



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GALFINGUE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
du 27 décembre 2019.

M. Christophe BITSCHENE, le Maire

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Agence de Colmar

52 rue du Prunier
68000 COLMAR - FRANCE
Tél : 03 89 41 23 74

Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Colmar
52 rue du Prunier
68000 COLMAR - FRANCE
Tél : 03 89 41 23 74

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page : A-2/18
0			OTE - Fabienne OBERLE F.O.			
LD						

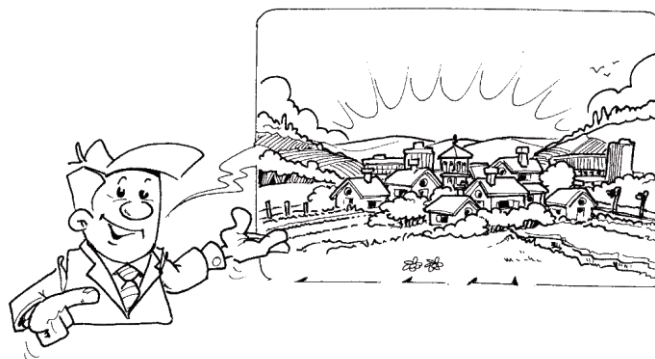
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

Document de planification qui exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme, il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village
voulons-nous
habiter
et transmettre
à nos enfants ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement ;
d'équipement ;
d'urbanisme ;
de paysage ;
de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat ;
les transports et les déplacements ;
les réseaux d'énergie ;
le développement des communications numériques ;
l'équipement commercial ;
le développement économique
et les loisirs ;
retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs de développement retenus par les élus de Galfingue s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

A Mieux vivre ensemble à Galfingue

- | | |
|----------------|--|
| Orientation 1. | Préserver le caractère rural du village |
| Orientation 2. | Diversifier l'offre de logements pour favoriser un parcours résidentiel complet |
| Orientation 3. | Assurer un juste équilibre entre l'évolution à l'intérieur du village et les extensions urbaines |
| Orientation 4. | Valoriser l'espace communal Rue du 25 novembre |
| Orientation 5. | Permettre l'implantation de commerces et/ou de services de proximité |
| Orientation 6. | Adapter l'accessibilité aux équipements pour les personnes à mobilité réduite |
| Orientation 7. | Conforter les équipements existants |
| Orientation 8. | Encourager la pérennisation des activités agricoles |

Orientation 9. Anticiper les évolutions des besoins en stationnement

Orientation 10. Renforcer la desserte numérique

B Dans une démarche éco-responsable

Orientation 1. Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

Orientation 2. Préserver les espaces boisés

Orientation 3. Préserver le fonctionnement écologique et la richesse écologique du territoire

Orientation 4. Garantir l'intégration paysagère des nouvelles opérations et constructions

Orientation 5. Traiter les lisières urbaines du village

Orientation 6. Permettre les constructions écologiques et favorables aux économies d'énergie

Orientation 7. Développer le réseau de liaisons douces inter-quartiers et vers les équipements publics

Orientation 8. Valoriser les espaces agricoles

Orientation 9. Veiller à la qualité des entrées du village

Orientation 10. Prendre en compte le risque d'inondation

A Mieux vivre ensemble à Galfingue

Orientation 1. **PRESERVER LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE**

L'attractivité du village évolue au rythme des réalisations d'opérations d'aménagement et de constructions nouvelles disponibles.

En effet, Galfingue a connu depuis les années 1980 une progression très rapide de sa population, liée à un développement important de l'offre de logements. Celle-ci s'est en effet traduite par la construction de plusieurs lotissements en périphérie nord et sud. Plus récemment, cette offre a été complétée par une opération nouvelle au nord-ouest du village.

Si ces opérations ont permis de conforter le dynamisme de la commune, il n'en demeure pas moins qu'une progression trop rapide du village créerait des déséquilibres préjudiciables à la qualité de vie des habitants actuels et futurs. Par ailleurs, ces opérations nécessiteraient des investissements complémentaires en équipements et réseaux structurants qu'il n'est pas souhaitable pour la commune de devoir supporter.

C'est pourquoi, les élus s'inscrivent dans une volonté de maîtrise de l'évolution du village en limitant ses possibilités d'extension. L'objectif est d'adapter la dynamique d'accueil de nouveaux habitants à la configuration rurale de Galfingue.

A l'horizon 2033, elle souhaite ainsi permettre la création d'environ 130 logements sur le territoire communal, pour :

- tenir compte du desserrement des ménages (le nombre moyen de personnes par logement diminue très régulièrement, tout comme dans l'ensemble du territoire national)
- prendre en compte les besoins de renouvellement du parc (reconstruction de logements trop anciens)
- accueillir environ 200 personnes supplémentaires (sur la base de 2.3 personnes par logement).

Cet objectif démographique contribuera également à pérenniser les équipements publics existants, et plus particulièrement l'école, qui participe pleinement à la vie d'un village.

Orientation 2. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET

Le tissu urbain de Galfingue repose très largement sur une offre d'habitat individuel, de type pavillonnaire. Toutefois, la domination du modèle de la maison individuelle ne permet pas de répondre aux besoins de tous.

C'est pourquoi, la commune souhaite favoriser la diversification du parc de logements, afin notamment de permettre à chacun, quel que soit son âge ou ses revenus, de trouver un logement adapté.

Cet objectif vise notamment à favoriser une offre :

- susceptible de favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles avec de jeunes enfants, en cohérence avec la croissance démographique attendue ;
- adaptée aux évolutions démographiques (vieillesse de la population, densification des ménages) ;
- qui tienne compte de l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter (entrée dans le monde du travail plus tardive, exigences en matière de confort et de coût du logement, ...) ;
- diversifiée en termes de taille de logements.



L'aménagement du secteur du « Cœur du Village », porté par la collectivité, s'inscrit pleinement à cet objectif. En effet, la part de logements attendue dans ce secteur, sur la base d'une densité minimale recherchée de 25 logements par hectare, exprime clairement la volonté de la commune de conforter l'offre de logements au cœur même du village, dans un secteur proche des équipements existants et futurs.

De plus, ces objectifs de diversification se traduiront également de la manière suivante :

- Viser une densité minimale de 20 logements par hectare pour les opérations d'aménagement groupé, qu'il s'agisse de comblement de dents creuses de dimensions significatives ou d'extension du village ;
- Une répartition plus équilibrée des logements à créer entre habitat collectif, habitat intermédiaire¹ et habitat individuel ;

¹ L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés.

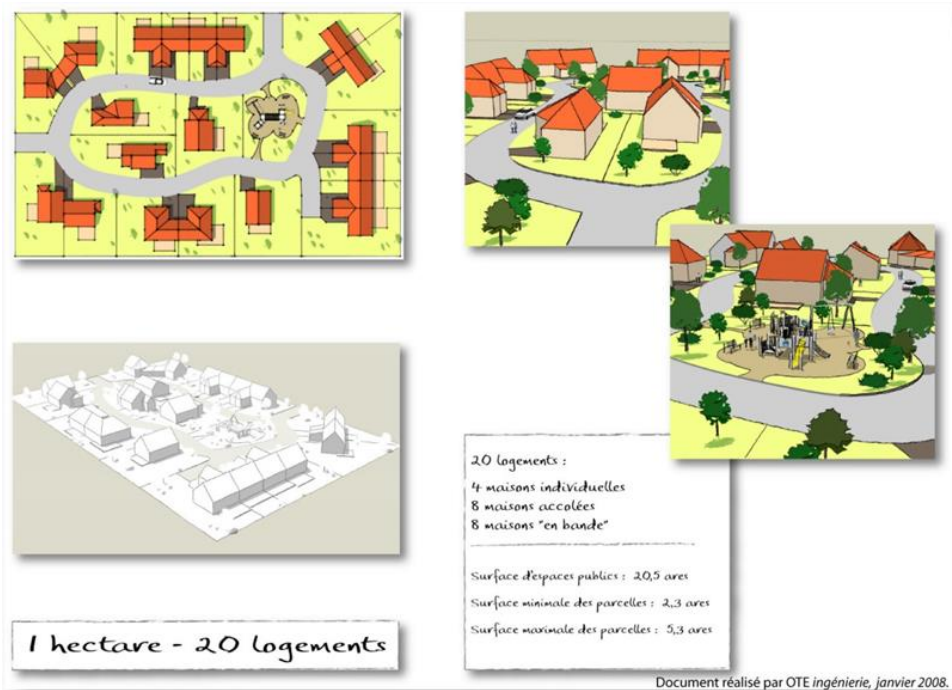


Schéma illustrant l'urbanisation d'un secteur d'une superficie de un hectare, proposant une mixité des types de logements

Orientation 3. ASSURER UN JUSTE EQUILIBRE ENTRE L'EVOLUTION A L'INTERIEUR DU VILLAGE ET LES EXTENSIONS URBAINES

Cette offre nouvelle de logements sera assurée de façon équilibrée :

- au sein du tissu urbain existant
 - en mobilisant, au mieux, les espaces non bâtis situés dans l'enveloppe du village,
 - en facilitant les possibilités d'évolution du bâti existant par des dispositions réglementaires adaptées,
- dans des secteurs d'extension dont les principes d'urbanisation permettent d'assurer une diversité d'habitat.

3.1. VALORISER LE POTENTIEL FONCIER EXISTANT DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Il s'agit, de permettre le comblement des « dents creuses » (c'est-à-dire des terrains « non bâtis »), localisés à l'intérieur du village.

En effet, ces terrains constituent de réelles potentialités de développement de logements, sans aucun impact sur les finances locales, dans la mesure où ils sont déjà desservis par les réseaux.

Par ailleurs, mais plus marginalement, la création de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine se traduira également par les possibilités de réhabilitation de granges ou la transformation de bâtiments existants vers des usages d'habitat.

3.2. DANS LE RESPECT DU CARACTERE RURAL DE GALFINGUE

La mobilisation du « gisement de foncier » existant à l'intérieur du village se fera en anticipant les impacts potentiels des opérations de construction sur :

- les flux de circulation,
- les besoins en stationnement,
- le paysage urbain,
- le cadre de vie des quartiers existants

afin de préserver le caractère rural du village.

3.3. RESTER DANS LA CONTINUITÉ DE L'URBANISATION ACTUELLE EN FAVORISANT LA CENTRALITÉ DU VILLAGE

De plus, afin d'assurer une évolution cohérente du village, la commune souhaite veiller à la localisation des extensions urbaines et à leur phasage dans le temps.

Celles-ci seront localisées en continuité immédiate avec le tissu urbain existant pour répondre aux objectifs suivants :

- connecter le ou les secteurs de développement au réseau viaire existant, en optimisant les voiries et réseaux « en attente » ;
- créer des cheminements piétons et cycles afin de pouvoir :
 - rejoindre la partie centrale du village, en particulier l'école, les services et la mairie ;
 - assurer des liaisons entre les différents quartiers.

Orientation 4. VALORISER L'ESPACE COMMUNAL RUE DU 25 NOVEMBRE

La commune dispose d'une emprise foncière d'environ 0.4 ha en plein cœur du village, au sud du carrefour Rue des Prés/Rue du 25 Novembre.

Afin de renforcer le pôle d'équipements du village (écoles, périscolaire, bibliothèque, atelier communal, salle communale), la commune souhaite valoriser ce site en tant qu'espace public.

Compte-tenu de sa localisation, il pourrait accueillir une nouvelle mairie, dans des conditions d'accessibilité et de fonctionnalité répondant aux besoins des habitants de Galfingue.

Une offre de logements diversifiée y sera également développée.

Orientation 5. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE COMMERCES ET/OU DE SERVICES DE PROXIMITE

Galfingue n'accueille à ce jour que peu d'activités économiques, et ne compte aucun commerce. Cette situation s'explique en grande partie par la taille démographique de la commune.

Toutefois, consciente de la nécessité de soutenir l'arrivée de commerces et/ou de services de proximité dans le village, la commune souhaite faciliter leur implantation.

Ils devront cependant rester compatibles et adaptées à la taille du village, en particulier pour ce qui concerne le stationnement, les nuisances potentielles de ces activités et la proximité d'habitations.

Orientation 6. ADAPTER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les parties anciennes des villes et villages sont sources de difficultés de circulation et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Consciente de la nécessité d'offrir à tous les habitants les mêmes niveaux d'équipements la commune s'engage à :

- développer l'accessibilité des équipements publics (mairie notamment) ;
- à faciliter l'accès aux transports en commun, en lien avec m2A.

Orientation 7. CONFORTER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Le territoire communal est doté d'un degré d'équipements qui permet de répondre aux besoins des habitants.

Aussi, la commune souhaite :

- compléter l'offre existante, en particulier par la création d'un espace de loisirs multi-activités, qui pourrait s'implanter dans le prolongement du terrain de football, Chemin de Hochstatt ;
- conserver une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants, en complément de l'ensemble des équipements existants à l'échelle de l'agglomération mulhousienne ;
- diffuser des espaces publics de proximité, notamment dans les secteurs d'extension.

Orientation 8. ENCOURAGER LA PERENNISATION DES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole participe à vie économique du village. Les exploitations agricoles de Galfingue, essentiellement céréalières, sont implantées dans et en dehors du village.

Afin de préserver l'activité agricole, la collectivité permet :

- de prendre en compte la présence d'exploitations agricoles au sein du village (évolutions des modes d'exploitation, mises aux normes des installations existantes...);
- d'assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- d'anticiper les évolutions et les transformations potentielles des structures agricoles.

Orientation 9. ANTICIPER LES EVOLUTIONS DES BESOINS EN STATIONNEMENT

L'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal va entraîner une augmentation du nombre de logements, et, par déduction, de besoins en stationnement des véhicules particuliers.

Ce besoin sera d'autant plus marqué lors des opérations de densification et d'optimisation du foncier existant et constructible.

La commune s'inscrit dans une démarche permettant :

- d'intégrer l'enjeu du stationnement lors des opérations de réhabilitations et d'extension ;
- de permettre la mutualisation des espaces de parking, lorsque les opérations le permettent, notamment au cœur du village dans le cadre de l'aménagement du site de l'ancienne ferme Schultz.

Orientation 10. RENFORCER LA DESSERTE NUMERIQUE



La commune bénéficie d'une desserte suffisante en communication numérique.

Elle s'inscrit dans les démarches régionales et intercommunales (et notamment le Plan de Développement de la Fibre Optique de m2A) d'amélioration de cette desserte. Celle-ci est en effet source d'attractivité pour son développement en privilégiant les connexions à très haut débit.

B Dans une démarche éco-responsable

La commune de Galfingue s'inscrit dans une stratégie de développement durable, à laquelle contribuent notamment les orientations retenues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

La collectivité souhaite en effet, à sa mesure, engager des démarches écoresponsables et diminuer les impacts environnementaux des activités communales mais aussi individuelles. Cette démarche s'apprécie en termes de responsabilité environnementale bien sûr, mais aussi en terme social et économique.

Il s'agit, non seulement de préserver l'environnement, mais également de contribuer à l'amélioration des conditions de vie des habitants ainsi qu'à la réalisation d'économies budgétaires.

Orientation 1. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La commune souhaite privilégier un développement harmonieux et économe du foncier en veillant à :

- inscrire le développement de l'habitat au sein de l'urbanisation actuelle en favorisant la notion de centralité du village ;
- s'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins ;
- viser une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations en zone d'extension. Cette densité est portée à 25 logements par hectare dans le secteur « Cœur de Village », qui constitue une dent creuse à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, qui doit être valorisée ;
- limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le Schéma de Cohérence Territoriale à 2.5 à 3 hectares, soit une consommation foncière annuelle de 0.31 ha à l'horizon 2033 (à comparer à la consommation annuelle de 0.39 ha enregistrée entre 2002 et 2018).

A ce titre, plus de 4 ha de zones initialement dévolues aux extensions urbaines dans le Plan d'Occupation des Sols devenu caduc, et non urbanisés, ont été reclassés en zone agricole. Par ailleurs, l'urbanisation du secteur « Cœur de village », par une densité plus forte que dans les secteurs d'extension, contribue à réduire les besoins en foncier en dehors des limites actuelles de l'espace urbanisé ;

- prévoir les secteurs agricoles constructibles pour permettre le développement des exploitations agricoles.

Orientation 2. **PRESERVER LES ESPACES BOISES**

La commune est particulièrement attachée aux espaces boisés existants, ceux-ci ne représentant qu'une part très limitée de la superficie communale (49 ha environ représentant moins de 10 % du territoire communal).

Ces espaces éloignés de la zone habitée (forêt du Kaufholz à l'ouest du territoire communal et Illfurthhoelzle à l'est) participent à la qualité de vie et au paysage communal.

Orientation 3. **PRESERVER LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE ET LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE**

Les espaces naturels de Galfingue sont situés dans un vaste espace agricole cultivé.

Le réseau hydrographique, relativement limité, constitué du Muehlenweiergraben et du Grenzingengraben, représente néanmoins un vecteur d'articulation entre les espaces boisés, les bosquets et les espaces agricoles, participant ainsi à une trame verte et bleue à l'échelle locale.

Par ailleurs, les espaces verts (jardins, cœurs d'îlots, ...) dans le village, ont également, dans une mesure plus limitée, un rôle de relais écologique.

La commune affirme sa volonté de préserver le fonctionnement écologique de ces espaces.

C'est dans ce cadre également qu'elle inscrit la préservation des boisements existant dans l'espace agricole de tout aménagement susceptible de remettre en cause leur existence, ainsi que leur extension par la création d'un verger communal et de l'acquisition de parcelles de forêt.

Orientation 4. **GARANTIR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES NOUVELLES OPERATIONS ET CONSTRUCTIONS**

La commune recherche un développement harmonieux du bâti au sein de l'espace urbanisé, mais également lors des opérations d'extensions urbaines qui s'inscriront dans la continuité de la zone existante. Elle prend tout particulièrement en compte le caractère vallonné de son territoire dans les choix de développement.

Il s'agit donc de :

- limiter la construction vers les points hauts du village ;
- permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti ;
- favoriser la réhabilitation des bâtiments existants, dans le respect des formes urbaines et architecturales ;
- mettre en valeur les espaces non bâtis qui contribuent aux espaces de respiration nécessaires au bon équilibre de la zone urbaine.

Orientation 5. TRAITER LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

Les limites extérieures des zones bâties, en contact avec l'espace agricole très ouvert nécessitent une attention particulière.

Il s'agit pour la commune :

- de gérer les transitions entre espace urbain et agricole ou naturel par une organisation qui assure la perméabilité entre les deux ;
- de proposer un traitement spécifique, marquant les zones de contact entre le village et ses limites, pour marquer une vraie lisière.

Ces espaces de transition pourront être traités par des aménagements "légers" ou prendre préférentiellement la forme d'espaces naturels ou d'espaces verts, privés ou publics.

Orientation 6. PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES ET FAVORABLES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

La commune souhaite permettre l'aménagement et les constructions favorables aux économies d'énergie et à l'efficacité énergétique des bâtiments en favorisant :

- l'implantation de projets d'urbanisme durable (constructions sobres en énergie et respectueuses de l'environnement, ...) ;
- l'éclairage public économe et la gestion adaptée des eaux de ruissellement ;
- l'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant.

Orientation 7. DEVELOPPER LE RESEAU DE LIAISONS DOUCES INTER-QUARTIERS ET VERS LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Galfingue est dotée d'un réseau viaire dense mais qui reste à améliorer pour créer des bouclages de voie, ou, du moins, des cheminements doux de manière à relier les espaces d'habitat et les services et équipements publics.

Aussi, la commune, dans le cadre des réflexions sur son développement urbain poursuit les objectifs suivants :

- développer le maillage de cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables) au sein du tissu urbain ;
- mettre en place des bouclages pour pallier les impasses, notamment pour les piétons/cycles ;
- assurer la continuité des itinéraires cyclables et/ou piétons, en particulier la liaison vers Heimsbrunn.

Orientation 8. VALORISER LES ESPACES AGRICOLES

Le paysage agricole ouvert du territoire communal présente un intérêt paysager de qualité, notamment en offrant des vues vers les Vosges, la Forêt Noire, et même vers les Alpes Suisses.

Aussi, la commune souhaite, tout en permettant le développement des activités agricoles sur les espaces qui leur sont dédiés :

- maintenir les espaces agricoles ouverts et propices à la valorisation agricole ;
- permettre l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles dans des secteurs adaptés aux besoins des exploitations, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux.

Orientation 9. VEILLER A LA QUALITE DES ENTREES DU VILLAGE

Les entrées « routières » vers le village sont relativement lisibles mais peu qualitatives car définies par des opérations d'habitat en contact direct avec l'espace agricole, les extensions de l'urbanisation (et le remembrement) s'étant progressivement réalisées sur des secteurs d'anciennes pâtures et, plus marginalement, de vergers péri-villageois.

C'est pourquoi, les élus souhaitent qu'à l'avenir, la perception des entrées de Galfingue soit prise en compte dans les futurs développements de l'urbanisation. C'est plus particulièrement le cas pour l'entrée sud depuis Spechbach.

Orientation 10. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Au-delà de prise en compte du risque d'inondation identifié en limite Est du territoire communal, la commune entend favoriser le maintien des surfaces non imperméabilisées dans le milieu urbain et en secteurs d'extension, pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.