



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

### 1.3 Explications des choix

---

### 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](http://www.valleedeville.fr)  
E-mail : [contact@valleedeville.fr](mailto: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](http://www.adeus.org)**

E-mail : [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org)

---



## TABLE DES MATIERES

|   |               |
|---|---------------|
| <b>PARTIE I : JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PADD .....</b>  | <b>- 1 -</b>  |
| <b>A. UN TERRITOIRE QUI MAITRISE SON URBANISATION: UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU PAYSAGE URBAIN ET MONTAGNARD .....</b>                          | <b>- 5 -</b>  |
| I. Orienter le développement urbain avec Villé comme bourg centre .....   | - 5 -         |
| II. Economiser le foncier grâce à une optimisation de la consommation foncière tout en respectant le cadre de vie et les formes urbaines existantes ..... | - 7 -         |
| 1. Le potentiel foncier constructible dans l'enveloppe urbaine.....   | - 8 -         |
| 2. L'optimisation de la consommation foncière.....  | - 8 -         |
| III. Préserver les terres agricoles et viticoles .....  | - 9 -         |
| <b>B. UN TERRITOIRE VIVANT ET ACCUEILLANT .....</b>   | <b>- 11 -</b> |
| I. Accueillir de jeunes familles sans oublier les aînés .....   | - 11 -        |
| 1. Un objectif d'accroissement du nombre de résidences principales à l'horizon 2030 de 32 %, soit environ 80 logements par an en moyenne .....            | - 11 -        |
| 2. Faire face aux évolutions sociétales ou mutations des modes de vie (familles monoparentales, décohabitation, vieillissement, ...) .....                | - 12 -        |
| 3. Garantir, au sein de la communauté de communes, un équilibre en termes d'offre d'équipements et de services .....                                      | - 13 -        |
| II. Le nécessaire maintien des activités économiques, voire leur développement .....  | - 14 -        |
| 1. S'appuyer sur l'attractivité résidentielle (et du cadre de vie de qualité) .....   | - 14 -        |
| 2. Développer l'accès au numérique et à la téléphonie mobile.....   | - 14 -        |
| 3. Conforter les sources d'emplois multiples et bien ancrées sur le territoire .....  | - 15 -        |
| 4. Accompagner la reconversion des friches bâties, industrielles ou artisanales existantes .....  | - 16 -        |
| 5. Rendre lisibles et d'une accessibilité aisée les entreprises des zones d'activités existantes.....   | - 16 -        |
| 6. Miser sur la qualité de l'intégration paysagère des zones d'activités.....   | - 17 -        |
| III. Encourager l'agriculture de montagne pour le développement économique de la vallée et la préservation des paysages .....                             | - 17 -        |
| 1. Maintenir la politique d'ouverture paysagère et le soutien aux agriculteurs de montagne .....  | - 17 -        |
| 2. Une attention particulière sera apportée à la protection/gestion des milieux humides le long des cours d'eau, riches en faune/flore. ....              | - 18 -        |
| 3. Construire une stratégie intercommunale de localisation des sorties d'exploitation agricole éventuelles.....   | - 19 -        |
| 4. Conforter l'impact positif des produits agricoles locaux et « bio ».....   | - 20 -        |
| IV. L'accueil touristique comme vecteur économique et image de marque .....   | - 20 -        |
| 1. Mettre en valeur les sites touristiques de qualité.....  | - 20 -        |
| 2. Développer le tourisme vert de manière raisonnée et durable.....   | - 20 -        |
| 3. Faciliter la requalification des sites d'accueil touristique existants .....   | - 21 -        |
| 4. Permettre la mise en place d'un site d'hébergement hôtelier pouvant accueillir les groupes ..  | - 21 -        |
| 5. Mettre en valeur le patrimoine historique, castral, minier, culturel ou naturel.....   | - 21 -        |
| 6. Prévoir des aires de stationnement pour camping-cars .....   | - 21 -        |
| <b>C. UN TERRITOIRE DE PROXIMITE : UN BASSIN DE VIE A TAILLE HUMAINE .....</b>  | <b>- 23 -</b> |
| I. Renforcer l'attractivité de Villé, pôle secondaire du territoire de l'Alsace centrale .....  | - 23 -        |
| II. Dynamiser la vitalité des centres villages .....  | - 23 -        |
| III. Développer des équipements et services de proximité .....  | - 23 -        |
| IV. Favoriser les déplacements de proximité.....  | - 24 -        |
| V. Prévoir l'aménagement de carrefours dangereux.....   | - 25 -        |
| VI. Mutualiser certains espaces de stationnement .....  | - 25 -        |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>D. UN PATRIMOINE VILLAGEOIS ET URBAIN A METTRE EN VALEUR .....</b>  | <b>- 26 -</b> |
| 1. Protéger le patrimoine remarquable et celui caractéristique des villages de montagne .....  | - 26 -        |
| 2. Viser la qualité architecturale des constructions neuves.....   | - 27 -        |
| 3. Maintenir la lisibilité des villages .....  | - 27 -        |
| 4. Préserver et encourager les espaces « nature » au cœur des villages.....  | - 28 -        |
| <b>E. UNE NATURALITE A PRESERVER .....</b>   | <b>- 29 -</b> |
| I. Préserver les ressources et les espaces naturels.....   | - 29 -        |
| 1. Maîtriser la ressource en eau potable.....  | - 29 -        |
| 2. Valoriser le patrimoine forestier : .....   | - 29 -        |
| 3. Préserver les zones humides et leur biodiversité.....   | - 29 -        |
| 4. Poursuivre la préservation de la trame verte et bleue .....   | - 30 -        |
| II. Limiter l'exposition aux risques .....   | - 32 -        |
| 1. Anticiper et limiter l'exposition aux risques naturels de la population .....   | - 32 -        |
| 2. Anticiper et limiter l'exposition aux risques technologiques de la population .....   | - 33 -        |
| 3. Maintenir une bonne qualité de l'air .....  | - 33 -        |
| III. Accompagner la transition énergétique pour mieux faire face aux changements climatiques .....   | - 34 -        |
| 1. Contribuer à la réduction de la consommation énergétique .....  | - 34 -        |
| 2. Utiliser le potentiel en énergies renouvelables.....  | - 34 -        |
| 3. Améliorer la part d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique .....   | - 35 -        |
| 4. Anticiper les risques de saturation ou surcoûts des réseaux liés à l'urbanisation et à l'augmentation des besoins en énergie .....                    | - 36 -        |
| <b>PARTIE II : JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU ZONAGE ET DU REGLEMENT .....</b>  | <b>- 37 -</b> |
| <b>A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....</b>   | <b>- 40 -</b> |
| I. Les interdictions/ autorisations dans toutes les zones (articles 1 et 2).....   | - 40 -        |
| II. L'emprise au sol dans toutes les zones (article 4) .....   | - 41 -        |
| III. La hauteur maximale des constructions dans toutes les zones (article 5) .....   | - 41 -        |
| IV. L'implantation par rapport aux voies dans toutes les zones (article 6).....  | - 42 -        |
| V. L'implantation par rapport aux limites séparatives dans toutes les zones (article 7) .....  | - 43 -        |
| VI. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans toutes les zones (article 8).....                       | - 43 -        |
| VII. L'insertion dans le contexte dans toutes les zones (article 9).....   | - 43 -        |
| VIII. Les caractéristiques architecturales des façades et toitures dans toutes les zones (article 10) .  | - 44 -        |
| IX. Les caractéristiques des clôtures dans toutes les zones (article 11) .....   | - 44 -        |
| X. Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable, dans toutes les zones (article 14) .....                                | - 44 -        |
| XI. Dispositions relatives aux continuités écologiques, dans toutes les zones (article 17).....  | - 45 -        |
| XII. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans toutes les zones (article 18) .....   | - 45 -        |
| XIII. Le stationnement et les possibilités de mutualisation dans toutes les zones (articles 19 et 20) -  | 45 -          |
| XIV. La desserte par les voies publiques ou privées (article 21) .....   | - 45 -        |
| XV. Les conditions de desserte par les réseaux (article 22).....   | - 46 -        |
| XVI. Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement (article 23)..... | - 46 -        |
| XVII. Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique (article 24) .....  | - 46 -        |
| <b>B. LES ZONES URBAINES .....</b>   | <b>- 47 -</b> |
| I. La zone UA .....  | - 49 -        |
| 1. Motifs et principes de la délimitation de la zone UA .....  | - 49 -        |
| 2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UA .....   | - 51 -        |

|           |  |               |
|-----------|--|---------------|
| II.       | La zone UB et son secteur de zone UBa .....  | - 56 -        |
| 1.        | Motifs et principes de la délimitation de la zone UB .....   | - 56 -        |
| 2.        | Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UB .....  | - 58 -        |
| III.      | la zone UC .....   | - 62 -        |
| 1.        | Motifs et principes de la délimitation de la zone UC .....   | - 62 -        |
| 2.        | Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UC .....  | - 63 -        |
| IV.       | la zone UE .....   | - 65 -        |
| 1.        | Motifs et principes de la délimitation de la zone UE.....  | - 65 -        |
| 2.        | Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UE.....   | - 66 -        |
| V.        | la zone UJ .....   | - 68 -        |
| 1.        | Motifs et principes de la délimitation de la zone UJ .....   | - 68 -        |
| 2.        | Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UJ .....  | - 69 -        |
| VI.       | la zone UX .....   | - 71 -        |
| 1.        | Motifs et principes de la délimitation de la zone UX .....   | - 71 -        |
| 2.        | Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX .....  | - 72 -        |
| <b>C.</b> | <b>LES ZONES A URBANISER .....</b>   | <b>- 75 -</b> |
| I.        | calibrage des zones à urbaniser.....   | - 75 -        |
| 1.        | Zones à urbaniser à dominante d’habitat (zones IAU et IIAU) .....  | - 75 -        |
| 2.        | Zones à urbaniser spécialisées à vocation d’activités économiques.....   | - 82 -        |
| 3.        | Zones à urbaniser spécialisées à vocation d’équipements .....  | - 85 -        |
| II.       | CHOIX DE LOCALISATION DES ZONES A URBANISER .....  | - 88 -        |
| 1.        | Sensibilité environnementale.....  | - 88 -        |
| 2.        | La continuité avec les zones urbaines existantes.....  | - 90 -        |
| III.      | PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES A URBANISER.....   | - 91 -        |
| IV.       | DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DES ZONES A URBANISER .....  | - 92 -        |
| 1.        | La zone IAU.....   | - 92 -        |
| 2.        | La zone IAUE.....  | - 94 -        |
| 3.        | La zone IAUX.....  | - 94 -        |
| 4.        | Les zones IIAU, IIAUE et IIAUX .....   | - 94 -        |
| <b>D.</b> | <b>LA ZONE AGRICOLE.....</b>   | <b>- 96 -</b> |
| I.        | Motifs et principes de délimitation de la zone A (article 2 A) .....   | - 96 -        |
| II.       | Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone A .....   | - 98 -        |
| 1.        | Les interdictions / autorisations dans la zone agricole (art. 1 A et 2 A) .....  | - 98 -        |
| 2.        | L’emprise au sol des constructions dans la zone agricole (art.4 A).....  | - 100 -       |
| 3.        | La hauteur des constructions dans la zone agricole (art.5 A) .....   | - 100 -       |
| 4.        | L’implantation par rapport aux voies dans la zone agricole (art. 6 A).....   | - 100 -       |
| 5.        | L’implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone agricole (art. 7 A).....   | - 100 -       |
| 6.        | L’implantation des constructions sur une même unité foncière dans la zone agricole (art. 8 A).....   | - 100 -       |
| 7.        | Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions dans la zone agricole (art. 10 A) .....   | - 100 -       |
| 8.        | Caractéristiques des clôtures dans la zone agricole (art. 11 A).....   | - 101 -       |
| 9.        | Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone agricole (art. 12 A) ..... | - 101 -       |
| 10.       | Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone agricole (article 13 A) .....  | - 101 -       |

|           |   |                |
|-----------|---|----------------|
| 11.       | Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la zone agricole (art. 15 A) ....  | - 101 -        |
| 12.       | Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans la zone agricole (art. 18 A) .....  | - 101 -        |
| 13.       | Desserte par les voies publiques ou privées dans la zone agricole (art. 21 A) .....   | - 101 -        |
| 14.       | Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement (art.22 A).....   | - 101 -        |
| <b>E.</b> | <b>LA ZONE NATURELLE .....</b>  | <b>- 102 -</b> |
| I.        | Motifs et principes de délimitation de la zone N.....   | - 102 -        |
| II.       | La délimitation des secteurs de zone N (article 2 N) .....  | - 103 -        |
| 1.        | Un secteur de zone Na pour l'emprise de l'aérodrome à Albé .....  | - 104 -        |
| 2.        | Un secteur de zone Nc pour la carrière et son extension à St Pierre Bois .....  | - 104 -        |
| 3.        | Deux secteurs de zone Nht : hébergement touristique à Breitenbach .....   | - 104 -        |
| 4.        | Un secteur de zone NI pour les secteurs de loisirs/sports/camping .....   | - 104 -        |
| 5.        | Un secteur de zone Ns : secteurs d'habitat diffus.....  | - 105 -        |
| III.      | Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone N.....   | - 105 -        |
| 1.        | Les interdictions/ autorisations dans la zone naturelle (art. 1 N et 2 N) .....   | - 105 -        |
| 2.        | L'emprise au sol des constructions dans la zone naturelle (art.4 N).....  | - 105 -        |
| 3.        | La hauteur des constructions dans la zone naturelle (art.5 N) .....   | - 106 -        |
| 4.        | L'implantation par rapport aux voies dans la zone naturelle (art. 6 N) .....  | - 106 -        |
| 5.        | L'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone naturelle (art. 7 N).....   | - 106 -        |
| 6.        | L'implantation des constructions sur une même unité foncière dans la zone naturelle (art. 8 N).....   | - 106 -        |
| 7.        | Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions dans la zone naturelle (art. 10 N).....  | - 106 -        |
| 8.        | Caractéristiques des clôtures dans la zone naturelle (art. 11 N).....   | - 107 -        |
| 9.        | Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone naturelle (art. 12 N) ..... | - 107 -        |
| 10.       | Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone naturelle (article 13 N) .....  | - 107 -        |
| 11.       | Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la zone naturelle (art. 15 N) ..   | - 107 -        |
| 12.       | Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans la zone naturelle (art. 18 N) .....   | - 107 -        |
| 13.       | Desserte par les voies publiques ou privées dans la zone naturelle (art. 21 N) .....  | - 107 -        |
| 14.       | Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement (art.22 N) .....  | - 107 -        |
| <b>F.</b> | <b>SYNTHESE DU ZONAGE DU PLUI.....</b>  | <b>- 108 -</b> |
| <b>G.</b> | <b>TABLEAU DES SURFACES.....</b>  | <b>- 109 -</b> |
| <b>H.</b> | <b>LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>   | <b>- 110 -</b> |
| I.        | Les emplacements réservés.....  | - 110 -        |
| II.       | Les reculs de constructions.....  | - 111 -        |
| III.      | Les secteurs d'Appellation d'Origine Contrôlée .....  | - 111 -        |
| IV.       | La trame verte et bleue « Espaces contribuant aux continuités écologiques » .....   | - 112 -        |
| 1.        | Objectifs et caractéristiques de la trame verte et bleue.....   | - 112 -        |
| 2.        | Traduction des corridors écologiques au PLUI .....  | - 113 -        |
| V.        | Le plan « risques » .....   | - 115 -        |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>PARTIE III : EXPLICATIONS DES CHOIX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b> | <b>- 117 -</b> |
| PREAMBULE .....   | - 119 -        |
| <b>A. LES OAP SECTORIELLES .....</b>  | <b>- 120 -</b> |
| I. Délimitation des OAP .....   | - 120 -        |
| II. programmation et phasage .....  | - 120 -        |
| 1. Programmation .....  | - 120 -        |
| 2. Phasage .....  | - 120 -        |
| III. Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation.....                                      | - 121 -        |
| 1. Insertion paysagère et architecturale .....  | - 121 -        |
| 2. Desserte et organisation viaire .....  | - 122 -        |
| 3. Mesures d'intégration environnementale .....   | - 123 -        |
| <b>B. L'OAP THEMATIQUE : OAP PATRIMOINE .....</b>   | <b>- 125 -</b> |
| I. Méthodologie .....   | - 125 -        |
| 1. Utilisation de l'Inventaire général du patrimoine culturel dans l'OAP « Patrimoine » .....       | - 125 -        |
| 2. Avantages de l'Inventaire général du patrimoine culturel.....                                    | - 125 -        |
| 3. Niveaux hiérarchiques du patrimoine selon l'Inventaire général du patrimoine culturel .....      | - 126 -        |
| II. Contenu de l'OAP « Patrimoine » .....   | - 126 -        |

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

|   |        |
|---|--------|
| Carte n°1 : L'enveloppe bâtie de référence du SCoT de Sélestat .....  | - 6 -  |
| Carte n°2 : Les espaces contribuant aux continuités écologiques du règlement du PLUi .....  | - 31 - |
| Figure n°1 : Calcul de la hauteur.....  | - 42 - |
| Figure n°2 : Insertion dans la pente .....  | - 44 - |
| Figure n°3 : Extrait du plan de zonage – Le centre médiéval de Villé.....   | - 50 - |
| Figure n°4 : Extrait du plan de zonage – Le village-rue de Steige .....   | - 50 - |
| Figure n°5 : Extrait du plan de zonage – Pavillonnaire organisé (lotissement) à Triembach.....  | - 57 - |
| Figure n°6 : Extrait du plan de zonage – Pavillonnaire diffus à Saint Maurice .....   | - 57 - |
| Figure n°7 : Croquis illustratif des possibilités d'implantation en zone UB .....   | - 59 - |
| Figure n°8 : Extrait du plan de zonage- Deux types d'alignements de maisons ouvrières à Villé : maisons en bande et maisons jumelées .....                                | - 62 - |
| Figure n°9 : Extrait du plan de zonage –La zone d'équipements de Bassemberg/Villé.....  | - 65 - |
| Figure n°10 : Extrait du plan de zonage –Une zone UJ en périphérie du village d'Albé .....  | - 69 - |
| Figure n°11 : Extrait du plan de zonage –Une zone UJ au cœur du village de Dieffenbach au Val .....   | - 69 - |
| Figure n°12 : Extrait du plan de zonage – La Zone d'Activité Intercommunale sur Neuve Eglise-Triembach au Val-Villé.....  | - 71 - |
| Carte n°3 : Foncier disponible dans les enveloppes urbaines .....   | - 76 - |
| Tableau n°1 : Foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat par commune (surfaces en hectares) .....   | - 76 - |
| Carte n°4 : Zones d'urbanisation future à dominante d'habitat .....   | - 77 - |
| Tableau n°2 : Comparatif entre les zones d'extension urbaine autorisées au SCoT de Sélestat et celles inscrites au PLUi (zones IAU et IAUe) par commune .....             | - 77 - |
| Carte n°5 : Diminution des zones à urbaniser à dominante d'habitat des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal .....                               | - 78 - |
| Tableau n°3 : Diminution des zones à urbaniser à dominante d'habitat figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution .....              | - 79 - |
| Carte n°6 : Zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques .....  | - 82 - |
| Carte n°7 : Diminution des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal .....                  | - 83 - |
| Tableau n°5 : Diminution des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution ..... | - 84 - |
| Carte n°8 : Zones d'urbanisation future à vocation d'équipements.....   | - 85 - |
| Tableau n°6 : Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'équipements par commune (surfaces en hectares).....  | - 85 - |
| Carte n°9 : Diminution des zones à urbaniser à vocation d'équipements des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal.....                             | - 86 - |
| Tableau n°7 : Diminution des zones à urbaniser à vocation d'équipements figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution .....           | - 86 - |
| Carte n°10 : Bilan des secteurs de projets écartés .....  | - 87 - |



|   |         |
|---|---------|
| Carte n°11: Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation future ..... | - 89 -  |
| Carte n°12 : La zone A et ses sous-secteurs.....                                | - 97 -  |
| Carte n°13 : La zone N et ses sous-secteurs .....                               | - 103 - |
| Carte n°14 : Zonage simplifié du PLUi.....                                      | - 108 - |
| Carte n°15 : Localisation des emplacements réservés .....                       | - 111 - |
| Carte n°16: Les continuités écologiques.....                                    | - 113 - |
| Carte n°17 : Les OAP « sectorielles » .....                                     | - 118 - |



---

---

## **PARTIE I : JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PADD**

---

---



Par arrêté préfectoral du 22 Septembre 2015, la Communauté de Communes de la Vallée de Villé est devenue compétente en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Ce transfert est lié à la volonté des 18 communes et de la communauté de réaliser un document d'urbanisme unique pour la vallée de Villé.

Au vu du contexte législatif et de la diversité des documents d'urbanisme s'appliquant sur son territoire (PLU, POS, cartes communales), la Communauté de Communes a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les 18 communes par délibération du 11 décembre 2015. La définition d'une stratégie intercommunale d'aménagement et de développement durables du territoire intercommunal conduit aux objectifs suivants, qui s'inscrivent dans les obligations fixées par la loi et dans la compatibilité avec le SCoT de Sélestat approuvé le 17 décembre 2013 :

- conforter le cadre de vie de grande qualité de la Vallée de Villé et la richesse de ses milieux naturels et paysagers, tout en conservant une vitalité démographique et économique,
- conforter la place et le rôle du bourg-centre de Villé,
- réduire la fragilité de l'attractivité économique de ce secteur,
- intégrer la problématique des déplacements et l'évolution des modes de vies,
- permettre aux communes couvertes par des cartes communales, des POS ou des PLU «non Grenelle» ou non « ALUR » de conserver un document d'urbanisme qui, de surcroît, serait rénové.

Le PLUi devra tenir compte de l'existant et des problématiques d'avenir récapitulées à travers 5 enjeux majeurs liés à :

- la production de logements,
- la pression foncière,
- la consommation de l'espace,
- au renouvellement urbain,
- la préservation de la biodiversité.

Après un travail important de co-construction, les élus se sont engagés sur 5 grands axes transversaux recouvrant les enjeux et objectifs énoncés au début de la démarche du PLUi. Ces derniers s'étant affinés au cours de la démarche sur la base des constats du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement, les cinq grands axes retenus pour le projet de territoire qu'est le PADD à une échéance de 10 à 15 ans sont les suivants :

- un territoire qui maîtrise son urbanisation : un développement urbain respectueux du paysage urbain et montagnard,
- un territoire vivant et accueillant,
- un territoire de proximité : un bassin de vie à taille humaine,
- un patrimoine villageois et urbain à mettre en valeur,
- une naturalité à préserver.

Parmi ces cinq grandes orientations, aucune n'est prioritaire vis-à-vis des autres : elles doivent être mises en œuvre conjointement, de manière transversale et équilibrée.

La recherche de ce point d'équilibre est une constante du PLUi, à la fois dans les orientations du PADD et dans leur mise en œuvre au moyen des pièces réglementaires constituant le PLUi.

Ces cinq grandes orientations s'inscrivent aussi dans la continuité de politiques de développement et d'aménagement initiées depuis plusieurs années par la Communauté de Communes dans la mise en œuvre de ces compétences multiples.

Ainsi, le PLUi a un objectif plus global : préserver l'atout majeur du cadre de vie et des paysages de qualité, qui fait, avec le dynamisme de ce bassin de vie, son identité propre et son attractivité résidentielle et touristique toutes particulières sur le territoire du SCoT de Sélestat avec lequel le PLUi doit être compatible.

Les cinq orientations transversales sont chacune déclinées en plusieurs orientations plus précises, dont les motivations sont expliquées ci-après.

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

### **I. ORIENTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AVEC VILLE COMME BOURG CENTRE**

En cohérence avec le SCoT de Sélestat qui définit une hiérarchisation de l'armature urbaine sur son territoire, Villé est considérée comme un pôle secondaire à l'échelle du SCoT qui joue un rôle de proximité situé géographiquement au cœur de la vallée de Villé.

Le diagnostic a montré l'importance stratégique de ce bourg centre.

Il est situé à un point d'articulation et à la confluence de vallons. Il est en lien direct avec l'avant vallée et Sélestat. Il fait preuve d'une polarisation atypique : 60% des flux de déplacements sont internes à la vallée, dont un tiers ont pour destination Villé.

Se concentrent un habitat plus diversifié que dans les villages alentours, une offre d'équipements et de services plus dense, plus d'emplois, notamment avec sa « conurbation » avec Bassemberg pour les grands équipements, Triembach et Neuve Eglise en ce qui concerne la zone d'activité.

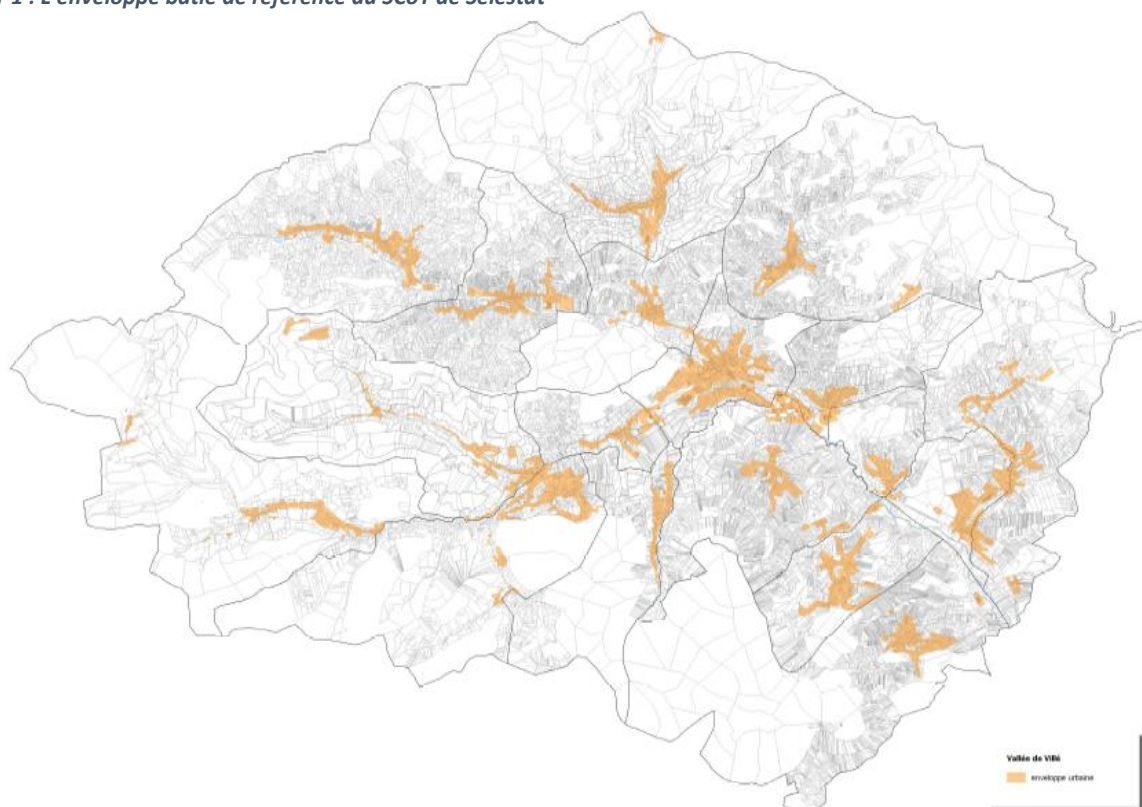
L'armature commerciale de Villé, complétée par son marché hebdomadaire, est relativement riche et grâce à elle 56% des achats se fait sur le territoire de la Communauté de Communes (surtout les achats alimentaires : 92%). Ce territoire de proximité participe à la limitation des déplacements motorisés vers Sélestat. Parmi l'offre de services, certains participent directement « du quotidien » et sont au cœur de la vie de proximité, en particulier : les lieux d'enseignement (écoles, collège), l'accueil des personnes âgées (EHPAD), les commerces alimentaires (notamment boulangeries, Super U), les équipements de santé (médecins, analyses médicales, pharmacie, vétérinaire), les services comme la banque qui peuvent induire une fréquentation régulière pour certaines catégories de personnes (notamment les personnes âgées), et les autres commerces du quotidien tels que tabac-journaux, restaurants qui offrent un potentiel d'interaction sociale.

L'emploi, les commerces et les équipements/services participent indéniablement à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie. En cela Villé apparaît avoir sans conteste un rôle de bourg-centre indispensable au dynamisme de toute la vallée et que la Communauté de Communes souhaite conforter en orientant le développement urbain avec Villé comme bourg centre pour ne pas déséquilibrer le territoire, aujourd'hui polarisé sur Villé.

Cependant, les villages alentours de taille analogues doivent également pouvoir se développer pour maintenir un nécessaire équilibre territorial. Le PADD indique que la production de logements et d'équipements sera répartie de manière cohérente et équilibrée en fonction de la taille des villages. En effet, le développement de l'habitat, de l'emploi et des équipements doit y être mesuré proportionnellement à leur taille et en fonction de leurs capacités d'accueil de nouveaux habitants (notamment en termes d'accessibilité, de topographie, mais également de services et d'équipements scolaires disponibles).

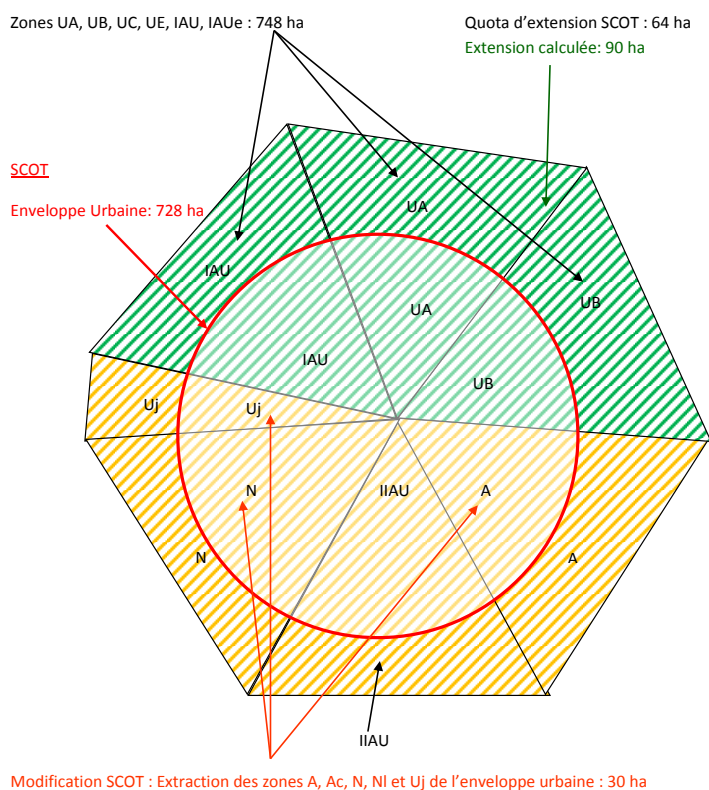
La recherche d'un certain équilibre et d'équité est bien une constante du PLUi.

Carte n°1 : L'enveloppe bâtie de référence du SCoT de Sélestat



| Communes           | Surface en extension prévue par le SCOT (ha) |
|--------------------|--|
| Albé               | 3  |
| Bassemberg         | 1  |
| Breitenau          | 2  |
| Breitenbach        | 4  |
| Dieffenbach au Val | 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  |
| <b>Total</b>       | <b>64 ha</b>                                 |

**Schéma Zonage PLUi/Enveloppe Urbaine SCOT**





## **II. ECONOMISER LE FONCIER GRACE A UNE OPTIMISATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE TOUT EN RESPECTANT LE CADRE DE VIE ET LES FORMES URBAINES EXISTANTES**

La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain est une façon d'économiser le foncier. C'est inscrit à plusieurs reprises dans les différentes lois, comme véritable enjeu national. Le PLUi de la vallée de Villé y contribuera en compatibilité avec le SCoT de Sélestat qui, dans son Document d'Orientation et d'Objectifs, incite à d'abord optimiser les espaces internes aux enveloppes bâties avant d'imaginer des extensions.

Au total, le projet du PLUi prévoit environ 29 ha d'extension à vocation d'habitat (zones IAU à dominante d'habitat), environ 6 ha de zone IAUx pour les activités futures et à peine 2 ha pour la zone IAUE pour les secteurs d'équipements d'intérêt collectif, soit au total 37 ha de zone IAU.

Le SCoT en prévoit en zone d'extension 64 ha à dominante d'habitat et 18 ha en zones d'activités communales et 15 ha en zone d'activités intercommunale.

Pour ce qui est des activités, la communauté de Communes se montre très vertueuse, les besoins ne se faisant pas impérieux. L'extension de la ZAI est d'environ 5 ha. L'autre hectare se trouve à l'entrée Est de Villé.

Pour ce qui est des zones à dominante d'habitat, la DDT67 comptabilise en extension de l'enveloppe urbaine de référence du SCoT environ 90 ha (zones IAU et certaines parties de zones UA, UB et UC reprises des POS/PLU, non comprises dans l'enveloppe urbaine). Pour compenser, la modification du SCoT<sup>1</sup> permet de soustraire des surfaces de l'enveloppe urbaine toutes les zones Agricole et Naturelle inconstructibles, le secteur de zone Ac (agricole constructible), le secteur de zone NI pour les équipements de loisirs « légers » et la zone UJ, secteur de jardin très restrictif. Car elles ne sont pas « urbanisables » en tant que tel. Cette compensation représente environ 30 ha.

Cela permet de se maintenir aisément dans le quota hors enveloppe urbaine du SCoT.

Le schéma ci-contre illustre les calculs de surface urbanisable effectués.

Ainsi, en ce qui concerne la consommation foncière, le projet de PLUi, qui a d'ailleurs nettement diminué les zones d'urbanisation future des documents de planification de certaines communes comme Neuve Eglise ou Maisongoutte, se trouve bien dans un rapport de compatibilité avec le document de rang supérieur qui est le SCoT, à quelques hectares près. Avec le potentiel dans l'enveloppe, ces réserves foncières à court/moyen terme permettront le développement démographique modéré souhaité par la collectivité et de répondre aux besoins en habitat, emplois, équipements jusqu'à l'horizon 2030.

(Cf. Explication du choix du zonage – calibrage des zones d'urbanisation future)

---

<sup>1</sup> Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT de Sélestat est en cours de modification. Doit être rajouté p.12 le texte : « Toutefois, le diagnostic territorial dans le cadre des documents locaux d'urbanisme peut faire apparaître que des terrains figurant dans l'enveloppe urbaine de référence définie par le SCoT ne sont pas situés dans des parties agglomérées. La surface de ces terrains peut être ajoutée aux surfaces d'extension urbaine, à condition que :

- ces terrains présentent une continuité physique avec des espaces agricoles, naturels ou forestiers dont la vocation est garantie par le document local d'urbanisme,
- ces terrains ne constituent pas de zone urbanisable et que le document local d'urbanisme garantisse leur destination agricole, naturelle ou forestière. »

## **1. Le potentiel foncier constructible dans l'enveloppe urbaine**

Le diagnostic a montré une consommation foncière diffuse de 58 ha entre 2003 et 2012 (80% à destination d'habitat), répartie de façon équilibrée sur l'ensemble des communes de la basse vallée et de la haute vallée, mais essentiellement en extension du tissu urbain.

Parallèlement, le diagnostic a dénombré une cinquantaine d'hectares non bâtis au sein de l'enveloppe bâtie de référence<sup>1</sup> définie par le SCoT de Sélestat. Compte-tenu des objectifs du SCoT de limiter quantitativement les secteurs d'extension commune par commune, ce potentiel foncier doit être mobilisé au maximum dans les centres-villages mais aussi dans les zones d'activités (dents creuses et cœurs d'îlot avec certaines grandes parcelles susceptibles d'être divisées, 5 à 6 ha de friches industrielles et artisanales, assiettes foncières des entreprises qui souhaitent s'agrandir).

Mobiliser le foncier dans l'enveloppe urbaine : c'est préserver globalement les « contours » de la tâche bâtie, ainsi que son caractère plus ou moins compact selon les villages (noyau en basse vallée, villages-rue en haute vallée). Privilégier l'urbanisation de ce type d'espaces interstitiels permet de maintenir une compacité de la tâche bâtie et de conserver la « ligne générale » marquant la limite de l'urbanisation.

Cette politique vise également à rentabiliser les réseaux existants et renforcer le maillage urbain.

Néanmoins, il serait irréaliste de proposer la mobilisation de l'intégralité du potentiel recensé dans l'enveloppe urbaine, même à l'échéance de 2030, dans la mesure où les temps de production du foncier peuvent être plus longs pour les opérations de ce type et où différents aléas inhérents au rythme des mutations de propriété et des opportunités de programmation peuvent retarder les cycles de réalisation.

Il en va de même pour la réhabilitation de logements anciens. Le diagnostic a montré le peu d'habitat abandonné ou dégradé qui pourrait constituer des opportunités. Cependant, la collectivité mise sur l'attrait de réhabilitation d'anciennes fermes vosgiennes, voire de façon plus rare des maisons à pans de bois. Cela constituerait quelques logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine et permettrait la conservation en meilleur état du patrimoine bâti montagnard. Dans cet objectif, la collectivité se dote dans le PLUi d'orientations d'aménagement et d'urbanisme patrimoniales sur ces deux types de constructions.

## **2. L'optimisation de la consommation foncière**

Dans un contexte paysager exigeant, le PADD se fixe des objectifs d'optimisation de foncier en extension grâce à des formes d'habitat mieux intégrées aux contraintes des sites (notamment topographiques mais également en fonction de la capacité des réseaux en périphérie des secteurs) et surtout moins consommatrices en foncier.

Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCoT.

L'habitat intermédiaire devra représenter 40% dans les villages et 60% à Villé dans les opérations de plus de 1 ha. Cette offre en habitat intermédiaire et/ou collectif est plus accessible financièrement aux ménages plus modestes. Elle correspond également à des besoins de décohabitation et de diminution de la taille des ménages observés depuis de nombreuses années. L'habitat, notamment en secteur d'extension doit à l'avenir offrir plus de mixité urbaine et sociale. Les OAP sectorielles du PLUi le mentionnent pour chaque nouvelle zone d'extension.

---

<sup>1</sup> Le SCoT de Sélestat définit l'enveloppe bâtie de référence comme un référentiel à partir duquel sont autorisés et calculées les extensions urbaines alloués par le SCoT (cf. méthodologie dans « Explications des choix » du SCoT de Sélestat).

Mais générer des tissus bâtis denses par souci d'économie de la ressource foncière ne saurait être en soi un objectif unique. Il s'agit de concilier celui-ci avec la topographie des lieux voire de la desserte des terrains par les réseaux, l'ensemble des autres priorités d'aménagement et de développement participant à l'attractivité du territoire et à la qualité de vie, mais également à l'acceptabilité sociale du voisinage.

L'équilibre est recherché entre formes urbaines et caractéristiques du bâti existantes et optimisation du foncier. Il s'agit de maintenir une cohérence d'ensemble et d'éviter grâce à une bonne intégration paysagère des ruptures d'échelle trop importantes. Le diagnostic a montré que ce n'est pas toujours le cas avec des lotissements aux formes urbaines (parcellaire) et architecturales standardisées, implantés en frange urbaine impactant fortement le paysage, quelques fois sans connexion avec les centres anciens des villages et en rupture totale avec le tissu urbain traditionnel.

De plus, augmenter la densité constitue aussi un levier d'action pour favoriser l'installation d'activités, de services et d'équipements qui nécessitent une masse/taille démographique minimale pour satisfaire à la rentabilité de leur développement. C'est la condition sine qua non de la notion de proximité.

Au-delà de ces objectifs quantifiés, le PADD fixe également un principe général sous-jacent de limitation des pertes d'espaces et d'optimisation de « l'utilisabilité » des terrains. Cet objectif se trouve notamment traduit à travers les OAP sectorielles, qui fixent des principes d'urbanisation cohérente et optimisée des zones.

### **III. PRESERVER LES TERRES AGRICOLES ET VITICOLES**

Cette recherche d'économie et d'optimisation du foncier pour les zones d'extension est plutôt favorable à la préservation des terres agricoles péri-urbaines. Elle permet en partie le développement de l'agriculture de montagne car celle-ci joue un rôle important dans l'économie locale et de proximité. La préservation de la terre, outil de travail des agriculteurs, à travers la modération de la consommation foncière : cette orientation se traduit à la fois par la généralisation du caractère inconstructible des zones agricoles et par un équilibre à trouver entre le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante et les extensions.

Le diagnostic a montré que l'essentiel de la consommation foncière entre 2003 et 2012 s'est faite à 90% au dépend des terres agricoles (environ 52 ha). Depuis le phénomène s'est nettement ralenti parallèlement à la perte de dynamisme de la construction neuve.

Le PADD se fixe comme objectif de préserver de l'urbanisation les terres agricoles et viticoles en composant avec ses objectifs de développement. Le diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture montre un dynamisme agricole important avec de nombreux projets de développement et des reprises d'exploitation assurées. Mais « la pression foncière et la fragilité de l'équilibre fourrager des exploitations reste la principale menace pour la pérennité de ces systèmes agricoles ».

Pour la Communauté de Communes les besoins s'évaluent à environ 250 ha notamment en prés de fauche et de pâture. En conséquence, le zonage agricole constructible du PLUi est de 55 ha laissant la possibilité de concrétiser des projets de développement des activités agricoles. Et la surface de la zone agricole inconstructible représente 20% du territoire de la Communauté de Communes (2400 ha) laissant la possibilité de reconquérir des nouveaux terrains destinés à l'exploitation agricole.

La zone viticole AOC à Albé et à Villé est protégée par le PLUi pour faire face à la demande soutenue en terres favorables à la vigne. Le règlement et le plan de zonage protègent le secteur AOC de toute construction.

De plus, de nombreux terrains sont en friche et mériteraient une réutilisation par les agriculteurs. Le PLUi se donne l'ambition d'en reconquérir une partie, en cohérence avec l'étude paysagère de la Communauté de Communes amorcé depuis près de 20 ans avec 18 Projets Paysagers Communaux qui constituent le Plan de Gestion des Paysages de la Vallée de Villé (1997) – en cours d'évaluation. Dans le PLUi, le classement de tous les terrains exploitables correspond à la zone Agricole inconstructible.

L'objectif du PADD de préserver les terres agricoles et viticoles s'inscrit dans une politique économique basée sur une agriculture et une viticulture de montagne dynamique et encore vivante grâce au soutien apporté aux agriculteurs et aux viticulteurs mais également à une politique d'ouverture paysagère volontariste de la part des collectivités depuis de nombreuses années. Rôle économique de l'agriculture de montagne valorisé par le développement touristique et cadre de vie agréable sont conciliés.

## **B. UN TERRITOIRE VIVANT ET ACCUEILLANT**

### **I. ACCUEILLIR DE JEUNES FAMILLES SANS OUBLIER LES AINÉS**

#### **1. Un objectif d'accroissement du nombre de résidences principales à l'horizon 2030 de 32 %, soit environ 80 logements par an en moyenne**

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé est forte de 11 231 habitants en 2015. Le diagnostic a montré 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.

Mais le territoire reste cependant attractif, le taux de croissance annuel a été de +1,5% ces dernières années (2013-2015), années exceptionnelles ?

Montrant ainsi qu'il est très difficile de faire des prévisions démographiques et donc d'en déduire des besoins en logements.

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 à l'horizon 2030. Selon le dernier recensement (RGP 2015), la population de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé s'élève à 11231 habitants, ce qui réinterroge les hypothèses de projection de l'INSEE. 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, mais toujours avec un certain nombre d'incertitudes :

- 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. Ainsi, 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 minimum (« effet démographique » des soldes naturel et migratoire).

A horizon 2030, le SCoT de Sélestat prévoit dans ces hypothèses 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).

L'objectif est ambitieux : 80 logements neufs par an à produire.

Face à ces constats et ces hypothèses, le PLUi s'attache à organiser la satisfaction des besoins de la population dans tous les domaines et à apporter les conditions nécessaires, notamment dans celui de l'habitat grâce à la mobilisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine (environ 50 ha) et également grâce à l'inscription de 29 ha de zones urbanisables à court/moyen terme.

## **2. Faire face aux évolutions sociétales ou mutations des modes de vie (familles monoparentales, décohabitation, vieillissement, ...)**

### **◆ Attirer des jeunes familles pour pallier au vieillissement de la population**

Le diagnostic démographique a montré qu'un quart de la population avait plus de 60 ans en 2012 et que la classe d'âge moyen (45-59 ans) était en forte progression. Parallèlement la classe des 18-29 ans a subi une perte significative de ses effectifs. De plus, il a été observé une augmentation des familles monoparentales. Les ménages d'une seule personne ont progressé de +40% entre 1999 et 2012, surtout à Villé, faisant chuter le nombre moyen de personnes par logement.

Ces mutations sociétales créent de nouveaux besoins auxquels la collectivité souhaite répondre au mieux. L'enjeu pour la vallée est d'attirer de jeunes familles pour pallier à ces constats et contrebalancer ces tendances grâce à une politique d'accueil volontariste. Le dynamisme démographique et l'attractivité résidentielle du territoire dépendent de la nature des logements produits, par leur nombre mais également par un niveau de services de proximité satisfaisant (crèches, écoles, équipements périscolaires, services publics, commerces, équipements de santé, sportifs, culturels, ...). La production d'une offre en logements adaptée à l'éventail des besoins nécessite d'être diversifiée, de manière à pouvoir répondre à l'ensemble des situations correspondant aux parcours résidentiels des ménages, notamment des jeunes ménages issus de la vallée souhaitant y rester. Face à une production de logements jusqu'à présent tournée essentiellement vers la maison individuelle en accession, le parc de logements neufs ou réhabilités doit se diversifier, notamment en ce qui concerne la taille des logements et les logements locatifs privés ou aidés.

L'habitat intermédiaire et collectif, dont une part de logements locatifs aidés, est une réponse aux besoins des ménages les plus modestes. Elle vise plus particulièrement les jeunes ménages en début de parcours résidentiel mais également les personnes âgées ne pouvant plus rester seules dans une grande maison. Le soutien à ce segment de marché contribue tout particulièrement à maintenir sur place les jeunes ménages actifs et certaines familles qui, sans cela, seraient portés à se loger en dehors du territoire.

Il contribue de ce fait à la dynamique démographique et au maintien de l'attractivité résidentielle du territoire. Il permet aussi aux personnes âgées de rester vivre dans la vallée.

Pour cela, le SCoT prévoit 40% d'habitat intermédiaire dans les villages et 50% à Villé. Il s'agira de se rapprocher de ce ratio dans les opérations de plus de 1 ha.

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

Le desserrement des ménages comme décrit ci-dessus a profité surtout au bourg-centre de Villé. Parallèlement, les ménages sont de moins en moins solvables face à un foncier au prix assez élevé surtout dans l'avant vallée. Ce qui repousse l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et perturbe les parcours résidentiels.

Les objectifs de production de logements locatifs aidés sont déclinés par typologies de communes selon l'armature urbaine du SCoT. Il prévoit une part de logements aidés à programmer dans les opérations de constructions neuves ou de réhabilitation en fonction de la taille des opérations et de leur localisation : 15% à Villé et 5% dans les autres communes, et 20% dans les opérations de plus de 1 ha. Il s'agira de tendre vers ces objectifs du SCOT, dans un rapport de compatibilité.

Ces objectifs seront certainement difficiles à atteindre dans un contexte où les bailleurs sociaux ont du mal à insérer une part de logements aidés dans les petites opérations immobilières, surtout pour des soucis de gestion et sont peu enclin à s'investir dans la vallée de Villé par manque de demandes évidentes. Le bourg-centre semble donc la localisation la plus probable et la plus utile à proximité des équipements et des services.

◆ **Aider les aînés à rester le plus longtemps possible dans leur cadre de vie**

La collectivité doit relever le défi sociétal du maintien à domicile des personnes âgées le plus longtemps possible, ou tout du moins du maintien du lieu de vie dans la vallée. Tout déracinement physique et social est délicat à vivre pour les personnes âgées ne pouvant plus être totalement autonomes. Plusieurs pistes d'action sont visées dans le PADD :

- l'adaptation des logements lors d'opération de réhabilitation pour prendre en compte le vieillissement et les handicaps (accompagnement social, financier, techniques pour des logements intelligents),
- et/ou grâce à des petites résidences multi-générationnelles en colocation, fabriquant du lien social (nouvelles formes d'hébergement avant la maison de retraite). Les résidences seniors permettent par exemple d'offrir des alternatives aux offres de service actuelles (EHPAD, maintien à domicile).

### **3. Garantir, au sein de la communauté de communes, un équilibre en termes d'offre d'équipements et de services**

Le PADD se donne comme objectif de maintenir un bon niveau d'offre en équipements collectifs de type sportifs-loisirs, périscolaires, ... et de services sur l'ensemble du territoire, même si Villé restera bien sûr le bourg-centre. L'équilibre actuel doit être maintenu pour que les villages alentours ne se transforment uniquement en village dortoir. Des secteurs spécifiques sont ainsi dédiés plus particulièrement au maintien des équipements de proximité permettant également des extensions pour leur développement proportionné à chaque village.

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

L'objectif du PLUi est de permettre un maintien voire un développement économique, qui participe à l'équilibre du territoire, à la fois au cœur de la vallée de Villé, mais également dans le rôle de la Communauté de Communes à l'échelle élargie du SCoT de Sélestat. Il existe de fait une interdépendance et une complémentarité entre la vallée et ce territoire élargi : échanges domicile-travail, relations économiques, etc.

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

La collectivité compte bien s'appuyer sur l'attractivité résidentielle de la vallée et son cadre de vie agréable pour maintenir son bassin d'emploi et développer les activités économiques à son échelle.

Le diagnostic montre une attractivité résidentielle supérieure à l'attractivité économique. Cela renforce le risque de demeurer un territoire dortoir, en perte d'attractivité, économique et démographique. 65% des actifs résidant dans la vallée n'y travaillent pas, impliquant de fortes migrations pendulaires, essentiellement en voitures individuelles. 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 pour y travailler.

L'objectif d'un maintien voire d'un développement des activités économiques pour offrir aux résidents plus d'emplois, et aux entreprises plus de ressources humaines, semble une évidence pour la collectivité. Il s'agit d'infléchir cette tendance à l'horizon 2030. Cela doit permettre le rééquilibrage entre habitat et emplois et la réduction des déplacements des actifs vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire, notamment vers Sélestat.

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

Le PADD définit une orientation spécifique au développement des communications numériques, en particulier pour les zones d'activités économiques, car la desserte par un réseau numérique à la pointe de la technologie contribue indéniablement à la performance globale du territoire. L'accès au numérique et à la téléphonie mobile est une condition sine qua non à l'attractivité du territoire, au développement des entreprises et au télétravail qui limitent les déplacements quotidiens.

Au-delà des enjeux visant la mise en œuvre d'un niveau d'équipement desservant équitablement le territoire, les objectifs concernant le développement des communications numériques participent à l'attractivité globale de la vallée, tant vis-à-vis des habitants que des acteurs du territoire notamment économiques. En ce sens, le développement des communications numériques participe directement à la mise en œuvre de nombreuses autres orientations exprimées dans le PADD.

La filière de l'économie numérique constitue un potentiel de croissance et d'attractivité dans de nombreux domaines, en particulier :

- le développement économique, notamment les entreprises innovantes et équipements de pointe ;
- l'attractivité résidentielle ;
- la cohésion sociale ;
- les services innovants, notamment l'e-administration ;
- la mobilité et les échanges ;
- l'énergie.



Cela nécessite un réseau d'infrastructures très haut débit, ainsi qu'un accès généralisé à Internet afin de permettre l'émergence de nouveaux services, usages, voire modèles économiques que la collectivité souhaite accompagner. Le développement des nouvelles technologies numériques représente un enjeu clé pour renforcer l'attractivité d'un territoire « non métropolisé », favoriser le maintien d'activités économiques, voire accroître le potentiel innovant du territoire et attirer de nouveaux habitants.

Pour cela, il s'agira de s'appuyer sur le déploiement du haut débit par la mise en œuvre du schéma directeur d'aménagement numérique du territoire qui permettra d'accélérer l'installation d'un réseau internet performant à très haut débit assurant ainsi l'accès à tous aux services numériques dans des conditions optimales. L'Alsace dispose depuis décembre 2010 d'une stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique (SCORAN) élaborée en concertation par le Conseil Régional d'Alsace, les Conseils Départementaux et l'Etat. Elle a conduit à la mise en place d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Cette orientation du PADD en matière de développement des communications numériques s'inscrit en cohérence avec ce schéma et vise à le mettre en œuvre sur le territoire intercommunal.

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

2 500 emplois sont dénombrés dans la vallée. Ce nombre est relativement stable depuis 1975. 43% des emplois sont industriels (anciennes industries textiles transformées, industrie du bois, industrie des équipements de la maison essentiellement) et 44% des emplois issus du secteur tertiaire.

Les entreprises présentes dans la vallée ont un bon ancrage local : il existe des entreprises dans quasiment toutes les communes. Ce sont de petites entreprises ou de moyennes entreprises à capitaux familiaux garantissant une certaine stabilité. Les équipements ou services publics sont de « gros employeurs » (MJC, maison de retraite par exemple). L'exploitation de la forêt et l'industrie du bois constituent, dans une moindre mesure à offrir de l'emploi local.

Ces sources d'emploi diversifiées sont importantes, voire vitales pour l'activité économique au sein de la vallée. Elles doivent continuer à être confortées par le dynamisme de la collectivité.

25 entreprises (400 emplois) sont localisées dans la ZA intercommunale de Neuve Eglise/Villé/Saint Maurice et Triembach. Tous les terrains sont vendus mais pas forcément sur-bâties. Les entreprises peuvent donc quasiment toutes s'étendre sur place en fonction de leurs besoins futurs. L'objectif du PADD vise à densifier et à rentabiliser le foncier dans la zone d'activités intercommunale. Et pour pouvoir offrir de nouveaux terrains, l'extension de la zone industrielle intercommunale prévue dans le PLUi sur plus de 5 ha sur le ban de Neuve Eglise est le lieu privilégié de développement économique et d'accueil de nouvelles entreprises de taille moyenne à la recherche d'une image de marque valorisée par le cadre de vie de la vallée.

D'autre part, le PLUi permet le développement d'activités économiques, sous conditions, au sein des tissus urbains mixtes. A l'instar du logement, des services et équipements, et pour des motifs équivalents de proximité et d'animation de Villé et villages, le PLUi permet l'implantation des activités économiques au sein du tissu urbain mixte, existant et futur. Certains sites existants au sein des communes sont également confortés par un zonage économique dédié. La mixité fonctionnelle générée permet à la fois d'offrir un cadre de travail attractif pour un certain nombre d'activités économiques (proximité avec les commerces et services à Villé), mais également d'animer les cœurs de communes grâce à l'activité induite par la présence d'emplois : petits commerces, restauration, équipements, hôtellerie par exemple.

Toutefois, certaines activités économiques, en particulier celles générant des risques ou des nuisances, s'intègrent mal au sein de zones urbaines mixtes. Celles-ci seront à diriger plutôt vers les zones d'activités dédiées.

Les surfaces et localisations des nouvelles zones dédiées aux activités économiques sont détaillées dans l'explication des choix du règlement écrit et graphique ci-après (partie « Les zones à urbaniser »).

#### **4. Accompagner la reconversion des friches bâties, industrielles ou artisanales existantes**

Le projet de territoire de la Communauté de Communes se donne comme objectif à plus ou moins long terme de reconquérir certaines friches industrielles ou non. Cela permet de proposer une offre en foncier d'activités nouvelle, sans générer de consommation foncière nouvelle de terres agricoles et naturelles. Celles qui sont ciblées dans le PADD sont localisées à Villé et à Steige :

- à Villé : friche textile FTV
- à Villé : friche de l'ancien EPHAD
- à Villé : friche de l'ancienne gendarmerie
- à Steige : friche textile
- à Steige : ancienne scierie

Les surfaces sont variées ainsi que les utilisations qui pourront en être faites : activités, logements, voire équipements collectifs. Ce gisement d'opportunités foncières ou immobilières comporte néanmoins de nombreux aléas dans sa mise en œuvre opérationnelle (propriétés privées ou publiques, sites et sols pollués, sensibilités environnementales nombreuses, etc.).

L'enjeu majeur se porte sur la friche textile FTV à Villé forte de près de 6 ha de par :

- sa localisation stratégique, néanmoins sensible au niveau de l'environnement (inondations, couloir écologique du Giessen, ...)
- ses contraintes de dépollution quasiment certaines,
- ses aspects patrimoniaux par la reconversion ou non de bâti industriel intéressant.

La reconquête de cette friche industrielle fera l'objet de toutes les attentions de la part de la collectivité. La complexité de ce dossier fait que le futur projet sur ce secteur devra être encadré pour répondre au mieux aux besoins du territoire (programme mixte habitat/activités, prise en compte des contraintes environnementales notamment).

Les autres sites sont moins stratégiques par leur taille mais nécessiteront également toutes les attentions de la collectivité pour que leur réutilisation se fasse dans les meilleures conditions possibles, lorsque les différents contextes seront débloqués.

#### **5. Rendre lisibles et d'une accessibilité aisée les entreprises des zones d'activités existantes**

Pour que la politique économique de la Communauté de Communes soit efficace, il faut que les conditions du développement économique soient réunies. Outre un accès facilité aux nouvelles technologies, l'accès des véhicules approvisionnant ou assumant le transport des biens manufacturés soient aisés. Pour les acteurs économiques, l'accès des véhicules et des salariés est un enjeu majeur, mais l'est aussi également pour la population dans son ensemble.

La ZAI et son extension est bien positionnée dans la vallée en aval de Villé, évitant que plus de flux de véhicules polluants ne traversent le centre bourg. Les autres zones d'activité sont également en aval comme à Neubois ou Dieffenbach au Val.

L'ambition de la collectivité est de rendre également aisément accessible les zones d'activités pour les piétons et surtout les cyclistes. Pour se faire, outre les itinéraires cyclistes pour l'activité touristique, le schéma de liaisons douces sur le territoire de la Communauté de Communes en projet veillera à mailler correctement les différents tronçons de pistes existantes en direction de ces secteurs d'activités avec les centres-villages.

## **6. Miser sur la qualité de l'intégration paysagère des zones d'activités**

Pour donner envie de rester et de se développer aux entreprises des zones d'activités existantes et futures, les zones d'activités doivent renvoyer une image positive valorisée par un cadre de vie et de travail agréable.

C'est pour cela que la collectivité portera une attention toute particulière aux projets qui lui seront présentés (extensions en harmonie avec les bâtiments existants dans les zones d'activités, intégration dans l'environnement de l'extension de la ZAI et de la zone d'activité à l'entrée de Villé).

Les hauteurs sont maîtrisées dans le règlement du PLUi.

La qualité architecturale des bâtiments et leur insertion dans un environnement contraint sont requises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi pour l'extension de la ZAI.

### **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**

L'activité agricole diversifiée et ouverte vers l'agro-tourisme et la vente directe est un pan essentiel de l'économie de ce territoire rural et montagnard qu'est la vallée de Villé. Elle permet également l'entretien des paysages. Sans l'intervention des agriculteurs de montagne (élevage de bovins et d'ovins sur des prêtres de pâture, prairies de fauche, vergers), les espaces naturels de la vallée à proximité des villages ne seraient certainement pas les mêmes. Leur travail permet de maintenir un paysage ouvert et vivant sur les coteaux de la vallée, reléguant les espaces forestiers sur les cimes ou les fonds de vallons. L'étude paysagère de la Communauté de Communes de 1997 prévoyait des actions concrètes qui sont toujours menées en phase avec les projets des agriculteurs pour préserver ce paysage typique constitué d'une mosaïque de prêtres pâturés ou fauchés, ponctués de quelques haies, terres labourées, ceintures péri-villageoise de vergers et de vignes sur les coteaux bien exposés.

Le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture d'Alsace sur le territoire de la vallée a mis en évidence que le développement des 55 structures agricoles (dont 30 élevages) constitue un enjeu vital pour la pérennité de ces exploitations. A noter que 2/3 des projets de développement sur les 34 sites recensés sont envisagés sur des sites d'exploitation existants (l'autre tiers sur des nouveaux sites). Aussi est-il nécessaire que le PLUi garantisse le maintien d'un potentiel de développement sur site.

Ce dynamisme est encouragé par l'agro-tourisme et la vente en circuits courts qui prennent, d'année en année de plus en plus d'ampleur.

Le PADD définit deux grandes orientations permettant la pérennité et le développement de l'activité agricole :

- La préservation de la terre, outil de travail des agriculteurs, à travers la modération de la consommation foncière. Cette orientation se traduit à la fois par la généralisation du caractère inconstructible des zones agricoles et par la maîtrise du développement urbain (cf. explications dans la partie relative à la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain).
- La réponse aux besoins de constructibilité des exploitations agricoles mises en évidence dans le diagnostic agricole du PLUi, afin de permettre leur maintien et leur développement. Cette orientation se traduit notamment par la définition de secteurs dédiés aux constructions agricoles en réponse aux besoins, et suivant différents critères urbains et environnementaux. La justification de ces secteurs figure dans les explications du règlement écrit et graphique. En outre, le maintien de l'accessibilité aux espaces agricoles est également nécessaire à la pérennité des exploitations. Le PLUi fixe notamment des dispositions allant dans ce sens dans les OAP en préservant l'accès aux parcelles exploitées.

Dans la continuité de sa politique agricole et paysagère, la collectivité entend bien poursuivre les actions d'ouverture et de reconquête d'espaces agricoles sur des espaces naturels principalement en friche, y compris sur les chaumes. Face à la perte de terrains de fauche en fond de vallée et la forte demande en nouveaux terrains agricoles (évaluée à 250 ha), la collectivité entend offrir aux jeunes agriculteurs, viticulteurs et apiculteurs les terres nécessaires au développement de leurs activités agricoles ou viticoles, terres gagnées sur les terrains abandonnés ou petits boisements de fonds de vallons (hors ripisylve). Le zonage agricole du PLUi prend en compte systématiquement commune par commune les terrains dédiés à l'agriculture.

Néanmoins, 7 secteurs sont identifiés comme 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

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

Toutefois, cet objectif de reconquête de terres agricoles doit être concilié avec les sensibilités environnementales du territoire. Certains milieux naturels sont fragiles mais riches d'espèces très particulières qui sont protégées à plusieurs titres. L'état initial de l'environnement du PLUi met en évidence la richesse de la biodiversité, notamment dans les milieux humides de fond de vallon (Site Natura 2000 « Val de Villé et Ried de la Schernertz », Zones Humides du Département 67, ONEMA). La Trame Verte et Bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) couvre les réservoirs de biodiversité, de structures relais et de corridors écologiques. Ces secteurs sensibles sont protégés de toute urbanisation grâce à une trame spécifique sur le plan de zonage du PLUi associée à un règlement spécifique dans les « Espaces contribuant aux continuités écologiques » et dans les secteurs Natura 2000.

### **3. Construire une stratégie intercommunale de localisation des sorties d'exploitation agricole éventuelles**

Après un recensement méticuleux par la Chambre d'Agriculture d'Alsace des besoins d'extensions et des projets des exploitations agricoles, certains secteurs de la zone agricole, bien délimités, sont constructibles pour les agriculteurs affiliés à la Mutualité Sociale Agricole. Contrairement à d'autres régions de France où les zones agricoles sont plus ouvertes aux constructions agricoles, l'Alsace fait exemption, le foncier constructible étant rare s'il l'on veut préserver la caractéristique compacte et dense des villages alsaciens. Ce paysage tout particulier évite le mitage des espaces non urbanisés.

Pour ce faire, la collectivité a opté pour un règlement graphique et écrit du PLUi de ces secteurs de zone agricole permettant des sorties ou des agrandissements d'exploitations agricoles. Ces localisations de terrains agricoles constructibles prennent en compte l'impact paysager des constructions, notamment via des localisations choisies lorsque plusieurs options s'offraient aux porteurs de projet, et via des conditions d'intégration paysagère de qualité en cohérence avec la Charte de constructibilité agricole de la Chambre d'Agriculture d'Alsace qui encadre les projets agricoles.

Certaines communes comme Breitenbach et Neuve Eglise sont particulièrement bien fournies en surface de secteur agricole constructible. Leurs bans sont aussi les plus grands des communes de la vallée.

D'autres communes, où aucun besoin de constructions agricoles hors des villages n'a été recensé, n'ont inscrit de secteur agricole constructible, comme :

- Albé, qui ne souhaite aucune construction surtout pas dans les vignes. Des possibilités d'extension, notamment d'exploitations viticoles, existent dans le village
- Lalaye, à la topographie assez ingrate de fond de vallon,
- Maisongoutte, où aucun besoin n'a été recensé,
- Saint Martin,
- Saint Maurice,
- Thanvillé et Triembach.

La stratégie intercommunale de localisation des sorties d'exploitation se décline ainsi : lorsqu'il n'y a pas de projet, ni de constructions existantes qui nécessiteraient des extensions, les terres à vocation agricole sont inconstructibles (hormis quelques STECAL et secteurs spécifiques très localisés – voir justifications du zonage Agricole). Et les secteurs agricoles constructibles sont, dans la plupart des cas, assez peu éloignés des villages (suffisamment tout de même en cas d'élevage où des reculs réciproques de constructibilité sont obligatoires). Ils ont été choisis en accord avec les communes.

Le choix entre les différents projets issus du diagnostic agricole a été fait :

- en cohérence avec les probabilités de réalisation de projets à court-moyen termes évaluées par la Chambre d'Agriculture,
- en fonction de la proximité des réseaux (eau potable, assainissement, réseaux secs),
- en fonction de l'accessibilité au secteur par des voies carrossables, ou du moins praticables,
- en fonction de la sensibilité environnementale du site (ex : impact visuel paysager, Natura 2000, zone humide, ...)
- s'il y avait plusieurs options de terrains, le choix s'est fait sur la meilleure des solutions en fonction des critères ci-dessus.

#### **4. Conforter l'impact positif des produits agricoles locaux et « bio »**

La présence d'une agriculture de montagne dynamique, qui vend des produits locaux diversifiés promus par un marché local, les fermes-auberges, les ventes directes à la ferme de produits dont les consommateurs connaissent l'origine, incitent à consommer local et si possible « bio » considéré comme plus sain. Les circuits de distribution alimentaire courts sont de plus en plus recherchés par des consommateurs échaudés par des scandales à répétition de l'industrie agro-alimentaire.

L'agro-tourisme est également un atout de la vallée, conforté par un patrimoine touristique et événementiel très attractif et des équipements d'accueil plutôt de bon niveau. Ces tendances touristiques permettent d'assurer une meilleure viabilité des exploitations agricoles qui peuvent écouler leur production avec un moindre coût de transport. Cet objectif du PADD est largement justifié par des nouveaux modes de consommer. Et c'est bien l'attractivité touristique et économique de proximité de la vallée que la collectivité cherche à renforcer.

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

#### **1. Mettre en valeur les sites touristiques de qualité**

Fort de la qualité et variété de ses espaces naturels et bâtis, la collectivité a pour objectif de valoriser ses sites touristiques ruraux, sans toutefois que les intérêts économiques du développement touristique nuisent à ceux du développement agricole. L'enjeu du PLUi est l'équilibre à trouver à une bonne échelle, à taille humaine. L'agro-tourisme en est une voie, facilitée par le PLUi, notamment en termes d'une constructibilité limitée dans les espaces agricoles et naturels.

Le PLUi contribue à la mise en valeur du bâti rural, notamment en centre-village, en visant spécifiquement la préservation du patrimoine bâti ancien (cf. justifications de l'OAP patrimoniale).

Cet objectif du PADD répond à la fois aux besoins et aux modes de vie des habitants, mais également au positionnement en termes d'image et de rayonnement du territoire.

Le PADD s'appuie fortement sur l'identité de la vallée et les espaces naturels et bâti pour fonder le socle de la politique touristique et de loisirs. « L'ouverture » des espaces de nature aux pratiques récréatives des habitants et des touristes constitue un enjeu important. Le développement d'équipements légers dans ces espaces, tels que les pistes cyclables, les circuits pédestres, abris pour promeneurs etc. sont de nature à renforcer cette ouverture au public. Ces loisirs « de proximité » sont également un atout dans un contexte de transition énergétique à moyen/long terme.

Naturellement, cette ouverture nécessite de tenir compte des impératifs de préservation des espaces naturels. En fonction de leur sensibilité, la présence anthropique doit être maîtrisée et adaptée suivant les lieux.

#### **2. Développer le tourisme vert de manière raisonnée et durable**

Dans le même ordre d'idée, le tourisme vert doit pouvoir se développer en diversifiant les modes d'accueil et d'hébergement des touristes.

Pour ce faire, le PLUi prévoit des zones naturelles spécifiques et bien délimitées pour l'implantation d'hébergements de type « insolites » en pleine nature comme à Breitenbach. Néanmoins, il est indispensable de composer avec les sensibilités environnementales ou agricoles du site (biodiversité, alimentation en eau potable, points de vue remarquables, ...).

Cette politique participe directement aux objectifs de développement économique local.

### **3. Faciliter la requalification des sites d'accueil touristique existants**

Comme dans d'autres espaces ruraux, la collectivité est confrontée à la baisse de l'engouement des colonies de vacances. Certains sites ou centres sont vétustes et ne sont plus aux normes modernes. La baisse de la fréquentation et le manque d'investissement fait à temps ont eu raison de leurs activités.

Ces friches d'accueil touristiques sont : « Belambra » à Albéville, le centre « Association Vacances Sélestat » au Climont, « Jeunesse heureuse » à Lalaye, sites éloignés des villages, et le « Manoir » dans le village de Fouchy. Le PLUi permet une requalification de ces sites grâce à un classement adéquat.

### **4. Permettre la mise en place d'un site d'hébergement hôtelier pouvant accueillir les groupes**

Le diagnostic fait apparaître le besoin d'un site hôtelier d'une certaine taille qui pourrait accueillir des groupes de touristes, voire de séminaires, ... dans la vallée. La collectivité souhaite répondre à ce besoin, sachant que ce sera le cas grâce à des initiatives privées en fonction des opportunités.

Aucun site particulier n'est fléché dans le PLUi, mais celui-ci ne l'empêche pas dans les secteurs urbains ou appropriés.

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

Là encore, le territoire est riche d'un patrimoine historique grâce aux ruines de châteaux médiévaux et d'anciennes mines qui peuvent se visiter si la sécurité le permet.

L'ouverture de la forêt aux promeneurs grâce à l'excellent balisage du Club Vosgien lui confère un rôle touristique et de loisirs. Le PLUi y permet la création de sentiers de découverte, de points de lecture du paysage, ou encore de franchissement des cours d'eau. Les milieux humides sont également une richesse à faire découvrir.

Cependant, ce développement doit se faire de manière raisonnée et contrôlée pour ne pas nuire à l'environnement (gestion des flux en fonction de la sensibilité du milieu naturel : accès, stationnement, aménagements légers).

La mise en valeur de ce patrimoine de la vallée de Villé est un élément important du projet de territoire.

### **6. Prévoir des aires de stationnement pour camping-cars**

Les vacances en camping-car, synonymes de liberté et d'autonomie, de souplesse de mouvement, sans trop de contraintes, sont toujours à la mode. Les besoins des camping-caristes sont simples : ils doivent pouvoir stationner de jour comme de nuit et accéder facilement à une aire de service une fois par jour. Faute d'équipement, les eaux usées risquent d'être déversées en pleine nature. Il est important que le territoire puisse proposer une complémentarité entre offre privée et offre publique.

Le besoin d'aires aménagées pour les camping-cars s'est fait sentir lors de la phase de diagnostic du PLUi (deux aires privées, l'une conséquent au Campéole à Bassembourg et l'autre à St Pierre Bois). Le besoin se porte sur le bourg-centre de Villé, à proximité des commerces de proximité et de services.

Les aires de service contribuent à un accueil touristique de qualité. Dans un souci de développement touristique écoresponsable, le territoire se doit de se donner les moyens d'accueillir une clientèle vectrice de développement local dans les meilleures conditions. Lorsque les camping-caristes ne trouvent pas les services nécessaires, ils ne s'arrêtent pas. Mais bien accueillis ils auront tendance à consommer sur place, voire prolonger leur séjour.

La collectivité prévoit l'aménagement de deux aires :

- le parking de la place de la Liberté
- le parking de l'ancien Super U donnant sur la rue Louis Pasteur.

Situés en centre bourg, le PLUi permet de tels aménagements.



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

### **I. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE VILLE, POLE SECONDAIRE DU TERRITOIRE DE L'ALSACE CENTRALE**

Comme cela est démontré dans le premier chapitre de ces justifications, Villé est considérée comme un pôle secondaire à l'échelle du SCoT de Sélestat qui joue un rôle de proximité situé géographiquement au cœur de la vallée de Villé.

Le projet de PLUi s'appuie sur cet atout et a le dessein de maintenir voire de renforcer l'attractivité du centre-bourg grâce à ces multiples fonctions servant le territoire et ses habitants.

Cela concerne plus particulièrement le domaine économique et l'emploi. En poursuivant le développement de la Zone d'Activité Intercommunale et en préservant les commerces de proximité grâce à une maîtrise de la taille des commerces dans la ZAI, le PLUi participe aux objectifs de la collectivité.

En ce qui concerne les infrastructures, le PLUi permet de compléter le parc des équipements scolaires/périscolaires et sportifs, ainsi que celui des équipements culturels et de loisirs, en prévoyant les emprises foncières nécessaires à leur développement.

### **II. DYNAMISER LA VITALITE DES CENTRES VILLAGES**

Sans les villages alentours, Villé ne pourrait jouer son rôle de bourg-centre. Il est donc important que les villages restent habités et vivants, notamment dans leur centre. Certains ont encore quelques commerces de proximité, quelques restaurants, ... Et les espaces publics participent au mieux vivre ensemble, à la vie sociale de la vallée. Certains méritent une requalification pour rendre les centres villages attrayants et sécurisés notamment pour les piétons.

Aussi, cet objectif inscrit dans le PADD doit être poursuivi en mobilisant les réserves foncières des dents creuses et de certains cœurs d'îlots qui pourraient être densifiés et amener des habitants supplémentaires, usagers des commerces de proximité, des écoles. Ceci tout en maintenant un équilibre entre densification et préservation des espaces «nature» au cœur des villages comme le mentionne l'autre objectif inscrit dans le PADD.

### **III. DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE**

Le PADD tient compte des besoins en équipements des habitants actuels et futurs. Les équipements participent à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie des habitants, mais également des vacanciers.

Villé, bourg-centre, dispose sur son banc de tous les équipements et services de proximité. Le diagnostic a montré que 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. Et que l'offre en équipements et en services est satisfaisante dans la vallée. Surtout l'offre en équipements sportifs et de loisirs est bien répartie sur l'ensemble des communes.

Trois enjeux justifient l'objectif d'un développement mutualisé des équipements et services variés entre communes proches géographiquement inscrit dans le PADD :

- L'accompagnement de l'évolution démographique en confortant les équipements de son bassin de vie (services d'accueil petite enfance, services périscolaires, équipements de sports-loisirs pour tous les âges, services aux habitants, notamment en termes de soins et d'aide à domicile pour les seniors notamment),
- Sur le long terme : un enjeu de pérennité des équipements, notamment scolaires par le renouvellement de la population,
- Rester, grâce à cette politique d'aménagement, un territoire attractif pour des populations nouvelles.

#### **IV. FAVORISER LES DEPLACEMENTS DE PROXIMITE**

Le PLUi, en planifiant la répartition des nouveaux logements, emplois, services, équipements etc. sur le territoire, influe sur les besoins en déplacements. A ce titre, l'un des objectifs majeurs du PLUi, est de favoriser les déplacements de proximité afin de limiter les obligations de déplacements motorisés individuels, en tendant à la fois vers un aménagement du territoire favorable à la « proximité », et en offrant des alternatives à la voiture individuelle. Cela répond à divers impératifs, en particulier la moindre dépendance aux énergies fossiles, la santé publique (diminution des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air, activité physique quotidienne nécessaire pour le maintien en bonne santé, etc.) ou encore la qualité et le partage équitable des espaces publics.

La « proximité » se construit à travers diverses politiques publiques, interdépendantes et transversales. Plusieurs orientations du PADD permettent d'y répondre.

Le PADD décline les principales alternatives aux déplacements motorisés individuels, notamment les modes doux (vélo, marche à pied). Dans un contexte local où 60% des flux (tous motifs confondus) sont internes à la vallée et dont le tiers a pour destination Villé, les modes doux constituent une alternative crédible à un certain nombre de déplacements « de proximité ». Ces distances, relativement courtes, se situent tout à fait dans le domaine de pertinence des modes doux, et l'objectif du PLUi est de les encourager.

Ce report vers les modes doux passe notamment par le développement du réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons, permettant de les rendre attractifs. Ce réseau est à développer aux différentes échelles, à la fois à l'intérieur des communes et au niveau intercommunal. Ils doivent permettre de répondre aux besoins en déplacements quotidiens, pour des motifs de travail notamment vers Sélestat, et plus uniquement pour des activités de loisirs ponctuelles. Afin d'être les plus attractifs possibles, ces aménagements doivent être continus et lisibles, et doivent permettre d'atténuer au maximum les effets de coupures urbaines (impasses, infrastructures à franchir, etc.) et les risques que représentent la circulation automobile pour les cyclistes et piétons. Ils doivent également être accompagnés d'espaces publics de qualité et sécurisés.

D'autres leviers du PLUi, en particulier la prise en compte du stationnement facilité des deux-roues dans les nouveaux immeubles collectifs, doivent permettre de favoriser le report modal vers le vélo et la marche à pied pour un certain nombre de déplacements.

Mais également dans les OAP qui prévoient des cheminements piétons au sein des secteurs de développement futur en lien avec les rues des quartiers construits adjacents, voire avec l'espace agricole adjacent. Les déplacements de proximité sont ainsi favorisés 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 cyclistes.

Une étude des cheminements doux à l'échelle de la vallée est en cours. Elle permettra d'élaborer un schéma du réseau cyclable/piéton cohérent et continu à l'échelle de la vallée, avec des connexions à l'extérieur de la vallée, notamment vers Châtenois. En temps voulu, le PLUi sera éventuellement modifié si des emplacements réservés pour l'acquisition de parcelles privées sont nécessaires pour la mise en œuvre du futur schéma.

Enfin, la collectivité mise sur les nouvelles technologies (vélo électrique notamment) pour le développement de nouveaux types de mobilité qui peuvent changer le quotidien des habitants et favoriser le tourisme rural (location de vélos électriques, bornes de rechargement sur certains espaces publics,...).

## **V. PREVOIR L'AMENAGEMENT DE CARREFOURS DANGEREUX**

Certains carrefours présentent des risques d'accidents. La collectivité souhaite les sécuriser, même si, la circulation de poids lourds a nettement diminué sur les RD de la vallée depuis l'ouverture du Tunnel de Sainte Marie aux Mines et le contournement du centre de Villé par Neuve Eglise.

Trois carrefours sont particulièrement concernés :

- le carrefour Villé/Saint Martin,
- le carrefour de la RD 424 à Saint Maurice,
- le carrefour de la RD97/RD39 à Fouchy.

Leurs aménagements sont inscrits en emplacements réservés dans le PLUi, sauf pour le carrefour Villé/Saint Martin situé en plein centre-ville.

## **VI. MUTUALISER CERTAINS ESPACES DE STATIONNEMENT**

Le PADD cite également la prise en compte du covoiturage, en particulier le développement d'aires dédiées, comme une réponse alternative à la voiture individuelle pour un certain nombre de déplacements. Il existe déjà trois aires de co-voiturage situées à des endroits stratégiques tel que les abords de la RD424 à Thanvillé et Villé ou le parking de la MJC.

Toutefois, le report modal ambitionné ne permet pas de se passer de la voiture individuelle pour l'ensemble des déplacements dans un contexte très rural, et bon nombre de ménages bénéficieront toujours d'une voiture, à minima. A ce titre, le PADD insiste notamment la prise en compte des besoins en stationnement automobile, à la fois sur l'espace public (accès aux commerces, aux services, etc...) et sur les espaces privatifs en lien avec les opérations de constructions. L'objectif du PLUi est de pouvoir trouver un équilibre entre la réponse aux besoins en stationnement (en lien notamment avec le taux de motorisation moyen des ménages) et les objectifs de densification urbaine.

La mutualisation d'espaces de stationnement constitue une piste de réflexion à développer, dans un contexte où le foncier devient de plus en plus contraint.

Dans les secteurs les plus centraux ou dans le cadre d'opération de réhabilitation créant des logements notamment, il s'agira de valoriser les parkings de proximité et les aires de co-voiturage pour désengorger le stationnement en pleine rue.

Pour ce faire, le règlement du PLUi exprime la volonté de mutualisation des espaces de stationnement. Il prévoit que les normes de stationnement automobile ou de bicyclettes peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent pour la même opération à des occupations multiples ou temporellement décalées (bureaux d'entreprises, commerces, ... à l'exception des logements).

## **D. UN PATRIMOINE VILLAGEOIS ET URBAIN A METTRE EN VALEUR**

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme s'appuient également sur le cadre paysager et patrimonial qui fonde l'identité du territoire, en particulier :

- le patrimoine bâti et les ensembles urbains traditionnels ;
- les silhouettes urbaines d'ensemble et en particulier le caractère groupé des bourgs et villages ;
- les lisières urbaines qui font la transition avec les espaces agricoles et naturels.

La prise en compte de ces éléments d'identité, qui ancrent le territoire, participent d'une politique d'aménagement durable. Le développement futur doit intégrer ces éléments constitutifs du paysage, tout en les conciliant avec les évolutions urbaines nécessaires au regard des nouveaux enjeux (transition énergétique, nécessité d'optimiser le foncier, aspirations de la population pour des nouvelles formes architecturales par exemple, etc.).

### **1. Protéger le patrimoine remarquable et celui caractéristique des villages de montagne**

Les centres-villages anciens d'origine rurale représentent plus du tiers de l'espace bâti à dominante d'habitat des 18 communes et donnent un caractère rural et montagnard très caractéristique de la vallée de Villé. La vallée est riche d'un patrimoine « ordinaire » remarquable :

- la ferme vosgienne aux caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques,
- le bâti à pans de bois,
- quelques maisons ouvrières en bande ou jumelées,
- quelques immeubles et villas cossues, surtout à Villé.

Avec le temps, des mutations ont lieu et ces types de bâti, qu'il faut adapter aux modes de vie actuels, méritent une attention particulière lors des réhabilitations.

Le PLUi propose d'encadrer ces réhabilitations en donnant :

- un règlement propre aux maisons ouvrières précisément délimitées sur le plan de zonage (zone UC),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « patrimoniales » pour les fermes vosgiennes et le bâti à pan de bois.

Ces deux outils du PLUi permettent d'accompagner les propriétaires privés dans leurs démarches et choix architecturaux. Des orientations sont données en cas de modification du volume du bâti (implantation, surélévation, extension), en cas de réfection ou modification de façade (ouvertures pour une meilleure luminosité, lors de rénovation thermique pour une meilleure efficacité des modes de chauffage, ...), ou en cas de réfection ou modification de toiture (pour une meilleure intégration paysagère, notamment pour les dispositifs d'énergie renouvelable).

Pour les maisons à pan de bois, des orientations sont données pour la préservation d'éléments de modénature et détails architecturaux typiques.

## **2. Viser la qualité architecturale des constructions neuves**

Pour entretenir son image de vallée verte, le PLUi contribue à faire des efforts quant à l'intégration architecturale et urbaine des constructions neuves, dans le tissu urbain existant par le biais du règlement écrit du PLUi, mais également grâce à des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones d'urbanisation future.

Le travail d'analyse typomorphologique, commune par commune, a permis de trouver une base réglementaire simple, commune aux 18 communes qui vise à préserver les caractéristiques d'implantation ou de hauteur des constructions neuves, zone par zone urbaine, par exemple, pour une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu urbain existant.

Les OAP des zones d'extension dirigent vers plus d'exigences en matière de mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal, de pentes de toitures ou non (toitures plates) en fonction de la localisation plus ou moins proche de l'ancien village ou plus ou moins visible, ....

Néanmoins, viser la qualité architecturale des constructions neuves est immanent subjectif si l'on ne peut, par le biais du PLUi, imposer des systèmes constructifs de qualité (durabilité des matériaux, empreinte écologique, bâtiments « passifs » énergétiquement, ...). Ce sera dans la phase amont, projet par projet de construction que les collectivités doivent surtout veiller à leur qualité d'insertion paysagère.

## **3. Maintenir la lisibilité des villages**

Chaque village tient à son identité propre. Les coupures d'urbanisation composent le paysage de la vallée en rendant lisible l'identité physique des différents villages grâce aux lisières urbaines souvent végétalisées qui font la transition avec les espaces agricoles et naturels. Et ceci, même si un phénomène de conurbation se dessine sur les secteurs Saint Martin/Villé, Bassemberg/Villé et Saint Pierre Bois/Thanvillé.

En compatibilité avec les orientations du SCoT de Sélestat qui localise 7 coupures paysagères à maintenir, le PLUi, de par les choix de localisation et de calibrage des zones d'extension, met en œuvre ce principe de différenciation physique des identités villageoises.

A ce titre, les entrées de village prennent toute leur importance. Si des aménagements sont à réaliser, notamment de voirie, ils doivent mettre en valeur les entrées de village (signalétique, ...).

Même si le PLUi ne comporte pas de Règlement Local de Publicité, une attention particulière pourrait être portée sur les panneaux publicitaires, au moins ceux qui sont installés sur les emprises publiques.

L'entrée Est de Villé, au Nord de la RD424 est d'ailleurs particulièrement travaillée grâce à des OAP sectorielles relativement précises d'intégration paysagère des projets de construction. Il est clair que ce projet mérite d'être particulièrement encadré car il sera bien visible à l'entrée principale du bourg-centre.

Dans une moindre mesure, il faudrait également citer les autres secteurs d'extension encadrés par des OAP sectorielles situés en entrée de village qui ont fait l'objet d'une réflexion de fond (comme Maisongoutte par exemple).

#### **4. Préserver et encourager les espaces « nature » au cœur des villages**

Préserver des espaces « nature » au cœur des villages constitué de potagers, vergers, jardins d'agrément présente plusieurs intérêts :

- créer des espaces de respiration entre le bâti souvent dense des centres-village,
- favoriser l'autoconsommation de légumes et fruits frais ou la production de jus de fruits,
- préserver la biodiversité de ces milieux (petits mammifères, oiseaux, chauve-souris, insectes et papillons, ...),
- créer des « pas japonais », relais de la trame verte,
- maintenir un sol perméable aux eaux de pluie, notamment dans les villages touchés par des risques de mouvements de terrain.

Le PLUi utilise un classement en zone de jardin (UJ) en cœur d'îlot perméable aux eaux de pluies et inconstructible, hormis pour des abris de jardin. Ce classement est également utilisé pour les secteurs en frange de village qui permettent une transition paysagère entre espace agricole et bâti.

D'autre part, l'eau est omniprésente tant dans les espaces naturels de la vallée que dans l'espace urbain (rivières, ruisseaux, fossés et leur ripisylve, zones humides). Elle draine avec elle un petit patrimoine intéressant, quelquefois peu mis en valeur, comme les petits ponts et passerelles ou bien encore les fontaines.

Le PLUi se borne, dans ses compétences, à protéger les zones humides et les ripisylves avec des marges de recul inconstructibles sur le plan de zonage (continuité de la trame verte et bleue, zone naturelle N), à encourager les cheminements piétons le long des cours d'eau dans les OAP sectorielles ou.

A noter que le projet « des mares » démarré à Dieffenbach au Val avec le soutien des habitants et d'associations permet par exemple de préserver ces milieux riches en biodiversité et qui peuvent avoir une fonction hydraulique très localisée mais néanmoins essentielle.

## **E. UNE NATURALITE A PRESERVER**

### **I. PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS**

#### **1. Maîtriser la ressource en eau potable**

Si le PADD se donne pour objectif de maîtriser la ressource en eau, c'est qu'elle absolument vitale aux activités humaines, à la faune et à la flore. Les épisodes de plus en plus fréquents de manque d'eaux pluviales et dans les sources dus aux changements climatiques incitent à la plus grande prudence quant à la gestion de ce bien commun.

Pour des raisons de santé publique notamment, le PADD vise ainsi à garantir la qualité de la ressource en eau et la sécurité d'approvisionnement du territoire via :

- La protection du réseau d'approvisionnement en eau potable, notamment en respectant les périmètres de captages d'eau situés principalement en zone naturelle ;
- La préservation du cycle naturel de l'eau, notamment dans le cadre de nouvelles opérations, telle que des moyens naturels de rétention d'eau à l'échelle des parcelles, ceci afin de limiter la pression des nouveaux aménagements sur les réseaux d'assainissement et sur la qualité des eaux superficielles.

#### **2. Valoriser le patrimoine forestier :**

Le patrimoine forestier est une richesse pour le territoire. Le PLUi, grâce à un zonage Naturel inconstructible protège tous les espaces forestiers de la vallée.

Les espaces forestiers sont multifonctionnels. Ils ont une fonction environnementale au travers du maintien de la biodiversité si l'équilibre sylvo-cynégétique est préservé, de conservation des paysages et de qualité de l'air. Ils ont une fonction économique au travers de la filière bois dans sa diversité (production et exploitation d'une matière première renouvelable créatrices d'emplois et de richesse). Et enfin, ils ont une fonction sociale en tant qu'espace de détente, de sports et de loisirs.

Le projet de territoire de la vallée de Villé a donc pour objectif de valoriser ce patrimoine naturel :

- en maintenant les surfaces boisées sur le territoire,
- en préservant les périmètres des espaces forestiers,
- en accompagnant une exploitation et une gestion publique et privée de la forêt respectueuses de la biodiversité faune/flore et des capacités de régénération naturelle de la forêt.

#### **3. Préserver les zones humides et leur biodiversité**

Le territoire est riche en biodiversité, notamment grâce à la présence de milieux humides diversifiés. Il est en partie protégé au titre de Natura 2000 (« Val de Villé et Ried de la Schernertz ») et les inventaires Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique en démontrent la richesse.

Les zones humides, qu'elles soient répertoriées par le travail du Département 67 ou par ONEMA sont particulièrement précieuses.

L'objectif du PADD est de limiter les impacts de l'urbanisation sur ces milieux fragiles.

Ainsi le PLUi classe ces milieux en zone agricole ou naturelle inconstructible pour les protéger.

Pour ce qui concerne les zones humides très localisées dans les secteurs d'extension, elles ont été mises en évidence par les études naturalistes et les OAP, d'une manière générale, préconisent des aménagements de l'espace respectueux de ces milieux fragiles (fossé/noues à végétaliser, espace naturel à conserver), si elles n'ont pas pu être évitées lors du calibrage des zones d'extension.

Ainsi, les impacts seront limités.

#### **4. Poursuivre la préservation de la trame verte et bleue**

La trame verte et bleue assure la connexion des habitats et des espèces patrimoniales (corridors, relais et noyaux) que le projet de territoire se doit de préserver, dans la continuité d'une politique intercommunale déjà mise en œuvre dans les documents d'urbanisme communaux.

Le PADD rappelle que le socle de base sur lequel reposent les continuités écologiques est composé de :

- réservoirs de biodiversité, principalement constitués des forêts, de massifs boisés secondaires et d'espaces prairiaux ;
- corridors écologiques permettant aux espèces de circuler, notamment entre les différents réservoirs. Ils sont principalement structurés par le réseau hydrographique.

Cette orientation du PADD s'inscrit en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et fixe le cadre général de sa mise en œuvre sur le territoire de la vallée. Le PADD vise à préserver et renforcer la trame verte et bleue, pour répondre aux impératifs de maillage écologique d'un territoire plus large (celui-ci se déclinant à plusieurs échelles : supra-régionale, régionale et locale).

Cette orientation du PADD prend en compte également les espaces naturels Natura 2000 (cf. Etat Initial de l'Environnement du présent PLUi). Le règlement du PLUi concernant les « Espaces contribuant aux continuités écologiques », associé à sa trame graphique sur le plan de zonage, limite très fortement l'occupation et l'usage des sols qui ne doivent pas porter atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la désignation d'un site Natura 2000.

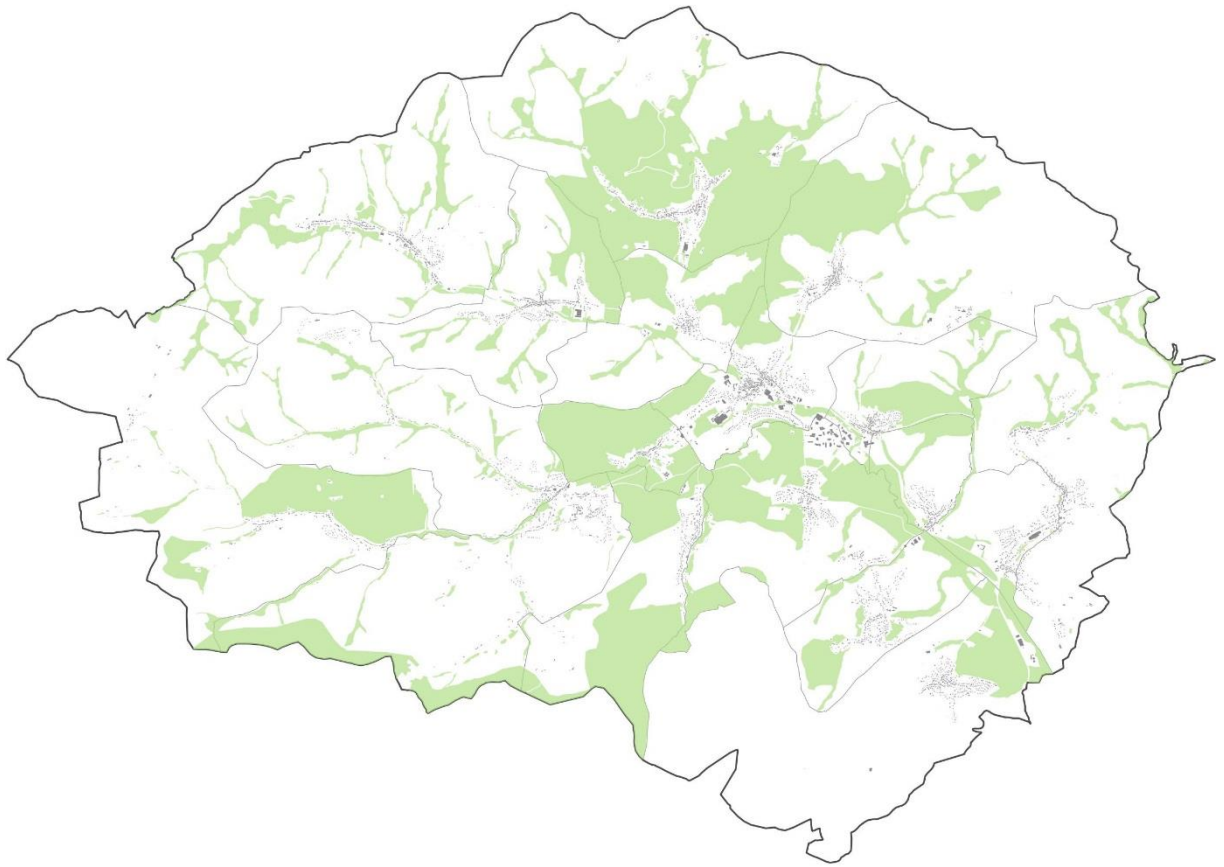
Au-delà du réseau hydrographique et des massifs forestiers, ces corridors concernent également des espaces agricoles prairiaux ouverts qui constituent des secteurs à forts enjeux de préservation ou de restauration des continuités écologiques. Les PLUi classe ces espaces en zone Agricole inconstructible.


Afin d'assurer à la fonctionnalité écologique de l'ensemble du territoire et limiter les impacts du développement urbain sur les espèces et les habitats, il a été nécessaire de limiter les secteurs de développement urbain (cf. chapitre « A : un territoire qui maîtrise son urbanisation ») et l'artificialisation des espaces naturels (cf. justifications du zonage et des OAP).

A une échelle plus fine, les espaces « verts » urbains en lisière de zone urbaine ainsi que certains cœurs d'îlot au cœur des villages « pas japonais », participent également au fonctionnement écologique du territoire (ex : zone de jardin classée UJ dans le PLUi). Le PADD souligne leur rôle, tout en rappelant qu'ils répondent également à d'autres usages et fonctions (espaces récréatifs pour les habitants, qualité de l'air, ...). Le développement futur doit donc se faire en conciliant ces différents besoins.



Carte n°2 : Les espaces contribuant aux continuités écologiques du règlement du PLUi



 Espaces contribuant aux continuités écologiques inscrits au PLUi

0 2000 4000 6000 m

réalisation : ADEUS, octobre 2018

**ADEUS**

## **II. LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES**

Le PADD rappelle quels sont les risques naturels et technologiques prévisibles du territoire, ainsi que les pollutions et nuisances vis-à-vis des personnes et de l'environnement.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les documents cadres « supra-PLUi » et s'appliquent de fait dans le cadre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour certaines d'entre elles, le PLU prend à son compte leur mise en œuvre à travers des choix spécifiques en matière réglementaire, des mesures d'accompagnement, etc.

### **1. Anticiper et limiter l'exposition aux risques naturels de la population**

Le territoire de la vallée de Villé est touché par deux risques naturels majeurs :

- Les risques d'inondation des Giessen,
- Les risques de glissement et d'effondrements de terrains.

Consciente de ces enjeux environnementaux et de la vulnérabilité de son territoire face aux risques naturels, la collectivité souhaite protéger les populations, au travers des dispositions du PLUi en limitant l'exposition à ces risques. L'objectif de gestion économe du foncier et la territorialisation des choix de développement ont été pensés en intégrant le bon fonctionnement environnemental du territoire, notamment hydrologique.

En ce qui concerne les risques d'inondation, le PLUi compose avec les éléments de connaissance les plus récents en matière d'aléas inondation portés à connaissance lors de l'élaboration du PLUi. Les aléas inondation correspondent au résultat d'une modélisation à l'échelle de l'ensemble du bassin versant du comportement de l'eau. L'aléa permet une première compréhension de phénomènes de submersion en appréhendant la hauteur et la vitesse d'écoulement. Le travail du PPRI en cours d'élaboration consiste en des expertises plus fines et à l'appréciation du risque en fonction des dynamiques socio-économiques, notamment. C'est ainsi que le PPRI - qui a valeur de Servitude d'Utilité Publique et qui s'imposera au PLUi lorsqu'il sera prescrit, règlera l'urbanisation en zone inondable.

Durant la période transitoire, avant l'approbation du PPRI, le PLUi prend des dispositions qui visent à assurer la sécurité des personnes exposées et à limiter la vulnérabilité des biens et des activités. Ces objectifs sont transcrits dans le choix des zones d'extension (à part une zone destinée à des équipements de loisirs à Bassemberg et la friche industrielle FTV à Villé, aucune zone d'extension n'est inscrite en zone inondable) et dans le règlement écrit pour ce qui concerne plus particulièrement des zones urbaines de Villé.

En ce qui concerne les risques liés à des mouvements de terrains, le règlement du PLUi impose pour chaque zone urbaine et zone d'extension un taux minimal d'imperméabilisation des terrains limitant ainsi l'écoulement trop rapide des eaux pluviales, ou encore la rétention à la parcelle. Il propose également un bonus pour la réalisation de toitures végétalisées. De plus, dans les OAP des zones d'extension sont prévus des espaces naturels perméables qui ont vocation à retenir les sols en cas de fortes précipitations, des noues pour « canaliser » le tracé des eaux pluviales, ainsi que des plantations d'essences variées.

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

Dans la vallée, un des risques majeurs pour la population est le passage du gazoduc à proximité de certains villages (Urbeis, Fouchy, Lalaye, Breitenau, Villé, Neuve Eglise, Dieffenbach au Val et Neubois). Le règlement et le plan « risques » annexé au plan de zonage du PLUi imposent des périmètres de sécurité pour les constructions.

Mais il y a également des lignes électriques à très haute tension que les sites de développement urbain ont su distancer. Il en va de même pour les nuisances sonores ou de pollution de l'air le long de la RD 424 classée comme une infrastructure « voie bruyante » avec, comme obligation, des mesures de protection acoustiques pour les constructions. Ainsi, l'objectif du PADD est de limiter les nouveaux développements urbains à proximité des RD, dans la mesure du possible.

D'autre part, l'histoire industrielle et artisanale du territoire se traduit par la présence d'anciens sites présentant des risques technologiques (sites et sols pollués et aléas miniers essentiellement), à proximité ou dans des zones urbaines. Ces sites, repérés sur le plan « risques » annexé au plan de zonage peuvent être affectés de pollutions présentant un risque au moment de leur réutilisation ou un danger potentiel dans le cas des aléas miniers (effondrement/tassement des sols). Pour ce qui est du développement urbain à terme, ce sera particulièrement le cas sur la friche textile FTV à Villé lorsqu'un projet urbain sera développé sur ce site.

Par ailleurs, certaines activités économiques entraînent un risque pour leur environnement, mais elles sont toutefois indispensables au fonctionnement du territoire. Le diagnostic a comptabilisé 57 ICPE d'activités variées telles que scierie, garage, stations-service, distilleries, ...). Pour certaines de ces installations classées, des restrictions de l'usage et de l'occupation des sols sont prévues. Elles se justifient car elles permettent d'assurer le maintien de ces fonctions dans des conditions de sécurité et optimisent le fonctionnement du territoire en minorant les risques encourus surtout en secteur urbain.

Enfin, par mesure de sécurité, le PADD cible les sites de relais mobiles qui devront être mutualisés au maximum pour éviter la multiplication d'antennes relais qui pourrait impacter la santé des riverains (et le paysage).

Cette orientation du PADD concerne, par conséquent et tout particulièrement, la bonne compatibilité entre les orientations touchant la densification urbaine et la modération de la consommation foncière d'un côté, et les impératifs de santé publique de l'autre.

## **3. Maintenir une bonne qualité de l'air**

L'Etat Initial de l'Environnement a noté la bonne qualité de l'air dans la vallée de Villé. Elle rafraichit même la plaine autour de Sélestat lors d'épisode de canicule en été. La maintenir est un enjeu essentiel du territoire, tant pour le confort des habitants que pour des enjeux de biodiversité. Cette thématique appelle la coordination entre les politiques de limitation de la consommation foncière par l'urbanisation et donc de préservation des espaces forestiers (1 m<sup>3</sup> de bois dans la construction équivaut à 1 tonne de CO<sub>2</sub> stockée durablement), naturels ou agricoles, de mobilité « douce » en tant qu'alternative à l'utilisation de la voiture pour les courtes distances et de rénovation énergétique du bâti existants. L'objectif majeur étant de limiter, via plusieurs thématiques la production de gaz à effet de serre. A la jonction de toutes ces politiques, le PLUi, dans toutes ses pièces met en œuvre cet objectif du PADD.

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

#### **1. Contribuer à la réduction de la consommation énergétique**

Les dispositions législatives récentes, notamment la loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte ont conduit à prendre en compte de nouveaux aspects en matière de développement durable, de préservation des ressources et de prise en compte du changement climatique. Un Plan Climat est d'ailleurs en cours comprenant le territoire de la vallée.

Le PADD propose la mise en œuvre d'un aménagement du territoire plus sobre en carbone. Il met l'accent sur :

- le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, ainsi que sur une organisation du territoire visant à réduire les besoins en déplacements, et les distances moyennes de ceux-ci,
- le développement des énergies renouvelables.

Ces choix ont pour but de mieux préparer le territoire à l'éventualité d'une crise énergétique. Une telle crise se traduirait notamment par une pénurie d'énergies fossiles aux conséquences multiples qui pourrait contraindre de manière considérable les possibilités de déplacements en voiture individuelle, mais également par une précarisation énergétiques des ménages les plus modestes.

Le PADD met également l'accent sur l'importance du maintien et du renforcement du couvert végétal correspondant aux forêts, boisements et espaces naturels pour leur participation à la régulation thermique (notamment confort d'été) et à la qualité de l'air.

En outre, dans l'hypothèse d'une hausse importante du coût de l'énergie, les espaces de nature de proximité pourraient devenir de plus en plus attractifs pour des motifs de loisirs. Ces outils, ainsi que ceux liés à la préservation de l'environnement et des ressources en eau, permettent d'adapter le territoire aux conséquences du changement climatique.

Il s'agit de modérer activement la consommation énergétique mais aussi d'assurer la possibilité d'un territoire plus autonome, dont les performances globales seront moins directement dépendantes des énergies fossiles disponibles, notamment dans le domaine de l'habitat (constructions neuves et rénovation) et des déplacements.

Le PADD vise donc, dans le champ d'application qui est le sien, à un territoire qui puisse être le plus résilient possible. L'éventualité d'une crise climatique et énergétique et l'ampleur de ses conséquences ne sont toutefois pas prévisibles dans tous les domaines et peuvent dépasser le cadre d'application du PLUi.

#### **2. Utiliser le potentiel en énergies renouvelables**

Le PADD propose la mise en œuvre d'un aménagement plus sobre en carbone dans un objectif de produire et consommer localement. Il met l'accent sur l'utilisation du potentiel en énergies renouvelables du territoire.

Il flèche plus particulièrement la filière bois-énergie, véritable actrice de l'économie locale.

La forêt couvre la majeure partie des espaces naturels de la vallée, dont les trois quarts appartiennent à la collectivité (forêts domaniales et communales).

La filière bois est porteuse d'emplois. Elle mobilise : de l'exploitation des parcelles forestières proprement dite (gestionnaires, transporteurs, ...) en amont, à l'industrie du sciage et de l'emballage-papeterie, à la deuxième transformation pour le bois d'œuvre (menuiserie/ameublement/construction, ...) ou en bois-énergie. Le marché bois-énergie est également porteur d'emplois (producteurs de combustibles bois, distributeurs/négociants, chauffagistes, ramoneurs, ...).

La filière bois profite d'un bon réseau de transporteurs et scieurs au niveau local (vallée de Villé, vallée de la Bruche et Vosges du Nord), mais également d'acteurs économiques dans l'industrie du papier et du carton, de l'ameublement et de la construction bois dans les Vosges.

Le PLUi, à son niveau, tend à favoriser ce pan de l'économie locale très structurée.

L'autre énergie renouvelable qui doit être encouragée et visée par le PADD est l'énergie solaire. La topographie de la vallée de Villé, large en aval, est propice à l'utilisation de l'énergie solaire sous toutes ces formes. Le PLUi, par le biais de son règlement encadre l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur le bâti neuf. Les OAP sectorielles proposent d'adapter le mode d'implantation et le traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal.

Sur le patrimoine ancien, l'OAP Patrimoine, portant sur les fermes vosgiennes et les maisons à pans de bois, viendra en complément des recommandations des Architectes des Bâtiments de France quant à leur intégration dans les volumes de toitures.

### **3. Améliorer la part d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique**

Forte de 26% du volume de la production forestière dans le Grand Est, la filière bois-énergie voit son marché se diversifier : bois de chauffage sous diverses formes (lot de bois en billes, plaquettes, pellets, ...). La production de la filière bois-énergie représente 92% de la production d'énergie renouvelable dans la vallée, le reste étant minoritaire comme l'énergie issu du solaire ou de la géothermie (2% chacune).

La consommation énergétique la plus forte dans la vallée est celle des bâtiments. Il est donc important que le PLUi permette l'évolution du bâti ancien et encourage l'utilisation des énergies renouvelables dans le neuf pour augmenter cette part dans la consommation énergétique des ménages.

Mais pas uniquement. En tant qu'actrices du développement local, les collectivités ont une responsabilité dans le portage de la filière bois local avec la construction des équipements collectifs publics. Cette politique de développement durable est déjà en œuvre depuis plusieurs années sur le territoire de la vallée. Cinq chaufferies collectives à base de bois énergie alimentent plusieurs bâtiments communaux en réseau et un réseau de chaleur est mutualisé pour les équipements sportifs et de loisirs de Villé-Basseberg.

Il s'agit d'amplifier cette politique en optimisant les réseaux de distribution d'énergie existants et en favorisant le développement de nouveaux réseaux utilisant les énergies renouvelables et de récupération.

Concernant les bâtiments d'activités, ce sera plus difficile en fonction des velléités et de l'intérêt des entrepreneurs privés à développer leur activité de manière durable.

Il en va de même pour les bâtiments agricoles avec de grandes surfaces de toiture qui pourraient se recouvrir de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Enfin, la station d'épuration et les activités agricoles d'élevage sur le territoire représentent une opportunité de valoriser les matières organiques sous formes de biogaz.

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

La stratégie territorialisée des extensions urbaines et des secteurs agricoles constructibles et les choix de localisation de ceux-ci a pris en compte les coûts et surcoûts que le développement de l'urbanisation ou du développement des exploitations agricoles pourraient engendrer. Les choix se sont portés sur les localisations les plus adéquates tant en fonction de la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement et secs dans le prolongement du bâti existant, qu'en fonction de l'éloignement des projets de développement des exploitations agricoles (notamment en terme d'accessibilité).

Le zonage du PLUi calibre précisément ces secteurs de développement pour éviter aux collectivités, comme pour les privés, des soucis de raccordement à des réseaux déjà saturés ou à des surcoûts préjudiciables à la réalisation de projets importants pour la vie économique de la vallée.

D'autre part, le PLUi prévoit une réserve foncière non loin de la ZAI et de son extension pour l'installation d'un nouveau « poste source » conséquent.

---

## **PARTIE II : JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

---





L'élaboration du PLUi a été l'occasion de remettre à plat les zonages et les règlements des POS/PLU du territoire tant pour les zones urbaines que pour les zones d'extension future et les zones agricoles et naturelles, dans l'optique de trouver une base commune pour le PLUi, sans pour cela démunir les villages de leurs règles particulières. Une analyse du tissu urbain existant et de ses formes (analyse typo-morphologique – cf. cartographie commune par commune en annexe du diagnostic) a été réalisée dans le cadre des études diagnostic du PLUi. Il est apparu d'une manière générale que le zonage des zones urbaines dans les documents d'urbanisme en vigueur correspondait relativement bien à la situation du terrain.

Aussi, le PLUi fait preuve d'une quasi stabilité géographique des zones urbaines des POS/PLU existants avec quelques ajustements à la marge pour tenir compte :

- de la numérisation de vieux documents et des remembrements de parcellaires,
- de la typo-morphologie du bâti à la marge et dans peu de communes (Maisongoutte notamment),
- des nouvelles constructions (zones INA ou IAU construites passant en zone urbaine UB).

La volonté de la collectivité était de simplifier le plus possible les règles d'urbanisme pour qu'elles soient appropriables par le plus grand nombre, élus comme habitants, et que leur mise en œuvre soit facilitée.

De plus, au regard des évolutions législatives successives et pour éviter des procédures supplémentaires à plus ou moins long terme, la collectivité a souhaité utiliser la nouvelle nomenclature des articles du Code l'Urbanisme. La hiérarchie et les intitulés des articles du règlement respectent l'ordre proposé par le Code l'Urbanisme.

Enfin, le règlement présente une partie de règles applicables à toutes les zones en début de volume. Elles concernent des interdictions ou autorisations ou obligations d'ordre général et des définitions essentiellement (cf. chapitre suivant consacré aux dispositions applicables à toutes les zones).

Ensuite, le règlement décline pour chaque type de zone et secteur de zone du règlement graphique, des règles plus spécifiques.

NB : Un lexique en fin de volume donne des définitions de termes techniques pour une meilleure compréhension des règles par tous et aider les instructeurs lors de permis de construire et d'aménager. Les termes dans les articles explicités dans le lexique sont munis d'un astérisque \* .

## **A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

Outre les aspects pratiques (limitation des redites et du nombre total de pages du document), le choix d'organiser le règlement écrit en deux parties (l'une s'appliquant à toutes les zones, l'autre s'appliquant spécifiquement à chacune des zones) permet aussi de bien distinguer ce qui relève de la mise en œuvre des orientations du PADD sur l'ensemble du territoire, de ce qui vise à répondre prioritairement à l'une ou l'autre de ces orientations pour chacune des zones en particulier. Cette première partie donne également des définitions et des modes de calcul

La présente partie motive les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, par ordre chronologique de numérotation des articles.

### **I. LES INTERDICTIONS/ AUTORISATIONS DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLES 1 ET 2)**

Les articles 1 et 2 sont consacrés aux usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdites ou soumises à conditions. Par principe, le droit prévoit que ce qui ne fait pas l'objet d'une interdiction ou d'une condition est autorisé, c'est aussi le principe pour ce PLUi.

Les dispositions figurant aux articles 1 et 2 vont se retrouver dans toutes les zones du PLUi car relevant:

- soit d'une référence à des interdits ou restrictions d'urbanisme émanant de réglementations plus larges que le PLUi et qui s'appliquent de fait ;
- soit d'une prise en compte générale d'une problématique particulière, liée à des thématiques telles que le patrimoine bâti, les pollutions ou encore les continuités écologiques.

L'article 2 autorise sous conditions toute une série d'usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations dans la mesure où elles permettent de mettre en œuvre de nombreuses orientations portées par le PADD et sans se rattacher spécifiquement à une zone, en particulier :

- les emplacements réservés permettant notamment d'améliorer les voies et leur maillage,
- les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations à condition d'être liés notamment aux différents types de réseaux. Le PLUi généralise leur admission à l'ensemble du territoire dans la mesure où ils concourent à une mission de service public et qu'il est impossible de prévoir à l'avance leur localisation et caractéristiques techniques précises,
- les mouvements de terrain (affouillements, exhaussements) liés à certains types de travaux, principalement pour des motifs environnementaux (qui vont dans le sens d'une prise en compte ou d'une amélioration de la situation environnementale),
- divers aménagements en milieu naturel, en compatibilité avec les fonctionnalités environnementales (cheminements, aménagements hydrauliques, ...). Ils permettent par exemple de tenir compte des continuités écologiques, Natura 2000, ou des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Risques et nuisances :

Afin d'assurer la salubrité publique et/ou la sécurité des personnes exposées et pour limiter la vulnérabilité des biens et des activités, le PLUi interdit ou autorise sous conditions certains usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations, en conformité avec les différentes réglementations en vigueur, lorsqu'elles existent.

Cela concerne en particulier :

- les secteurs soumis aux aléas d'inondation identifiés sur le plan « risques » situé en annexe du plan de zonage, en attendant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en cours d'élaboration,
- les ouvrages de transport de matières dangereuses, qui figurent dans les Servitudes d'Utilité Publique et qui comportent plusieurs zones réglementaires dites « de dangers », qui sont rappelées à l'article 1,
- les risques technologiques, en particulier les Installations Classées qui doivent respecter les Arrêtés Préfectoraux (art. 2).

Enfin, une particularité de ce PLUi : dans toutes les zones est autorisé un seul abri pour animaux ou un rucher par unité foncière à condition que sa surface ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> et être ouvert sur au moins un côté pour les abris à animaux. Cette disposition permet aux espaces de pâture d'offrir un abri pour les animaux qui entretiennent le paysage été comme hiver et aux apiculteurs d'installer en saison leurs ruches.

## **II. L'EMPRISE AU SOL DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 4)**

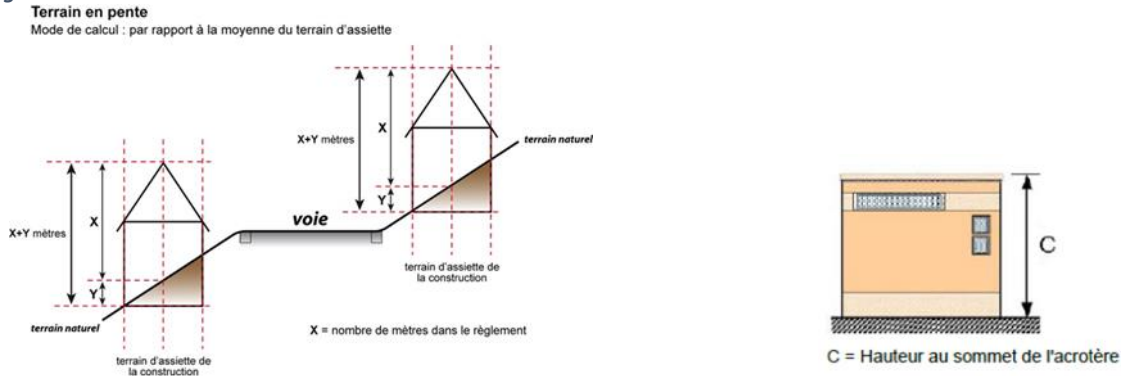
L'emprise au sol n'est réglementée que dans les zones UJ, A et N pour les abris de jardins. Toutefois les dispositions générales en donnent la définition et exempt de règles les équipements d'intérêt collectif, concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article 6 (cf. ci-après).

## **III. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 5)**

L'article 5 précise le mode de calcul de la hauteur des constructions. Une règle est fixée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction. Le niveau moyen des rez-de-chaussée ne pourra pas être situé à plus ou moins 0,70 mètre du niveau moyen de la voirie. Ceci pour tenir compte de la topographie des lieux qui est souvent accidentée en zone de montagne. En effet, les effets des pentes sur les hauteurs des constructions peut avoir une incidence importante sur le paysage villageois lorsque de part et d'autre d'une rue à flanc de montagne viennent s'insérer de nouvelles constructions. Leur implantation et leur hauteur doivent prendre en compte ce contexte particulier (voir également article 9 – Insertion dans le contexte).

Des croquis expliquent les modes de calcul de la hauteur des constructions en fonction de la pente.

Figure n°1 : Calcul de la hauteur



Source : OTE Ingénierie – Février 2017

Les éléments de faible emprise ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur tels que les souches de cheminées, les paratonnerres, ni les installations produisant les énergies renouvelables.

La prise en compte des travaux de transformation des constructions existantes, non conformes aux règles de hauteur, constitue une mesure de sauvegarde pour ces constructions. Cette disposition est similaire à celles relatives aux modes d'implantation et est prise pour des motifs équivalents.

L'article 5 exempt également de règles les équipements d'intérêt collectif concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux de l'article 6 ci-après.

#### IV. L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 6)

Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques constituent une composante forte des différentes typo-morphologies, qui sont à la base du découpage des zones urbaines. Du fait de ce caractère « discriminant », l'article 6 comprend de nombreuses dispositions spécifiques à chacune des zones, en fonction de leurs objectifs respectifs. Dans les dispositions applicables à toutes les zones, seules des dispositions d'ordre général et non liées à une zone en particulier sont énoncées.

L'article 6 définit plusieurs dispositions réglementaires pour les constructions édifiées le long de « lignes de construction » ou « marges de recul ». Ces dispositions permettent de gérer les exceptions du tissu urbain constitué (les perrons, les saillies, les retraits, les biais, les angles de rues, ...), ainsi que dans les cas de figure des lotissements ou divisions de terrain.

L'article 6 admet l'isolation thermique des façades par l'extérieur dans les marges de recul afin de permettre la prise en compte des préoccupations énergétiques, en cohérence avec lois récentes et les orientations du PADD. Sans toutefois empiéter sur la rue.

La prise en compte des travaux de transformation des constructions existantes, non conformes aux règles d'implantation, constitue une mesure de sauvegarde pour ces constructions.

Le règlement admet que lorsqu'elles ne respectent pas les règles mises en place, on permet néanmoins les travaux qui sont sans effets au regard de la règle considérée ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité. Pour les mêmes raisons, cette disposition s'applique également aux constructions dont l'implantation et/ou le gabarit n'est pas conforme aux règles de l'article 5 et 7.

En outre, le règlement graphique définit sur plusieurs types de linéaires des reculs spécifiques à respecter, nonobstant les dispositions règlementaires écrites de chacune des zones. Ces reculs concernent en particulier les cours d'eau et fossés, pour des motifs de préservation du fonctionnement écologique et hydraulique et/ou d'accès aux berges à des fins de gestion et d'entretien. Localement, des reculs plus importants sont définis afin de préserver/valoriser les continuités écologiques, en cohérence avec les orientations du PADD.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas, sauf exceptions, réglementés à l'article 6. Leur volume et caractéristiques techniques variables, leur caractère ponctuel dans l'espace et la volonté de ne pas contraindre leur implantation (qui doit pouvoir être pensée au cas par cas) motivent cette exemption.

#### **V. L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 7)**

Les dispositions de l'article 7 sont similaires à celles de l'article 6 déjà énoncées et prises pour des motifs équivalents.

#### **VI. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 8)**

Pour les mêmes motifs que précédemment, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont exemptés des règles des articles 8 des différentes zones, ainsi que les constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> et 3,50m de haut.

#### **VII. L'INSERTION DANS LE CONTEXTE DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 9)**

L'article 9 rappelle des dispositions du code de l'urbanisme en matière d'intégration paysagère des constructions.

L'insertion des constructions dans la pente est une préoccupation majeure dans ce territoire montagnard qu'est la vallée de Villé. Aussi, sont interdits les mouvements de terre type «taupinière», les affouillements et exhaussement d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de hauteur ou encore les remblais de plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel (pente du remblai 10% maximum). Car ils dénotent du caractère villageois que le PADD souhaite mettre en valeur pour plusieurs raisons explicitées dans les justifications du PADD. Des croquis expliquent les modes de calcul.

Figure n°2 : Insertion dans la pente



Source : OTE Ingénierie – Février 2017

Source : ADEUS

De plus, l'article 9 fixe également des dispositions facilitant l'intégration visuelle de diverses installations techniques.

## VIII. LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 10)

Les caractéristiques architecturales des constructions, en particulier les formes de toitures, motivent la distinction de plusieurs zones règlementaires. Du fait de ce caractère « discriminant », les dispositions de l'article 10 sont définies zone par zone, en fonction de leurs objectifs respectifs. Il faut donc se reporter au règlement des zones pour les dispositions applicables en fonction du tissu urbain ou des types de construction.

L'article 10 exempt également de règles les équipements d'intérêt collectif concourant aux missions du service public, pour des motifs équivalents à ceux des autres articles.

## IX. LES CARACTERISTIQUES DES CLOTURES DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 11)

Cet article autorise la reconstruction des clôtures à l'identique. Ceci pour conserver le caractère rural tel que les palissades en bois, murets en pierres sèches, ... qui pourrait être affecté avec des types de clôtures plus modernes inadaptées au milieu environnant.

## X. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX REZ-DE-CHAUSSEE ET AUX ETAGES EN ZONE INONDABLE, DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 14)

L'article 14 se rapporte aux prescriptions du futur PPRI dans les secteurs touchés dans les aléas d'inondation que le PLUi prend d'ores et déjà en compte. Il détermine une cote de plancher du premier niveau des constructions ou des extensions qui doit être à un niveau supérieur ou égale à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30m. De plus, les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30m sont interdits. Ceci pour prévenir des risques naturels d'inondation et pour la protection des personnes et des biens.

## **XI. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 17)**

Les continuités écologiques (Natura 2000, SRCE, zones humides) sont délimitées au règlement graphique par la trame « Espaces contribuant aux continuités écologiques ». Toute construction ou extension de construction est interdite sous cette trame.

Cela permet de garantir l'intégrité naturelle de ces espaces. Cela concerne bien sûr l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.

## **XII. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLE 18)**

L'article 18 tente de prévenir des risques encourus (inondation, coulées d'eaux boueuses notamment) lors de fortes précipitations. Aussi, aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

## **XIII. LE STATIONNEMENT ET LES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DANS TOUTES LES ZONES (ARTICLES 19 ET 20)**

Les normes de stationnement automobile comportent quelques variations d'une zone à l'autre, d'où l'absence de règles applicables à toutes les zones.

Néanmoins, des dispositions générales fixent le dimensionnement standard des places de stationnement. Ces aires doivent correspondre aux besoins des constructions nouvelles ou dans le cas de création de surface en cas de réhabilitation, et doivent être aménagées sur le domaine privé. La transformation d'immeubles existants ne créant pas de nouveaux besoins de stationnement ou ne nécessitant pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme n'est pas soumise aux normes de stationnement des véhicules et des bicyclettes. Cette disposition permet de ne pas contraindre le renouvellement urbain et de ne pas augmenter le coût de la construction en raison des surfaces mobilisées par le stationnement.

Pour l'habitat et conformément au Code de l'Urbanisme, il est rappelé que pour les logements locatifs aidés ou destinés aux personnes âgées, une seule aire par logement maximum peut être exigée, même en cas de réhabilitation (dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante).

Cet article impose un local fermé, au minimum couvert pour le stationnement aisé des bicyclettes dans l'habitat collectif. En effet, l'absence de place de stationnements dédiés constitue un frein réel à l'usage du vélo, notamment son usage au quotidien.

Le PLUi donne également la possibilité de réaliser les places de stationnement demandées de façon groupée (article 20). Ce type d'organisation améliore la qualité urbaine et permet de diminuer la consommation d'espace liée à la réalisation de places de stationnement, notamment dans le centre bourg. Elle participe donc à la politique globale d'optimisation foncière du PLUi.

## **XIV. LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLE 21)**

Les enjeux de sécurité, de confort et d'organisation des accès ainsi que leur dimensionnement ou les caractéristiques des voies nouvelles sont essentiels à la réussite d'un projet de construction ou d'urbanisme et participent à la qualité de vie au quotidien des futurs occupants ou utilisateurs. Cela motive l'encadrement réglementaire figurant au PLUi.

Les dispositions relatives aux accès sont essentiellement liées à des préoccupations de sécurité publique. Si la réalisation d'un accès pour une construction isolée individuelle ne pose généralement pas de vraie difficulté, sauf cas particulier, il en est parfois autrement pour des immeubles collectifs ou une activité qui obéit à d'autres impératifs, notamment économiques.

Le PLUi définit en conséquence une série d'exigences auxquels les accès doivent pouvoir répondre. Sauf cas particuliers, elles ne peuvent être quantifiées et doivent s'apprécier au cas par cas. A minima, une règle générale de 3 mètres de largeur d'accès est définie, mais comme l'indique le règlement, cette largeur peut être augmentée ou des aménagements particuliers exigés en fonction –entre autres- de l'importance de la circulation ou des déplacements des piétons-cycles.

## **XV. LES CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLE 22)**

L'obligation de desserte par les réseaux pour pouvoir construire est un principe fondamental en urbanisme. L'ensemble des dispositions relatives à l'eau potable et à l'assainissement tiennent compte des réglementations en vigueur, notamment en matière d'assainissement autonome.

Toute évacuation des eaux ménagères ou d'effluents non traités vers les cours d'eau, fossés et égouts pluviaux est interdite pour des raisons évidentes de qualité des eaux des cours d'eau, de salubrité et de santé publiques.

Concernant les réseaux secs, la préservation d'un cadre de vie de qualité, en limitant l'impact visuel des réseaux électriques justifie qu'on y interdise la réalisation d'araignées de câbles aériens. Les raccordements devront donc être réalisés en souterrain, lorsque les réseaux publics sont enterrés, comme cela se généralise de plus en plus.

Et pour la sécurité et un meilleur confort sur les trottoirs, il est spécifié que les armoires techniques ne doivent pas entraver le passage pour les fauteuils roulants, notamment.

## **XVI. CONDITIONS RELATIVES A L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET RUISSELLEMENT (ARTICLE 23)**

L'article 23 impose des dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement). Le but est qu'à terme, le réseau séparatif (eaux pluviales/eaux usées) puissent être facilement opérationnel.

Il est proposé plusieurs systèmes de gestion des eaux pluviales (dont l'infiltration dans le sol ou le stockage) et éviter ainsi la surcharge des réseaux ou diminuer les risques d'inondation ou de coulées de boues.

En cas d'impossibilité, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 litres/seconde/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

## **XVII. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE (ARTICLE 24)**

Les dispositions définies à l'article 23 traduisent la prise en compte progressive des communications numériques, sur l'ensemble du territoire de la vallée.

En imposant sous les voies nouvelles des installations permettant à terme d'accueillir tous types de réseaux, en particulier un réseau numérique à très haut débit (tel que la fibre optique), le PLUi participe à la montée en puissance de ces réseaux dans l'équipement des constructions et limite les coûts ultérieurs de leur déploiement.



## B. LES ZONES URBAINES

L'essentiel du découpage repose donc sur l'analyse des formes urbaines en présence, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les villages. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, tel que le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Si l'on prend l'exemple du cas du tissu ancien : globalement, il obéit à un ensemble de règles implicites qui ont conduit à son édification. A priori, la création d'une zone U « centre ancien » permettra de globaliser les principales règles applicables à ce tissu, pour autant qu'on veuille le conserver dans son identité. Mais ce tissu va parfois se décliner en bâti ancien sur parcelles de petites dimensions (par exemple l'habitat ouvrier) pour lequel il va falloir gérer des spécificités d'implantation, de hauteur, de volume etc. pouvant varier par rapport à du bâti ancien de type corps de ferme ou bâti issu de la reconstruction. On aboutit donc à une forme commune, bâti ancien, et des sous-ensembles différenciés de cette forme urbaine. Cela se traduira par des règles communes régissant le centre ancien et des règles particulières sur certains items pour gérer les particularités. Voici créée une zone et un secteur particulier : c'est ce que l'on a appelé l'approche typomorphologique (cf. cartographie commune par commune en annexe du diagnostic).

C'est donc la forme urbaine qui a guidé la délimitation du zonage urbain et ses règles applicables ainsi que l'expression de la volonté politique de protection pour les centres anciens UA ou patrimonial UC (maisons ouvrières), en admettant plus de liberté et de transformations possibles en zone UB (pavillonnaire).

Un autre élément fondamental de délimitation du zonage, mais qui n'est qu'une déclinaison des premiers, est la reconnaissance d'une fonction urbaine particulière : zone d'équipements collectifs, zone de loisirs (UE), zone d'activités ou commerciale (UX). Il s'agit là non seulement d'une reconnaissance de la fonction urbaine à travers le zonage mais aussi, et surtout, la reconnaissance d'une forme urbaine spécifique, plus libre en fonction des besoins.

Dans le cas d'une école implantée au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou d'une salle polyvalente en centre ancien, celles-ci ne seront pas classées dans une zone d'équipements du fait de sa seule existence mais plutôt dans la zone d'habitat dense à laquelle appartient l'immeuble. En revanche, un ensemble scolaire, un collège et ses annexes sur des emprises plus importantes, etc. correspondent à une forme urbaine spécifique, justifie la création d'une zone spécifique. Celle-ci sera liée à la forme urbaine dont elle encadrera la gestion, mais aussi à la spécificité de la fonction. C'est typiquement le cas des zones UE d'équipements ou UX pour les activités. La spécificité de la fonction s'exprimera alors le plus souvent par les destinations de constructions autorisées ou interdites, mais également par des règles allégées.

Cette méthode d'élaboration du découpage en zone, déjà mise en application dans la plupart des documents d'urbanisme communaux existants, semble apporter une description du territoire lisible et efficace. Elle permet d'assurer un découpage en zone de meilleure qualité, car plus près de la réalité du terrain et peut-être même plus près de l'expression d'une politique, c'est du moins l'une des motivations de définition du zonage.

Ce découpage s'appuie largement sur l'idée que le zonage et les règles qui s'y appliquent constituent deux éléments indissociables, au service d'une politique d'urbanisme efficace.

En effet, cette approche du zonage distingue les formes urbaines les unes des autres, permettant ainsi la création d'ensembles homogènes qui facilitent la mise en œuvre des règles, en limitant les « cas particuliers » au sein d'un même corpus de règles.

En y ajoutant l'expression de la volonté politique, on peut traduire aisément les orientations du PADD et surtout clarifier le « message » et le projet d'urbanisme adressés à la population et aux acteurs professionnels de l'urbanisme, de la construction et du développement. En cela, c'est une approche particulièrement bien adaptée à l'élaboration d'un PLUi qui, selon le vœu du législateur, se doit d'exprimer, plus que ne le faisait les POS, le projet urbain et les moyens de le comprendre.

Cette méthode a généré un découpage parfois plus fin que dans les documents d'urbanisme existants, les formes urbaines étant généralement imbriquées les unes aux autres. Il est parfois arrivé que se présentent des cas de constructions isolées au sein d'un îlot ou d'un ensemble de constructions dont la forme urbaine n'avait que peu de rapport avec le voisinage, soit en raison des volumes bâtis, soit en raison du parcellaire, ou encore du rapport entretenu entre ce parcellaire et le bâti.

En dehors de quelques cas très spécifiques, pour éviter de trop tomber dans le cas particulier, le découpage a cherché à systématiser une couverture minimale de plusieurs entités foncières, dès lors que l'on était dans du tissu urbain classique. Le principe retenu pour gérer ces cas isolés a donc été le suivant : c'est la forme urbaine dominante qui a été retenue pour le classement : zonage pavillonnaire pour un immeuble isolé au milieu de pavillons, par exemple.

La logique a été similaire pour les fonctions urbaines isolées : petits équipements collectifs ou locaux professionnels insérés dans le tissu urbain résidentiel. Dès lors que leur emprise et/ou leur forme urbaine étaient similaires ou du moins pas trop dissemblables au regard de celles du tissu bâti avoisinant, le zonage dominant a été préféré au classement dans une zone spécifique, en l'espèce UE ou UX. Le choix de recourir à une zone spécialisée n'a été effectué que lorsque se dégageait une logique d'ensemble ou un voisinage suffisant pour que l'on puisse regrouper ces fonctions spécifiques au sein d'un même périmètre, fut-il un peu chantourné. A l'inverse, la présence d'une construction préexistante, par exemple à vocation résidentielle au sein d'un ensemble bâti spécialisé dans une autre fonction, de type équipement collectif par exemple, a été généralement sanctionnée par la mise en place d'une zone urbaine généraliste sur cette construction.

Par définition, les zones généralistes admettent, en effet, la plupart des fonctions urbaines et des natures d'occupation du sol, alors que les zones spécialisées interdisent le plus souvent les fonctions qui ne leur sont pas apparentées : ainsi, une zone d'activités est-elle exclusive de l'habitat alors qu'une zone d'habitat autorise les activités. En classant ces maisons ou ces immeubles isolés dans la zone spécialisée qui les entoure, on leur interdirait de facto de modifier leur vocation existante.

Si cela est parfois légitime, dès lors que la volonté politique et les motifs d'urbanisme permettent de le justifier, il existe aussi des cas où cette volonté est absente ou jugée trop contraignante au regard du bénéfice pour l'intérêt général et pour l'urbanisme de la ville. C'est la principale motivation, par exemple, de l'identification des constructions d'habitation par un fragment de zone UB, notamment, pour permettre le maintien et l'évolution de ces constructions au milieu d'une zone spécialisée. C'est le cas de quelques parcelles en frange de la ZAI à Neuve Eglise.

Dans la méthodologie d'élaboration du zonage, il est donc arrivé de regrouper au sein d'une même zone des tissus urbains d'époques constructives différentes mais qui obéissent à des règles similaires.

Par exemple, dans le cas de la zone UB, qui peut regrouper à la fois des « maisons de ville », des ensembles de maisons de lotissement des années 1980, de l'habitat plus diffus, avec de l'habitat pavillonnaire contemporain. L'analyse par itération successive du projet de règlement (graphique et écrit), lors de l'élaboration du PLUi, a en effet montré que les enjeux réglementaires pour ces deux types de tissus urbains étaient relativement similaires. Cela a permis de faire l'économie de secteurs de zones dont le seul fondement aurait été en définitive l'identification d'une période historique de construction spécifique pour chacune de ces formes urbaines.

Les explications suivantes détaillent, zone par zone et secteur par secteur, les éléments de forme urbaine identifiés pour définir la classification, ainsi que les volontés politiques qui sous-tendent cette classification et les choix et principes de découpage qui ont conduit aux limites proposées. Sont ensuite exposés les attentes et les motifs qui sous-tendent les règles applicables dans chacune des divisions du zonage.

## **I. LA ZONE UA**

### **1. Motifs et principes de la délimitation de la zone UA**

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond aux tissus anciens majoritairement localisés dans les cœurs des communes. La zone UA représente plus du tiers des zones urbaines à dominante d'habitat du PLUi (environ 245 ha).

A l'origine, ces tissus étaient essentiellement constitués de bâti rural traditionnel (corps de ferme, granges etc.), présentant une densité bâtie relativement importante : les constructions y sont principalement implantées à proximité des limites de parcelles (par rapport à la rue et aux limites séparatives), souvent selon une organisation en « L » ou en « U » du bâti, au sein de la parcelle. Au cours du temps, des bâtiments ont été démolis, puis reconstruits en fonction des besoins des occupants. Les centres anciens, même si certaines différences se font sentir entre avant et arrière vallée, comportent des caractéristiques communes permettant des réponses réglementaires relativement uniformes. Ainsi le PLUi comporte une seule zone UA qui, sur la base d'un socle commun peut tenir compte des particularités des communes.

L'objectif global de la zone est patrimonial : la préservation des formes dominantes des centres anciens (densité bâtie, proximité d'implantation par rapport aux limites, etc.), permettant néanmoins les variations nécessaires à la prise en compte des particularités locales, notamment entre centre ancien de type médiéval et village rue de type fond de vallée.

Les centres anciens regroupent également la plupart des aménités urbaines (commerces, services, équipements, etc.). En cohérence avec les orientations du PADD, visant à augmenter l'offre en logements dans les centralités urbaines (densification modérée des dents creuses, notamment), la zone UA permet globalement une densité bâtie plus importante que les zones urbaines périphériques. Cette densité est elle-même favorable au renforcement des commerces, des services de proximité, des équipements et espaces publics centraux du fait de l'atteinte d'une population un peu plus importante, sachant que le problème du stationnement demeure souvent un obstacle dans les réhabilitations d'anciens bâtiments.

Souvent, le bâti de la zone UA se caractérise aussi par de plus grands volumes et des surfaces de terrains quelquefois importantes, liées aux anciennes fonctions agricoles à l'arrière des parcelles. Cette structure urbaine, souvent favorable à la densification, constitue un potentiel de réemploi de terrains déjà urbanisés et donc d'économie de foncier agricole en parallèle. Le PLUi se devait de trouver les conditions de maîtriser les évolutions potentielles de ce contexte urbain, sans geler les possibilités de valorisation.

De plus, les bâtiments d'exploitation se sont progressivement implantés à l'extérieur des zones bâties : les granges perdent ainsi de leur utilité d'où le risque de leur abandon/démolition ou, plus intéressant au niveau patrimonial, de leur réhabilitation. A terme, il n'était pas impossible que les cœurs de communes y perdent une part de leur identité si un minimum de règles de protection n'est pas mis en œuvre.

Comment encourager les transformations sans perdre les caractéristiques du patrimoine bâti ? Comment préserver les constructions anciennes sans geler la nécessaire évolution du tissu bâti ? Ces questions ont sous-tendu la réalisation du règlement des zones UA et UC, et le positionnement du zonage. Les formes bâties de la zone UA comportent une valeur patrimoniale importante, spécifique, que le règlement de la zone UA vise à préserver en cohérence avec les orientations du PADD.

Figure n°3 : Extrait du plan de zonage – Le centre médiéval de Villé



Figure n°4 : Extrait du plan de zonage – Le village-rue de Steige



De plus, les fermes vosgiennes et le bâti à pans de bois, typiques de la vallée, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique, dite « patrimoniale », pour compléter le règlement qui ne pouvait imposer un tel niveau de détails. Les OAP donnent surtout l'esprit dans lequel les réhabilitations peuvent être effectuées sans trop détériorer les aspects extérieurs de ce patrimoine.

La méthodologie et la cartographie associées à cette OAP patrimoniale se trouvent dans le chapitre diagnostic du présent rapport de présentation.

## **2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UA**

### **◆ Les interdictions/ autorisations dans les centres anciens (art. 1 UA et 2 UA)**

Les destinations interdites ou soumises à condition sont liées à la nature de la zone UA. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat. Et tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, sous conditions déterminées dans les dispositions applicables à toutes les zones.

La prise en compte des nuisances et des risques, comme dans toutes les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, a conduit à écarter les éléments les plus perturbateurs, sous la forme d'une interdiction en termes de compatibilité qui laisse une souplesse d'appréciation, notamment en termes de nuisances. Cette formulation permet de faire une analyse au cas par cas plutôt que de poser un interdit général sur une occupation du sol. Il n'est par exemple pas possible d'opérer une distinction entre différents types d'entreprises au sein d'une même catégorie d'activités. Par exemple, pour les activités du secteur secondaire, si l'on souhaite éviter en zone UA des activités de grande ampleur susceptible de générer des nuisances (grandes emprises bâties, trafic important généré etc.), cela n'est en revanche pas le cas pour des activités de type blanchisserie par exemple, qui constituent pourtant aussi une activité du secteur secondaire et une installation classée. Une telle activité ne pose pas de problème d'insertion en zone urbaine mixte. Si le règlement excluait nommément les activités du secteur secondaire, ce type d'activités se retrouverait par conséquent interdit. Or, il est nécessaire de pouvoir les autoriser, afin de répondre aux orientations de mixité fonctionnelle du PADD.

Les préoccupations d'esthétique et d'hygiène ont conduit également à écarter certaines occupations et utilisations du sol ou à les encadrer. On trouve ainsi les dépôts à ciel ouvert de déchets, ferrailles et autres matériaux qui sont interdits, sauf s'ils sont liés à une activité admise dans la zone ou aux points de collectes ou de stockage de combustible pour le chauffage des habitants.

### **◆ Les hauteurs dans les centres anciens (art. 5 UA)**

Comme pour la majorité des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à rester compatible avec le vélum urbain observé dans chaque commune, afin d'en préserver sa silhouette générale et de ne pas créer de rupture trop importante avec les constructions existantes. Le bâti traditionnel présente néanmoins des caractéristiques de hauteurs pouvant varier d'une commune. Les hauteurs maximales données en mètres à l'égout du toit (ET) sont inscrites sur le plan de zonage, commune par commune, selon leur souhait de conserver les hauteurs inscrites dans leur POS/PLU existants. Elles s'échelonnent de 6 mètres à 9 mètres selon les communes.

Dans le règlement écrit à l'article 5 UA est autorisé qu'un seul niveau de combles habitables. La collectivité ne souhaitant pas voir défigurer le patrimoine traditionnel par des surélévations inadéquates sur plus de un niveau.

Concernant les hauteurs pour les autres bâtiments (agricoles, artisanat, ...), elles doivent être similaires aux hauteurs environnantes, sans préciser, tout comme les extensions des bâtiments existants.

En cas de démolition de bâtiment constituant un élément du tissu urbain traditionnel, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démoli.

L'intégration dans le bâti environnant étant la principale motivation de telles règles.

Attention : Les règles générales des dispositions applicables à toutes zones viennent compléter l'article 5 UA sur les hauteurs, notamment en cas de terrains en pente et d'insertion dans la pente (cf. dispositions applicables à toutes zones).

◆ **L'implantation des constructions par rapport aux voiries dans les centres anciens (art. 6 UA)**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain. Le mode d'occupation traditionnel répartissait les constructions sur le pourtour de la parcelle pour libérer le maximum d'espace pour les activités agricoles. La maison d'habitation était le long de la rue ou en léger recul (« usoir » pour les fermes vosgiennes). Si l'usage qui gouvernait cette disposition a disparu avec la diminution des exploitations agricoles, l'image qui en a résulté demeure parfois forte sur les secteurs de cœurs villageois compris dans la zone UA. Le PLUi est très attaché à conserver ce principe d'implantation dominante des constructions à proximité de l'emprise publique, garant du maintien d'un des éléments les plus identitaires de la forme urbaine traditionnelle. Cela motive les dispositions réglementaires définies à l'article 6 UA.

Une implantation stricte et systématique sur limite d'emprise publique n'a néanmoins pas été imposée. Cette règle unique est apparue comme restrictive par rapport à la diversité des situations rencontrées. Certaines rues ont en effet subi des évolutions au fil du temps, où l'alignement strict ou encore l'usoir dans les villages rue de l'arrière vallée n'étaient plus les modes d'implantation principaux. Pour intégrer ces différences et pour que les constructions nouvelles ne viennent pas en rupture avec l'existant, le règlement a repris cette idée au travers de la notion « d'ordonnement de fait des bâtiments existants » et d'implantation « suivant la ligne des constructions existantes ».

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strict. Il permet de favoriser le maintien du paysage de rue existant sans constituer une contrainte trop rigide ou décalée par rapport au bâti existant. Dans l'hypothèse où aucun ordonnement de fait n'existerait, des dispositions ont été inscrites pour réguler l'implantation des constructions nouvelles dans l'esprit de l'urbanisme traditionnel : l'implantation des constructions de premier rang doit alors se conformer aux implantations de l'un ou l'autre des bâtiments qui l'encadrent. L'idée est de conserver l'identité de la forme urbaine traditionnelle (notamment dans la perspective visuelle de la rue).

Lorsqu'il existe déjà une construction en premier rang le long de la voie, des constructions sont évidemment possibles à l'arrière, sans règle particulières que le recul par rapport aux limites entre voisins.

◆ **L'implantation des constructions par rapport aux voisins dans les centres anciens (art. 7 UA)**

L'article 7 UA répond à une caractéristique fondamentale de la forme urbaine traditionnelle : dans bon nombre de cas, la répartition des différentes constructions sur le pourtour des parcelles fait que l'implantation sur ou à proximité de la limite séparative (« Schlupf ») constitue une dominante, en particulier à l'avant des terrains, vers la rue. Ce mode d'implantation génère une forme urbaine spécifique, relativement dense, où alternent bâti et cours visibles depuis la rue. En revanche les arrières de parcelles présentent des caractéristiques beaucoup plus hétérogènes et sont dans un certain nombre de cas peu ou pas perceptibles depuis l'espace public. La forme urbaine y est généralement moins dense, plus aérée.

La prise en compte de cette forme urbaine dominante, couplée à un objectif de protection des caractéristiques des villages de la vallée motivent les principales dispositions de l'article 7 UA.

Ainsi, le PLUi impose que les bâtiments qui viendraient se construire dans les centres anciens se conforment aux implantations dominantes des bâtiments existants.

Les nouvelles constructions, qui peuvent bien sûr être des extensions, doivent assurer la continuité du bâti en cas de constructions de limite à limite séparative, que ce soit par un bâtiment annexe, un mur plein ou un mur porche.

S'il existe un pignon en attente sur la propriété voisine, l'implantation sur limite pourra être imposée en fonction du contexte urbain.

Un « léger recul » est néanmoins autorisé car il contribue à l'optimisation foncière et correspond à un mode d'implantation traditionnel : le « Schlupf ». Il permet de recueillir les eaux de toit dans un passage entre constructions voisines (les pignons étant majoritairement sur rue). Pour des motifs de préservation de cet élément urbain traditionnel, le PLUi permet ce mode d'implantation.

Le PLUi définit également des règles différenciées entre les constructions situées à l'avant du terrain, vers la rue, et celles situées à l'arrière. Pour cela, le PLUi différencie la position de « premier rang » et de « second rang ».

La différence de dispositions règlementaires entre l'avant et l'arrière des terrains (hauteur maximale autorisée sur limite à 3,50 mètres), est motivée par la volonté de préserver un tissu urbain plus aéré à l'arrière et de permettre des formes urbaines plus denses à l'avant. Cela constitue également une réponse équilibrée aux orientations du PADD, entre optimisation du foncier et préservation d'espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

◆ **L'implantation des constructions sur un même terrain dans les centres anciens (art. 8 UA)**

Le règlement impose une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus, ceci pour des raisons de sécurité incendie essentiellement. Cette distance de sécurité entre deux bâtiments assure également une « aération » du bâti sur une même parcelle.

◆ **Insertion des constructions dans les centres anciens (art. 9 UA)**

L'article 9 UA consacré à l'insertion des constructions dans le contexte ne fait que rappeler que la pente du terrain naturel doit être préservée. En effet, certains centres villages et même Villé comporte des pentes importantes à certains endroits du centre ancien.

Attention : Les règles générales des dispositions applicables à toutes zones viennent compléter l'article 9 UA, notamment en cas de terrains en pente et d'insertion dans la pente (cf. dispositions applicables à toutes zones).

◆ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les centres anciens (art. 10 UA)**

L'aspect extérieur des constructions est un élément important dans les centres anciens : il donne la perception et l'image d'un quartier, de l'ordre de « l'impression », du « ressenti visuel ».

Aussi, malgré la difficulté de cet exercice, le PLUi a fixé plusieurs dispositions, entrant dans le cadre de son champ d'application et de celui des possibilités pratiques de les instruire.

Concernant les pentes de toit des volumes principaux des habitations, elles sont également réglementées en cohérence avec les formes dominantes des volumes du centre ancien. Le principe général consiste à ce qu'elles s'inscrivent dans un angle entre 45 et 52°, avec des exceptions concernant les toitures à pentes plus faibles, à pan unique ou volumes de faible emprise (moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale, ou d'articulation entre deux bâtiments).

En effet, pour les parties de construction qui ne sont pas directement situées sur la rue, le PLUi considère que la préservation de la forme urbaine traditionnelle constitue surtout un enjeu à l'avant de la parcelle qui donne sur la rue.

Concernant les couvertures, à défaut de pouvoir réglementer les matériaux de construction, le PLUi définit leur aspect extérieur : la tuile régionale traditionnelle reste le matériau dominant, qui donne son caractère au village. Les toitures auront donc obligatoirement un aspect et une couleur rappelant la terre cuite naturelle. Le PLUi définit des exceptions à ce principe (toitures plates ou végétalisées, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), pour des motifs d'impact visuel limité et/ou pour contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique, telle que souhaitée par le PADD.

Dans le même ordre d'idée, les travaux d'isolation thermique, action sensible sur les façades anciennes sont autorisés mais ne doivent pas empiéter sur le domaine public de la rue.

Et pour une meilleure intégration paysagère, les teintes vives dont le blanc, ou agressives des volumes principaux sont interdites.

◆ **Caractéristiques des clôtures et prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans les centres anciens (art. 11 et 12 UA)**

La réglementation des clôtures en limite du domaine public participe à la continuité visuelle du front bâti, qui structure l'espace public du centre ancien. Pour préserver ses caractéristiques et ses ambiances de rue, le PLUi insiste sur l'intégration des nouvelles clôtures aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine, sauf pour la création d'accès au terrain si nécessaire, naturellement. En effet, le paysage rural recèle de nombreuses constructions en pierres sèches, tirant ainsi parti du matériel facilement disponible sur place. Ces murs de limites entre parcelles concourent à l'atmosphère des terroirs par leur couleur et aspect. Ils mettent en valeur le paysage rural. Outre leur fonction de délimitation de propriété, ils aident à stabiliser les sols pentus, limitant l'érosion et les glissements de terrain. Ils abritent de nombreuses espèces animales et végétales, protègent du vent.

Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Le PLUi impose aussi aux clôtures de comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune, et d'être composée de haie végétale d'essence locale. Ceci en vue de favoriser la biodiversité même en milieu urbain.

Pour les clôtures végétalisés, les conifères sont interdits car ce ne sont pas des essences traditionnelles en milieu urbain et elles sont visuellement totalement imperméables, refermant en quelque sorte l'espace rue sur lui-même.

De plus, compte-tenu de la diversité des situations pouvant être rencontrées, les hauteurs/aspects différents restent adaptés à un contexte urbain local et/ou répondant à des critères d'ordre paysager ou à des motifs de sécurité et de prise en compte des nuisances puisque que chaque commune a souhaité conserver ses caractéristiques de clôtures.



◆ **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les centres anciens (art.15 et 16UA)**

Les centres anciens se caractérisent par une densité bâtie importante, comportant relativement peu d'espaces verts au sein des espaces libres entre les volumes bâtis, notamment dans les cours intérieures des corps de ferme (dédiées historiquement à d'autres usages).

Cette caractéristique, couplée à l'objectif d'optimisation foncière énoncée au PADD, motive les dispositions réglementaires de l'article 15 UA.

Ainsi, un pourcentage minimum de 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être préservé en espace non bâti, perméable et réservé à des aménagements paysagers, même minimes. Les plantations existantes doivent être maintenues, si possibles, et bien intégrées dans l'opération de construction.

Le PLUi autorise le remplacement de ces espaces plantés par des surfaces végétalisées en toiture. Cette disposition permet de tenir compte de cas éventuels de parcelles déjà densément bâties où la part minimale d'espaces perméables ne peut être atteinte.

Cette disposition est issue des objectifs du PADD de lutte contre les changements climatiques et de gestion des eaux pluviales. Elle permet :

- d'augmenter la part du végétal dans ces cœurs de village, sans que cela limite les impératifs de densification portés par la zone UA,
- d'augmenter la part d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- de participer au confort thermique des bâtiments, notamment lors des épisodes de canicule,
- d'apporter des innovations architecturales et urbaines, par l'intégration du végétal.

Dans le même ordre d'idée, les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisée en pleine terre. Elles doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres d'essence locale.

◆ **Le stationnement dans les centres anciens (art.19 UA)**

Les normes de stationnement sont un des points centraux de l'équilibre à trouver entre les différentes orientations du PADD. Trop faibles, elles ne répondent plus aux besoins des ménages, font perdre de l'attractivité aux secteurs concernés et poussent les automobilistes à investir l'espace public, y compris quand celui-ci n'est pas dédié au stationnement. Trop élevées, elles peuvent dissuader/limiter le report modal dans certaines situations et augmentent le coût de la construction en raison des surfaces mobilisées par cette occupation.

En outre, encourager l'usage des deux-roues pour les trajets de proximité participe à la maîtrise des pollutions et nuisances liées au trafic automobile, à la fois pour des questions de santé publique à court terme, mais également pour préparer le territoire à une société plus sobre en carbone à long terme.

Le règlement de zone UA impose des normes de stationnement pour le logement de manière à répondre aux besoins de stationnement « moyen » des ménages. Pour cela, le PLUi s'appuie notamment sur les taux de motorisation relevés par le diagnostic. Ces derniers sont très proches pour l'ensemble des communes, ce qui justifie une norme similaire pour la majeure partie du territoire.

Le PLUi ajoute à ce taux une « marge » supplémentaire par rapport aux besoins « moyens » actuels, afin de prendre en compte l'évolution ponctuelle du taux de motorisation d'un ménage au cours de la vie (par exemple, certains ménages disposent de trois voire quatre voitures pendant quelques années, le temps que les enfants quittent le logement).

Ces normes sont traduites « par logement », ce qui permet de s'approcher au plus près des besoins réels (et donc de répondre au mieux aux objectifs du PLUi). Toutefois, pour tenir compte des cas où l'information du nombre de logements n'est pas connue au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, le PLUi double la norme d'un rapport à la surface plancher.

Le PLUi impose une place de stationnement par logement et par tranche entamée de l'opération de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Compte-tenu de la morphologie très dense du tissu urbain en zone UA, le PLUi prévoit la possibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires à l'opération dans un rayon de 300 mètres maximum de cette dernière.

#### ◆ La desserte par la voirie dans les centres anciens (art. 21 UA)

Pour des questions de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RD 39, RD 424 et RD 425, peut être limité, voire interdit.

De même que si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

La desserte par les réseaux dans les centres anciens (art. 22 UA)

La zone UA étant une zone urbaine desservie par les réseaux collectifs, les constructions qui requièrent l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées sont obligatoirement raccordées à ces réseaux.

## II. LA ZONE UB ET SON SECTEUR DE ZONE UBA

### 1. Motifs et principes de la délimitation de la zone UB

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle représente plus de 60% des zones urbaines à dominante d'habitat du PLUi (environ 380 ha).

Elle correspond soit à des secteurs d'habitat spontané, où les constructions se sont implantées au coup par coup, sans procédure d'aménagement d'ensemble, soit à des opérations de lotissement au parcellaire en « tablette de chocolat ». On retrouve ces types de forme urbaine principalement en périphérie immédiate des cœurs de village et le long des axes structurants d'entrée/sortie de certaines communes.

Les formes urbaines y sont relativement hétérogènes : même si l'habitat pavillonnaire d'âges différents y reste majoritaire, on y trouve très ponctuellement de l'habitat traditionnel ancien, des petits collectifs, voire ponctuellement des maisons de maître surtout à Villé.

Outre les volumétries et les caractéristiques architecturales liées aux différentes époques de constructions, la zone UB d'habitat spontanée se singularise principalement par la diversité des modes d'implantation des constructions et l'hétérogénéité du découpage parcellaire. Cela crée un paysage urbain différencié, notamment depuis la rue. Dans le souci d'harmoniser le plus possible les règlements des zones UB des POS/PLU existants, la collectivité a souhaité qu'une seule zone UB soit en vigueur dans le PLUi. A l'exception d'un secteur de zone UBa qui admet que l'assainissement soit autonome (représentant 9% de la zone UB).

Les règles d'urbanisme de la zone UB ont pour objectif la préservation des caractéristiques fondamentales des formes urbaines en place (volumétries, hauteurs etc.) et la prise en compte des diversités existantes, notamment dans les modes d'implantation. Ces règles rendent possible une densification raisonnée des tissus urbains, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain énoncés au PADD.

Figure n°5 : Extrait du plan de zonage – Pavillonnaire organisé (lotissement) à Triembach

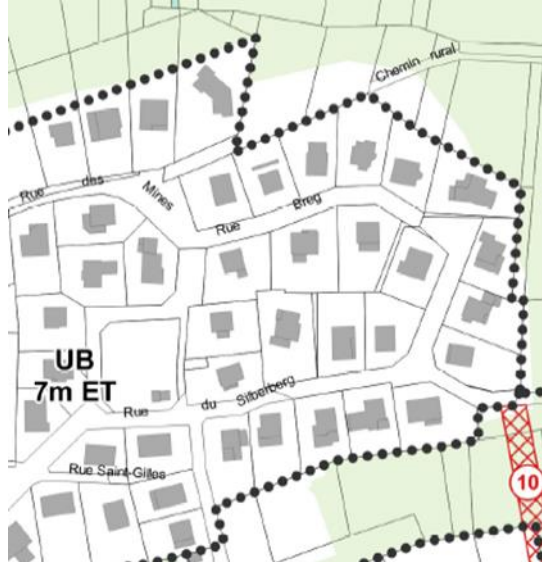
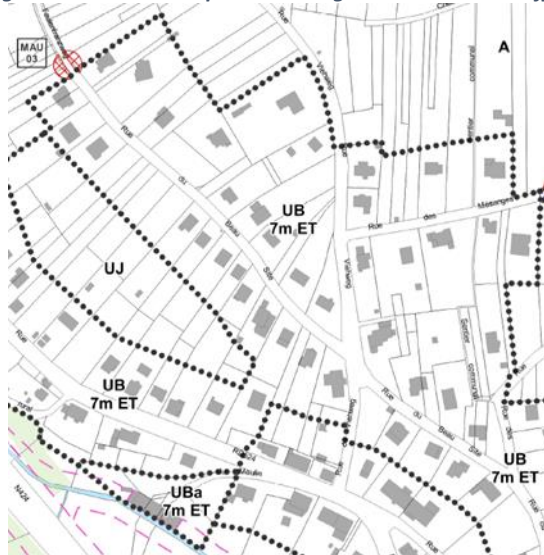


Figure n°6 : Extrait du plan de zonage – Pavillonnaire diffus à Saint Maurice



## **2. Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UB**

### **◆ Les interdictions/ autorisations dans les secteurs pavillonnaires (art. 1 UB et 2 UB)**

Les dispositions des articles 1 UB et 2 UB de la zone UB sont identiques à celles de la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

### **◆ Les hauteurs dans les secteurs pavillonnaires (art. 5 UB)**

Les dispositions de l'article 5 UB sont identiques à celles de la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. Les hauteurs maximales à l'égout du toit sont également indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage), commune par commune et quartier par quartier si nécessaire, reprenant les hauteurs des documents d'urbanisme antérieurs. Comme en zone UA, la valeur de la hauteur varie selon les localisations de zone UB, en fonction de la forme urbaine dominante observée. Dans tous les cas, il est autorisé qu'un seul niveau de combles habitables ou qu'un seul attique possible au-dessus de l'acrotère pour les toitures plates.

### **◆ L'implantation des constructions par rapport aux voiries dans les secteurs pavillonnaires (art. 6 UB)**

Au contraire des cœurs de village où les constructions sont implantées de façon relativement homogène le long de la rue, la zone UB présente des caractéristiques d'implantation très hétérogènes, avec de fortes variations d'un linéaire à l'autre que l'on se trouve dans un secteur d'habitat peu dense ou dans un lotissement pavillonnaire. Cela est dû à la « fabrication » de ce paysage urbain, au coup par coup, sans aménagement d'ensemble, soit dans le cadre d'une opération groupée. Ainsi une construction peut se trouver à l'alignement de l'espace public, ou sur la parcelle voisine en recul de plusieurs mètres ou alignée sur ces voisines dans un lotissement.

Dans ce contexte, deux objectifs principaux ont guidé les choix règlementaires du PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD :

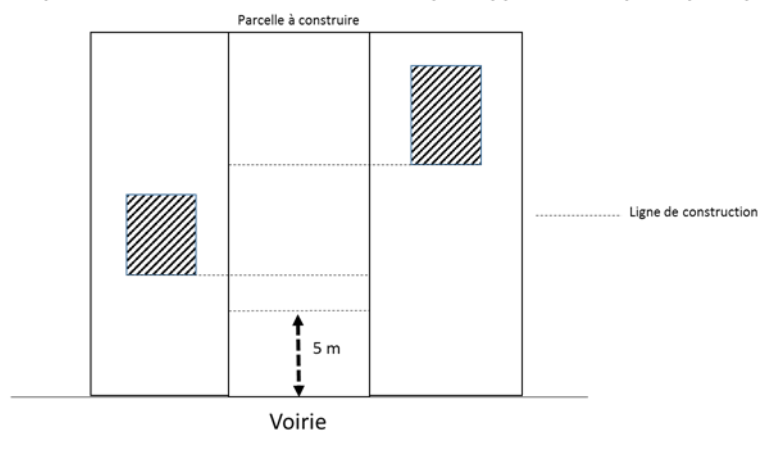
- Permettre une optimisation foncière, en particulier à l'avant des terrains qui donne sur la rue;
- Préserver du mieux possible chaque séquence urbaine, notamment dans sa perception depuis l'espace public. Pour cela, il est nécessaire d'éviter les ruptures trop importantes (décrochés importants entre des groupes de constructions voisines).

Ainsi, le PLUi propose 4 solutions souples pour l'insertion d'une nouvelle construction ou d'une extension dans ce tissu urbain hétérogène :

- Soit l'alignement sur la ligne de construction existante,
- Soit l'alignement sur l'un ou l'autre bâtiment qu'ils l'encadrent,
- Soit entre ces deux lignes de construction,
- Soit un recul de 5 mètres maximum par rapport à la rue, sauf pour les extensions de construction.

Figure n°7 : Croquis illustratif des possibilités d'implantation en zone UB

**Implantation des nouvelles constructions par rapport aux emprises publiques**



A noter que ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou situées sur un terrain en pointe ou en triangle ou de forme «non conventionnelle», ni aux extensions. Cela laissera la possibilité de densifier ce tissu urbain souvent un peu lâche.

◆ **L'implantation des constructions par rapport aux voisins dans les secteurs pavillonnaires (art. 7 UB)**

Pour laisser la possibilité de densifier le tissu urbain existant tout en conservant néanmoins un tissu urbain « aéré », le règlement du PLUi laisse le choix entre trois types d'implantation :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit sur l'une ou l'autre limite séparative,
- Soit une distance doit être respectée proportionnellement à la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).

A noter que pour des questions de nuisances sonores des piscines, le bord des bassins doit respecter une distance minimale de 2 mètres de toute limite séparative.

◆ **L'implantation des constructions sur un même terrain dans les secteurs pavillonnaires (art. 8 UB)**

Comme en zone UA, le règlement impose une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus, ceci pour des raisons de sécurité incendie essentiellement. Cette distance de sécurité entre deux bâtiments assure également une « aération » du bâti sur une même parcelle.

Il est également précisé que la reconstruction à l'identique est autorisée par ne pas léser les propriétés de leur densité bâtie.

◆ **Insertion des constructions dans les secteurs pavillonnaires (art. 9 UB)**

Comme en zone UA, l'article 9 UB consacré à l'insertion des constructions dans le contexte ne fait que rappeler que la pente du terrain naturel doit être préservée. En effet, certains villages et même Villé comporte des pentes importantes à certains endroits en zone UB.

Attention : Les règles générales des dispositions applicables à toutes zones viennent compléter l'article 9 UB, notamment en cas de terrains en pente et d'insertion dans la pente (cf. dispositions applicables à toutes zones).

◆ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les secteurs pavillonnaires (art. 10 UB)**

En zone UB, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont moins strictes et moins encadrées qu'en secteur patrimonial. Seules les teintes vives, dont le blanc, et agressives en façade des volumes principaux sont interdits pour éviter que de grands volumes impactent, par leur couleur, le paysage urbain des secteurs pavillonnaires.

◆ **Caractéristiques des clôtures et prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans les secteurs pavillonnaires (art. 11 et 12 UB)**

Les dispositions des articles 11 et 12 UB de la zone UB reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Les caractéristiques des clôtures (commune/commune) de la zone UB diffèrent quelque peu de celles de la zone UA.

◆ **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les secteurs pavillonnaires (art. 13 UB)**

Dans la ligne droite de l'objectif du PADD (« Accompagner la transition énergétique pour mieux faire face aux changements climatiques »), le règlement met en application ses déclinaisons :

- Utiliser le potentiel en énergies renouvelables,
- Améliorer la part d'énergies renouvelables dans la consommation énergétiques.

Le règlement pose la condition de l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables à des préoccupations d'intégration architecturales du projet : ils doivent être posés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible.

◆ **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les secteurs pavillonnaires (art.15 et 16 UB)**

Les dispositions des articles 15 et 16 UB de la zone UB reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

La différence avec la zone UA réside dans le fait que 30% minimum de l'unité foncière doit être perméable aux eaux de pluies au lieu de 10% en UA. En effet, les parcelles sont plus grandes, le bâti beaucoup moins dense et le tissu urbain UB doit rester relativement aéré. Les autres motivations résident bien sûr dans la meilleure gestion des eaux pluviales ou du maintien/intégration du végétal en secteur bâti, comme dans toutes les zones.

◆ **Le stationnement dans les secteurs pavillonnaires (art.19 UB)**

Les dispositions de l'article 19 UB de la zone UB reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Par contre, à la différence avec la zone UA, la création de places de substitution ne sont pas prévues en zone UB. Cela s'explique par le fait que le tissu est beaucoup plus lâche que dans les centres anciens, les unités foncières plus grandes, ce qui permet de prévoir un emplacement pour les voitures sur la parcelle même toujours en fonction de la taille de l'opération (1 place par logement, par tranche de 60 m<sup>2</sup>).

◆ **La desserte par la voirie dans les secteurs pavillonnaires (art. 21 UB)**

Comme dans la zone UA, pour des questions de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RD 39, RD 214, RD 424 et RD 425, peut être limité, voire interdit.

De même que si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

De plus, la longueur des nouvelles impasses et leur aménagement en placette aura une taille en fonction du projet à desservir. Le règlement ne fixe pas de normes qui seraient inutiles, compte-tenu d'une topographie quelques fois difficile.

◆ **La desserte par les réseaux dans les secteurs pavillonnaires (art. 22 UB)**

La zone UB étant une zone urbaine desservie par les réseaux collectifs, les constructions qui requièrent l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées sont obligatoirement raccordées à ces réseaux.

Sauf, en secteur UBa. En effet, dans certaines parties de village, et surtout dans leurs parties terminales ou éloignées du centre, certaines constructions sont desservies par tous les réseaux, sauf par le réseau public d'assainissement. Il a alors été convenu de classer tous ces petits secteurs en secteur de zone UBa où le raccordement au réseau public n'existe pas, est éloigné ou non prévu à court ou moyen terme.

### III. LA ZONE UC

#### 1. Motifs et principes de la délimitation de la zone UC

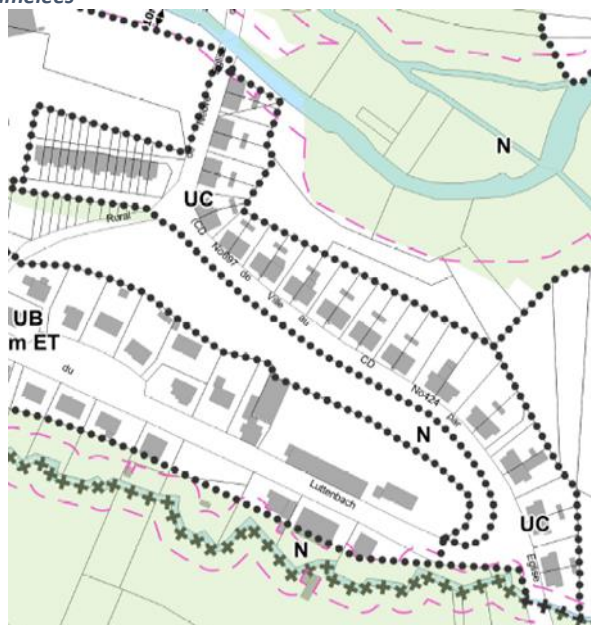
La zone UC correspond aux petits quartiers pavillonnaires de maisons ouvrières en bande ou jumelées de Fouchy, Lalaye, Maisongoutte et surtout Villé, selon le principe du découpage typomorphologique retenu.

Cette zone UC a, de par son règlement propre, une portée patrimoniale assez détaillée à l'article 12 UC. Elle représente à peine 4 ha sur l'ensemble de ces 4 communes.

L'objectif poursuivi pour cette forme urbaine vise à permettre à ces lotissements d'évoluer sans remise en cause des fondamentaux architecturaux ayant concouru à leur réalisation sous forme d'opérations d'ensemble. Il en résulte une forme urbaine très homogène, avec une certaine densité bâtie. Le parcellaire est petit (quelques ares seulement), occupé par des maisons de taille modeste et un petit jardin à l'arrière. Certaines de ces petites maisons ont déjà subi des modifications non négligeables qui endommagent le caractère très particulier de ces petits quartiers (surélévation, petites extensions, isolation par l'extérieur, ...).

Le règlement prévu répond l'orientation du PADD « mettre en valeur le patrimoine villageois et urbain », notamment en permettant la mutation du bâti et faciliter son évolution au gré des besoins des habitants : divisions de terrain, agrandissements de maisons, adaptation aux changements climatiques.

Figure n°8 : Extrait du plan de zonage- Deux types d'alignements de maisons ouvrières à Villé : maisons en bande et maisons jumelées





## **2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UC**

### **◆ Les interdictions/ autorisations dans les secteurs d'habitat groupé (art. 1UC et 2UC)**

Les dispositions des articles 1 UC et 2 UC de la zone UC sont identiques à celles des zones UA et UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

### **◆ Les hauteurs dans les secteurs d'habitat groupé (art. 5 UC)**

A la différence des deux autres zones urbaines, dans la zone UC les hauteurs maximales ne sont pas inscrites sur le plan de zonage mais par une règle qualitative : si modification il doit y avoir sur le bâti existant, celle-ci doit être similaires aux hauteurs environnantes. Ceci pour préserver l'homogénéité de l'épannelage du quartier.

### **◆ L'implantation des constructions par rapport aux voiries dans les secteurs d'habitat groupé (art. 6 UC)**

Toutes ces maisons d'habitat groupé sont alignées entre elles. Pour préserver cet ordonnancement, le règlement du PLUi demande que, si modifications il doit y avoir sur le bâti existant, elles doivent respecter la ligne de construction existante.

### **◆ L'implantation des constructions par rapport aux voisins dans les secteurs d'habitat groupé (art. 7 UC)**

L'implantation des maisons en bande ou jumelées par rapport aux limites séparatives est typique et le règlement du PLUi impose le respect des cet ordonnancement.

Si modifications il doit y avoir sur le bâti existant, elles doivent faire en sorte que les constructions s'adosent sur au moins une limite séparative pour les maisons jumelées et de limites à limites pour les maisons en bande.

Pour les constructions de second rang (essentiellement des extensions de type vérandas ou abris de jardin), elles peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

### **◆ Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les secteurs d'habitat groupé (art. 10 UC)**

Là encore, le règlement du PLUi donne une règle qualitative concernant les toitures, toujours dans l'objectif de garantir une certaine homogénéité dans le quartier. La pente de toiture des volumes principaux doit être similaire à la pente de toiture des constructions adjacentes.

Néanmoins, des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (dont la pente n'est pas réglementée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes de faible emprise ou des volumes d'articulation, sous réserve :

- que ces mêmes volumes soient accolés à l'arrière de la construction principale,

**et**

- que l'emprise au sol cumulée de ces volumes représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale, à laquelle ils sont annexés.

Ces dispositions doivent permettre une évolution du bâti dans le respect des formes générales du quartier.

◆ **Caractéristiques des clôtures dans les secteurs d'habitat groupé (art. 11 UC)**

Les dispositions de l'article 11 UC de la zone UC reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

A noter qu'aucune autre caractéristique technique n'est imposée au vu de la diversité des types de clôtures dans ces quartiers (avec ou sans muret, à claire-voie, ...).

◆ **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans les secteurs d'habitat groupé (art. 12 UC)**

L'article 12 UC prend toute son importance dans des quartiers à valeur patrimoniale. Le diagnostic a permis de déterminer les éléments architecturaux principaux du tissu de maisons ouvrières.

Le PLUi impose un certain nombre de règles assez strictes dans le domaine des hauteurs, de la volumétrie, des ouvertures et de l'aspect extérieur des constructions, notamment en cas de ravalement :

- Le rehaussement des constructions est interdit pour préserver l'homogénéité de l'épannelage du quartier.
- Les volumes de toiture sont à conserver ou à restituer, y compris les éléments spécifiques de type demi-croupe, coyau, ...
- Les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées.
- Les tuiles plates en écailles sont obligatoires sur les pans de toiture de la construction principale.
- Les agrandissements de baies sur les façades principales sur rue sont interdits.
- Les chainages d'angle et encadrement de baies (en pierre, brique,...) sont à conserver et doivent rester apparents. Lors d'un ravalement, ces éléments ne doivent pas être en retrait du nu de la façade. Le marquage d'un soubassement existant doit être reconduit.
- En cas de ravalement, le pan de bois en façade doit rester apparent.

◆ **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les secteurs d'habitat groupé (art. 13 UC)**

Les dispositions de l'article 13 UC de la zone UC sont similaires à celles de la zone UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

◆ **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les secteurs d'habitat groupé (art.15 et 16 UC)**

Compte-tenu de l'exiguïté des terrains, il n'a pas été fixé de pourcentage d'espaces verts à respecter pour ne pas pénaliser ces petites propriétés.

Une seule règle est donnée : celle de ne pas planter des conifères qui pourraient très rapidement envahir des parcelles déjà bien remplies et empêcher la lumière d'y pénétrer.

◆ **Le stationnement dans les secteurs d'habitat groupé (art.19 UC)**

Les dispositions de l'article 19 UC de la zone UC sont similaires à celles de la zone UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

♦ **La desserte par les réseaux dans les secteurs d'habitat groupé (art. 22 UC)**

La zone UC étant une zone urbaine desservie par les réseaux collectifs, les constructions qui requièrent l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées sont obligatoirement raccordées à ces réseaux, comme en zone UA.

#### **IV. LA ZONE UE**

##### **1. Motifs et principes de la délimitation de la zone UE**

La zone UE est une zone spécialisée, à la différence des zones UA, UB ou UC qui constituent des zones mixtes, à dominante d'habitat. Elle recouvre les espaces dédiés majoritairement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Le lexique du règlement dresse la liste des équipements s'apparentant à cette catégorie.

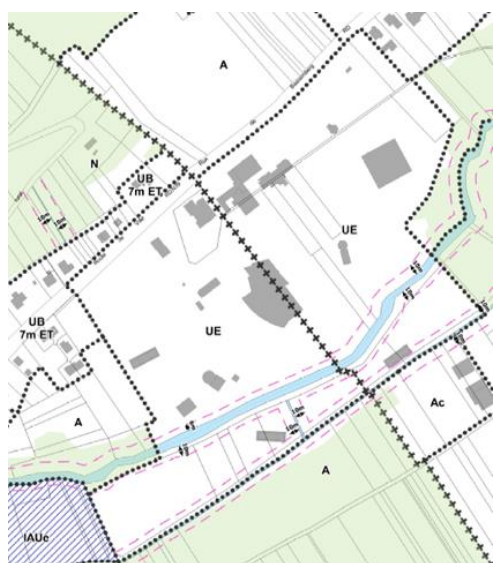
Cette fonction génère une forme bâtie particulière. En effet, la réalisation d'équipements engendre souvent des constructions « exceptionnelles » par leur architecture et leur forme (équipements scolaires, sportifs, culturels etc.) ou encore par le rapport établi entre terrain et bâti. Les équipements nécessitent donc un zonage particulier.

Dans le cadre de l'approche typomorphologique qui a présidé à l'élaboration du zonage, le choix a été fait de regrouper tous les équipements collectifs publics ou privés au sein d'une même zone dite UE. Seuls certains équipements isolés ou de petites dimensions et aisément assimilables aux formes urbaines avoisinantes n'ont pas été retenus dans ce classement et ont été intégrés aux zones mixtes génériques, où ils demeurent naturellement admis. Cette approche permet de doter cette zone UE, dédiée globalement aux équipements (et un certain nombre d'occupations du sol à même d'accompagner des équipements admis et les usages qu'ils engendrent), d'un véritable corps de règles plutôt que de procéder par exception au régime commun.

Il en résulte, d'une part, une meilleure compréhension du cadre réglementaire réellement applicable et, d'autre part, une plus grande lisibilité spatiale de la mise en œuvre des orientations du PADD en matière de développement d'une politique culturelle, sportive/loisirs et touristique, comme une composante essentielle de la qualité du cadre de vie. Ce zonage y contribue en garantissant dans le temps la destination des sols nécessaires aux équipements répondant à cette politique.

A noter que 6 communes n'ont pas de zone UE dans la mesure où les équipements existants dans la commune sont situés en zone urbaine centrale.

*Figure n°9 : Extrait du plan de zonage –La zone d'équipements de Bassemberg/Villé*



## **2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UE**

Compte tenu de la forme urbaine souvent spécifique des équipements publics ou d'intérêt collectif et de leur architecture adaptée à leur fonction et leur représentation, le PLUi ne définit pas de règles spécifiques d'emprise au sol (art. 4 UE), de hauteur (art. 5 UE), d'implantation (art. 6 et 7 UE) en zone UE.

En effet, les besoins et contraintes techniques diverses pour chaque typologie d'équipement peuvent varier selon les cas. Le PLUi estime nécessaire de pouvoir conserver toutes les marges de manœuvre en ce sens, et faciliter l'implantation future d'équipements, permettant la mise en œuvre des orientations du PADD. Le PLUi privilégie donc le maintien et le renforcement d'une fonction, par rapport à la recherche d'une forme urbaine et architecturale précise.

### **◆ Les interdictions/ autorisations dans les secteurs d'équipements (art. 1 UE et 2 UE)**

De par son caractère spécialisé aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la logique de rédaction des articles 1 UE et 2 UE diffère de celle des zones urbaines mixtes.

Pour les précédentes zones, une courte liste des occupations et utilisations du sol non souhaitées ou soumises à condition suffisait, l'ensemble des autres destinations étant par défaut autorisées. Dans le cas des zones spécialisées, la logique est inversée : tout ce qui n'est pas spécifiquement autorisé à l'article 2 est interdit.

Afin de garantir la vocation unique de la zone d'équipements UE, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics (dont la possibilité d'extension de la station d'épuration et l'implantation d'un poste source ENEDIS), ainsi que les extensions et aménagements dans les volumes existants, les constructions à destination de la restauration, de l'hébergement hôtelier et touristique.

Sont également autorisés les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif.

Les aires de jeux, de sports et de loisirs sont bien sûr autorisées, ainsi que les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.

Pour que ces équipements soient facilement accessibles, les aires de stationnement sont autorisées.

Enfin, les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.

Les logements de fonction ou de gardiennage sont bien entendu admis mais sous certaines conditions:

- si la présence permanente sur place du personnel est indispensable,
- si le logement est intégré à la structure du bâtiment de l'équipement,
- si la surface de plancher est inférieure à 120 m<sup>2</sup>.

### **◆ L'implantation des constructions sur un même terrain dans les secteurs pavillonnaires (art. 8 UE)**

Les dispositions de l'article 8 UE de la zone UE sont similaires à celles des zones UA et UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

◆ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les secteurs d'équipements (art. 10 UE)**

Le PLUi n'a retenu que deux prescriptions concernant l'aspect des façades de ces futurs équipements publics : elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant et les teintes vives ou très claires sont proscrites. Ce qui laisse de la marge à l'inventivité des architectes.

◆ **Caractéristiques des clôtures dans les secteurs d'équipements (art. 11 UE)**

Si les équipements doivent être clôturés pour des raisons de sécurité, la hauteur de celles-ci sont fixées à 2 mètres maximum, constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale favorable à la biodiversité.

Un effort devra être fait le long des rues : elles devront s'intégrer au mieux dans le milieu environnant. Ce qui laisse des marges d'interprétation.

◆ **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les secteurs d'équipements (art. 13 UE)**

En ce qui concerne les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables, le PLUi donne la règle qualitative d'une meilleure intégration dans le milieu environnant.

◆ **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les secteurs d'équipements (art.15 et 16 UE)**

Les dispositions de l'article 15 UE de la zone UE sont similaires à ceux des zones UA et UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. Mais le pourcentage de surface perméable est fixé à 20% minimum en prenant en considération que certains secteurs UE ont une emprise foncière assez petite. Pour ceux dont la densité bâtie est moindre, ces surfaces perméables sont beaucoup plus importantes que le minimum exigé.

Concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, les dispositions de l'article 16 UE sont quasiment identiques, et pour les mêmes raisons. Est rajoutée la précision que les aires de jeux et de loisirs doivent prévoir des espaces verts perméables et plantées d'arbres.

◆ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement (article 18 UE)**

Avec la zone UX, la zone UE sont les seules zones urbaines qui sont obligées de prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales. En effet, certaines unités foncières sont de grandes tailles, ainsi que les bâtiments qui s'y construisent. Il est donc nécessaire de pouvoir limiter l'apport massif d'eaux pluviales issu de ces grandes surfaces lors d'épisodes orageux par exemple.

◆ **Le stationnement dans les secteurs d'équipements (art.19 UE)**

Compte-tenu de la vocation de la zone UE, trois « sous-destinations » du Code de l'Urbanisme sont réglementées en matière de stationnement.

Les autres besoins en stationnement ne peuvent être quantifiés à l'avance, cela dépend du lieu et des équipements programmés.

Pour les équipements de types « restauration » et « hébergement hôtelier », il est réclamé une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le « logement-hébergement » (les logements de fonction ou de gardiennage), ce sont deux places de stationnement qui sont nécessaire.

♦ **La desserte par les réseaux dans les secteurs d'équipements (art. 22 UE)**

La zone UE étant une zone urbaine, elle majoritairement desservie par les réseaux collectifs, les constructions qui requièrent l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées sont obligatoirement raccordées à ces réseaux, comme dans les autres zones urbaines.

Néanmoins, pour les zones UE un peu plus excentrées des villages ou en périphérie, la possibilité est donnée d'utiliser des dispositifs d'assainissement autonome à condition que leur raccordement soit possible lorsque le réseau sera réalisé.

## **V. LA ZONE UJ**

### **1. Motifs et principes de la délimitation de la zone UJ**

La zone UJ (environ 22 ha) est une zone urbaine à constructibilité très limitée.

Elle est principalement composée d'espaces de jardins/vergers et d'espaces végétalisés plus ou moins entretenus, prenant deux principales formes :

- le fonds (arrière) végétalisé des parcelles qui s'étirent sur des profondeurs variables depuis la rue, en direction des espaces agricoles et naturels en périphérie des communes,
- des cœurs d'îlots végétalisés intégrés au sein de l'enveloppe urbaine, parfois non accessibles depuis la rue (avec une densité plus ou moins importante du bâti en périphérie de l'îlot).
- La motivation de la zone UJ pour les arrières de parcelles est double :
- permettre la construction d'un abri de jardin en fond de jardin attenant à la construction principale à l'avant de la parcelle pour le stockage de petit matériel agricole (tracteur, remorques, outils) ou de bois de chauffe,
- préserver la ceinture et les cœurs d'îlot verts autour de l'espace urbanisé des villages et favoriser ainsi l'entretien des vergers/jardins perméables aux eaux pluviales pour leur biodiversité mais également pour leur fonction paysagère.

Cela répond à plusieurs orientations du PADD, notamment en matière de structuration des lisières urbaines en transition avec les espaces agricoles ou naturels ou encore le développement du bois-énergie.

La motivation de la zone UJ pour les cœurs d'îlot répond à l'orientation du PADD de préserver et encourager les espaces « nature » au cœur des villages. La zone UJ permet la préservation d'espaces végétalisés non bâtis plus importants que dans le reste du tissu urbain. La préservation de ces espaces reste compatible avec l'objectif global de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, ce dernier ne signifie en aucun cas que chaque espace non bâti au sein de l'enveloppe urbaine a vocation à être bâti et densifié.

Il s'agit d'une approche globale, qui doit trouver son équilibre avec l'ensemble des fonctions et besoins du territoire (dont les orientations environnementales et de cadre de vie énoncées pour la zone UJ).

En outre, la localisation au sein de l'enveloppe urbaine (ou sur sa périphérie immédiate, en lien avec des fonds de parcelles bâties) justifie le classement en zone urbaine « U ». Les abris de jardin qui y sont autorisés sont compatibles avec la proximité du tissu urbain et les « usages sociaux » qui s'y développent.

Figure n°10 : Extrait du plan de zonage –Une zone UJ en périphérie du village d’Albé

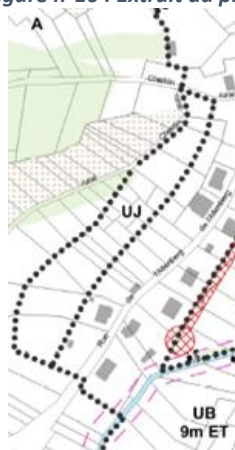
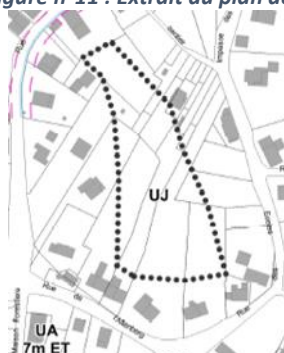


Figure n°11 : Extrait du plan de zonage –Une zone UJ au cœur du village de Dieffenbach au Val



## 2. Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UJ

### ◆ Les interdictions/ autorisations dans la zone de jardins (art. 1 UJ et 2 UJ)

De par son caractère très spécifique, la logique de rédaction des articles 1 UJ et 2 UJ diffère de celle des zones urbaines mixtes (comme la zone UE pour les équipements). Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 UJ est interdit.

Ce qui est autorisé ce sont les abris de jardin (un seul par unité foncière) à condition de ne pas dépasser les 40 m<sup>2</sup> au sol et les réhabilitations/aménagements des constructions existantes dans les volumes existants uniquement (mais le cas est très rare dans la mesure où la délimitation du zonage UJ a pris en considération la possibilité d'extension dans les zones U adjacentes en s'en éloignant suffisamment).

Il y a cependant des interdictions strictes concernant la reconstruction de constructions sinistrées (sauf les abris de jardin) et les piscines enterrées.

### ◆ L'emprise au sol maximale dans la zone de jardins (art. 4 UJ)

Elle est fixée à 40m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin. Cette surface peut paraître importante mais se justifie comme expliqué précédemment par les usages sociaux de ces espaces.

◆ **La hauteur maximale dans la zone de jardins (art. 5 UJ)**

Les abris de jardin ne pourront dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout. Ce qui permet un bon volume de stockage de matériel.

◆ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans la zone de jardins (art. 10 UJ)**

Compte-tenu de la sensibilité paysagère de cette zone UJ, qu'elle soit en cœur de village ou en périphérie, le PLUi insiste sur la qualité des constructions qui s'y trouveront. Les abris de jardins doivent bien s'insérer dans le paysage rural, aussi leurs façades devront être d'aspect bois. Il aurait été préférable d'imposer le bois mais le document d'urbanisme ne peut intervenir sur le choix des matériaux bruts.

◆ **Caractéristiques des clôtures dans la zone de jardins (art. 11 UJ)**

Si les terrains doivent être clôturés, la hauteur des installations ne devront pas dépasser 1,50 mètre. Et sauf en cas d'une clôture d'un modèle traditionnel de type muret en pierre sèches, les clôtures devront être constituées de grillage ou d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité et laissant passer la petite faune. On comprend bien ici l'intérêt de telles règles dans un milieu rural où l'ambiance paysagère, la faune et la flore ont leur importance pour le cadre de vie.

◆ **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone de jardins (art. 12 UJ)**

Seules des prescriptions pour la préservation des murs en pierre sont données, comme dans les autres zones urbaines UA et UB.

◆ **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone de jardins (art. 13 UJ)**

Les dispositions de l'article 13 UJ de la zone UJ sont similaires à celles de la zone UB, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Se rajoutent néanmoins les installations légères de récupération des eaux de pluies. En effet, éloignés du réseau d'eau, ces espaces de jardin nécessitent pourtant l'apport d'eau. Les eaux de pluie peuvent facilement être récupérées dans des bacs de stockage. Ceux-ci, comme les abris de jardin, demandent à être intégrés au mieux dans le milieu environnant.

◆ **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement dans la zone de jardins (art. 23 UJ)**

La zone UJ est la seule zone « urbaine » dans la laquelle 100% de la surface doit être perméable aux eaux de pluie, hormis bien sûr la surface construite de l'abri de jardin. C'est une zone qui doit garder son aspect et ses qualités d'espace végétal capable de limiter les eaux de ruissellement en cas de fortes précipitations. Dans un contexte de changement climatique, la zone UJ apporte sa petite contribution de fraîcheur, en centre village comme en frange de celui-ci.



## VI. LA ZONE UX

### 1. Motifs et principes de la délimitation de la zone UX

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, à dominante d'activités économiques. Cette fonction nécessite un zonage particulier. Elle génère également une forme urbaine spécifique, qui se caractérise très souvent par des bâtiments de taille variable en fonction de l'activité au milieu de leur unité foncière, des terrains de grandes dimensions ou des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à certaines activités.

La zone UX regroupant tous les secteurs dédiés aux activités économiques des communes représente plus de 60 ha. Les communes de Bassembourg, Breitenau, Fouchy, Lalaye, Saint Pierre Bois et Urbeis n'ont pas de zone UX, les activités économiques sont insérés dans le tissu urbain traditionnel.

La Zone d'Aménagement Concerté, devenue la Zone d'Activité Intercommunale de Neuve Eglise/Triembach au Val/Villé, est également classée en zone UX. Son Règlement d'Aménagement de Zone est intégré au règlement de zone UX, avec quelques mises à jour nécessaires.

En conséquence, c'est bien la motivation essentielle d'une zone spécialisée que de pérenniser la vocation des sols, grâce à des destinations autorisées, restrictives et particulières.

Néanmoins, il ne s'agit pas, dans la délimitation du zonage UX, de rechercher la présence d'unités d'activités (par exemple, des commerces de proximité ou des activités artisanales isolées) incorporées à des tissus mixtes mais d'identifier des espaces de superficie suffisamment importante, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance au travers d'une zone spécialisée se justifie. En effet, comme pour les autres zones, la présence d'activités isolées que l'on ne peut relier géographiquement à d'autres, surtout si elles occupent des superficies restreintes ou modestes, ont généralement été incorporées dans le zonage des tissus limitrophes. A l'inverse, lorsqu'il s'agit par exemple d'une implantation industrielle isolée occupant plusieurs dizaine d'ares, elle peut former au sens du PLU une zone d'activités à elle seule.

La zone UX permet de mettre en œuvre, en particulier, les orientations économiques du PADD qui vont dans le sens d'une pérennisation des sources d'emploi multiples et bien ancrées sur le territoire.

Figure n°12 : Extrait du plan de zonage – La Zone d'Activité Intercommunale sur Neuve Eglise-Triembach au Val-Villé



## 2. Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX

### ◆ Les interdictions/ autorisations dans les zones d'activités existantes (art. 1 UX et 2 UX)

La zone UX étant une zone spécialisée du PLUi, toute construction non autorisée est interdite. Ainsi le règlement énumère à l'article 2 UX, les destinations et sous-destinations définies dans le Code l'Urbanisme qui sont autorisées dans la zone UX du PLUi :

- Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).
- Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).
- Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés à une activité existante, d'être situés sur la même unité foncière, de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution.

Concernant le commerce, les bureaux et locaux de vente sont autorisés à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone. Ceci en cohérence avec la politique intercommunale exprimée dans le PADD qui ne souhaite pas voir s'installer de nouvelle surface commerciale pour ne pas pénaliser et voir mourir le petit commerce de proximité du centre bourg mais également des villages alentours.

Dans la Zone d'Activités Intercommunale de Neuve Eglise/Triembach-au-Val/Villé, les constructions et installations à vocation commerciale sont autorisées mais à condition qu'elles ne dépassent pas au total 1 500m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

Pour laisser vivre, voire développer ou moderniser les entreprises, les aménagements, les transformations et extensions des constructions et installations des activités existantes sont possibles à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.

Il en va de même pour les travaux de réfection et d'adaptation des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

D'autre part, le règlement admet également, sous conditions, les logements de fonction. Si le caractère spécialisé de la zone UX ne permet pas de généraliser les habitations, la présence de logements y est toutefois admise, par exception, dès lors qu'ils sont en lien avec les activités (logement de fonction et de gardiennage). Le règlement énumère les conditions à remplir par ce logement, fixées pour éviter qu'il ne soit le prétexte à réaliser une opération d'habitat. Les normes définies permettent de répondre aux besoins du personnel qui doit être présent sur place. Comme en zone UE, le logement de fonction doit être intégré dans le volume du bâtiment d'activité et ne pas dépasser les 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

◆ **La hauteur maximale des constructions dans les zones d'activités existantes (art. 5 UX)**

Elle est fixée à 15 mètres hors tout, et ce dans toute la zone UX. C'est la hauteur maximale observée des bâtiments existants dans les différentes zones UX de la vallée. Pour ne pas augmenter l'impact visuel et paysager des éventuelles constructions, le PLUi se fixe cette limite.

◆ **Implantation par rapport aux voies/emprises publiques et aux limites séparatives, et aux autres bâtiments sur une même unité foncière dans les zones d'activités existantes (art. 6, 7 et 8 UX)**

Les règles visent à trouver un équilibre entre le souci d'économie du foncier, la prise en compte de questions de sécurité et de nuisances, et l'intégration des besoins fonctionnels spécifiques à certaines activités économiques (espaces de stockage, de circulation et de manœuvre, stationnement etc.). Le cadre réglementaire se veut le plus ouvert possible (pas de règle spécifique à l'article 7 UX), afin de préserver un maximum de marges de manœuvre pour le développement des entreprises, dans le sens des orientations voulues par le PADD.

Le recul général de 5 mètres par rapport aux emprises publiques permet de préserver des espaces fonctionnels à minima, à l'avant du bâtiment (stationnement, etc.) – article 6UX. L'implantation par rapport aux autres bâtiments sur une même unité foncière est guidée par la volonté de préserver un espace minimum entre deux bâtiments (le PLUi retient 4 mètres), pour des questions de sécurité notamment.

◆ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les zones d'activités existantes (art. 10 UX)**

Seules les façades sont réglementées dans le PLUi. Elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant et les couleurs très claires ou vives sont interdites. Mises à part les teintes, il est laissé une certaine liberté architecturale, en fonction également de contraintes techniques que pourraient avoir les entreprises. Néanmoins, la qualité d'intégration paysagère des zones d'activités est une préoccupation évoquée dans le PADD.

◆ **Caractéristiques des clôtures dans les zones d'activités existantes (art. 11 UX)**

Pour des raisons de sécurité, rares sont les entreprises qui ne protègent pas avec des clôtures. Aussi, le règlement en donne les caractéristiques à respecter : leur hauteur est limitée à 2 mètres maximum et elles doivent permettre les déplacements de la petite faune, sans préciser la nature des matériaux laisser au libre arbitre des entreprises.

Toujours dans un souci d'intégration paysagère, le long des voies et emprise publiques, un effort est demandé quant à leur intégration dans le milieu environnant. Là encore une certaine liberté est laissée quant à l'aménagement souhaité, mais l'objectif est donné.

◆ **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les zones d'activités existantes (art. 13 UX)**

Il en va de même pour les équipements et dispositifs liés aux énergies renouvelables qui doivent être encouragés pour accompagner la transition énergétique et faire face aux changements climatiques tel que cela est édicté dans le PADD.

◆ **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et gestion des eaux pluviales et du ruissellement (art. 15 et 18 UX)**

La nécessité de maintenir un minimum d'espaces libres plantés et perméables, notamment pour des questions d'infiltration des eaux pluviales et de maintien d'ilots de fraîcheur, motive les dispositions figurant à l'article 15 UX. Aucune valeur n'a été indiquée afin de tenir compte des contraintes fonctionnelles de beaucoup d'entreprises (espaces de stockage, de circulation et de manœuvre, stationnement etc.). Mais les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour tout projet de construction (article 18 UX).

◆ **Le stationnement dans les zones d'activités existantes (art. 19 UX)**

Hormis pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration (une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher), et les logements de fonction (2 places par logement), aucune norme n'est imposée dans le règlement. En fonction des activités, de l'accueil de public ou non, ..., il est très difficile d'évaluer les besoins en matière de places de stationnement dans les zones d'activités.

◆ **La desserte dans les zones d'activités existantes (art. 21 UX)**

Les exigences de l'article 21 UX sont motivées par des raisons de sécurité aux entrées et aux sorties sur les RD. En effet, avec une circulation qui peut être dense et des poids lourds en nombre, la sécurité des accès est primordiale.

Le nombre d'accès sur les RD424 et RD425 est limité à un. Sauf à Saint Maurice où tout nouvel accès sur la RD424 est interdit.

L'accès aux terrains de la zone UX à Triembach au Val, devra se faire depuis la RD897, au Sud du site, à l'emplacement le plus éloigné du carrefour giratoire.

Dans la Zone d'Activité Intercommunale de Neuve Eglise/Triembach au Val/Villé, le nombre d'accès est subordonné au linéaire de façade de l'entreprise : il ne peut pas être supérieur à deux pour une longueur de façade sur rue inférieure à 100m. Un accès supplémentaire pourra être autorisé pour chaque tranche de façade supplémentaire de 100 mètres.

◆ **Conditions de desserte par les réseaux dans les zones d'activités existantes (art. 22 UX)**

Les zones UX étant des zones urbaines, elles sont desservies par les réseaux. Pour les réseaux d'énergie, les lignes et branchements doivent être enterrés pour des questions paysagères.

## C. LES ZONES A URBANISER

Trois thèmes différents ont guidé les choix du PLU en matière de zone d'urbanisation future. Le présent chapitre est structuré selon ces trois thèmes :

- Combien ?

Cette première partie expose les motivations de calibrage des zones AU, en réponse aux besoins du territoire exprimés dans le PADD.

C'est le chapitre 1 « Calibrage des zones AU ».

- Où ?

Une fois les volumes globaux définis, la seconde partie expose les choix d'organisation territoriale et de localisations des zones d'urbanisation future, en lien avec les orientations du PADD.

C'est le chapitre 2 « Choix de localisation des zones AU ».

- Comment ?

Cette troisième partie expose les choix de délimitation des zones à urbaniser au règlement graphique. C'est le chapitre 3 « Principes de délimitation des zones AU ».

### I. CALIBRAGE DES ZONES A URBANISER

#### 1. Zones à urbaniser à dominante d'habitat (zones IAU et IIAU)

##### ◆ Répartition dans/hors enveloppe urbaine

Pour mener à bien les objectifs démographiques et la nécessaire politique de développement de l'habitat du PADD qui en découle, le règlement graphique et écrit du PLUi met en œuvre les objectifs du PADD qui sont de l'ordre de 1 440 logements supplémentaires à l'horizon 2030. Cet objectif quantitatif sera plus facilement atteint en fonction de la densité des nouvelles opérations d'habitat que par un ratio général à appliquer à l'hectare pour chaque hectare de zone IAU. Ce sera plus facile d'atteindre les 40% d'habitat intermédiaire dans les villages ou les 60% à Villé pour les opérations de plus de 1 ha, les plus petites opérations n'étant pas assujetties aux quotas du SCoT de Sélestat. Compte-tenu des incertitudes quant au développement démographique de la vallée comme l'a montré le diagnostic, le PLUi affiche une maîtrise de sa consommation foncière hors enveloppe urbaine dans les années à venir (une trentaine d'hectares en zone IAU), tout en se préservant des réserves à plus long terme (43 ha en zone IIAU) pour atteindre les objectifs du PADD.

Ainsi, les possibilités qu'offre le SCoT de Sélestat de 64 ha pour les extensions à l'horizon 2030 n'est donc pas atteint à l'échelle globale du territoire de la Communauté de Communes, même si certaines communes, prises une à une, dépassent quelque peu leur quotas. Quatre communes n'ont aucune zone IAU (Basseberg, Breitenau, Lalaye, Steige). Par contre toutes les communes, sauf Breitenau, ont une ou plusieurs zones IIAU comme réserve foncière. Cette politique permettra dans le futur de consommer le foncier uniquement lorsque le besoin (ou la pression immobilière) se fera sentir.

Il a été également tenu compte les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine diagnostiquées en mai 2017 représentant près de 45 ha, avec de fortes disparités en les communes (à peine 1 ha à Saint Maurice et presque 6 ha à Steige par exemple). Ces terrains vierges et desservis par les réseaux en zones U peuvent être investis rapidement sans consommation foncière hors enveloppe urbaine.

Carte n°3 : Foncier disponible dans les enveloppes urbaines

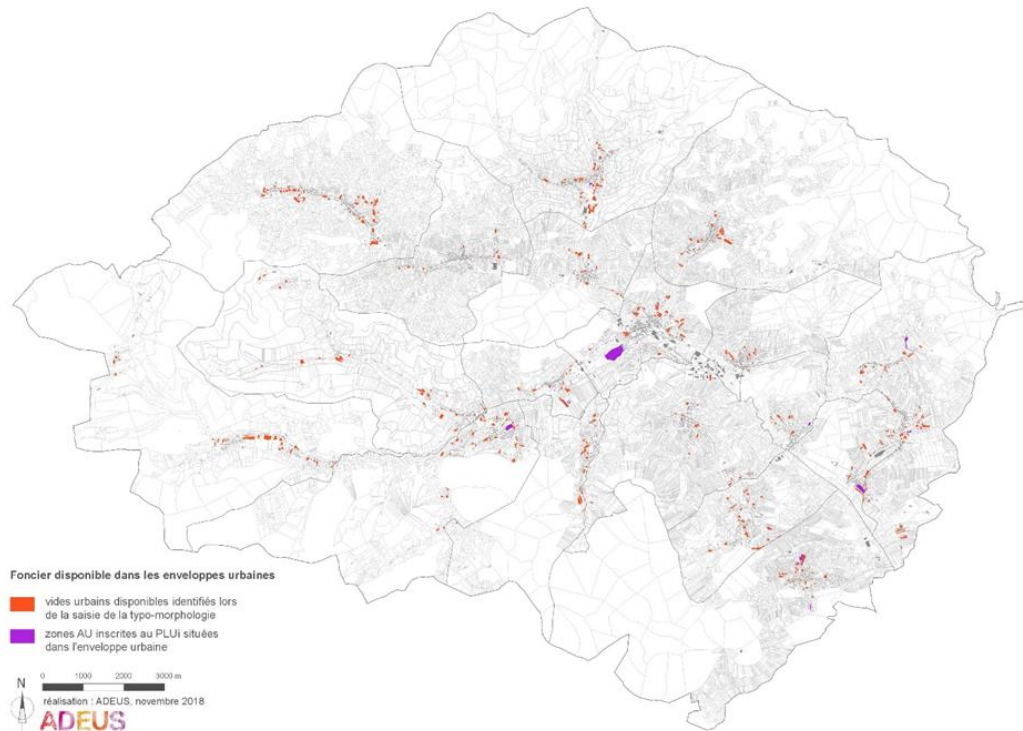


Tableau n°1 : Foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et répartition des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat par commune (surfaces en hectares)

| Communes           | Foncier disponible dans l'enveloppe urbaine (ha) | Zone IAU par commune (ha) | Zone IIAU par commune (ha) |
|--------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Albé               | 1,48   | 1,54                      | 0,69                       |
| Bassemberg         | 1,50   |                           | 1,01                       |
| Breitenau          | 1,84   |                           |                            |
| Breitenbach        | 4,46   | 1,84                      | 1,10                       |
| Dieffenbach au Val | 2,63   | 1,03                      | 3,40                       |
| Fouchy             | 4,02   | 1,07                      | 3,16                       |
| Lalaye             | 2,85   |                           | 0,82                       |
| Maisonsgoutte      | 1,00   | 2,18                      | 1,76                       |
| Neubois            | 1,40   | 4,02                      | 1,98                       |
| Neuve-Eglise       | 1,09   | 2,47                      | 4,38                       |
| Saint Martin       | 1,42   | 1,00                      | 0,95                       |
| Saint Maurice      | 0,83   | 2,52                      | 1,70                       |
| Saint Pierre Bois  | 3,27   | 2,47                      | 5,48                       |
| Steige             | 5,89   |                           | 1,36                       |
| Thanvillé          | 1,88   | 1,35                      | 0,98                       |
| Triembach au Val   | 4,53   | 2,67                      | 0,89                       |
| Urbeis             | 3,54   | 0,79                      | 1,68                       |
| Villé              | 1,17   | 4,21                      | 11,88                      |
| <b>Total</b>       | <b>44,79</b>                                     | <b>29,16</b>              | <b>43,22</b>               |

Carte n°4 : Zones d'urbanisation future à dominante d'habitat

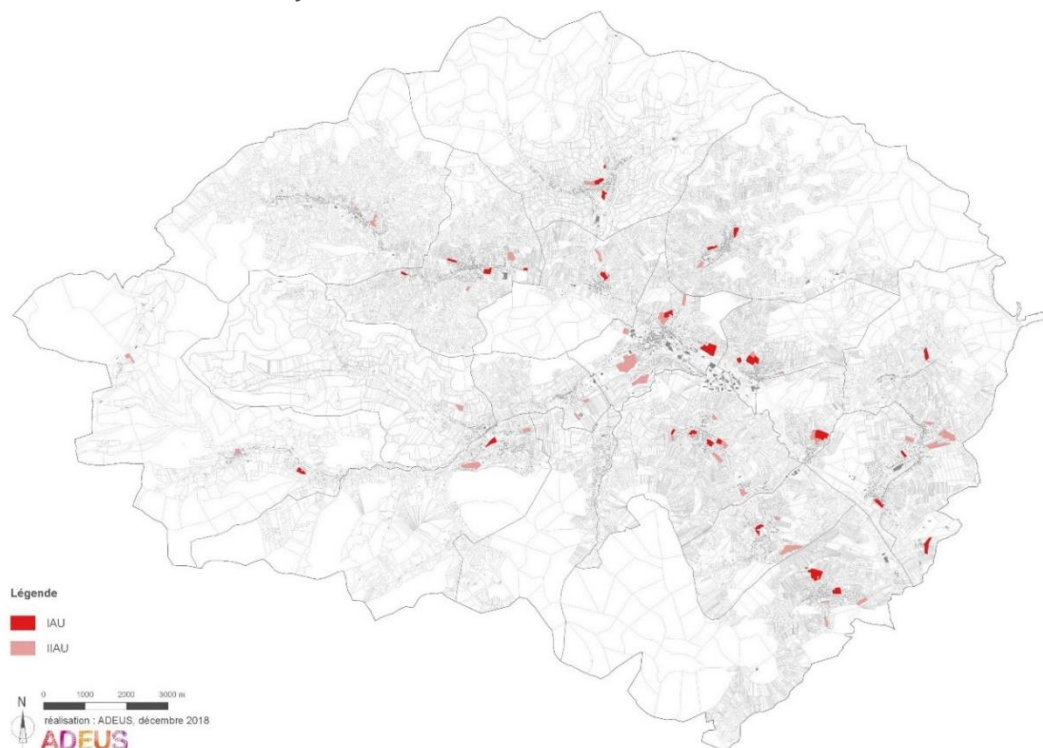


Tableau n°2 : Comparatif entre les zones d'extension urbaine autorisées au SCoT de Sélestat et celles inscrites au PLUi (zones IAU et IAUE) par commune

| Communes           | Surface en extension prévue par le SCoT de Sélestat (ha) | Zone IAU par commune (ha) | Zone IAUE par commune (ha) |
|--------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Albé               | 3  | 1,54                      |                            |
| Bassemberg         | 1  |                           | 1,11                       |
| Breitenau          | 2  |                           |                            |
| Breitenbach        | 4  | 1,84                      |                            |
| Dieffenbach au Val | 5  | 1,03                      |                            |
| Fouchy             | 5  | 1,07                      |                            |
| Lalaye             | 3  |                           |                            |
| Maisonsgoutte      | 3  | 2,18                      |                            |
| Neubois            | 3  | 4,02                      |                            |
| Neuve-Eglise       | 4  | 2,47                      | 0,46                       |
| Saint Martin       | 2  | 1,00                      |                            |
| Saint Maurice      | 2  | 2,52                      |                            |
| Saint Pierre Bois  | 5  | 2,47                      |                            |
| Steige             | 4  |                           |                            |
| Thanvillé          | 3  | 1,35                      |                            |
| Triembach au Val   | 3  | 2,67                      |                            |
| Urbeis             | 3  | 0,79                      |                            |
| Villé              | 9  | 4,21                      |                            |
| <b>Total</b>       | <b>64</b>  | <b>29,16</b>              | <b>1,57</b>                |

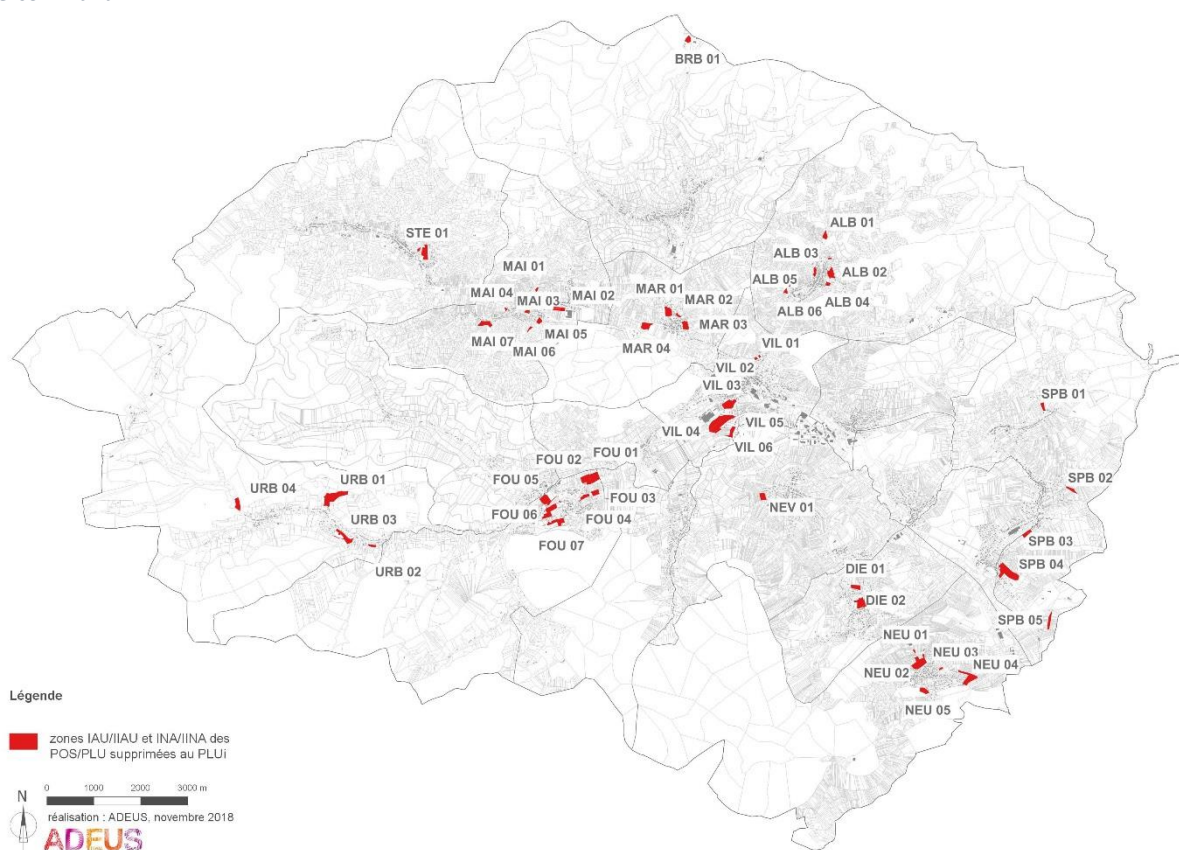
◆ **Bilan des zones à urbaniser entre les documents d'urbanisme actuels et le PLU intercommunal**

La démarche d'élaboration du PLUi a permis de réduire drastiquement les zones d'urbanisation future.

Au total, 49 zones à urbaniser à dominante d'habitat inscrites dans les POS/PLU (49 ha) ne sont plus des zones à urbaniser, soit parce qu'elles sont construites ou équipées et reclassées en zones Urbaines (23 zones représentant 24,5 ha), soit parce que les études naturalistes et la connaissance du terrain ne sont pas favorables à une artificialisation des sols (topographie, risque de mouvements de terrains, sensibilité environnementale plus ou moins forte, accessibilité compliquée, utilisation agricole des sols, ...). Certaines n'ont pas été totalement abandonnées mais réduites aux parcelles les moins impactantes pour l'environnement.

Les POS/PLU comptabilisaient 121,57 ha de zone INA/IAU, le PLUi à peine 30 ha en zone IAU ; et 28,08 ha en zones IINA/IIAU, le PLUi 43 ha en zone IIAU ; soit **presque moitié moins de surface en zone d'urbanisation future dans le PLUi**. Incontestablement le PLUi est beaucoup plus vertueux en terme de consommation foncière prévisible à court-moyen terme surtout.

*Carte n°5 : Diminution des zones à urbaniser à dominante d'habitat des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal*



*Nota : les nomenclatures telles que " FOU 01 " font référence au nom de chaque zone repérée dans le tableau suivant.*



**Tableau n°3 :Diminution des zones à urbaniser à dominante d'habitat figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution**

| Communes           | Numéro de zone supprimée | Surface | Motifs de la non-reconduction dans le PLUi   | Reclassement au PLUi | Zones des POS/PLU |
|--------------------|--------------------------|---------|--|----------------------|-------------------|
| ALBE               | ALB 01                   | 0,54    | Localisation peu adéquate : excentrée à la sortie Nord du village. Talweg boisé très humide.<br>En Natura 2000, ONEMA et SRCE<br>Risque de coulées de boues<br>Zonage : Espace contribuant aux continuités écologiques                               | N                    | INA1              |
| ALBE               | ALB 02                   | 1,14    | Lotissement réalisé  | UB                   | INA               |
| ALBE               | ALB 03                   | 0,45    | Modification du périmètre de la zone à urbaniser en périphérie pour tenir compte des parcelles desservies  | UB                   | INA2              |
| ALBE               | ALB 04                   | 0,30    | Difficile à urbaniser en forte pente<br>Sensibilité environnementale +   | A                    | INA1              |
| ALBE               | ALB 05                   | 0,07    | Très petit secteur de fonds de jardin en pente et difficile d'accès  | UJ                   | INA1              |
| ALBE               | ALB 06                   | 0,27    | Fonds de jardin difficiles d'accès et en hauteur, en partie en secteur AOC, impact paysager<br>Sensibilité environnementale +  | A                    | INA1              |
| BREITENBACH        | BRB 01                   | 0,58    | Secteur desservi par les réseaux (sauf assainissement)   | UBa                  | 2AUT              |
| DIEFFENBACH AU VAL | DIE 01                   | 0,72    | Projet d'équipement d'intérêt collectif en cours   | UB                   | IAU               |
| DIEFFENBACH AU VAL | DIE 02                   | 1,58    | Lotissement en cours de construction   | UB                   | IAU               |
| FOUCHY             | FOU 01                   | 1,52    | Traversé par le gazoduc, en bordure du futur aménagement du carrefour RD39/RD97,<br>Risques d'inondation et de coulées de boue<br>Sensibilité environnementale +   | A                    | INA2              |
| FOUCHY             | FOU 02                   | 1,52    | Traversé par le gazoduc, en bordure du futur aménagement de la RD39/RD97<br>Risques d'inondation et de coulées d'eaux boueuses<br>Sensibilité environnementale +   | A                    | INA2              |
| FOUCHY             | FOU 03                   | 0,70    | Lotissement réalisé  | UB                   | INA1a             |
| FOUCHY             | FOU 04                   | 0,59    | Terrain de sports/loisirs réalisé  | UE                   | INA3              |
| FOUCHY             | FOU 05                   | 1,36    | Lotissement réalisé  | UB                   | INA1a             |
| FOUCHY             | FOU 06                   | 2,21    | Accessibilité difficile<br>Partie humide (ONEMA) et pentue (cf. Etude naturaliste)<br>En limite SRCE (passage de faune)<br>Risque de coulées d'eaux boueuses<br>Sensibilité environnementale ++<br>Compensation forte à prévoir - Faible rentabilité | A                    | INA1              |

| Communes       | Numéro de zone supprimée | Surface | Motifs de la non-reconduction dans le PLUi   | Reclassement au PLUi | Zones des POS/PLU |
|----------------|--------------------------|---------|--|----------------------|-------------------|
| FOUCHY         | FOU 07                   | 1,38    | Accessibilité difficile et zone forestière<br>Sensibilité environnementale +   | N                    | INA1              |
| MAISONSGOUTTE  | MAI 01                   | 0,16    | Terrain pentu et difficile d'accès<br>Sensibilité environnementale +   | A                    | AUb               |
| MAISONSGOUTTE  | MAI 02                   | 0,85    | Accessibilité difficile<br>Fonds de parcelles à vocation agricole à préserver<br>Sensibilité environnementale +<br>Zonage : Espace contribuant aux continuités écologiques | A                    | AUb               |
| MAISONSGOUTTE  | MAI 03                   | 0,25    | Accessibilité difficile<br>Proximité du Giessen - inondable<br>Sensibilité environnementale ++   | A                    | AUb               |
| MAISONSGOUTTE  | MAI 04                   | 0,12    | 1 seule parcelle déjà construite et desservie  | UB                   | AUb               |
| MAISONSGOUTTE  | MAI 05                   | 0,46    | Fonds de parcelles à vocation agricole à préserver<br>Recul des constructions par rapport au fossé<br>Zonage : Espace contribuant aux continuités écologiques              | A                    | AUb               |
| MAISONSGOUTTE  | MAI 06                   | 0,19    | Accessibilité difficile<br>Passage du fossé  | A                    | AUb               |
| MAISONSGOUTTE  | MAI 07                   | 1,08    | Lotissement réalisé  | UB                   | AUb               |
| NEUBOIS        | NEU 01                   | 0,10    | Adaptation zone U à l'enveloppe urbaine du SCoT  | A                    | NA1a              |
| NEUBOIS        | NEU 02                   | 2,34    | Lotissement réalisé  | UB                   | NA1a              |
| NEUBOIS        | NEU 03                   | 0,14    | Lotissement réalisé  | UB                   | NA1a              |
| NEUBOIS        | NEU 04                   | 2,03    | Lotissement réalisé  | UB                   | NA1a              |
| NEUBOIS        | NEU 05                   | 0,77    | Idem NEU 01  | A                    | NA1d              |
| NEUVE EGLISE   | NEV 01                   | 0,78    | Lotissement réalisé  | UB                   | AUa               |
| St MARTIN      | MAR 01                   | 1,16    | Lotissement réalisé  | UB                   | INA1              |
| St MARTIN      | MAR 02                   | 0,21    | Réduction de la zone IAU (fonds de parcelle de la zone UA)   | UA                   | INA1              |
| St MARTIN      | MAR 03                   | 0,91    | Lotissement réalisé  | UB                   | INA1              |
| St MARTIN      | MAR 04                   | 1,16    | Zone d'activité réalisée   | UX                   | INA2              |
| St PIERRE BOIS | SPB 01                   | 0,46    | Parcelles desservie par les réseaux  | UB                   | INA1a             |
| St PIERRE BOIS | SPB 02                   | 0,52    | Réduction de la zone IIAU car accessibilité difficile  | A                    | IINA              |
| St PIERRE BOIS | SPB 03                   | 0,66    | Accessibilité difficile<br>Recul des constructions par rapport au ruisseau<br>Etude naturaliste très défavorable et sensibilité environnementale ++ en bord de ruisseau    | N                    | INA1c             |
| St PIERRE BOIS | SPB 04                   | 3,42    | Lotissement réalisé  | UB                   | INA1d             |

| Communes       | Numéro de zone supprimée | Surface      | Motifs de la non-reconduction dans le PLUi   | Reclassement au PLUi | Zones des POS/PLU |
|----------------|--------------------------|--------------|--|----------------------|-------------------|
| St PIERRE BOIS | SPB 05                   | 0,77         | Réduction de la zone IAU (cf. étude naturaliste) car forte pente (risque de coulées d'eaux boueuses), impact paysager Correspond à la partie hachurée en zone INA1e du POS<br>Sensibilité environnementale +                                 | A                    | INA1e             |
| STEIGE         | STE 01                   | 1,63         | Sur une partie : lotissement réalisé<br>Sur une autre partie : différée<br>La partie la plus pentue : vergers à protéger   | UB<br>IIAU<br>N      | Au                |
| URBEIS         | URB 01                   | 3,51         | Topographie difficile (risque de coulées d'eaux boueuses)+ cavités souterraines au plan risques<br>Dans le SRCE<br>Pas d'habitat supplémentaire<br>Sensibilité environnementale +<br>Zonage : Espace contribuant aux continuités écologiques | A                    | IIINA1            |
| URBEIS         | URB 02                   | 0,32         | Difficile à urbaniser en forte pente<br>Sensibilité environnementale +   | A                    | INA1a             |
| URBEIS         | URB 03                   | 1,62         | Réduction de la zone IAU : zone humide remarquable (ONEMA) avec risque de mesures compensatoire (cf. étude naturaliste)<br>Sensibilité environnementale +  | IAU et A             | INA1a             |
| URBEIS         | URB 04                   | 1,03         | Sortie Ouest d'Urbeis déconnectée du village<br>Zone humide remarquable (ONEMA)  | A                    | INA1a             |
| VILLE          | VIL 01                   | 0,09         | Prise ne compte des maisons existantes hors du périmètre de la zone IAU  | UB                   | INA5              |
| VILLE          | VIL 02                   | 0,14         | Prise ne compte des maisons existantes hors du périmètre de la zone IAU  | UB                   | INA5              |
| VILLE          | VIL 03                   | 1,81         | Zone d'équipement d'intérêt collectif construite   | UE                   | INA3i             |
| VILLE          | VIL 04                   | 1,36         | Secteur boisé et zone humide remarquable (ONEMA)<br>Recul des constructions le long du Giessen<br>Natura 2000 et SRCE<br>Sensibilité environnementale ++<br>Zonage : Espace contribuant aux continuités écologiques                          | N                    | IIINA             |
| VILLE          | VIL 05                   | 3,04         | Lotissement réalisé  | UB                   | INA4              |
| VILLE          | VIL 06                   | 1,07         | Réduction de la zone IIAU en limite de chemin agricole pour protéger les terrains à vocation agricole + impact paysager en entrée de ville   | A                    | IIINA             |
| <b>Total</b>   |                          | <b>49,12</b> |  |                      |                   |

## 2. Zones à urbaniser spécialisées à vocation d'activités économiques

### ◆ Les réponses aux besoins en foncier d'activité répondant aux orientations du PADD

Bien que le SCoT de Sélestat prévoie la possibilité de 18 ha d'extension pour les activités économiques répartis dans les villages et 15 ha pour l'extension de la zone d'activité intercommunale, le PLUi n'a pas fait apparaître de tels besoins dans le domaine économique. Aussi, seules trois communes ont reconduit leur zone d'activités (1 ha en IAUX à Villé en entrée de ville, les 5 ha d'extension de la ZAI à Neuve Eglise et Dieffenbach au Val en IIAUX), soit à peine 8 ha en tout.

Là encore le PLUi montre sa modération en fonction des besoins locaux du territoire.

Carte n°6 : Zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques

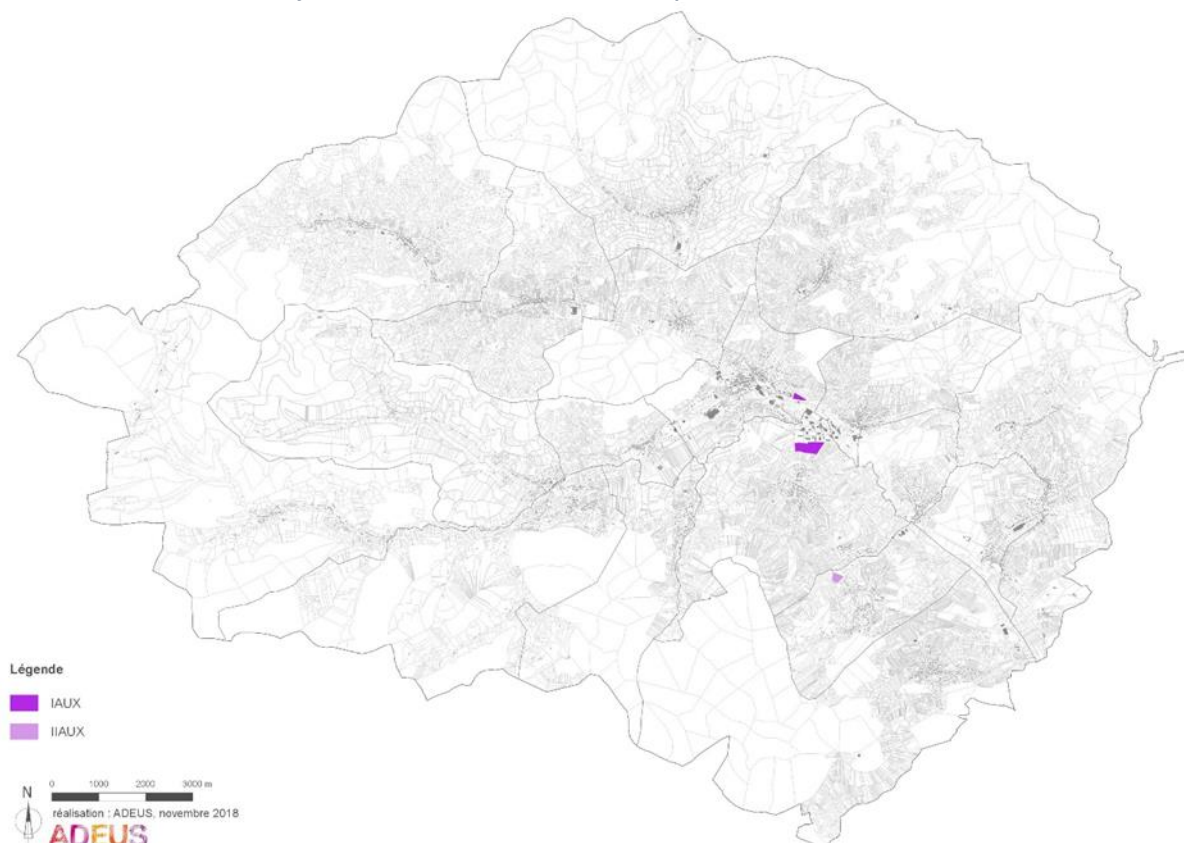


Tableau n°4 : Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques par commune (surfaces en hectares).

| Communes           | Zone IAUX par commune (ha) | Zone IIAUX par commune (ha) |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Dieffenbach au Val |                            | 1,45                        |
| Neuve-Eglise       | 5,28                       |                             |
| Villé              | 0,99                       |                             |
| <b>Total</b>       | <b>6,27</b>                | <b>1,45</b>                 |

◆ **Les évolutions apportées dans le PLU intercommunal par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs**

Neuf zones d'activité future (18 ha) ne sont pas reconduites dans le PLUi pour des raisons différentes. La ZAI de Maisongoutte est à présent équipée. Elle est reclassée en zone UX et UE dans le PLUi.

A Villé, la zone INAx a s'est construite, elle est reclassée en zone UX.

A Neubois, la zone d'activité de plus de 4 ha est réalisée et presque 7 ha retournent à une vocation agricole dans le PLUi.

Quant à la ZAI à Neuve Eglise, son périmètre s'est adapté aux sensibilités environnementales et réduit de 1,66 ha dans le PLUi au bénéfice de la zone agricole.

*Carte n°7 : Diminution des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal*

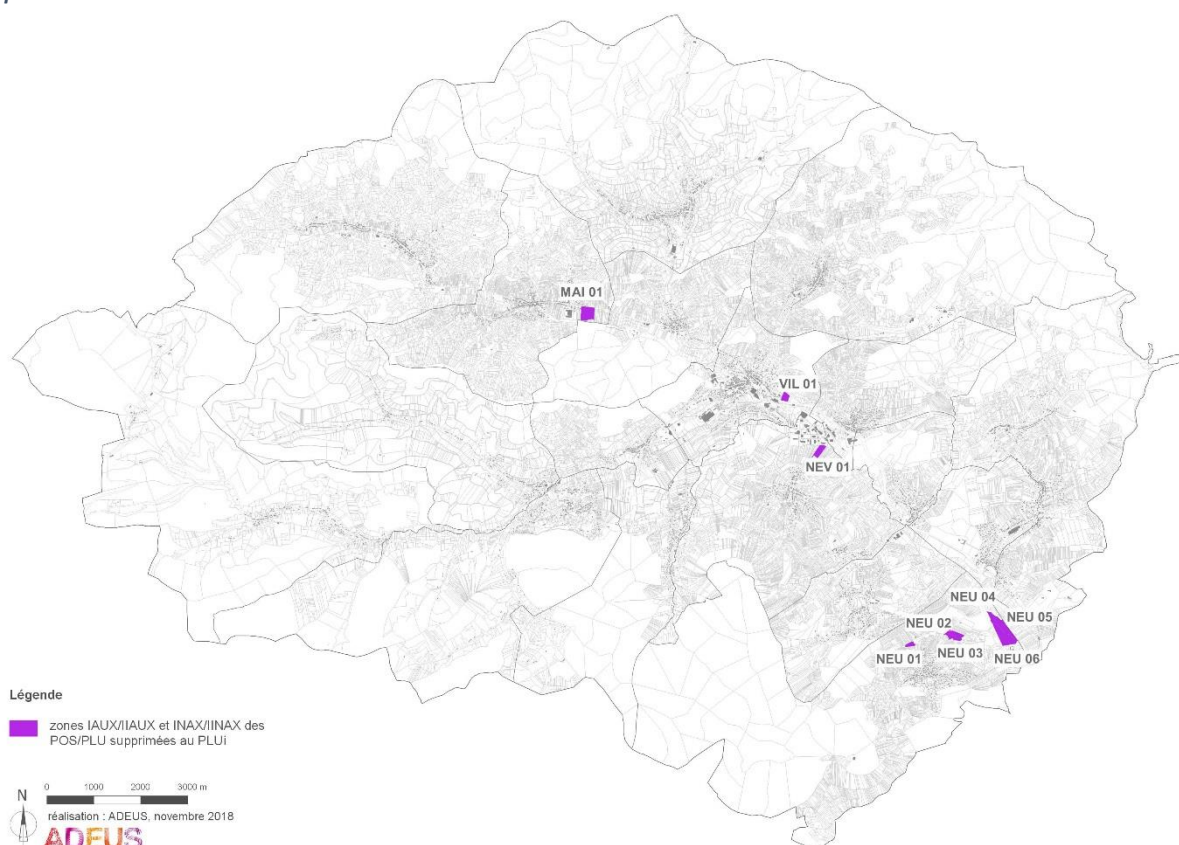


Tableau n°5 : Diminution des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution

| Communes      | Numéro de zone supprimée | Surface      | Motifs de la non-reconduction dans le PLUi   | Reclassement au PLUi | Zones des POS/PLU |
|---------------|--------------------------|--------------|--|----------------------|-------------------|
| MAISONSGOUTTE | MAI 01                   | 3,49         | Terrains aménagés de la ZAI de Maisongoutte pour des activités Partie Ouest à vocation d'équipement d'intérêt collectif                                  | UX<br>UE             | AUx               |
| NEUBOIS       | NEU 01                   | 0,70         | Terrain construit  | UX                   | NA2a              |
| NEUBOIS       | NEU 02                   | 0,74         | Besoin d'une parcelle agricole constructible   | Ac                   | NA2               |
| NEUBOIS       | NEU 03                   | 1,82         | Reconquête sur de l'espace agricole inconstructible  | A                    | NA2               |
| NEUBOIS       | NEU 04                   | 1,17         | Reconquête sur de l'espace agricole inconstructible  | A                    | NA2               |
| NEUBOIS       | NEU 05                   | 3,08         | Reconquête sur de l'espace agricole inconstructible  | A                    | NA2b              |
| NEUBOIS       | NEU 06                   | 4,24         | Zone d'activité réalisée   | UX                   | NA2               |
| NEUVE EGLISE  | NEV 01                   | 1,66         | Réduction de la zone IAUx à l'Est de la RD 897<br>En partie en sensibilité environnementale +<br>Zonage : Espace contribuant aux continuités écologiques | A                    | AUx               |
| VILLE         | VIL 01                   | 1,11         | Zone d'activités construite  | UX                   | INAXa             |
| <b>Total</b>  |                          | <b>18,00</b> |  |                      |                   |

### 3. Zones à urbaniser spécialisées à vocation d'équipements

Seule quatre communes ont des projets de secteurs d'équipements d'intérêt collectif. A court-moyen terme, le PLUi laisse la possibilité d'extension de la zone de loisirs Bassemberg-Villé sur un peu plus de 1 ha, ainsi que la zone d'équipement à Neuve Eglise sur un demi-hectare. A plus long terme, Fouchy, Maisongoutte et Neuve Eglise renforce leur réserve foncière pour les extensions de leur zone d'équipement. Au total, cela représente 1,5 ha inscrits en zone IAUE et 2,30 ha en zone IIAUE.

Carte n°8 : Zones d'urbanisation future à vocation d'équipements

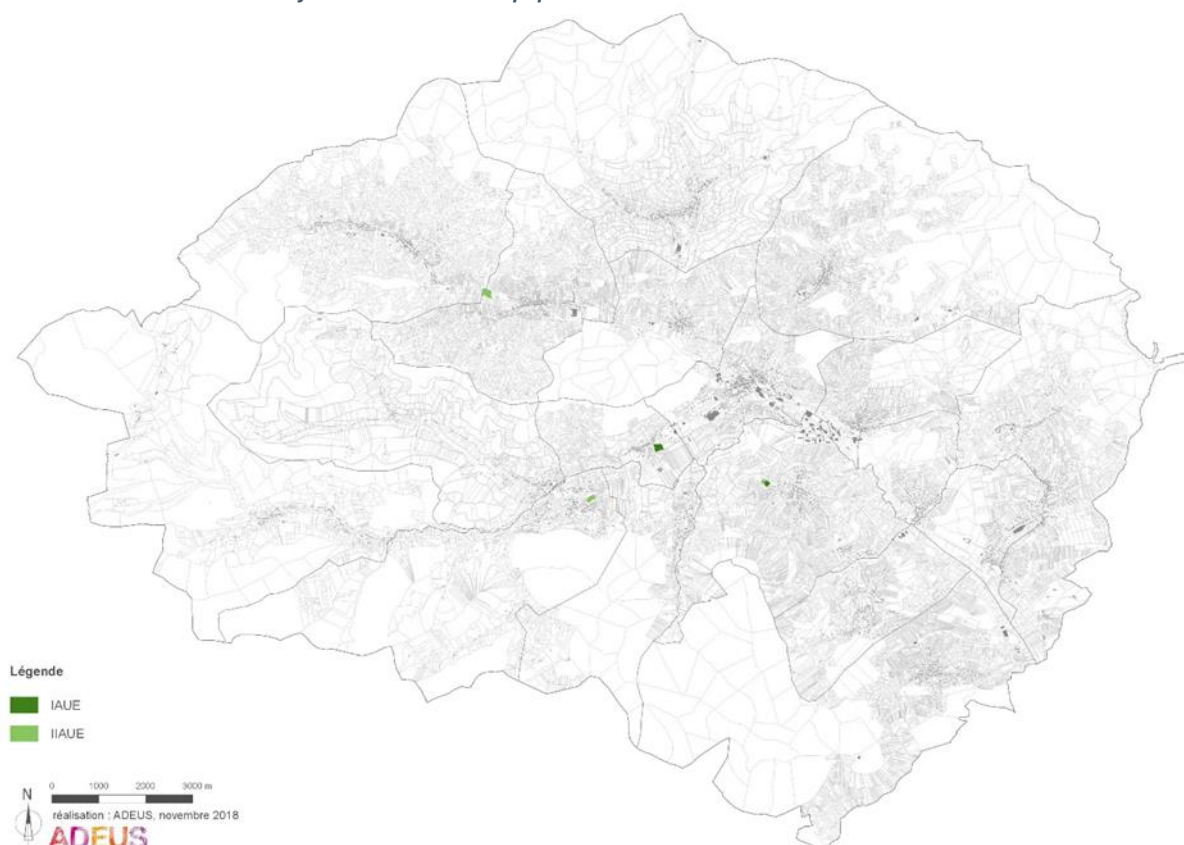
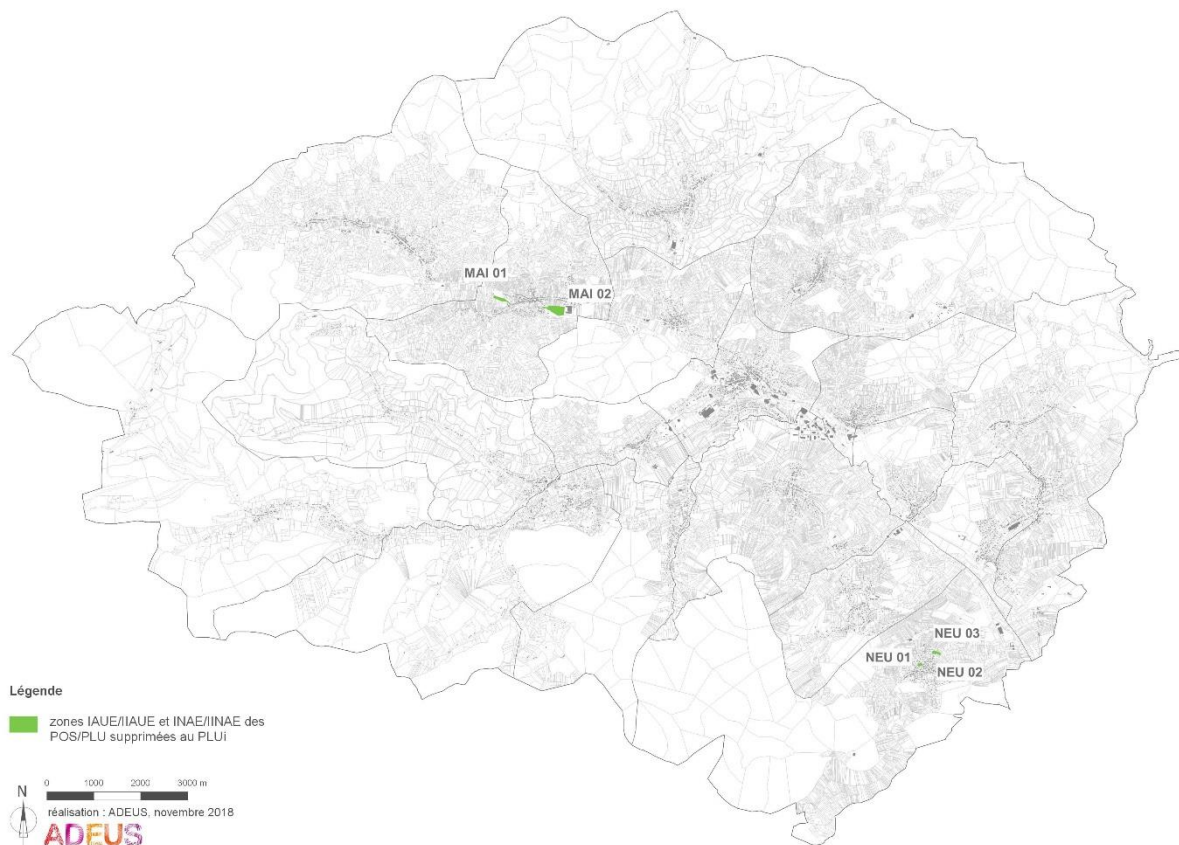


Tableau n°6 : Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'équipements par commune (surfaces en hectares).

| Communes     | Zone IAUE<br>par<br>commune<br>(ha) | Zone IIAUE<br>par<br>commune<br>(ha) |
|--------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Bassemberg   | 1,11                                |                                      |
| Fouchy       |                                     | 0,76                                 |
| Maisongoutte |                                     | 1,27                                 |
| Neuve-Eglise | 0,46                                | 0,27                                 |
| <b>Total</b> | <b>1,57</b>                         | <b>2,30</b>                          |

4 ha de zone d'extension à destination d'équipements d'intérêt collectif ont été abandonnés. Et ce, essentiellement à Maionsgoutte pour des raisons essentiellement d'ordre environnemental à proximité du Giessen, au profit de la zone agricole.

**Carte n°9 : Diminution des zones à urbaniser à vocation d'équipements des documents d'urbanisme actuels par rapport au PLU intercommunal**



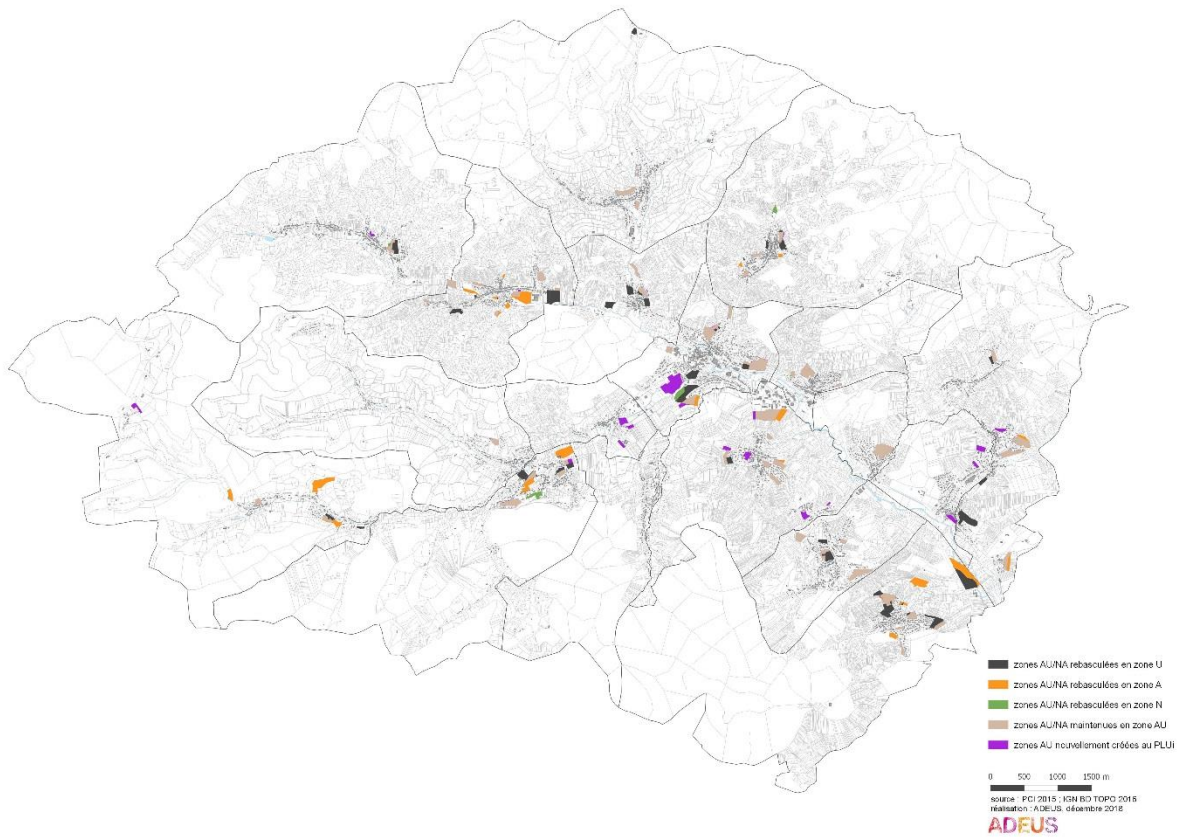
**Tableau n°7 : Diminution des zones à urbaniser à vocation d'équipements figurant dans les documents d'urbanisme actuels et motivations de cette évolution**

| Commune       | Numéro de zone supprimée | Surface     | Motifs de la non-reconduction dans le PLUi  | Reclassement au PLUi | Zones des POS/PLU |
|---------------|--------------------------|-------------|---|----------------------|-------------------|
| MAISONSGOUTTE | MAI 01                   | 0,81        | Berges du Giessen en zone inondable<br>Sensibilité environnementale +<br>Zonage : Espace contribuant aux continuités écologiques  | A                    | AUe               |
| MAISONSGOUTTE | MAI 02                   | 2,61        | Berges du Giessen en zone inondable<br>Sensibilité environnementale ++<br>Zonage : Espace contribuant aux continuités écologiques | A                    | AUe               |
| NEUBOIS       | NEU 01                   | 0,25        | Parcelle construite   | UB                   | NAe1              |
| NEUBOIS       | NEU 02                   | 0,36        | Adaptation à l'enveloppe urbaine SCoT   | A                    | NA3               |
| NEUBOIS       | NEU 03                   | 0,10        | Parcelle construite   | UB                   | NA3               |
| <b>Total</b>  |                          | <b>4,13</b> |   |                      |                   |



**Au total, ce sont 71 ha qui étaient inscrits en extension dans les POS/PLU qui ne le sont plus dans le PLUi, dont plus de 37 ha reclassés en zone agricole ou naturelle du PLUi.**

*Carte n°10 : Bilan des secteurs de projets écartés*



## II. CHOIX DE LOCALISATION DES ZONES A URBANISER

### 1. Sensibilité environnementale

◆ **Un équilibre à trouver entre les besoins environnementaux et les autres besoins du territoire**

La sensibilité environnementale constitue un critère excluant, d'évitement ou limitatif pour le développement urbain, en cohérence avec l'orientation du PADD en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation/remise en bon état des continuités écologiques. Cette orientation s'inscrit en équilibre et en cohérence avec d'autres besoins exprimés dans le PADD, qui participent tous au projet de territoire de la Vallée de Villé.

Ainsi, ces impératifs de préservation des espaces naturels sont à concilier avec des orientations telles que le développement économique et l'équipement commercial ou encore la politique de l'habitat en réponse aux besoins démographiques.

◆ **La géographie particulière de la Vallée de Villé**

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement montrent que la Vallée de Villé présente une double spécificité :

- une topographie de vallée intramontagnarde avec de fortes pentes ;
- une forte concentration d'espaces naturels de grande valeur écologique et/ou présentant des risques d'inondation.

Cette situation limite, de fait, les alternatives possibles en extension urbaine. Le critère d'évitement des secteurs de sensibilité environnementale est donc prépondérant dans les choix de localisation des zones d'urbanisation future.

L'importance des zones de sensibilité environnementale est illustrée dans la cartographie ci-après. Leur spatialisation permet d'objectiver les surfaces concernées en rapport avec la superficie totale du territoire, et de mesurer les surfaces restantes de manière à rendre lisible les alternatives possibles pour répondre aux autres besoins exprimés dans le PADD, notamment démographiques et économiques. Ces zones de sensibilités environnementales peuvent être hiérarchisées en deux catégories, intitulées ici « ++ » et « + »<sup>1</sup>.

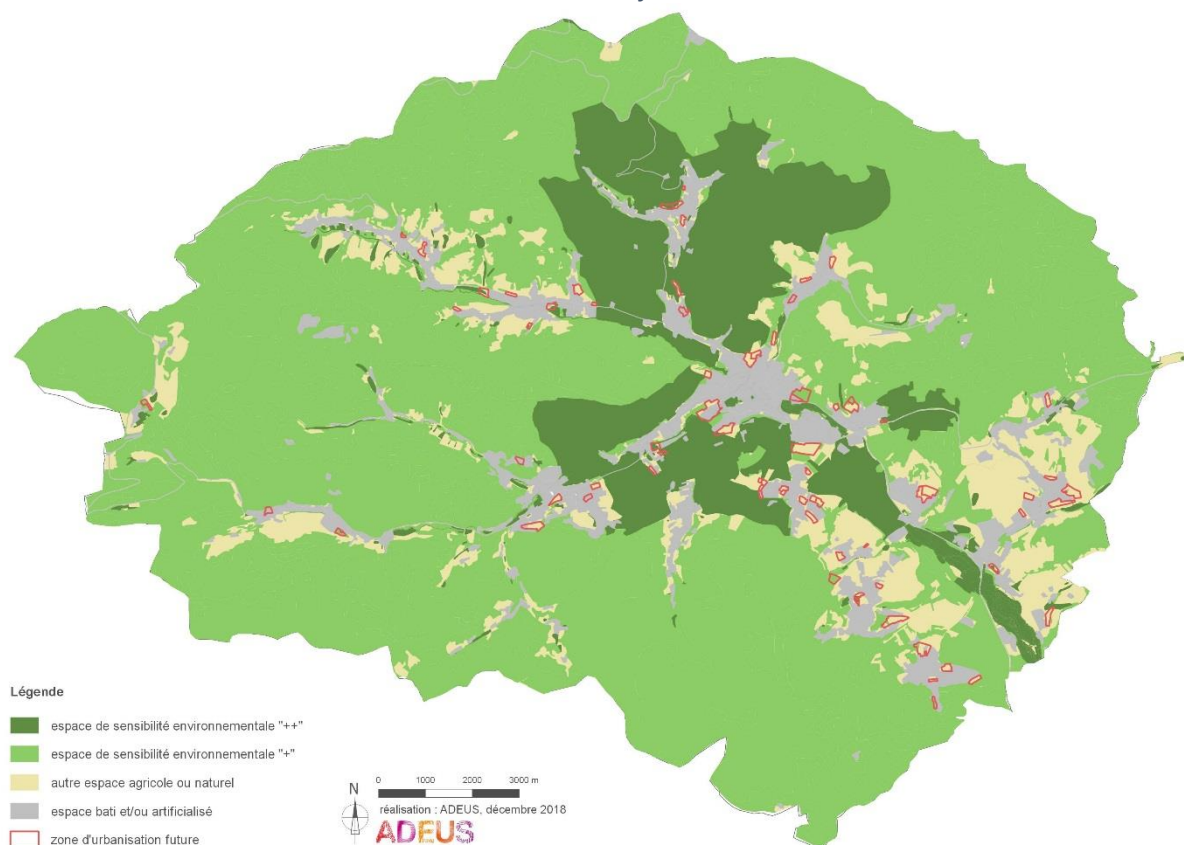
Les zones de sensibilité « ++ » comprennent :

- les espaces naturels faisant l'objet d'une protection réglementaire stricte et/ou générant une restriction forte à l'urbanisation : les zones humides, les secteurs Natura 2000 (zone spéciale de conservation du « Val de Villé et Ried de la Schernetz »), les réservoirs de biodiversité définis au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- les zones inondables : secteurs d'aléas du projet de PPRI du Giessen.

---

<sup>1</sup> Les termes choisis de " ++ " et de " + " visent uniquement à mettre en avant la gradation de cette sensibilité, dans une logique synthétique. Ils n'apportent volontairement pas de qualification afin de ne pas générer de confusion avec des dénominations officielles telles que " remarquable ", " d'intérêt " ou " protégé " par exemple.

Carte n°11: Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation future



Les zones de sensibilité « + » comprennent les autres espaces naturels générant une restriction à l'urbanisation : les corridors écologiques définis au PLUi (Espaces Contribuant aux Continuités Ecologiques), les zones forestières<sup>1</sup>. Les caractéristiques définies ici sont celles du territoire au moment de l'élaboration du PLUi. Les périmètres de ces différents espaces peuvent évoluer dans le temps, par exemple en ce qui concerne les inondations.

Ainsi, au moment de l'élaboration du PLUi, les zones de sensibilités environnementales représentaient environ 11 400 ha soit près de 97 % du territoire de la Vallée de Villé (81 % en zone « ++ » et 16 % en zone « + »). L'ensemble des zones AU du PLUi évitent ces secteurs de sensibilités environnementale à l'exception de ceux énoncés et motivés dans le paragraphe suivant.

<sup>1</sup> Il n'existe aucune expertise de terrain, à l'échelle de l'ensemble de la Vallée de Villé, permettant de définir précisément les contours des zones forestières et leur état de conservation. A défaut, ce sont les classes comprenant une occupation du sol forestière de la base de données OCS de la région Alsace, datant de 2012, qui ont été utilisés.

Lorsque un périmètre de sensibilité « + » était également couvert par une sensibilité « ++ », c'est cette dernière qui a été représentée sur la carte et comptabilisée dans les pourcentages énoncés.

## 2. La continuité avec les zones urbaines existantes

La recherche de cette continuité avec les zones urbaines existantes est une constante : il s'agit d'un préalable indispensable pour permettre de conserver le caractère groupé des zones urbanisées, ce qui participe à la limitation de l'étalement urbain. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, et donc de conserver d'une certaine manière la " silhouette urbaine " d'ensemble de l'enveloppe urbaine. En outre, la continuité urbaine rend plus optimal le fonctionnement urbain futur : connexions viaires directes (y compris les divers réseaux permettant de limiter les coûts induits par leur déploiement), raccourcissement des distances favorable en particulier aux modes actifs, liens plus forts avec les centralités existantes (équipements, commerces etc.).

Pour permettre leur mise en œuvre, ces zones d'urbanisation future comportent des principes d'urbanisme définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles qui assurent au minimum les liens avec le tissu urbain existant et assurent l'intégration paysagère indispensable à toute extension urbaine, tant dans le paysage urbain que dans le paysage montagnard. Voir également les différents aspects des OAP sectorielles dans le chapitre suivant.

Le choix des façades urbaines à urbaniser attenantes au tissu urbain constitué a constitué à soustraire les façades les plus sensibles d'un point de vue environnemental et d'en faire un critère excluant ou limitatif pour le développement urbain. Ces sensibilités environnementales sont particulièrement nombreuses et couvrent une surface majeure du territoire, d'où le faible nombre d'alternatives dans bon nombre de cas.

La continuité urbaine est également recherchée en priorité pour les zones spécialisées à vocation d'activités économiques, pour des motifs similaires à ceux énoncés pour les zones mixtes (limitation de l'étalement urbain et du mitage des espaces, connexions viaires directes etc.). En outre, les zones IAUx et IIAUx s'inscrivent principalement en continuité avec les zones d'activités déjà existantes. Ce choix de localisation permet notamment :

- de répondre aux besoins locaux en complétant l'offre foncière d'activités, en continuité immédiate des zones existantes ;
- d'optimiser les infrastructures déjà en place, par exemple en urbanisant des deux côtés d'une voie préexistante ou en se connectant directement à une voie en attente ;
- de limiter les nuisances potentielles et les impacts sur le cadre de vie des habitants : pour cette raison, la continuité immédiate avec des zones résidentielles n'a pas été recherchée prioritairement dans les choix de localisation.

Les choix de localisation des secteurs d'extension à vocation d'équipements sont motivés principalement par la recherche de continuité/complémentarité avec les zones d'équipements existantes. L'ensemble des zones IAUe et IIAUe du PLUi répond à ce principe.

### III. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES A URBANISER

A la différence du découpage des espaces urbanisés, il ne s'agit pas ici de s'appuyer sur les formes urbaines ou les destinations des occupations du sol existantes pour déterminer les besoins réglementaires et le zonage qui les traduisent, puisque par définition, il n'existe aucune urbanisation dans les secteurs d'extension (sauf des constructions isolées dans quelques rares cas de figure).

On identifie les besoins de cadre réglementaire spécialisé, comme par exemple extensions à vocation d'habitat (IAU et IIAU), d'activités économiques (IAUx et IIAUx), d'équipements et de loisirs (IAUe et IIAUe). On crée ainsi les zones d'urbanisation future spécialisées nécessaires à la traduction de cette volonté et de ces besoins.

Le principe de la Communauté de Communes est clair : reprendre les secteurs d'extension prévus par les POS/PLU (notamment pour les plus récents) et prendre en compte les nouveaux projets des communes, tout en restant dans les quotas fixés par le SCoT de Sélestat. Ceux-ci restent principalement dans la continuité du tissu urbain existant.

Un tri des secteurs de développement a été fait comme vu précédemment. Certains n'étant plus d'actualité pour diverses raisons (terrains agricoles utilisés par un jeune agriculteur, problème d'assainissement ou d'amenée d'eau potable, ...).

Le tri a été plus sévère pour les zones d'extension des anciens POS comme Fouchy ou Urbeis) qui prévoyait de nombreuses zones d'extension (cf. tableau « Diminution des secteurs d'extension »).

Pour les deux cartes communales, le choix pour les zones d'urbanisation à court/moyen terme s'est orienté vers un remplissage du tissu urbain à Thanvillé et à Bassemberg vers deux zones IIAU à plus long terme et vers l'extension possible de la zone d'équipements Bassemberg/Villé.

Ce tri a permis de viser 45 secteurs d'extension (67 ha) envisageables à court/moyen terme. Ces sites sont passés au crible des études environnementales situées en annexe de l'Etat Initial de l'Environnement du présent rapport de présentation. Après analyse des sensibilités environnementales, les secteurs les plus délicats à urbaniser ont été classés en zone Agricole ou Naturelle. Certains secteurs ont été réduits pour tenir compte de lieux humides ou éviter les talus les plus raides (cf. Evaluation environnementale du rapport de présentation). Au final, les 31 OAP sectorielles couvrant toutes les zones IAU retenues<sup>1</sup> représentent 37 ha<sup>2</sup>.

Ainsi, les principes de délimitation des zones AU tiennent compte du contexte géographique/topographique et des objectifs urbains et environnementaux de chacune des zones d'extension.

---

<sup>1</sup> Sauf l'Espace Nature à Breitenbach classé en zone Agricole ou Naturelle

<sup>2</sup> Sauf une petite partie en zone IIAU ou IIAUe

## **IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DES ZONES A URBANISER**

### **1. La zone IAU**

#### **◆ Les interdictions/ autorisations dans la zone à urbaniser (art. 1 IAU et 2 IAU)**

Les dispositions des articles 1 IAU et 2 IAU de la zone IAU sont similaires à celles des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées. Ne sont néanmoins pas autorisées les constructions à vocation agricole ou forestière, ainsi que les entrepôts et les industries pour des questions de nuisances possibles pour les riverains.

De plus, l'article 2 IAU est complété par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation. En réponse aux orientations du PADD, elles ont pour objectif de fixer les conditions minimales à même de garantir :

- la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction ;
- l'optimisation foncière.

Pour y parvenir, le PLUi définit en complément de l'article 2 IAU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque zone IAU.

Le règlement s'est également attaché à ce que les hasards de la mobilisation foncière ne laissent pas à l'écart des terrains qu'ensuite on ne pourrait plus aménager. C'est pourquoi, il a posé la condition de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. La notion d'enclavement au sens du présent règlement de zone ne doit pas être appréciée au regard du périmètre de la zone à urbaniser.

De plus, deux seuils d'urbanisation sont fixés en fonction de la taille de la zone d'extension. Si la surface de celle-ci est inférieure ou égale à 50 ares, l'opération d'aménagement devra se faire d'un seul tenant, même si des tranches à l'intérieur de l'opération sont possibles. Si la surface de la zone d'extension est supérieure à 50 ares, l'opération d'aménagement d'ensemble devra couvrir au minimum 30 ares.

En outre, le fond d'une parcelle ou d'une unité foncière classé en zone d'urbanisation future, mais faisant partie d'une unité foncière partiellement inscrite dans une autre zone réglementaire, doit néanmoins être considéré comme enclavé s'il n'est pas desservi ou susceptible de l'être à partir de la zone à urbaniser elle-même. Dit autrement, un terrain est enclavé si aucune possibilité de desserte à partir de la zone IAU n'est envisageable ultérieurement au sein de la zone IAU ou réalisée du fait de l'opération considérée.

Enfin, les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti de la zone IAU.

#### **◆ La mixité fonctionnelle et sociale dans la zone à urbaniser (art. 3 IAU)**

Pour permettre l'émergence d'un nouveau quartier et la vie sociale et économique qui va de soi, les commerces et les services, qu'ils soient soumis au régime des installations classées ou non, sont autorisées par le PLUi sous réserve de ne pas créer des nuisances pour le milieu environnant.

#### **◆ Les hauteurs dans la zone à urbaniser (art. 5 IAU)**

Les hauteurs maximales autorisées sont similaires à celles des zones urbaines adjacentes pour ne pas créer de rupture urbaine avec les quartiers limitrophes.

Elles ne devront toutefois pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout principal de toiture ou 9 mètres à la base de l'acrotère.
- 12 mètres au faîtage ou 12 mètres en haut de l'attique.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les rares cas de maisons existantes dans une zone IAU.

◆ **Implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone à urbaniser (art. 7 IAU)**

Les articles 6 IAU et 7 IAU ne sont pas guidés en zone IAU par des formes urbaines existantes, qui seraient à préserver, à la différence des zones urbaines. Ici, la motivation principale du règlement est de rechercher l'optimisation foncière et la diversité des formes bâties. Le PADD veut favoriser une certaine densification dans les secteurs d'extension et promouvoir des formes architecturales novatrices, il n'est pas fixé de règles de prospects, ni d'ailleurs de recul par rapport aux voies.

De plus, les OAP sectorielles encadrent les opérations de constructions.

Néanmoins, un recul 2 mètres des bassins des piscines le long des limites séparatives est nécessaire pour les mêmes raisons évoquées pour les zones urbaines.

◆ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans la zone à urbaniser (art. 9 IAU, 10 IAU, 11 IAU, 12 IAU et 13 IAU)**

Comme pour les autres zones urbaines et pour les mêmes motivations, la pente du terrain naturel doit être préservée.

De plus, pour des raisons d'insertion paysagère de ces nouveaux quartiers, les terrasses sur remblais sont interdites (art. 9 IAU).

Les articles 10 IAU, 11 IAU, 12 IAU et 13 IAU sont identiques à ceux de la zone UB pour les mêmes raisons, avec un tableau les caractéristiques des clôtures par commune à l'article 11 IAU.

◆ **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions dans la zone à urbaniser (art. 15 IAU et 16 IAU)**

L'article 15 IAU reprend les mêmes dispositions que l'article 15 UB pour les mêmes raisons.

L'article 16 IAU est similaire à l'article 16 UB, cependant, il est spécifier que chaque parcelle doit être plantée d'au moins un arbre fruitier. Les OAP sectorielles viennent compléter ces dispositions et donnent d'ailleurs très souvent des indications quant à la localisation des vergers dans l'opération.

◆ **Le stationnement dans la zone à urbaniser (art. 19 IAU)**

La règle portant sur le stationnement dans le cas d'opération d'habitat est identique à celle des zones urbaines (1 place de stationnement par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

◆ **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement dans la zone à urbaniser (art. 22 IAU)**

Toute construction nouvelle doit être desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Pour profiter au mieux de la viabilisation dans le cadre des opérations d'aménagement, ce dernier devra être en mode séparatif obligatoirement pour ne pas venir gonfler les volumes des eaux usées partant à la station d'épuration.

## **2. La zone IAUE**

Les dispositions des articles de la zone IAUE sont similaires à celles de la zone UE, et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées pour des secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

Toutefois, l'article 2 IAUE est complété par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble, comme en zone IAU, pour les mêmes raisons.

Rappel : les deux zones IAUE sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

## **3. La zone IAUX**

Comme pour les zones IAUE et UE, le PLUi a créé une zone IAUX sur le modèle de la zone spécialisée UX. Ce choix permet de réserver des secteurs d'extension dévolus aux activités économiques de diverses natures. Cette priorité s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique et d'attractivité du territoire et permet de s'assurer que la destination de ces sols n'est pas altérée par la création d'opérations répondant à d'autres vocations, par exemple de l'habitat.

Les dispositions règlementaires de la zone IAUX sont similaires à celles de la zone UX et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées pour des secteurs à vocation d'activités économiques.

Toutefois, l'article 2 IAUX est complété par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble, comme en zone IAU, pour les mêmes raisons.

En ce qui concerne les seuils d'urbanisation. Il n'y en pas en zone IAUX. La raison réside dans le fait qu'il est très difficile d'anticiper les demandes de futures entreprises intéressées pour s'implanter à l'entrée de Villé ou dans l'extension de la ZAI. Quels types d'entreprises candidatent ? Avec quels besoins en termes de surface ? Ce manque de visibilité, même à court/moyen terme, incite à ne pas prévoir de seuils minimaux d'urbanisation. L'aménagement de la zone sera en fonction des opportunités d'implantation d'entreprises considérant que les OAP sectorielles encadrent tout projet de construction.

L'article 16 IAUX (« Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ») est réglementé pour s'assurer que les parkings, souvent imperméabilisés, ne peuvent pas être considérés comme des surfaces d'aménagements paysagers.

Rappel : les deux zones IAUX sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

## **4. Les zones IIAU, IIAUE et IIAUX**

La zone IIAU couvre notamment les secteurs où les équipements en périphérie ne permettent pas leur urbanisation et qui seules peuvent être classées inconstructibles. L'absence de ces équipements renvoie généralement à beaucoup plus tard leur mobilisation, ce qui fait que l'on a tendance à les considérer comme une sorte de réserve pour l'urbanisation, même si en réalité, juridiquement, ce sont d'abord des zones d'urbanisation future auxquelles manquent en périphérie les équipements et les réseaux nécessaires à leur urbanisation.

Dans certains cas, le PLUi a également classé en zone IIAU des secteurs concernés par des sensibilités particulières, notamment environnementales, en attente.



Plutôt que de ne pas afficher ces secteurs comme des zones d'urbanisation future et de renvoyer à une procédure de révision ultérieure leur inscription au PLUi, le PLUi a choisi de les identifier et de les incorporer dans une zone d'urbanisation future stricte, c'est-à-dire, inconstructible.

Comme déjà explicité précédemment, cette approche est motivée par plusieurs facteurs. Elle constitue par exemple un moyen de rendre visible certains choix de délimitation qui sont en partie déterminés par les prolongements aujourd'hui envisagés. C'est aussi un moyen pour les agriculteurs qui exploitent ces zones de pouvoir connaître à l'avance les prévisions de la collectivité pour planifier leurs propres investissements, le temps des exploitations agricoles étant lui aussi un temps long.

De plus, cela permet de prévoir et de planifier les réseaux et les équipements qui seront nécessaires à ces zones d'urbanisation future strictes, soit dans le cadre des zones existantes, soit dans celui des zones d'urbanisation future alternatives.

C'est pour donner cette lisibilité maximale du projet de territoire tel qu'il existe aujourd'hui, que le choix a été fait de définir trois grandes catégories de zones IIAU : une zone mixte (IIAU) et deux zones spécialisées (IIAUe et IIAUx). Toutefois, les études et les procédures d'urbanisme qui nécessairement précéderont leur ouverture à l'urbanisation, affineront plus précisément la vocation de ces zones, voire le cas échéant, pourront envisager leur reclassement en zone agricole ou naturelle. A terme, il est donc tout à fait possible que certaines de ces zones évoluent par rapport à ce cadre initial défini au PLUi, en fonction des besoins du territoire.

En tout état de cause, par définition, les zones d'urbanisation future strictes insuffisamment équipées n'existent pas pour répondre aux besoins à court terme des habitants, compte tenu justement des besoins d'équipement qui les caractérisent.

Ce zonage est donc essentiellement une projection sur l'avenir, sur des terrains qui, dans leur majorité n'auraient pas été rendus constructibles si la zone IIAU n'avait pas été utilisée mais simplement classée en zone naturelle. Cette approche ne lèse donc finalement aucun intérêt et n'a aucune incidence matérielle directe sur la réalité de ces espaces. Le PLUi affiche juste ici la vision urbaine du développement intercommunal à long terme.

Pour le secteur de la friche industrielle des FTV (presque 6 ha), le classement du POS de Villé en zone UX est passé en zone IIAU dans le PLUi. En effet, à l'heure actuelle, il n'y a aucune visibilité sur l'aménagement du site, qui reste cependant un secteur stratégique car situé à proximité du centre bourg. L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dès lors qu'un projet urbain cohérent verra le jour, en précisant toutefois qu'une dépollution du site sera nécessaire.

Pour toutes ces raisons évoquées, les zones IIAU, IIAUe et IIAUx ne comportent pas de dispositions réglementaires écrites, à l'exception de la prise en compte d'éventuelles constructions existantes et la possibilité d'extension mesurée qui leur est donnée dans la zone IIAU.

## D. LA ZONE AGRICOLE

### I. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE A (ARTICLE 2 A)

La zone agricole correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (près de 2536 ha, soit plus de 21% du territoire). Ils sont exploités, soit en prairies, soit en pâtures, soit cultivés, soit en vergers. Une petite partie est construite par des exploitations agricoles.

La superficie de la zone agricole a quasiment doublé dans le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, notamment du fait de la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, à l'adaptation du zonage à la réelle occupation des sols, mais également à la reprise des zones urbaines en fonction de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT de Sélestat.

Il s'agit donc d'une zone spécialisée dans sa destination pour répondre aux objectifs du PADD : « Encourager l'agriculture de montagne pour le développement économique de la vallée et la préservation des paysages » et ses déclinaisons.

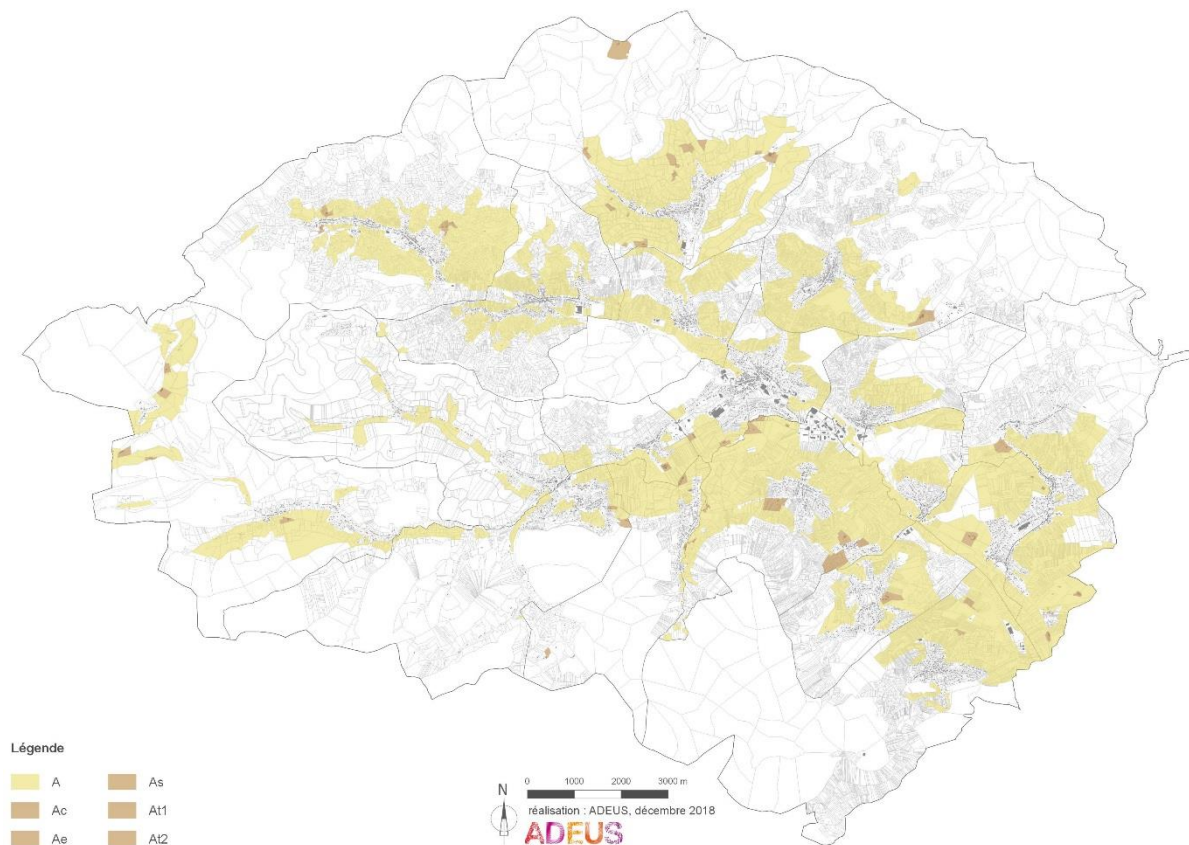
Les principes de délimitation de la zone agricole et de ses secteurs de zone se caractérisent par :

- une zone A qui couvre la grande majorité de la zone agricole (2 460 ha). Elle est, sauf exception, inconstructible. Ce choix de généraliser la zone A inconstructible affirme de façon claire la volonté de préserver la ressource sol qui constitue l'outil de travail de la profession agricole ;
- plusieurs secteurs de zone qui, par exception à la majeure partie de la zone agricole, sont constructibles sous conditions et pour les besoins spécifiques.

Les sous-secteurs de zones sont les suivants :

- le secteur de zone Ac (environ 55 ha, soit environ 2% de la zone A) : espace agricole constructible par les exploitants agricoles relevant de la Mutualité Sociale Agricole et dont les éventuels projets répondent à la Charte de la Chambre d'Agriculture d'Alsace,
- le secteur de zone Ae (environ 13 ha) : pour les activités équestres avec possibilité d'hébergement-restauration à Albé, Neuve Eglise, Saint Pierre Bois et Urbeis,
- le secteur de zone As (environ 7,5 ha) : ce sont des « STECAL » (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) pour les autres sites touristiques éloignés des villages,
- et les secteurs de zone At1 et At2 (environ 2,5 ha) très spécifique : Espace Nature à Breitenbach (Unité Touristique Nouvelle), situé au cœur de la zone A.

Carte n°12 : La zone A et ses sous-secteurs



#### ◆ La délimitation des secteurs de zone Ac

Les secteurs de zone agricole constructibles sont définis de manière à répondre aux besoins répertoriés en matière de développement agricole (cf. diagnostic agricole en annexe).

Ces besoins ont été définis dans le cadre de la concertation avec les exploitants agricoles menée tout au long de l'élaboration du PLUi par la Chambre d'Agriculture, ainsi qu'avec la contribution de chacune des communes.

Le choix entre les différents projets issus du diagnostic agricole a été fait :

- en cohérence avec les probabilités de réalisation de projets à court-moyen termes évaluées par la Chambre d'Agriculture,
- en fonction de la proximité des réseaux (eau potable, assainissement, réseaux secs),
- en fonction de l'accessibilité au secteur par des voies carrossables, ou du moins praticables,
- en fonction de la sensibilité environnementale du site (ex : impact visuel paysager, Natura 2000, zone humide, ...)
- s'il y avait plusieurs options de terrains, le choix s'est fait sur la meilleure des solutions en fonction des critères ci-dessus.

Outre les réponses à des besoins ciblés des exploitants agricoles, les choix de localisation des zones agricoles constructibles s'inscrivent également en cohérence avec les autres objectifs pour le territoire exprimés dans le PADD. Ils concernent en particulier les aspects suivants :

- la limitation du mitage du grand paysage en cohérence avec les objectifs énoncés dans la Charte de la Chambre d'Agriculture, qui rappelle notamment la nécessité de limiter le mitage des zones agricoles (compte tenu du nombre croissant de demandes pour des constructions diverses),
- la préservation de la qualité du cadre de vie, en tenant compte de la proximité de zones résidentielles et des nuisances pouvant être générées (notamment par rapport aux vents dominants pour les exploitations d'élevage)
- la prise en compte de sensibilités écologiques ou paysagères particulières, telles que les continuités écologiques et Natura 2000,
- la prise en compte des risques d'inondation. Même si les dispositions réglementaires sont différentes entre une construction d'habitation et une construction agricole, le PLUi cherche à limiter la création de nouvelles constructions agricoles dans les zones présentant les aléas les plus importants.

Pour les autres secteurs de zone A, les périmètres correspondent strictement à l'occupation du bâti existant, en laissant une certaine marge de manœuvre pour d'éventuelles extensions.

## **II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE A**

### **1. Les interdictions / autorisations dans la zone agricole (art. 1 A et 2 A)**

L'approche rédactionnelle du PLUi a consisté à interdire tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations par défaut, puisqu'il s'agit d'une zone à préserver pour l'agriculture et de procéder par exceptions à l'article 2 A. Cette construction réglementaire est similaire à celle opérée en zone naturelle.

A noter que l'article 1 A interdit toute construction dans le secteur viticole AOC matérialisé par une trame spécifique sur le règlement graphique.

L'article 2 A admet, sous conditions, les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations liées ou nécessaires à la vocation de chacun des secteurs de zone, tel qu'expliqué précédemment. La quasi-totalité de la surface de la zone N est inconstructible, sauf pour tenir compte du bâti isolé existant :

- les aménagements/travaux dans les volumes existants,
- l'extension limitée des bâtiments existants,
- un seul abri de jardin ou annexe/unité foncière de 40m<sup>2</sup> et 3,50m Hors Tout et situé à 20m maximum de l'habitation,
- les aires de stationnement pour les activités autorisées,

Ces occupations du sol sont autorisées dans toute la zone A (y compris dans tous les secteurs de zone de la zone A).

Au sein de la zone A, le PLUi définit plusieurs secteurs de zones à constructibilité limitée. Certains d'entre eux constituent des particularités d'occupation ou d'usage, d'autres sont des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL).

◆ **Le secteur de zone Ac**

Le secteur de zone Ac est le secteur constructible pour les exploitations agricoles et forestières, qu'elles soient installations classées ou non. Pour permettre la mutualisation des coopératives agricoles, les constructions de stockage et d'entretien du matériel agricole à destination des CUMA sont autorisées.

- Le secteur de zone Ac est également constructible pour le logement des agriculteurs sous certaines conditions, conditions qui correspondent aux exigences de la Charte de la Chambre d'Agriculture :
- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole,
- que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation,
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante,
- que la surface du logement n'excède pas 200m<sup>2</sup>.
- De plus, pour permettre le développement des activités touristiques autour des exploitations agricoles visées par le PADD, les constructions et installations nécessaires sont autorisées, comme par exemple des locaux de vente des produits agricoles produits, hébergements, ....

◆ **Le secteur de zone Ae**

Le secteur de zone Ae étant réservé aux activités équestres à Albé, Neuve Eglise, Saint Pierre Bois et Urbeis, le règlement autorise le logement de fonction à condition que la présence sur place soit indispensable, ainsi que les constructions et installations pour l'hébergement-restauration des personnes accueillies.

◆ **Le secteur de zone As**

Dans le secteur de zone As, les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques sont autorisées pour permettre, le plus souvent à d'anciennes fermes d'accueillir des activités touristiques favorables économiquement à l'ensemble de la vallée. Cela concerne les communes de Breitenbach, Neuve Eglise, St Pierre Bois, Steige, Thanvillé et Urbeis. Le cas du château de Thanvillé est prévu par le règlement qui autorise les installations temporaires et démontables de type chapiteaux pour répondre au besoin d'installations événementielles dans le cadre des activités du château.

◆ **Les secteurs de zone At1 et At2**

Les deux secteurs de zones At1 et At2 se situent à Breitenbach (UTN « Espace Nature ») – voir également l'OAP sectorielle n°4 de Breitenbach. Le règlement permet la mise en œuvre du projet touristique avec un seul logement de fonction pour l'ensemble du site.

Dans le secteur de zone At1, la surface de plancher maximale est fixée à 100 m<sup>2</sup> maximum pour les constructions à destination commerciale et au fonctionnement du site.

Dans le secteur de zone At2, les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes, sont autorisés sous réserve d'être liées et nécessaires à la mise en valeur du site « Espace Nature ». La superficie de plancher maximale doit être inférieure ou égale à 650 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur At2 (logement de fonction compris).

Pour permettre les activités pédagogique sur site, les travaux ou installations nécessaires aux études, recherches, démonstration au public, liés à l'agriculture sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause la vocation et la richesse écologique du site.

## **2. L'emprise au sol des constructions dans la zone agricole (art.4 A)**

Seule l'emprise au sol des abris de jardin est réglementée. Elle est, comme en zone N de 40 m<sup>2</sup> maximum pour permettre stockage de matériel de jardin, de bois, ...

## **3. La hauteur des constructions dans la zone agricole (art.5 A)**

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation et des centres équestres est fixée à 12 mètres maximum (sauf impératifs techniques). Idem pour les maisons d'habitation (avec 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants pour une meilleure intégration paysagère. Les abris de jardin sont eux limités à 3,50 mètres maximum.

Dans les secteurs de zone At1 et At2, le projet « Espace Nature » fixe la hauteur maximale à 9 mètres.

## **4. L'implantation par rapport aux voies dans la zone agricole (art. 6 A)**

Comme en zone naturelle, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 5 mètres minimum. Mais 6 mètres sont demandées par rapport aux chemins ruraux et 2 mètres par rapport aux sentiers piétons. Ceci pour ne pas gêner les éventuels véhicules agricoles ou forestiers, ainsi que les espaces de promenade. Des exceptions sont néanmoins admises pour admettre une certaine souplesse en fonction des différents cas de figure qui peuvent se présenter.

## **5. L'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone agricole (art. 7 A)**

Comme en zone naturelle, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, un minimum de 3 mètres de distance des limites séparatives est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment. Comme pour l'article 6 A, des exceptions sont admises.

## **6. L'implantation des constructions sur une même unité foncière dans la zone agricole (art. 8 A)**

Comme en zone naturelle, un minimum de 4 mètres de distance entre bâtiments est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment.

## **7. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions dans la zone agricole (art. 10 A)**

Les façades des bâtiments d'habitation doivent éviter les teintes claires ou vives très voyantes dans le paysage. De plus, les abris de jardin doivent être d'aspect bois. Il est en effet important que les constructions s'insèrent au mieux dans le paysage agricole de la zone A.

C'est aussi pour cette raison que les toitures des maisons d'habitation doivent être pentues, à la manière traditionnelle avec une pente de 40 à 52° (sauf pour les extensions autorisées). De plus, les matériaux de toitures autorisés doivent avoir la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures végétalisées.

En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, la pente des toitures peut être plus faible (entre 15 et 30°). Toutefois, pour encourager l'utilisation des énergies « vertes », les toitures terrasses sont autorisées si elles permettent des équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables.

## **8. Caractéristiques des clôtures dans la zone agricole (art. 11 A)**

Comme en zone naturelle, la hauteur des clôtures autour des constructions en zone A est de 2 mètres maximum. De plus, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité.

## **9. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone agricole (art. 12 A)**

Toujours pour les mêmes raisons d'insertion paysagère et de limitation de l'impact visuel des constructions dans un espace agricole ou naturel, le PLUi donne une règle qualitative. L'aspect des constructions doit être compatible avec l'environnement bâti et naturel. Et leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.

De plus, comme dans beaucoup de zones du PLUi, les murs en pierre doivent être préservés comme éléments du paysage rural et forestier.

## **10. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone agricole (article 13 A)**

Comme en zone naturelle, les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le milieu environnant.

## **11. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la zone agricole (art. 15 A)**

Comme en zone naturelle, sans fixer de ratio, le règlement demande que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement (notamment pour celles qui vont recevoir du public) soient plantées ou aménagées. Ceci pour une meilleure insertion dans le milieu environnant et le confort à l'intérieur des véhicules en été.

## **12. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans la zone agricole (art. 18 A)**

Comme en zone naturelle, pour ne pas augmenter les effets de fort ruissellement lors d'épisodes pluvieux, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour tout projet de construction.

## **13. Desserte par les voies publiques ou privées dans la zone agricole (art. 21 A)**

Les zones agricoles sont traversées par des RD. Pour des raisons de sécurité, le PLUi limite le nombre d'accès aux constructions à un seul, sauf à Maisongoutte où tout nouvel accès sur la RD424 est interdit. Le règlement interdit également les accès sur les chemins, pistes cyclables ou sentiers touristiques. Ceci pour protéger les usagers de toute circulation sur ces cheminements doux et préserver une certaine tranquillité recherchée par ces usagers.

## **14. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement (art.22 A)**

Comme en zone N, compte-tenu de l'éloignement de certaines constructions des zones urbanisées et équipées, le règlement autorise les captages, forages ou puits particuliers si un raccordement à un réseau d'eau potable proche n'est pas réalisable. Ils devront néanmoins se conformer à la réglementation en vigueur.

Par contre, pour des raisons sanitaires, ils sont interdits dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, tout comme des dispositifs d'assainissement autonome.

De plus, la sécurité incendie doit être assurée compte tenu des risques que peuvent comporter certaines installations agricoles.

## **E. LA ZONE NATURELLE**

### **I. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE N**

Comme pour les autres thématiques du règlement graphique, la délimitation de la zone naturelle s'appuie sur des entités cohérentes, présentant une dominante d'occupation du sol en lien avec la définition d'une zone naturelle donnée par le Code de l'Urbanisme, ou d'un repérage au titre d'une préservation environnementale ou paysagère. Le PLUi n'a en effet pas souhaité opérer un « pastillage » détaillé et identifier en zone naturelle, par exemple, un bosquet isolé au milieu d'un espace agricole ouvert. A l'inverse, des parcelles d'un espace prairial ou forestier n'ont pas non plus été identifiées par une pastille en zone A, mais intégrées en zone naturelle.

La zone naturelle reprend en partie les zones N des PLU et les anciennes zones ND des POS communaux. Mais, entre POS et PLU, le contenu de la zone N a évolué. Elle demeure une zone de protection et de préservation, mais elle est aussi utilisable sur des zones simplement naturelles ou agricoles, là où la zone N ou ND ne recouvrait souvent que les secteurs de risques ou exceptionnels pour l'environnement, ou encore les paysages qu'il fallait préserver. Ces secteurs de risques qui, auparavant faisaient souvent l'objet d'un regroupement au sein de la zone N ou ND, ne font plus l'objet d'un zonage spécifique. Par exemple, toutes les zones inondables n'ont pas automatiquement été classées en NDi par exemple. Il n'est en effet pas nécessaire de les identifier spécifiquement via une zone, puisque tous ces secteurs sont délimités en aléas sur le plan « Risques » qui figure en annexe du PLUi correspondant au futur Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Ce changement de contenu, organisé par la loi SRU, explique en partie le regroupement opéré dans le PLUi.

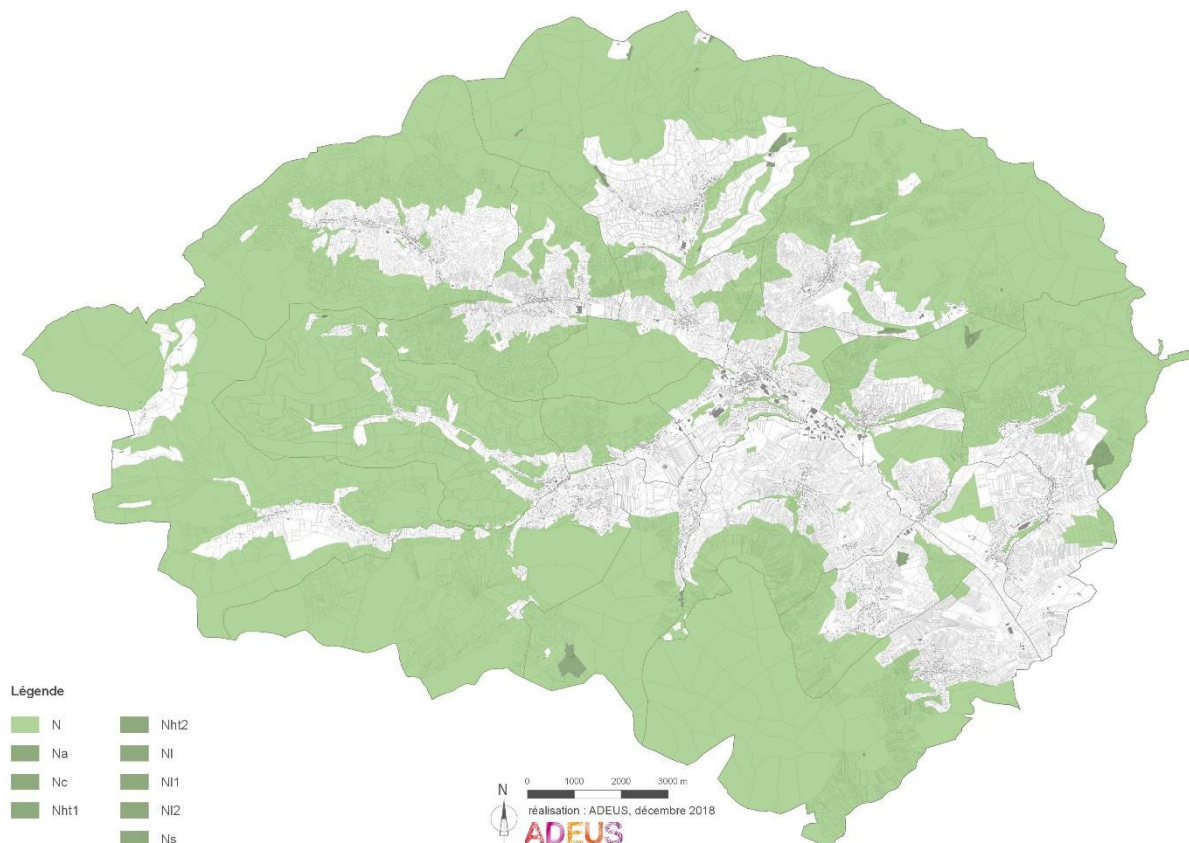
D'autre part, un travail important a été effectué pour délimiter précisément l'évolution du territoire. En effet, certains secteurs de friches ont été reconquis ou vont l'être par l'agriculture de montagne pour bénéficier de nouvelles pâtures ou prairies de fauche et ouvrir le paysage. Ces parcelles ont été classées en Agricole inconstructible le plus souvent. Cela correspond bien aux orientations du PADD concernant la pérennité et le développement de l'activité agricole de montagne et sa politique d'ouverture paysagère sur le long terme.

Restent les espaces naturels forestiers, les secteurs Natura 2000 – réservoirs de biodiversité, les cours d'eau et leur ripisylve qui sont classés en zone N.

La zone N constitue la plus grande zone du PLUi en termes de surface (presque 8 300 ha soit plus de 70% du territoire de la Communauté de Communes). Comme pour les zones agricoles, la superficie de la zone naturelle est plus importante dans le PLUi que dans les documents d'urbanisme antérieurs (+14%), notamment du fait de la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation et à l'adaptation du zonage à la réelle occupation des sols. Cela traduit de nombreuses orientations du PADD, en particulier la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, etc.



Carte n°13 : La zone N et ses sous-secteurs



## II. LA DELIMITATION DES SECTEURS DE ZONE N (ARTICLE 2 N)

La quasi-totalité de la surface de la zone N est inconstructible, sauf pour :

- les constructions et installations forestières,
- les aménagements/travaux dans les volumes existants,
- l'extension limitée attenante constructions existantes à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol max (maison initiale + extension),
- un seul abri de jardin ou annexe/unité foncière de 40m<sup>2</sup> et 3,50m Hors Tout et situé à 20m maximum de l'habitation,
- des abris pour promeneurs et abris de chasse,
- les aires de stationnement pour les activités autorisées,

Ces occupations du sol sont autorisées dans toute la zone N (y compris dans tous les secteurs de zone de la zone N).

Au sein de la zone N, le PLUi définit plusieurs secteurs de zones à constructibilité limitée. Certains d'entre eux constituent des particularités d'occupation ou d'usage, d'autres sont des Secteurs de Taille Et de CAPacité Limitées (STECAL).

### **1. Un secteur de zone Na pour l'emprise de l'aérodrome à Albé**

Un secteur de zone Na est spécifiquement délimité pour les terrains de l'aérodrome d'Albé et de son Club House (à peine 2,5 ha). Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'aérodrome.

### **2. Un secteur de zone Nc pour la carrière et son extension à St Pierre Bois**

Le secteur de zone Nc de plus de 11 ha correspond au périmètre du Schéma Départemental des Carrières de la carrière de granite de Saint Pierre Bois et son extension. Son exploitation est prévue jusqu'en 2024. Le périmètre se trouve également dans les pièces annexes du PLUi (y compris le périmètre de son extension).

Le PLUi soumet l'autorisation des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'exploitation des carrières à la condition que l'exploitation soit conçue de manière à permettre un réaménagement écologique ultérieur. Les travaux et aménagements nécessaires à la remise en état des lieux après exploitation sont autorisés. Un plan de réaménagement du site est d'ores et déjà prévu en fin d'exploitation.

### **3. Deux secteurs de zone Nht : hébergement touristique à Breitenbach**

Les secteurs de zone Nht1 et Nht2 correspondent à des hébergements touristiques à Breitenbach et qui a fait l'objet d'un dossier d'Unité Touristique Nouvelle en zone de montagne et d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle – voir également l'OAP sectorielle n°4 de Breitenbach.

Dans le secteur de zone Nht1 de 2 ha (auberge et gîtes isolés), les constructions et installations nécessaires aux activités et à l'hébergement touristiques dans un sens assez large sont autorisées.

Attendant, le secteur de zone Nht2 (à peine 1 ha) est plus spécifique puisqu'il n'y autorise que les yourtes : hébergement temporaire touristique démontable et sans dalle, ainsi que les installations qui y sont liées. Ce type d'hébergement touristique « insolite » est à la mode. Ce projet d'envergure correspond bien aux objectifs du PADD «Développer le tourisme vert de manière raisonnée et durable».

### **4. Un secteur de zone NI pour les secteurs de loisirs/sports/camping**

Une vingtaine d'hectares sont classés en secteur de zone NI à vocation d'aires de loisirs ou de sports de grand air, en pleine nature souvent à l'écart des parties agglomérée. Ce qui explique leur classement en zone Naturelle.

Sa vocation première est de pérenniser ces activités, dans une logique d'utilisation « extensive » de l'espace. Elle offre des espaces récréatifs pour les habitants et usagers du territoire, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement touristique et de loisirs.

Leur périmètre est limité autour des constructions existantes et/ou des aménagements/infrastructures liées aux usages de loisirs, afin de limiter les impacts sur l'environnement et les paysages. Par exemple le Parc Aventure à Breitenbach en fait partie.

N'y sont autorisés que :

- Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
- Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations de « Restauration » et d' « Hébergement hôtelier et touristique ».
- Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités de sports et de loisirs, y compris pour le camping et les installations sanitaires qui y sont liées.
- Les aires de jeux non motorisées.

Ce secteur de zone permet de répondre à l'objectif du PADD qui est de développer le tourisme vert de manière raisonnée et durable.

### **5. Un secteur de zone Ns : secteurs d'habitat diffus**

Le secteur de zone Ns couvre exclusivement des constructions d'habitation préexistantes à la date d'approbation du PLUi, localisées de façon ponctuelle en dehors des zones urbanisées et viabilisées, ou dans des secteurs hors zone urbaine « U » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ce sont des STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées).

Sur la base d'un principe d'antériorité, ce secteur de zone vise à permettre l'extension mesurée des constructions existantes sous conditions. Le PLUi accorde cette possibilité complémentaire, considérant que l'extension mesurée doit être « contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle » (cf. lexique du règlement écrit).

Albé, Breitenau, Breitenbach sont concernés par le secteur de zone Ns. L'habitat diffus, souvent des anciennes fermes ayant perdues leur vocation agricole, isolées en pleine nature, doit être pris en compte dans la zone N, pour que l'évolution du bâti actuel puisse se faire.

## **III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE N**

### **1. Les interdictions/ autorisations dans la zone naturelle (art. 1 N et 2 N)**

L'approche rédactionnelle du PLUi a consisté à interdire tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations par défaut, puisqu'il s'agit d'une zone à préserver et de procéder par exceptions à l'article 2 N. Cette construction réglementaire est similaire à celle opérée en zone agricole.

L'article 2 N admet, sous conditions, les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations liées ou nécessaires à la vocation de chacun des secteurs de zone, tel qu'expliqué précédemment.

### **2. L'emprise au sol des constructions dans la zone naturelle (art.4 N)**

L'emprise au sol diffère en fonction du secteur de zone pour des raisons évidente de différence de vocation.

Dans toute la zone N, les abris de jardin ne doivent pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur de zone Ns : l'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur de zone Nht1 : l'emprise au sol cumulée ne peut excéder 100 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur de zone Nht2 : l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique est limitée à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière, y compris les installations techniques (sanitaires).

Dans le secteur de zone NI1 : l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200m<sup>2</sup>.

Dans le secteur de zone NI2 : l'emprise au sol cumulée ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

### **3. La hauteur des constructions dans la zone naturelle (art.5 N)**

La hauteur maximale des toitures des constructions est fixée à 12 mètres et la hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle des bâtiments existants. Les abris de jardin, comme dans l'ensemble du PLUi ne doivent pas dépasser 3,50 mètres hors tout.

A noter que la hauteur des installations du Parc Aventure à Breitenbach (tour de saut, départs des tyroliennes, ... n'est bien sûr pas réglementée.

### **4. L'implantation par rapport aux voies dans la zone naturelle (art. 6 N)**

Comme en zone agricole, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 5 mètres minimum. Mais 6 mètres sont demandées par rapport aux chemins ruraux et 2 mètres par rapport aux sentiers piétons. Ceci pour ne pas gêner les éventuels véhicules agricoles ou forestiers, ainsi que les espaces de promenade. Des exceptions sont néanmoins admises pour admettre une certaine souplesse en fonction des différents cas de figure qui peuvent se présenter.

### **5. L'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone naturelle (art. 7 N)**

Comme en zone agricole, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, un minimum de 3 mètres de distance des limites séparatives est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment. Comme pour l'article 6 N, des exceptions sont admises.

### **6. L'implantation des constructions sur une même unité foncière dans la zone naturelle (art. 8 N)**

Comme en zone agricole, un minimum de 4 mètres de distance entre bâtiments est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment.

### **7. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions dans la zone naturelle (art. 10 N)**

Les matériaux des surfaces extérieures des bâtiments doivent être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Il est en effet important que les constructions s'insèrent au mieux dans le paysage naturel de la zone N.

C'est aussi pour cette raison que les toitures des maisons d'habitation doivent être pentues, à la manière traditionnelle (sauf pour les extensions autorisées). De plus, les matériaux de toitures autorisés doivent avoir la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures végétalisées.

En ce qui concerne le secteur de zone Nht2 (hébergement touristique à Breitenbach), le règlement propose des dispositions particulières pour l'intégration paysagère des yourtes.

### **8. Caractéristiques des clôtures dans la zone naturelle (art. 11 N)**

Comme en zone agricole, la hauteur des clôtures autour des constructions en zone N est de 2 mètres maximum.

### **9. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone naturelle (art. 12 N)**

Toujours pour les mêmes raisons d'insertion paysagère et de limitation de l'impact visuel des constructions dans un espace agricole ou naturel, le PLUi donne une règle qualitative. L'aspect des constructions doit être compatible avec l'environnement bâti et naturel. Et leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.

De plus, comme dans beaucoup de zones du PLUi, les murs en pierre doivent être préservés comme éléments du paysage rural et forestier.

### **10. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone naturelle (article 13 N)**

Comme en zone agricole, les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le milieu environnant.

### **11. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la zone naturelle (art. 15 N)**

Comme en zone agricole, sans fixer de ratio, le règlement demande que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement (notamment pour celles qui vont recevoir du public) soient plantées ou aménagées. Ceci pour une meilleure insertion dans le milieu environnant et le confort à l'intérieur des véhicules en été.

### **12. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans la zone naturelle (art. 18 N)**

Comme en zone agricole, pour ne pas augmenter les effets de fort ruissellement lors d'épisodes pluvieux, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires pour tout projet de construction.

### **13. Desserte par les voies publiques ou privées dans la zone naturelle (art. 21 N)**

Les zones naturelles sont traversées par des RD. Pour des raisons de sécurité, le PLUi limite le nombre d'accès aux constructions à un seul. Il interdit les accès sur les chemins, pistes cyclables ou sentiers touristiques. Ceci pour protéger les usagers de toute circulation sur ces cheminements doux et préserver une certaine tranquillité recherchée par ces usagers.

### **14. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement (art.22 N)**

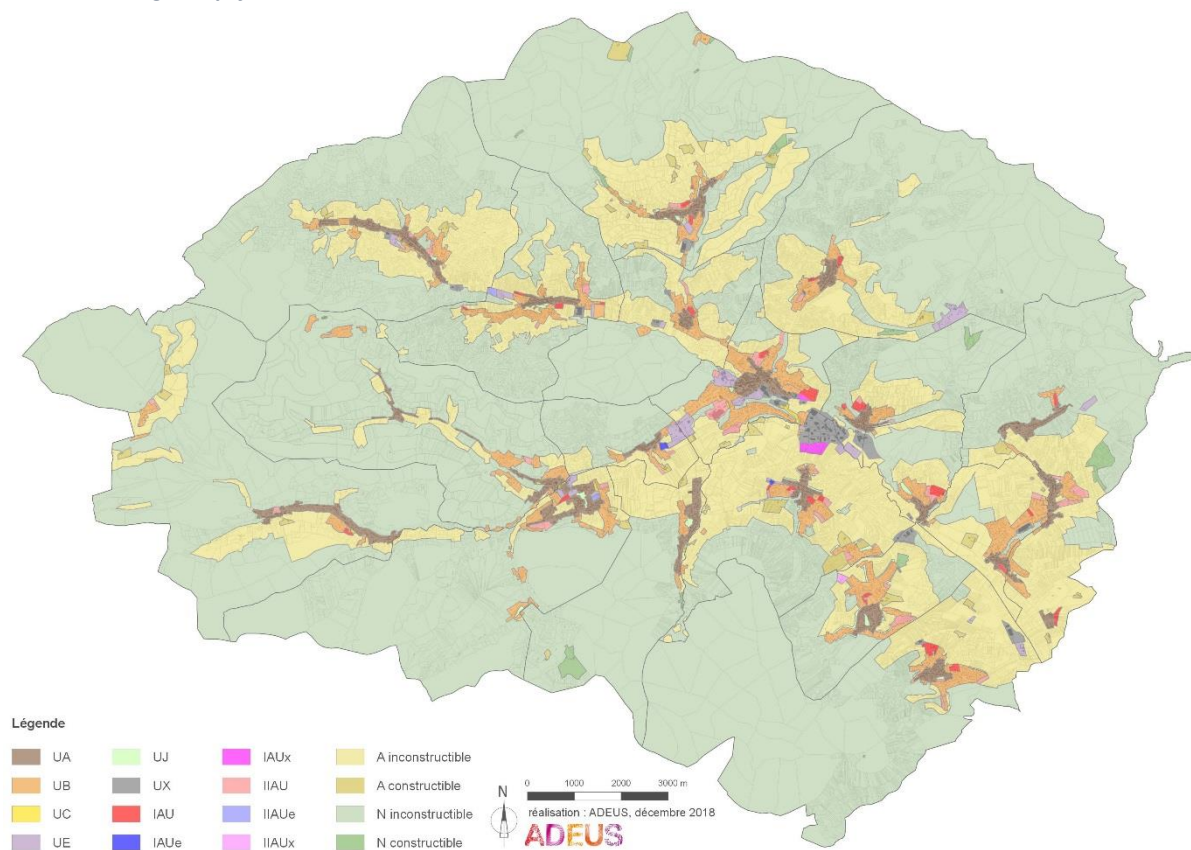
En zone N, compte-tenu de l'éloignement de certaines constructions des zones urbanisées et équipées, le règlement autorise les captages, forages ou puits particuliers si un raccordement à un réseau d'eau potable proche n'est pas réalisable. Ils devront néanmoins se conformer à la réglementation en vigueur.

Par contre, pour des raisons sanitaires, ils sont interdits dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, tout comme des dispositifs d'assainissement autonome.

De plus, la sécurité incendie doit être assurée compte-tenu de la proximité de la forêt.

## F. SYNTHÈSE DU ZONAGE DU PLUI

Carte n°14 : Zonage simplifié du PLUi



## G. TABLEAU DES SURFACES

| Zones et secteurs de zones  | Surface en ha    |
|-----------------------------|------------------|
| Zone UA                     | 243,87           |
| Zone UB                     | 380,10           |
| Secteur de zone UBa         | 39,24            |
| Total zone UB               | 419,34           |
| Zone UC                     | 3,80             |
| Zone UE                     | 50,45            |
| Zone UJ                     | 21,13            |
| Zone UX                     | 59,66            |
| <b>Total zones Urbaines</b> | <b>798,25</b>    |
| Zone IAU                    | 29,15            |
| Zone IAUE                   | 1,57             |
| Zone IAUX                   | 6,27             |
| <b>Total zones IAU</b>      | <b>36,99</b>     |
| Zone IIAU                   | 43,19            |
| Zone IIAUE                  | 2,30             |
| Zone IIAUX                  | 1,45             |
| <b>Total zones IIAU</b>     | <b>46,94</b>     |
| Zone A                      | 2 457,20         |
| Secteur de zone Ac          | 55,24            |
| Secteur de zone Ae          | 13,36            |
| Secteur de zone As          | 7,54             |
| Secteur de zone At1         | 0,52             |
| Secteur de zone At2         | 2,06             |
| <b>Total zone A</b>         | <b>2 535,92</b>  |
| Zone N                      | 8 234,16         |
| Secteur de zone Na          | 2,43             |
| Secteur de zone Nc          | 11,44            |
| Secteur de zone Nht1        | 2,08             |
| Secteur de zone Nht2        | 0,95             |
| Secteur de zone NI          | 18,66            |
| Secteur de zone NI1         | 0,47             |
| Secteur de zone NI2         | 0,26             |
| Secteur de zone Ns          | 4,04             |
| <b>Total zone N</b>         | <b>8 274,47</b>  |
| <b>TOTAL</b>                | <b>11 692,56</b> |

## H. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### I. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le règlement graphique comporte quelques emplacements réservés destinés à préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique, suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ils s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD et permettent de les mettre en œuvre, en particulier celles relatives à la sécurité. De nombreux emplacements réservés figurant dans les documents d'urbanisme antérieurs allant dans le sens de cette orientation, ont été conservés dans le PLUi. D'autres ont été supprimés car réalisés, d'autres créés. La majorité d'entre eux concernent des élargissements de voiries, des créations de placettes de retournement, et deux giratoires à des endroits stratégiques ou accidentogènes (RD424 à Saint Maurice et RD39/RD97 à Fouchy). Ils tiennent donc pour l'essentiel à l'amélioration des conditions de circulation et à celle de la sécurité des usagers de ce réseau routier.

Ces motivations de sécurité et de conditions de circulation justifient les emplacements réservés pour des voiries à une échelle locale, à l'intérieur des zones urbaines ou en entrées de villages.

Ils répondent également à des considérations de maillage viaire ou de cheminements piétons, de raccourcis et de bouclages, et de création d'accès vers les zones à urbaniser, afin de raccrocher ces dernières au tissu urbain existant et limiter les effets de coupures urbaines.

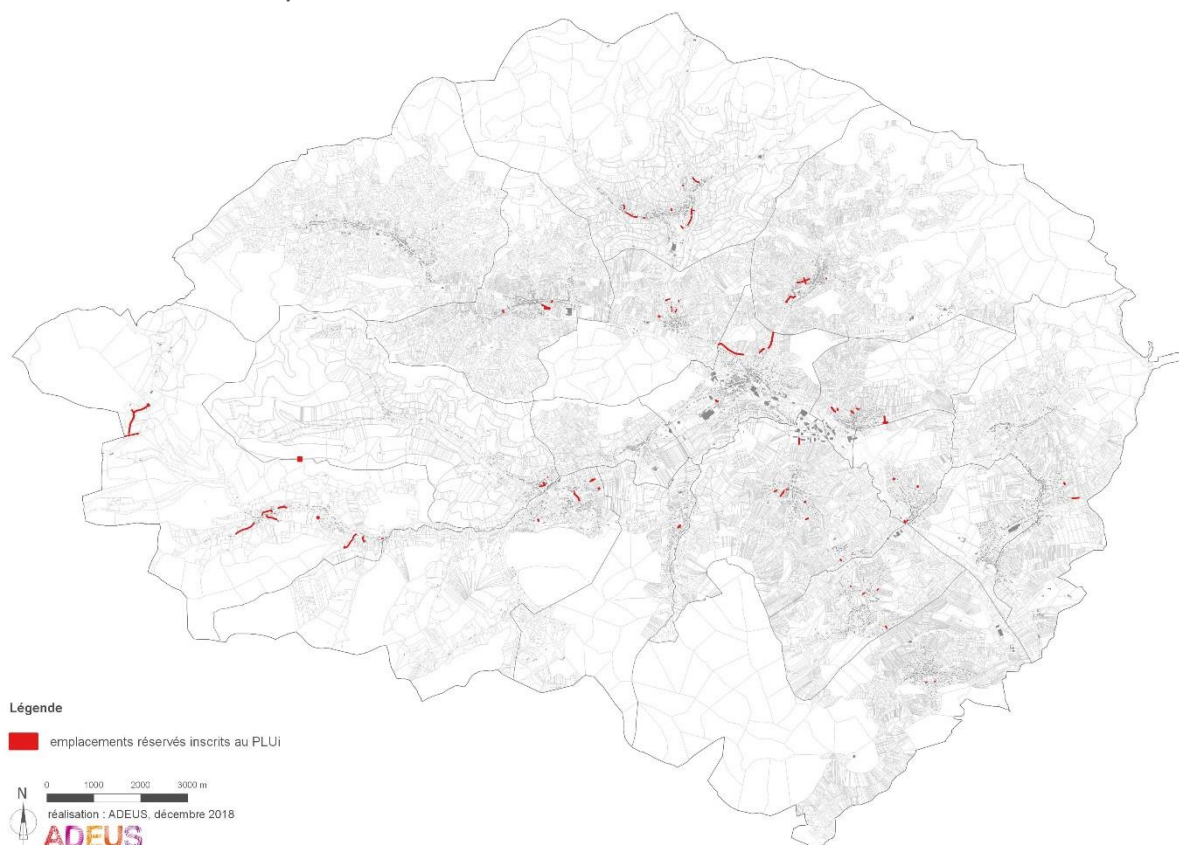
En milieu urbain, les élargissements de voiries doivent également permettre de créer des espaces plus larges pour les modes doux et/ou pour l'aménagement de places de stationnement, en particulier sur des voiries qui ne sont pas suffisamment dimensionnées pour y répondre.

Des emplacements réservés pour la création d'aires de retournement en bout d'impasse figurent aussi au plan. Ils visent à sécuriser et à faciliter la circulation des véhicules (notamment les engins de secours et de ramassage des ordures ménagères). Ils sont dimensionnés en conséquence.

Enfin, il est prévu un nouveau cimetière avec un espace public à Maisongoutte, l'aménagement d'un réseau d'eau pluvial à Albé et la mise en place d'un poste de transformation électrique à Neuve Eglise.



Carte n°15 : Localisation des emplacements réservés



## II. LES RECLS DE CONSTRUCTIONS

A la demande des services du Conseil Départemental 67, gestionnaire des RD, des reculs de constructions hors agglomération sont dessinés le long des RD. Les reculs sont variables en fonction de leur localisation. Pour la RD 424 de catégorie 2, le recul de construction est de 20 mètres de l'axe. Les autres RD du territoire de catégorie 3, le recul est de 15 mètres. Toute construction doit respecter ces reculs pour des questions de visibilité et de sécurité routière (article 6 des dispositions applicables à toutes les zones « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques »).

## III. LES SECTEURS D'APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE

Une trame spécifique est dessinée sur le règlement graphique qui délimite le secteur AOC sur les communes de Villé et d'Albé. Se situant en zone Agricole inconstructible, aucune construction n'y est admise, même les abris à animaux (article 1 A). Cela répond à plusieurs objectifs du PADD : « Préserver les terres agricoles et viticoles » pour faire face à la demande soutenue en terres favorables à la vigne.

## **IV. LA TRAME VERTE ET BLEUE « ESPACES CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES »**

### **1. Objectifs et caractéristiques de la trame verte et bleue**

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme « vise à atteindre les objectifs (...) de création, préservation et remise en bon état des continuités écologiques ». L'article L.371-1 du code de l'environnement fixe par ailleurs 6 objectifs spécifiques en la matière :

- « 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

Le PLUi intègre ces objectifs dans le PADD et les mets en œuvre réglementairement, notamment à travers la mise en place d'espaces contribuant aux continuités écologiques, définis au titre de l'article R151-43-4° du code de l'urbanisme.

Les corridors écologiques combinent deux principales caractéristiques :

- Leur nature, qui se décline en deux principales catégories : les corridors « humides » liés au réseau hydrographique ou aux zones humides, et les réservoirs de biodiversité correspondant principalement à des espaces agricoles et prairiaux ou forestiers. Cette seconde catégorie correspond au périmètre Natura 2000 et du SRCE ;
- Leur niveau d'enjeu (national, régional ou local), issu du Décret valant orientation nationale pour la trame verte et bleue, du SRCE de la Région Alsace et d'études locales en particulier le SCoT de Sélestat. Ce niveau d'enjeu détermine notamment la largeur minimale de chacun des corridors écologiques au plan. Cette largeur dépend également de la réalité du terrain : localisation dans ou en dehors des zones urbaines, nature de l'occupation du sol justifiant des élargissements plus importants ou non.

Le SRCE et le SCoT de Sélestat identifient plusieurs corridors écologiques d'importance nationale, régionale ou locale sur le territoire de la vallée de Villé, à préserver ou remettre en bon état (voir également Etat Initial de l'Environnement). Le PLUi reprend ces dispositions et les décline à son échelle.

Les corridors écologiques d'importance nationale, figurant au SRCE sont les suivants :

- le corridor écologique permettant les espèces entre le massif vosgien et le Rhin,
- les réservoirs de biodiversité (fond de vallée du Giessen et massifs forestiers).

Carte n°16: Les continuités écologiques



Espaces contribuant aux continuités écologiques inscrits au PLUi



réalisation : ADEUS, octobre 2018

**ADEUS**

## 2. Traduction des corridors écologiques au PLUi

L'ensemble de ces corridors sont traduits spécifiquement au règlement graphique du PLUi par la trame graphique inconstructible « Espace contribuant aux continuités écologiques ». Le règlement graphique définit près de 2676 ha d'espaces identifiés au titre des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité (soit environ 23% du territoire de la Communauté de Communes). Ce choix de traduction au règlement graphique vise à rendre lisible « le passage » de ces corridors, dans la durée (un zonage N ou A inconstructible seul, sur une grande étendue, n'offre pas cette lisibilité). Le règlement graphique constitue en outre l'une des pièces du PLUi que les acteurs du territoire (habitants, aménageurs, etc.) s'approprient le plus. Ce choix de traduction permet également d'orienter plus facilement certaines actions de remise en bon état de continuités écologiques à l'avenir.

Ces corridors sont définis en s'appuyant principalement sur des éléments physiques de terrain, tel qu'expliqué ci-après. Ils montrent un espace de passage « à minima ». Toutefois, le fonctionnement écologique et la circulation des espèces s'inscrit dans un cadre qui est bien évidemment plus large et complexe. Ce passage « à minima » constitue en quelque sorte un point d'accroche ou un repère spatial de base, notamment dans le cas des corridors secs.

Ces considérations justifient qu'il est également possible à l'avenir de procéder à des évolutions/ajustements de tracés, si nécessaire : par exemple pour tenir compte d'un élément environnemental de terrain non connu (ou à une échelle trop localisée) au moment de l'élaboration du PLUi (élargissement de la trame graphique pour l'intégration de cet élément). Ou à l'inverse, réduire localement la trame (et l'agrandir en proportion égale à proximité) pour tenir compte d'un projet. Dans un tel cas, ajuster ponctuellement le tracé du corridor au plan sera très vraisemblablement sans incidences sur le fonctionnement écologique à cette échelle.

#### ◆ Les corridors humides et aquatiques

Le réseau hydrographique, à plusieurs niveaux d'échelle (Giessen et autres cours d'eau secondaires), constitue un support majeur de déplacements de nombreuses espèces : la faune aquatique mais aussi la faune terrestre lorsqu'une ripisylve ou une bande enherbée existe le long du cours d'eau. Certaines parties de cours d'eau assurent aujourd'hui pleinement leur rôle de corridor alors que d'autres devront faire l'objet de remise en bon état.

Sauf cas spécifiques, les corridors humides sont définis suivant un principe général de bande, d'épaisseur homogène comptés depuis les berges des cours d'eau, en cohérence avec les dispositions du SCoT de Sélestat. Cela concerne les portions de corridors traversant des espaces agricoles et naturels inconstructibles et l'épaisseur de la bande est liée au niveau d'enjeu du corridor.

Dans le cas d'une traversée de zone urbaine ou à urbaniser, l'épaisseur du corridor est définie suivant la réalité du terrain et de manière à ne pas impacter une zone bâtie (dans ce cas ce sont les 6 m de recul de construction obligatoires qui s'appliquent). Ce choix se justifie par l'occupation du sol dominante (présence d'espaces bâtis plus ou moins continus) limitant de fait la réalité physique du corridor. Il s'inscrit également en cohérence et en équilibre avec les orientations du PADD de densifier les zones déjà bâties et de privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

Dans la majorité des cas, ces bandes de part et d'autre du cours d'eau permettent d'inclure les ripisylves et une partie importante du lit majeur, comprenant parfois encore des zones humides fonctionnelles. Ces éléments constituent des supports importants pour les continuités écologiques.

#### ◆ Les réservoirs de biodiversité (Natura 2000 – SRCE)

Le territoire communautaire est concerné dans sa partie centrale par un site Natura 2000 qui concerne 13 communes « Zone Spéciale de Conservation « Val de Villé et Ried de la Schernetz » au titre de la Directive « Habitat », abritant une grande diversité de milieux. La trame graphique « Espaces contribuant aux continuités écologiques » recouvre le périmètre de Natura 2000. Elle comprend également les réservoirs et corridors biologiques cartographiés dans le SCoT de Sélestat qui traduit la Trame Verte Régionale.

## V. LE PLAN « RISQUES »

Le plan « risques » est une annexe du règlement graphique du PLUi. Y sont associées certaines règles écrites dans le règlement. Pour les autres éléments du plan « Risques », ils sont donnés à titre d'information qui peut servir lors de travaux d'aménagement ou de constructions (échelle 1/5000e).

Il localise à l'échelle 1/5000e les secteurs présentant des risques pour les personnes et pour les biens. Il reprend les Servitudes d'Utilité Publiques qui s'apparentent à des risques directs mais également d'autres informations :

- les périmètres de protection des captages d'eau potable (article 2 des dispositions applicables à toutes les zones qui oblige les occupations et utilisations du sol à se conformer aux arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique),
- les secteurs d'aléas du futur Plan de Prévention de Risques d'Inondation (article 1 des dispositions applicables à toutes les zones qui dicte les principes généraux quant aux occupations du sol dans ces secteurs d'aléas),
- les canalisations de transport de matières dangereuses (article 1 des dispositions applicables à toutes les zones qui dicte les conditions des occupations du sol et les retraits des constructions obligatoires),
- les mouvements de terrain localisés (glissements, éboulements, effondrements, érosion des berges) ou non localisé à Saint Maurice
- les aléas miniers par effondrement ou tassement du sol,
- la localisation des cavités souterraines localisées (caves, carrière, naturelle ou ouvrage militaire) ou non localisées à Breitenbach,
- une trame couvrant les secteurs de risques de mouvements de terrains, liés au retrait/gonflement des argiles,
- la localisation des sites et sols pollués (source : BASIAS),
- les secteurs de nuisances acoustiques le long de la RD424 qui nécessite des mesures de protection acoustiques aux constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux (article 2 des dispositions applicables à toutes les zones).

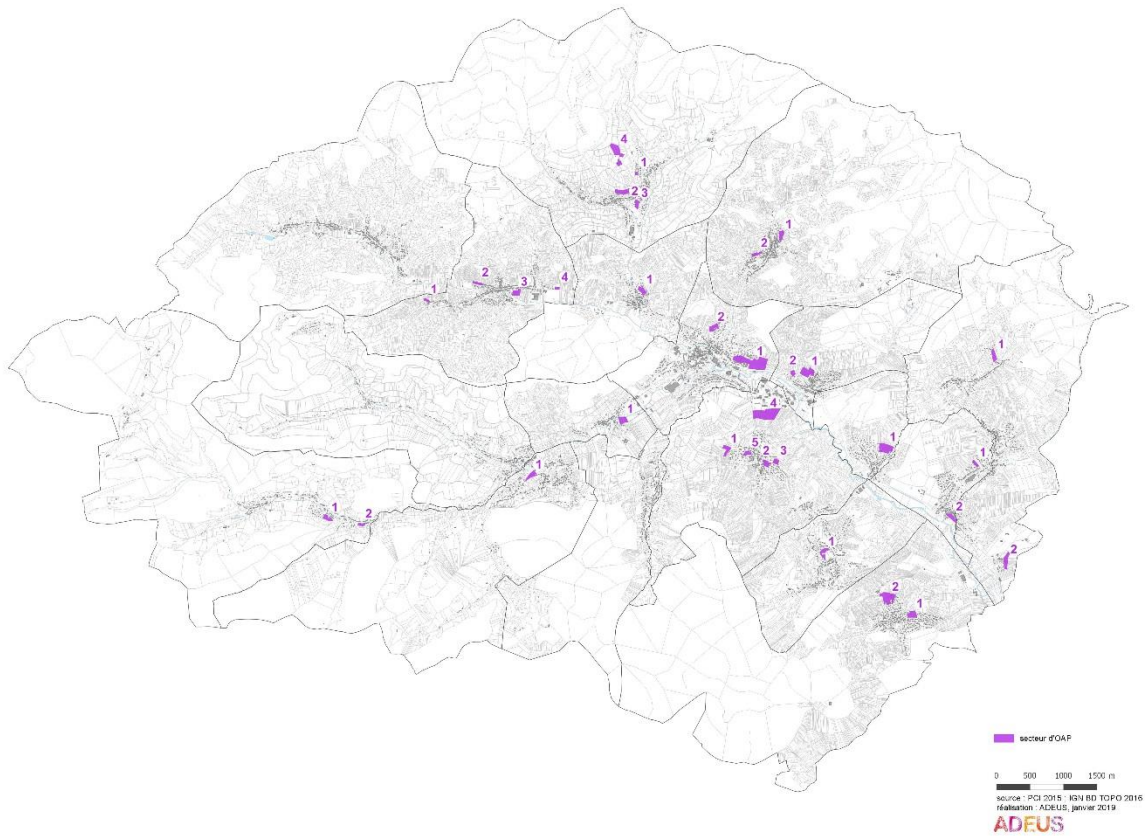


---

**PARTIE III : EXPLICATIONS DES CHOIX DES  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

---

Carte n°17 : Les OAP « sectorielles »





## PREAMBULE

---

33 Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles » couvrent le territoire de la Communauté de communes de la Vallée de Villé. Cela représente environ 42 ha.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et permettent, en complémentarité avec le règlement écrit, de mettre en œuvre ses orientations. Elles sont la déclinaison des principes du PADD sur les sites de développement et d'urbanisation future (pour chaque zone d'urbanisation future IAU une OAP sectorielle) et sur des typologies bâties précises (OAP thématique « patrimoine »).

Le PLUi de la communauté de communes de la vallée de Villé comprend deux types d'OAP :

- **Les OAP « sectorielles »**, qui s'appliquent aux secteurs / quartiers voués au développement urbain, notamment les zones d'urbanisation future ;
- **Une OAP « thématique »**, qui porte sur la protection du patrimoine « OAP Patrimoine », qui vise notamment à la préservation de typologies remarquables sur le plan historique et sur le plan architectural.

Les OAP « sectorielles » définissent des dispositions d'aménagement et de programmation portant sur différents champs de l'urbanisme (habitat, déplacements, environnement, etc.) qui sont opposables au tiers dans un lien de compatibilité.

Ces dispositions sont principalement motivées par les raisons suivantes :

- Elles spatialisent des principes d'aménagement qui favorisent le développement cohérent et qualitatif d'un secteur, au regard des orientations du PADD. Elles permettent à la collectivité d'anticiper sur le développement futur des sites voués au développement urbain dans une logique de prise en compte de la topographie/géographie des lieux et de l'intérêt général (connexion avec le tissu urbain existant, ...).
- Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels les nouvelles constructions viendront s'insérer.
- Elles garantissent une optimisation foncière, en fonction du contexte urbain et villageois.

Ces dispositions recouvrent différentes thématiques détaillées ci-après.

NB : Bien que classée en zone agricole, l'Unité Touristique Nouvelle de Breitenbach (Espace Nature) possède une OAP « sectorielle » de manière à encadrer le développement de cet espace touristique et de loisirs.

## **A. LES OAP SECTORIELLES**

### **I. DELIMITATION DES OAP**

Les OAP dites « sectorielles » concernent principalement les zones à urbaniser (zones AU). Ces zones permettent de satisfaire au besoin en foncier nécessaire pour répondre aux objectifs démographiques du PADD, et ce en complément du foncier mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine.

Les zones IAU, qui constituent des secteurs prioritaires d'urbanisation à court/moyen terme en extension de l'enveloppe urbaine ou en cœurs d'îlot, sont toutes couvertes par une OAP. Leurs principes de délimitation, surfaces et objectifs sont justifiés dans les explications des choix du règlement, partie « les zones à urbaniser ».

Chacune des zones a fait l'objet d'une étude naturaliste menée du printemps à l'été 2016. Ce qui a permis de redéfinir le cas échéant le périmètre pour éviter les parties trop humides, les parties trop pentues, ... (cf. l'évaluation environnementale du PLUi qui analyse chaque zone d'urbanisation future). Afin de limiter au maximum l'impact des zones d'urbanisation future sur leur environnement, le PLUi s'est inscrit tout au long de son élaboration dans une démarche d'évitement. De nombreuses zones de développement initialement prévues ont ainsi été reclassées en zones agricoles ou naturelles. D'autres ont été réduites dans leur périmètre.

### **II. PROGRAMMATION ET PHASAGE**

#### **1. Programmation**

Lors de l'élaboration du PLUi, les intentions d'aménagement sur un site sont encore au stade d'ébauche. Si les grandes lignes programmatiques sont énoncées à travers les OAP, elles seront approfondies lors du processus du projet entre la collectivité et les porteurs de projet.

#### **2. Phasage**

Certaines OAP établissent un phasage du développement urbain, en particulier lorsqu'il s'agit de secteurs aux superficies conséquentes. Cette disposition permet d'organiser l'urbanisation de manière progressive dans le temps, tout en garantissant une continuité des aménagements et des accès aux terrains des tranches suivantes. Une urbanisation progressive permet à la fois de répondre aux besoins de renouvellement de la population à court/moyen terme, tout en « lissant » cette croissance démographique à l'échelle d'un quartier ou d'une commune et facilite aussi l'absorption des nouveaux logements sur le marché immobilier local.

Les plus petites zones (celles de moins de 0,50 ha) s'urbaniseront d'un seul tenant.

Les zones de plus de 0,50 ha pourront s'urbaniser par tranche de 0,30 ha minimum pour garder une cohérence des aménagements dans le temps (et ce, même si un phasage est donné dans l'OAP « sectorielle »).

Ces superficies minimales permettent aussi de prendre en compte correctement les attentes des OAP pouvant être affectées à ces zones d'urbanisation future, notamment en termes d'organisation spatiale.

Par exemple, l'urbanisation d'une première tranche portant sur une partie de zone est à même de garantir temporairement un bon fonctionnement urbain, notamment en termes de bouclages viaires. Cela dépend notamment d'une surface minimale requise mais aussi de la configuration de la zone et de sa localisation (découpage de son périmètre, points d'accès possibles etc.). Dans ce cas, le PLUi a ouvert la possibilité d'urbaniser la zone en plusieurs temps, via différentes opérations d'aménagement d'ensemble.

L'objectif à travers ces seuils minimum est également d'offrir des solutions viables qui accélèrent la réalisation des zones, pour répondre aux besoins du territoire. Par exemple, une zone de taille importante composée d'une multitude de petites parcelles avec un découpage très morcelé sera plus difficile à mettre en œuvre rapidement et sur la totalité de sa surface. Dans un tel contexte, fixer un seuil minimum élevé risque fortement de compromettre son urbanisation, et donc la mise en œuvre des objectifs liés au PADD. Pour limiter ce risque, les seuils minimum plus faibles sont fixés dans ce cas de figure. Inversement, pour des zones de petite taille et/ou avec un nombre de parcelles limité, l'urbanisation de la totalité de la zone est requise.

### **III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION**

Bien que la plupart des OAP suivent une trame commune, leur niveau de caractérisation et la précision avec laquelle elles sont spatialisées peuvent varier d'un secteur à l'autre. Cela se justifie notamment par rapport au niveau d'avancement des réflexions pour chacun des projets au moment de l'élaboration du PLU, aux enjeux plus ou moins forts de chacune des zones, notamment au niveau environnemental, et à leur échelle.

#### **1. Insertion paysagère et architecturale**

##### **◆ Paysage**

Afin de préserver l'attractivité de la vallée de Villé, le PADD souligne l'importance de la préservation du paysage urbain et montagnard qui contribue fortement à l'identité du territoire.

Les OAP déclinent, à travers chaque site d'urbanisation future, les mesures qui permettent de tendre vers cette ambition partagée et globale. Elles s'attachent en premier lieu à souligner les structures et aménités paysagères existantes sur chaque site et à en tirer profit au bénéfice de l'aménagement futur. Ainsi la présence de vues lointaines, d'un cours d'eau, d'une coulée verte, d'une lisière forestière, d'un élément de petit patrimoine,... sont autant de qualités prises en compte dans la composition urbaine esquissée dans les orientations d'aménagement.

Les OAP prennent aussi en compte l'impact qu'aura le site à urbaniser dans le grand paysage et proposent des mesures pour intégrer au mieux la future urbanisation.

Pour favoriser l'intégration dans le paysage, les OAP tablent notamment sur les dispositions suivantes :

- reconduction du tissu urbain dominant (respect des implantations dominantes et de l'orientation du faitage grâce au parcellaire en lanière reconduit,...),
- traitement du bâti proprement dit (toitures pentues à proximité des centres anciens et en cas de visibilité dans le grand paysage, hauteurs différenciée en bas et en haut de pente, ...),
- profils du site dans le cas de l'entrée de ville de Villé, bâti à construire dans la pente,
- traitement végétalisé des lisières forestières ou agricoles, ayant pour objectif d'atténuer cet impact visuel et d'assurer une transition paysagère progressive
- végétalisation : arbres d'alignement le long de voiries, espaces végétalisés en fonds de parcelles, toitures terrasses végétalisées dans le cas de toitures terrasses, ...
- cônes de vue à préserver.

#### ◆ Formes urbaines et architecture

L'architecture et les formes urbaines ont un impact important sur l'attractivité d'un territoire, tant en termes d'image et de paysage que de réponse à des besoins et attentes. Pour mettre en œuvre les objectifs du SCoT de Sélestat et du PADD du PLUi, les OAP préconisent la mixité des formes d'habitat afin d'obtenir à terme une offre diversifiée de logements pour une population plurielle.

La qualité architecturale est aussi préconisée dans les OAP, notamment celle des équipements publics pour lesquels les collectivités disposent de moyens pour atteindre cet objectif, mais aussi pour les bâtiments d'activité. Le traitement des façades donnant sur les voiries devra être soigné, comme à l'entrée de ville de Villé.

Une exigence particulière est formulée sur l'orientation et l'ensoleillement des logements grâce notamment à l'orientation du parcellaire proposé. La protection du bâti ancien représentatif de la vallée participe aussi de cet objectif qualitatif (voir « OAP Patrimoine »).

## 2. Desserte et organisation viaire

#### ◆ Voiries

Les secteurs d'urbanisation future comportent, au travers des OAP, des indications relatives à la trame viaire projetée, conçue en cohérence avec la trame viaire existante.

Dans la mesure du possible, les orientations concernant les voiries projetées répondent à plusieurs enjeux et poursuivent plusieurs objectifs :

- intégration paysagère, s'inscrivant prioritairement sur les traces des chemins préexistants et lignes paysagères (respect de la structure paysagère : courbes de niveau, haies,...),
- dimensionnement et forme des îlots : de façon à ce que les îlots dessinés par les nouvelles voies soient de taille compatible avec les opérations pressenties, dans un souci de d'optimisation du foncier consommé. Des indications sont données quant à l'accessibilité des parcelles à partir de la voirie.
- participation à un maillage du territoire tous modes, notamment piétons-cycles,
- desserte des secteurs d'urbanisation future selon une accessibilité par plusieurs points d'accès (éviter les impasses) dans un souci de bouclage des voiries systématique et anticipation d'éventuelles extensions dans le schéma d'aménagement,
- prise en compte des coûts de viabilisation et économie de foncier par la limitation, le plus possible, du linéaire de voirie. Cela conduit à produire un parcellaire non standardisé, notamment en lanière (meilleur rapport entre linéaire de voirie / surface parcellaire desservie). Ceci peut également faciliter le remodelage du parcellaire pour mener à bien l'opération d'aménagement.
- traitement de certaines voiries en « zone de rencontre » de façon à permettre plusieurs usages sur la voirie (déplacements tous modes mais aussi appropriation éventuelle par les piétons),
- meilleure lisibilité du réseau viaire pour les usagers.

De plus, certaines OAP donnent des indications quant à la localisation préférentielle des aires de stationnement, notamment publiques dans les zones d'équipements futures.

#### ◆ Cheminements modes actifs

Le PLUi, à travers le PADD, affirme toute l'importance qu'il y a à offrir une offre de mobilité alternative à la voiture particulière sur le territoire de la vallée de Villé, particulièrement pour des déplacements de proximité (accès aux équipements, aux commerces, au cœur de village, aux espaces de récréation,...) dans un territoire à fort relief où les raccourcis piétons peuvent s'avérer gagnants par rapport à l'usage de la voiture. La volonté de raccordement exprimée traduit les objectifs du PADD, notamment en matière d'amélioration de l'accessibilité interne des communes et de développement des modes doux.

Cet objectif se traduit par une démultiplication de l'offre de cheminements piétons / cycles qui permettent les mobilités actives, ce que les OAP s'attachent à dessiner sur chaque site.

Ainsi et afin d'être les plus efficaces possibles, les chemins modes actifs proposés dans les OAP sont guidés par les principes suivants :

- connexion du réseau local au réseau de cheminements de rang supérieur de type de chemins agricoles et forestiers, sentiers de randonnées, itinéraires / pistes cyclables existantes,...
- continuité des cheminements : tout cheminement nouveau est raccordé au réseau de cheminements existant,
- lisibilité du tracé : de préférence le long des éléments structurants du paysage tels les lisières forestières, les cours d'eau, les courbes de niveau,... et dans le respect de l'existant (tracés des chemins agricoles, structure viaire et parcellaire préexistante, ...).

#### ◆ Espaces publics

Toute urbanisation nouvelle appelle la réalisation d'espaces publics afin de favoriser le « vivre ensemble » et la cohésion sociale, et afin de répondre aux besoins de la population. Les OAP du présent PLUi intègrent des propositions de petits espaces publics à l'échelle des opérations d'urbanisation, souvent modestes, mais qui doivent permettre aux habitants de s'approprier l'espace public, d'y faire une pause, tout en bénéficiant de petits éléments de mobilier urbain (comme par exemple un banc, une fontaine, un plan du village, ...). Ces différents espaces publics constituent autant d'espaces participant à l'animation des futurs quartiers et à la création de lieux de convivialité pour les habitants. Ces espaces publics peuvent prendre la forme de placettes, de terre-plein accompagnant une rue ou une noue, de trottoirs élargis, d'aires de retournement voitures aménagés pour que le piéton puisse aussi y trouver un intérêt.

### 3. Mesures d'intégration environnementale

Tout au long de son élaboration, le PLUi a tenu compte de la question environnementale. Comment réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement ? Comment éviter les risques sur les personnes et les biens ? Les OAP, en tant que déclinaison des objectifs du PADD sur les sites d'urbanisation future, traduisent ces préoccupations. Elles tiennent compte des composantes environnementales que sont les continuités écologiques, les zones humides, les espaces naturels, la gestion des eaux pluviales, les aléas inondation, ... Outre leur rôle dans la qualité du cadre de vie, ces éléments participent aussi et surtout au fonctionnement écologique et hydrographique du territoire, à différentes échelles.

◆ **Orientations concernant la végétalisation**

Outre les grandes continuités écologiques et espaces naturels qui s'imposent aux OAP (cf. Etat Initial de l'Environnement du PLUi), les OAP comprennent des dispositions de moindre échelle, plus pragmatiques qui s'imposent aux porteurs de projets.

Ces dispositions sont autant des mesures à l'échelle « micro » qui contribue à consolider le projet environnemental de la vallée de Villé dans son ensemble. Les OAP définissent plusieurs principes d'aménagement visant à préserver et/ou à créer des espaces végétalisés au sein des nouvelles opérations, et faciliter l'intégration de ces dernières dans le paysage environnant. Ces différents espaces verts et trames végétales constituent autant d'espaces de respiration permettant de limiter les ressentis négatifs de certains habitants liés à la densité bâtie. Loin d'être un gaspillage de foncier, ces espaces verts représentent donc une opportunité d'optimiser l'usage du foncier bâti, tout en facilitant l'acceptation sociale d'une densité plus importante.

Le choix de passer par l'orientation d'aménagement plutôt que par un zonage de protection classique de type zone N se justifie par l'opportunité offerte par ce biais d'associer l'aménagement futur à la réflexion voire à la gestion et à la préservation de ce milieu, et de disposer de leviers en ce sens dès l'amont de la phase aménagement. Cette idée de permettre la gestion à l'aval du PLUi s'inscrit dans la meilleure prise en compte de la « nature en ville » et dans la nécessité de prolonger les outils de planification urbaine en envisageant l'ensemble du processus d'aménagement dès le stade du PLUi. Un zonage strict aurait plus difficilement permis d'associer l'aménageur et les occupants futurs au destin et à la gestion ultérieure de ces espaces interstitiels, en rejetant à l'extérieur de la zone d'urbanisation future les enjeux environnementaux dont la prise en compte dans le temps dépend pourtant fortement des aménagements réalisés.

Les OAP comprennent les dispositions suivantes :

- préservation (ou reconstitution) de végétaux existants majeurs (boisements, bosquets, arbres à grand développement, ripisylves, arbres fruitiers, haies,...),
- au droit des forêts, préservation ou constitution d'une lisière forestière,
- réservation de sols perméables favorables à la végétation, particulièrement en fond de parcelle,
- conservation / reconstitution des pelouses sèches,
- plantation d'essences locales favorables à la biodiversité
- clôtures poreuses permettant la mobilité de la petite faune.

◆ **Orientations concernant la gestion des eaux pluviales**

Dans ce territoire de moyenne montagne où, aussi bien le relief que le réseau hydrographique, sont très prégnants, la gestion des eaux pluviales est un enjeu majeur. Les OAP comprennent les orientations suivantes :

- limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser la porosité du sol des parcelles,
- rétention / infiltration des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour lutter contre les coulées d'eau boueuses (bassins d'orage, noues de drainage surtout en pied de pente, toitures végétalisées, ...).

## **B. L'OAP THEMATIQUE : OAP PATRIMOINE**

Au sein du PLUi, l'OAP « Patrimoine » est l'outil qui a été choisi, en complémentarité du règlement écrit (zone UA), pour préserver et protéger le patrimoine vernaculaire le plus intéressant du territoire de la vallée de Villé. Cet outil a été jugé comme étant plus adapté pour traduire des intentions de « bien faire » que le règlement écrit plus rigide.

L'OAP « Patrimoine » met en œuvre les objectifs du PADD :

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

Permettre l'accompagnement des propriétaires privés dans leur démarche et choix architecturaux, notamment pour les fermes vosgiennes et les maisons à pans de bois.

Accompagner la transition énergétique pour mieux faire face aux changements climatiques.»

L'OAP « Patrimoine » prend en considération les deux typologies bâties de la vallée de Villé considérées comme ayant la plus grande valeur du point de vue de l'identité, du paysage et de l'architecture du territoire, c'est-à-dire :

- la ferme vosgienne, présente dans l'ensemble de la vallée, qui témoigne de l'identité et du caractère rural et montagnard de la vallée.
- la maison à pans de bois qui, bien que présente dans peu de communes, participe à une identité plus large, celle de l'identité régionale alsacienne.

### **I. METHODOLOGIE**

#### **1. Utilisation de l'Inventaire général du patrimoine culturel dans l'OAP « Patrimoine »**

Pour cibler géographiquement le bâti concerné par cette OAP thématique, l'Inventaire général du Patrimoine Culturel de la DRAC (appelé également Inventaire Régional) a été utilisé.

Des cartes communes par commune sont situées en annexe du diagnostic du PLUi. Il s'agit de s'en servir pour le repérage des bâtiments qui présentent une valeur patrimoniale, à titre informatif et d'alerte.

Ce repérage de bâtiments sensibles doit servir d'aide pour les pétitionnaires et pour les instructeurs de permis de construire ou de démolir qui peuvent ainsi savoir si le bâtiment sur lequel porte le projet relève du patrimoine et quelle est son niveau de valeur.

En fonction de la description du bâti issue du dossier de déclaration de travaux ou permis de construire/démolir, il sera aisé, aussi bien pour les porteurs de projet que pour le service instructeur, de savoir de quelle catégorie il relève (ferme vosgienne, maison à pans de bois)<sup>1</sup>.

#### **2. Avantages de l'Inventaire général du patrimoine culturel**

L'inventaire régional a l'avantage d'être homogène et exhaustif à la parcelle et au bâti sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes et relativement récent (campagne d'investigation réalisée à partir de 1999).

La méthode utilisée est scientifique et normalisée, reposant sur des critères et thésaurus nationaux (approche historique avec consultation d'archives et enquête terrain).

---

<sup>1</sup> Rappel : l'avis de l'ABF est requis pour tout projet modifiant l'aspect extérieur d'un immeuble sur tout le territoire de la Communauté de Communes inclus dans le périmètre du Site Inscrit du massif des Vosges (avis simple) et dans les périmètres de monuments historiques (avis conforme).




L'inventaire est précis : il peut concerner des parties de bâtiment ou des éléments architecturaux. Il ne s'intéresse qu'au bâti (absence de relevé sur les éléments végétaux).

### 3. Niveaux hiérarchiques du patrimoine selon l'Inventaire général du patrimoine culturel

Le patrimoine identifié et localisé est hiérarchisé selon 3 classes :

- **Le bâti classé ou inscrit** : les édifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques exceptionnels. Ils génèrent des périmètres de protection (autour de ces monuments historiques) surveillés par les ABF (non concernés par cette OAP Patrimoine).
- **Le bâti sélectionné ou étudié** : les édifices de l'Inventaire d'une grande qualité et présentant un intérêt majeur, bien qu'ils ne soient ni inscrits, ni classés.
- **Le bâti repéré non sélectionné** : les édifices repérés dans l'Inventaire plus modestes quant à leurs qualités architecturales mais présentant néanmoins un certain intérêt patrimonial.

*Légende des cartes commune par commune*

|   |                             |
|---|-----------------------------|
|  | Bâti classé ou inscrit      |
|  | Bâti sélectionné ou étudié  |
|  | Bâti repéré non sélectionné |

## II. CONTENU DE L'OAP « PATRIMOINE »

L'OAP a comme objet de protéger plus spécifiquement ce patrimoine en encadrant de façon plus ou moins précise les modifications admissibles et travaux qui peuvent être entrepris sur ce type de bâti, notamment dans un contexte de transition énergétique.

En cas de rénovation, l'intérêt des OAP est multiple. Elles prennent en compte :

- les caractéristiques spécifiques du bâti et des proches abords,
- les économies d'énergie réalisables dans le patrimoine ancien,
- les nouveaux modes de vie (luminosité, confort, ...)

L'OAP « patrimoine » donne des orientations sur les points suivants :

- la modification des volumes (ce qui peut relever de l'implantation, de l'extension, de la surélévation),
- la réfection et la modification de façade (murs, ouvertures, menuiseries, couleurs/teintes),
- la réfection et la modification de toiture (orientations des faîtes, formes du toit, couvertures, insertion des dispositifs d'énergie renouvelables),
- la réfection et la modification des abords et clôtures,
- les éléments de modénature et détails architecturaux pour les maisons à pans de bois.