



Communauté de Communes de la Vallée de Villé

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Grandes Orientations
Projet d'Aménagement et
de Développement Durables
(P.A.D.D.)**

DOCUMENT débattu par le Conseil Communautaire du

27 Février 2017



**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42
www.adeus.org
E-mail adeus@adeus.org

SOMMAIRE

Préambule

Introduction

I. Un territoire qui maîtrise son urbanisation : un développement urbain respectueux du paysage urbain et montagnard

II. Un territoire vivant et accueillant

Accueillir de jeunes familles sans oublier les aînés

Le nécessaire maintien des activités économiques, voire de leur développement

Encourager l'agriculture de montagne pour le développement économique de la vallée et la préservation des paysages

L'accueil touristique comme vecteur économique et image de marque

III. Un territoire de proximité : un bassin de vie à taille humaine

IV. Un patrimoine villageois et urbain à mettre en valeur

V. Une naturalité à préserver

Préserver les ressources et les espaces naturels

Limiter l'exposition aux risques

Accompagner la transition énergétique pour mieux faire face aux changements climatiques

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Communauté de Communes sur l'ensemble de son territoire. C'est le projet politique du PLUi.

« Le PADD 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. Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (L123-1-3 du Code de l'Urbanisme)

Il traduit une vision politique et sociale du territoire à l'échéance de 10 à 15 ans (horizon 2030) qui sera justifiée dans le Rapport de Présentation du PLUi au regard des éléments de diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement.

C'est le cadre de cohérence interne au PLUi. Ce sera un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique ou dans les Orientations d'Aménagement de et de Programmation du PLUi.

C'est également le cadre de référence dans le temps : ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans une nouvelle réflexion globale concertée sur le territoire.

INTRODUCTION

Fil conducteur du PADD : Préserver l'atout majeur du cadre de vie et des paysages de qualité de la vallée de Villé qui en fait son identité et son attractivité résidentielle et touristique

Conserver le dynamisme du bassin de vie de la vallée de Villé

Conforter les politiques de développement et d'aménagement déjà initiées depuis plusieurs années par la Communauté de Communes de par ses compétences multiples

Maintenir l'efficacité des actions concrètes en cours sur le terrain tant dans le domaine du développement du territoire que de la préservation des milieux agricoles, forestiers et naturels grâce à la synergie des acteurs aussi divers que les élus locaux, les associations, les agriculteurs,

Objectifs prescriptifs du SCOT de Sélestat :

De modération foncière et d'optimisation des espaces internes aux enveloppes bâties de référence avant d'imaginer des extensions

Densité en zone d'extension IAU, pondérable en fonction de la pente des terrains ou non desserte par le réseau d'assainissement :

- 30 log/ha à Villé et entre 70 et 75 hab/ha
- 20 log/ha pour les autres communes et entre 46 et 50 hab/ha

Communes	Surface en extension prévue par le SCOT (ha)
Albé	3
Basseberg	1
Breitenau	2
Breitenbach	4
Dieffenbach	5
Fouchy	5
Lalaye	3
Maisonsgoutte	3
Neubois	3
Neuve-Eglise	4
Saint Martin	2
Saint Maurice	2
Saint Pierre Bois	5
Steige	4
Thanvillé	3
Triembach	3
Urbeis	3
Villé	9
Total	64

A. UN TERRITOIRE QUI MAITRISE SON URBANISATION : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU PAYSAGE URBAIN ET MONTAGNARD

1. Orienter le développement urbain comme le dicte le SCOT de Sélestat avec comme pôle secondaire Villé, avec sa fonction de bourg centre

- Conforter le rôle de bourg centre de Villé (emplois, services, grands équipements) au centre de la Communauté de Communes
- Répartir la production de logements et d'équipements de manière cohérente et équilibrée en fonction de la taille des villages en utilisant les marges de manœuvre qu'offre le SCOT
- Respecter les objectifs du SCOT en matière de développement urbain (quotas de hors enveloppe urbaine)

2. Economiser le foncier grâce à une optimisation de la consommation foncière tout en respectant le cadre de vie et les formes urbaines existantes

- Mobiliser au maximum le potentiel foncier en centre-village et dans les ZA (dents creuses, cœurs d'îlot, friches, assiettes foncières des entreprises qui souhaitent s'agrandir) pour rentabiliser les réseaux existants et renforcer le maillage urbain
- Calibrer le foncier d'activités en fonction des besoins et des disponibilités foncières village/village (friches à reconvertir,...)
- Dans le respect des coupures paysagères actuelles, définir village/village l'opportunité ou non de se développer plutôt en linéaire le long des voies dans la tradition des villages rues ou de manière plus compacte autour d'un petit centre, en fonction de la présence ou de la capacité des réseaux et du potentiel foncier du tissu urbain notamment. Définir une stratégie foncière territorialisée
- Limiter l'impact paysager des constructions nouvelles en offrant des formes d'habitat intermédiaires moins consommatrices en foncier et plus accessibles aux ménages modestes (maisons jumelées, maisons bi-familles, petits collectifs dans les villages) et en s'adaptant aux contraintes topographiques, notamment en franges urbaines à flanc de collines (à définir village/village).
- Créer des logements grâce à des opérations de réhabilitation (de fermes vosgiennes par exemple) dans le respect du bâti ancien.
- Il s'agira également de respecter les secteurs de points de vue remarquables inscrits dans le SCOT, y compris pour les sorties d'exploitations agricoles. L'intégration paysagère des nouvelles constructions est un objectif majeur du PLUi, y compris pour les bâtiments d'activité.
- Construire dans la continuité du bâti existant dans le respect de la Loi Montagne et éviter le mitage du paysage : concilier développement et préservation des paysages. Ne plus développer les hameaux ou l'habitat diffus.

3. Préserver les terres agricoles et viticoles

Préserver les terres agricoles et viticoles situées dans le périmètre de l'AFAF de l'urbanisation et en reconquérir d'autres sur les nombreux terrains en friche pour faire face à la forte demande en foncier agricole ou viticole AOC (besoins estimés à 250 ha) et au nécessaire maintien d'une agriculture de montagne dynamique qui entretient le paysage (éviter l'enfrichement).

B. UN TERRITOIRE VIVANT ET ACCUEILLANT

I. ACCUEILLIR DE JEUNES FAMILLES SANS OUBLIER LES AINÉS

1. Un objectif d'accroissement de la population à l'horizon 2030 de +16%, soit +0,8%/an

Environ 1800 habitants supplémentaires sur l'ensemble de la Communauté de Communes, conformément aux objectifs du SCOT de Sélestat.

2. Un objectif d'accroissement du nombre de résidences principales à l'horizon 2030 de +32%, soit 80 log/an

Environ 1440 logements supplémentaires sur l'ensemble de la Communauté de Communes, à raison d'une moyenne de 2,21 habitants par logements, conformément aux objectifs du SCOT de Sélestat.

3. Faire face aux évolutions sociétales ou mutations des modes de vie (familles mono-parentales, décohabitation, vieillissement, ...).

4. Attirer des jeunes familles pour pallier au vieillissement de la population

Grâce à une diversification du parc de logements (typologie/accession sociale/location-accession, habitat intermédiaire 50% à Villé et 40% dans les autres communes dans les opérations de + de 1 ha) et un niveau de services de proximité satisfaisant à maintenir (crèches, écoles, équipements péri-scolaires, services publics, commerces, équipements de santé, sportifs, culturels, ...).

5. Localiser les programmes de logements locatifs aidés au plus près de ces services (prioritairement à Villé)

Part de logements aidés dans les opérations à respecter : 10% à Villé et 5% dans les autres communes et 20% dans les opérations de + de 1 ha

6. Aider les aînés à rester le plus longtemps possible dans leur cadre de vie

Grâce à l'adaptation/réhabilitation des logements au vieillissement et aux handicaps (accompagnement social, financier, technique pour des logements intelligents) et/ou grâce à des petites résidences multigénérationnelles en colocation, fabriquant du lien social (nouvelles formes d'hébergement avant la maison de retraite).

7. Garantir, au sein de la Communauté de Communes, un équilibre en termes d'offre d'équipements et de services

II. LE NECESSAIRE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES, VOIRE DE LEUR DEVELOPPEMENT

1. S'appuyer sur l'attractivité résidentielle (et du cadre de vie de qualité)

Comme stratégie de développement économique du territoire pour réduire la fragilité de l'attractivité économique

2. Développer l'accès au numérique et à la téléphonie mobile

Condition sine qua none à l'attractivité du territoire et au développement des entreprises et du télétravail. Accélérer l'installation d'un réseau internet performant à très haut débit permettant l'accès à tous aux services numériques dans des conditions optimales.

3. Conforter les sources d'emplois multiples et bien ancrées sur le territoire

Permettre les extensions aux entreprises existantes pour densifier et rentabiliser le foncier dans les ZA communales mais également dans le tissu urbain si elles ne sont pas nuisantes.

Voire en accueillir de nouvelles, notamment dans la ZAC intercommunale comme lieu privilégié de développement économique ciblée par le SCOT (extension/densification). Répartition du SCOT pour 2030 : 18 ha en ZA communales et 15 ha en ZA intercommunale

4. Choisir les sites privilégiés de reconversion des friches industrielles ou artisanales existantes

En fonction d'une stratégie territoriale équilibrée (avant-vallée/haute vallée), leur faisabilité dans le temps et de leur qualité patrimoniale.

Tenir compte des contraintes de dépollution éventuelle.

Définir un projet urbain pour :

- Villé : friche FTV de 5,8 ha
- Villé : friche de l'ancien EPHAD
- Villé : friche de l'ancienne gendarmerie
- Steige : friche textile
- Maisongoutte : ZAIM

5. Rendre lisibles et d'une accessibilité aisée les entreprises des ZA existantes

Pour les véhicules mais également pour les cycles et piétons

6. Miser sur la qualité de l'intégration paysagère des ZA

A l'instar de la ZA de Neuve-Eglise qui a su prendre en compte les secteurs de points de vue (hauteurs, plantations, ...), intégration paysagère qui renforce l'image des entreprises mais également la qualité du cadre de vie des salariés et des habitants

III. ENCOURAGER L'AGRICULTURE DE MONTAGNE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA VALLEE ET LA PRESERVATION DES PAYSAGES

1. Maintenir la politique d'ouverture paysagère et le soutien aux agriculteurs de montagne

2. Offrir aux jeunes agriculteurs, viticulteurs et apiculteurs les terres

Celles nécessaires au développement de leurs activités agricoles ou viticoles, terres gagnées sur les terrains abandonnés ou petits boisements de fonds de vallons (hors ripisylve). Ces terrains reconquis participeront à la continuité de la politique d'ouverture paysagère suivie par la collectivité sur l'ensemble de son territoire, y compris sur les chaumes. 7 secteurs prioritaires :

- Secteurs colline St Gilles et Scheibenberg à St Pierre Bois
- Secteur Bornematt à Neuve Eglise
- Secteur Kinschberg à St Martin
- Neubois vers Dieffenbach
- Villé vers Albé
- Triembach vers Villé

3. Une attention particulière sera apportée à la protection/gestion des milieux humides le long des cours d'eau, riches en faune/flore.

Cet objectif de reconquête de terres agricoles doit être concilié avec les continuités écologiques (corridors).

4. Construire une stratégie intercommunale de localisation des sorties d'exploitation agricoles éventuelles

C'est-à-dire les terrains agricoles constructibles, en prenant en compte l'impact paysager (conditions d'intégration paysagère de qualité et sans miter le paysage)

5. Conforter l'impact positif des produits agricoles locaux et « bio »

Notamment, sur l'attractivité touristique et économique de la vallée (circuits courts pour les produits locaux maraîchers, fruitiers ou laitiers, l'élevage extensif, les produits apicoles ou des châtaignes, les distilleries, ...), favorisant également une économie de proximité (marchés de Villé, fermes-auberges, restaurants) et assurant une meilleure viabilité des exploitations.

Conforter aussi le rôle social et pédagogique des vergers et jardins collectifs, partagés ...

IV. L'ACCUEIL TOURISTIQUE COMME VECTEUR ECONOMIQUE ET IMAGE DE MARQUE

1. Mettre en valeur les sites touristiques de qualité

En conciliant les intérêts économiques du développement touristique et ceux du développement agricole

2. Développer le tourisme vert de manière raisonnée et durable

En diversifiant les modes d'accueil et d'hébergement des touristes.

Pour l'implantation d'hébergements de type « insolites » en pleine nature, il s'agira de composer avec les sensibilités environnementales du site (bio-diversité, alimentation en eau potable, points de vue remarquables, ...)

3. Requalifier les sites d'accueil touristique existants

Ceux qui ne correspondent plus aux normes de confort actuel (Belambra à Albéville, centre Association Vacances Sélestat au Climont, « Jeunesse heureuse » à Lalaye, Manoir de Fouchy)

4. Favoriser un site d'hébergement hôtelier pouvant accueillir les groupes

5. Mettre en valeur le patrimoine historique, castral, minier, culturel ou naturel

Notamment en matière de signalétique, création de sentiers de découverte, des points de lecture du paysage, franchissement des cours d'eau, milieux humides ou forestiers, ... sans pour autant nuire à l'environnement (gestion des flux en fonction de la sensibilité du milieu naturel : accès, stationnement, aménagements légers à localiser)

6. Prévoir deux aires de stationnement pour camping-car à Villé

L'une sur le parking de la Place de la Liberté, l'autre sur le parking de l'ancien Super U donnant sur la rue Louis Pasteur.

C. UN TERRITOIRE DE PROXIMITE : UN BASSIN DE VIE A TAILLE HUMAINE

1. Renforcer le rôle de bourg-centre de Villé, et maintenir les commerces de proximité

2. Dynamiser la vitalité des centres villages

A travers l'intensification du tissu urbain en utilisant les dents creuses et des cœurs d'îlots et la qualité des espaces publics qui agrémentent le mieux vivre ensemble

3. Définir la localisation des équipements et services

Avec l'objectif de mutualiser les équipements de loisirs notamment et les services entre communes proches géographiquement pour offrir des équipements et des services de proximité variés

4. Favoriser les déplacements de proximité

Autrement qu'en voiture en assurant maillage et perméabilité des réseaux viaires, en améliorant la cohabitation voiture/piétons-cycles et en dédiant des itinéraires sécurisés et agréables pour les piétons et les cycles.

Elaborer un réseau cyclable cohérent et continu à l'échelle de la vallée, avec des connexions à l'extérieur de la vallée.

5. Mener une réflexion sur les nouvelles technologies en matière de déplacement

Location de vélo électrique, bornes de rechargement sur certains espaces publics,...

6. Résorber le point noir du carrefour au centre de Villé

7. Mutualiser certains espaces de stationnement

Dans les secteurs les plus centraux ou dans le cadre d'opération de réhabilitation créant des logements notamment

8. Organiser et rendre attractif le rabattement sur Sélestat (notamment le co-voiturage)

D. UN PATRIMOINE VILLAGEOIS ET URBAIN A METTRE EN VALEUR

1. Encourager la réhabilitation du bâti ancien dégradé ou des biens vacants

En accompagnant les propriétaires privés dans leurs démarches et choix architecturaux.

2. Viser la qualité architecturale

Dans le choix de l'implantation des constructions, typologies bâties, formes architecturales, intégration des éléments de la transition énergétique notamment l'isolation des constructions par l'extérieur

3. Protéger le patrimoine remarquable et celui caractéristique des villages de montagne

Tout en le valorisant notamment en l'adaptant aux modes de vie (d'un point de vue énergétique, luminosité, stationnement,...)

4. Maintenir la lisibilité des villages

En respectant les coupures paysagères inscrites dans le SCOT, en travaillant les entrées de village (maîtriser la publicité, améliorer la signalétique)

5. Mettre en valeur la présence de l'eau

Ruisseaux, rivières et leur ripisylves, accès à l'eau, projet des «mares» et le patrimoine qui l'accompagne (ponts, passerelles, fontaines, ...) en milieu urbain ou naturel

6. Préserver ou faire revenir la nature en ville

7. Protéger les arbres remarquables à l'intérieur et l'extérieur des villages

E. UNE NATURALITE A PRESERVER

I. PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS

1. Maîtriser la ressource en eau potable

Tant au niveau quantitatif qu'au niveau qualitatif (protection des champs de captage/santé publique)

2. Valoriser le patrimoine forestier :

- en maintenant les surfaces boisées
- en favorisant la gestion forestière collective privée pour pallier à la multiplicité des petites parcelles et ainsi les valoriser
- en délimitant les périmètres des zones forestières et agricoles (gestion des lisières)
- en accompagnant une exploitation et une gestion publique et privée de la forêt respectueuses de la bio-diversité faune/flore et des capacités de régénération naturelle de la forêt

3. Préserver les zones humides et leur bio-diversité

4. Améliorer et préserver la Trame Verte et Bleue

Pour assurer la connexion des habitats et des espèces patrimoniales (corridors, relais et noyaux).

Limiter les impacts du développement sur les espèces et les habitats.

5. Mieux contrôler les usages dans les espaces sensibles

Notamment l'accès du public dans les milieux riches écologiquement

6. Définir les lisières sur les versants forestiers

Maintien en prés suffisamment en hauteur notamment dans les fonds de vallons

En favorisant la diversité des peuplements (essences variées en feuillus, conifères) et la gestion irrégulière des boisements (localisation des coupes à blanc, surface et formes géométriques des coupes)

II. LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES

1. Anticiper et limiter l'exposition aux risques naturels de la population (inondations, glissements de terrains,...)

En limitant les risques liés à l'imperméabilisation des sols

2. Anticiper et limiter l'exposition aux risques technologiques de la population

Transport de matières dangereuses, lignes à très haute tension, mutualisation au maximum des relais mobiles, sites et sols pollués

3. Qualité de l'air :

- Limiter l'étalement urbain et la production de gaz à effet de serre en privilégiant le renouvellement urbain et l'efficacité énergétique des nouvelles constructions et du bâti existant
- Préserver les espaces forestiers qui font office de piège à CO₂

III. ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENERGETIQUE POUR MIEUX FAIRE FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

1. Contribuer à la réduction de la consommation énergétique

Consommation des énergies fossiles en général et à la limitation de la précarisation énergétique des ménages (dans l'habitat et pour les déplacements)

2. Utiliser le potentiel en énergies renouvelables :

- En valorisant la filière bois-énergie et sa nécessaire adaptation à la diversification du marché (bois d'œuvre, de chauffage dont pellets, plaquettes forestières, bois à usage industriel, ...), voire à son stockage, sa transformation-commercialisation ..., dans un objectif de produire et consommer localement
- En veillant à la meilleure intégration possible des panneaux solaires, notamment sur le patrimoine ancien

3. Anticiper les risques de saturation ou surcoûts des réseaux liés à l'urbanisation et à l'augmentation des besoins en énergie

4. Améliorer la part d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique

Notamment des équipements collectifs, des bâtiments d'activités et agricoles

5. Favoriser le développement des réseaux de distribution d'énergie utilisant les énergies renouvelables et de récupération

6. Optimiser les réseaux de distribution d'énergie existants et favoriser les possibilités de développement de nouveaux réseaux.