



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise



Communauté de Communes de la Vallée de Villé

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. Rapport de présentation

1.1 Synthèse du diagnostic

Dossier arrêté

Janvier 2019

Communauté de Communes de la vallée de Villé
1 rue principale 67220 BASSEMBERG
Tél : 03.88.58.91.65
www.valleedeville.fr
E-mail : contact@valleedeville.fr

**AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
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

Table des matières

A. LES PERSPECTIVES.....	- 5 -
I. PREVISIONS ECONOMIQUES	- 5 -
1. Etat des lieux.....	- 5 -
1.1. L'emploi	- 5 -
1.2. L'attractivité résidentielle est supérieure à l'attractivité économique	- 5 -
1.3. L'industrie et le tertiaire	- 5 -
1.4. Les zones d'activités	- 6 -
1.5. Une évasion commerciale contenue par une offre de proximité.....	- 6 -
1.6. Le tourisme	- 6 -
1.7. Une activité agricole diversifiée.....	- 7 -
1.8. La sylviculture	- 7 -
2. Perspectives	- 8 -
II. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES.....	- 10 -
1. Etat des lieux.....	- 10 -
2. Perspectives	- 11 -
B. LES BESOINS REPERTORIES	- 12 -
I. L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE.....	- 12 -
1. Un relief qui détermine la morphologie de l'urbanisation.....	- 12 -
2. Les formes urbaines de la vallée.....	- 12 -
3. Un riche patrimoine villageois et urbain	- 13 -
4. Les évolutions récentes	- 13 -
II. L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	- 15 -
1. Etat des lieux.....	- 15 -
2. Les besoins en logements	- 15 -
III. L'ENVIRONNEMENT	- 17 -
1. Les ressources et espaces naturels : un territoire riche en biodiversité :.....	- 17 -
2. Les risques naturels et technologiques	- 17 -
2.1. Des risques naturels :.....	- 17 -
2.2. Des risques technologiques :.....	- 17 -
3. « Bilan énergétique »	- 17 -

IV. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	- 19 -
V. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER	- 20 -
1. Le développement agricole	- 20 -
2. Le développement forestier	- 21 -
VI. LES COMMERCES, EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	- 22 -
1. Les commerces	- 22 -
2. Les équipements et les services :	- 22 -
VII. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	- 23 -
1. Les actifs, les déplacements quotidiens et l'organisation du bassin de vie	- 23 -
2. Les transports collectifs	- 23 -
3. Le co-voiturage	- 23 -
4. Le réseau routier.....	- 24 -
5. Les aménagements cyclables et piétons : un faible niveau d'équipement.....	- 24 -
6. Stationnement :	- 24 -
C. LE FONCIER.....	- 26 -
I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE (HABITAT ET ACTIVITES).....	- 26 -
1. Une consommation foncière diffuse	- 26 -
2. Un développement qui s'est fait majoritairement en extension urbaine.....	- 26 -
3. Des densités différentes selon la typo-morphologie.....	- 26 -
4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	- 27 -
II. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS-	- 28 -

A. LES PERSPECTIVES

I. PREVISIONS ECONOMIQUES

1. Etat des lieux

1.1. L'emploi

En 2012, le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé compte 2 500 emplois pour 5 000 actifs (9% des emplois du SCoT de Sélestat), dont 400 emplois dans la ZAC intercommunale. Ce qui veut dire que l'essentiel des emplois est localisé dans des petites entreprises installées dans le tissu urbain existant dans chaque commune.

Le nombre d'emplois est relativement stable dans la vallée depuis 1975 mais il y a une forte hausse de la population, donc du nombre d'actifs. Le taux de chômage est en augmentation constante depuis 1999 : 8,8 % (contre 9,9% SCoT de Sélestat et 10,60% Alsace).

1.2. L'attractivité résidentielle est supérieure à l'attractivité économique

75% des emplois sont occupés par des résidents de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé mais 65% des actifs y résidant n'y travaillent pas.

Plus de 2000 personnes sortent chaque matin de la Vallée pour aller travailler, de plus en plus loin. A l'inverse, 500 personnes entrent dans la Vallée. Le fonctionnement du territoire est fortement polarisé autour de Sélestat.

1.3. L'industrie et le tertiaire

On trouve une forte présence d'ouvriers et d'employés.

43% des emplois sont dans l'industrie (31% dans le SCoT de Sélestat et 24% en Alsace) : industrie textile encore présente mais transformée, industrie du bois, industrie des équipements du foyer.

44% des emplois sont dans le tertiaire (57% dans le SCoT de Sélestat, et 67% en Alsace), caractérisé par un bon ancrage local. Il y a des établissements dans toutes les communes : des petites entreprises, des entreprises moyennes à capitaux étrangers familiaux garant d'une stabilité.

Les équipements publics sont des « gros employeurs » : la MJC, les maisons de retraite par exemple.

1.4. Les zones d'activités

Il existe 3 zones d'activités dans la Vallée de Villé.

- La zone d'activités intercommunale (ZAC de Villé / Neuve Eglise / St Maurice / Triembach au Val) est sur 24 ha et compte 25 entreprises (environ 400 emplois). Tous les terrains sont vendus, il n'y a plus aucune disponibilité foncière.
- Zone de Neubois : 1 entreprise
- Zone de Dieffenbach au Val : 1 atelier relais.

A noter, qu'à l'entrée Est de Maisonsgoutte, un grand terrain équipé des réseaux est en attente d'acquéreurs depuis plusieurs années : sa localisation au-delà de Villé semble un frein à la commercialisation des lots (accessibilité/visibilité).

Il existe peu de friches artisanales/industrielles dans le tissu urbain (à peine 1 ha à Steige, 0,14 ha à St Maurice), mis à part la friche FTV à Villé (presque 6 ha).

1.5. Une évasion commerciale contenue par une offre de proximité

La Vallée est un territoire de vie avec un pôle central situé à Villé, lié à la présence de commerces et de services.

56% des achats se font dans la Communauté de Communes de la Vallée de Villé.

Pour l'alimentaire, le taux de fidélité est très important : 92% des achats alimentaires se font dans la Communauté de Communes de la Vallée de Villé.

Il est plus faible pour le non-alimentaire. L'évasion la plus forte concerne Sélestat et Colmar pour les grandes surfaces, grandes surfaces spécialisées et les galeries marchandes.

1.6. Le tourisme

L'attractivité du territoire en matière touristique s'appuie sur les secteurs sylviculture-agriculture (visites de vergers, chemins de découvertes de la nature, chemins de randonnées du Club Vosgien). L'ouverture de la forêt aux promeneurs grâce à l'excellent balisage du Club Vosgien lui confère un rôle touristique et de loisirs.

Il existe des structures d'hébergement liées à la nature, une Unité Touristique Nouvelle pour de l'hébergement insolite à Breitenbach et quelques hôtels-restaurants ou fermes-auberges. Albéville (village-vacances Belambra) à Albé et le centre AVS au Climont sont des friches touristiques.

Il manque cependant une structure d'hébergement assez grande qui pourrait accueillir la capacité d'un bus.

Le Campéole à Bassemberg/Villé est un camping bien classé. Il existe également de nombreux gîtes et chambres d'hôtes. Par contre, il n'existe pas d'aires de stationnement pour les camping-cars.

1.7. Une activité agricole diversifiée

L'activité agricole joue un rôle important tant au niveau de l'activité économique que dans la qualité des paysages de la vallée. Le territoire/paysage est façonné par l'agriculture de montagne. Les versants agricoles adoucis, sur de grandes surfaces, laissent voir un paysage très ouvert. C'est une mosaïque de prés pâturés ou fauchés, ponctués de quelques haies, terres labourées, rideaux végétaux en fond de vallée sur terrains humides ou ripisylves, avec des ceintures péri-villageoises de vergers et de vignes sur les coteaux bien exposés.

Quelques boisements « timbres-poste » (plantations de résineux ou peupliers isolés au milieu d'espaces agricoles ouverts) peuvent gêner l'exploitation pastorale des parcelles voisines et ferment certains axes de vue.

La Surface Agricole Utile (2 045 ha) qui représente 18% du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé est composée de surface fourragère en herbe autour des villages et sur les chaumes (98% des surfaces en prairies). L'élevage y est prépondérant (30 exploitations). Cette agriculture de montagne est tournée vers l'élevage, de bovins surtout, et l'exploitation des prairies, mais aussi la vigne, les fruits et petits fruits. On trouve l'activité viticole à Albé (vignoble AOC) et de nombreux vergers sur les coteaux et en fonds de vallon. Mais les grandes distilleries n'utilisent pas les fruits de la vallée, mais ceux des pays de l'Est.

Le territoire agricole de la vallée de Villé est hétérogène au niveau de la densité des exploitations due au relief et à la situation géographique. Une spécificité : il y a beaucoup de petites structures non professionnelles (quelques ares de terres, quelques animaux, ...). Ces dernières années des élevages de chevaux se multiplient à proximité des villages. Les surfaces utilisées pour les activités équestres/élevage de chevaux rentrent en concurrence avec les surfaces agricoles, mais elles ont un rôle d'attrait touristique et d'entretien du paysage.

Il y a 55 exploitations agricoles, dont 12 ont été créées ou ont fait l'objet d'une installation d'un jeune agriculteur durant ces 10 dernières années (moyenne d'âge des agriculteurs de la vallée : 44 ans). 38% de la population agricole est double active.

Les circuits courts sont privilégiés. Ils limitent l'effet de "crise" chez les producteurs bio notamment.

10 structures agricoles proposent l'accueil et/ou l'hébergement à la ferme.

1.8. La sylviculture

1.8.1. Un massif forestier très varié

La forêt (7 500 ha soit 2/3 du territoire) est localisée dans le massif sur les terrains en altitude, pentus et peu fertiles. Elle est très variée en essences (hormis les 55% de châtaigniers), en expositions, et en statuts (1/3 domanial, 1/3 communal, 1/3 privé avec de petites parcelles quelques fois sous-exploitées).

Elle a un rôle écologique et paysager dans le choix des essences, mais également dans la qualité de l'air.

On trouve également des parcelles de résineux (sapins de Noël permettant un retour sur investissement économique rapide). Certaines, très localisées ont été abandonnées et sont maintenant en friche.

Au niveau paysager : les formes géométriques des parcelles donnent un aspect artificiel aux lisières à certains endroits.

1.8.2. Une exploitation forestière difficile

Le rôle économique de la sylviculture est fragile car à la merci des cours du bois (variation des revenus des exploitants) et de la diminution des emplois directs et indirects (mécanisation de l'exploitation notamment). Les nombreuses parcelles forestières privées ont suscité de nombreuses associations forestières pour optimiser l'activité sylvicole et permettre une gestion plus cohérente de la forêt (regroupement de parcelles). De plus, l'accès aux parcelles forestières nécessite un entretien régulier des chemins d'exploitation par les communes ou les privés.

Les activités économiques autour du bois sont encore présentes dans la vallée (menuiseries, construction bois). Malgré des fermetures de petites scieries, il en reste quelques-unes (ex : dans la ZI à Neuve Eglise).

2. Perspectives

Les perspectives en matière d'emploi sont très difficiles à évaluer compte-tenu du contexte économique actuel. Le maintien du bon ancrage local des entreprises devrait être conforté par le dynamisme des actions des artisans (« Rendez-vous chez l'artisan ») et de la collectivité, si, en fonction des secteurs d'activité, le contexte économique le permet.

Concernant la venue de nouvelles entreprises, les difficultés d'accessibilité et le « bouchon de Châtenois » qui devrait être résolu avec le contournement en projet (cf. chapitre sur les déplacements) pourraient expliquer le manque d'attractivité pour de nouvelles implantations et le risque de départ de celles existantes. De plus, avec les migrations pendulaires majoritairement sortantes, le risque d'"évasion" de certaines activités existantes est toujours latent.

Pour que quelques entreprises puissent être accueillies dans la vallée, il serait nécessaire d'offrir du foncier d'activité aménagé dans la basse vallée.

Concernant le problème de commercialisation de la zone d'activités de Maisonsgoutte, le foncier aménagé est disponible. Son utilisation dépendra des secteurs d'activité des nouvelles entreprises qui pourraient y être accueillies.

Le développement de la couverture téléphonie et d'internet en Très Haut Débit semble une condition sine qua non pour rendre la vallée de Villé plus attrayante pour des entreprises de pointe.

Les équipements et services publics, tout comme les commerces surtout dans le bourg centre de Villé, s'ils se maintiennent, pourront continuer à être pourvoyeurs d'emplois de proximité.

L'agro-tourisme est conforté par le patrimoine touristique et évènementiel existant (visites de distilleries, Maison du Vignoble AOC d'Albé, Festival Décibulles, ...), bien relayé par l'Office du Tourisme à Villé.

Moins assujettie aux cours financiers des céréales mais plus sur ceux de la viande, l'agriculture de montagne trouvera son intérêt dans l'économie de proximité qui a tendance à se développer avec l'essor des circuits courts et l'évolution des pratiques : agriculture raisonnée, vente et accueil à la ferme, points de vente coopératifs, fermes-auberges, restaurants...

60% des exploitations de la vallée font part de projets à court terme, nombreux et variés.

Une reconquête des friches agricoles pourraient offrir de nouveaux terrains à exploiter (cf. ci-après les besoins répertoriés).

Quant à la filière bois, sa fragilisation est due essentiellement à la concurrence des filières :

- à la demande commerciale soutenue en résineux (sapin),
- au peu de demande de bois de trituration,
- au trop gros stock pour le bois énergie (prix plaquette en baisse car trop de volume),
- au peu de commandes de bois de charpente,
- concurrence locale forte entre scieurs

Malgré les difficultés, la filière bois dans la vallée de Villé, dont la filière bois-énergie a toute sa place dans l'économie locale.

Principaux enjeux – cf. chapitre sur le développement économique « Les besoins répertoriés »

II. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

1. Etat des lieux

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé est forte de 10 894 habitants en 2013.

On a assisté à une forte croissance démographique dans les années 1990 à 2007 essentiellement due à l'apport du solde migratoire. De nombreux lotissements, notamment dans les villages ont été construits attirants de nouveaux habitants.

Cependant, la croissance démographique s'est ralenti entre 2007-2012 (+0,5% par an). Durant cette période on a atteint un équilibre solde migratoire et solde naturel (naissances-décès). La période 2008-2013 voit le taux de croissance annuel moyen de la population baisser à + 0,3% par an.

La dynamique de peuplement s'est inversée géographiquement entre les 2 périodes : un retour vers la centralité Villé, une déprise des villages.

Le territoire reste cependant attractif : 8,5% des ménages en 2012 ont emménagé récemment (moins de deux ans). Ces nouveaux ménages cohabitent avec une population ancrée sur le territoire (28 % installée depuis plus de 30 ans).

On note une prédominance des ménages de 4 personnes, sauf à Villé (35%) mais une diminution de la taille des ménages : 2,41 personnes/ménage en 2012.

Les personnes seules (25% des ménages) sont en forte progression : +40% entre 1999 et 2012 (surtout à Villé, peut-être due à la mise en service de la maison de retraite).

D'autre part, la population vieillit, représentant 25% des ménages. Mais on observe une progression des jeunes couples avec enfants (35% des ménages).

Enfin, des ménages sont dans des situations de plus en plus précaires, ceci certainement dû à un taux de chômage qui s'accroît (8,8%) en 2012.

2. Perspectives

A horizon 2030, le SCoT de Sélestat prévoit pour la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, une croissance de population de + 1 786 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030, avec un taux de croissance annuel moyen de la population de + 0,8% par an. La population estimée à l'époque par l'INSEE en 2013 dans le cadre de l'élaboration du SCOT était de 11 144 habitants. Or, selon le dernier recensement (RGP 2013), la population de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé s'élève à 10 894 habitants, ce qui réinterroge les hypothèses de projection de l'INSEE (différentiel de 250 habitants). En effet, les hypothèses de l'époque se basaient sur un scénario central aux caractéristiques suivantes :

- un niveau de fécondité stable
- un prolongement des tendances passées (migrations et solde naturel) en appliquant les taux observés au cours des années antérieures dans un contexte d'attractivité du territoire (1990-2007), qui maintenait avec une croissance démographique imputable principalement au solde migratoire.

N'étaient alors pas pris en compte les changements majeurs observés à l'heure actuelle sur le territoire de la vallée et le territoire bas-rhinois. Il est donc plus réaliste de proposer 3 hypothèses mieux calibrées :

- Une hypothèse haute qui tient compte du ralentissement de la baisse de la taille des ménages à 2,22 personnes/ménage.
- Une hypothèse centrale basée sur le rythme observé durant la dernière période à 2,18 personnes/ménage.
- Une hypothèse basse où l'accélération de la baisse de la taille des ménages serait encore plus marquée à 2,12 personnes/ménages.

En partant de l'hypothèse centrale « au fil de l'eau » (2,18 personnes/ménage et un taux de croissance annuel moyen de +0,3% par an), la Communauté de Communes gagnerait environ 700 habitants supplémentaires en 2030, portant alors à sa population à environ 11 600 habitants.

Les besoins en logements qui en découlent sont traités dans un chapitre suivant de cette synthèse.

Principaux enjeux – cf. chapitre sur l'équilibre social de l'habitat « Les besoins répertoriés »

B. LES BESOINS REPERTORIES

I. L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1. Un relief qui détermine la morphologie de l'urbanisation

La vallée de Villé est composée de 2 unités paysagères : une avant vallée principale ouverte qui forme un large cirque et présente des coteaux étagés en pente douce et une haute vallée composée de vallons secondaires plus étroits et plus ou moins encaissés.

Ce relief met en scène quelques éléments bâtis et détermine 3 types d'implantation des bourgs et villages de taille analogue :

- **Les villages de l'avant vallée** en position dominante sur les replats (ex : Neubois, Dieffenbach, Neuve Eglise) offrant des points de vues remarquables sur la vallée et sur les sommets environnants.
- **Les villages-rue de la haute vallée** en fond de vallon (ex : Maisongoutte, Steige, Lalaye, Urbeis) ont une morphologie singulière contrainte par le relief, à flanc de coteaux : avec un tissu linéaire et étroit, une seule profondeur de parcelle en lanière, mitoyenneté des constructions avec quelques percées vers le coteau.
- **Le bourg-centre de Villé** qui joue un rôle spécifique au cœur de la vallée : centralité d'une urbanisation équilibrée. Villé est stratégiquement bien située géographiquement. C'est le point d'articulation entre l'avant et la haute vallée, à la confluence des vallons. Jadis fortifiée, Villé s'est développée le long des axes de communication et sur les coteaux environnants.

10 communes sont soumises aux obligations de la Loi Montagne.

2. Les formes urbaines de la vallée

- **Le tissu urbain ancien d'origine rurale** (30% des zones urbaines) est dense, le réseau viaire non rectiligne et serré. La forme des parcelles très diversifiées. L'implantation des constructions anciennes est le plus souvent à l'alignement de la rue et proche ou en limite parcellaire. Ses fonctions urbaines sont mixtes (habitat, services, artisanat).
- **Le tissu urbain diffus**, peu dense, est lâche. L'urbanisation s'est effectuée de manière spontanée et aléatoire, sur des grandes parcelles de formes irrégulières. Comme le tissu ancien, ses fonctions urbaines sont mixtes (habitat, services, artisanat).
- **Les ensembles organisés de maisons individuelles** (généralement sous forme de lotissement) proposent un parcellaire régulier en « tablettes de chocolat » et une implantation du bâti très régulier, au milieu de la parcelle. Le système viaire s'organise souvent autour de raquettes de retournement en impasse.
- **Les ensembles de maisons groupées** (maisons en bande ou jumelées : à peine 4 ha) sont implantées sur de petites parcelles, accolées avec un ou plusieurs murs mitoyens le long de la voirie.
- **Quelques petits ensembles d'immeubles collectifs** sont plutôt rares et très délimités en volume.

- **Le tissu d'activités** (7,5% de la zone urbaine) **et les secteurs d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif** (un peu plus de 6% de la zone urbaine) sont monofonctionnels. Les parcelles y sont grandes pour accueillir des bâtiments de plus grands volumes (dont la ZA Villé/Neuve Eglise et la zone d'équipement/loisirs de Villé/Bassemberg).

3. Un riche patrimoine villageois et urbain

La vallée de Villé est riche d'un **patrimoine « ordinaire » remarquable** :

- La ferme vosgienne aux caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques
- Le bâti à pans de bois
- Quelques immeubles et villas cossues, surtout à Villé
- Un petit patrimoine abondant qui participe à l'identité du territoire (calvaires, ...)
- La friche industrielle FTV à Villé avec quelques éléments patrimoniaux, derniers vestiges de l'activité textile dans la vallée

On compte également 4 monuments historiques classés et 7 inscrits, ainsi que de nombreux secteurs de sensibilité archéologique (dont d'anciennes mines) attestant de l'ancienneté de l'implantation humaine dans la vallée.

La forte présence de l'eau est un vecteur d'identité de la vallée et d'animation du paysage urbain. L'eau se décline sous plusieurs formes (rivières et ruisseaux, fossés, rigoles, prairies humides, fontaines) et anime l'espace public (cours d'eau attenants à des coulées vertes/jardins ou parcs publics).

4. Les évolutions récentes

Un phénomène de conurbation se dessine progressivement mais sûrement. La lisibilité de certains villages s'estompe, comme entre Saint-Martin/Villé, Bassemberg/Villé ou St Pierre Bois/Thanvillé dont les bans sont jointifs.

La pression urbaine se fait sentir surtout dans les fonds de vallée : zone d'activité, commerciale, d'équipements, selon des modèles standardisés (phénomène d'"entrée de ville") : dégradation de la "porte d'entrée" à Villé. Le paysage d'entrée de bourg a tendance à se banaliser.

Des lotissements s'inscrivent en rupture avec le tissu urbain traditionnel. Les formes urbaines et architecturales standardisées sont organisées sous forme de "zones", déconnectées de la trame urbaine ancienne avec un parcellaire standardisé (forme, remblais,...). L'implantation en hauteur, sur les pentes pour rechercher les vues dominantes, a comme effet un fort impact paysager. Ces nouvelles opérations (lotissements, zones d'activité,...) sont mal reliées à leur environnement proche. L'interface ville/nature (lisières urbaines) est peu travaillée.

Principaux enjeux de l'aménagement de l'espace

- *Un enjeu de préservation et d'amélioration du cadre de vie*
- *Un enjeu de confortement de Villé comme bourg centre du SCoT et comme centralité de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé*
- *Un enjeu d'économie de l'espace, à travers la mobilisation des dents creuses, cœurs d'îlots, friches,... mais aussi l'augmentation de la densité bâtie*
- *Un enjeu de qualité architecturale (implantation des constructions futures, des typologies bâties, formes architecturales, intégration des éléments de la transition énergétique,...), tout en permettant la transition énergétique (intégration des panneaux solaires, la question de l'isolation par l'extérieur, périmètres ABF)*
- *Un enjeu de protection du patrimoine et sa valorisation (dont l'adaptation aux modes de vie contemporains)*
- *Un enjeu de maintien de la lisibilité des villages et bourgs, notamment travailler les portes/entrées de ville (dont la maîtrise de la publicité, signalétique,...) mais également respecter les coupures urbaines du SCoT*
- *Un enjeu lié à la vitalité des centres des villages et des bourgs (à travers l'intensification du tissu urbain par le renouvellement urbain, l'espace public qui favorise le vivre ensemble,...)*
- *Un enjeu de maîtrise de l'urbanisation (localisation des secteurs de développement ou des sorties d'exploitation en fonction du relief et des sensibilités environnementales, notamment par rapport aux points de vue ou au mitage du paysage ou des ouvertures paysagères) et de maîtrise des hauteurs de constructions notamment en flanc de collines, en franges urbaines et même dans les villages (topographie, hauteur/volume des constructions elles-mêmes)*

II. L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

1. Etat des lieux

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé compte 5 604 logements en 2012. Le parc de logements augmente plus vite que la population. Les besoins en logements restent néanmoins importants.

L'offre en logements est spécialisée dans l'individuel (83% du parc de logements). Il existe peu d'offre en collectif.

82% des résidents sont propriétaires. Le parc de logements est constitué principalement de grands logements de 5 pièces et plus (60%). Il y a donc peu de petits logements.

Il existe peu d'offre locative (20% des résidences principales sont des logements locatifs, dont 2% de locatif social). L'offre locative est plutôt localisée à Villé.

On dénombre 105 logements locatifs aidés en 2014, répartis de façon équilibrée : 11 communes sur 18 avec toutefois 40% à Villé. Il semble très difficile de mobiliser les bailleurs sociaux à s'implanter dans la vallée.

Autre caractéristique : un fort taux de résidences secondaires représente 13% du parc de logements (722 résidences secondaires en 2012). Ceci illustre l'attractivité touristique du territoire.

Le taux de vacance des logements est acceptable mais il est en augmentation durant la dernière période. C'est un potentiel disponible : 429 logements vacants en 2012, soit 7,6% du parc de logements.

La production de logements neufs est de 35 logements/an en moyenne entre 2010 et 2014, orientée principalement vers la maison individuelle. La production est assez diffuse sur le territoire, mais se développe de manière plus importante dans les villages de l'avant vallée.

2. Les besoins en logements

A horizon 2030, le SCoT de Sélestat prévoit pour la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, une production de logements de 1 440 logements neufs pour répondre à l'estimation de + 1 800 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030 (avec un taux de croissance annuel moyen de la population de +0,8% par an).

Mais compte-tenu des perspectives démographiques « au fil de l'eau » décrites dans le chapitre précédent, il faudrait produire entre 15 et 28 logements par an pour ne pas perdre de population (« point mort »). Et pour répondre aux besoins de la population nouvelle, il faudrait produire 18 logements par an (« effet démographique » des soldes naturel et migratoire).

Ainsi, **33 à 46 logements seraient à produire par an (soit entre 600 et 830 logements à l'horizon 2030)** pour une population supplémentaire attendue d'environ +700 habitants (avec un taux annuel de +0,3%/an).

Principaux enjeux de l'équilibre social de l'habitat

- *Un enjeu de diversification de l'offre en logements face aux évolutions sociétales*
- *Un enjeu d'adaptation des logements existants, notamment pour faire face au vieillissement de la population qui souhaite le maintien à domicile mais également en proposant des formes d'hébergement de transition (entre la grande maison individuelle et la maison de retraite)*
- *Un enjeu de réhabilitation des logements existants, notamment pour faire face à la précarité énergétique et répondre aux modes vie actuels*
- *Un enjeu de renouvellement et d'attractivité de la population pour limiter le vieillissement et maintenir l'offre en équipements, en proposant aux familles arrivantes des formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espaces.*
- *Un enjeu de répartition cohérente et équilibrée en termes de production de logements et d'équipements. Et pour les personnes non accédantes à la propriété (dont les ménages précaires, vieillissants, ou les familles monoparentales...) proposer une offre locative, notamment des logements aidés suffisamment diversifiée en positionnant ces logements à proximité de services et des équipements dans un contexte de pénurie de bailleurs sociaux.*

III. L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre est une synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement, les besoins répertoriés sont déclinés sous forme d'enjeux.

1. Les ressources et espaces naturels : un territoire riche en biodiversité :

- Un site Natura 2000 "Val de Villé et Ried de la Schernertz" - 12 espèces ciblées
- Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :
 - 5 de Type I : « Champ du feu », « Lande à lycopode du Hochfeld au Hohwald », « Prairies du Hecke à Triembach-au-Val », « Crêtes des hauteurs de la forêt de la Vancelle au col de la Hingrie » et « Cours d'eau et prairies humides de la Bruche et de ses affluents, en amont de Schirmeck ».
 - Type II : « Prairies du Val de Villé ».
- Trame Verte et Bleue : présence de réservoirs de biodiversité (nombreux milieux et habitats différents et riches), de structures relais et de corridors écologiques (SRCE)
- Des milieux à protéger et/ou restaurer
- Des zones à dominante humide (ONEMA)
- De nombreux vergers apportant des ambiances de qualité à proximité des zones urbaines
- Des ressources naturelles à préserver
- Une bonne qualité de l'air, qui rafraîchit même la plaine en été
- Par contre, une ressource en eau potable difficile dans certains secteurs (quantité et qualité).

2. Les risques naturels et technologiques

2.1. Des risques naturels :

- Des risques d'inondation (PPRI du Giessen en cours de réalisation)
- Des risques de glissements de terrains liés aux épisodes pluvieux intenses (coulées d'eaux boueuses, phénomène de retrait-gonflement des argiles (ex : Breitenbach, Villé, Fouchy et Urbeis) et d'effondrements (ex : Dieffenbach)
- Des érosions de berges à craindre (ex : Triembach, Saint-Maurice, Neuve-Eglise, Dieffenbach)
- Une pollution des sols limitée
- Un risque sismique touchant toutes les communes en aléas modéré.

2.2. Des risques technologiques :

- Le passage du gazoduc à Lalaye, Urbeis, Fouchy, Breitenau, Villé, Neuve-Eglise, Dieffenbach et Neuboiss
- 57 ICPE (activités variées telles que : scierie, garage, station-service, distillerie...)
- Un risque minier très localisé (BRGM)

3. « Bilan énergétique »

Deux opérateurs se partagent le marché du réseau électrique :

- ENEDIS : Un réseau électrique qui arrive bientôt à saturation (projet d'un nouveau poste source à proximité de la ZA), un programme annuel fixe les priorités pour enfouir les lignes électriques
- La Régie Vonderscheer : réseau basse tension plutôt vétuste.

La consommation électrique est à la baisse mais les pics de puissance ont tendance à s'accroître avec les appareils « nouvelle technologie ».

Peu de communes sont raccordées au réseau gaz récent. En cas d'extension du réseau gaz, une étude de rentabilité à 30 ans sera nécessaire.

Concernant les énergies renouvelables :

- Quelques toitures solaires photovoltaïques sont installées sur les maisons de la vallée mais les prix et les aides publiques variables dans le temps ne sont pas assez incitatifs pour un développement plus important.
- La filière bois est importante pour le territoire (cf. chapitre économie), avec notamment une scierie qui se développe. D'autre part, 5 chaufferies collectives à base de bois énergie alimentent plusieurs bâtiments collectifs en réseau (réseau de chaleur mutualisé pour le site d'équipements Villé/Basseberg/Communauté de Communes de la Vallée de Villé, Breitenbach, Albé, St Pierre Bois). Quelques projets d'énergie bois sont en cours de réflexion.

Principaux enjeux de l'environnement

- *4 enjeux majeurs : ressource sol, risques naturels, paysage et fonctionnement écologique*
- *L'enjeu de consommation d'espaces pour l'urbanisation qui doit concilier préservation des terres agricoles et des espaces naturels et réponse aux besoins en logements et économiques (pression foncière et optimisation)*
- *Un enjeu de limitation de l'exposition aux risques (inondations, glissements de terrains,...), enjeu local et global de préservation du cycle de l'eau et du fonctionnement hydraulique dans un contexte d'adaptation au changement climatique : préservation des champs d'expansion de crue en amont et en aval des zones urbanisées, limitation de l'imperméabilisation en vue de prévenir le ruissellement urbain, gestion alternative des eaux pluviales en s'appuyant sur les exutoires naturels*
- *Des enjeux liés à la préservation de la biodiversité : préservation des espaces naturels, maintien des surfaces boisées, limitation des impacts sur les espèces et les habitats, amélioration ou préservation de la connexion des habitats et des populations (corridors, relais et noyaux), et amélioration de la Trame Verte et Bleue locale, préservation des surfaces de zones humides*
- *Des enjeux liés à la santé : gestion de la ressource en eau potable : quantité/qualité, infiltration à la parcelle, contrôle des usages pour l'accueil des touristes (eau et équipements)*
- *Un enjeu de maîtrise des émissions de GES pour la préservation de la qualité de l'air*
- *Des enjeux liés à la transition énergétique : Diminution de la consommation d'énergies fossiles pour l'habitat et les déplacements, utilisation du potentiel en énergies renouvelables, valorisation économique (bois-énergie), amélioration de la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques (panneaux photovoltaïques - périmètre ABF), mutualisation (réseau de chaleur)*
- *En milieu urbain : recherche d'un équilibre entre préservation de cœurs d'îlots verts et densification du tissu urbain pour maintenir une part de nature conséquente permettant de contribuer à la biodiversité, d'atténuer les épisodes de fortes chaleurs et qualité du cadre de vie/potential d'espaces de loisirs*
- *Dans les zones à urbaniser sensibles : encadrement des opérations pour éviter les « conflits » (lisières forestières en marge de Natura 2000, trame prairiale humide, cloisonnement de corridors écologiques du SRCE, ...)*

IV. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le tissu économique, dans toutes ses dimensions (emplois, industrielles, artisanales, touristiques) est décrit brièvement dans le premier chapitre de cette synthèse. Les besoins répertoriés sont déclinés sous forme d'enjeux.

Principaux enjeux du développement économique

- *Un enjeu de réduction de la fragilité de l'attractivité économique (en parallèle de la forte attractivité résidentielle) en confortant les sources d'emplois multiples et bien ancrées dans le territoire de la Vallée de Villé et d'accueil de nouvelles entreprises (disponibilité de foncier)*
- *L'enjeu de conforter la ZAC intercommunale comme le lieu privilégié du développement économique de l'intercommunalité (fléchée dans le SCoT) en prenant en compte la sensibilité du milieu naturel*
- *Un enjeu de confortement des activités présentes dans toutes les ZA communales, y compris par la densification, si possible, et au sein du tissu existant et un enjeu de relance de la commercialisation de la ZA de Maisongoutte toute équipée*
- *Un enjeu de lisibilité et d'accessibilité pour les entreprises, pour les voitures et les modes actifs, des zones d'activités existantes*
- *L'enjeu de la reconversion de la friche FVT à Villé, principale friche industrielle de la vallée stratégiquement située dans le bourg-centre*
- *L'enjeu numérique et l'enjeu d'une meilleure couverture de téléphonie sont importants pour l'attractivité du territoire*
- *L'enjeu du développement touristique et de valorisation de ses atouts : le développement d'un agro-tourisme de montagne conforté par des activités agricoles variées et dynamiques et par le patrimoine touristique et évènementiel. La maîtrise des hébergements touristiques/habitats insolites en est un volet. La reconversion/requalification des friches touristiques d'Albéville à Albé et du centre AVS du Climont en est un autre pan plus difficile à traiter.*
L'accueil du tourisme par la mise en valeur des sentiers de randonnées (la préservation des paysages est un enjeu touristique : vues et points d'arrêt/pédagogiques, végétation, franchissement des cours d'eau) en conciliant les intérêts du développement touristique et ceux du développement agricole ou de la préservation des milieux naturels (gestion des flux en fonction de la sensibilité du milieu naturel : accès, stationnement, points de lecture du paysage, aménagements légers)

V. LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

1. Le développement agricole

L'activité agricole et ses perspectives de développement sont décrites brièvement dans le premier chapitre de cette synthèse. L'étude agricole complète réalisée par la Chambre d'Agriculture Alsace se trouve dans la pièce des annexes 1.6 du rapport de présentation.

Les besoins en matière d'activité agricole se traduisent par d'une très forte demande en foncier agricole ou viticole AOC (besoins estimés à 250 ha). Les nombreuses friches pourraient être exploitées par les agriculteurs demandeurs de nouvelles surfaces exploitables. Une reconquête des friches agricoles pourraient offrir de nouveaux terrains à exploiter, notamment par les jeunes agriculteurs.

Principaux enjeux du développement agricole

- *L'enjeu foncier : la recherche de nouvelles terres exploitables (quantité/qualité) pour la reconquête de friches pour les jeunes agriculteurs, en concurrence avec l'urbanisation dans l'avant vallée. En d'autres termes, l'enjeu majeur réside autour de l'utilisation et du besoin en foncier agricole des exploitations (préservation maximale des surfaces de fauche, prise en compte des besoins spécifiques aux secteurs de pâtures et d'épandage, ouverture de nouveaux secteurs agricole constructibles, compatibles avec Natura 2000, les secteurs d'extension urbaine ou la requalification/réhabilitation de bâtiments en zone agricole ou naturelle)*
- *Les enjeux liés au développement de l'agriculture de montagne (économie de proximité/agro-tourisme : développement/lisibilité des productions bio et/ou des circuits courts, entretien d'un paysage ouvert, maintien des ouvertures agricoles des chaumes et continuité des ouvertures des fonds de vallée)*
- *L'arboriculture comme vecteur économique, social et touristique (valorisation des produits, aspects pédagogiques des vergers et jardins)*
- *L'enjeu de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, notamment des sorties d'exploitation, qui sont par ailleurs essentielles pour le maintien des activités agricoles*
- *Les enjeux de conflits entre activités équestres/élevage de chevaux et activités agricoles : toutes deux tiennent leur rôle d'attrait touristique et d'entretien du paysage*

2. Le développement forestier

L'activité sylvicole et ses perspectives de développement sont décrites brièvement dans le premier chapitre de cette synthèse. Les besoins répertoriés en matière d'activité sylvicole auxquels le PLUi peut répondre sont déclinés sous forme d'enjeux.

Principaux enjeux du développement forestier

- *L'enjeu de préservation/gestion des espaces boisés pour la qualité de l'air (piège à CO2) et lutte contre les changements climatiques*
- *L'enjeu de valorisation économique de la filière bois et de son adaptation pour mieux répondre à la diversification du marché (bois d'œuvre, de construction ou mobilier, de chauffage, etc.), à sa transformation (énergie renouvelable) et sa commercialisation*
- *L'enjeu d'exploitation du bois prélevé pour ne pas entraver le passage des engins agricoles pour accéder aux parcelles forestières notamment les grumiers, dans les secteurs d'urbanisation future (compatibilité usages et aménagements de voiries). Permettre aux exploitations forestières et aux particuliers se chauffant au bois de stocker le bois dans un lieu adéquat,*
- *La maîtrise des versants forestiers/gestion des lisières forestières : maintien en prés suffisamment en hauteur, notamment dans les fonds de vallée et ouverture des vues depuis les routes (fonds de vallons et versants) et lisibilité des limites naturelles (forestières/agricoles)*

VI. LES COMMERCES, EQUIPEMENTS ET SERVICES

1. Les commerces

L'activité commerciale et ses perspectives de développement sont décrites brièvement dans le premier chapitre de cette synthèse. Les besoins répertoriés en matière d'activité commerciale auxquels le PLUi peut répondre, sont déclinés sous forme d'enjeux.

2. Les équipements et les services :

Seule Villé dispose sur son ban de l'ensemble de la gamme des services du quotidien. La pharmacie de Villé est cependant un peu excentrée, mais pas celle de Triembach. Plus de la moitié des habitants de la vallée résident à moins de 3 km du centre de Villé et de ses équipements et services.

Les périmètres en dehors de toute proximité (rayon de 500 m) sont souvent les extensions urbaines récentes ou se situent en limite des villages-rue.

L'offre en équipements et en services est satisfaisante dans la vallée de Villé pour territoire rural. Il existe de nombreux d'équipements de sport et de loisirs (comparable à la moyenne bas-rhinoise) avec, notamment l'Aquavallée à Villé-Bassemberg qui attire au-delà de la vallée ; ainsi qu'une offre variée en services. L'offre d'équipements culturels est aussi satisfaisante.

Le nombre d'équipements sociaux se situe au-dessus des moyennes bas-rhinoises (15 centres d'actions sociales).

Par contre, on note l'absence de CAF et de Pôle emploi (il faut se rendre à Sélestat).

Les équipements de santé sont concentrés à Villé (l'offre se situe en deçà des moyennes bas-rhinoises). Il n'y a pas de maison de santé dans la vallée mais un EHPAD du Giessen à Villé pour les personnes âgées dépendantes.

Au niveau des équipements scolaires : le collège du Klosterwald à Villé accueille les collégiens. Les lycéens vont à Sélestat.

Pour les plus jeunes, 6 Regroupements Pédagogiques Intercommunaux sont organisés.

Le ramassage scolaire en bus est assuré.

Principaux enjeux – Volet Commerces-Equipements et services

- *Un enjeu pour la vallée de conforter son bassin de vie autour du bourg centre de Villé et rester attrayante (commerces de proximité et Super U, équipements de sports/loisirs, services petite enfance, services aux habitants comme par exemple les soins, etc.) dans un contexte de fuite des services publics ou para-publics*
- *Un enjeu d'accompagnement de l'évolution démographique en confortant les équipements et services pour les habitants, notamment les plus âgés*
- *Un enjeu de pérennité des équipements à long terme, notamment scolaires et péri-scolaires, par le renouvellement de la population*

VII. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Les actifs, les déplacements quotidiens et l'organisation du bassin de vie

65% des actifs résidant dans la Communauté de Communes de la Vallée de Villé n'y travaillent pas. Plus de 2 000 personnes sortent ainsi chaque matin de la Vallée pour aller travailler, de plus en plus loin. Ils consacrent à ces déplacements un temps important et parcourent des distances supérieures à la moyenne du Bas-Rhin. A l'inverse, seulement 500 personnes entrent quotidiennement dans la vallée pour le motif travail.

Sur ces flux pendulaires, mais aussi plus largement, la voiture est le mode de déplacement privilégié des habitants de la vallée : elle est utilisée pour 65% des déplacements (tous motifs), et jusqu'à 80% lorsque le déplacement se fait à destination d'une autre commune que la commune de résidence. En lien avec ces pratiques, le taux d'équipement en voiture est logiquement élevé. Néanmoins, l'enquête auprès de 138 entreprises de la vallée montre qu'il existe des marges de manœuvre pour développer les modes doux : 70% des salariés habitent la vallée, 49% arrivent en voiture, 17% à pied et 6% en vélo.

Le fonctionnement des déplacements dans la vallée présente une « polarisation interne atypique » : 60% des flux (tous motifs) sont internes à la Vallée, dont 1/3 ont pour destination Villé. Cette organisation autour d'un bassin de vie local est un atout pour la vallée.

2. Les transports collectifs

La vallée est relativement pauvre en transport en commun : il n'existe qu'une unique ligne régulière du Réseau67, à destination de Sélestat (5 arrêts dans la Vallée dont 3 à Villé, avec une fréquence réduite de 12 A/R par jour en semaine - pas de circulation le dimanche).

Toutefois, un service de Transport à la Demande a été mis en place à l'échelle de la Vallée (Taxi'Val) avec une tarification avantageuse. Il est utilisé environ 2 700 fois par an (par des personnes âgées essentiellement) mais il ne peut cependant pas sortir du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé ce qui en réduit l'utilité au regard des demandes observées, à destination de Sélestat notamment.

Une navette des neiges (Champ du feu – Sélestat) fonctionne entre mi-décembre et mi-mars.

3. Le co-voiturage

3 parkings de covoiturage officiels existent sur le territoire : 2 à Villé et 1 à Thanvillé (mais sans borne de recharge électrique). La pratique du covoiturage apparaît encore relativement confidentielle bien que pourtant particulièrement adaptée au contexte de la vallée. La solution pourrait se développer avec les réseaux sociaux et le coût des carburants. Davantage d'aires de stationnement, voire la réservation de voies de circulation, sont autant de leviers permettant d'encourager ce type de pratiques.

4. Le réseau routier

Le réseau de la vallée est articulé autour de la D424, seul axe structurant reliant la vallée à la plaine en direction de Sélestat. Ainsi et en raison du faible nombre d'alternatives à la voiture, cet axe est régulièrement saturé en périodes de pointe, notamment dans l'avant vallée, au niveau du goulot d'étranglement entre D424 et RN59 venant de Ste Marie aux Mines. Le « bouchon de Châtenois » sera levé avec le projet de déviation de Châtenois.

Plus globalement, les communes sont bien connectées avec la polarité de la vallée : Villé, au cœur du bassin de vie. Par contre, peu d'accès et moins d'échanges avec les territoires voisins existent au niveau des cols.

Concernant le réseau viaire de la vallée plus largement, un certain nombre de difficultés ont été mis en évidence dans le cadre de l'enquête « Déplacements » auprès des 18 communes (printemps 2016). Des projets d'amélioration des conditions de circulation sont le plus souvent prévus.

Le trafic poids lourds est numériquement limité mais emprunte des voiries peu adaptées. Cette situation induit, outre une gêne importante pour les riverains, un risque accru en matière de sécurité routière (tous modes confondus).

5. Les aménagements cyclables et piétons : un faible niveau d'équipement

Des itinéraires cyclables existent mais ils sont rarement aménagés. De manière générale, la cohabitation des différents modes de déplacements est difficile sur le territoire. Plusieurs passages difficiles seraient à résorber, notamment entre Villé et Saint-Martin.

Si jusqu'à présent, le relief ne simplifiait pas la pratique même si plusieurs communes sont en fond de vallée, le développement des vélos électriques pourrait induire plus de demandes dans l'avenir.

Le projet de schéma directeur cyclable cohérent et continu à l'échelle de tout le territoire et connecté au dehors est à l'étude. La taille de la vallée et l'éloignement des villages entre eux et par rapport à la centralité de Villé rendent en effet particulièrement pertinent a priori les modes actifs, le vélo en particulier.

Concernant le réseau de chemins piétons : certaines communes, comme Neubois, se lancent dans une démarche d'amélioration des cheminements piétons sécurisés sur la base d'une consultation des usagers.

6. Stationnement :

L'offre de stationnement public, plus abondante à Villé, ne présente pas d'enjeu à l'heure actuelle (sauf pour le stationnement des vélos : seules 5 communes sont équipées de quelques arceaux). Cette offre est néanmoins importante pour le maintien du commerce de proximité.

Il existe deux points de recharge de véhicules électriques, l'un privé à Triembach au Val, l'autre public dans la zone de loisirs de Villé-Bassemberg.

Principaux enjeux – Volet Déplacements

- *L'enjeu principal est celui de la diminution de GES, des pollutions (bruit-air) et de la sécurité routière*
- *L'enjeu social lié aux capacités des ménages à maintenir leur capacité de déplacements face à l'évolution des coûts de l'énergie sera déterminant*
- *Un risque de perte de dynamisme économique et démographique (vallée « dortoir » uniquement) et d'évasion commerciale, avec la multiplication des déplacements motorisés que cela suppose*
- *Un enjeu de renforcement des alternatives à la voiture (vélo, marche, transport collectif, transport à la demande vers Sélestat), mais aussi dans la proximité : par l'amélioration du maillage et la perméabilité du réseau viaire, par la sécurisation des cheminements et itinéraires en modes actifs et par le renforcement de l'intermodalité (vélo-TC-co-voiturage)*
- *Un enjeu de développement des nouvelles formes de mobilité :*
 - *A l'instar des véhicules électriques (auto et vélo) par le déploiement des bornes de recharge électrique publiques, notamment dans la ZA ou sur les espaces publics*
 - *Par le renforcement des pratiques de covoiturage (sensibilisation, réservation de voies, création de nouvelles aires)*
- *Un enjeu d'anticipation des besoins futurs en matière de stationnement tous modes, en lien avec le renouvellement du parc de logements ancien et la création de nouveaux logements*
- *Un enjeu de renforcement du territoire de vie local, en privilégiant les développements urbains qui renforcent les polarités et la concentration des aménités urbaines*

C. LE FONCIER

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE (HABITAT ET ACTIVITES)

1. Une consommation foncière diffuse

La consommation foncière s'est répartie de façon équilibrée sur l'ensemble des communes avant vallée et haute vallée (2003-2012).

58 ha ont été consommé, dont 46 ha pour de l'habitat (77%) et 12 ha pour les activités (dans l'avant vallée).

2. Un développement qui s'est fait majoritairement en extension urbaine

Le foncier a été consommé sous forme d'extension urbaine à 66% et essentiellement pour de l'habitat, voire exclusivement en extension pour les secteurs économiques, et ceci au dépend du renouvellement/remplissage interstitiel du tissu urbain (très faible).

3 types d'extension sont présents dans la vallée :

- dans l'avant vallée : un noyau villageois compact et une logique d'étalement,
- dans la haute vallée : village-rue et une extension en ramification
- à Villé par remplissage du tissu urbain et extensions sous forme de lotissements

Ce qui caractérise la consommation de foncier est la faible densité des logements produits entre 2007 et 2013 : un indice de performance de 9 log/ha en extension et 11 log/ha en remplissage.

On assiste à un phénomène d'augmentation du foncier consommé mais avec une baisse de la production de logements depuis 2000, ceci étant due à une forme urbaine quasi exclusive : la grande maison individuelle en lotissement.

3. Des densités différentes selon la typo-morphologie

Les possibilités de construction et donc les densités, sont différentes selon les tissus urbains produits. De même, les types de logements produits entraînent un besoin en foncier différent.

La taille moyenne pour une maison individuelle est d'environ 7,5 ares (préconisation du DOO du SCoT), 3 ares pour un logement intermédiaire (maison en bande, ...) et 1,5 are pour un appartement.

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Ce chapitre est une synthèse du chapitre consacré à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers situé dans la pièce 1.2 du Rapport de présentation : Etat Initial de l'Environnement (cf. chapitre « Ressources naturelles/Consommation des sols »).

Entre 2000 et 2012, sur les 58 ha consommés pour l'urbanisme (artificialisation des terrains), l'essentiel de cette surface a été consommé sur de l'espace agricole (90%), espace agricole caractérisé principalement par de la prairie. Les 10% restants ont été consommé sur des espaces naturels et forestiers.

Les surfaces construites en extension à vocation mixte et zones d'activités représentaient 3,3 ha par an.

Les communes les plus « consommatrices » ont été Fouchy, Breitenau, Neubois, Saint Pierre Bois et Neuve Eglise.

Ainsi le développement de l'urbanisation sous forme d'extension, essentiellement pour de l'habitat, a généré sur le territoire de la Communauté de Communes une consommation de sols impliquant une forte pression sur les espaces agricoles et naturels.

Néanmoins, depuis 2008, la consommation de ces terres agricoles s'est ralentie, parallèlement à la perte de dynamisme de la construction neuve durant cette période.

II. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

34% de la consommation foncière s'est fait en remplissage du tissu urbain entre 2007 et 2013.

Un recensement exhaustif des parcelles disponibles à la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du SCoT de Sélestat (mai 2017) montre un potentiel foncier non négligeable dans les « dents creuses » (peu en « cœurs d'îlot) : près de 45 ha libres, dont certaines grandes parcelles susceptibles d'être divisées. 1,60 ha avec un bâti dégradé sur la parcelle a été recensé tant dans l'avant vallée que dans la haute vallée. C'est un potentiel mais somme toute très limité.

Les villages ruraux ont tendance à posséder plus de « dents creuses » que les villages plus compacts de l'avant vallée, où la pression foncière est plus forte (par exemple : presque 6 ha à Steige et 0,83 ha à Saint Maurice).

On a dénombré également près de 7 ha de friches industrielles et artisanales, dont la friche FTV de près de 6 ha à Villé.

Des mutations des tissus urbains existants sont possibles plus ou moins facilement suivant la typomorphologie des tissus : s'agrandir par extension du bâti, rajouter un niveau ou diviser un terrain. Cela peut créer un certain nombre de logements, difficile à évaluer dans l'avenir, sachant que, entre 2007 et 2015, le nombre de logements neufs annuellement produits par mutation foncière a oscillé entre 9 logements (2007-2009) et 56 logements (2010-2012). La moyenne 2007 et 2015 s'élevait à 11 logements neufs produits par mutation.

Si l'on considère que l'évolution de la consommation foncière se fera dans les prochaines années toujours à environ 1/3 de la consommation totale du foncier (soit environ 2,7 ha/an), on peut estimer qu'à l'horizon 2030, 33 ha de « dents creuses » seront consommés (soit les deux tiers des 45 ha actuellement disponibles en « dents creuses »). L'hypothèse sera à confirmer.

Principaux enjeux fonciers

- *L'enjeu principal est la limitation de la consommation foncière : économie/optimisation du foncier pour préserver la qualité du cadre de vie de la vallée dans toutes ses dimensions (environnement, paysage, agriculture, ...)*
- *Autre enjeu : le calibrage entre offre foncière en extension et préservation du foncier agricole et des milieux naturels riches et potentiel foncier « équipé » important dans certains villages à valoriser en donnant la priorité au remplissage des « dents creuses »*
- *L'adaptation des formes urbaines (individuelles, intermédiaires, petits immeubles collectifs) en fonction du milieu urbain et naturel, permettrait de limiter l'impact foncier du développement urbain.*
- *La friche industrielle FTV de presque 6 ha placée stratégiquement à Villé pourrait, après dépollution, présenter un atout de développement urbain sans consommer de terres agricoles ou naturelles.*