveur de la protection de certains volumes et ordonnancements dans le centre. Il est souhaité d'interdire les lotissements d'habitation dans le centre du village pour éviter la perte d'identité et la banalisation.

Le choix a été fait de limiter l'étalement urbain et de protéger fortement les espaces périphériques, de même qu'a été proposé le retour en zone naturelle de certaines zones constructibles du POS soumises à un risque, même faible, d'inondation et de coulées de boue.

L'identification des vergers dans les zones à dominante naturelle semble indispensable pour leur maintien éventuel.

Compte tenu d'un développement brutal au cours des dernières années, il est opté pour un report dans le temps du développement urbain sur la majorité des espaces urbanisables encore disponibles.

La prédominance de l'habitat résidentiel ne doit pas empêcher la mixité des fonctions permettant de maintenir une offre suffisante d'emploi, de services, de commerces et d'équipements compatibles avec la proximité des habitations.

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser la capacité des réseaux et assurer une bonne transition entre l'urbain et le naturel, il est opté pour la faible densification des espaces périphériques du village. Il est en outre nécessaire de prévoir la bonne gestion de l'écoulement des eaux de surface, afin de limiter les risques d'inondation et de coulées de boue sur les versants; cette démarche se traduit par la localisation de sites d'implantation de bassins d'orage.

Dans le domaine des équipements, notons encore que dans le cadre des travaux d'aménagement de la RD18V et de travaux de sécurisation, il est nécessaire de prévoir la création de pistes cyclables vers Illfurth et Didenheim.

## 4. Illfurth

Illfurth est située sur les axes routiers Altkirch-Mulhouse et Dannemarie-Mulhouse au confluent de l'Ill et de la Largue, le long du canal du Rhône au Rhin et de la voie ferrée. Cette situation géographique particulière confère à la commune un rôle quasi naturel dans l'architecture du territoire sundgauvien : celui d'un bourg-centre.

Cette centralité s'appuie sur une fonction commerciale et surtout sur des équipements à vocation intercommunale qui permettent à la commune de constituer un pôle de services, sans oublier sa situation privilégiée dans le bassin d'emploi, avec près de 600 emplois offerts sur la commune.

Le développement d'Illfurth doit intégrer simultanément deux problématiques : celle du développement spécifique de la commune et celle de la centralité à l'échelle de la Communauté de Communes.

### **Le développement de la commune**

#### Les zones urbanisées

Compte tenu de sa fonction de bourg-centre, le développement d'Illfurth obéit à une logique plus urbaine que celui des autres communes de la Communauté. Cela tient au fait qu'Illfurth possède un noyau ancien conséquent dont il est possible d'exploiter le potentiel de renouvellement urbain, et, d'autre part, parce que la nappe urbanisée présente une mixité de fonctions qui n'existe pas de manière aussi prégnante dans les communes rurales.

Le centre d'Illfurth se dépeuple en raison des nuisances liées au trafic routier très important sur la RD 432 (route de Mulhouse et Route d'Altkirch) et de la vétusté de l'habitat existant, c'est pourquoi la commune souhaite restructurer son noyau ancien afin de recréer une centralité communale et intercommunale. Ce projet, qui implique autant l'initiative publique (notamment pour le traitement des espaces publics) que les initiatives privées (permettant aux habitants de se réapproprier le centre), peut se trouver grandement facilité par la réalisation des infrastructures routières projetées entre Altkirch et Mulhouse.

Les volumes d'une grande partie des bâtiments existants présentent un potentiel de réemploi et de diversification d'usage élevé ce qui conforte la mixité urbaine prônée par la commune. Par ailleurs, la réhabilitation du centre devrait permettre la préservation et la mise en valeur du patrimoine ordinaire de la commune.

Le pari est ambitieux : recréer un cadre de vie permettant aux habitants et aux usagers du centre d'Illfurth se s'approprier de manière volontaire cet espace en tant que lieu de vie et d'activité.

Les zones urbaines d'Illfurth sont traversées par la voie ferrée Paris-Bâle et la commune dispose d'une gare desservie par les Trains Express Régionaux ce qui offre une alternative au déplacement par la route.

La voie ferrée constitue un obstacle aux liaisons entre quartiers ; la création d'un ouvrage de franchissement devient une nécessité et la commune souhaite qu'une étude en ce sens soit effectuée rapidement. Cet ouvrage répondrait à la volonté d'améliorer les liaisons entre le centre et les quartiers qui se sont développés au-dessus de la voie ferrée et permettrait d'accroître l'attractivité de la gare.

Compte tenu du caractère urbain d'Illfurth, la commune souhaite favoriser la diversification de l'offre en logement par la réalisation d'immeubles collectifs qui resteront toutefois à l'échelle des constructions de grand gabarit existant déjà dans les zones urbanisées.

Le long de la RD 18 I à la sortie d'Illfurth en direction de Spechbach-le-Bas existe une annexe urbanisée dont l'usage a par le passé oscillé entre habitat et activité économique. Compte tenu de la mixité urbaine sur laquelle se fonde le P.L.U. il est apparu plus judicieux de permettre une réorganisation de cette annexe urbanisée dans le cadre d'une zone urbaine banalisée.

#### Les extensions urbaines

En ce qui concerne les extensions urbaines, la volonté de la commune est de ne pas augmenter le potentiel constructible défini par le P.O.S. en vigueur, hormis peut être un secteur au droit des rues de Reiningue et de Galfingue. Il ne s'agit pas de bloquer toute opportunité d'extension urbaine mais d'inscrire ce développement dans un processus progressif et maîtrisé de manière à couvrir les besoins à moyen et à long terme. Cette maîtrise du développement urbain est d'autant plus une nécessité que les contraintes naturelles très fortes qui s'appliquent au territoire communal (zone inondable, topographie) ont conduit à la création d'une annexe urbaine à l'Ouest de l'Ill le long de la RD 18 V.

La commune a retenu de réduire le potentiel d'extension aux abords du collège pour éviter que l'urbanisation n'investisse trop les pentes et pour maintenir une coupure verte avec Froeningen.

#### Les activités économiques

La mixité urbaine doit permettre d'accueillir dans le tissu urbain des activités économiques qui sont compatibles avec l'habitat. Toutefois, il existe sur le ban communal des activités économiques qui génèrent des nuisances par les processus de fabrication mis en œuvre et/ou par la fréquentation élevée par des poids lourds. Ces activités doivent être isolées des zones d'habitat.

### La protection des espaces naturels

La zone inondable ainsi que les massifs forestiers doivent être protégés de toute atteinte urbaine et les zones agricoles doivent être réservées à la mise en valeur agronomique des sols.

### **La centralité communautaire**

Il y a interaction entre la centralité communale et la centralité communautaire, les équipements communautaires participant à la constitution du pôle urbain d'Illfurth.

La centralité communautaire d'Illfurth se traduit par l'existence sur son territoire communal :

- de petits commerces d'alimentation,
- de services administratifs (poste, gendarmerie, siège de la Communauté de Communes),
- de services médicaux sanitaires et sociaux (médecins, infirmières, dentistes, kinésithérapeute, pharmacie),
- d'une structure d'accueil gérontologique, maison pour personnes âgées non médicalisée,
- d'un collège dont l'aire de recrutement correspond au territoire de la Communauté de Communes,
- d'équipements culturels (bibliothèque, espace multimédia).

Ces éléments de centralité, certes nombreux et variés, ne doivent pas être considérés comme un aboutissement mais comme une étape. Il s'agit de conforter le rôle de bourg-centre d'Illfurth en pérennisant et en développant le petit commerce, en développant les services à la population en s'adaptant à l'évolution de la demande liée à la rurbanisation du territoire (communes rurales basculant dans une problématique de type urbain).

Pour la pérennisation et le développement du petit commerce, le renouvellement urbain et ses effets positifs (adaptation qualitative des espaces publics centraux, renforcement de l'attractivité, amélioration de la fonctionnalité et de l'accessibilité, ...) constitue une solution incontournable qui rejoint la préoccupation communale d'offrir aux habitants un cadre de vie à la hauteur de leurs aspirations et de leurs attentes.

Le développement des services à la population (accueil de la petite enfance, diversification de l'offre culturelle locale, assistance aux personnes dépendantes,...) peut également s'appuyer sur le renouvellement urbain, même si les superstructures requises sont la plupart du temps plus simples à réaliser sur des terrains nus que par réhabilitation de bâtiments anciens.

En matière de loisirs et de tourisme, il est envisagé la création d'une halte fluviale sur le canal du Rhône au Rhin.

## 5. Luemswiller

Luemswiller présente au sein de la communauté de communes une position géographique particulière : elle est située au fond d'un vallon secondaire de l'Ill, au contact d'espaces naturels de grande qualité.

Les extensions "récentes" du village se sont développées d'abord en direction de Tagolsheim, sur les terrains les moins escarpés, et plus récemment le long du relief, vers Walheim.

A l'abri de toute route de transit, la commune jouit d'un cadre de vie très agréable, et la proximité de l'agglomération mulhousienne la rend très attractive, malgré un faible niveau d'équipement.

Le village ancien a su garder une ambiance de village, grâce à un bâti rural traditionnel bien entretenu ou réhabilité.

Le village doit garder son âme, un cadre de vie de qualité; il ne faut pas transporter à la campagne les besoins de la ville.

La municipalité affiche clairement sa volonté de protéger fortement les espaces naturels environnants qui contribuent très largement à la qualité de vie des habitants et des promeneurs qui parcourent nombreux le territoire communal lors des escapades vers l'Altenberg. La modification des pratiques culturelles, le remembrement rural et les cultures intensives modifient peu à peu le paysage en l'appauvrissant. A l'origine très diversifiées par le morcellement parcellaire et les vergers, les cultures qui peu à peu prédominent, accentuent le phénomène de ruissellement sur les pentes fortes qui entourent le village. La commune étudie la possibilité de créer un bassin de retenue sur le bassin versant en amont du village, qui contribuerait à limiter les apports d'eau de surface sur le bassin de l'Ill aujourd'hui siège de fréquentes inondations.

Il n'est pas souhaité d'étendre le périmètre urbanisable du POS, qui semble pouvoir satisfaire les besoins actuels et futurs du développement urbain. Des terrains sont encore disponibles çà et là dans le tissu existant, et de petites opérations modestes sont envisageables. Par ailleurs, un espace assez vaste au Nord du bourg (environ 4 hectares) doit faire l'objet d'une réflexion plus approfondie : il faut y prévoir un phasage du développement pour éviter un apport trop massif de population. Une partie au moins de ce vaste espace doit être réservée en zone AU. Des travaux d'équipement sont nécessaires au droit de la zone pour en améliorer la desserte future.

Le renouvellement urbain et une certaine forme de mixité urbaine sont encore possibles dans la trame bâtie où subsistent de gros volumes qui pourraient être densifiés.

Il importe de protéger au maximum l'écrin naturel, les forêts, bosquets et haies qui contribuent à la diversité paysagère, à la diversité floristique et faunistique du milieu, et limitent les coulées de boue.

## 6. Saint-Bernard

Saint-Bernard est issue de la fusion au début des années 70 des communes d'Enschingen et de Brinighoffen, situées sur les bords de la Largue.

Sa situation au calme la rend particulièrement attractive sur le plan résidentiel, ce qui explique l'explosion pavillonnaire de ces dernières décennies. Malgré sa petite taille, plusieurs entreprises artisanales sont présentes dans le village et lui assurent un certain dynamisme.

Les constructions s'égrènent le long de la route départementale, alors que le tissu ancien peine à se remplir et laisse de nombreux vides. On pourrait cependant imaginer que les deux noyaux anciens, symboliquement rattachés aujourd'hui par la Mairie, bénéficie de plus de cohésion, et que les habitants s'approprient peu à peu l'espace public (rue de l'Eglise, rue Sainte Catherine). "Bas-village" et "Haut-village" pourraient bénéficier de règles d'urbanisme différentes.

La municipalité ne souhaite pas étendre le périmètre urbanisable au-delà de celui proposé par le POS et veut limiter le développement Est-Ouest. Elle souhaite maintenir un tissu assez lâche permettant d'assurer à tous un cadre de vie agréable.

Le tissu ancien, issu de la reconstruction après les dommages de la première guerre mondiale, ne mérite pas d'être conservé, mais peut malgré tout présenter localement des disponibilités pour le renouvellement urbain (granges, gros volumes d'habitation,...).

Les grands espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe bâtie et à sa proche périphérie font l'objet pour l'instant d'une rétention foncière marquée.

L'entrée ouest du village, en supposant qu'elle accueille une zone d'activités économiques comme le prévoyait l'ancien document d'urbanisme, devra prévoir des mesures d'intégration paysagère. Cette zone ne se déploierait que d'un côté de la route.

La relation à la zone inondable de la Largue est très étroite et limite le développement urbain vers le Sud. Cette zone comprend les prés indispensables au maintien dans la commune de l'activité d'élevage bovin. Malheureusement, les exploitations agricoles existantes dans le village ne peuvent espérer se déployer dans la zone inondable. C'est pourquoi les possibilités de sorties d'exploitation sont limitées géographiquement dans l'espace agricole au Nord-Ouest du ban, conformément aux souhaits de la profession.

## 7. Spechbach-le-Bas

Spechbach-le-Bas est situé au croisement des axes routiers ALTKIRCH - BURNHAUPT/A36 et DANNEMARIE - ILLFURTH/MULHOUSE sur lesquels existe un trafic routier important surtout en Poids Lourds.

Le village ancien, comprenant de nombreuses fermes dont une douzaine ont encore une activité, est compris entre la RD 466 et la rue de l'étang. Il s'est progressivement développé sur un mode pavillonnaire à ses deux extrémités le long de la RD 466 (deux lotissements et des maisons individuelles coté Altkirch, ainsi que des maisons coté Spechbach-le-Haut). L'urbanisation s'est aussi poursuivie vers l'Est en direction du cimetière et près de l'étang en suivant les chemins ruraux.

Récemment un lotissement a vu le jour à l'entrée en venant d'Altkirch. De façon concomitante une autre opération d'aménagement a pris naissance à l'arrière des fonds bâtis de la RD 466. L'espace péri-urbain comporte quelques vergers qu'il convient de conserver et surtout un magnifique étang, lieu de pêche et de promenades.

La municipalité sensible à l'évolution de l'urbanisme souhaite protéger fortement les espaces naturels environnants qui contribuent très largement à la qualité de vie des habitants. Le village doit garder son caractère rural, il ne faut pas transporter à la campagne les besoins de la ville, il faut veiller notamment à la capacité d'accueil des équipements scolaires et à ne pas surcharger les réseaux d'assainissement.

Le renouvellement urbain et une certaine forme de mixité urbaine sont possibles par la réutilisation de grands volumes existants (fermes, granges), tout en limitant le nombre de logements à aménager, afin que les cours ne soient pas envahies par les places de stationnement.

A l'heure actuelle la commune dispose d'environ 3,5 ha de terrains situés en zone NAa du P.O.S.

Des terrains situés en zone UC restent en réserve.

Le schéma directeur, sur sa durée de validité, alloue à la commune la possibilité de prévoir l'urbanisation supplémentaire sur une surface de 8 ha (+ 30% pour la part incompressible de terrains immobilisés par les différentes formes de blocage foncier).

La municipalité souhaite étendre le périmètre urbain à l'ouest de la salle polyvalente pour permettre :

- de créer un nouvel accès à la salle polyvalente à partir de la rue de Saint-Bernard, dans un premier temps. L'accès actuel devant toutefois être conservé afin de maintenir la liaison entre la salle et les autres bâtiments communaux. Les terrains bordant cette nouvelle rue pourront constituer une zone AU I.

- d'aménager autour de la salle un espace non constructible de 30m minimum de largeur pour la desserte de cet équipement communal et pour permettre la réalisation de places de stationnement, rendant la cour de l'école indépendante et sécurisée par rapport à toute circulation de véhicules.
- de créer, dans le futur, un second accès à la salle à partir de la rue de Thann, réalisant ainsi un bouclage de rues et de cheminements piétons, reliant les anciens lotissements et le pôle école, église et mairie. Cet espace constituant le coté préférentiel pour le développement futur du village devra être phasé, en plusieurs zones AU lors de l'établissement du plan de zonage, évitant un apport trop massif de population, il devra néanmoins comporter des emplacements réservés pour les amorces de desserte ultérieure.

Les espaces creux, classés en NC ou ND du P.O.S., situés dans le périmètre urbanisé et ayant fait l'objet de demandes acceptées par le Conseil Municipal devront être phasés en plusieurs zones AU lors de l'établissement du plan de zonage.

Un développement modéré de l'activité économique dans la zone artisanale doit être permis.

Pour toutes ces opérations, il faudra prendre en compte le paysage existant, la création d'espaces verts et la plantation d'arbres de haute tige et/ou d'arbres fruitiers sur les nouvelles parcelles.

Il faudra prévoir d'une manière générale, dans la perspective du contournement par la liaison Altkirch-Mulhouse et Altkirch-A36, des aménagements de sécurité aux entrées du village, les fronts urbains devant rester à 300 m minimum de cette nouvelle voie.

## 8. Spechbach-le-Haut

La commune est installée sur l'axe de la RD466 qui dessert Altkirch au Sud et l'axe de l'autoroute A36 au Nord. La commune à première vue isolée au milieu du terroir agricole présente une attractivité de part la proximité du réseau routier de transit vers la Suisse et les grandes agglomérations.

La grande qualité des terres agricoles explique la présence de nombreuses fermes qui font l'essentiel de la structure ancienne du village. Ce tissu s'est densifié au cours de la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle par un habitat plus banalisé au gré des opportunités foncières. Plus récemment, l'urbanisation a franchi la barrière du Spechbach en direction du Nord, créant un quartier nouveau déconnecté du village, vers Galfingue.

La commune est soucieuse de la nécessité de limiter la consommation d'espace et de maintenir une coupure paysagère avec les bans voisins. Un classement en zone naturelle est proposé au niveau de l'entrée de commune (S-E), ainsi que le long du Spechbach où existe un risque d'inondation.

Vers Saint-Bernard, la présence d'une installation classée agricole marque la limite à l'urbanisation.

Au Nord-Ouest, quelques parcelles peuvent faire l'objet d'un aménagement en zone d'activités, profitant d'écrans boisés pour en favoriser l'intégration paysagère.

Il est possible localement de favoriser certains bouclages de voirie dans les secteurs d'urbanisation future, en inscrivant des emplacements réservés pour les amorces de desserte; ces dernières permettront de mieux appréhender le phasage possible de l'ouverture à l'urbanisation.

Le potentiel de renouvellement urbain et de densification de l'existant est important. La commune entend favoriser ces processus, tout en souhaitant limiter les troubles de voisinage : normes de stationnement adaptées, restauration de l'habitat ancien et maintien de certains volumes.

Dans l'espace agricole, les possibilités de sorties d'exploitation ne sont pas exclues.

La protection des boisements d'accompagnement des cours d'eau permet à la fois, en présence d'une prédominance de labours, de limiter quelque peu les débordements des ruisseaux et d'apporter une diversification paysagère et biologique du milieu.

## 9. Tagolsheim

Tagolsheim s'est développée le long du lit majeur de l'Ill, au débouché d'un vallon encaissé dominé par le Buxberg. Le village d'origine est situé sur la rive droite de la rivière dans la partie plane de la vallée alluviale, à proximité de l'axe Mulhouse-Altkirch. La présence de la rivière et de sa zone inondable induite, le passage de la voie ferrée Mulhouse-Lyon et le relief escarpé des collines boisées qui limitent la vallée de l'Ill à l'Est, créent de fortes contraintes d'aménagement pour le village. Ce dernier s'est étiré essentiellement dans la partie la plus plane, sur le flanc des coteaux bien exposés et en direction de Luemschwiler vers le fond du vallon secondaire.

Quelques rares constructions s'isolent au-delà de la barrière de la voie ferrée, vers l'Ouest.

Le territoire, urbanisé de manière assez hétérogène suivant un mode principalement pavillonnaire, développé au coup par coup le long des grands axes ou suivant une organisation de type lotissement, comporte une zone industrielle présentant des terrains encore libres, et une, zone de sports et de loisirs incluant la piscine intercommunale.

Les contraintes géographiques (relief, forêt,...), les barrières naturelles (rivière, champ d'inondation,...) et artificielles (route de transit, voie ferrée,...) limitent fortement les possibilités d'extension du village.

S'ajoute la volonté politique de maintenir et protéger les zones naturelles et le cadre de vie des habitants et de ne pas étendre le village au-delà des limites actuelles.

Très peu d'espaces ont encore disponibles dans le tissu existant, à l'exception d'un "triangle" situé entre le vieux village et la voirie qui longe le coteau boisé du Buxberg (*Rollingmatten*). Quelques possibilités de construire existent çà et là pour un remplissage progressif du tissu urbanisé, mais au lieu-dit *Rollingmatten* doit se situer toute la réflexion d'aménagement du village, en prévoyant une bonne articulation avec l'existant et les équipements publics, une mixité des fonctions, suivant un projet cohérent et équilibré. Eventuellement, l'urbanisation de ce secteur peut s'envisager par phases successives.

La commune souhaite également permettre, dans le tissu ancien notamment et à son contact direct, de diversifier l'offre de logement en permettant ponctuellement la réalisation de collectifs pouvant s'intégrer par le volume dans le caractère du village.

Dans la zone industrielle, quelques terrains sont encore disponibles et pourraient compléter de manière satisfaisante la trame existante, à côté de l'actuelle fonderie récemment fermée. Une réflexion sur l'avenir de cette zone est menée au niveau intercommunal.

La zone agricole est exploitée par des agriculteurs des communes environnantes, mais n'a pas de vocation à recevoir des constructions. Elle participe à la diversité et à la qualité des paysages et des écosystèmes des zones boisées qu'elle borde.

## 10. Walheim

Walheim est située dans la vallée de l'Ill, à la confluence avec le Thalbach.

Le bâti ancien d'origine agricole est implanté de part et d'autre du lit majeur inondable de l'Ill entièrement inconstructible.

En raison de cette forte contrainte naturelle, le développement urbain résidentiel s'est réalisé le long de l'axe de transit (RD432) et sur le coteau dominant la rive droite de la rivière.

Au nord en direction de Tagolsheim s'est implantée une petite zone d'activités économiques.

A l'Ouest, la barrière de la voie ferrée a été franchie, augmentant l'étalement urbain et éloignant les nouveaux arrivants du village ancien. La commune souhaite limiter dans ce secteur les nouvelles constructions, en raison d'une part de l'éloignement, d'autre part de la capacité des équipements publics.

La commune affirme clairement sa volonté de rester un village, soucieuse notamment de veiller à la capacité des équipements scolaires, face à une forte pression résidentielle qui consomme rapidement les espaces classés en zone constructible du POS. (un lotissement de 15 lots termine le village au Sud).

La présence de grands volumes dans le vieux village permet d'envisager et d'encourager la conservation et la réhabilitation des bâtiments.

La présence d'une voie de circulation fortement nuisante du point de vue acoustique, et constituant une barrière physique à un aménagement plus regroupé du village, mérite toutes les attentions. Une étude en traverse réalise une première phase de la réflexion sur le traitement futur de cet axe, en particulier pour réduire la vitesse des véhicules dans la traversée d'agglomération.

Certains secteurs, notamment sur le flanc Est du village, restent disponibles à l'urbanisation. Des efforts seront consentis pour en améliorer les accès, et y définir un phasage dans le temps.

Sur le plan des espaces naturels, il est nécessaire de protéger au maximum le couvert boisé existant, aussi bien d'un point de vue de la diversité du paysage que de la limitation des écoulements de surface, si désastreux en cas d'orage.

