

## SOMMAIRE

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>1. L'évolution de la population et de l'habitat.....</b>	<b>7</b>
1.1. La dynamique démographique.....	7
1.2. La jeunesse de la population.....	11
1.3. Les ménages et leur logement.....	13
1.4. La typologie des bâtiments.....	15
<b>2. Les caractéristiques de la trame bâtie.....</b>	<b>17</b>
2.1. La constitution des espaces bâtis.....	17
2.2. Vestiges archéologiques.....	18
2.3. La morphologie urbaine actuelle.....	21
<b>3. Les activités.....</b>	<b>25</b>
3.1. Les activités économiques à Balschwiller.....	25
3.2. Les activités économiques de la population.....	26
3.3. La circulation sur les axes de communication principaux.....	28
3.4. Les autres équipements et les activités de loisirs.....	30
<b>4. Le cadre naturel et l'importance de l'eau.....</b>	<b>32</b>
4.1. La topographie et l'hydrographie.....	32
4.2. Un climat et un contexte humides.....	35
4.3. Le lit majeur de la Largue et son Plan de Prévention des Risques.....	35
<b>5. Les espaces naturels remarquables.....</b>	<b>37</b>
5.1. Ceux associés à la Largue.....	37
5.2. Les cours d'eau et leur végétation.....	38
5.3. Les vergers.....	41
5.4. La forêt et autres formations boisées, et les étangs.....	42
<b>6. La gestion de la ressource en eau.....</b>	<b>44</b>
6.1. Le SAGE de la Largue.....	44
6.2. La qualité des eaux de la Largue.....	45
6.3. Le traitement des eaux usées.....	45
6.4. L'exploitation de la ressource en eau.....	46
6.5. La réduction des déchets à la source.....	47
<b>7. Un paysage intact.....</b>	<b>49</b>
7.1. Le niveau global.....	49
7.2. L'ouverture et le caractère verdoyant du tissu bâti.....	50

<b>8. Le bilan du diagnostic et la définition des besoins .....</b>	<b>52</b>
8.1. La population et l'habitat .....	52
8.2. La forme urbaine.....	52
8.3. Les activités .....	53
8.4. Le cadre naturel.....	54
<b>9. Les grands principes posés par le PADD .....</b>	<b>56</b>
9.1. Les conditions préalables.....	56
9.2. Le développement durable à Balschwiller.....	57
<b>10. Les zones urbaines délimitées dans le PLU .....</b>	<b>59</b>
10.1. La définition et la localisation.....	59
10.2. La densification.....	60
10.3. Les autres particularités.....	62
<b>11. Les zones à urbaniser.....</b>	<b>63</b>
11.1. Les principes .....	63
11.2. Les spécificités .....	64
<b>12. Les zones agricoles et naturelles .....</b>	<b>66</b>
12.1. L'agriculture et les contraintes.....	66
12.2. Les forêts et les étangs.....	67
<b>13. La préservation et la mise en valeur de l'environnement.....</b>	<b>69</b>
13.1. La prévention des risques naturels.....	69
13.2. La prévention des nuisances .....	70
13.3. La maîtrise des déplacements.....	71
13.4. La protection du paysage et des espaces naturels.....	73
<b>14. Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement.....</b>	<b>76</b>
14.1. Les effets de la croissance .....	76
14.2. Les sites à surveiller .....	78

## Préambule

Par délibération en date du 2 juillet 2004, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du PLU de Balschwiller.

La procédure d'élaboration du PLU a été conduite sous l'autorité de Madame Monique KARCHER, Maire de Balschwiller.

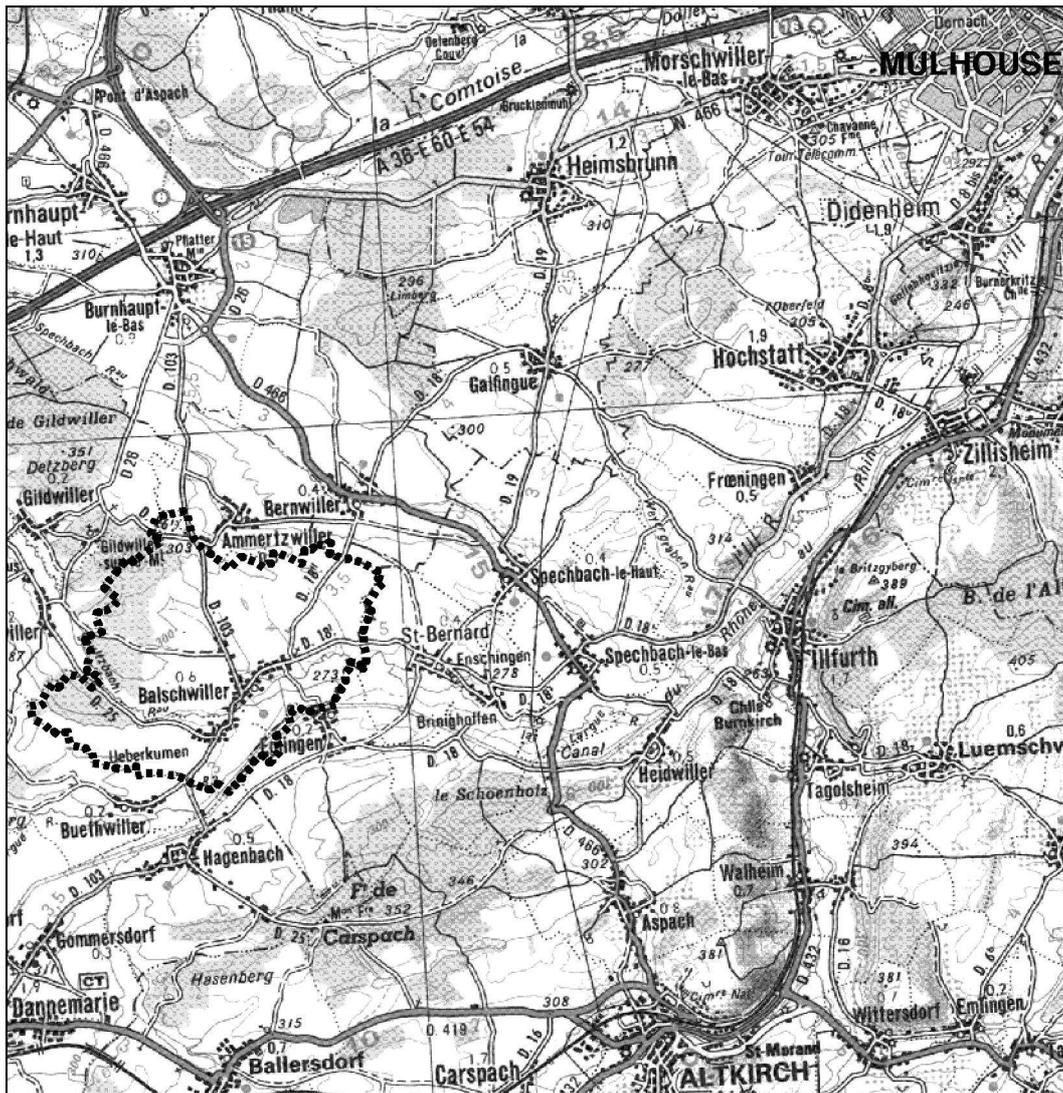
L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du rapport de présentation.

### **Article R.123-2 : le rapport de présentation :**

- 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement ;
- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du "a" de l'article L.123-2.  
En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.
- 4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.



La commune de Balschwiller est située sur le versant Nord de la vallée de la Largue, à une vingtaine de kilomètres de Mulhouse et une dizaine d'Altkirch. Son attractivité est renforcée par d'importants atouts dans le domaine environnemental. Malgré son développement, le village a conservé jusqu'à présent de nombreuses caractéristiques d'origine.





# I. L'évolution de la population et de l'habitat

## I.1. La dynamique démographique

### I.1.1. Balschwiller et Ueberkummen

La population de Balschwiller a **crû de près de 50% en moins de 40 ans**, du début des années 60 à la fin des années 90.

En 1999 elle n'atteint cependant pas son niveau du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, avec près de 1000 habitants.

A cette époque il s'agissait encore de la somme du nombre d'habitants de Balschwiller et de celui d'Ueberkummen, **communes contiguës qui ont fusionné en 1972** sous le nom de Balschwiller.

Le poids d'Ueberkummen a toujours été d'environ 30% de la population de l'ensemble des deux communes.

Toutes les données utilisées maintenant pour Balschwiller sont des agrégats de celles des deux communes, même lorsqu'elles sont antérieures aux années 70.

En un siècle, de 1851 à 1962, Balschwiller a vu sa population baisser de 46% (47% pour Balschwiller, 43% pour Ueberkummen).

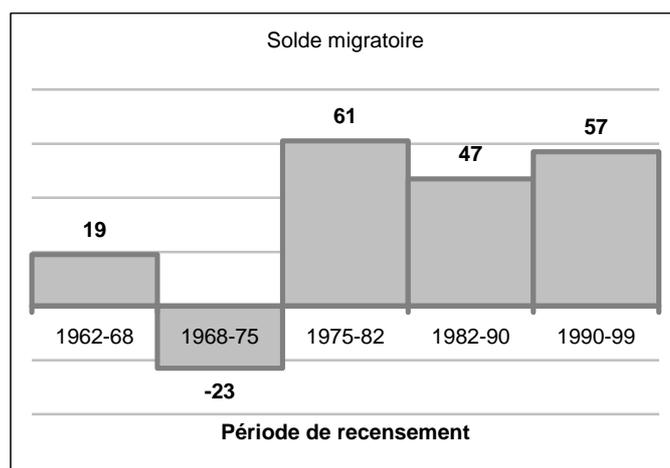
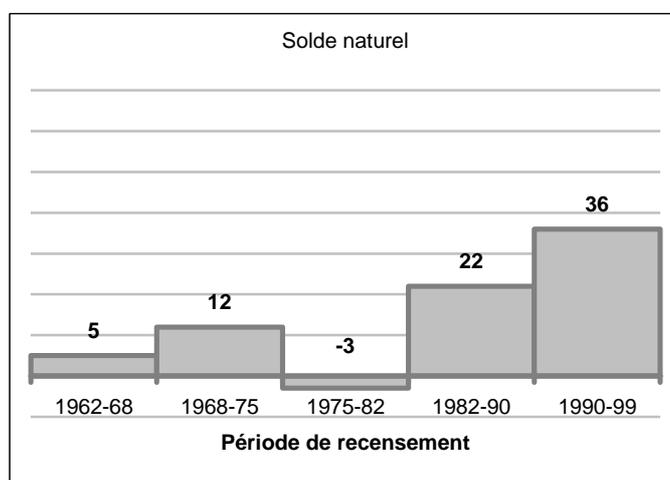
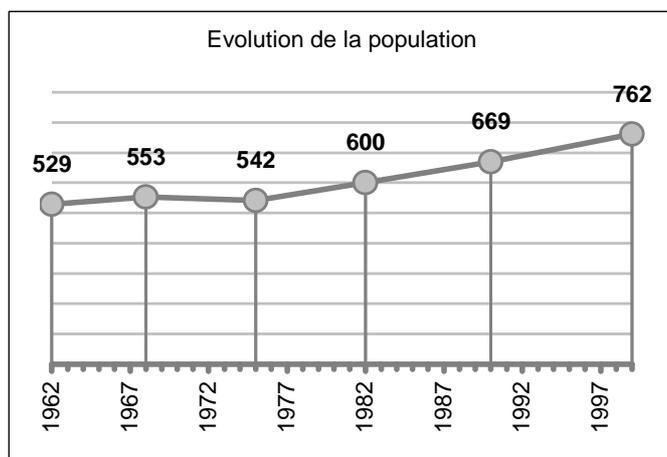
Au 19<sup>ème</sup> siècle, le village connaissait la prospérité avec un moulin à blé, une tannerie, deux fabriques d'huiles, un notaire, de nombreux artisans.

La disparition de ces activités (les artisans ont commencé à disparaître après 1945) et les pertes dues aux différentes guerres (surtout la première guerre mondiale) ont contribué à la chute de la population.

### I.1.2. Les causes des évolutions démographiques de la seconde partie du 20<sup>ème</sup> siècle

Depuis les années 60, la hausse a été continue et exponentielle au fil des périodes intercensitaires (ou périodes entre deux dates de recensement), à l'exception du relevé fait entre 1968 et 1975. Cette époque a en effet enregistré davantage de départs de la commune que d'arrivées.

	Périodes intercensitaires					1962-1999
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	
Variation de la population en nombre d'habitants	<b>+24</b>	<b>-11</b>	<b>+58</b>	<b>+69</b>	<b>+93</b>	<b>+233</b>
Variation de la population en %	<b>+4,5</b>	<b>-2</b>	<b>+10,7</b>	<b>+11,5</b>	<b>+14</b>	<b>+44</b>



Durant ce même intervalle de 1962 à 1999, la population de l'ensemble du canton de Dannemarie a augmenté de 33%, de façon continue tout au long des périodes. En particulier, la croissance des habitants du canton a été de l'ordre de 7% entre 1990 et 1999, contre 14% pour Balschwiller.

A Balschwiller, au fil du temps, le rythme de croissance de la population de la commune s'accélère, mais les causes évoluent.

**En 1999, 30% de la population était composée de migrants arrivés dans le village entre 1990 et 1999.**

Cette proportion s'élevait à 20% en 1990 (de migrants de la période 1982-1990) et à 24,5% en 1982 (de migrants de la période 1975-1982).

Ainsi, en passant de 132 à 224 de la période 1982-1990 à la période 1990-1999, le poids des nouveaux arrivants s'affirme au sein de la population communale.

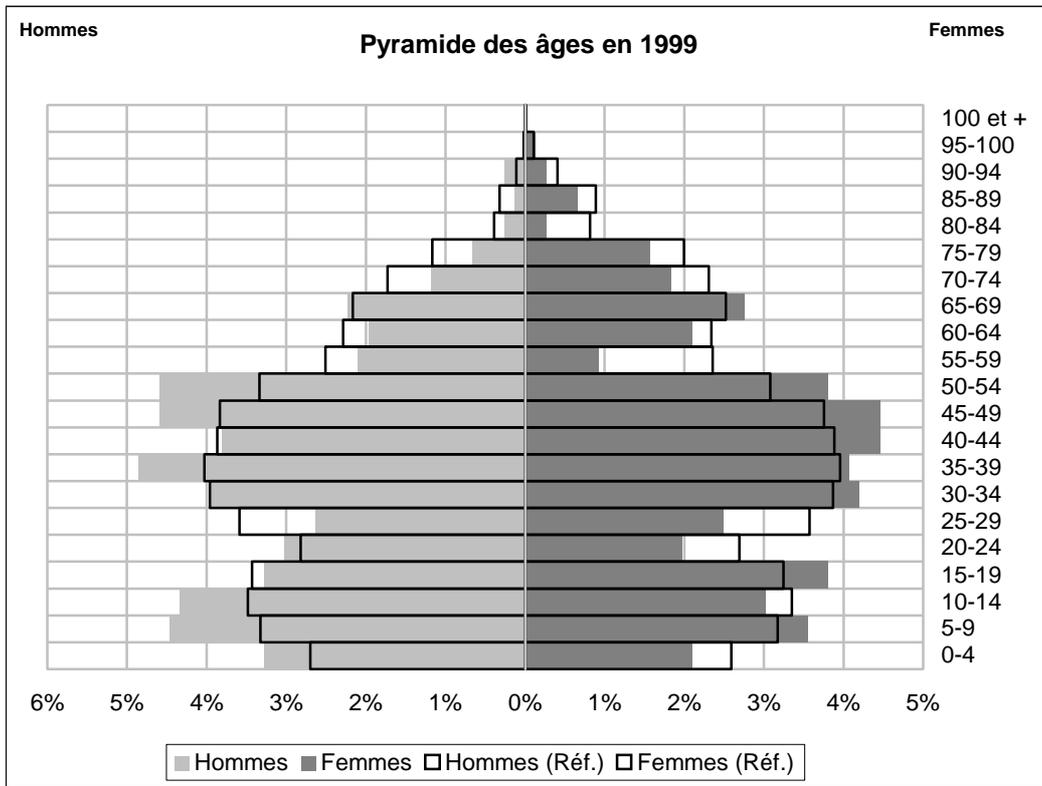
On peut noter que le solde migratoire ne s'accroît pas dans la mesure de la hausse du nombre de migrants. En effet, si ceux-ci se renforcent, le nombre de départs de la commune s'accroît également au fil des périodes (85 entre 1982 et 1990, et 167 entre 1990 et 1999).

Le solde naturel contribue lui aussi de plus en plus à la croissance démographique, avec le bénéfice de 82 naissances entre 1990 et 1999, pour 46 décès.

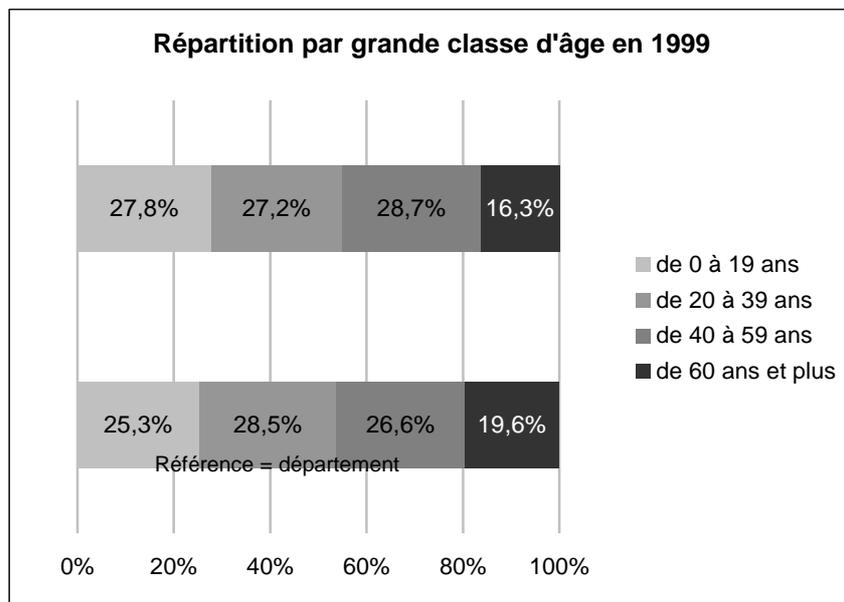
Depuis les années 80 **le nombre de naissances dans le village compense de façon significative le nombre de décès.**

Ainsi, il semble que les apports migratoires à Balschwiller aient, et aient eu, comme corollaire l'essor du nombre de naissances dans la commune.

Ce phénomène est dû au profil particulier des migrants, au type de population sur laquelle la commune exerce son attraction.



La référence de la pyramide (= rectangles transparents) est le département.  
Les rectangles grisés sont relatifs à Balschwiller.



## 1.2. La jeunesse de la population

**En 1999, plus de la moitié de la population de Balschwiller (55%) avait moins de 40 ans**, contre 53,8% aux niveaux cantonal et départemental.

On note la représentativité particulière dans la population des :

- moins de 20 ans, effet notamment de la hausse du nombre de naissances ;
- personnes âgées de 30 à 39 ans, dont les nouveaux arrivants de la période 1990-1999 ;
- 40-54 ans, migrants des périodes précédentes.

Par contre, la sous-représentation, par rapport à la moyenne départementale, des adultes de 20 à 29 ans semble refléter le phénomène de départs du village, il s'agirait donc de jeunes qui en sont originaires, du moins du fait de l'installation de leurs parents dans le village, et qui le quittent lorsqu'ils quittent le foyer familial.

En contrepartie donc, des jeunes adultes parents ou futurs parents de jeunes enfants s'installent dans le village.

Malgré cela et malgré la sous-représentation des personnes âgées, la population du village subit tout de même un relatif vieillissement.

En 1990, plus de 60% de la population avait moins de 40 ans.

Dans les années 90, ce sont les effectifs des classes d'âge de 40 à 74 ans qui se renforcent tout particulièrement.

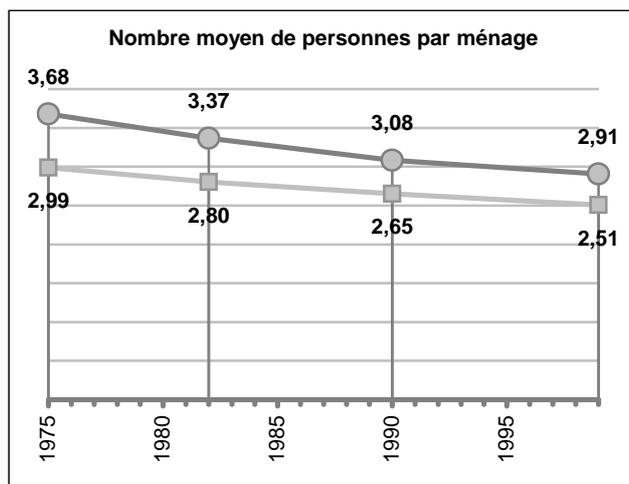
Classe d'âge	0-14 ans	15-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Nombre d'habitants en 1990	147	91	45	122	162	60	42
Nombre d'habitants en 1999	158	92	39	130	219	92	32

L'indice de vieillissement (population de 60 ans ou plus/population de moins de 20 ans) passe ainsi de 0,51 en 1990 à 0,58 en 1999.

On s'engage donc dans une situation dans laquelle les personnes de 60 ans ou plus dans la population augmentent davantage que les moins de 20 ans.

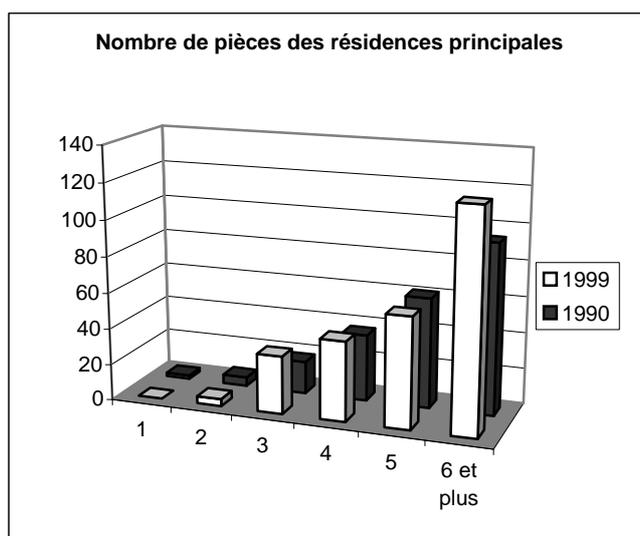
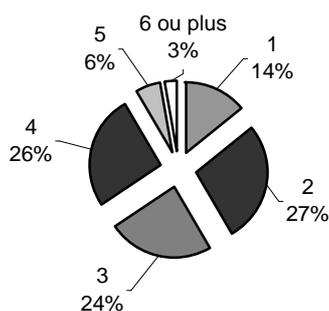
Cependant, **l'indice de vieillissement de la population de Balschwiller est encore exceptionnellement faible** par rapport à celui du département, 0,77, et même celui du canton, 0,75.

La commune présente donc la particularité de se distinguer au sein d'un canton pourtant essentiellement composé de communes rurales de petite taille.



Les données représentées avec des ronds sont relatives à la commune, celles qui sont symbolisées par des carrés concernent le département.

### Nombre de personnes par ménage en 1999



La possibilité d'installation de jeunes adultes dans le village est liée au type de logements offerts.

Par ailleurs tailles des logements et des ménages sont des variables qui sont corrélées.

### **1.3. Les ménages et leur logement**

La taille des ménages à Balschwiller (2,91 personne par ménage en 1999) est toujours supérieure à la moyenne départementale (bien que l'écart se réduise), comme pour toute commune rurale.

Mais elle est supérieure aussi à celle du canton de Dannemarie, qui s'élève à 2,8 en 1999.

En effet, bien que le village connaisse des phénomènes sociaux généraux, le profil d'une grande partie de sa population, jeunes adultes avec de jeunes enfants, est à l'origine de la subsistance d'une part conséquente de familles de 3 ou 4 personnes.

Balschwiller présente en effet, en 1999, la spécificité de compter **autant de ménages composés de 4 personnes que de ménages composés de 2 personnes.**

D'autre part, **la moitié des ménages du village est constituée de foyers de 3 ou 4 personnes.**

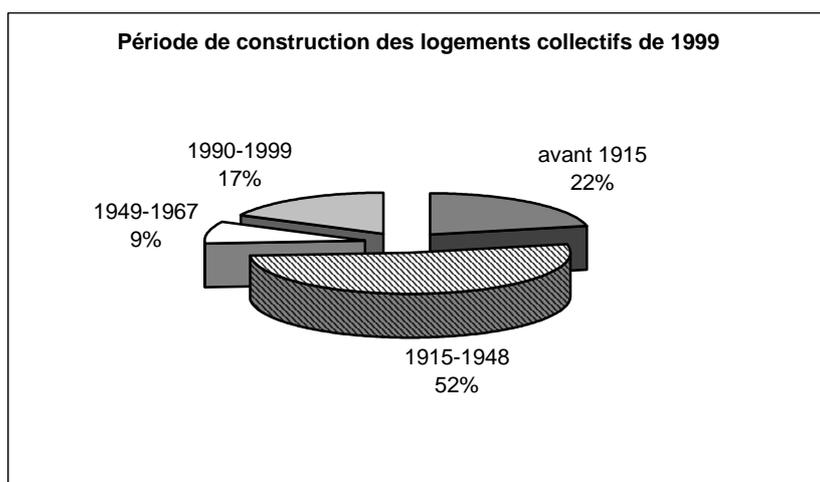
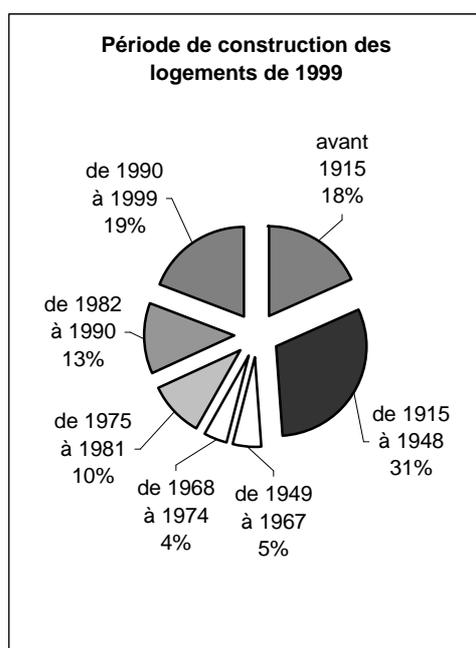
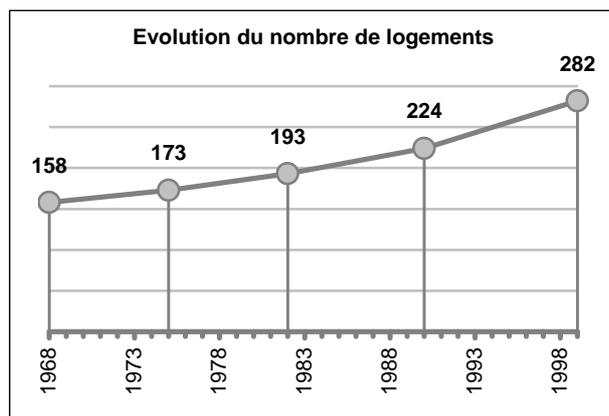
De plus, le nombre de ménages ayant 2 enfants (60) est supérieur au nombre de ménages n'en ayant qu'un (56).

Balschwiller se situe donc au-dessus de la moyenne en terme de nombre d'enfants par ménage.

Le village ne connaît par ailleurs en 1999 qu'une faible portion de familles monoparentales, même pas 2%, et encore s'agit-il de ménages dont la personne référence est âgée.

On peut estimer que les 2 principales causes de la baisse de la taille des ménages à Balschwiller sont alors :

- la hausse du nombre de personnes plus âgées ; pour presque 30% des ménages de la commune la personne référence est retraitée, et 65% des personnes vivant seules ont entre 60 et 74 ans ;
- le départ du foyer parental, et très souvent de la commune, des jeunes lorsqu'ils deviennent adultes.



Certains facteurs sont concomitamment à l'origine des spécificités de la population du village en matière de logements :

- plus d'un cinquième des logements du village (et des résidences principales aussi) sont des **logements collectifs** en 1999.

Cela représente une soixantaine de logements dans 23 immeubles d'habitation collective. Ce taux est très élevé pour une commune rurale et dépasse celui du canton. Le village comptait déjà des logements collectifs en 1990, et leur nombre a encore augmenté depuis ;

- même si la majorité des résidences principales du village sont de grande taille (70% d'entre elles comptent 5 pièces ou plus), on trouve toutefois des habitations de plus **petite taille**, dont des trois pièces et quelques deux pièces.

Ces éléments contribuent à la possibilité de renouvellement de population dans le village, notamment de la population jeune extérieure qui cherche à s'établir dans un cadre rural.

#### **1.4. La typologie des bâtiments**

Ainsi, de façon logique, la croissance du nombre de logements dans la commune a été continue, comme celle de la population, mais plus rapide.

En effet, du fait de la décohabitation, ou baisse de la taille des ménages, le nombre de logements à Balschwiller croît de 26% entre 1990 et 1999, tandis que la hausse de population est de 14%.

On compte 58 logements supplémentaires pour 93 habitants de plus.

Parmi eux 54 sont neufs, construits entre 1990 et 1999. Un cinquième des logements de la commune avait moins de 10 ans à la fin des années 90.

Plus largement, grâce à la dynamique démographique amorcée dès les années 70, en 1999, **plus de la moitié des logements du village avait moins d'une trentaine d'années.**

Au total, en 1999, on compte à Balschwiller 282 logements dont :

- 262 résidences principales ;
- 4 résidences secondaires ou occasionnelles ;
- 16 logements vacants.

Le taux de vacance est donc de 5,67%. A titre indicatif il est de 6% dans le Haut-Rhin, et de 4,35% dans le canton.

Le nombre de logements vacants a plus que triplé entre 1990 et 1999, et il s'agit, non pas de bâtiments très anciens, mais plutôt de constructions des années 68 à 47 et 82 à 90.

Il est par ailleurs intéressant de remarquer que le nombre de logements utilisés datant d'avant 1948, et même d'avant 1915, augmente entre 1990 et 1999.

Cela démontre que **les possibilités de réutilisation/rénovation/restauration des bâtiments anciens sont d'ores et déjà exploitées dans le village.**

D'autre part, la commune se distingue dans la moyenne départementale par une particularité de la majorité de ses bâtiments : ils sont **soit très récents, soit très anciens** (datant surtout de la période 1915-1948).

Une dizaine seulement de ces derniers montrent encore une faiblesse dans le confort en matière sanitaire.

Du point de vue de leur taille, on retrouve le constat particulier fait pour le nombre de pièces : même si plus de 60% des logements présentent 100m<sup>2</sup> ou plus, 30% d'entre eux sont de taille moyenne (entre 70 et moins de 100m<sup>2</sup>), et un dixième a moins de 70m<sup>2</sup>.

On trouve même des logements inférieurs à 40m<sup>2</sup>, habités en 1999 par des jeunes ou personnes âgées.

**La diversité existe donc déjà dans l'offre de logements à Balschwiller, et avec elle un équilibre social.**

## 2. Les caractéristiques de la trame bâtie

### 2.1. La constitution des espaces bâtis

Au 19<sup>ème</sup> siècle, les bâtiments occupaient les mêmes sites qu'au milieu du 20<sup>ème</sup>. Durant la première partie du 20<sup>ème</sup> siècle, les villages de Balschwiller et d'Ueberkummen n'ont en effet pas connu d'extensions significatives, mais plutôt des reconstructions. En effet, alors qu'ils étaient sur la ligne de front, les villages ont été détruits en 1915, et ont encore subi d'importants dégâts en 1944.

Du passé, il subsiste quelques éléments remarquables :

- La **maison Uffoltz**, située rue du 27 novembre, qui date de la seconde moitié du 17<sup>ème</sup> siècle. Cette maison à colombages comporte un auvent et un four à pain, et des caractéristiques des maisons construites dans la région au lendemain de la guerre de Trente Ans.

- Le **presbytère**, rue de Mulhouse, dont la construction est estimée à 1787. Il a été édifié d'après les plans du futur général Kléber. Toutefois, le sous-sol, la cave, et un escalier en colimaçon, sont antérieurs à cette construction. Ils proviendraient d'un ancien château, cité en 1333, une maison fortifiée occupée pendant plus de trois siècles par les Balschwiller, famille noble du village.



D'autres versions situent cependant l'emplacement de l'ancien château au lieu-dit Woog.

- L'ancien **ossuaire** au cimetière. Le bâtiment servait à entreposer les ossements exhumés lors du creusement de nouvelles tombes. Une fresque, réalisée en 1915-1916 par un soldat français en garnison dans la commune, recouvre les deux murs latéraux et celui du fond de l'ossuaire.

- Le **lavoir** rue de Mulhouse, utilisé de 1881 à 1921. Il a été très endommagé en 1915, restauré en 1921, et encore remis en état en 1989. Jouxant le local des sapeurs-pompiers, il accueille aussi en son centre deux anciens véhicules d'intervention de ces derniers.



▪ **L'église Saint-Morand** entre le presbytère et la mairie. Ses éléments constitutifs datent de 1848 à 1926. Elle est en effet détruite en 1915, puis reconstruite à partir des murs restées debout. Le mobilier comporte des statues de saints provenant de l'édifice antérieur (et datant du début du 16<sup>ième</sup> siècle), une sculpture constituant l'un des Monts des Oliviers les plus anciens du Sundgau (vers la fin du 15<sup>ième</sup> siècle), divers tableaux et peintures.



Le petit patrimoine est par ailleurs bien représenté dans le village avec plusieurs stèles (dont une de 1585), statues et croix d'époques différentes. Parmi elles, une vierge au Sud du pont sur le Soultzbach, une autre à l'intersection des rues des Vosges et des Vergers, des rues du 27 novembre et Saint-Antoine, le monument aux morts au croisement des rues du 27 novembre et des Vosges.

On peut ajouter au recensement les calvaires à l'orée des massifs forestiers.

En ce qui concerne un passé encore plus lointain, le village avait déjà été durement dévasté en 1474.

Il était apparu au 8<sup>ième</sup> siècle sous le nom de Baltovilare, Balto étant probablement un patronyme et villare le mot latin pour 'domaine rural'. Ueberkummen serait quant à elle une création alémanique du 5<sup>ième</sup> siècle.

## 2.2. Vestiges archéologiques

Les restes des fondations d'une ville, des tuiles et des poteries de l'époque gallo-romaine ont été trouvés. Des monnaies ont également été découvertes à plusieurs reprises. Le lieu-dit Steinacker notamment a fourni de nombreux tessons de poteries, des fragments d'amphores, des tuiles et des briques romaines.

Un tronçon de la route romaine qui traverse le ban de Balschwiller du Sud au Nord a été mis à jour.

Des découvertes franques ont aussi été faites dans le village.

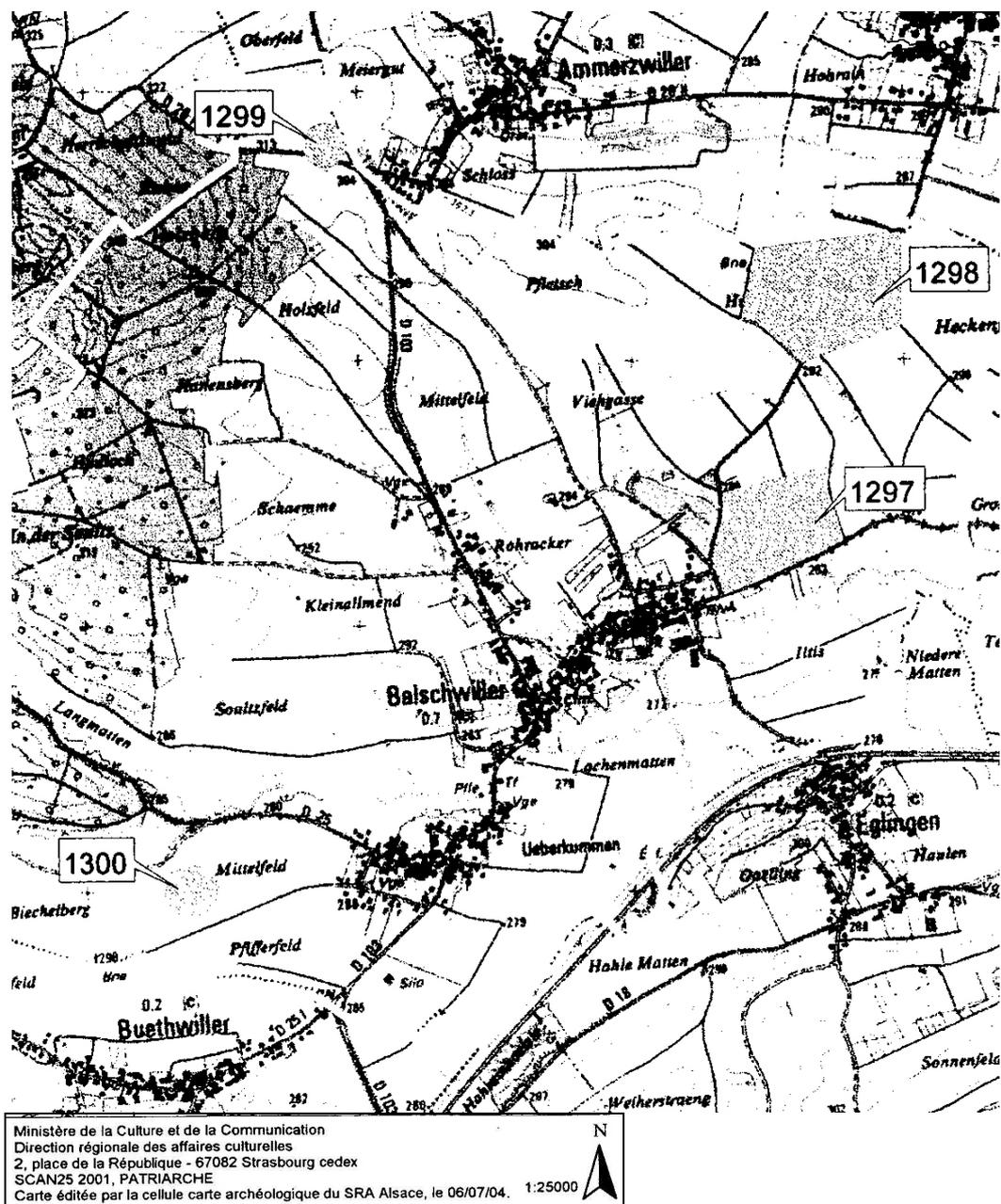
Les sites présentant encore des intérêts archéologiques sont localisés sur la carte ci-contre.

Ils concernent une occupation :

- néolithique pour les périmètres 1298, 1299 et 1300 ;
- gallo-romaine pour le périmètre 1297.

Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) est consulté au moment des permis pour des opérations susceptibles de porter atteinte aux vestiges pouvant se trouver sur les sites d'intérêt archéologique.

La découverte fortuite de vestiges archéologiques lors de travaux entraînera l'interruption des aménagements en cours, ceux-ci pouvant se poursuivre après l'exécution des fouilles nécessaires.





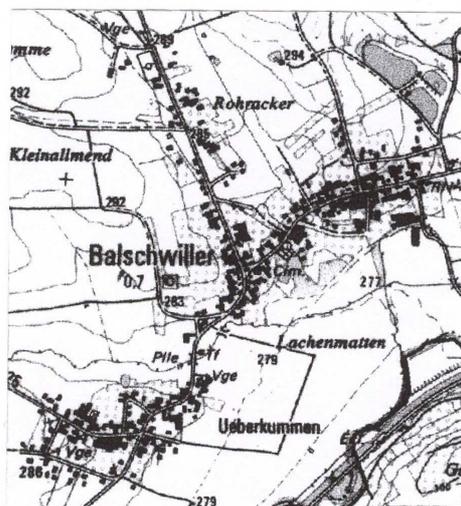
### Balschwiller



1885



1957



Balschwiller en 1996

### Ueberkummen



1885



1957

## 2.3. La morphologie urbaine actuelle

### 2.3.1. L'armature des voies principales

Le **tissu bâti ancien** se situe donc maintenant principalement sur les mêmes sites que le tissu bâti du 19<sup>ième</sup> siècle, mais il est constitué des bâtiments du début du 20<sup>ième</sup> :

- le long de la rue de Mulhouse, jusqu'aux environs de la rue du Moulin ;
- le long de la rue du 27 novembre, au Nord jusqu'à la rue de l'Abbé Ludwig, au Sud jusqu'aux rues la Largue et des Vosges ;
- le long de ces deux dernières et de la rue des Ecoles.

La plupart des bâtiments y présentent un sous-sol semi-enterré, puis trois niveaux, dont un ou deux sous combles. Certains sont à colombages.

Les toitures sont dans l'ensemble à quatre pans dont deux coupés, avec des pentes à 45°. Dans la majorité des cas le pignon est face à la rue.

Une configuration est présente dans toutes les rues du tissu ancien, mais se retrouve plus particulièrement sur toutes les parcelles de part et d'autre de la rue de Mulhouse, et lui confère d'ailleurs un caractère relativement plus dense :

- la maison d'habitation à l'avant de la parcelle, en léger retrait par rapport à l'alignement de la voie (de 2 à 5 mètres), souvent implantée sur limite séparative, mais on ne constate pas de cas d'accolement ;
- la grange à l'arrière, implantée parallèlement à la voie, et occupant toute la largeur de la parcelle. Pour les granges par contre, l'accolement est fréquent. Un certain nombre d'entre elles sont à l'abandon mais on trouve dans le village de nombreux cas de rénovations.



Les dispositions prises dans le PLU devraient permettre la poursuite de ces opérations qui combinent économie d'espace et mise en valeur du patrimoine historique.



Par ailleurs, l'abondance du patrimoine agricole ancien mériterait la définition de modalités de contrôle des démolitions, afin qu'elles soient surtout justifiées par l'état sanitaire des bâtiments, et non simplement pour remplacer les bâtiments anciens par des constructions neuves.

### 2.3.2. Les constructions des trois dernières décennies

Les extensions par rapport au noyau ancien se sont réalisées de trois façons :

- Le **découpage** des fonds de parcelles en lanières du tissu ancien, et la création de nouvelles rues parallèles aux rues anciennes, comme les rues des Jardins et des Vergers. Certains fonds de parcelles semblent avoir été utilisés au bénéfice des descendants des propriétaires des maisons en première profondeur. Toutefois, toutes les voies actuelles du village existaient déjà en 1885, puisque toutes les nouvelles rues qui ont été créées, en arêtes sur l'ossature principale rues des Vosges, du 27 novembre, de Mulhouse, étaient des chemins agricoles. Les seules exceptions sont les extensions récentes à l'Ouest de la rue des Vosges, impasse des Oiseaux et rue des Tilleuls.
- **L'urbanisation linéaire** le long des voies principales et au-delà de la limite du tissu ancien principal.
- L'utilisation progressive des **espaces interstitiels** entre des constructions existantes, mode de développement toujours en cours, comme les deux précédents d'ailleurs.

Les différentes constructions sont représentatives des caractéristiques architecturales de leur époque respective : années 70, 80, 90, plus récente.

Elles présentent néanmoins des points communs :

- la taille des parcelles est plus petite que celle des constructions anciennes, et elle a logiquement tendance à être de plus en plus réduite au fil du temps ;
- les maisons sont implantées en milieu de parcelle, rarement sur limite sauf lorsqu'il s'agit d'opérations de constructions accolées ;
- l'emprise au sol des bâtiments est réduite par rapport à la superficie de la parcelle, cette dernière ne comptant en général qu'une seule construction, les garages étant situés en sous-sol ou rez-de-chaussée pour l'ensemble des habitations du village ;
- les toits présentent des pentes à 45°, avec deux pans, ou éventuellement quatre avec deux pans coupés d'après le modèle ancien. Le nombre de niveaux des constructions est de façon générale inférieur à celui des bâtiments anciens, sous-sol semi-enterré sauf contraintes techniques, et deux niveaux dont un sous combles.

Balschwiller ne disposait jusqu'en 1986 d'aucun document d'urbanisme propre, déterminant les conditions de son développement.

C'est pourquoi le mode de développement qui s'exprime dans l'urbanisation le long des routes, et le remplissage progressif des dents creuses en bord de voie également, est déjà ancien.

Parmi les opérations de comblement, plusieurs ont consisté en la greffe sur une voie d'un petit lotissement d'environ trois constructions.

Cela a abouti à la multiplication des voies en impasse, consommatrices d'espace, mais a entraîné un développement modéré et progressif du village.

On trouve en particulier près d'une dizaine de ces petits groupes dans la portion de la rue du 27 novembre se situant au Nord de la rue de Mulhouse, dont ceux qui sont à l'origine de la création de nouvelles impasses ou rues, rue des Sources, rue des Primevères par exemple.

On peut citer le cas particulier de la rue de l'Abbé Ludwig, comportant à l'heure actuelle trois bâtiments, tous des immeubles d'habitation collective.



On trouve aussi des petits groupes de bâtiments rues de la Largue, des Vergers, des Etangs,...

L'extension significative de cette époque est constituée par le lotissement du Nord de la rue Hubert de la Cassinière, qui a cependant été réalisée aussi de manière progressive.

Entre 1986 et 2004, des MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) ont permis de délimiter des secteurs d'extension.

Elles ont été définies de façon à pouvoir poursuivre en partie l'étirement du village le long des voies, opérations réalisées à l'extrémité Nord de la rue du 27 novembre, par l'achèvement de l'impasse des Oiseaux, et enfin par le très récent lotissement de la rue des Tilleuls.

Cette extension représente la première opération d'urbanisation en rupture avec ce qui s'était pratiqué jusque là dans le village.

Il s'agit de la création d'une nouvelle voie non calquée sur la trame des chemins ruraux et à seul but de desserte de la dizaine de maisons implantées de part et d'autre.



Il s'agit d'un lotissement standardisé pour lequel certaines précautions architecturales et organisationnelles ont été requises par la municipalité : types de toitures, espace public central avec verdure et stationnement, plantation d'arbre(s) sur chaque parcelle, d'où la constitution à terme d'un écran de verdure côté champs,....  
Le lotissement induit à lui seul une hausse de population importante depuis le dernier recensement.



La construction de ce lotissement, qui marque un empiètement sur les espaces naturels au-delà du panneau d'agglomération, a entraîné une dissymétrie dans l'urbanisation à l'entrée du village par la RD25. Cela peut nuire à l'identification de la limite de la zone habitée par les conducteurs.

Il faudrait dans l'avenir privilégier des secteurs d'accueil géographiquement connectés au village, tirer profit des nombreuses amorces de voies existantes.

Le village ne peut par ailleurs subir des apports massifs de population, uniquement dans des types de logement qui n'entraînent pas de renouvellement, des jeunes notamment. En effet, cela crée des besoins, notamment en équipements à destination des enfants ou des jeunes qui ne sont que ponctuels.

Ainsi, il faudrait veiller à ce que toutes les opérations futures :

- soient d'une taille adaptée aux capacités en équipements du village actuel ;
- présentent des caractéristiques en lien avec les spécificités rurales et traditionnelles de Balschwiller ;
- puissent comporter des logements collectifs et/ou locatifs et/ou de diverses tailles ;
- soient garantes d'un développement aussi qualitatif que quantitatif, en tenant compte de la dimension sociale de l'accueil de population, avec des aires communes ;
- prennent en compte l'évolution des modes de vie, avec notamment les adaptations nécessaires des espaces urbains aux impératifs liés à l'utilisation des véhicules.

Le type de développement passé a conduit à la constitution d'un village étendu autour de trois branches principales. Il ne présente donc pas réellement de « centre ». Le cœur du village est symbolisé par le regroupement des équipements publics, mairie, école, accueil périscolaire, église, cimetière.

L'aménagement d'un parking d'une trentaine de places vient d'être réalisé, entre le presbytère et le cimetière, pour les besoins liés à ce noyau du village.

Un second site de rencontre et de cohésion sociale se situe à l'emplacement de la salle des fêtes et du terrain de sport, à l'extrémité Nord de la rue du 27 novembre.

## 3. Les activités

### 3.1. Les activités économiques à Balschwiller

Malgré l'attractivité que le village exerce sur des populations extérieures qui décident de s'y installer, il ne se réduit pas exclusivement à une commune de résidence.

En effet, on y dénombre, en 2002, une quarantaine d'établissements participant à la vie économique, dont une dizaine de plus que quelques années auparavant.

Ainsi, en 1999, sur les 66 emplois offerts dans la commune, 60%, soit 40, étaient occupés par des habitants du village.

Les autres actifs travaillant dans le village étaient domiciliés pour la plupart dans des communes voisines ou proches.

Le rapport emplois/actifs de Balschwiller s'établit donc à 18% (66/366) en 1999, ce qui signifie que le nombre d'actifs n'est qu'environ cinq fois supérieur au nombre d'emplois offerts dans la commune.

Le fait qu'un effectif important d'habitants travaillent aussi dans le village est dû au type d'activités qui y prévalent, **l'agriculture et l'artisanat**, si on se réfère à la définition spécifiquement alsacienne de l'artisanat : une entreprise dont le propriétaire participe à la production.

Il s'agit d'ailleurs des activités traditionnelles du village, réduites avec le temps, mais pas totalement disparues.

En ce qui concerne tout d'abord l'agriculture, les exploitations du village se concentrent principalement sur la culture de céréales, maïs et blé.

Elles couvrent, en 2000, une Surface Agricole Utilisée de 845 hectares, y compris les espaces cultivés dans d'autres communes. Cette superficie ne s'élevait qu'à 570 hectares en 1988.

La SAU communale s'élève quant à elle à 606 hectares, dont une part est utilisée par des exploitations situées dans d'autres communes.

Plusieurs structures à Balschwiller se consacrent aussi à l'élevage, et le nombre de bovins (environ 500 en 2000) a tendance à augmenter.

Certains de ces établissements sont recensés comme Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumis à déclaration, et générant un périmètre de recul réciproque par rapport aux habitations.

L'évolution du nombre d'exploitations suit la tendance générale à la baisse, mais elle est moins marquée que dans d'autres communes de tradition rurale.

En 2000 il subsistait à Balschwiller 17 exploitations, dont 7 professionnelles.

Cela représente une perte de 6 exploitations dont 3 professionnelles depuis 1988, donc en plus de 10 ans.

Seules 5 exploitations professionnelles ont disparu depuis 1979, donc en plus de 20 ans.

De plus, des activités connexes à l'agriculture se trouvent dans le village, comme la coopérative agricole de céréales.

L'artisanat est le second secteur économique bien représenté dans le village, avec un garage, un chauffagiste, une boucherie-charcuterie, une boulangerie-pâtisserie récente, un naturaliste-taxidermiste, un fabricant d'articles funéraires....

Alors que dans les années 80, les actifs qui travaillaient dans la commune se trouvaient surtout dans les exploitations agricoles, à la fin du 20<sup>ième</sup> siècle la quarantaine d'emplois salariés offerte dans la commune est pour beaucoup générée par le **tertiaire**, avec les établissements de services :

- privés : bureau d'études dans le bâtiment, agence immobilière, banque ;
- publics : poste, école primaire, mairie...

On peut tout particulièrement remarquer l'existence du Centre de Loisirs Sans Hébergement de l'association la Petite Ruche, chargée de gérer l'ensemble des structures d'accueil de la petite enfance de la Communauté de Communes de la Porte d'Alsace. Ce centre accueille les enfants scolarisés de 3 à 12 ans.



La Petite Ruche possède également un centre multi-accueil pour les enfants de 10 semaines à 3 ans, et un relais d'assistantes maternelles à Dannemarie.

Plus généralement, les habitants de Balschwiller peuvent trouver à Dannemarie, distante de 6,5 km, une gamme de services et commerces de proximité complémentaire à celle du village : médecins, pharmacies, dentistes, kinésithérapeutes, infirmiers, vétérinaires, débits de tabac, de journaux, pressing, compagnie de taxi, restaurants, ...

Le pôle gérontologique se trouve aussi à Dannemarie, ainsi que le collège.

Les lycéens quant à eux se rendent à Altkirch. C'est là que se situe par ailleurs l'hôpital le plus proche.

### 3.2. Les activités économiques de la population

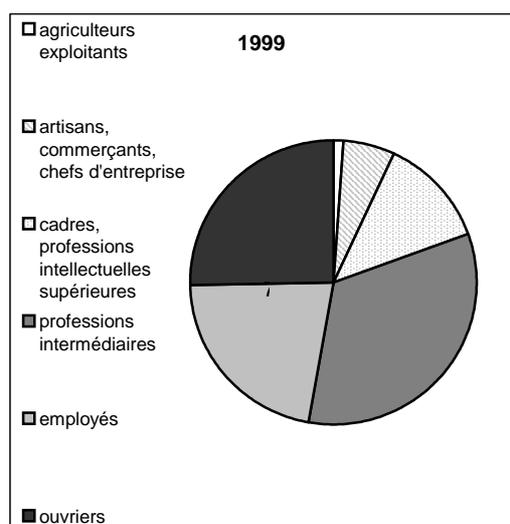
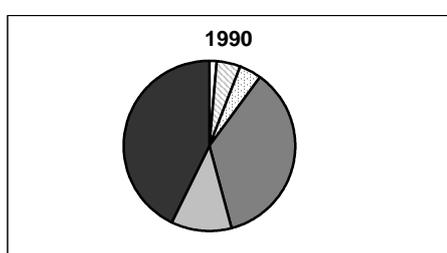
En 1999, sur 350 actifs occupés habitant à Balschwiller, 88,5% travaillaient à l'extérieur de la commune.

Cette proportion était de 82% en 1990. Cela représente près de 70 personnes supplémentaires par rapport à 1990, et au total donc 310 personnes se déplaçaient régulièrement pour rejoindre leur lieu de travail hors de Balschwiller en 1999.

Les principales destinations étaient, en 1999 :

- Mulhouse avec 77 actifs, soit 22% des actifs occupés, ou encore un quart des actifs qui se déplaçaient ;
- la Suisse, pour 48 actifs ;
- Balschwiller donc pour 40 personnes ;
- Dannemarie pour 31 ;
- Altkirch pour 24 ;
- Pfastatt pour 15,...

Au total, les actifs de Balschwiller exerçaient leur profession dans une cinquantaine de communes du département, dans le Sundgau surtout et la région de Mulhouse, mais aussi celles des Trois Frontières, la vallée de la Thur,...



La répartition des catégories socio-professionnelles des actifs de Balschwiller est estimée de la façon représentée ci-contre.

La population était essentiellement composée d'ouvriers et personnes ayant une profession libérale au début des années 90, elle tend maintenant à un renforcement de ces dernières, ainsi que des personnes exerçant leur profession dans le tertiaire, cadres, employés....

La tertiarisation de l'économie est en effet une tendance générale, dans la commune comme dans les autres.

Par ailleurs, en 1999, 90% des actifs effectuaient leurs déplacements domicile-travail avec une voiture particulière, soit près de 300 personnes, y compris une portion de celles qui travaillaient à Balschwiller même.

Seules quelques personnes utilisaient des transports en commun, à destination surtout de Mulhouse et Pfastatt.

En 1999, 63% des ménages de Balschwiller possédaient au moins deux voitures, soit 164 ménages, contre 113 en 1990, ce qui représente un minimum d'une cinquantaine de véhicules supplémentaires de plus dans le village en moins de 10 ans.

Le nombre de ménages qui n'en possèdent qu'une est stable, à 71. Celui des ménages qui n'en possèdent aucune baisse bien entendu, pour arriver à 27 en 1999.

En 1999, on comptait donc au minimum 400 voitures pour les habitants du village, pour 262 résidences principales et 762 habitants, soit au moins 1,5 véhicule par logement en moyenne.

Les choix du futur en matière d'aménagements doivent donc tenir compte d'une donnée essentielle qui n'était pas primordiale par le passé : le nombre de places de stationnement privées ou publiques doit être suffisant dans les opérations d'urbanisation pour ne pas engendrer de conflits d'usage et de problèmes de sécurité, et les voies d'accès et de circulation doivent être assez nombreuses et largement calibrées pour une circulation fluide.

### **3.3. La circulation sur les axes de communication principaux**

Les estimations sur le nombre moyen de véhicules fréquentant les axes de circulation rayonnant à partir de la commune, en 1999, vont bien entendu dans le sens des constatations en matière de destinations de travail.

En 1999, la RD103, au débouché de la rue du 27 novembre vers Ammertzwiller, connaissait un trafic proche de 4000 véhicules par jour (évalué plus exactement à 3695). Cette voie assure la fonction essentielle de **relier le village à la fois à la RD466, la RN83, et l'autoroute A36.**

Elle permet donc aussi d'accéder aisément aux lieux de travail qui se trouvent à Mulhouse et alentours (notamment Pfastatt), mais l'importance de la circulation démontre qu'il s'agit surtout d'un trafic de transit, le village se trouvant sur la trajectoire d'échanges des flux entre la sortie de l'autoroute et les communes au Sud de Balschwiller, notamment Dannemarie.

Il en est de même pour les estimations relatives à la même voie mais au Sud du village, à la sortie vers Buethwiller. Elles sont d'un ordre équivalent, mais supérieures de quelques centaines de véhicules (circulation évaluée à 4551 véhicules par jour en 1999).

Il s'agit là aussi d'une voie de passage pour les actifs de Balschwiller qui travaillent à Dannemarie, à Altkirch, ou même en Suisse pour certains, et de la prolongation de l'axe de transit évoqué précédemment, transit renforcé par les flux de véhicules issus des communes qui se trouvent à l'Est de Balschwiller, et empruntent la rue de Mulhouse.

Celle-ci, ou RD18 I, comme la RD25 vers Falkwiller, connaissaient en 1999 un trafic s'élevant aux environs de 900 véhicules par jour.

La RD18 II vers Bernwiller en supportait moins de 500.

Toutes ces voies subissent depuis 1999 une augmentation du nombre moyen de véhicules qui la fréquentent, ou plutôt du nombre de passages de véhicules.

Estimations pour 2002 :

	Nombre de véhicules/ jour	Variation par rapport à 1999	Variation par rapport à 1995
<b>RD18 I entre Balschwiller et Saint-Bernard</b>	953	+4%	-33%
<b>RD18 II entre Balschwiller et Bernwiller</b>	480	+4%	+30%
<b>RD103 entre Balschwiller et Ammertzwiller</b>	4118	+11%	+18%
<b>RD25 entre Balschwiller et Falkwiller</b>	992	+16%	+30%
<b>RD103 entre Balschwiller et Buethwiller</b>	5280	+16%	+7%

La RD103 n'est pas classée comme 'route à grande circulation', mais l'urbanisation à ses abords est soumise à des normes d'isolation acoustique.

Plus exactement, cela concerne les constructions actuelles (en cas de travaux) ou futures à usage d'habitation situées dans une bande :

- de 30 mètres de part et d'autre de la portion de route qui se trouve entre la jonction avec la RD18 I, ou rue de Mulhouse, et le panneau d'agglomération au Sud ;
- de 100 mètres entre ce même panneau et la limite avec Buethwiller. Ces prescriptions, puisque concernant des espaces extérieurs au village, ne devraient affecter que des bâtiments d'habitation liés à des exploitations agricoles.

La densification de l'habitat au bord des voies très fréquentées induit une meilleure identification du milieu urbain et de ses contraintes par les conducteurs, et parfois un ralentissement de la vitesse.

Cependant, les critères à l'origine de l'implantation des constructions anciennes en bord de trottoirs (surtout liés à l'activité agricole) ne peuvent plus être repris sans les considérations relatives aux nuisances et dangers engendrés par les routes à l'heure actuelle.

Par ailleurs la multiplication des impasses greffées sur ces voies est aussi un facteur d'augmentation des risques.

La RD103, dans sa portion vers Ammertzwiller, vient d'être réaménagée pour permettre l'adaptation de la voie aux conditions de trafic actuelles et futures, entre Burnhaupt-le-Bas et Balschwiller.

Ces travaux étaient prévus par le schéma directeur du Sundgau, approuvé en 2001. Celui-ci approfondit encore le sujet de la recherche de solutions à l'augmentation de la circulation routière dans le secteur en prévoyant la création d'une nouvelle route.

Elle relierait la RD103 depuis Balschwiller à la RD419 entre Retzwiller et Valdieu-Lutran, en coupant la RD25 à Balschwiller, à l'Ouest de la rue des Vosges.

Il faudrait que les orientations du PLU ne grèvent pas la possibilité de réalisation de cette déviation.

Cependant, son tracé est encore trop incertain pour qu'il soit reporté tel quel sur le plan de zonage.

Du point de vue des nuisances, la circulation automobile est aussi la principale source de pollution atmosphérique du secteur. En effet, les environs de Balschwiller ne sont pas caractérisés par la présence d'industries aux émanations polluantes.

Les effets de ces impacts ne peuvent cependant être appréhendés à un niveau communal car la circulation des ménages se portent sur l'une ou l'autre commune du secteur selon les lieux de résidence induits par les disponibilités foncières.

La recherche de solutions peut s'effectuer à un niveau intercommunal ou départemental, avec une offre de déplacements alternative, ou encore dans les réflexions sur les modes de vie puisque les avancées techniques permettant de réduire l'émission de polluants sont compensées par la hausse du nombre de véhicules en circulation.

### **3.4. Les autres équipements et les activités de loisirs**

Des moyens de déplacements alternatifs existent dans ou aux environs du village, mais ils ne paraissent pas suffisamment performants en termes de facilité d'accès, rapidité, fréquence, attractivité du coût.

La gare la plus proche se trouve à Dannemarie, l'utilisation de ce mode de transport suppose donc sa combinaison avec un autre.

Le village est desservi plusieurs fois par jour par la ligne de bus Dannemarie-Mulhouse. On peut donc se rendre à Altkirch par l'intermédiaire d'un changement à Dannemarie. Trois abribus marquent les différents arrêts, pour chacune des trois branches du village.

C'est le **réseau de bandes cyclables** qui se distingue au sein des modes de déplacement possibles dans le secteur.

Dans le périmètre de la Communauté de Communes de la Porte d'Alsace, il est constitué d'aménagements diversifiés, et long de plus de 100 km, avec des pistes cyclables, des itinéraires empruntant des routes à faible circulation, et des circuits VTT.

Balschwiller est un maillon de ce réseau, sur la tranche Eglingen-Hecken qui permet de rejoindre toutes les communes du secteur, dont Dannemarie et Altkirch, mais aussi à des fins récréatives Mulhouse puis la bande rhénane, ainsi que le secteur de Saint-Louis.

Par ailleurs, les caractéristiques environnementales de la commune en font une étape de plusieurs circuits pédestres et d'un sentier de Grande Randonnée (GR531), de la frontière allemande Hirschthal, ou depuis Soultz-sous-forêts via Leimbach, vers le Jura alsacien à Leymen.

A un niveau plus local ils permettent la promenade vers Gildwiller-sur-le-Mont, Falkwiller, Altkirch.

Ces sentiers traversent le cœur du village où ils sont cadastrés.

En ce qui concerne les autres équipements ou instances de loisirs, Balschwiller bénéficie de la présence d'une dizaine d'associations sportives et culturelles.

Parmi elles on peut citer l'association du 3<sup>ème</sup> âge, le comité de jumelage, l'action catholique pour enfants, la chorale, les sapeurs-pompiers, le football club, l'association « Balschwiller en fête », « le liseron » (bibliothèque), l'association de gymnastique, de quilles, de pêche et pisciculture,....

L'activité de pêche est très largement favorisée dans le secteur par la présence du canal, des rivières, des étangs.

De nombreuses associations et structures existent aussi dans les environs, à Dannemarie, Valdieu-Lutran, dans le vallon du Traubach, sans négliger bien sûr les possibilités offertes à Altkirch.

On peut citer quelques particularités du territoire : le Centre d'Initiation à la Nature d'Altenach, la ferme pédagogique de Bernwiller, le skate parc de Dannemarie,...

En ce qui concerne plus spécifiquement Balschwiller, le village dispose sur son territoire d'un grand terrain de jeux et d'une salle polyvalente.

L'école fait partie du regroupement scolaire avec Buethwiller et Eglingen.

Ce sont les classes primaires qui sont à Balschwiller, celles de maternelle étant scolarisées à Buethwiller.

Une centaine d'élèves fréquentaient l'école de Balschwiller à la fin des années 90 et au début des années 2000, ce qui correspondait donc à peu près à l'effectif des enfants âges de 6 à 10 ans des trois villages.

## 4. Le cadre naturel et l'importance de l'eau

### 4.1. La topographie et l'hydrographie

Située en limite occidentale du Sundgau, la commune de Balschwiller s'inscrit dans l'ensemble de collines, recouvertes de loess, qui le modèlent.

Ainsi, le ban communal est principalement couvert par des limons loessiques recouvrant eux-mêmes un soubassement argilo-marneux.

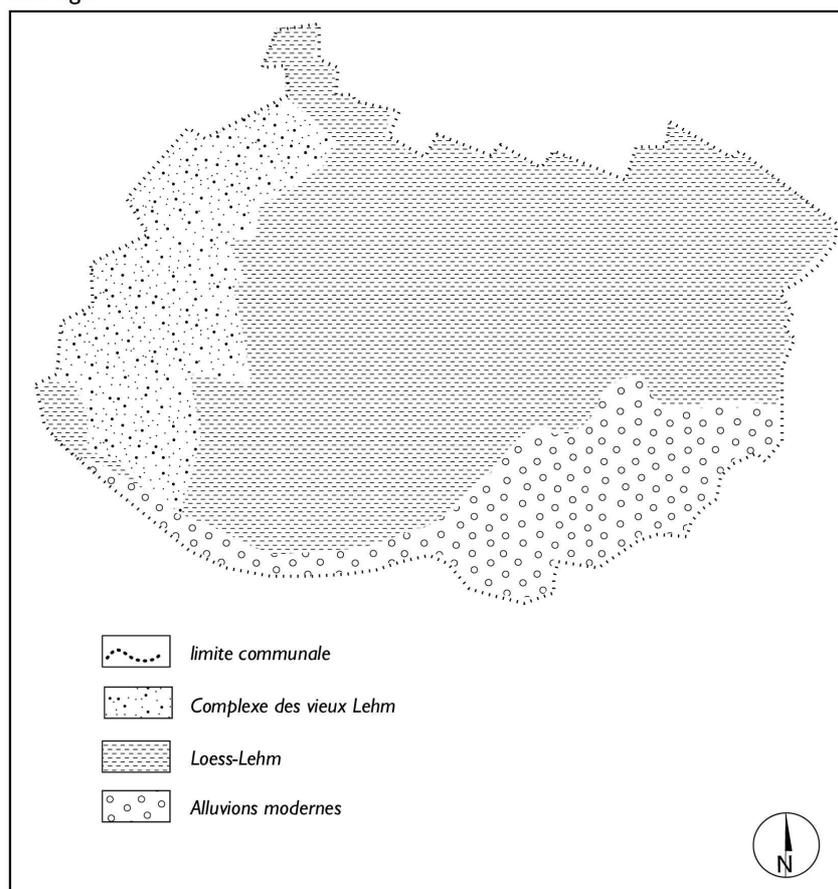
Ces limons, apportés par le vent au cours des dernières périodes glaciaires, contiennent jusqu'à 40% de calcaire à l'origine (loess), décalcifié par endroits par le ruissellement (lehms), finement sableux.

Les lehms plus anciens, moins productifs, se trouvent dans la forêt.

Les loess forment en effet des sols fertiles, à bonne alimentation en eau en période sèche.

Toutefois, le fait qu'ils reposent sur un plancher argilo-marneux imperméable les rend sujets à l'engorgement en période humide.

Géologie

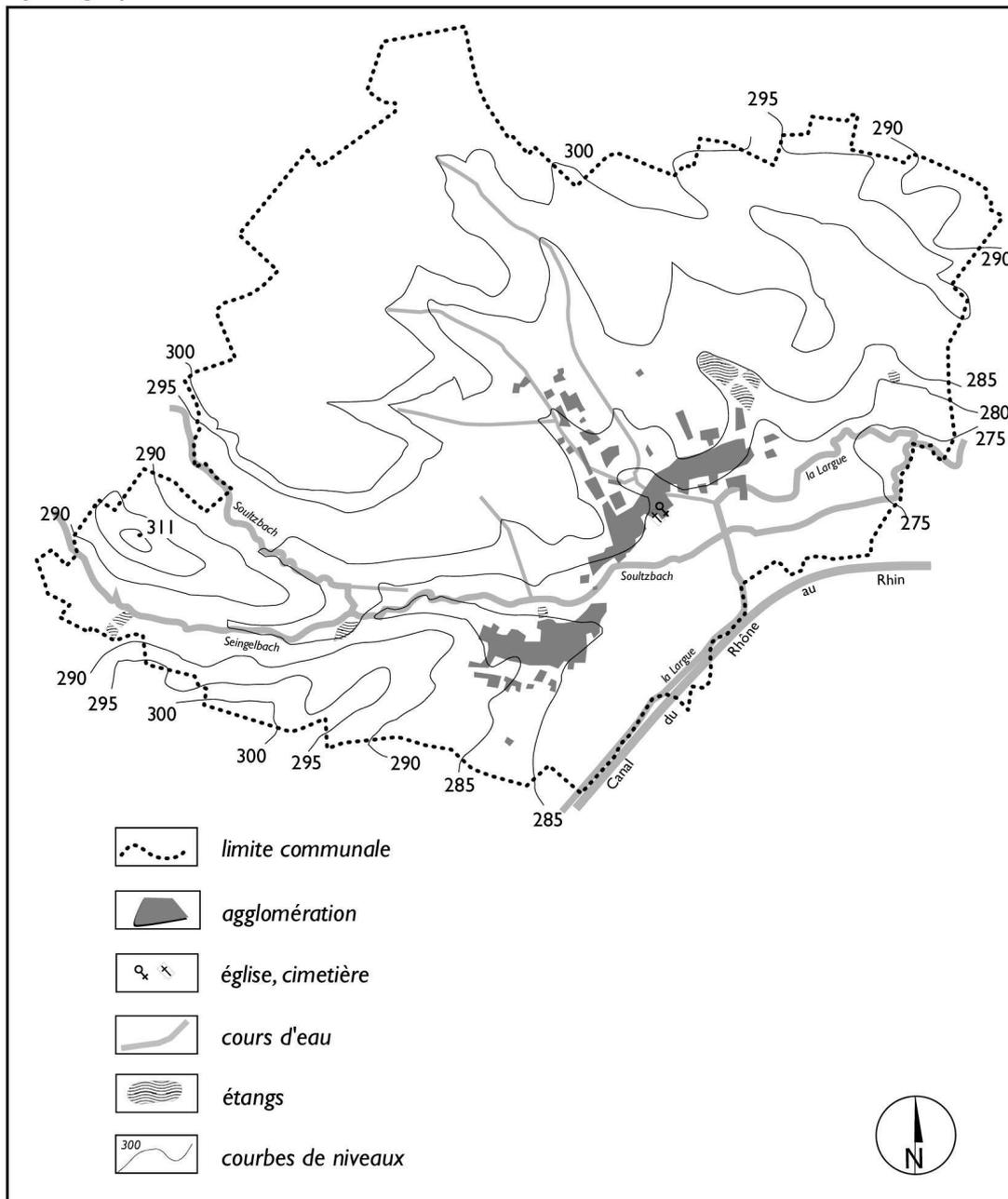


Source: Carte géologique d'Alsace et de Lorraine - Réalisation : ADAUHR/UJL

Les fonds de vallons des ruisseaux les plus importants sont occupés par des alluvions récentes, sédiments des cours d'eau.

En effet, le relief du territoire de Balschwiller est ondulé, il s'agit de **plateaux entaillés par les cours d'eau**, ce qui a donné naissance à des vallons.

### Hydrographie et relief



Source: Carte I.G.N.- Réalisation : ADAUHR/UL

Balschwiller se trouve sur le site de la confluence, sur la partie la plus basse du territoire, entre la Largue et le Soultzbach, lui-même grossi du Seingelbach. Ces deux derniers enserrant le Fuchsberg, qui culmine à 311 mètres.

Cependant, une demie-douzaine d'autres petits vallons composent le ban communal, créés par de petites affluents de la Largue et du Soultzbach, et tous orientés comme le vallon de ce dernier, Ouest-Est/Nord-Sud. Les plateaux induits s'élèvent à environ 300 mètres, en contrefort d'un versant du Holzberg.

Avec celui-ci l'altitude augmente vers 340 mètres en direction du Nord-Ouest vers Gildwiller-sur-le-Mont.

La partie plus basse du territoire, au Sud-Est, est le site d'accueil des espaces bâtis, à 285 mètres d'altitude environ.

Le ban s'abaisse enfin vers le fond de la vallée de la Largue, jusqu'à 275 mètres d'altitude.

Les pentes sont donc douces et le dénivelé sur le ban communal n'est que d'une trentaine de mètres.

Bien que les pentes sur le ban communal soient relativement faibles, et que les loess constituent des sols stables, la commune a connu plusieurs épisodes de coulées de boue et glissements de terrain, reconnus par des arrêtés de catastrophe naturelle, au cours des années 90 notamment.

Un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles « mouvements de terrain et sur-risque sismique » des vallées de la Largue et du Traubach a été approuvé en juin 2005.

Il délimite deux types de zones à risques à Balschwiller, l'une correspondant à une zone de risque moyen, et l'autre à une zone de risque faible.

Des prescriptions sont prévues pour les travaux, aménagements ou constructions dans ces zones, mais à Balschwiller elles sont situées sur un bout de forêt et sa lisière.

Les précautions qui seront à prendre en matière de constructibilité ne porteront donc que sur des types d'aménagement restreints.

De plus, les prescriptions du PPR s'appliqueront indépendamment du PLU.

Bien que située en zone Ib, correspondant à une sismicité faible, tout le territoire communal est considéré par le projet de PPR comme touché par un sur-risque sismique, en raison de la possibilité identifiée de glissements de terrain.

Les constructions nouvelles devront respecter les normes parasismiques en vigueur :

- décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention des risques sismiques ;
- décret du 13 septembre 2000 portant modification du Code de la construction et de l'habitation et du décret précédent ;
- arrêté du 10 mai 1993 fixant les règles parasismiques applicables aux installations soumises à la législation sur les installations classées ;

- arrêté ministériel du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dit à « risque normal ».

Les phénomènes de mouvements des sols qui sont susceptibles d'affecter un plus grand périmètre dans le village que les zones à aléa du PPR sont les **coulées de boue**. Elles sont induites par les principaux facteurs suivants, qui se conjuguent : maïsiculture qui se généralise et favorise le ruissellement, et climat humide.

#### **4.2. Un climat et un contexte humides**

Le climat est de type continental tempéré, marqué par un maximum pluviométrique d'été sous forme d'orages.

Le montant annuel des précipitations est relativement élevé, le Sundgau étant l'une des régions les plus arrosées d'Alsace, ne bénéficiant pas de la protection des Vosges. La hauteur moyenne annuelle des précipitations est voisine de 1000 millimètres d'eau (la moyenne alsacienne se situant aux alentours de 650, et le cas, certes particulier, de la pluviométrie de la région de Colmar, correspondant à la moitié de celle de la région de Balschwiller).

En ce qui concerne les autres données climatiques, dans le secteur, la moyenne annuelle de température est de 9,3°, inférieure à la moyenne départementale, avec une amplitude thermique annuelle assez forte, de 18,5°C en moyenne en juillet, à 0°C en moyenne en janvier.

Une autre particularité de Balschwiller est de se situer à proximité du débouché de la trouée de Belfort, les vents dominants sont des vents de Sud-Ouest accompagnés de vents du Sud.

Certains des arrêtés de catastrophe naturelle pris pour la commune, notamment en 1999 et 2000, concernent donc des « inondations et coulées de boue ».

#### **4.3. Le lit majeur de la Largue et son Plan de Prévention des Risques**

En ce qui concerne plus particulièrement la Largue, elle bénéficie depuis 1998 d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), couvrant l'emprise de son lit majeur à Balschwiller, et qui s'impose à tout projet d'aménagement, notamment ceux permis par le PLU.

Il définit à Balschwiller une « zone inondée » couvrant pratiquement tout le territoire du ban à l'Est des espaces bâtis, ainsi que le lit majeur du Soultzbach.



Cette zone « bleue » du PPRI est la plus exposée aux risques, c'est pourquoi elle est **inconstructible**.



Le vaste espace interstitiel existant entre les deux parties du village, et marquant toujours une coupure entre Balschwiller et l'ancienne Ueberkummen, ne peut ainsi être urbanisé en raison de la confluence de la zone inondable de la Largue et de celle du Soultzbach. Les deux entités ne pourront donc être reliées.

De façon générale, le potentiel de développement du village est très contraint par l'importance de la zone inondable, mais son existence permet aussi la sauvegarde d'espaces naturels remarquables, et du cadre de vie associé, étroitement liés aux espaces urbains.

## 5. Les espaces naturels remarquables

### 5.1. Ceux associés à la Largue

Les dispositions du PPR permettent par exemple la sauvegarde d'un espace naturel exceptionnel, en tant qu'écosystème, mais aussi élément structurant du cadre de vie.

En effet, d'une part, le lit majeur de la Largue est recensé comme un espace naturel sensible par différents inventaires, notamment celui du département du Haut-Rhin, qui le classe en tant que Zone à Intérêt Ecologique et Paysager (ZIEP).

Il s'appuie sur le fait que la Largue et sa zone inondable structurent le paysage sundgauvien et présentent un grand intérêt faunistique et floristique. Sa portion à Balschwiller est un maillon qui contribue à cette richesse.

La rivière et ses milieux associés accueillent des espèces figurant à la directive européenne Habitat : le Castor, le Sonneur à ventre jaune, le Triton crêté, le Saumon, la Lamproie de Planer, le Chabot, l'Ecrevisse à pieds blancs, le Cuivré de marais,...

De plus, le lit majeur est le siège de milieux naturels associés à la présence de l'eau : outre la ripisylve du cours d'eau, les prairies humides riches, les sites résiduels de roselières et de bosquets marécageux, les tourbières,...

A Balschwiller, le lit majeur et ses milieux naturels font partie du village car ils le joutent, et ce vaste poumon vert bénéficie d'accès aisés.



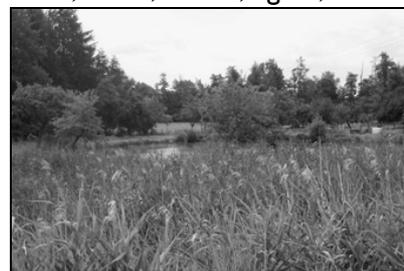
L'insertion des espaces naturels dans le milieu urbain.



Le sentier parallèle à la rue de Mulhouse, longeant la zone inondable.



La roselière derrière les équipements structurants, école, mairie, église,...



Les prairies humides de la Largue, réceptacle des eaux en cas de crue, constituent une grande zone naturelle d'un seul tenant et, à ce titre, constituent un habitat privilégié pour le Râle des genêts (directive européenne « Oiseaux »), le Courlis cendré, le Traquet tarier, la Caille des blés,...

Elles représentent aussi une précieuse halte-migratoire.

L'avifaune est d'autant plus abondante, et de façon générale les richesses écologiques d'autant plus importantes, que des milieux naturels diversifiés se côtoient, et que ce voisinage offre une multiplicité des types d'habitats et des possibilités d'échanges.

Ces facultés sont particulièrement représentées à Balschwiller, grâce à un réseau serré d'écosystèmes variés, et la présence importante des oiseaux est particulièrement perceptible dans l'ambiance villageoise.

## 5.2. Les cours d'eau et leur végétation

La valeur écologique du lit majeur de la Largue est largement renforcée par la connexion, sur le territoire de Balschwiller, avec de nombreux cours d'eau, pérennes ou temporaires, ainsi que leur ripisylve, composée notamment de Saules, Aulnes, Frênes, et d'une strate arbustive.

Ces cours d'eau et leur végétation sillonnent le ban communal, y compris les espaces bâtis qu'ils traversent à plusieurs endroits.



Dans le lit majeur de la Largue, le paysage est d'une originalité remarquable, composé de trois séquences de ripisylves.



Les cours d'eau et de leur végétation sont prégnants dans la paysage urbain et le cadre de vie, comme dans la rue de l'Abbé Ludwig.

L'affectation des lits majeurs de la Largue et du Soultzbach devra de façon logique s'apparenter à une zone spécifique dans le PLU, même s'ils sont exploités à des fins agricoles.

Les objectifs pour l'avenir de ces espaces ne peuvent être que de l'ordre de la protection, éventuellement de l'utilisation récréative.

Les espaces doivent être préservés de la pression urbaine, mais les différents sites qui les composent (ripisylves, roselière, ...) devraient être individuellement recensés et

sauvegardés de toute destruction, pour donner un véritable sens à la mise en exergue de la zone inondable.

De la même façon, les mesures qui s'y rattachent ne peuvent être déconnectées d'une protection des affluents de la Largue ou du Soultzbach, c'est-à-dire des autres cours d'eau de Balschwiller et de leurs abords.

Il conviendrait donc, par l'intermédiaire du PLU, afin de s'inscrire dans la continuité des mesures à une échelle plus vaste :

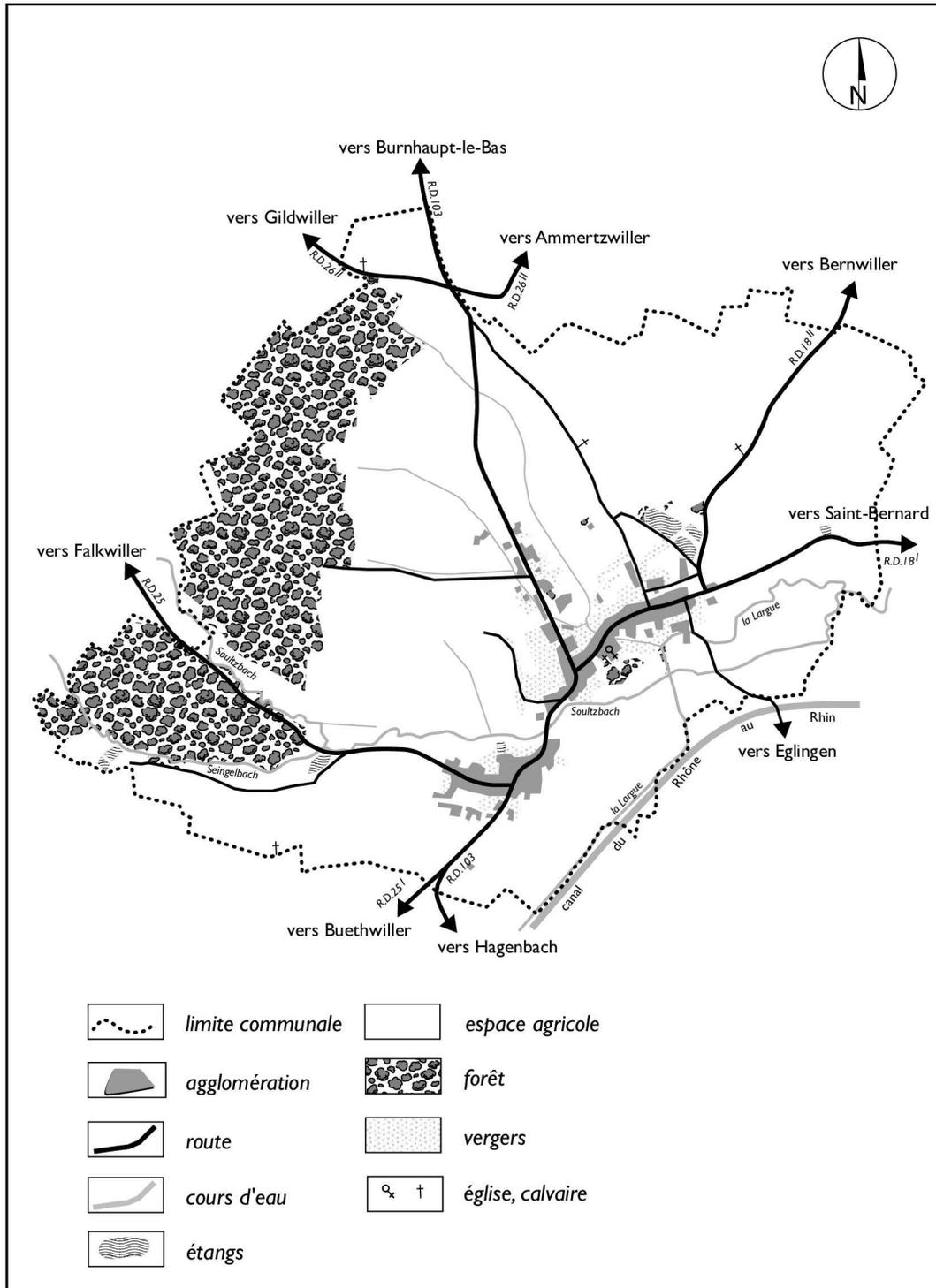
- de distinguer les cours d'eau principaux et leur végétation arborescente, pour assurer leur maintien malgré la pression de l'urbanisation.  
Par ailleurs, la présence de cette végétation est un gage de **stabilité des berges** et de prévention des risques, grâce notamment aux racines qui ancrent les sols et absorbent l'eau.  
Enfin, grâce aux capacités d'autoépuration que les végétaux impliquent, leur existence favorise la **qualité de l'eau**.
- de délimiter éventuellement des bandes inconstructibles le long des ruisseaux pour garantir l'efficacité de la protection des ripisylves, et maintenir des espaces tampons de transition.
- veiller à conserver des coupures vertes avec les autres agglomérations, pour ne pas créer de barrières pour la faune ou de pollutions ou mitages des espaces naturels.



Cela concerne surtout la proximité grandissante entre Buethwiller et la rue des Vergers.

On peut noter le passage du canal du Rhône-au-Rhin en limite de ban avec Eglingen, dont la présence dans le secteur est également source d'enrichissement écologique, notamment au niveau de l'avifaune.

# Occupation du sol 1996



Source: Carte I.G.N.- Réalisation : ADAUHR/UL

### 5.3. Les vergers

La présence de vergers induit rien qu'à elle seule une grande **biodiversité**.

Outre leur fonction paysagère et agricole, les vergers constituent un écosystème original où de nombreuses espèces animales et végétales se nourrissent et se reproduisent.

Le Lérot est le mammifère le plus typique du verger dont il apprécie la production ; le fréquentent aussi la Martre, la Belette, le Loir, l'Écureuil...

On rencontre parfois aussi le Hibou petit-duc nichant dans les cavités ou à l'occasion dans un vieux nid de Pie.

Outre ces espèces menacées, les vergers abritent des oiseaux plus aisés à observer, tels la Pie, les Mésanges bleues et charbonnières, le Moineau friquet, l'Étourneau sansonnet, le Rouge-queue...

De par leur présence dans les espaces urbains, l'association arbres fruitiers et arbres d'ornement favorise une avifaune adaptée : Moineau domestique, Rouge-queue noir, Bergeronnette grise, Hirondelle des fenêtres, Tourterelle turque, Chouette effraie.

Pour la faune on trouvera : la Souris grise, le Rat gris, la Musaraigne musette, le Mulot gris, la Fouine...

La ceinture traditionnelle de vergers du village, pleine et continue au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, a été grignotée par l'urbanisation.

Cependant, les vergers périphériques présentent à Balschwiller la spécificité d'être encore très nombreux et la ceinture résiduelle encore relativement épaisse.

Ils font eux aussi partie d'un cadre de vie rural particulièrement attractif pour l'instant.

Pratiquement la totalité des espaces interstitiels, donc urbanisables, et des zones d'extension qui apparaissent a priori d'après le réseau viaire, est occupée par des vergers.

La poursuite du développement du village implique donc la disparition de certains d'entre eux.

Afin de conserver les caractéristiques de la commune et d'éviter que la croissance le défigure, il serait souhaitable de prévoir des compensations à la destruction de ces milieux naturels.



Elles peuvent consister en l'obligation d'accompagner les projets de construction, éventuellement à partir d'un seuil de taille, de plantations.

Il pourrait même s'agir plus précisément d'induire non seulement la conservation ou la plantation d'arbres, mais aussi de fruitiers, comme cela a déjà été réalisé spontanément sur certaines parcelles.



#### 5.4. La forêt et autres formations boisées, et les étangs

Le couvert forestier qui se trouve à l'Ouest du ban communal (aux altitudes les plus hautes donc), et les étangs qui lui sont associés, se distinguent également en tant que Zone à Intérêt Ecologique et Paysager (ZIEP).

D'une superficie d'environ 200 hectares à Balschwiller, il fait partie d'un massif plus vaste s'étendant de Gildwiller à Burnhaupt-le-Bas, lui-même chaînon de l'ensemble « massifs forestiers et étangs du Haut-Sundgau ».

Les forêts sont des futaies de Hêtres exploitées pour la sylviculture.

La faune forestière est riche et comporte une grande diversité de mammifères sur les lisières.

Elles sont en effet en contact avec les espaces agricoles.

Ainsi, pour des raisons écologiques, mais aussi paysagères, et liées à la sécurité et à la salubrité (ombre, humidité, chutes d'arbres,...), il peut être envisagé de définir une bande de recul des éventuelles constructions agricoles par rapport aux lisières forestières.

Une faune spécifique est également liée aux étangs et à la nature de la forêt.

On peut trouver dans ces secteurs le Sonneur à ventre jaune et le Triton crêté, la Rainette verte, la Grenouille des champs et la Grenouille de Lessona (directive européenne Habitats).

En ce qui concerne les oiseaux, certaines espèces recensées par la directive européenne Oiseaux sont également susceptibles d'être présentes : le Milan noir et le Milan royal, la Bondrée apivore, la Martin-pêcheur, le Pic noir et le Pic mar.

D'autres espèces remarquables fréquentent les milieux constituant la ZIEP : l'Épervier, le Faucon hobereau, le Pic épeichette, la Mésange boréale,...

Les étangs et leurs abords sont des relais de grande importance pour les oiseaux migrateurs, et les bandes forestières constituent d'importantes voies de passage de grands mammifères entre Vosges et Jura.

Ces échanges et passages, et plus généralement les liaisons écologiques, sont favorisés par la présence des formations boisées disséminées dans l'espace agricole, dont les ripisylves, mais aussi dans l'espace urbain et en périphérie.

Parmi elles on peut citer les boisements accompagnant les étangs qui se trouvent entre les rues des Etangs et de Bernwiller, les alignements d'arbres le long de la voie vers Saint-Bernard, la rangée de celle qui mène à Buethwiller, la bordure de résineux au Sud de la rue de l'Abbé Ludwig, la rangée d'arbres de part et d'autre de la rue du 27 novembre dans sa portion Nord.



Les arbres, isolés, en haies ou bosquets, jouent différents rôles :

- au niveau écologique, dans la diversité de la faune et la flore associées, dans leurs fonctions de refuges, abris, habitats, zones de nourrissage ;
- au niveau environnemental, dans la contribution à la stabilité des sols, et à la fonction de brise-vent.

Il conviendrait d'assurer la sauvegarde de la diversité du patrimoine arboré et de sa localisation afin de pouvoir pérenniser les continuités naturelles, et de pouvoir inscrire réellement la commune dans une démarche de prise en compte de ses richesses écologiques.

En ce qui concerne plus particulièrement les étangs, le ban communal en compte près d'une dizaine, créés dans la seconde partie du 20<sup>ième</sup> siècle. Leur aménagement a débuté après-guerre.

Le contexte hydrologique se prête tout spécialement à l'aménagement de ce type de milieux, et les activités de pêche sont devenues représentatives des possibilités offertes par le Sundgau et son cadre naturel.

## 6. La gestion de la ressource en eau

### 6.1. Le SAGE de la Largue

Cependant, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux nouveaux outils de planification : le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Les principales prescriptions du SDAGE du bassin Rhin-Meuse portent sur :

- la protection des eaux souterraines notamment par la réduction des pollutions diffuses ;
- la restauration des cours d'eau et la satisfaction durable des usages, y compris par le maintien de débits suffisants ;
- la réduction des dommages des inondations ;
- la sauvegarde des zones humides.

Le SAGE du bassin de la Largue précise ces orientations au niveau de la rivière :

- il fixe des objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné ;
- il définit des objectifs de répartition de la ressource en eau entre les différents usages ;
- il identifie et protège les milieux aquatiques sensibles ;
- il définit des actions de protection de la ressource et de lutte contre les inondations.

Un des enjeux du SAGE concerne la maîtrise de la multiplication des étangs dans le bassin de la Largue.

En effet, celle-ci cause de nombreux problèmes, dont ceux liés à la restitution d'eau dans la Largue ou ses affluents, comme notamment :

- réchauffement et perte d'eau dans le cours d'eau récepteur par évaporation des étangs notamment en été ;
- prolifération dans les cours d'eau de poissons d'espèces indésirables ;
- pollution des cours d'eau et colmatage des frayères par déversement des matières en suspension lors des vidanges ;
- perturbation de l'écoulement des crues à cause des digues et des ouvrages de prise d'eau ;
- déperdition par infiltration vers les aquifères profonds, etc....

Par ailleurs, on peut aussi noter des risques en matière d'impacts des aménagements si le développement des étangs n'est pas contrôlé :

- étangs accompagnés d'une urbanisation sommaire et non adaptée à l'environnement ;
- mitage, morcellement des espaces naturels ;

- perturbations des écosystèmes et cloisonnement ou privatisation de l'espace, selon le type de clôture installé.

Ainsi, les objectifs du SAGE peuvent être pris en compte dans le PLU de Balschwiller par l'intermédiaire :

- d'une délimitation claire des zones de loisirs liées aux étangs ;
- des prescriptions pour l'insertion paysagère des constructions, sur le modèle des aménagements réalisés sur le site des étangs de l'AAPMA qui se trouve rue des Etangs ;
- de la proscription de la poursuite de la création d'étangs en zone agricole.

## **6.2. La qualité des eaux de la Largue**

La SAGE constitue entre autres le cadre réglementaire qui permet au SMARL, Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Renaturation du bassin versant de la Largue et du secteur de Montreux, de poursuivre sa démarche de restauration du cours d'eau.

Ces dernières années, la qualité générale des eaux de la Largue s'améliore en amont et aval.

Passable à Friesen en 2002, elle est bonne en 2004.

Mauvaise à Spechbach-le-Bas en 2002, elle est également bonne en 2004.

Les pollutions potentielles des eaux de la Largue peuvent résulter de la présence :

- de matières organiques et oxydables. Sur ce secteur se conjuguent le plus souvent pollutions d'origine domestique, parfois agricoles ;
- de matières phosphorées, issues des eaux résiduaires urbaines (comme les lessives ménagères), et du lessivage des terres agricoles ;
- de nitrates et matières azotées, provenant aussi de rejets domestiques et industriels insuffisamment traités, et des activités agricoles.

Il n'est pas du ressort du PLU de réglementer l'utilisation de certains produits, notamment dans le domaine agricole.

Par contre, comme il a déjà été dit, il est important que les capacités d'autoépuration des cours d'eau soient maintenues par la conservation de la végétation de leurs berges. Cela vaut pour la Largue mais également bien sûr pour l'ensemble du réseau de cours d'eau qui la rejoignent.

## **6.3. Le traitement des eaux usées**

Il n'est pas possible non plus, dans le cadre du PLU, d'agir directement sur l'efficacité des systèmes d'assainissement.

Il est par contre envisageable de définir des objectifs en matière de densité de population afin que la pollution éventuellement induite soit limitée.

C'est particulièrement important dans le cas d'une commune comme Balschwiller, qui :

- procède au traitement des eaux usées par des systèmes d'assainissement autonomes, reliés à un réseau d'égouts amenant les eaux usées dans le milieu naturel à l'extérieur du village ;
- parallèlement connaît désormais des épisodes de croissance de population subits depuis l'aménagement du lotissement de la rue des Tilleuls.

Par ailleurs, il est aussi souhaitable de tenir compte, dans la définition des conditions de constructibilité des terrains, de l'emprise nécessaire à l'installation d'un système de traitement individuel des eaux usées, tant que la commune ne dispose pas d'un réseau de traitement public.

Le système de traitement le plus adapté et efficace serait une **rhizosphère**, d'après l'exemple d'autres communes de la vallée de la Largue.

Les demandes d'autorisation pour mener à bien ce projet sont déjà déposées.

Même si des réflexions et études sont en cours pour parvenir à terme à la mise en place d'un système efficace et collectif de traitement des eaux usées, il est d'ores et déjà possible d'anticiper la nécessité de s'y raccorder, dans le PLU.

Des prescriptions peuvent par exemple porter sur la prise en compte des caractéristiques techniques permettant ce raccordement.

#### **6.4. L'exploitation de la ressource en eau**

Les dispositions du PLU ne permettent pas non plus de définir des outils de maîtrise des pollutions, notamment d'origine agricole, à proximité des sites de captages des eaux pour l'alimentation en eau potable.

Dans le secteur de Balschwiller, le sous-sol argileux et imperméable permet le stockage d'eau sur sa surface, et son exploitation.

Ainsi, à Ammertzwiller, une station de pompage permettant l'alimentation en eau potable est située au Sud-Ouest du ban le long de la RD 26 II, en limite avec Balschwiller.

Il s'agit de l'unique captage se trouvant dans l'emprise du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Balschwiller qui regroupe 10 communes.

Deux des périmètres de protection de ce captage se trouvent sur le territoire de Balschwiller, dans le secteur du voisinage avec Gildwiller-sur-le-Mont, le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée.

L'exploitation du captage est permise par un arrêté préfectoral fixant les conditions d'occupation du sol à l'intérieur des périmètres.

Les orientations du PLU pourraient intégrer la délimitation de ces périmètres, même si la zone concernée est à vocation agricole ou naturelle.

Mais, si rien n'est spécifié, la réglementation induite par l'arrêté s'applique de toutes façons, quels que soient les dispositions du règlement du PLU.

Comme pour l'assainissement, les choix du PLU peuvent être de limiter la densification pour ne pas induire de besoins en eau qui ne pourraient être satisfaits que par d'importants investissements pour la collectivité.

Les capacités des captages et des réseaux de distribution doivent notamment être pris en compte, ainsi que la proximité de ces derniers dans les projets d'aménagement.

C'est aussi une des raisons qui militent en faveur de la réduction de l'étalement urbain le long des routes, type d'urbanisation très coûteux en termes de réseaux, et en termes d'espaces également. Elle ne favorise pas non plus l'insertion sociale des nouveaux habitants.

C'est pourquoi ce type de développement est contraire aux principes édictées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000, à l'origine de la création des PLU.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif de la ressource en eau, il ne pose a priori pas de problèmes, les ressources des aquifères du bassin de la Largue paraissant potentiellement considérables, et les appoints par d'autres syndicats étant pratiqués en cas de besoin.

La qualité de l'eau distribuée était jugée excellente par les Directions Régionales et Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales en 2000.

## **6.5. La réduction des déchets à la source**

La même considération concernant les opportunités de densification peut encore être envisagée dans le domaine de la quantité et du type de déchets à traiter.

Dans le cadre de ses compétences optionnelles « protection et mise en valeur de l'environnement », la Porte d'Alsace, Communauté de Communes de la région de Dannemarie, doit assurer, pour les 33 communes de son secteur, l'organisation de la collecte, de la valorisation et de l'élimination des déchets ménagers.

Balschwiller est membre de la Communauté de Communes de la Porte d'Alsace.

La Porte d'Alsace, pionnière dans la mise en place du tri sélectif chez l'habitant en collecte au porte-à-porte, et dans la facturation des déchets au poids par le système de la pesée embarquée, a permis d'instaurer un comportement d'éco-citoyenneté auprès de la population du secteur.

Ce mode de collecte et de traitement a également permis de contribuer à la protection de l'environnement et à l'optimisation de la maîtrise du coût des déchets ménagers.

La Porte d'Alsace, en temps que collectivité territoriale, a la compétence pour la collecte des déchets ménagers.

Les déchets provenant des entreprises (artisans, commerçants, industries,...), sont exclus de la collecte, car ils disposent de filières professionnelles spécifiques.

Les déchets dont la collecte et le traitement sont assurés actuellement dans le cadre des compétences de la Porte d'Alsace sont :

- les déchets résiduels, plastiques plats, divers déchets de table / mode de collecte : porte-à-porte dans le bac à puce électronique, mode de traitement : incinération ;
- les plastiques creux, métaux, papiers, cartons / mode de collecte : porte-à-porte en vrac ou dans des bacs adaptés, mode de traitement : recyclage ;
- les réfrigérateurs, congélateurs / mode de collecte : porte-à-porte en vrac ou dans des bacs adaptés, mode de traitement : recyclage ;
- les déchets encombrants (palettes de bois, meubles,...) / mode de collecte : porte-à-porte en vrac, mode de traitement : centre d'enfouissement technique départemental à Retzwiller ;
- les pneus, déchets verts, huiles moteurs, piles, batteries, verre / mode de collecte : apport volontaire dans des conteneurs implantés sur l'ensemble du territoire, mode de traitement : recyclage.

A Balschwiller, des conteneurs installés dans la commune, sur le parking de la salle des fêtes, permettent la collecte du verre et des huiles.

Un site de chargement des déchets verts se trouve à l'orée de la forêt.

Les déchets dont la collecte et le recyclage ne sont pas assurés actuellement par la Porte d'Alsace, mais faisant partie des filières professionnelles sont :

- les gravats (déchets de construction) tels que le béton, la brique, la tuile, les enrobés,... , collectés dans des points de collecte agréés ;
- les plastiques (bâches, tunnel,...) agricoles, collectés dans le cadre d'un regroupement assuré par le Département du Haut-Rhin ;
- les déchets des équipements électriques et électroniques, collectés dans les points de vente de ces équipements ;
- les médicaments qui doivent être rapportés chez les pharmaciens ;
- les vêtements et les tissus qui peuvent être déposés dans les conteneurs mis en place par des associations caritatives ;
- les DASRI (Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux) qui doivent être éliminés par les filières du milieu médical.

Les informations sur le mode de collecte, en perpétuelle évolution, sont diffusées dans tous les ménages par le biais de documents d'information et d'un calendrier annuel qui fixe le rythme et le cadre des collectes, en fonction des filières de recyclage instaurées par les organismes d'Etat et des directives du plan départemental.

La collecte des déchets ménagers est assurée par un prestataire de services.

Il effectue la collecte des déchets ménagers sur l'ensemble des 33 communes de la Porte d'Alsace, et se réserve le droit de ne pas collecter certaines voies sans issue qui ne permettraient pas d'effectuer, avec toutes les garanties de sécurité, un **demi-tour**.

Les marches arrière ne sont pas prévues au code de la route, et sont des manœuvres constituant un mode de fonctionnement anormal, entraînant des risques d'accident et une pollution sonore.

Elles sont fortement déconseillées par les organismes de prévention et de sécurité.

## 7. Un paysage intact

### 7.1. Le niveau global

La superficie du ban communal de Balschwiller est assez élevée pour un village sundgauvien.

Cette importance n'est que très peu due aux 236 hectares ajoutés par Ueberkummen au village d'origine.

Le paysage de la commune est ainsi d'autant plus représentatif des caractéristiques paysagères du Haut-Sundgau : relief doux, voisinage des champs, des bois, et des étangs.

La vision se déploie jusqu'aux massifs montagneux lointains, avec en avant-plan les clochers ou constructions des villages alentours, émergeant de leur vallon.

Balschwiller est encore elle-même bien contenue dans son vallon, du fait que le village n'a pas ou peu dépassé ses limites naturelles, marquées par le relief et/ou les cours d'eau.

L'ancienne Ueberkummen a néanmoins été édifiée sur des terrains plus pentus que ceux de Balschwiller, mais l'insertion paysagère des constructions était bien respectée jusqu'à ce qu'elles s'accompagnent de remblaiements importants.

De façon générale, la hauteur permise pour les constructions futures devrait être définie en tenant compte des impacts paysagers potentiels.

Cela permettrait d'ailleurs aussi de conserver le contact visuel actuel entre les différentes parties du village, notamment avec l'église, symbolique du site des équipements publics fédérateurs de la commune.

Il faudrait donc veiller aussi à fixer des limites à l'urbanisation, non seulement le long des voies, mais aussi jusqu'à un certain seuil d'altitude, sous peine de connaître un développement nuisible non seulement au paysage du village, mais aussi à celui d'un secteur beaucoup plus vaste.

En effet, de nombreux points de vue alentour offrent un large panorama, grâce à la douceur du relief.

Pour l'instant également, la ceinture de vergers contribue à fondre les constructions dans l'environnement.

A Balschwiller, le paysage est encore enrichi et structuré par le réseau de ripisylves qui lui est spécifique.

## 7.2. L'ouverture et le caractère verdoyant du tissu bâti

L'abondante végétation des cours d'eau constitue en effet le premier élément déterminant dans le paysage du village aussi, l'un de ceux à l'origine de son attractivité pour la population qui s'y est installée, ou les jeunes qui en sont originaires et souhaiteraient y demeurer.

L'autre élément essentiel de la qualité paysagère dans le village est la résultante d'une **faible densité** de l'habitat, et des constructions sur les parcelles, ce qui induit :

- un caractère très aéré des espaces urbains, renforcé aussi par le fait que les voies sont larges ;
- une grande importance des espaces libres sur les parcelles ;
- la végétalisation de ces espaces, notamment des marges de recul devant les maisons.

D'autre part, ces espaces libres sont non seulement plantés, mais de très nombreux jardins en front de rue sont exploités en potagers, même ceux des résidences récentes. Sur beaucoup d'espaces aussi l'abondant fleurissement semble spontané.

Ces caractéristiques sont encore davantage mises en valeur par le type de clôtures sur l'ensemble du village, murets très bas, grillages ou dispositifs à claire-voie.

A l'exception de l'une ou l'autre construction ancienne, on ne note aucun cloisonnement du paysage ni privatisation de l'espace par des clôtures hautes et pleines.

Le développement futur du village ne peut s'envisager exclusivement de manière quantitative dans un village qui a su garder jusqu'ici non seulement son identité rurale, mais aussi des caractéristiques très naturelles.



En effet, la croissance s'était pour l'instant réalisée grâce à des opérations qui se sont adaptées à l'environnement et non pas l'inverse.

Ainsi, il faudrait veiller à la définition de critères qualitatifs pour le développement futur, en portant notamment une attention particulière à :

- l'importance des espaces non bâtis sur les parcelles,
- l'intérêt paysager de la végétalisation des parcelles, notamment par des essences autochtones. Les végétaux permettent également de rassembler visuellement des constructions pouvant présenter des caractéristiques architecturales hétéroclites ;
- la densification et la standardisation excessives, qui pourraient être sources d'un caractère artificiel jurant avec le village actuel.

## 8. Le bilan du diagnostic et la définition des besoins

### 8.1. La population et l'habitat

#### Bilan

La commune connaît une **croissance démographique continue** depuis les années 70.

Elle est due aux apports migratoires, représentatifs de l'**attractivité du village**.

Une part du développement est également endogène, avec une augmentation du solde naturel.

La population est jeune, l'offre en matière d'habitat comprend en effet des logements locatifs, et de diverses tailles.

Le parc de logements est dans l'ensemble récent, mais comporte aussi un abondant patrimoine ancien, agricole.

Les **bâtiments anciens** sont peu à peu rénovés et réaménagés.

#### Besoins

La possibilité de mixité des types d'habitat devrait être maintenue dans l'avenir.

Il pourrait être souhaitable de définir des mesures de **sauvegarde** pour les bâtiments anciens, du moins pour certains, ou même pour des éléments du petit patrimoine, notamment religieux.

Il est important d'encourager la possibilité de **réutilisation** des bâtiments anciens, notamment agricoles.

### 8.2. La forme urbaine

#### Bilan

Pour la plupart, les opérations de développement ont été d'une **ampleur adaptée** à la taille du village sur lequel elles se greffaient, et présentaient des caractéristiques architecturales compatibles avec le paysage rural.

La croissance urbaine s'est réalisée par densification, mais aussi par les extensions le long des routes, et constructions en double voire triple profondeur.

## Besoins

Il peut être important de distinguer les quartiers selon leur **typologie** pour définir des règles adéquates.

Il s'agit aussi de déterminer des objectifs de développement pour la commune en tenant compte des divers besoins supplémentaires qu'ils peuvent engendrer.

Il conviendrait de soumettre désormais les opérations d'aménagement d'une certaine taille à des conditions :

- d'économie de terrain en termes de voiries, et de rationalisation des systèmes de desserte ;
- d'intégration d'espaces de **stationnement** et de loisirs publics, et de programmes de **végétalisation**.

Il faudrait également délimiter une enveloppe urbaine en excluant la poursuite du développement le long des routes.

La **densification** sera de façon logique continuée, la définition des principales zones d'extension devrait d'ailleurs se faire suivant ce principe, en tirant profit des amorces de desserte existantes.

### 8.3. Les activités

#### Bilan

Les activités agricoles, artisanales et tertiaires sont bien représentées dans le village.

Le village est attractif notamment pour la proximité et la facilité d'accès à des **voies de communication structurantes**.

Il existe une offre en **modes de transports alternatifs**, notamment un réseau de bandes cyclables et des dessertes en bus.

De façon générale, l'offre en équipements de la commune et du secteur est très satisfaisante.

## Besoins

Les dispositions du PLU devront garantir la possibilité de poursuite d'implantation de structures économiques dans le village, sous réserve toutefois que leur taille et leur vocation soient compatibles avec l'environnement rural.

Les besoins des **exploitations agricoles** ne doivent pas être négligés, ni les risques de conflit avec un voisinage résidentiel.

Les impacts de toutes les décisions en matière d'aménagement, y compris ceux de la définition de zones d'extension, doivent être anticipés.

En particulier, les effets sur la circulation automobile dans le village ne peuvent être négligés.

La réalisation de la déviation de la RD103 devrait résoudre les problèmes de trafic de transit mais la **fluidité de la circulation** et la **sécurité** devront être traitées à l'échelle des quartiers ou des rues.

Il faudrait veiller à ce que l'offre en équipements demeure suffisante, par un **rythme de croissance** futur adapté aux capacités existantes ou aux projets des collectivités.

## 8.4. Le cadre naturel

### Bilan

L'**eau** est le principal support des milieux naturels du ban communal, ripisylves des cours d'eau, prairies humides, roselières.

Elle est aussi à l'origine de contraintes importantes : zones inondables de la Largue et du Soultzbach, risques de coulées de boue, périmètres de protection d'un captage d'eau, limitation de la multiplication des étangs, réflexions nécessaires sur l'amélioration du système de traitement des eaux usées.

Deux autres types de milieux sont aussi particulièrement remarquables : la **forêt** et la ceinture de **vergers** résiduelle.

Le paysage vallonné du secteur implique que l'impact des constructions dans le village peut être perceptible pour d'autres communes.

Le paysage des espaces urbains présente un caractère préservé, aéré et verdoyant.

## Besoins

L'inconstructibilité des zones inondables devrait donc s'accompagner de mesures de protection des **berges** des cours d'eau et des **milieux humides** remarquables.

Les choix en matière de localisation des projets d'aménagement futurs doivent tenir compte de la présence ou proximité des réseaux, et de leurs capacités.

Les zones de loisirs liées aux **étangs** devraient être clairement délimitées et la poursuite de leur création proscrite.

La ceinture verte est fortement menacée par l'urbanisation, il serait souhaitable d'envisager des mesures de compensation à sa disparition pour ne pas défigurer le paysage de façon trop brutale.

Globalement, il conviendrait de maintenir la présence sur le territoire communal de tous les types d'écosystèmes, afin de ne pas induire un phénomène de disparitions en chaîne.

La maîtrise de la qualité du cadre de vie et des ressources naturelles peut passer par des objectifs clairs en matière :

- de contrôle de la **densification** future de la commune ;
- de définition des limites du village ;
- de réglementation des constructions en fonction du paysage.

## 9. Les grands principes posés par le PADD

### 9.1. Les conditions préalables

Le recensement des tendances et besoins issus du diagnostic permet de déterminer un programme d'actions pour l'avenir.

Ces grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement pour le futur du village sont décrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elles répondent aux critères induits par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ceux-ci définissent les bases suivantes :

- « 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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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. » ;
- « les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :
  - **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
  - **la diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
  - **une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables

et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

## 9.2. Le développement durable à Balschwiller

A Balschwiller, les modalités d'un développement durable sont définies comme un équilibre entre les moyens :

- **de répondre aux besoins et demandes :**
  - trouver des sites d'installation pour une population extérieure ou pour les jeunes originaires de la commune. Dans les deux cas il s'agit du maintien d'une certaine dynamique démographique dans le village ;
  - permettre une diversité en matière d'habitat, adaptée aux modes de vie actuels ;
  - intégrer un minimum de continuité avec les dispositions des anciens MARNU ;
  - valoriser et réemployer le patrimoine existant ;
  - prévoir le renouvellement des équipements publics et la diversité des fonctions dans le village ;
  - anticiper les évolutions en matière de déplacements automobiles (trafic endogène et exogène).
  
- **mais d'utiliser les ressources de façon rationnelle et économe :**
  - encadrer le développement en fonction des possibilités financières d'équipement de la commune ;
  - n'admettre que les opérations d'aménagement en harmonie avec le cadre villageois ;
  - conserver des critères de viabilité et de pérennité des activités agricoles ;
  - stopper le développement le long des routes principales, au-delà des limites de l'agglomération existantes.
  - optimiser la sauvegarde de la ressource en eau.

La prise en compte de tous ces paramètres a conduit à la définition d'objectifs majeurs :

- Distinguer des caractéristiques morphologiques différentes entre le tissu urbain ancien et les quartiers plus récents.
- Protéger des éléments du patrimoine présentant un intérêt historique et symbolique.
- Permettre la reconduction d'opérations passées (habitat collectif, locatif, de différentes tailles, restauration de granges,...) mais sous conditions de densification modérée et d'insertion qualitative.

- Prévoir des disponibilités foncières à destination d'équipements ou d'espaces publics, et de petites entreprises, éventuellement artisanales.
- Tenir compte des impératifs liés à la réalisation d'un contournement routier du village.
- Soumettre les constructions à des normes significatives en matière de stationnement et conditions de circulation.
- Soumettre les constructions à des normes significatives en matière d'espaces verts et de plantations.
- Déterminer des mesures complètes de protection de tous les écosystèmes liés à l'eau : berges, abords, ripisylves, étangs, roselières.
- Stopper la multiplication des étangs mais permettre l'utilisation efficace de ceux qui existent déjà, et reconnaître leur éventuel intérêt économique.
- Distribuer les possibilités d'extension sur différents sites, et donc pour cela modérer la taille des extensions par site.
- Définir les zones d'extension comme le remplissage des dents creuses entre les quartiers, de manière à créer une véritable enveloppe urbaine plus compacte.
- Définir les zones d'extension dans la continuité du réseau viaire existant, pour des questions d'économie de coûts mais aussi pour organiser de façon cohérente les déplacements dans le village.

Dans cette optique, le PADD de Balschwiller sera accompagné d'orientations d'aménagement particulières qui poseront les grands principes de la connexion au village et de la desserte de chaque secteur d'extension.

En effet l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit : « des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Tous ces enjeux sont traduits par les choix en matière de zonage et de règlement. Des zones U, AU, N et A sont localisées sur le plan de zonage. Une réglementation spécifique des constructions correspond à chacune d'entre elles.

## **10. Les zones urbaines délimitées dans le PLU**

### **10.1. La définition et la localisation**

**Les zones urbaines U** correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Balschwiller, les zones U couvrent pour la très grande majorité des parcelles déjà bâties ou pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée.

Il s'agit dans certains cas de très vastes terrains accueillant une habitation en fond de parcelle.

Les surfaces classées en zone U peuvent ainsi sembler importantes, mais elles correspondent pour la plupart des cas à des propriétés dont l'utilisation est déjà organisée et dont la vocation ne peut être qu'urbaine.

**Deux secteurs sont repérés, Ua et Ub, pour des critères distinctifs liés à l'historique et à la densité des constructions.**

Le secteur Ua regroupe les bâtiments les plus anciens du village, ou plus précisément des deux villages Balschwiller et Ueberkummen, sur une portion des rues de Mulhouse, du 27 novembre et des Vosges.

Le secteur Ub couvre les autres espaces bâtis du village, construits à partir de la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle.

La plupart des parcelles situées le long des trois voies principales, dans le secteur ancien du village, présente une profondeur totale de plus de 100 mètres.

La profondeur du secteur Ua le long des trois voies principales peut être limitée à 60 mètres environ, pour des raisons de sécurité (profondeur variable en fonction des bâtiments existants ou des projets en cours).

La profondeur définie correspond à celle occupée par les différents bâtiments des anciennes fermes, augmentée d'une marge permettant des extensions ou petits aménagements supplémentaires.

Les fonds de parcelles qui ne sont pas encore bâtis sont par conséquent plus éloignés du noyau traditionnel et les constructions qu'ils pourront accueillir seront en périphérie des bâtiments anciens.

Elles seront généralement de facture moderne et la morphologie des parcelles sera celle que l'on trouve dans les lotissements récents.

Les fonds de parcelles seront classés en Ub si toutefois les possibilités d'accès sont satisfaisantes.

## **10.2. La densification**

### **10.2.1. L'emprise au sol**

Sur les parcelles d'une profondeur d'une soixantaine de mètres ainsi créées en Ua, l'emprise au sol des bâtiments existants atteint rarement 50%, dans des cas exceptionnels plus de 60%.

C'est donc la limite maximale déterminée pour l'emprise au sol des constructions en Ua.

Un seuil de 60% de la surface de la parcelle pour la base des bâtiments permettra d'aménager ou réutiliser toutes les constructions existantes, et dans la plupart des cas de densifier encore les terrains, éventuellement par la création de parkings sur les propriétés.

En Ub, l'emprise au sol maximale des constructions sera fixée à un tiers de la surface de la parcelle, ce qui est très au-dessus de la réalité actuelle dans ce secteur.

Ainsi, l'aménagement des parcelles pourra être complété par des garages ou tout autre bâtiment annexe, et dans de très nombreux cas on peut encore envisager l'adjonction d'un bâtiment d'habitation ou d'activités.

Très souvent, les bâtiments les plus volumineux se trouvant sur les terrains classés en Ua sont des granges susceptibles d'être rénovées et transformées en logements collectifs, éventuellement locatifs.

### **10.2.2. Le coefficient d'occupation du sol**

Afin de faciliter ces opérations, il ne sera pas fixé de COS ou Coefficient d'Occupation du Sol maximal pour les volumes existants à la date d'approbation du PLU.

Cela signifie que, quel que soit l'état du bâtiment, le nombre de murs restants ou la subsistance ou non de fondations, il sera possible de réhabiliter le volume initial.

Celui-ci sera fonction de l'emprise au sol et de la hauteur du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Cette disposition s'appliquera par ailleurs aussi dans le secteur Ub, afin que les bâtiments qui vieilliront puissent également être efficacement réutilisés.

En ce qui concerne les bâtiments nouveaux, le COS sera limité à 0,5 en secteur Ua et 0,4 en secteur Ub.

En effet, ce seuil permet la construction de logements collectifs tout en respectant le cadre rural et les capacités en équipements du village, comme cela a déjà été fait par le passé.

En Ub par exemple, des bâtiments d'habitation collective existants se trouvent sur une parcelle d'environ 10 ares.

Le COS permettra sur un terrain de ce type de créer une SHON (Surface Hors Œuvre Nette) ou surface habitable de 400 m<sup>2</sup>, soit plusieurs appartements.

En Ua, sur une même surface, 100 m<sup>2</sup> de SHON de plus pourront être réalisés, puisque le tissu bâti est d'ores et déjà plus dense dans le quartier ancien.

En ce qui concerne les parcelles de taille plus réduite, 4 ares par exemple, le COS permettra d'aménager 200 m<sup>2</sup> en Ua et 160 m<sup>2</sup> en Ub.

Ces volumes sont satisfaisants pour l'habitat individuel, et même pour des logements collectifs de petite taille en nombre modéré.

### **10.2.3. La superficie minimale des terrains**

Cette surface de 4 ares sera d'ailleurs la superficie minimale requise pour qu'une parcelle puisse accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités, qu'elle se situe en secteur Ua ou Ub.

En effet, pour l'instant le traitement des eaux usées s'effectue à Balschwiller par l'intermédiaire de systèmes d'épuration individuels, plus spécifiquement des lits filtrants qui s'ajoutent aux fosses.

Les installations requièrent donc un certain espace, et on peut également tenir compte d'un recul des constructions par rapport au lit filtrant.

Cette superficie minimale permet tout de même de tirer un bénéfice optimal des dents creuses ou espaces libres sur les terrains existants en zone urbaine.

Ceux-ci peuvent en effet être encore amplement fractionnés en parcelles de 4 ares.

### **10.2.4. La distance entre deux constructions**

Une autre règle qui différencie les constructions du secteur Ua de celles du secteur Ub s'explique encore par la densité actuelle du paysage urbain.

Sur une même propriété, les bâtiments d'habitation peuvent être contigus. S'ils ne le sont pas, ils devront respecter une distance de recul de 3 mètres en secteur Ua et 8 mètres en secteur Ub.

Il s'agit pour le premier cas d'une moyenne de ce que l'on trouve actuellement dans un secteur où les parcelles accueillent déjà plusieurs bâtiments.

En Ub par contre, la majorité des terrains est occupée par une seule maison.

S'il devait y en avoir une autre, un recul de 8 mètres entre deux maisons correspond au minimum requis de part et d'autre d'une limite séparative lorsqu'elle existe.

Ce recul minimum ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'activités pour ne pas nuire aux besoins des entreprises, notamment agricoles.

### **10.3. Les autres particularités**

#### **10.3.1. Les toitures**

Les bâtiments agricoles bénéficient également d'une dérogation en matière de réglementation des toitures.

En effet, il n'est pas envisageable d'interdire les toitures-terrasse ou bombées pour des raisons techniques.

Les toitures des maisons et annexes devront par contre comporter au moins un pan pour graduer l'impact du volume de la construction dans le paysage.

En Ua de plus, les maisons devront présenter des toitures à deux pans au minimum pour préserver l'homogénéité des styles dans le village ancien.

Cette disposition est d'autant plus nécessaire que les volumes admis en Ua sont plus importants que dans le reste du village.

On peut noter que les toitures-terrasses et toitures bombées sont toutefois interdites pour tout nouveau bâtiment principal en zone agricole.

En effet, l'impact paysager de la toiture plate d'un hangar dans les larges panoramas de l'espace cultivé est plus dommageable que dans la zone urbaine, constituée à l'origine de bâtiments agricoles.

#### **10.3.2. Les sous-secteurs**

Enfin, le secteur Ub comporte des sous-secteurs Ub<sub>1</sub> et Ub<sub>2</sub>.

Ces sous-secteurs sont localisés sur des sites faisant partie de la zone urbaine, mais trop humides pour admettre des constructions enterrées.

Ils se trouvent en cuvette ou contrebas, traversés parfois par les écoulements de fossés. Les sous-secteurs Ub<sub>2</sub> présentent en plus la particularité de ne pas admettre de remblais. En effet ce type d'aménagement, réalisé pour recréer une sorte de sous-sol, serait particulièrement inadapté à des bordures de routes.

## **11. Les zones à urbaniser**

### **11.1. Les principes**

**Les zones à urbaniser AU** recouvrent des espaces destinés dans l'avenir à l'urbanisation.

Cette zone comprend tout d'abord des secteurs AUa, AUb, AUc et AUd, correspondant aux futures extensions maîtrisées du village, mises en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble de type AFU, lotissement,...

Ces secteurs peuvent être urbanisés dans le cadre du PLU, sous réserve de conditions particulières.

En effet, ils sont destinés au développement du village, mais il est impératif d'en faire un usage rationnel et économe.

Il n'est plus envisageable, compte tenu de la pression foncière dans la région et de la nécessité de préserver des ressources naturelles, d'ouvrir des terres à l'urbanisation sans garantie d'utilisation optimale.

Or, parfois une seule opération dans un secteur peut empêcher par la suite l'utilisation du reste des terrains, en bloquant tout accès par exemple.

Donc, une superficie minimale sera requise pour les opérations d'urbanisation, de façon à ce que ces dernières soient guidées et conçues par et dans un souci d'intérêt collectif, après une réflexion sur l'organisation potentielle de la totalité des terrains disponibles.

Il ne pourra donc y avoir ni opération au coup par coup au gré d'opportunités foncières, ni gaspillage de terrains par des enclavements.

Les sites choisis pour les zones d'extension du village se trouvent en continuité directe du village, d'ores et déjà reliés à lui par des voies ou amorces.

Il ne s'agit donc que de comblements d'espaces interstitiels, pour les secteurs AUa, AUb et AUc, en périphérie des zones urbaines équipées, plus exactement des secteurs Ub.

L'aménagement du secteur AUd aura quant à lui comme effet de résorber l'asymétrie de l'urbanisation dont souffre l'entrée de village depuis Falkwiller, depuis la construction du lotissement des Tilleuls.

Les secteurs AUa à AUd seront donc soumis aux mêmes règles de construction que les secteurs Ub, puisqu'il s'agira de quartiers dont les caractéristiques architecturales et fonctionnelles seront guidées par les modes de vie actuels.

La zone AU comprend aussi des zones AU « strictes ».

Elles constituent une réserve foncière pour le plus long terme, leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU au moment opportun.

Trois zones AU « strictes » pourront être aménagées par voie de modification du PLU :

- le site de fonds de parcelles se trouvant entre les maisons du Sud de la rue de Mulhouse et la zone inondable de la Largue.  
Contrairement à d'autres espaces de localisation similaire, il n'est pas encore entamé par des constructions isolées.  
Son potentiel peut donc être sauvegardé en cas de besoins en foncier dans le village, mais son utilisation est subordonnée au fait de trouver un système d'accès et de desserte complet et économe ;
- une bande à l'Ouest de la salle polyvalente.  
Ce site présente la particularité d'inclure une propriété communale, qui pourrait éventuellement être mise à disposition d'une entreprise, notamment artisanale, si tel était le moyen de satisfaire une demande ;
- le site de vergers à l'angle de la rue de l'Orme et de la rue du 27 novembre.  
Cet emplacement préfigure la voie du développement possible du village à très long terme.  
En effet, les contraintes environnementales, dont hydrologiques, ne permettent pas d'envisager une extension significative de la commune dans d'autres directions.

## 11.2. Les spécificités

Toute opération dans les secteurs AUa et AUb doit porter au moins sur 40 ares.

Cela représente un aménagement en une ou deux opérations exactement pour le secteur AUa qui présente une superficie de 80 ares.

Si on estime à 20% la surface nécessaire à la voirie et aux espaces publics ou communs, les opérations en AUa peuvent se concrétiser par exemple :

- en deux opérations de 8 maisons ou une opérations de 16 maisons si on prend les hypothèses de maisons individuelles sur des parcelles de 4 ares ;
- soit dans le cas de logements collectifs, deux opérations d'une dizaine d'appartements ou une opération d'une vingtaine.

Quoi qu'il en soit la surface habitable dans le secteur AUa pourra atteindre 3200 m<sup>2</sup>.

Bien entendu, le nombre d'opérations dépendra de la non rétention foncière, et les opérations peuvent et devraient être mixtes, car il existe une diversité dans les types de logements demandés par la population et les statuts d'occupation souhaités.

Le secteur AUb couvre quant à lui 1,6 hectares, ce qui signifie qu'il peut être aménagé en une, deux, trois ou quatre opérations de la même taille que celles envisagées pour le secteur AUa.

Cependant, le secteur AUb comprend plusieurs terrains communaux.

Ceux-ci peuvent donc être plus particulièrement destinés à des aménagements d'intérêt collectif si des besoins ou demandes émergeaient, et si les capacités financières de la commune étaient suffisantes pour y répondre : aires de jeux et/ou de détente, équipement de type école, ....

En effet, ce secteur présente de plus les atouts précieux d'être très proche des autres équipements du village (école, périscolaire, église, mairie, parking) et d'y être relié par un cheminement piétonnier.

Le règlement affectant le secteur AUb prévoit donc la possibilité de réaliser des opérations au coup-par-coup s'il s'agit d'équipements publics.

Par ailleurs, le secteur AUb se trouvant dans le prolongement d'un sous-secteur Ub<sub>1</sub>, en bordure du ruisseau, et présentant les mêmes caractéristiques en matière d'humidité, aucune partie enterrée n'y sera admise.

Le secteur AUc joignant deux rues récemment urbanisées du village est d'une taille de 70 ares.

Il pourra être aménagé par opération de 20 ares, donc éventuellement en une, deux ou trois opérations (voire quatre pour les espaces résiduels).

Ce seuil a été choisi en raison de la configuration du secteur.

Il est essentiellement constitué de longues lanières.

Si une superficie plus importante était requise pour chaque opération, des problèmes de rétention foncière pourraient aisément empêcher tout aménagement dans le secteur.

Une cinquantaine d'ares dans ce secteur seront au total disponibles pour les constructions (lorsqu'on soustrait la part affectée aux voiries et espaces publics), soit :

- une dizaine de maisons en même temps sur des terrains de 4 ares,
- ou par petites opérations de 4 constructions comme ce qui a été réalisé avec succès par le passé ailleurs dans le village.

Dans tous les cas, la SHON maximale est de 2800 m<sup>2</sup> dans le secteur AUc, soit une dizaine de grands logements de quelque type qu'ils soient, ou entre vingt et quarante plus petits, mais dans la réalité il s'agira plus probablement d'un panel de tailles et de genres, ou de lotissements standards.

Enfin, le secteur AUd d'une superficie de 30 ares devra être entièrement consommé dans toute opération, car il ne permet d'accueillir qu'une demie-douzaine de maisons sur 4 ares, ou encore 4 maisons sur 6 ares chacune.

Il ne serait donc pas cohérent d'envisager son aménagement en plusieurs étapes puisqu'un aménagement d'ensemble est de toute façon requis.

La SHON peut s'élever à 1200 m<sup>2</sup> sur ce secteur.

## 12. Les zones agricoles et naturelles

### 12.1. L'agriculture et les contraintes

**La zone agricole A** englobe l'ensemble des surfaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est exclusivement réservée aux besoins des activités agricoles, cultures, mais aussi bâtiments agricoles et éventuellement sorties d'exploitation.

A Balschwiller, tous les besoins liés à l'activité agricole sont pris en considération, avec la possibilité d'adjoindre des logements lorsqu'ils sont indispensables.

La surface habitable par logement est encadrée, et ils sont limités à deux par exploitation, pour rester dans l'optique de cette condition.

Cependant, ce nombre tient compte des modalités de survie des exploitations à l'heure actuelle, dont le partage des charges et responsabilités.

Celui-ci est à l'origine de la coexistence de plusieurs exploitants.

De la même façon, l'article 7 du règlement de la zone agricole stipule que tout bâtiment doit être en recul par rapport aux limites séparatives d'une distance correspondant au minimum à sa hauteur et dans tous les cas d'au moins 4 mètres.

La taille des terrains disponibles en zone agricole permet en effet de mettre en place une telle disposition, visant à ménager des échappées visuelles dans le paysage et à diluer dans l'espace l'impact des constructions.

Toutefois, la pérennité des exploitations existantes doit être assurée, même si leur localisation ou leur mode de fonctionnement actuels ne sont pas forcément compatibles avec les exigences de l'article 7.

Ainsi, une dérogation est prévue pour les extensions des établissements agricoles existants à la date d'approbation du PLU, si toutefois cette extension se fait dans le prolongement des bâtiments actuels.

Dans ce cas, les constructions pourront être implantées sur limite séparative. Sinon, elles devront suivre la règle du recul minimal égal à la hauteur du bâtiment.

Des secteurs Aa, à vocation agricole, sont cependant inconstructibles.

Il s'agit d'une part d'un secteur entourant la zone inondable de la Largue.

Il est donc plus vaste que la zone définie par le PPRI, par précaution en cas de modification du régime des eaux dans un avenir même lointain.

Il ne serait en effet pas judicieux d'autoriser l'implantation de bâtiments à proximité de la zone inondable :

- pour une raison d'extension potentielle de cette zone dans la réalité,
- mais aussi pour garantir l'éloignement des risques de pollution,
- et ne pas contrarier le système d'écoulement des eaux par une imperméabilisation des sols à proximité de la zone inondable.

Par ailleurs, une bande inconstructible Aa traverse l'Ouest du ban communal. Elle couvre les sites agricoles compris entre le tracé de la déviation prévue au schéma directeur du Sundgau et les forêts.

En effet, le principe du tracé de cette route inscrit au schéma directeur doit être pris en compte dans le PLU, c'est-à-dire que sa faisabilité doit être préservée, de toute construction notamment.

Cependant il ne peut s'agir, à l'échelle de la carte de destination des sols du schéma directeur, d'une localisation parcellaire précise et définitive.

Par conséquent, il est souhaitable de ménager un espace plus vaste pour anticiper une variation du tracé final par rapport à celui présenté dans le schéma directeur.

Cet espace ne peut se localiser plus près des habitations, la route ne peut donc qu'être éventuellement décalée vers l'Ouest.

Si elle devait empiéter dans les espaces forestiers, elle ne se heurterait pas à la présence de constructions car ces derniers sont classés au PLU en zone à vocation naturelle, donc de fait inconstructible.

## 12.2. Les forêts et les étangs

De façon générale, **les zones naturelles et/ou forestières N** comprennent les sites à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont donc considérés comme zone naturelle tous les massifs forestiers du ban de Balschwiller.

Seules les installations liées à la présence de la forêt y seront admises. Pour cela elles devront en sus être de faible hauteur, pour prévenir une éventuelle réutilisation à d'autres fins que celles prévues par le règlement.

Il n'est pas souhaitable de classer les massifs forestiers de la zone naturelle au titre d'une protection qui empêcherait tout défrichement.

En effet, certaines portions de forêts sont communales, et les forêts privées ne risquent pas d'être défrichées pour implanter des constructions sauvages car elles sont très éloignées du village.

De plus, la possibilité de défrichement doit être laissée en cas de catastrophe naturelle comme cela a été le cas après la tempête de 1999.

Il n'est pas nécessaire non plus, vu le type et la taille des constructions susceptibles d'être implantées en zone N, de fixer des règles de prospect.

D'autres secteurs à vocation naturelle sont repérés.

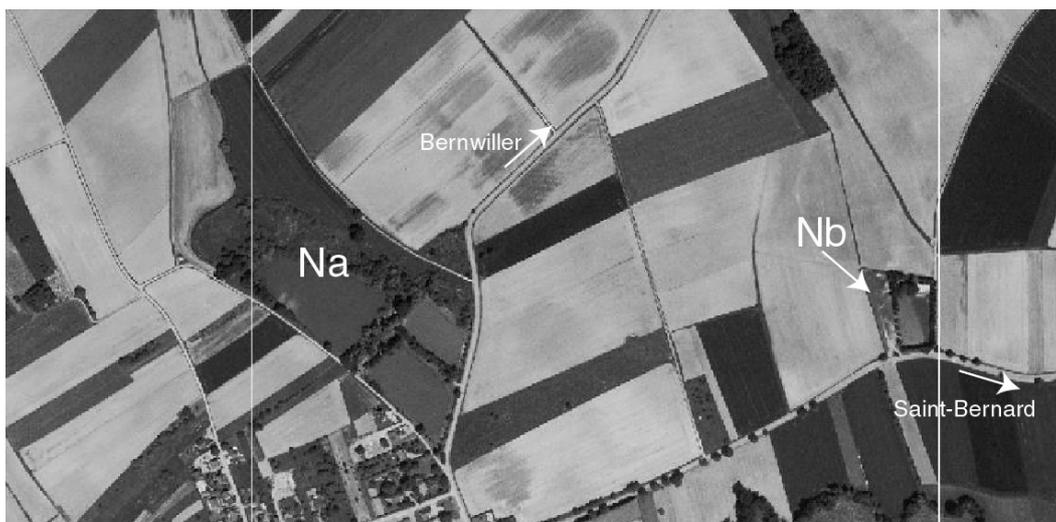
Il s'agit des sites accueillant des étangs existants.

Un seul site d'étangs n'est plus aménageable car il est inclus dans la zone inondable de la Largue, il n'est donc par repéré.

Leur affectation sera celle d'un espace naturel inconstructible, mais les aménagements liés à l'existence des étangs seront permis, dans la limite d'un petit abri par étang pour :

- ne pas entraver la poursuite des activités de pêche pour lesquelles les étangs ont été créés,
- mais circonscrire strictement les aménagements à une utilisation de loisirs privés.

Ces secteurs d'étangs sont les secteurs Na du PLU, mais l'un d'entre eux se distingue, il sera donc repéré comme un secteur Nb.



En effet, dans ce secteur, la présence d'étangs a généré un service de restauration basée sur le produit de la pêche.

Il est important que la possibilité de poursuite de cette activité économique dans le secteur soit assurée.

Pour cela, la règle de hauteur précitée est assouplie pour le secteur Nb, et la limite portée à 8 mètres.

Cette élévation permet d'aménager des locaux satisfaisants pour les besoins commerciaux, ne dépassant toutefois pas une hauteur d'arbres.

## 13. La préservation et la mise en valeur de l'environnement

### 13.1. La prévention des risques naturels

La délimitation du secteur Aa (333 hectares) permet de :

- protéger les sites des **prairies humides** se trouvant dans la zone inondable de la Largue de toute construction ;
- garantir un recul des constructions par rapport aux **lisières forestières**.

En effet, les abords des forêts sont tous couverts par des secteurs Aa, il n'y aura donc pas de constructions à proximité des lisières forestières.

Il n'est cependant pas possible d'imposer un recul des constructions par rapport aux lisières forestières en zone naturelle N, car cette zone ne recouvre que des forêts.

Un tel recul induirait un défrichement d'un diamètre important pour toute construction, même de très petite taille.

Le règlement du secteur Aa intègre les prescriptions du **PPRI**, puisqu'il s'agit du secteur du PLU concerné par la zone inondable de la Largue.

Seules quelques utilisations du sol sont permises et sous certaines conditions.

Par ailleurs, les dispositions du **PPR** « Mouvements de terrain » sont également rappelées dans le règlement des zones concernées, A et N, même si le PPR comme le PPRI s'appliquent de fait à toute autorisation.

La contribution de la commune au renforcement de ces mesures s'exprime dans :

- l'interdiction de créer de nouveaux **étangs** sur tout le ban communal ;
- le classement des deux **roselières** (5 hectares) en éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.  
Celui-ci vise à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».  
Ce classement, pour raisons paysagères, permet par la même occasion de conserver intact le maillage de milieux contribuant à l'épanchement et l'épuration de la rivière ;
- en effet, toutes les **ripisylves** de la Largue, du Soultzbach et de leurs principaux affluents, sont protégées quant à elles par un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.  
Il a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en entraînant le rejet de plein droit de toute demande de défrichement quel que soit le propriétaire concerné. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et

abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumis à autorisation préalable du Maire (sauf dans le cas d'un plan de gestion en vigueur).

Les ripisylves devront être maintenues, même dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- de plus, dans ces zones, une **bande inconstructible** de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau est instaurée.  
Elle est ramenée à 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau pour les zones agricoles et naturelles, puisqu'elles ne sont pas appelées à être urbanisées.

### 13.2. La prévention des nuisances

Les zones urbaines et à urbaniser n'admettront pas d'aménagement susceptibles d'engendrer des risques et/ou nuisances pour les habitants.

Ainsi, même si le développement des activités économiques est possible dans le village :

- il ne pourra s'agir d'entreprises à l'origine de pollutions atmosphériques, sonores, ou visuelles ;
- ni de nouvelles exploitations agricoles.

Plusieurs dérogations à des règles sont en effet instituées afin que les exploitations existantes, même en zone urbaine, puissent poursuivre leurs activités dans les meilleures conditions.

Donc, s'il devait y avoir de **nouvelles exploitations**, celles-ci pourraient trouver un site d'accueil hors du village sur plus de 380 hectares de zone agricole constructible.

Toutefois, un recul de 200 mètres sera exigé par rapport aux zones urbanisées ou urbanisables, pour prévenir d'éventuels nuisances et conflits, dans l'immédiat mais aussi à plus long terme si le village se développait encore au-delà des limites actuelles.

Dans l'espace agricole, les constructions devront de plus respecter un recul par rapport aux voies de circulation.

Ce dernier sera d'au minimum 50 mètres de l'alignement des RD, afin de ne pas favoriser une éventuelle **réaffectation des bâtiments** vers un usage non agricole, encouragée par la proximité d'une route.

Les impacts sont alors paysagers mais ces transformations affectent également parfois les conditions de circulation sur la route départementale, selon la nouvelle fonction des bâtiments.

Pour une raison similaire, un recul de 10 mètres est imposé par rapport aux autres voies, communales ou chemins d'exploitation, qui permet également de ménager les espaces nécessaires aux manœuvres des machines agricoles.

D'ailleurs, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est limitée dans le temps, dans l'espace agricole, afin également d'éviter les cas de réutilisation des bâtiments pour d'autres usages.

D'autres dispositions sont prises sur le territoire communal pour des motifs à la fois de sécurité de la population et de préservation du paysage urbain :

- la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à une **démolition** sur la parcelle concernée.  
Cette mesure est principalement instaurée à destination des granges.  
La volonté communale est de les réutiliser afin de conforter l'offre de logements par renouvellement urbain, mais dans certains cas leur état sanitaire peut justifier des mesures d'élimination.  
De plus, certains bâtiments peuvent parfois, par leur présence, empêcher des conditions d'accès satisfaisantes aux terrains ;
- compte tenu de la pluviométrie et des probabilités d'enneigement du village, les **toitures**, en pente pour assurer un écoulement efficace des eaux, devront s'apparenter à des couvertures traditionnelles.  
Le type de celles-ci était en effet déterminé par les conditions météorologiques de la région.  
Une dérogation est cependant prévue pour permettre le développement de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires à la place des tuiles, ou toitures-terrasses végétalisées en secteur Ub).

Enfin, les normes d'isolation acoustique (double vitrage,...) sont rappelées dans le règlement pour les maisons se situant à proximité de la RD103.

### 13.3. La maîtrise des déplacements

Une série de mesures complémentaires sont prises pour fluidifier et sécuriser la circulation automobile et piétonne dans le village, compte tenu de son développement potentiel :

- toute opération dans un secteur d'extension devra être compatible avec un système de **desserte** économe et cohérent de tout le secteur.  
Ce principe de desserte sera aussi celui qui apportera une plus-value au réseau viaire du village, c'est-à-dire qui sera potentiellement profitable à d'autres habitants que ceux du secteur ;
- un emplacement est réservé par la commune pour assurer un bouclage complet des voies de circulation dans les alentours des secteurs d'extension.  
L'effet de l'inscription de cet **emplacement réservé** est le gel des terrains qui en sont couverts, sauf pour la réalisation de la section de voirie projetée ;

- les **accès** à une parcelle ne pourront dépasser 6 mètres de largeur. Ils seront ainsi clairement délimités, surtout dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou de collectifs ;
- la création d'**impasses** est fortement restreinte : elles ne pourront concerner que 4 logements au maximum et devront présenter une largeur d'au moins 4 mètres en zone urbaine et 5 mètres dans les secteurs d'extension. Cette différence est due au fait que certaines impasses sont déjà en cours d'aménagement en zone urbaine, il n'est pas souhaitable d'empêcher leur achèvement ;
- les nombreux et originaux **cheminements pour piétons** dans le village sont repérés et pérennisés. Il ne pourra être fait un autre usage des terrains sur lesquels ils se trouvent, et leur utilisation ne pourra être entravée par quelque aménagement que ce soit ;
- au minimum 2 places de **stationnement** sont exigées pour chaque logement, et une place supplémentaire pour 2 logements doit être prévue dans les groupes d'habitation.

Ces normes tiennent compte de l'augmentation du nombre moyen de véhicules par foyer, et des besoins des visiteurs éventuels.

De plus, les maisons individuelles devront disposer d'une place aisément accessible depuis la rue, pour tenter d'enrayer le phénomène de stationnement dangereux sur l'espace public.

Une dérogation pour les clôtures est alors prévue dans l'article 6, réglementant le recul des constructions par rapport aux voies.

La distance de recul minimale, si la clôture n'est pas sur limite, n'est pas imposée, ceci afin de pouvoir laisser toute latitude à l'organisation du stationnement privé en contiguïté de la rue.

Par ailleurs, les alignements d'arbres le long des routes ne sont pas protégés, malgré leur appartenance au réseau d'écosystèmes interdépendants du ban communal.

En effet, toutes les possibilités de réalisation de travaux de sécurisation des routes par les services de l'Etat doivent être laissées.

## **13.4. La protection du paysage et des espaces naturels**

### **13.4.1. Les constructions**

La densification des espaces urbains doit s'accompagner de mesures compensatoires pour l'insertion paysagère des constructions dans le cadre villageois :

- l'implantation sur limites séparatives permise uniquement pour les bâtiments annexes.  
Pour les bâtiments principaux, l'importance du retrait par rapport aux propriétés voisines sera proportionnelle à la hauteur du bâtiment ;
- une hauteur totale des bâtiments correspondant à un maximum de 3 niveaux avec combles, même si les immeubles existants peuvent être aménagés au-delà de cette limite ;
- des bâtiments d'habitation qui ne pourront dépasser 20 mètres de long, pour demeurer compatible avec un environnement rural.  
Des opérations comportant plusieurs bâtiments de volume réduit sont donc préférées à des aménagements de type « barres » ;
- des clôtures qui ne seront pas de nature à cloisonner ou dégrader le paysage urbain (pas de murs pleins) ;
- un recul suffisant des constructions par rapport aux voies pour aménager l'espace frontal en stationnement ou espace vert entretenu ;

### **13.4.2. Les espaces libres**

Balschwiller se distingue actuellement par la proportion importante des espaces verts sur les parcelles, et le souhait de la commune est de proroger cette spécificité.

Par ailleurs, les opérations d'urbanisation sont susceptibles d'affecter des vergers. Un seul secteur de la zone AU se trouve sur le site d'un verger résiduel, mais des espaces interstitiels urbanisables de la zone urbaine comprennent aussi des vergers.

Ainsi, au moins la moitié de chaque parcelle devra être végétalisée, sauf dans les quartiers anciens où cette proportion est ramenée à un cinquième compte tenu de la présence d'un nombre plus important de cours.

Pour compenser la disparition éventuelle des fruitiers des vergers, toute construction devra plus précisément encore s'accompagner de plantations autochtones.

De plus, en sus de ces dispositions qui s'appliquent sur chaque parcelle, dès qu'une opération d'aménagement atteindra 50 ares, au moins 2% de sa superficie devra être consacrée à des espaces verts.

Cela représente par exemple au minimum 100 m<sup>2</sup> pour une opération de 50 ares, augmentés d'environ 2000 m<sup>2</sup> au moins pour les plantations obligatoires sur chaque parcelle.

#### **13.4.3. Les espaces agricoles**

L'accompagnement végétal obligatoire est étendu pour la zone agricole également, donc généralisé à tout le ban communal.

De plus dans cette zone, le mitage de l'espace par les constructions devrait être évité par une superficie minimale exigée de 70 ares pour toute sortie d'exploitation. En effet, le site d'accueil doit être suffisamment vaste pour être techniquement compatible avec la mise en place d'un système d'assainissement individuel dans cette zone qui ne sera pas desservie par les réseaux publics.

La configuration des terres agricoles et la taille de l'espace utilisable permettent à Balschwiller de fixer une surface minimale suffisante pour les sorties d'exploitation, pour prévenir tout besoin d'espace supplémentaire pour quelque raison que ce soit.

Les bosquets de taille significative de l'espace agricole seront protégés au titre de l'article L.130-1, pour la diversité des écosystèmes et du paysage à laquelle ils contribuent.

Ainsi, des échantillons de tous les milieux naturels du ban communal sont préservés, et les liaisons écologiques Nord-Sud et aussi Est-Ouest sont maintenues.

#### **13.4.4. Le patrimoine**

Par ailleurs, des éléments symboliques de l'histoire du village sont identifiés comme éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.123-1-7 :

- tous les calvaires du ban communal ;
- le monument aux morts se trouvant à l'angle des rues des Vosges et du 27 novembre ;
- le lavoir de la rue de Mulhouse.

La présence de ces constructions devra être maintenue, mais elles pourront subir des travaux de restauration ou réparation.

Trois des calvaires présentent la particularité d'être ornés de deux Tilleuls remarquables par leur importance et leur charge symbolique :

- rue des Vosges ;
- rue Saint-Antoine ;
- en secteur Aa près de Buethwiller.

Les six arbres devront être conservés comme le monument qu'ils accompagnent.

La maison 'Johann' située 22 rue de Mulhouse figure la maison à préserver comme témoignage des caractéristiques architecturales du village ancien.

Son classement au titre de l'article L.123-1-7 implique que devront être conservées :

- la visibilité de ses colombages ;
- la multiplicité de ses toitures.



La protection de ces édifices du passé nécessite l'instauration d'un permis de démolir sur tout le ban communal.

En effet certains d'entre eux, notamment les calvaires, sont disséminés dans toutes les zones.

Enfin, la maîtrise des conditions de développement du village passe par un certain phasage dans le temps des capacités de croissance : sur un total de 6,1 hectares de zones AU, 3,4 hectares, soit un peu plus de la moitié, sont urbanisables dans le cadre du PLU.

## **14. Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement**

### **14.1. Les effets de la croissance**

#### **14.1.1. L'expansion**

Quelle que soit la distribution des capacités d'accueil dans le temps et l'espace, les orientations du PLU rendent possible la disparition de 6,1 hectares d'espaces pour l'instant végétalisés, au profit de constructions.

Il s'agit actuellement de champs, prés, vergers, ou jardins en fonds de parcelles.

On peut envisager les estimations suivantes pour des maisons sur 4 ares de terrains chacune et pour 2,5 personnes par foyer :

- dans le cadre du PLU, c'est-à-dire sans procédure de modification :

Les secteurs AUa à AUd auraient une capacité d'accueil d'une soixantaine de maisons, soit environ 150 personnes. Ils comprendront également au moins un hectare d'espaces verts privés, et au moins une soixantaine d'ares d'espaces verts publics.

- par l'intermédiaire d'une modification du PLU :

Pourront se rajouter 2,7 hectares de zones AU « strictes », soit des impacts un peu moindres que ceux des secteurs AUa à AUd.

#### **14.1.2. La densification**

On peut évaluer à environ 9 hectares les surfaces libres en zone U, jardins, potagers, cours, ....

On peut considérer que 25% sont utilisables pour des constructions pendant la durée de vie du PLU, soit un peu plus de 2 hectares.

On ne décompte pas d'espaces pour les voiries en zone U puisqu'elles existent déjà. Donc cette surface peut permettre d'accueillir 50 maisons sur 4 ares. Cela représente une centaine de personnes.

Il est évident que toutes ces simulations ne seront pas concrétisées telles quelles en réalité.

En effet, donner la possibilité de construire ne signifie pas que cette opportunité sera forcément saisie, ou même que la demande de terrains de construction sera constante.

Ces chiffres peuvent également être minimisés du fait que certains secteurs comme le secteur AUb ne seront probablement pas consommés uniquement pour de l'habitat.

#### **14.1.3. Les équipements publics et privés**

On peut considérer qu'il se produira, avec le phasage dans le temps, une rotation des utilisateurs de certains équipements, comme l'école par exemple.

Si tel n'était pas le cas, la croissance pourrait être maîtrisée encore par le maintien des zones AU « strictes » en l'état, jusqu'à ce que la situation soit jugée plus appropriée.

Cependant, l'impact le plus significatif, quel que soit le rythme de croissance du village, sera l'augmentation du nombre de véhicules en circulation.

Toutes les précautions ont été prises à l'échelle communale pour gérer leurs flux dans les meilleures conditions, et même permettre les modes de déplacements alternatifs.

Cependant, les mesures les plus efficaces pour lutter contre la pollution atmosphérique liée à l'utilisation des voitures ne sont pas du ressort de la commune :

- mode de transports en commun attrayant ;
- modification des modes de vie ;
- sensibilisation à la protection de l'environnement ;
- développement de technologies alternatives.

Le secteur de Balschwiller ne subit pas de pollutions atmosphériques d'origine industrielle et ne les subira pas du fait des orientations du PLU.

En effet, aucune zone n'est spécifiquement réservée aux activités économiques et celles qui seront admises en zone urbaine devront être compatibles avec le voisinage des habitations.

#### **14.1.4. L'équilibre intercommunal**

Les entreprises, même artisanales, qui pourraient s'implanter au sein du tissu urbain de Balschwiller, pourraient profiter aux communes alentours également, comme c'est déjà le cas.

Ces bénéfices s'estiment en termes de services à la population mais aussi d'emplois.

Les possibilités de développement résidentiel de chaque commune sont maintenues, puisque les choix de Balschwiller en matière d'extension restent dans le cadre défini par le schéma directeur du Sundgau.

Celui-ci prévoit les possibilités d'extension de chaque commune de son aire, pour équilibrer le développement à l'échelle du Sundgau.

Pour Balschwiller, il autorise une extension de 10 hectares, augmentés de 30% pour anticiper les phénomènes de rétention foncière, soit 13 hectares au total.

Mais, ces 13 ha de développement sont alloués à partir d'un périmètre fixé par le schéma directeur, le « périmètre aggloméré initial ».

Ce périmètre ne correspond pas à la zone déjà urbanisée du village à l'heure actuelle, il est plus réduit.

Donc un certain nombre d'espaces déjà construits seront considérés comme des extensions en terme de superficie.

Les possibilités d'extensions réelles, c'est-à-dire sur des terrains pour l'instant vierges de constructions, sont d'autant plus limitées.

Elles sont reflétées par les zones AU et secteurs AUa à AUd, et sont donc respectueuses de la distribution spatiale de la population demandée par le schéma directeur.

## **14.2. Les sites à surveiller**

### **14.2.1. Natura 2000**

Balschwiller est concernée par un Site d'Intérêt Communautaire (SIC) du réseau européen Natura 2000, représenté par la carte ci-contre.

Il se situe dans la zone inondable de la Largue.

Ainsi les orientations du PLU :

- ne nécessitent aucune évaluation environnementale car le classement en secteur Aa, agricole inconstructible, ne peut engendrer des effets affectant de façon notable le site ;
- n'impliquent pas non plus qu'une étude d'incidences soit réalisée pour l'instant, car il n'y a pas de projets d'aménagement sur le site Natura 2000.

Ce site est entièrement inclus dans la zone inondable de la Largue représentée au plan de zonage.

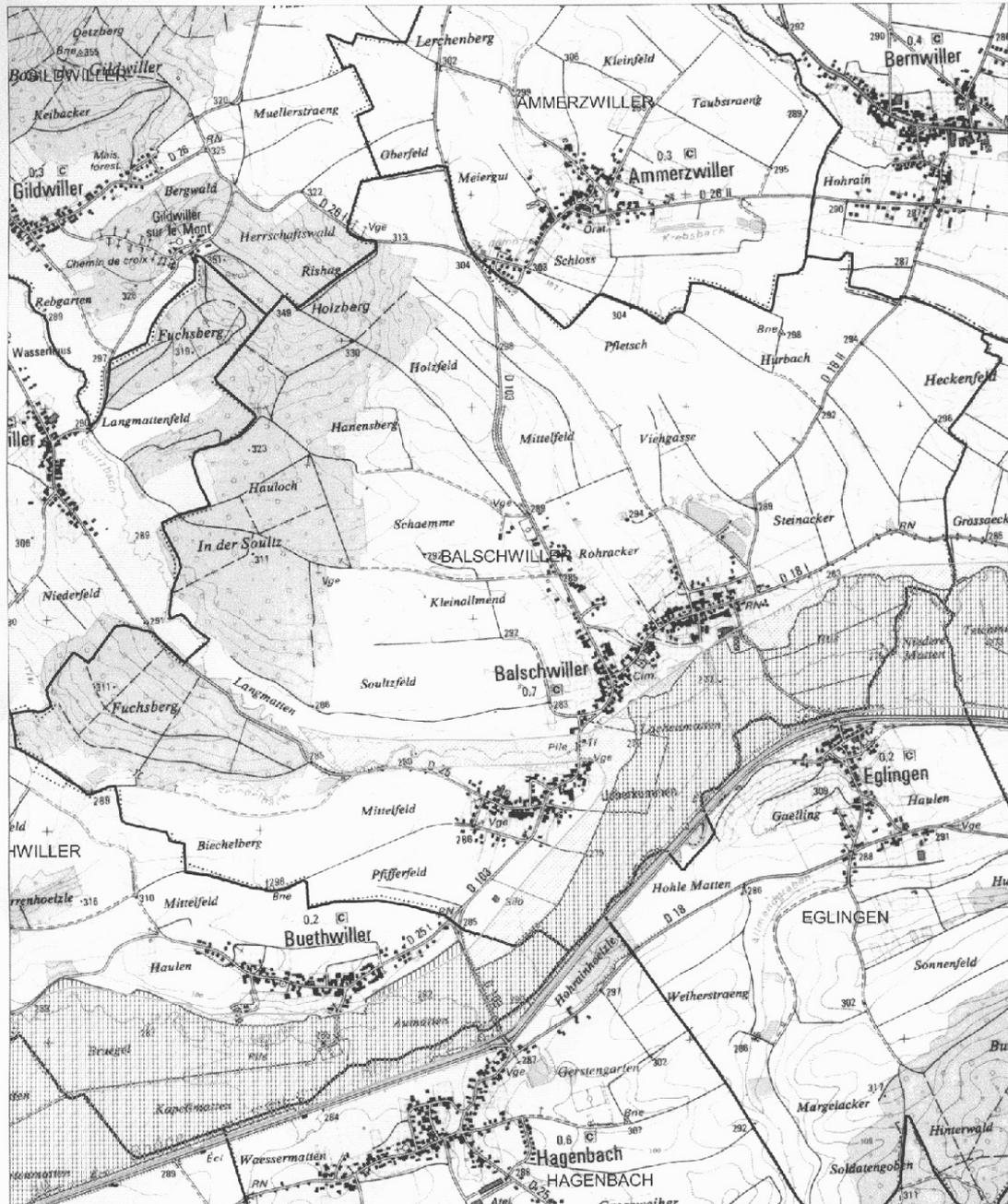
Le règlement du PLU le concernant est donc celui du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Largue.

Les occupations et utilisations du sol permises par ce dernier sont extrêmement restreintes.

Les restrictions sont d'autant plus importantes dans le PLU de Balschwiller que se superposent au règlement du PPRI les prescriptions du secteur agricole Aa, dans lequel il est interdit d'implanter des constructions sans lien avec l'activité agricole.

Ainsi, les seules exceptions à l'inconstructibilité sont relatives aux équipements d'intérêt public.

Si un projet de ce type voyait le jour, et pouvait avoir des effets sur le site Natura 2000, il serait préalablement soumis à une étude d'incidences indépendante du PLU.



Echelle : 1 / 25 000

16 juillet 2004

Scan 25 ©, BD CARTO ©, © IGN1998

### 14.2.2. Le voisinage des exploitations agricoles

A l'heure actuelle, plusieurs sites d'exploitations agricoles sont dénombrés dans le village, et repérés par les étoiles sur la carte ci-dessous :



Le nombre figurant dans les étoiles représente la distance minimale de recul nécessaire, en décembre 2005, entre les habitations des tiers et les bâtiments de l'exploitation.

Cependant, l'article L.111-3 du Code rural spécifie que :

« dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa (*les reculs précités*) peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme (...). »

Le PLU de Balschwiller ne prévoit pas d'appliquer de règles de recul plus importantes, pour les périmètres classés en zone urbaine, que les règles de prospect qui sont fixées en Ua et Ub.

En effet, les exploitations se trouvent dans des secteurs qui se sont d'ores et déjà densifiés.

La population est informée par le plan de zonage du PLU de la localisation des exploitations agricoles en 2005.

Il n'est pas souhaitable de figer des périmètres de recul importants compte tenu du fait que toute exploitation peut disparaître ou réduire ses activités.

L'interdiction définitive de construire dans des périmètres de recul, alors que l'intensité des éventuelles nuisances peut varier, irait à l'encontre des principes de densification du tissu bâti par remplissage des dents creuses, et de renouvellement urbain.

Il n'y aura en zone urbaine que des opérations de réutilisation de bâtiments anciens ou de constructions dans les espaces vacants.

Aucun secteur d'extension AUa à AUd n'est compris dans un périmètre de recul actuel, et la profondeur de la zone urbaine par rapport aux voies ne permet pas d'envisager des extensions du village en double ou triple profondeur, à proximité des exploitations en place.

Les risques de nuisances seront donc à estimer par chaque pétitionnaire au moment des permis.