

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département du Haut Rhin
Vallée de Saint-Amarin



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX

Version approuvée du 14/03/19

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
approuvé par délibération du Conseil
Communautaire du 14 mars 2019



Le Président

François TACQUARD

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION GENERALE.....	6
2. DU POS INTERCOMMUNAL A LA DEMARCHE DE PLUi	8
A. MODIFICATIONS SUCCESSIVE DU POS DE 1999 A AUJOURD'HUI	9
a. MISES A JOUR	9
b. MODIFICATIONS ET REVISIONS	9
c. MISES EN COMPATIBILITE	10
B. DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi DE LA VALLEE DE SAINT-AMARIN.....	11
a. PROCEDURE DE REVISION DU POSI AU PLUi	11
b. MODALITES DE CONCERTATION.....	12
3. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD	14
A. AXE 1 : ANCRER ET VALORISER LA VALLEE DANS SON ESPACE REGIONAL	16
a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE	16
b. LES OBJECTIFS DU PADD.....	19
c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	20
B. AXE 2 : GARDER UNE POPULATION SUFFISANTE PAR UNE VISION GLOBALE DE L'HABITAT	23
a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE	23
b. LES OBJECTIFS DU PADD.....	23
c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	24
C. AXE 3 : CONFORTER ET AMELIORER LES SERVICES SOLIDAIRES ET ECOLOGIQUES A LA POPULATION.....	26
a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE	26
b. LES OBJECTIFS DU PADD.....	27
c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	28
D. AXE 4 : FORTIFIER LES ACTIVITES ET L'EMPLOI.....	30
a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE	30
b. LES OBJECTIFS DU PADD.....	31
c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	32
E. AXE 5 : PROTEGER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	34
a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE	34
b. LES OBJECTIFS DU PADD.....	36
c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	37
4. DU PADD AUX OUTILS REGLEMENTAIRES	40
A. CADRAGE DES OUTILS REGLEMENTAIRES.....	41
a. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	41
b. LE REGLEMENT.....	46
c. LES ANNEXES.....	50
B. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE QUALITE URBAINE ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	52

a.	UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE QUALITE URBAINE ET DE MODERATION DES CONSOMMATIONS ENTRE LE POSI ET LE PLUI	52
b.	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE RESIDENTIELLE	63
c.	BILAN GLOBAL DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DES SURFACES A VOCATION D'HABITAT SUR LE TERRITOIRE :	73
d.	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DEMODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE « ACTIVITES ECONOMIQUES »	75
e.	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE TOURISTIQUE	77
C.	TRADUCTION DU PROJET TERRITORIAL PAR LE ZONAGE	79
a.	LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES (N et A).....	80
b.	LES ZONES URBAINES (U)	83
c.	LES ZONES A URBANISER (AU).....	87
5.	ARTICULATION DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS CADRES	89
A.	LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES ENCADRANT L'ELABORATION DU PLUI.....	90
a.	LOI « SRU » ET LOI « ENL »	90
b.	LOIS « GRENELLE » I ET II.....	90
c.	LOI « ALUR »	91
d.	LOI « MACRON »	91
e.	LOI MONTAGNE.....	91
f.	ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME – OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE	93
g.	LOI SUR LA COMPATIBILITE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME	96
B.	ARTICULATION AVEC LE SCOT.....	97
a.	ORIENTATION 1 : ASSURER UN MAILLAGE TERRITORIAL COHERENT DES VALLEES A LA PLAINE.....	97
b.	ORIENTATION 2 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES LOCALES	98
c.	ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA PROXIMITE DES USAGES ET AMELIORER LE CADRE DE VIE	98
d.	ORIENTATION 4 : REpondre AUX BESOINS D'ACCUEIL ET FAVORISER UN URBANISME A LA FOIS SOBRE EN ENERGIE ET DE QUALITE	99
e.	ORIENTATION 5 : MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE ET ANTICIPATRICE SUR LES QUESTIONS DE RESSOURCES ET DE RISQUES	100
C.	ARTICULATION AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DU BALLON DES VOSGES.....	101
D.	PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES.....	103
E.	PLAN DE PREVENTION DU BRUIT	114
6.	ANNEXES : TERRAINS VIABILISES ET NON VIABILISES	115

1. INTRODUCTION GENERALE

-

Définition du Rapport de Présentation¹ :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos; des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Cette partie du rapport de présentation est consacrée à la justification des choix effectués pour répondre aux besoins de révision du POSi en PLUi et l'établissement du PADD, des OAP et des éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic. Tous les éléments constitutifs du PLUi s'entrecroisent pour forger le projet territorial de la Communauté de Communes.

Le diagnostic a mis en évidence, tous domaines confondus, les caractéristiques du territoire de la vallée de Saint-Amarin, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD puis les OAP et enfin la transcription réglementaire (zonage et règlement écrit) ont été élaborés dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité du territoire et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins des communes et de tous les habitants.

¹ Art. L123-1-2 et R123-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur antérieurement à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

2. DU POS INTERCOMMUNAL A LA DEMARCHE DE PLUi

A. MODIFICATIONS SUCCESSIVE DU POS DE 1999 A AUJOURD'HUI

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) intercommunal a été approuvé par le Conseil du District le 6 mai 1999. A ce jour, le document a connu de nombreuses adaptations successives.

a. MISES A JOUR

Procédure	Localisation	Date d'approbation
Mise à jour	SUP Fellingring	17/08/2011
Mise à jour	SUP Moosch	18/05/2011

b. MODIFICATIONS ET REVISIONS

Procédure	Localisation	Modification	Date d'approbation
Révision POS en PLU	CCVSA		
Modification	Husseren-Wesserling Fellingring	Création des zones UEa1 (sud-est du site du parc) et UEa2 (nord-ouest du site du parc) Suppression de la zone UE du Parc de Wesserling et intégration à la zone UF "château" Précision zone UF (polygone d'implantation préférentielle des projets de construction) Création d'une zone Naf1 localisé sur la frange nord de l'actuelle zone Naf Extension de la zone UCb Camping (NA initialement) et transformation d'un terrain au nord-ouest du camping en zone UC2 (UCb initialement).	20/06/2011
Modification	Saint-Amarin	Transfert d'une surface commerciale du centre de l'agglomération vers la zone d'activité dans un bâtiment existant. Création d'une zone Uef en remplacement de la zone UE existante.	28/01/2009
Révision simplifiée	Fellingring	Construction d'un centre d'entretien et d'intervention. Classement du terrain en zones UC3c et Ncb (partiellement inondable) en zone UC3c1 suite à la modification du PPRi en 2003. La création de la zone UC3c1 entraîne la création de règle spécifique à cette zone dans le règlement de la zone UC.	24/06/2008
Révision simplifiée	Markstein Fellingring Oderen Ranspach	Installation d'un télésiège : Extension de la zone NDf au détriment des zones NDb et NDc1, Bâtiment d'accueil pour le ski de fond : Création d'une zone UCc1 au détriment de la zone NDc1 Extension ER 12 Création ER 15 (Fellingring) Création ER 9 (Oderen) Création de la zone UCc1 au règlement, Modification mineure règlement zone ND.	21/12/2005
Modification	12 communes	Détail ci-dessous.	29/06/2005
Modification	Mitzach	Extension de la zone UC2 d'un terrain en zone Ncb de 50 ares (entrée Nord du village)	22/02/2001

• Détails de la modification du 29/06/2005

Fellingering :

- Suppression ER 9 et 13

Geishouse :

- Classement d'un terrain (UA) humide de 15 ares en zone NDa
- Classement en zone NDb d'un terrain, situé en zone NDc ("Auf der Hoehe", construction d'un abri de chasse)
- Réduction ER 3

Kruth :

- Classement en zone NDb d'un terrain de 4 ha situé en zone NDc ("Obere Duntleh")
- Création d'un ER en vue de l'aménagement d'une aire de stationnement
- Classement en "espace à planter" une partie de la zone UCc

Malmerspach :

- Extension de la zone UD1 ("quartier des villas")

Mitzach :

- Création d'un ER pour desservir la zone NA "Missmatten"

Mollau :

- Classement en zone UC une partie de la zone UD desservie par le réseau d'assainissement
- Classement en zone NAa2 de la zone NA "Sil"
- Suppression ER pour la création d'une aire de jeu

Moosch :

- Classement en zone UC3 d'une partie de la zone NAa3 "Cimetière militaire"
- Création ER pour l'agrandissement du cimetière

Oderen :

- Suppression des ER 1 et 7
- Classement en zone UC2 des secteurs NAa2 "Hensbach" et "Sutterley" après viabilisation des zones
- Extension de la zone UEd "Aérotech"
- Classement en zone NAa2 de la zone NA "Weiberwittfeld" et déplacement ER2
- Classement en zone UC2 une partie de la zone UE

Ranspach :

- Extension ER 4 et 6
- Modification ER 3
- Création zone NAF pour la dépollution les anciens dépôts et bassins d'infiltration de l'ancienne manufacture d'impressions de Wesserling

Storckensohn :

- Classement en zone NAa2 d'un terrain en zone UC2 ("Blumfeld")

Urbès :

- Suppression ER 2
- Extension de la zone UA et réduction de la zone UE

Wildenstein :

- Classement en zone NDc de deux zones NA ("Stihl" et "Rain")
- Classement en zone UCd d'une partie de la zone UD1 "Hasenloch"
- Modification du tracé du réseau de "sentier piétonnier à conserver ou à créer"

+ Modifications mineures du règlement

c. MISES EN COMPATIBILITE

Procédure	Localisation		Date d'approbation
Mise en compatibilité	Rail luge Fellingering	Extension de la zone NDf1 (NDc1 initialement), modification du règlement pour autoriser le type de construction.	27/03/2013
Mise en compatibilité	Déviation RN66 Willer/Thur, Bitschwiller	Création d'un emplacement réservé.	21/07/2007
Mise en compatibilité	DUP Tram Train	Projet de tram train sur les communes de Moosch, Fellingering, Malmerspach et Ranspach avec mise en place d'un emplacement réservé.	11/10/2004

B. DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI DE LA VALLEE DE SAINT-AMARIN

a. PROCEDURE DE REVISION DU POSI AU PLUI

La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi du 2 juillet 2003, a remplacé les POS par les PLU. Ce nouvel outil d'urbanisme se caractérise par l'élaboration d'un document de prospective, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui complète l'architecture antérieure composée d'un rapport de présentation et d'un règlement. De plus, le PLU a vocation à orienter davantage vers un urbanisme de projet avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'avoir une vision globale des futurs sites à aménager.

Aujourd'hui, l'évolution de la loi² permet de faire muter les documents d'urbanisme vers une politique urbaine plus sobre, respectueuse de l'environnement et adaptée aux territoires en permettant de créer des outils réglementaires en cohérence avec les projets de l'intercommunalité à différentes échelles du territoire.

Le POS intercommunal est en l'état un outil caduc, insuffisant pour répondre à la réalité économique et sociale du territoire. Il ne retranscrit pas les besoins réels en termes d'habitat et de maîtrise globale de l'espace.

En prescrivant la révision du POS en PLU le 22 septembre 2009, la Communauté de Communes a souhaité faire évoluer le POS adopté le 06 mai 1999 notamment pour :

- répondre à la réalité économique et sociale du territoire,
- répondre aux besoins en termes d'habitat et de maîtrise de l'espace,
- préserver le foncier agricole et les espaces naturels de fond de vallée,
- optimiser les secteurs spécifiques tels que les premières pentes des communes,
- préserver la qualité paysagère de la vallée,
- favoriser une vision d'ensemble de l'aménagement du territoire,
- mener une réflexion globale de l'aménagement et de la réhabilitation de certains secteurs pour garantir une cohésion architecturale et paysagère, conserver et protéger les spécificités des quartiers patrimoniaux, en vue de retrouver les structures paysagères et architecturales traditionnelles,
- développer l'aspect touristique en proposant une offre de qualité en termes d'hébergement avec les exigences du marché, sur des emplacements pittoresques.

Le PLUi est considéré comme un document d'urbanisme « Pré-ALUR » et prendra en compte les articles de loi antérieurs à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové comme indiqué dans l'article L174-3 du présent Code de l'Urbanisme. Lors de sa prochaine révision, le PLUi sera actualisé.

² Lois Grenelle I et II, loi ALUR, loi Macron (cf. partie 6 de la justification des choix)

b. MODALITES DE CONCERTATION

- **La gouvernance intercommunale**

La mission d'élaboration du PLUi est passée par plusieurs phases :

- 2009 : mandatement du bureau d'études RED
- 2012 : prise en charge de la mission en interne par le service « Aménagement du territoire » de la CCVSA.

Afin que l'élaboration du PLUi puisse être menée en parfaite collaboration entre les élus du territoire, une organisation a été définie pour le suivi et la réalisation du document à l'échelle intercommunale.

Le Vice président en charge des Paysages et de l'Aménagement du Territoire pilote l'élaboration du dossier. Il est chargé de fédérer, d'impulser et d'entretenir une dynamique de projet communautaire tout en facilitant l'implication des élus communaux.

La commission "Paysages et Aménagement du territoire" : composée de conseillers communautaires, elle est en charge du suivi général du projet. Elle est chargée d'organiser et de suivre le déroulement de la procédure, de préparer les décisions qui seront soumises au Bureau puis au Conseil communautaire. Elle est présidée par le Vice Président en charge des Paysages et de l'Aménagement du Territoire.

Le comité de pilotage : c'est l'organe chargé du suivi de l'élaboration du PLUi. Il participe à la construction du document et valide les étapes clés de son élaboration. Ses membres assurent une relecture des documents et font des propositions. Ils sont également en charge du lien entre la Communauté de communes et les communes. Le comité de pilotage est composé -quelque soit la taille de la commune représentée- de trois représentants par Conseil Municipal dont obligatoirement un délégué communautaire.

Le comité technique : composé des techniciens/représentant du Bureau d'étude, du Vice président et du Président, ce noyau dur a en charge l'élaboration du document et la préparation des éléments à soumettre au Comité de pilotage.

Les groupes de travail thématiques : issus du Comité de pilotage, ils se réunissent à la demande du COPIL, ou selon les besoins dans le cadre d'ateliers thématiques afin de participer à la réflexion et faire émerger des enjeux spécifiques.

Le Conseil communautaire : organe délibérant de l'intercommunalité, il valide de manière réglementaire par délibération, les différentes étapes de la procédure.

Enfin, les élus de chaque commune et leurs services participent à l'élaboration des différentes pièces constitutives du PLUi par le biais de réunions internes aux communes en particulier pour l'établissement du zonage et des OAP.

- La concertation avec la population

Extrait de l'engagement de la procédure de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme du 22 septembre 2009 :

« Afin de concerter pleinement avec les habitants de la Communauté de Communes, il est notamment proposé les modalités de concertation suivantes :

- *Organisation de réunions publiques par commune,*
- *Utilisation du bulletin communautaire et du site Internet comme supports principaux d'information et d'explication,*
- *Mise en place d'une exposition ouverte à l'ensemble des habitants et/ou registre d'observations éventuelles à l'accueil de la Communauté de Communes.*

Cette concertation n'est pas exclusive des concertations légales, qu'elles soient obligatoires (personnes publiques associées ou agréées) ou à la demande de certaines collectivités. En outre, l'élaboration sera menée en collaboration étroite avec chaque Commune membre. »

Ces modalités de concertation ont été modifiées le 8 septembre 2017 car elles s'avéraient inadaptées à l'esprit d'un PLU intercommunal. Ainsi, la collectivité a pris le parti d'organiser des réunions intercommunales afin d'optimiser les conditions de concertation selon les besoins du PLUi. La nouvelle délibération prévoit que *« l'organisation de réunions publiques par commune est remplacée par l'organisation de 3 réunions publiques pour l'ensemble des habitants concernés par le PLUi. Les autres modalités de la concertation prévues par la délibération du 22 septembre 2009 demeurent inchangées. »*.

En plus des réunions publiques, un registre d'observations a été tenu par les services d'urbanisme de la Communauté de Communes. Les documents étaient également consultables sur place pour toute demande de renseignements. Le bulletin communautaire et le site internet ont été des supports ponctuels d'informations.

3. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD

Selon l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme en vigueur avant la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En ce début de 3^{ème} millénaire, le territoire de la communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin (CCVSA) connaît des mutations profondes et des bouleversements sociologiques, économiques et culturels dont la rapidité oblige à une réactivité accrue de la part des forces vives du territoire.

Une fine analyse du territoire a permis d'établir un état des lieux et d'en déterminer la tendance sur diverses thématiques (ancrage territorial, transport, paysages, agriculture, environnement, développement urbain, activités économiques, tourisme, démographie et habitat, services et équipements,...). Le diagnostic territorial et environnemental a permis de déterminer les principaux enjeux et d'en définir des leviers d'action au travers du PADD et des outils réglementaires.

Les objectifs pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme peuvent se décliner en cinq axes :

- Territoire et mobilité : il s'agit d'ancrer et valoriser la vallée dans son espace régional (Axe 1),
- Population et habitat : il s'agit de garder une population suffisante par une vision globale de l'habitat (Axe 2),
- Services à la population : il s'agit de conforter et d'améliorer les services solidaire et écologique à la population (Axe 3),
- Economie et emploi : il s'agit de fortifier les activités et l'emploi (Axe 4),
- Milieux naturels et bâtis : il s'agit de protéger le paysage et le patrimoine (Axe 5).

Le PADD décline chaque axe en diverses actions et précise le souhait de la collectivité. Les outils réglementaires permettent d'appliquer les objectifs dans le cadre du PLUi.

A. AXE 1 : ANCRER ET VALORISER LA VALLEE DANS SON ESPACE REGIONAL

a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE

- Des atouts à valoriser

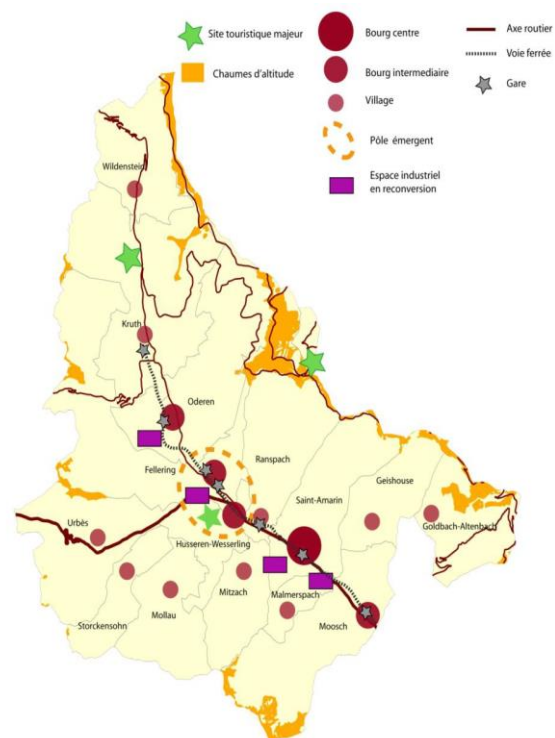
La vallée de Saint-Amarin possède des milieux naturels remarquables et des paysages pittoresques. Ce cadre montagnard naturel à proximité du bassin Mulhousien et du Bénélux crée un espace résidentiel de qualité permettant d'accueillir des familles travaillant en plaine d'Alsace mais souhaitant habiter au grand air. Il lui confère un indéniable atout pour le développement du tourisme de pleine nature, vecteur de développement pour le territoire.

Le niveau élevé de services proposés pour un secteur rural participe à l'attractivité résidentielle du territoire. Médiathèque, piscine, service pour la petite enfance, collège... sont autant d'atouts pour conforter le statut de territoire rural, dynamique et accueillant.

Enfin, la dynamique économique portée par la collectivité, accompagne la reconversion économique de cet ancien pôle industriel textile en attirant notamment des PME innovantes dans le cadre original des anciennes friches industrielles réhabilitées.

Enjeux du territoire et principales polarités

Source : SCoT Thur-Doller, 2012

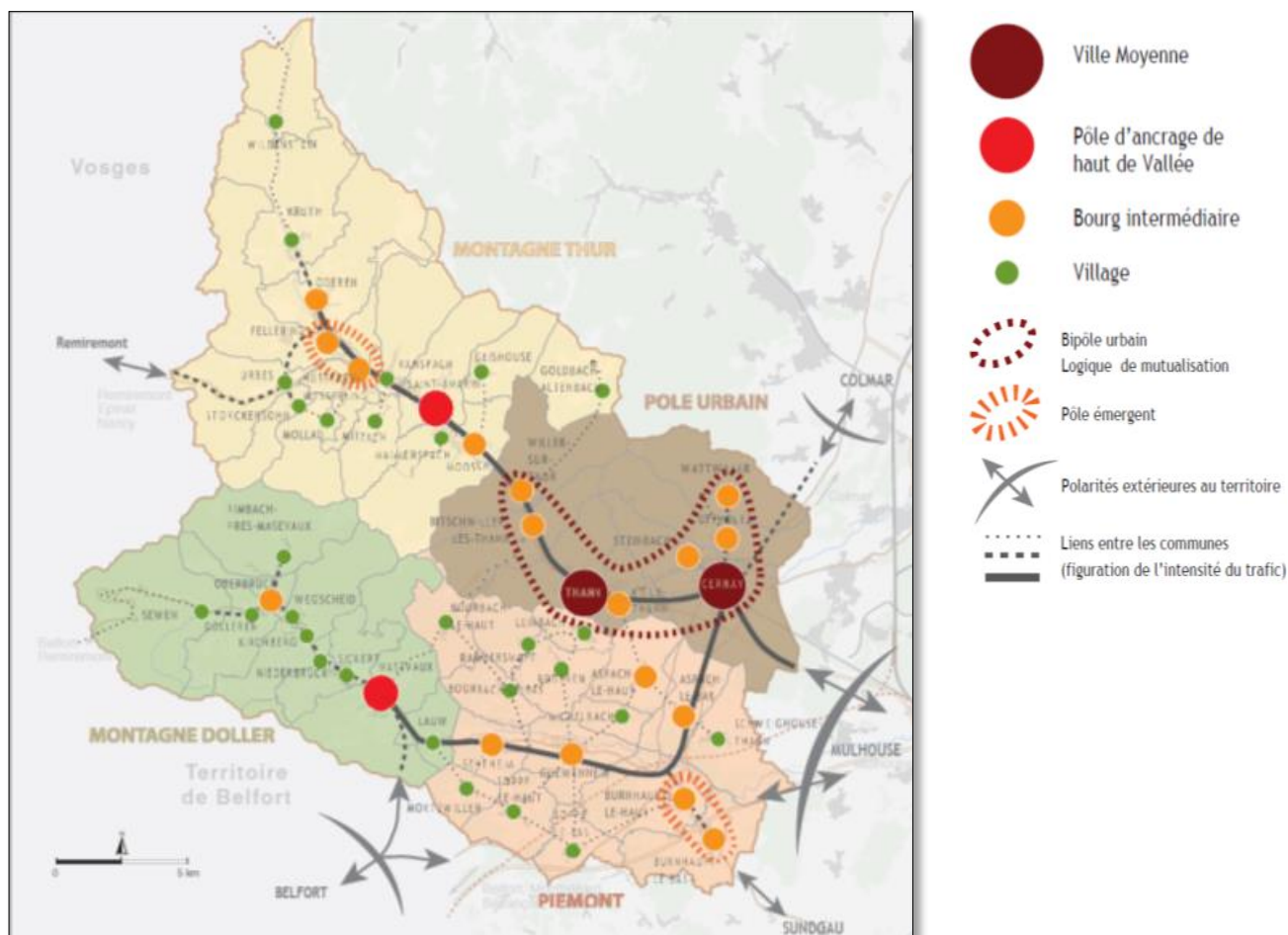


Chaque village au sein de la Communauté de communes joue un rôle spécifique en fonction de sa situation géographique. Ainsi, les villages à proximité de la RN66 et de la voie ferrée voient leur ancrage économique se développer tandis que les villages situés plus en hauteur ont davantage un attrait résidentiel et touristique.

- Une structuration d'équipements, de commerces et de services hiérarchisée par la RN66 et la voie ferrée :

Le PADD reprend les analyses du SCoT Thur Doller en attribuant une hiérarchie organisationnelle pour chaque commune :

Organisation, rayonnement et unités territoriales :



Source : SCoT Thur Doller, 2012

Saint-Amarin est le bourg centre de la Communauté de Communes : il a pour vocation à développer une offre attractive et diversifiée en commerces, en équipements et en services afin de limiter les déplacements vers Thann voire Mulhouse.

Les bourgs intermédiaires définis, Moosch, Husseren-Wesserling, Fellingring et Oderen, ont un rôle de pôle relais dans lesquels des offres de commerces et de services de proximité se développent. La commune de Ranspach, quoiqu'un peu en retrait de la RN66, est un intermédiaire entre ce type de bourg et un village.

Les autres communes, Geishouse, Goldbach-Altenbach, Kruth, Malmerspach, Mitzach, Mollau, Storckensohn, Urbès et Wildenstein conservent leurs fonctions villageoises avec des commerces et des services de proximité (commerces ambulants, épicerie, ...).

- **Le potentiel de développement des friches industrielles :**

Les friches industrielles en reconversion représentent de grandes emprises situées majoritairement le long de la RN66 et de la voie ferrée pour des facilités d'accès, de visibilité et de transport de fret. Ces secteurs sont pour certains composés d'un patrimoine architectural riche. Ils présentent un potentiel de développement et d'innovation qui permettrait de renforcer l'offre en emplois des bourgs existants sans les défaire de leurs équipements, commerces et services. La production en nouveaux logements devra se renforcer davantage dans les communes gravitant autour de ces pôles d'emploi. L'exemple réussi de la reconversion du parc de Wesserling encourage à poursuivre cette dynamique.

- **Des réseaux de transports en capacité limitée**

La morphologie de la Vallée de Saint-Amarin est à la fois un atout car son aspect linéaire simplifie les flux mais aussi une faiblesse car tous ces flux sont concentrés au même endroit. L'axe routier de la RN66 est un accès majeur pour les transports de fret et pour les mobilités pendulaires des résidents de la Vallée vers les pôles d'emploi de Thann-Cernay et Mulhouse.

Un transport routier rapidement saturé :

Transport de marchandises : une réflexion à l'échelle régionale

Le transport de fret routier génère des nuisances non négligeables (cf. Plan de Prévention du Bruit) et nuit à la qualité de vie des riverains habitant au droit de la RN66. Des démarches de déviations ont déjà été engagées sur la commune de Saint-Amarin, ce qui a permis de redonner une certaine tranquillité à son centre et une vie locale plus fournie. D'autres communes comme Moosch, Felling ou Urbès souffrent encore de ce passage incessant. De nouvelles déviations pourraient être engagées sur ces communes mais auraient un impact environnemental désastreux. Une autre alternative consisterait à reporter les transports de fret routiers sur des modes de déplacement ou des itinéraires alternatifs. Ces pistes d'actions dépassent les champs du PLU et sont en cours de réflexion à l'échelle régionale.

Transports pendulaires : améliorer la desserte routière et pérenniser les transports alternatifs

Une majorité d'actifs du territoire travaillent hors du bassin d'emploi de la Communauté de Communes. Cela génère des flux importants aux heures de pointe et des embouteillages de Moosch à Vieux-Thann. De plus, le croisement de la voie ferrée et de la RN66 sur le secteur de Thann augmentent les temps d'arrêts et les embouteillages. Le PLUi doit contribuer à proposer des alternatives à la voiture individuelle en urbanisant préférentiellement à proximité des gares et des arrêts de bus, en créant des aires de covoiturage et en poursuivant le développement des pistes cyclables existantes.

Des transports collectifs à l'efficacité limitée :

Des lignes de transport collectif (TER et autocars) sillonnent la Vallée, elles sont cependant sous-fréquentée par les populations de la Vallée pour accéder aux bassins d'emploi.

Des mobilités douces à usage principalement touristique :

Des réseaux cyclables existants continus et entretenus affichent une vocation principalement touristique. Les différents points d'intérêt (service, emploi, commerce) sont peu ou pas desservis. Le réseau piéton est constitué essentiellement de sentiers pédestres en dehors de l'enveloppe urbaine, tandis que dans l'enveloppe urbaine, la voie ferrée et la RN66 génèrent des difficultés de franchissement.

Les communications numériques pour développer de nouveaux modes de travail :

La Vallée de Saint-Amarin a été pendant longtemps une zone blanche de communications numériques. Aujourd'hui, sa faible connectivité réduit son potentiel d'attractivité économique. Les nouveaux outils numériques à venir (fibre optique, 3G) pourront permettre de réduire les flux routiers en proposant des alternatives telles que le télétravail, l'optimisation des outils logistiques permettant de diminuer les déplacements et en créant la nouvelle économie de demain.

b. LES OBJECTIFS DU PADD

- Jouer les nouveaux atouts de la vallée

Afin de conforter le statut de zone rurale dynamique et de développer l'ancrage territorial, il est impératif de mettre en place diverses actions qui permettraient de :

- Proposer une offre immobilière attractive et moins chère qu'en plaine en maîtrisant mieux le développement urbain et architectural, en adaptant les typologies de logement en fonction de la demande afin d'attirer une plus grande diversité d'habitants et de conforter des services existants de qualité.
- Trouver des solutions de transport adaptées et diversifiées en privilégiant le développement urbain autour des nœuds de communication (gares, arrêts de bus) et en développant des modes alternatifs de déplacements (pistes cyclables, covoiturage).
- Poursuivre la transformation des friches industrielles en hôtels locatifs afin d'attirer de nouvelles entreprises sur des emprises préexistantes et stopper ainsi l'étalement des zones d'activité économiques hors-sol. Cette action aura un impact direct sur la création d'emploi et l'attractivité de la vallée.
- Développer le potentiel touristique des sites et des paysages de montagne en proposant une offre d'hébergements variée et en développant les activités 4 saisons et poursuivre la mise en valeur des sites rayonnant à l'échelle interrégionale.
- Protéger et entretenir la sitologie du territoire en révélant le patrimoine naturel et bâti.

- Définir les meilleures vocations du territoire

Les objectifs de développement s'orientent dans le confortement des caractéristiques propres du territoire en développant la structure villageoise initiale afin de maintenir le cadre de vie des riverains avec un niveau de services satisfaisant. La mobilité interne devra être facilitée au sein de la Communauté de Communes mais également vers les autres pôles attractifs tels que Thann-Cernay.

- Connecter mieux la vallée à son espace régional

Le PADD définit plusieurs objectifs afin d'intégrer davantage le territoire dans le rayonnement du Haut-Rhin. Ces objectifs sont :

- L'amélioration de la desserte routière en réalisant une étude de faisabilité de la déviation de Moosch afin de détourner le trafic de transit du centre bourg.
- Le renforcement des liaisons autocar pour les communes non connectées au train (Wildenstein, Urbès, Storckensohn, Mollau, Mitzach, Geishouse et Goldbach-Altenbach).
- La pérennisation des transports en commun : prolongement du réseau tram-train jusqu'en gare de Kruth ou augmentation des fréquences du TER avec une réorganisation de la desserte en tram-train dans les gares de Thann pour fluidifier le trafic routier.
- La consolidation des quartiers gare.
- Le renforcement du maillage des liaisons actives : créer une piste cyclable en site propre de Moosch à Felling, améliorer les cheminements doux existants jusqu'à Wildenstein, développer les cheminements piétons continus et sécurisés en direction des gares et des zones de connexion autocar, conforter les accès vers les espaces péri-villageois.
- Favoriser les communications numériques afin d'augmenter le confort de vie des habitants et pour la compétitivité des entreprises : développement du télétravail, formation pour une économie innovante, optimisation de la logistique, développement des services publics numériques.

c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

- Un zonage du territoire adapté à l'ancrage urbain, naturel et agricole

Le zonage du PLUi résulte d'une traduction spatiale des grands enjeux du territoire. Il traduit le projet de valorisation de chaque commune en fonction de son ancrage territorial, de son identité propre, de ses atouts et en fonction des zones stratégiques de l'ensemble du territoire. Il s'appuie sur l'analyse des structures paysagères historiques et des terroirs afin de restituer ces structures dans le projet de développement de la vallée de Saint-Amarin.

Définition des zones naturelles et agricoles en fonction de la sitologie du territoire :

Les trois quart de la superficie du territoire sont constitués de milieux naturels et de milieux agricoles à forte qualité paysagère, environnementale et marquant une identité forte de la vallée de Saint-Amarin. La protection de ces milieux naturels passe par un zonage des espaces A et N clairs et diversifiés et révélant les secteurs de forêt ancienne (Nf), les anciens pâturages enrichis à vocation écosylvopastorale (Np), les espaces agricoles sensibles dans le lit majeur de la Thur (Af) et sur les chaumes (Aa). Ils sont articulés de manière à conserver les caractéristiques historiques du grand paysage et permettent un maintien des espaces ouverts et de la biodiversité sur le territoire.

Définition des zones urbaines pour conforter les espaces résidentiels ruraux de qualité :

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat sont réparties de sorte à révéler les caractéristiques historiques de chaque entité résidentielle : les zones UAp et UA permettent de conserver les centres villageois patrimoniaux et de poursuivre le développement d'une identité architecturale du territoire, les zones UB ont un caractère résidentiel plus récent et les zones UD sont des zones à densifier soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutes les zones U à vocation d'habitat sont limitées à l'enveloppe urbaine existante afin de stopper l'étalement urbain et de proposer un développement urbain qualitatif plutôt que quantitatif.

Définition des zones urbaines à vocation économique dans l'enveloppe économique existante :

Les zones urbaines à vocation économique (Ue) sont limitées aux emprises des activités économiques existantes car elles possèdent déjà un fort potentiel de développement sous-exploité. Le développement d'activités économiques sur ces emprises permet d'en consolider leur structure et de gagner en dynamisme. Les anciennes cités industrielles en friche viennent compléter cette offre avec un zonage spécifique (Uparc) permettant la diversification économique et une mixité de fonctions innovante plus adaptée aux nouveaux modes de vie (habitat, tourisme, activités économiques à dominante artisanale, commerces, services,...).

Définition des zones touristiques pour un potentiel diversifié :

Les secteurs touristiques sont répartis en deux grands catégories : les sites à dominante naturelle (Nat) et les sites à proximité des zones urbaines (Uat, Ucp, Uparc). La grande diversité d'implantation de ces sites touristiques permet d'orienter vers une offre en hébergements différenciée. Les grands sites touristiques (Lac de Kruth Wildenstein, Markstein, parc de Wesserling) et quelques sites secondaires sont régis par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Secteurs à urbaniser (OAP)**

Pour toutes les OAP :

- Développement d'une offre immobilière diversifiée (du pavillonnaire individuel aux logements collectifs à proximité des transports en commun),
- Développement des cheminements doux dans les OAP : diversifier, réadapter les possibilités de transport et développer la mobilité douce,
- Des densités définies dans les OAP en fonction de la place de la commune dans la structuration urbaine. Le bourg centre et les bourgs intermédiaires auront une plus forte densité que les villages.

OAP Uparc :

- Requalification des friches industrielles en pôles d'activités économiques et touristiques,
- Développement d'emplacements pour de nouvelles activités économiques attractives.

OAP habitat :

- L'emplacement de ces zones est privilégié à proximité des transports en commun (arrêts de bus, gares) afin de multiplier les modes de déplacement dans la Communauté de Communes mais aussi vers les autres polarités dynamiques (bus et trains directs vers Thann-Cernay et Mulhouse),
- Deux grands secteurs à urbaniser sont projetés à proximité des gares de Saint-Amarin et de Moosch avec une densité supérieure à la densité moyenne des communes (conforme au SCoT). La plupart des autres zones à urbaniser sont situées à proximité des gares ou d'arrêts de transports en commun.

OAP Tourisme :

- Révéler les nouveaux potentiels touristiques et conforter les sites touristiques existants.
 - **Emplacements réservés**
- Diversifier, réadapter les possibilités de transport et développer la mobilité douce,
 - **Interventions hors PLUi**

Des interventions sur les communications numériques sont en cours d'élaboration et réalisées par la Communauté de Communes. Elles interviennent hors du cadre du PLUi. Le projet d'amélioration de la desserte ferroviaire de Thann à Kruth intervient également au-delà du cadre du PLUi.

B. AXE 2 : GARDER UNE POPULATION SUFFISANTE PAR UNE VISION GLOBALE DE L'HABITAT

a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE

- Evolution de la population

L'évolution de la population de la Communauté de Communes est essentiellement liée à son solde migratoire. Depuis quelques années, le solde migratoire comme le solde naturel sont négatifs ce qui entraîne depuis 2008, un déclin de la population.

- Typologie de la population

On constate un vieillissement des habitants parallèlement au desserrement des ménages ainsi qu'une baisse d'attractivité des logements de la vallée de Saint-Amarin qui sont pour la majorité de grands logements, très peu en location et vieillissants. L'offre en logements n'est plus adaptée à la typologie actuelle de la population. Bien que quelques initiatives émergent en faveur du logement des personnes âgées, ces typologies restent encore trop rares. Le desserrement des ménages implique également un renouveau concernant l'offre en hébergements plus petits et diversifiés selon le parcours résidentiel.

b. LES OBJECTIFS DU PADD

La Communauté de Communes souhaite développer une politique volontariste d'habitat afin de palier au déclin démographique de ces 10 dernières années. L'objectif dans la période 2012/2030 est de permettre une augmentation de population d'environ 400 habitants, ce seuil est primordial pour assurer la pérennité des équipements et services publics et marchands.

La collectivité souhaite proposer une offre de nouveaux logements diversifiée et adaptée aux besoins actuels et futurs (exemples : petits logements adaptés aux personnes âgées, maisons de taille moyenne adaptées aux primo accédants, requalification des grands logements anciens, développement du marché locatif et locatif social,...). Le développement en terme d'habitat devra être calibré selon la vocation de chaque commune, de façon à limiter l'étalement urbain, à réinvestir le patrimoine bâti existant et à combler les terrains non viabilisés intra-villageois.

- Assurer une cohérence habitat/démographie

- Renforcer le bourg centre de la vallée de Saint-Amarin afin d'entretenir un patrimoine bâti de qualité, de redynamiser les activités économiques locales et de conforter une qualité de vie villageoise tout en bénéficiant de services et d'équipements de qualité,
- Affirmer les bourgs intermédiaires de Moosch et d'Oderen en développant une nouvelle offre en logements tout en veillant à l'entretien du patrimoine bâti existant,
- Prendre en compte les pôles émergents de Fellingering et d'Husseren Wesserling qui profitent du rayonnement du Parc de Wesserling.

- Conforter tous les villages dans leur contexte rural en proposant une offre en logement différente de celles proposées en ville et en périphérie urbaine. L'entretien du patrimoine bâti rural et le soin apporté à la qualité de vie des nouveaux quartiers seront primordiaux.

- **Permettre la création de logements neufs**

Analyser les potentiels fonciers nécessaires à l'urbanisation future :

- La création de nouveaux logements doit être mise en œuvre en limitant au maximum l'étalement urbain et la poursuite du mitage du paysage. Ainsi, la densification du tissu urbain sera privilégiée avec un objectif de 13 ha de densification sur la période 2012/2030. Les potentiels non mobilisés en densification seront mobilisés en extension en suivant des critères stricts : faisabilité, qualité résidentielle, localisation des sites, contraintes environnementales et paysagères.
- Une réserve foncière pourra être définie afin d'anticiper un potentiel besoin en logements. Cependant, elle n'excèdera pas 29 ha en extension.
- Ces potentiels fonciers seront traduits dans les zonages par les zones 1AU et 2AU et par la réalisation d'OAP, garant d'un aménagement urbain de qualité.

Etablir une politique publique volontariste afin de relancer l'attractivité démographique :

- Déterminer des secteurs à urbaniser à fort potentiel et d'intérêt communautaire selon plusieurs critères : surface cohérente d'un seul tenant, proximité d'un arrêt de transport en commun.
- Constituer une maîtrise foncière publique sur ces sites.
- Arrêter une programmation urbaine sur ces secteurs, garante d'une qualité d'aménagement.

c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

- **Secteurs urbains (U)**

Zones UA et UAp : Les zones UA et UAp (zones urbaines anciennes et anciennes patrimoniales) permettent de délimiter des secteurs où la réglementation est davantage encadrée (règles de hauteurs et d'implantations par rapport aux constructions voisines, reculs limités,...). Ces zones permettent de renforcer le caractère patrimonial central des villages et ainsi de favoriser l'attractivité par une meilleure qualité urbaine.

- **Secteurs à urbaniser (OAP)**

Pour toutes les OAP :

Toutes les OAP à vocation d'habitat (dont les zones UD et les zones Uparc concernées par la construction de nouveaux logements) définissent une densité minimum, un pourcentage en logements collectifs et par conséquent fournissent un nombre minimum de logements à produire, intégrant également des logements de petite taille. Les OAP orientent sur les typologies bâties à construire et sur les implantations afin de concevoir de nouveaux quartiers à la fois intégrés aux tissus bâtis existant et innovants.

OAP UD :

Zones urbaines pavillonnaires très peu denses situées majoritairement en périphérie des villages. Elles offrent des potentiels de remembrements parcellaires importants permettant de densifier et de profiter des voiries et réseaux existants tout en conservant l'identité de la construction en pleine nature.

OAP Habitat :

Certains secteurs sont à vocation intercommunale et ont un fort potentiel de développement par leur emplacement géographique et par la proximité de divers points d'intérêts. Les principaux secteurs d'intérêt intercommunaux sont le quartier gare de Saint-Amarin et le quartier gare de Moosch. Ces deux sites majeurs sont voués à renforcer les polarités existantes et à proposer de nouvelles typologies bâties écologiques pour former des éco-quartiers ruraux innovants.

- Secteurs à urbaniser à long terme (2AU)

Le PADD estime un objectif de réserve foncière de 29 ha en extension d'ici 2030. Le zonage du PLUi a maintenu cet objectif de réserve foncière à long terme.

- Annexes règlementaires

Annexe architecturale :

L'annexe architecturale complète la réglementation dans les zones UA et UAp ainsi que sur les bâtiments pastillés datant d'avant 1950 afin de conserver et de maîtriser les transformations sur les bâtiments à caractère patrimonial. L'annexe permet de conforter les centralités historiques des villages à la fois pour une meilleure qualité du cadre de vie et une attractivité économique et touristique croissantes.

Nuancier du coloriste conseil :

Le nuancier du coloriste conseil permet à tout particulier, lors d'un projet de ravalement de façade, de concevoir un projet architectural aux coloris en adéquation avec les teintes historiques et/ou harmonieuses avec le patrimoine bâti existant. L'attention portée aux couleurs de façades contribue également à une meilleure qualité de vie et à une attractivité grandissante.

- Bilan démographique

Le PADD prévoit une augmentation de population d'environ 400 habitants entre 2012 et 2030 basée sur la démographie réelle de 2012, soit une population totale d'environ 13 050 habitants d'ici 2030.

C. AXE 3 : CONFORTER ET AMELIORER LES SERVICES SOLIDAIRES ET ECOLOGIQUES A LA POPULATION

a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE

Un commerce local en souffrance :

La structure commerciale de proximité, majoritairement implantée dans les centres villageois, souffre de la concurrence des grandes surfaces et des grandes polarités externes au territoire. Les besoins pour ces commerces changent tant dans le choix d'implantation que dans la structure bâtie des locaux. Cependant, il est primordial de conserver les atouts commerciaux de proximité des centres anciens afin de conforter un lieu de vie local riche et une bonne qualité de services pour les riverains. Le bourg centre de Saint-Amarin est la polarité de commerces de proximité la plus importante et doit être préservé et développé.

Les deux grandes surfaces alimentaires sur les secteurs de Saint-Amarin et de Wesserling constituent une offre différente et nécessaire pour les habitants. Leur surface et leur emplacement sont suffisants pour subvenir aux besoins de la population.

Une nouvelle offre de commerce local se développe à Wesserling permettant de mettre en valeur des produits locaux et les savoir-faire régionaux. Ce type de commerce pourrait se développer également sur le parc de Malmerspach ou dans les centralités villageoises.

Le commerce local ambulant est efficace et sert les communes qui ne possèdent pas de locaux commerciaux de proximité. Le développement de ce type de commerces est important pour les communes très faiblement desservies.

Equipements et services publics en adéquation avec les besoins du territoire :

Les équipements et services sont adaptés à la population actuelle. Leur maintien et leur développement est corrélé à l'évolution démographique programmée. En outre des équipements vieillissants et saturés doivent être remis à niveau (extensions, réhabilitations, reconstructions,...), c'est le cas du collège existant à Saint-Amarin à rénover.

Une faible représentation des services de santé :

La menace de désertification médicale caractéristique du milieu rural est accrue dans un contexte de vieillissement de la population. Les services de proximité de santé sont à développer dans les centres villageois.

Des équipements à développer en fonction de la démographie :

De manière générale, l'évolution de la population incite quotidiennement la remise en question des équipements et services existants. L'accompagnement d'une progression démographique permettrait le maintien des services et des équipements que la fonction résidentielle exige (écoles, périscolaire, commerces, services médicaux...)

b. LES OBJECTIFS DU PADD

• Consolider l'infrastructure commerciale et de services

Les objectifs du PADD visent à maintenir une bonne vitalité des structures commerçantes et de services existants. Le PLUi permettra de :

- Poursuivre la volonté d'un équilibre territorial en entretenant l'armature commerciale actuelle et la coexistence des deux moyennes surfaces présentes sur le territoire (Saint-Amarin et Wesserling),
- Maîtriser le potentiel en surfaces de vente de ces deux secteurs (extensions et galeries marchandes) afin de conforter les deux positionnements,
- Consolider les autres centralités commerciales existantes dotées principalement de commerces de proximité dans les centres bourgs, notamment celui de Saint-Amarin. La mise en valeur des espaces publics, la restructuration urbaine et de nouvelles possibilités d'implantations commerciales sont des outils à mobiliser pour la bonne santé commerciale des centralités villageoises.

• Conserver les équipements scolaires et périscolaires

La Communauté de Communes est bien dotée en équipements scolaires répartis de manière homogène sur le territoire. Les objectifs sont donc de maintenir les accueils d'élèves dans leur situation actuelle et en évitant la fermeture de classes.

• Apporter des réponses aux demandes sociales

Les équipements présents sur la vallée sont très diversifiés et adaptés à tous types de besoins (petite enfance, personnes âgées, équipements culturels et sportifs, aires de loisirs de proximité,...). Leur capacité sera à adapter en fonction de l'évolution démographique :

- Maintenir voire développer les équipements de loisirs de proximité,
- Prévoir un multi-accueil en bas de vallée, potentiellement à Moosch ou à Saint-Amarin.

La problématique médicale est un enjeu majeur et l'offre de santé doit être développée davantage sur le territoire afin d'enrayer la désertification médicale. Le bourg centre et les communes relais (Saint-Amarin, Felling, Husseren-Wesserling, Oderen et Moosch) peuvent être des points d'ancrage pour la mise en place d'espace de santé pour des professions médicales et paramédicales.

• Maintenir une eau de qualité

Le réseau d'eau potable de la Communauté de Communes est satisfaisant et son entretien régulier permet d'assurer sa fonction de manière optimale. La qualité de l'eau distribuée est bonne.

Le réseau d'assainissement est, quant à lui, très hétérogène (unitaire, séparatif, pluvial,...). Globalement, la plupart du réseau est connecté à une station d'épuration à Moosch. Goldbach-Altenbach, Geishouse et le Markstein disposent d'une station d'épuration locale. Cependant, certaines parties du territoire ne sont pas raccordées au réseau collectif et possèdent un traitement autonome.

Les objectifs du PADD concernant le traitement des eaux potables et usées sont les suivants :

- Maintenir les modes de traitement des eaux usées et les types de réseaux d'assainissement,
 - Préserver la ressource en eau en favorisant des mesures d'économie et de traitement à la parcelle pour les eaux pluviales,
 - Conforter la qualité générale des eaux en établissant une meilleure gestion des eaux pluviales pour les futures zones d'extension (récupération d'eaux de pluie à la parcelle ou à l'échelle d'une opération).
- Conforter la bonne gestion des déchets

Depuis 2009, le mode de collecte organisé par la collectivité a permis de considérablement diminuer le volume d'ordures ménagères et d'intégrer le tri de déchets dans les mœurs. Ce comportement éco-citoyen doit être conforté et développé vers des solutions encore plus efficaces, écologiques et économiques en couvrant tous les types de déchets.

c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

- Secteurs urbains (U)

Le zonage des centralités urbaines en UA et UAp est garant d'une qualité urbaine supérieure favorisant l'implantation de services et des commerces locaux dans un cadre de vie au fort caractère patrimonial.

Les commerces sont autorisés dans toutes les zones U à vocation d'habitat. Leur surface de vente est limitée à 500 m² afin de préserver l'équilibre commercial du territoire. Les 2 commerces principaux de Saint-Amarin et de Wesserling ont une surface de vente limitée respectivement et une marge de développement limitée permettant de légères extensions ou l'implantation de petites galeries commerçantes.

- Secteurs à urbaniser (OAP)

Les secteurs à urbaniser font l'objet d'OAP permettant de programmer diverses typologies de logements afin d'attirer une mixité générationnelle sur le territoire qui contribue au maintien des équipements scolaires et au développement des équipements de santé.

Toutes les OAP comportent des préconisations concernant les réseaux d'eau et assainissements selon leurs emplacements géographiques et les règles auxquelles les zones sont soumises. De manière générale et lorsque cela est possible, les écoulements d'eaux pluviales sont traitées de manière naturelles à la parcelle ou à l'échelle de l'opération d'ensemble.

- Interventions hors PLUi

La collectivité est dotée de services spécialisés dans la gestion des réseaux d'eau et d'assainissement et dans la collecte des ordures ménagères. Une politique volontariste est engagée permettant d'entretenir et de développer ces services pour le bien-être et pour la santé des habitants et en faveur de l'environnement

La Communauté de Communes prévoit de réaliser des travaux d'amélioration de ses systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement, notamment :

- Mise en place d'un système de désinfection à Wildenstein afin d'améliorer la qualité bactériologique de l'eau,
- Réhabilitation des réservoirs,
- Déconnexion de certaines sources dont le débit est trop faible ou la turbidité trop élevée afin de concentrer les travaux de réhabilitation sur les captages indispensables,
- Création d'une interconnexion entre Husseren-Wesserling et Fellingering afin d'améliorer le maillage du réseau,
- Chemisage du collecteur intercommunal pour la réduction des eaux claires parasites permanentes (ECPP) d'au moins 50% à l'échéance 2021 sur le système d'assainissement. dans le but de réduire la charge hydraulique pesant sur la station d'épuration de Moosch.

D. AXE 4 : FORTIFIER LES ACTIVITES ET L'EMPLOI

a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE

La stagnation de l'emploi local et l'augmentation du chômage :

Les pôles d'ancrage économiques existants constituent la base du mode de vie et de déplacement des habitants. Ces caractéristiques sont ancrées dans le territoire et doivent être confortées. La diversité des typologies d'emplois qui s'y trouvent tend à progresser avec une baisse des ouvriers industriels et une augmentation des emplois qualifiés. Toutes ces catégories d'emplois tendent à s'équilibrer sur le territoire permettant une mixité sociale nécessaire au bon développement du territoire.

La baisse d'attractivité de l'industrie textile et la réhabilitation nécessaire des grands sites :

La fin de l'époque industrielle a été marquée par de nombreuses fermetures d'entreprise et une grande perte d'emplois ouvriers. Petit à petit, le tissu économique de la vallée mute vers une multitude de PME et d'artisanat, générant globalement moins d'emplois mais plus résilient. C'est pourquoi, il est important de maintenir les industries restantes afin d'assurer un système économique pérenne tout en permettant la mutation progressive des anciens grands sites industriels en fonction des besoins économiques. Le territoire doit à la fois permettre l'implantation ou la reprise des sites industriels existant mais également prévoir des espaces pour les PME et autres entreprises tertiaires ou artisanales. Une forte politique en termes d'offre foncière et immobilière à usage économique basée sur la reconversion des friches est actuellement portée par la collectivité.

L'activité agricole garante de la qualité du cadre de vie

Au-delà de l'enjeu économique, l'agriculture participe au façonnement paysager et environnemental du territoire. Elle joue un rôle important dans l'équilibre entre la trame urbaine et les sites naturels. Les terrains de fauche, nécessaires au maintien de cette activité sont soumis à de fortes pressions foncières.

La diversification des activités agricoles, notamment dans le domaine de l'agritourisme, est un vecteur important de développement et d'attractivité pour le territoire.

Améliorer les conditions de développement du tourisme local :

Les trois pôles touristiques régionaux (Markstein, Lac de Kruth-Wildenstein et Parc de Wesserling) sont des sites majeurs sur lesquels s'appuie le développement touristique du territoire. Les activités de nature sont également porteuses de développement et s'organisent autour des sports de nature, de l'écotourisme et des activités "quatre saisons". Cependant les retombées économique pour le territoire sont encore insuffisantes et pourraient se consolider par le développement d'une offre en hébergement plus diversifiée et de haute-gamme.

b. LES OBJECTIFS DU PADD

- **Faciliter l'accueil d'activités dans le bâti existant**

Les sites d'activités existants permettent l'insertion de nouvelles activités professionnelles du fait de la disponibilité du foncier et dans le cadre de la transformation et de la rénovation de constructions existantes. De plus, l'insertion d'activités professionnelles doit être intégrée dans le tissu urbain existant résidentiel afin de créer une mixité de fonctions.

- **Promouvoir une offre de terrains et de locaux d'activités**

En plus des potentiels de transformation des bâtiments existants à usage d'activités économiques, une offre foncière doit parallèlement être mise en place afin d'apporter des opportunités pour les entreprises de la vallée. Le renouvellement continu de cette offre est nécessaire afin de regagner un certain dynamisme économique. Cependant, la superficie des secteurs économiques sera limitée à 2.5 ha en extension urbaine car le potentiel existant n'est pas encore exploité dans sa totalité.

Les friches existantes doivent être résorbées prioritairement et leur réapparition doit être prévenue en réduisant les délais de réemploi des terrains et locaux désaffectés. De plus, les friches industrielles doivent être mises en valeur afin de conserver les éléments les plus remarquables du patrimoine industriel.

Les activités artisanales et de services doivent être maintenus dans les cœurs de villages afin de conserver l'attractivité locale et la qualité de vie des habitants.

- **Consolider l'activité agricole**

L'agriculture de montagne est un élément central de l'identité de la vallée. Il est donc important de conforter son dynamisme :

- En permettant la construction de bâtiments agricoles sur des sites identifiés et en développant les installations existantes,
- En prenant en compte l'intérêt économique agricole des terrains,
- En facilitant la diversification agricole (agrotourisme, vente directe,...) afin de pérenniser la viabilité économique des exploitations et enrichir la découverte du territoire.
- En maintenant une double vocation agricole et touristique pour les fermes d'altitude.

L'un des enjeux majeurs du point de vue environnemental et économique est de protéger les terrains plats de fonds de vallée à des fins mécanisables (fauches). La limitation de l'étalement urbain est donc primordiale.

- **Poursuivre la mise en valeur du potentiel touristique**

Le potentiel touristique repose sur les trois sites majeurs du Markstein, du Lac de Kruth-Wildenstein et du parc de Wesserling et sur une multitude de sites secondaires répartis sur le territoire et diversifiés. Tous ces potentiels sont à entretenir et à développer :

- Renforcer les polarités touristiques majeures par des aménagements d'ensemble cohérents,
- Développer les secteurs d'activité secondaires en renforçant la vocation des sites existants et en proposant de nouvelles activités en rapport avec la valorisation du potentiel touristique du fond de vallée,
- Garantir l'entretien des itinéraires pédestres reliant tous ces points d'intérêt et constituant une base touristique principale du territoire.

Les points d'intérêts existants sont complétés par des sites d'hébergements touristiques à valoriser et à diversifier dans la limite de 15 ha d'extensions urbaines. Les principaux leviers mis en place sont :

- Conforter le potentiel de développement des sites d'hébergements existants selon leur situation et leur vocation,
- Créer des pôles de séjour de type complexes hôteliers ou hameaux de gîtes afin de diversifier l'offre en hébergement, de monter en gamme et d'attirer de nouveaux établissements touristiques majeurs.

- **Veiller aux aléas technologiques et aux nuisances**

Les risques technologiques et les nuisances sont pris en compte dans le PLUi par le traitement adapté des sites pollués et l'opposition à l'urbanisation le long de la RN66.

c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

- **Secteurs urbanisés (U)**

Une zone **Ue** a été déterminée sur les emprises des sites d'activités économiques existants permettant ainsi le renouveau et l'optimisation de ces secteurs actuellement sous-exploités. Des parcelles vides y sont incluses en nombre afin de permettre le développement de nouveaux potentiels économiques.

Les friches industrielles remarquables sont caractérisées par un zonage en **Uparc** et sont soumises à des OAP afin d'établir un projet d'ensemble cohérent, innovant et respectant le patrimoine industriel. La vocation de ces sites tend à se diversifier et n'a plus le caractère unique d'industrie. Cela permet l'implantation de nouvelles PME, de commerces locaux ou d'entreprises artisanales ou tertiaires.

Dans toutes les **zones U à vocation d'habitat**, les commerces et services sont autorisés afin de permettre le développement de centralités locales.

Le plan de prévention du bruit, déterminant des périmètres de nuisances sonores autour des grands axes de circulation, est pris en compte dans les zones urbaines. La construction de clôtures plus élevées dans les secteurs les plus bruyants est autorisée.

- Secteurs à urbaniser (AU)

Les secteurs touristiques majeurs sont soumis à des OAP afin de maîtriser une cohérence d'ensemble, de permettre une bonne intégration paysagère et une maîtrise de la programmation bâtie en fonction des besoins en activités touristiques et de l'offre en hébergements.

- Secteurs agricoles (A)

Le PLUi prévoit un zonage spécifique pour les sites sur lesquels les bâtiments agricoles peuvent être implantés (zone Ac) afin de conserver une unité paysagère générale et de limiter le mitage visuel des constructions agricoles. Les exploitations agricoles sont également autorisées à se diversifier à des fins touristiques à condition que la pratique agricole reste prépondérante.

Afin de conserver des caractéristiques paysagères remarquables, des zonages spécifiques des terrains de fauche (Af), des chaumes d'altitudes (Aa) et des terrains de pâturages (Ap) permettent de répondre aux objectifs de préservation et d'ouverture paysagère.

- Emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits sur les portions de sentiers de randonnées susceptibles de faire l'objet de conflits d'usages en afin d'en assurer la pérennisation.

- Interventions hors PLUi

La Communauté de communes possède un service lié à l'économie du territoire permettant d'établir une politique active en termes de patrimoine immobilier économique et met en place des actions en faveur de la réhabilitation du commerce local dans les centralités villageoises.

E. AXE 5 : PROTEGER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

a. ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE

Des milieux naturels à révéler et à préserver :

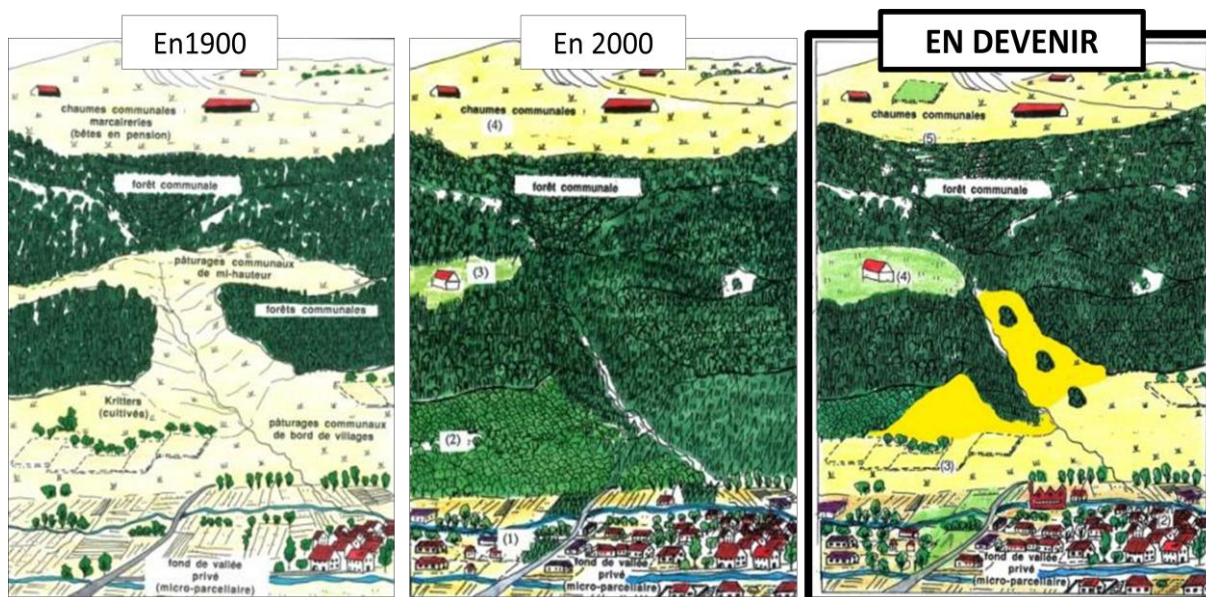
La forêt couvre 75% du territoire. Sa présence est essentielle à la fois pour des fonctions socio-économiques (exploitation, sylviculture, loisirs,...) et pour un maintien du fonctionnement écologique dont la restauration des sites d'habitat de la biodiversité présente.

Les milieux ouverts prairiaux ont une forte qualité écologique et doivent être conservés et restaurés selon des principes de gestion extensive (particulièrement sur les hautes chaumes). La pérennité de ces milieux est aujourd'hui menacée par le développement urbain, en particulier sur les prairies inter-villageoises de fond de vallée.

Les zones humides, dont les milieux humides alluviaux, sont menacées en particulier à cause d'aménagements obsolètes (digues, seuils, enrochements,...). Leur fonction socio-économique est pourtant importante : elles permettent l'épuration naturelle des eaux et limitent l'impact des crues. Les politiques de protection de ces milieux sont actuellement efficaces dans les zones tourbeuses et para-tourbeuses et sont à poursuivre sur un plus large spectre.

Suite à la déprise agricole des années 50 l'enfrichement ou le reboisement de plusieurs centaines d'hectare de pâturages a provoqué la fermeture du paysage de la Vallée et une perte de lisibilité des structures agraires traditionnelles.

Retrouver les terroirs identitaires – schéma :



Source : CCVSA, 2017

La sitologie originelle des villages menacée par les extensions urbaines :

Les villages traditionnels sont dotés de façades urbaines et de rues aux qualités architecturales et aux ambiances remarquables. Cependant, l'expansion urbaine et la standardisation du bâti a contribué à la perte de lisibilité de ces caractéristiques traditionnelles.

Historiquement les constructions étaient bien intégrées dans la topographie et avaient un rapport à la rue permettant de créer de réels lieux de vie. Chaque espace autour des constructions avait une fonction (potager, prolongement de l'espace public, courette,...). Aujourd'hui, ces modes constructifs se sont perdus. Les constructions sont implantées aléatoirement par rapport à la pente, la trame bâtie s'isole de la rue, les espaces publics perdent de leur qualité et une place dominante de la voiture diminue la qualité de ces espaces. De nombreux espaces résiduels apparaissent sur les parcelles avec une implantation massive des constructions au milieu d'une parcelle. Des constructions en second rang apparaissent sur les fonds de parcelles dédiés traditionnellement aux vergers et jardins et multiplient les accès privés sur les rues. Afin de préserver la sitologie des villages, les modes constructifs doivent évoluer en s'inspirant du savoir-faire du passé.

Les centres anciens contribuent à la qualité urbaine :

Le territoire est doté d'un patrimoine bâti très riche et comporte une multitude de typologies (maison rurale, maison de ville, cités ouvrières,...) dont les caractéristiques peuvent parfois être entravées par de mauvaises restaurations ou par une destruction des constructions moins adaptées aux modes de vie actuels. Or, ces constructions contribuent principalement à l'identité du territoire et doivent être entretenues par :

- La conservation des aspects traditionnels (volumétries, rythmes des façades, couleurs, matériaux,...)
- La réhabilitation plutôt que la destruction,
- La mise en valeur des éléments patrimoniaux et urbains traditionnels (le ecke, les lauwas, le bardage bois,...)

Les nouvelles constructions sont actuellement standardisées et ne participent pas au caractère identitaire du territoire. Les projets de constructions nouvelles, notamment dans les centres anciens ne s'intègrent pas toujours aux typologies existantes. D'autres types de constructions « pastiches » apparaissent et s'inspirent des modes constructifs d'autres régions ou d'autres pays, contribuant à brouiller l'identité du territoire.

De plus, le développement des énergies renouvelables et des principes écologiques dans les constructions posent la question de la réhabilitation des bâtiments traditionnels (usage d'isolation par l'extérieur ou non, panneaux photovoltaïques sur des toitures traditionnelles, autorisation ou non des toitures terrasses,...) et de l'intégration des nouvelles constructions écologiques dans le tissu bâti existant. Il est important de conserver à la fois le caractère patrimonial d'une construction tout en lui permettant des évolutions ne dénaturant pas ses caractéristiques.

Une centralité villageoise à reconquérir :

Traditionnellement, les constructions sont implantées à proximité des points d'intérêts tels que les églises, la mairie, l'école ou les commerces. Ces points d'intérêts subsistent mais ont tendance à être rattrapés par les nouveaux commerces et services implantés en périphérie de village.

b. LES OBJECTIFS DU PADD

• Retrouver une lisibilité du paysage

Le paysage de la vallée est caractérisé par des spécificités naturelles, agricoles et urbaines. Chaque compartiment doit être entretenu et développé afin de créer un équilibre global du territoire :

- La cohérence fonctionnelle et paysagère du lit majeur de la Thur doit être retrouvée, les continuités écologiques, les coupures vertes entre fronts urbains et les zones humides doivent être préservés.
- La reconquête des structures paysagère est un enjeu majeur pour le territoire :
 - o la forêt datant du 19^e siècle est l'emprise forestière de référence, les secteurs forestiers ultérieurs ont une vocation plus souple dite écosylvopastorale, qui sera étudiée au cas par cas.
 - o les chaumes d'altitude contribuent à la qualité paysagère et écologique et doivent être préservées.
 - o les terrains de fauche de fonds de vallée constituant également les coupures vertes intra-villageoise doivent être protégés.
- les pratiques de loisirs en milieux diffus doivent être encadrées afin de limiter leur impact sur le paysage et les écosystèmes.

• Affirmer et conforter le patrimoine écologique

Les infrastructures, les transports et l'étalement urbain contribuent à la perturbation écologique du territoire. La fragmentation des milieux naturels doit être limitée afin de préserver :

- les corridors écologiques,
- les milieux naturels remarquables du territoire³,
- les sites plus ordinaires contenant une biodiversité remarquable,
- les jardins et vergers traditionnels,
- les milieux aquatiques et le bassin versant de la Thur en respectant les zones d'expansion des crues et les milieux humides,
- le rôle écologique des linéaires de ripisylve.

• Réhabiliter la structuration des villages

La structure traditionnelle des villages est menacée par un étalement urbain et par une standardisation du bâti. La limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles est un objectif primordial pour :

- Conserver les perspectives remarquables vers les villages,
- Protéger les vergers et jardins entourant les villages et intra-villageois,
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti traditionnel,
- Intégrer de manière mesurée les secteurs en extension à l'organisation urbaine traditionnelle,
- Imposer des limites urbaines pour chaque commune afin de conserver les coupures vertes.

Afin de retrouver de réelles centralités villageoises, les urbanisations futures pourront s'implanter à proximité en privilégiant les aménagements d'ensemble garants d'une meilleure qualité urbaine et architecturale.

³ Arrêté de protection du biotope, site inscrit, Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle, zone humide, espace naturel sensible,...

- **Préserver et valoriser le bâti ancien**

Le bâti ancien est un patrimoine historique encore bien présent sur le territoire. Cependant, son évolution, due aux modifications des modes de vie, doit être encadrée afin de conserver l'aspect traditionnel des constructions. L'évolution des constructions anciennes remarquables doit être encadrée, tandis que les nouvelles constructions devront être intégrées dans le tissu existant pour une meilleure qualité urbaine et pour une amélioration des conditions de vie au plus près des points d'intérêts (commerces, écoles, secteurs d'emplois,...).

- **Valoriser mieux le patrimoine historique et urbain**

Les centres anciens, notamment le centre de Saint-Amarin et le centre de Storckensohn sont des ensembles patrimoniaux à préserver dans leur ensemble, aussi bien dans le traitement des espaces publics que dans les constructions ou dans le mobilier urbain.

Les anciennes friches industrielles comme le Parc de Wesserling, le Parc de Malmerspach ou l'ancienne verrerie de Wildenstein sont à réhabiliter afin de conserver une trace de l'époque industrielle tout en permettant une requalification des sites.

- **Prendre en compte les performances énergétiques**

Afin de contribuer à limiter les effets du réchauffement climatique et dans un souci de performance énergétique, l'utilisation des énergies renouvelable sera à développer : énergie solaire individuelle, géothermie, biomasse (chaudières à bois équipées de procédés de filtration des émissions de particules fines), énergies issues des centrales électriques existantes et futures. Les constructions devront également s'adapter aux conditions climatiques locales avec une implantation privilégiée vers le sud, une protection contre le vent et les îlots de chaleur avec la perméabilisation des sols et la plantation de feuillus, les systèmes constructifs permettant la protection du soleil en été et l'apport de chaleur en hiver.

- **Veiller aux aléas naturels**

La collectivité prend en compte les aléas naturels : Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), sismicité, retrait gonflement des argiles, coulées de boue, rupture de barrage. Ces risques sont localisés, seule la sismicité impacte le territoire avec un niveau modéré. La collectivité prend le parti de limiter les zones d'extension urbaine hors des périmètres d'inondabilité.

c. TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

De façon générale, les limites des zones agricoles, naturelles et urbaines sont autant que possible établies sur la base des limites des terroirs et de l'étagement de l'occupation historique du sol identifiés dans le diagnostic territorial.

- **Secteurs naturels et agricoles (N et A)**

Les coupures vertes, les zones inondables et les continuités écologiques repérées sont zonées en N ou A afin de les préserver de toute urbanisation. Les milieux ouverts et certains sites abritant une biodiversité remarquable sont classés en N et sont également préservés de toute urbanisation.

Les secteurs de vergers et de jardins sont classés en zone Nj afin de protéger leurs caractéristiques. Une très faible constructibilité est appliquée sur ces secteurs afin de permettre des abris de jardins et à animaux domestiques très réglementés (20 m² de surface de plancher maximum par unité foncière, hauteur limitée à 4 mètres, utilisation privilégiée du matériau bois, intégration nécessaire dans le paysage).

Les secteurs de chaumes possèdent un zonage spécifique (Aa) afin de conserver les caractéristiques paysagères des sites. De plus, des zonages spécifiques des terrains de fauche (Af) et des terrains de pâturages (Ap) sont créés et permettent de répondre aux objectifs d'ouverture paysagère.

- **Secteurs urbains (U)**

Toutes les zones U à vocation d'habitat (UA, UAp, UB, UD) sont soumises à des réglementations dont le but est d'améliorer leur intégration urbaine et leur impact sur l'environnement :

- Limite maximale d'implantation des constructions à 30 mètres afin d'éviter les constructions en second rang et de rapprocher les constructions de la rue,
- Constructions sur buttes et remblais interdits et limitation de hauteur de la dalle du rez-de-chaussée (sauf en zone UD trop contrainte par la topographie), afin de favoriser les implantations de constructions selon la topographie naturelle.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toitures.

Les zones **UA** et **UAp** ont une réglementation stricte afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions au patrimoine bâti traditionnel :

- Limitation des hauteurs en fonction des façades voisines,
- Implantation au nu de la rue ou en continuité des façades voisines,
- Annexe architecturale pour les constructions datant d'avant 1950 et pour les constructions pastillées (typologies remarquables) permettant de suivre les règles d'implantation, de volume, de rythme et de matériau des façades pour toute réhabilitation ou extension,
- Nuancier colorimétrique en annexe permettant d'imposer une palette de couleurs afin d'éviter les coloris non adaptés aux harmonies de la vallée,
- Réglementation spécifique du « Schlupf » permettant une implantation plus proche entre constructions, inspirée des implantations du bâti traditionnel,
- Toitures plates interdites sur les constructions principales en UAp afin de conserver la lisibilité de la trame bâtie ancienne et les points de vue remarquables.

Les friches industrielles remarquables sont caractérisées par un zonage en **Uparc** et sont soumises à des OAP afin d'établir un schéma d'ensemble cohérent, innovant et respectant le patrimoine industriel.

- **Secteurs à urbaniser (AU)**

Les secteurs à urbaniser sont situés prioritairement dans l'enveloppe urbaine, puis dans les terrains non viabilisés supérieurs à 1ha intégrés dans le tissu urbain et enfin dans certaines zones d'extension. Les zones 1AU à vocation d'habitation ont une projection de consommation de 33 ha à l'horizon 2030.

Les zones humides sont intégrées aux OAP afin d'être des éléments constitutifs d'un aménagement d'ensemble. Ces zones sont principalement des espaces publics ouverts et perméables dont l'usage ponctuel n'entrave pas la qualité écologique de ces zones (aires de jeux, vergers, espace vert,...).

La plupart des OAP habitat proposent des schémas d'orientation en cohérence avec les tissus bâtis existants et des esquisses d'aménagement à titre indicatif afin d'orienter les aménageurs vers des projets urbains de qualité.

- **Interventions hors PLUi**

Conforter le patrimoine écologique et restaurer les structures paysagères

La zone Np dite écosylvopastorale correspond à une zone boisée de transition entre les landes agricoles actuelles et l'emprise forestière de 1885. Ces secteurs, occupés par des boisements spontanés issus de la déprise agricole ou replantés artificiellement feront l'objet d'étude au cas par cas afin de définir précisément leur vocation. L'objectif sur les zones écosylvopastorale étant de conjuguer la prise en compte des valeurs écologiques (zones Natura 2000, corridors, protections réglementaires ou inventaires, présence d'habitats favorables,...), environnementale (périmètre protection de captage, lutte contre les risques d'érosion ou d'éboulis...), paysagère (restauration de petit patrimoine rural) et leur potentiel sylvicole et/ou pastoral, afin de valoriser au mieux chacune de ces fonctionnalités. La vocation finale de ces espaces sera définie à l'échelle de la parcelle en adéquation avec les gestionnaires et opérateurs locaux et dans le respect des programmes de gestion et de la réglementation en vigueur.

Préserver la qualité urbaine et architecturale

Un système de subventions du patrimoine bâti est mis en place pour tous travaux de réhabilitation dans les règles de l'art traditionnelles. Cette contribution permet d'encourager les propriétaires à réaliser des travaux sans dénaturer leur patrimoine. Un service de conseil architectural est également mis en place par la collectivité afin de sensibiliser et d'accompagner les particuliers pour tout projet d'aménagement, de construction ou de réhabilitation.

4. DU PADD AUX OUTILS REGLEMENTAIRES

A. CADRAGE DES OUTILS REGLEMENTAIRES

Conformément au code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi ALUR⁴, le PLUi doit comprendre les parties réglementaires suivantes (Art. R123-1) :

- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement
- Les annexes

La partie graphique du zonage est directement reliée à ces documents et a également une valeur réglementaire.

a. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- Extrait de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à la loi ALUR :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Dans le cas de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin, le PLUi n'intègre pas de PLH selon l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'habitation car elle est composée de moins de 30 000 habitants. Le PLUi n'intègre pas non plus de PDU selon l'article L1214-3 du Code des Transports car elle est composée de moins de 100 000 habitants.

- Démarche d'élaboration des OAP :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des outils pré-opérationnels permettant d'établir des projets urbains en cohérence avec les enjeux et la sitologie des territoires. Dans le PLUi de la vallée de Saint-Amarin, le parti pris est de matérialiser les zones à urbaniser par un projet d'aménagement concret visualisable dans l'espace. La plupart des OAP habitat sont accompagnées d'esquisses données à titre indicatif qui accompagnent les grands principes réglementaires. La réalisation des OAP a été faite sur la base d'analyses fines des sites, des typologies bâties existantes et de l'historique des zones.

- Les OAP du présent PLUi, réparties en 4 enjeux :

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définis afin de mettre en valeur les potentiels de développement urbain à différentes échelles. Les OAP sont considérées comme un levier pré-opérationnel entre les objectifs du PADD sa mise en œuvre concrète. Une répartition de 4 types d'OAP a été réalisée :

⁴ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Les OAP densification (UD) :

Densifier les secteurs de constructions récentes implantés en extension des villages afin d'optimiser les voiries et les réseaux existants, de limiter les nouvelles extensions urbaines et de recréer des rues vivantes, qualitatives et paysagères tout en profitant du contexte rural. Ces secteurs, bien que densifiés conserveront toutefois principalement leur aspect résidentiel individuel afin de combiner cette typologie aux OAP habitat.

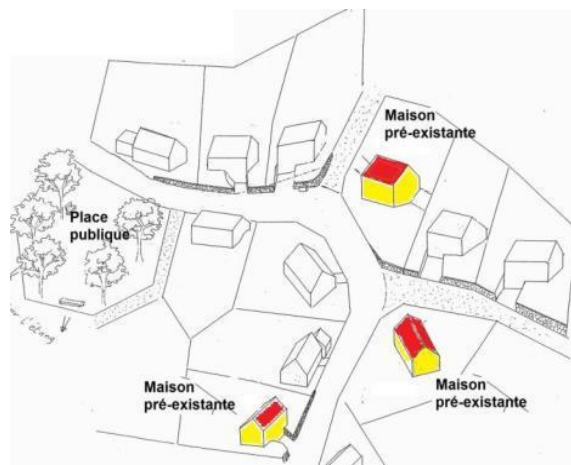
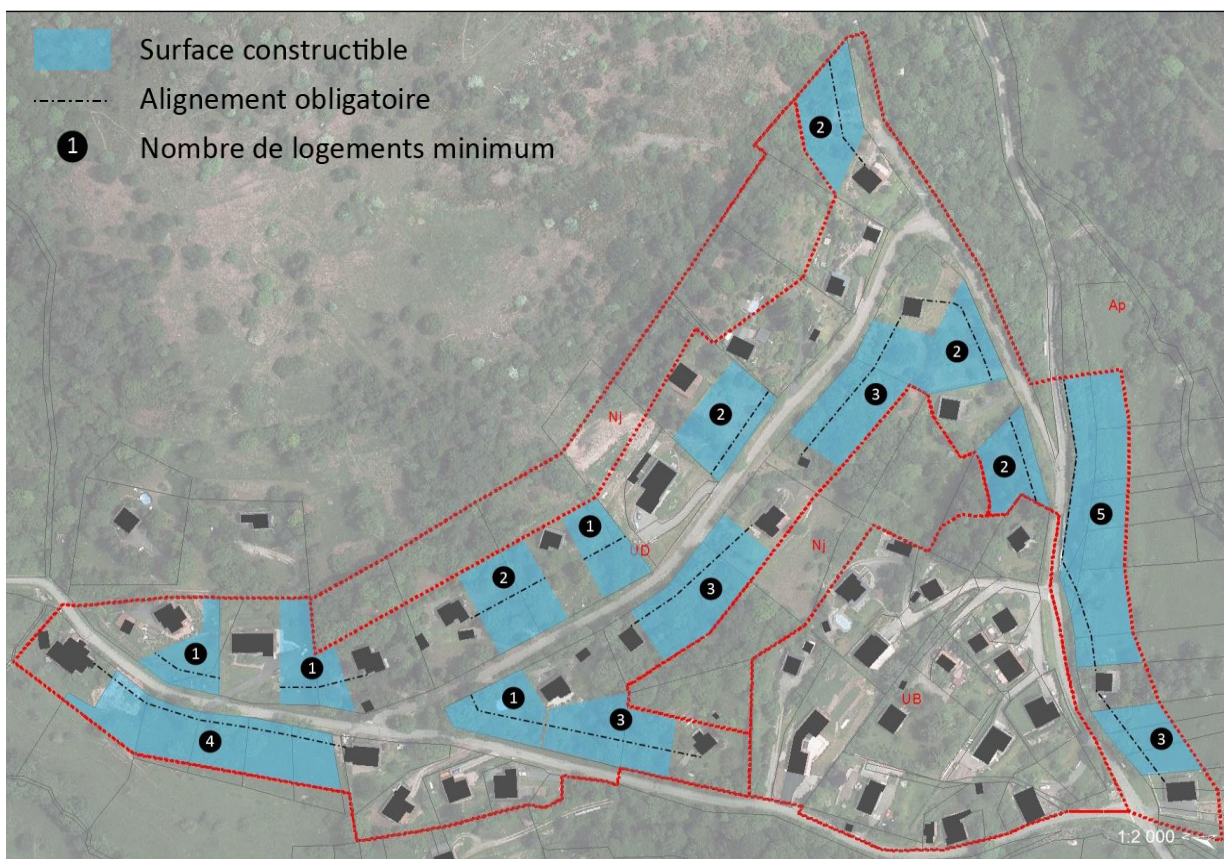


Schéma de densification – urbanisation lente

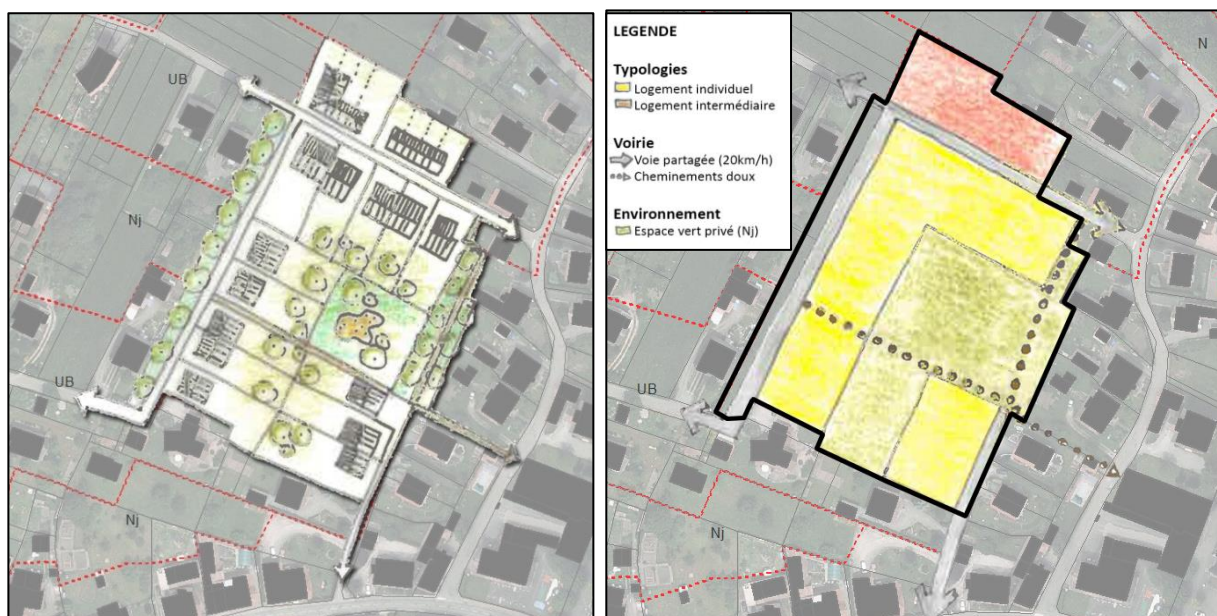
Source : CCVSA, 2017

Exemple d'OAP densification – Bel Air à ODEREN :

Source : CCVSA 2017

Les OAP habitat :

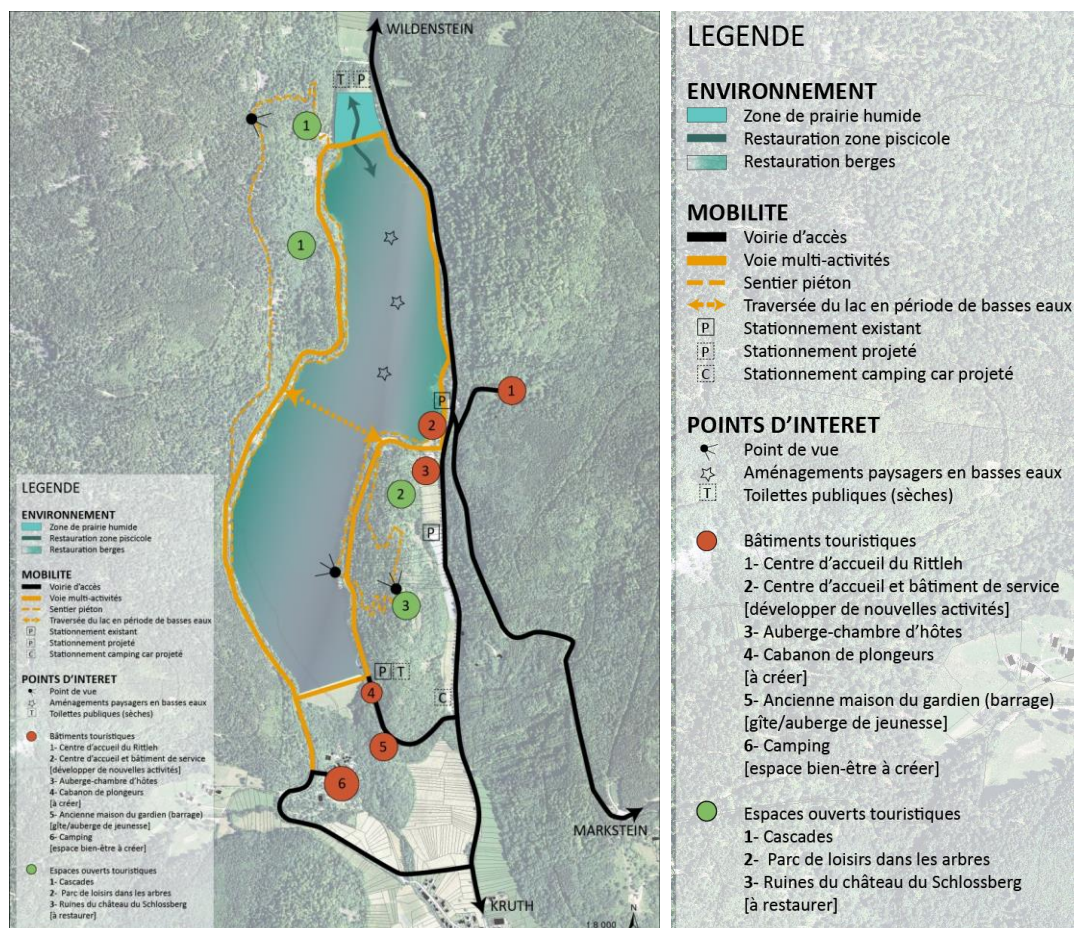
Permettre un développement de l'habitat en cohérence avec la sitologie du territoire. Ces OAP proposent différentes typologies d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) implantées sur des secteurs diversifiés permettant à la fois de densifier dans le tissu urbain existant mais aussi de combler des terrains non viabilisés majoritairement supérieurs à 1ha par un aménagement cohérent le long de nouvelles rues inspirées du modèle villageois traditionnel. Les secteurs à forts enjeux sont notamment le quartier gare de Moosch et le quartier gare de Saint-Amarin.

Exemple d'OAP habitat – Rue des Prés, HUSSEREN WESSERLING :

Source : CCVSA, 2017

Les OAP tourisme :

Cadrer un potentiel de développement touristique sur les grands sites touristiques existants et proposer des secteurs émergents afin de diversifier l'offre en hébergements et en activités 4 saisons.

Exemple d'OAP tourisme – Lac de KRUTH WILDENSTEIN :Source :
CCVSA,
2017

Les OAP mixtes (Uparc) :

Requalifier des friches industrielles qui constituent un fort patrimoine urbain en y permettant l'innovation et la mixité de fonctions et de typologies. L'habitat, le tourisme, le paysage et l'économie seront ainsi mêlés dans un cadre historique intégré au tissu urbain existant en conservant l'identité d'architecture industrielle. Les secteurs à forts enjeux sont le parc de Wesserling et le parc de Malmerspach.

Exemple d'OAP mixte – Parc de Malmerspach :

Source : CCVSA, 2017

- Des OAP orientées vers un aménagement urbain qualitatif et global :

Des principes généraux pour des partis d'aménagements précis :

Les OAP disposent des principes généraux suivants :

- Proposer une offre variée de logements (de l'individuel au collectif, de l'accession au logement social, en fonction des implantations) afin de concerner une palette large de ménages et de générations en proposant davantage de logements de petite taille, des quartiers attractifs et pensés de manière globale. Cette nouvelle offre permettra de redynamiser les écoles, les commerces et services existants, la vie associative et l'emploi,
- Hiérarchiser les voiries lorsque c'est nécessaire, promouvoir la mobilité douce et permettre un accès facilité aux transports en commun,
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants,

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins et vergers en privilégiant une implantation sur limite. Les jardins et vergers deviennent des zones tampon entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou permettent de reformer des espaces verts intra-villageois. Quant aux arbres existants (haute tige, bosquets, fruitiers,...), il sera préconisé de les conserver ou de replanter les mêmes essences. Les zones humides sont également intégrées aux projets d'ensemble et permettent de favoriser la non-construction et d'intégrer une plus-value paysagère dans chaque projet concerné.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique et prévenir sur les aléas et les nuisances afin d'optimiser les emplacements des nouvelles constructions.

Toutes les OAP définissent des partis d'aménagement répartis selon différents critères :

- la bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- la qualité environnementale et la prévention des risques,
- les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun,
- la desserte des terrains par les voiries et le concept de mobilité
- la desserte des terrains par les réseaux.

Définir une densité nette minimum pour optimiser l'espace :

Chaque projet détermine également une densité nette minimum. La densité nette correspond au ratio du nombre de logements construits en fonction de la surface des parcelles privées. Les espaces publics, les voiries et les parcelles à vocation autre que résidentielle ne sont pas inclus dans le calcul de la densité. De plus, les grands espaces de jardins et de vergers en arrière de parcelle sont considérés comme inconstructibles et par conséquent n'entrent pas en compte dans le calcul de la densité nette. Le calcul de cette densité est issu des prescriptions du SCoT Thur Doller. Elle varie en fonction des pôles villageois (pôle d'ancrage, bourgs intermédiaires, villages...) et est majorée à proximité des gares ferroviaires afin de favoriser la multi-modalité. L'utilisation d'une densité minimum permet de fixer un nombre minimum de logements à produire. Ces chiffres sont également indiqués dans chaque OAP.

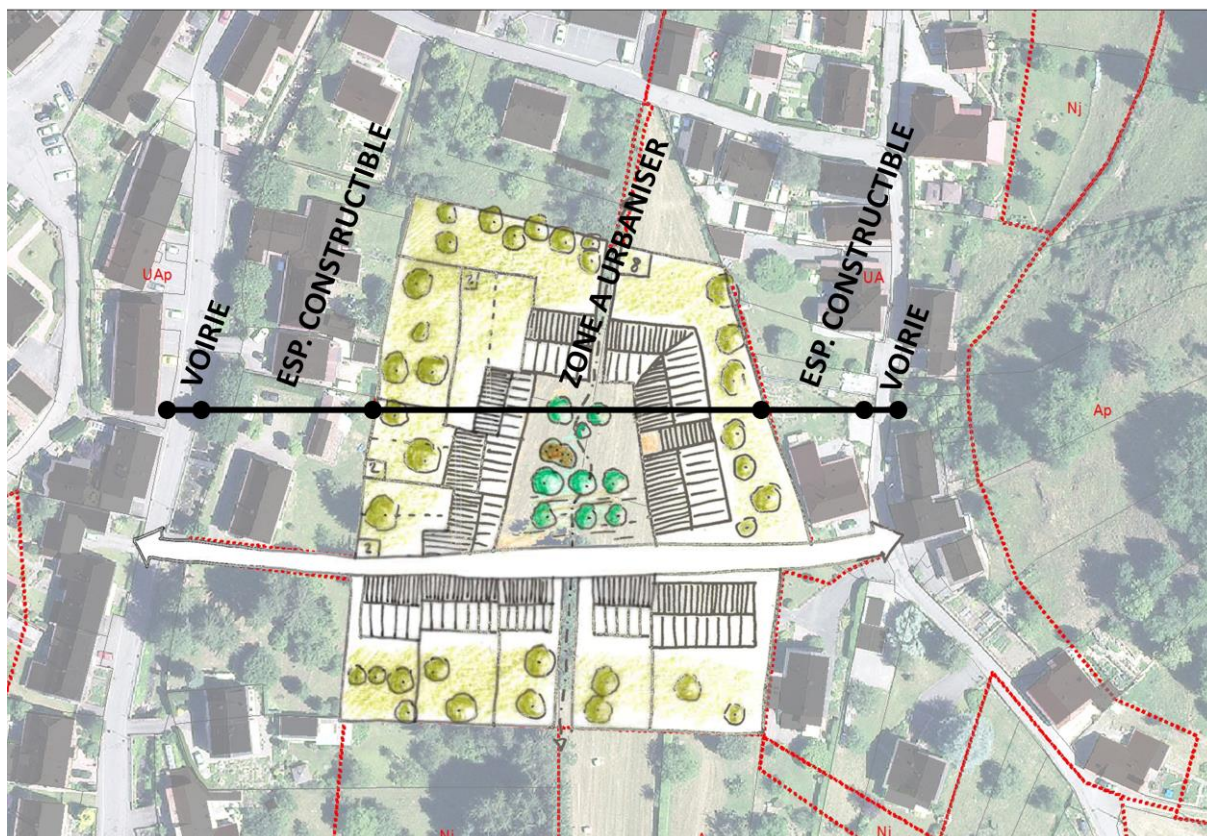
Une mixité de typologies pour une diversité de ménages :

Il est précisé pour chaque OAP habitat un pourcentage en termes de mixité de typologies de logements. Ce pourcentage est issu des prescriptions du SCoT Thur Doller et varie en fonction des pôles villageois. Ainsi, les OAP déterminent un minimum de logements intermédiaires et collectifs. Cette donnée permet de diversifier les nouvelles offres résidentielles.

Créer un urbanisme de projet et éviter les coups par coups dévastateurs d'espace et de qualité :

Toutes les OAP sont composées de schémas à vocation règlementaire (selon un principe de compatibilité) et la plupart des OAP habitat comportent des esquisses de projets à vocation illustratives prouvant qu'il est souvent possible de créer une plus forte densité villageoise pour une meilleure qualité urbaine. Chaque OAP a pour vocation de mieux lier les nouveaux projets urbains aux patrimoines et aux identités villageoises historiques.

Exemple d'esquisse illustrative d'une OAP habitat – Centre village, RANSPACH :



Source : CCVSA, 2017

b. LE REGLEMENT

- Extrait de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant la loi ALUR :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

- Les différentes zones et sous-zones :

Les zones urbaines – extrait de l'article R 123-5 du CU en vigueur avant la loi ALUR :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser – extrait de l'article R 123-6 du CU en vigueur avant la loi ALUR :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles – extrait de l'article R 123-7 du CU en vigueur avant la loi ALUR :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières – extrait de l'article R 123-8 du CU en vigueur avant la loi ALUR :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Déclinaison des articles du règlement :**

Articles 1 et 2 : occupation et utilisation des sols :

Le PLUI précise les interdictions d'occuper le sol (article 1) et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières (article 2). Cette réglementation est principalement fondée sur les 9 catégories d'affectations des sols qui sont déclinées dans les formulaires de demande d'occupation et d'utilisation des sols (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager). C'est à ces 9 catégories⁵ qu'il est fait référence en termes d'affectation des sols propres à chaque zone.

L'écriture de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de protection du patrimoine bâti et naturel et de la mixité des fonctions urbaines. Néanmoins, en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et ou supplémentaires, comme présenté ci-après.

⁵ Les 9 catégories d'affectation des sols : habitat, bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, service public ou d'intérêt collectif.

Tableau des catégories d'affectation des sols en fonction du type de zone :

	Habitat	Bureau	Commerce	Artisanat	Heberg. Hôtelier	Industrie	Entrepôt	Exploit. Agricole ou forestière	Service public, collectif
Ua									
Uap									
Ub									
Ud									
Ucp									
Uat									
Uparc									
Ue									
1AU									
1AUat									
2AU									
A									
Ap									
Ac									
Np/Nf									
Nat									
Nsl									
Nsk									
Nj									

Légende :

AUTORISE

AUTORISE SOUS CONDITION

INTERDIT

Article 3 : accès et voirie

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent à s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours et que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic. Le PLUI impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes. Une mention est proposée pour les pistes cyclables afin de les pérenniser géographiquement et temporellement.

Article 4 : desserte par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

Article 5 : caractéristique des terrains

Cet article définit une superficie minimale des terrains constructibles relative à une justification d'ordre technique, urbaine ou paysagère. Le parti pris a été de ne pas le renseigner dans le présent PLUi.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution. Le règlement des centres anciens permet de s'implanter à l'alignement ou en retrait afin de renforcer sa vocation. Dans les autres secteurs urbains, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante. Dans chaque zone, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article permet de définir les implantations des nouvelles constructions en fonction des constructions existantes en prenant en compte les formes urbaines propres à chaque zone. Ainsi, en centre ancien, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives afin de limiter la consommation énergétique. Des règles différentes sont instaurées selon la distance par rapport à l'alignement des voies afin de privilégier des formes urbaines plus aérées en cœur d'îlots, sans toutefois en interdire la construction dans l'optique d'une densification. Dans les quartiers récents, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur une même unité foncière. Les dispositions réglementaires prévues visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairément pour les constructions.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Ainsi, chaque zone sera différenciée : les zones urbaines seront peu limitées dans les emprises au sol constructibles tandis que les zones agricoles, naturelles et forestières sont très restreintes.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Les règles retenues sont cohérentes avec les dispositions existantes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant.

Article 11 : aspect extérieur

La valorisation du patrimoine et de la qualité architecturale est un objectif important du PADD. En conséquence, des dispositions sont prévues afin de traiter chaque aspect constructif, en imposant un soin particulier à la toiture et aux façades, en préconisant des matériaux nobles et bien mis en œuvre, en mettant en place des disposition particulières pour les clôtures dans un souci d'harmonie et d'esthétique.

L'article 11 est développé à travers le dossier **4bis-2 « Prescriptions Architecturales »** qui impose pour les constructions d'avant 1950 repérées pour leur caractéristiques patrimoniales des prescriptions pour les façades (aspect, couleur, isolation, volets, ouverture), les toitures (matériau, pente, ouverture, panneau photovoltaïque), les lauwass. Toutes les prescriptions architecturales ont été travaillées avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Un nuancier des couleurs pour les façades était déjà présent dans le POS, il est reconduit dans le PLUI dans le dossier **4bis-3**. Il s'applique pour les zones U indicées, la zone UAt et les zones 1AU/1AUat. Afin de correspondre à ce qui est utilisé communément dans la vallée, il a été mis à jour et complété pour proposer une palette conséquente de nuances pour les façades (30 nuances), les menuiseries et ferronneries (20 nuances) et les modénatures, soubassements et muret (15 nuances).

Article 12 : stationnement

Les dispositions de cet article doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation de places de stationnement nécessaire au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Elle tient compte de la présence d'un réseau de transport en commun. L'article 12 est développé dans le dossier **4bis-1 « Stationnements »**.

Article 13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires : maintenir et renforcer le caractère paysager des unités urbaines, en permettant aux terrains privés de disposer d'espaces verts et maintenir, dans une logique de développement durable, des secteurs perméables pour atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales, ainsi que l'obligation de plantations pour améliorer la qualité de l'air.

Afin d'éviter une banalisation des espaces verts non bâtis, une palette végétale d'arbres et d'arbustes est proposée dans le dossier **4bis-2 « Prescriptions architecturales »**. Elle contribue à la diversité des espaces plantés et permet le respect des espèces endémiques favorisant ainsi le maintien de la biodiversité y compris dans les zones urbaines.

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

Cet article détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il n'est pas renseigné dans le présent PLUi.

c. LES ANNEXES

- **Extrait de l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant la loi ALUR :**

Les annexes au présent plan local d'urbanisme intercommunal comprennent (outre les servitudes d'utilité publique) les éléments suivants énumérés aux articles R123-13 et R123-14 :

- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

- Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

- **L'annexe complémentaire liée au diagnostic territorial**

L'annexe complémentaire liée au diagnostic territorial est l'étude des structures paysagères et villageoise de chaque commune dans la vallée. Ce document précis a permis de révéler les grandes règles propres à chaque typologie bâtie existante et de mettre en place les mesures de protection du patrimoine bâti.

- **Les annexes complémentaires liées au règlement**

Les prescriptions règlementaires sur le stationnement

Les règles applicables au stationnement est la même sur toutes les zones du PLUi. Chaque type de stationnement y est réglementé en fonction de la destination qui y est liée et de la proximité aux gares ferroviaires afin de favoriser la multi-modalité. L'article 12 du règlement est donc reporté en annexe car il ne dépend pas du zonage.

L'annexe architecturale et le nuancier colorimétrique

L'annexe architecturale et le nuancier colorimétrique ont été mis en place en annexe du règlement afin de contribuer à la valorisation et à la sensibilisation du patrimoine bâti. Bien que principalement liés aux zones UAp (zones urbaines patrimoniales), elles sont applicables également sur les constructions remarquables indexées sur le plan de zonage. De plus, elles peuvent être les supports pour tout projet de construction ou de rénovation en cohérence avec le patrimoine bâti traditionnel.

La spécificité de la cité Hartmann et de la rue des Champs à Malmerspach

La cité Hartmann et la rue des Champs possèdent au POSi des plans d'emprise au sol spécifiques. La typologie de ces cités ouvrières est à conserver, le pan d'emprise au sol est donc réintégré dans le PLUi.

L'annexe graphique

L'annexe graphique est annexée au zonage. Elle prend en compte :

- La protection de certains enjeux environnementaux et paysagers : les zones humides remarquables et ordinaires inventoriées, les corridors écologiques fonctionnels, les ripisylves à préserver et les lisières à préserver pour des motifs paysagers.
- La trame surfacique « vol libre » dédiée aux points d'atterrissage des parapentistes,
- Les périmètres de réciprocité des exploitations agricoles,
- Le tracé des pistes cyclables en site propre à préserver.

B. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE QUALITE URBAINE ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

a. UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE QUALITE URBAINE ET DE MODERATION DES CONSOMMATIONS ENTRE LE POSI ET LE PLUI

La loi ALUR, au travers de son article 139, introduit dans les procédures d'urbanisme local, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. L'évitement de l'étalement urbain découle d'une analyse sur l'évolution de la production de logements, d'activités économiques, agricoles et touristiques afin d'évaluer au plus juste les besoins en matière de consommation foncière. Bien que le présent PLUi soit règlementairement pré-ALUR, la collectivité a souhaité prendre en compte les grands enjeux découlant de la loi ALUR.

- Une surévaluation des zones urbaines et à urbaniser dans le POS par rapport aux besoins réels de la Vallée :

Le POSi est caractérisé par un zonage très élargi des zones urbaines et par une multitude de zones à urbaniser dont une partie conséquente est située sur des zones naturelles ou agricoles. Ce type de zonage peut pousser à une urbanisation au coup par coup, non hiérarchisée et ne respectant pas la sitologie du territoire au détriment des secteurs naturels et agricoles dont il est nécessaire de conserver les fonctions pour un équilibre du territoire.

Une forte consommation d'espace...

Répartition des surfaces dans le zonage du POSi (1999-2018) :

ZONES URBAINES AU POSi	Habitat (U)	795,2	902,6
	Economique (UE, UF)	107,4	
ZONES A URBANISER AU POSi	A court terme (Naa, NAe, NAf)	114,0	172,4
	A long terme (NA)	58,4	
ZONES NATURELLES FORESTIERES AU POSi (NDb)		10534,6	15 698,4
ZONES AGRICOLES AU POSi (NB, NC, ND)		5163,9	

Source : CCVSA - 2017

Au POSi, plus de 900 ha du territoire est classé en zones urbaines dont près de 800 ha uniquement dédié à des vocations résidentielles. Sur une estimation de 5518 ménages en 2014 selon les chiffres de l'INSEE, cela équivaut à une densité brute de 7 logements à l'hectare dans la vallée.

Les zones à urbaniser à court et à long terme comptent 172 ha et représentent 5 fois plus de consommation foncière que les surfaces préconisées par le SCoT Thur Doller (35.5 ha).

De plus, l'analyse de la consommation foncière réelle sur la période 2000-2012 révèle que pour une baisse démographique de plus de 300 habitants, près de 3ha par an ont été consommés à des fins de constructions d'habitation (pour une production d'environ 660 logements en densification et en extension). Aujourd'hui, le PLUi a pour objectifs de permettre l'accueil de nouvelles populations dans un souci de maîtrise de consommation foncière. Ceci par la mobilisation des terrains viabilisés et non viabilisés et par la création limitée d'extensions urbaines de qualité.

... pour une faible production de logements !

Selon les sources de l'INSEE sur la période 1999-2012 et la base documentaire répertoriant les permis de construire entre 2012 et 2016, environ 716 logements ont été produits entre 1999 et 2016 durant la période du POS, soit une production annuelle de 42 logements.

Deux enjeux découlent de ce constat :

- **Calibrer les zones urbaines et à urbaniser dans un nouveau document d'urbanisme correspondant davantage aux besoins réels de la Vallée afin d'éviter l'étalement urbain.**
 - **Etablir une politique publique forte et un urbanisme de projet afin de relancer la production de logements et d'éviter les constructions au coup par coup.**
- **Calibrer les zones urbaines pour correspondre aux besoins réels de la Vallée :**

Qualification d'une zone urbaine au POS :

Les zones urbaines à vocation d'habitat :

Historiquement, de nombreuses parcelles sont en lanière avec de grands espaces de vergers et de jardins en arrière de construction. Au POS, les zones urbaines à vocation d'habitat prennent en compte la totalité des parcelles incluant les espaces de constructions souvent à proximité de la rue et les grands espaces de vergers et de jardins derrière les constructions. Ce type de zonage génère des profondeurs d'espaces constructibles à des centaines de mètres depuis la rue. Cela engendre un mitage des espaces dans la profondeur de la rue entraînant des pertes de qualité et de lisibilité des rues traditionnelles et de la structure des villages. La consommation foncière est importante pour une faible densité observée contrairement aux centres anciens.

De plus, certaines zones en extension sont constructibles bien qu'aucune voirie carrossable ni réseaux ne bordent ces espaces. Cela peut à long terme générer des conflits en termes d'usage et d'entretien des réseaux dans le cas d'une urbanisation au coup par coup sans aménagement d'ensemble.

Les zones urbaines à vocation économique :

Les zones urbaines à vocation économiques sont définies en fonction des secteurs d'activité existants de plus ou moins grande envergure. Elles comprennent également les espaces libres de constructions et les friches industrielles.

Les zones urbaines à vocation touristique :

Les zones urbaines à vocation touristique comprennent essentiellement les emprises de camping.

Redéfinition d'une zone urbaine au PLUi :

Mise en place d'un outil de référence, le temps 0 :

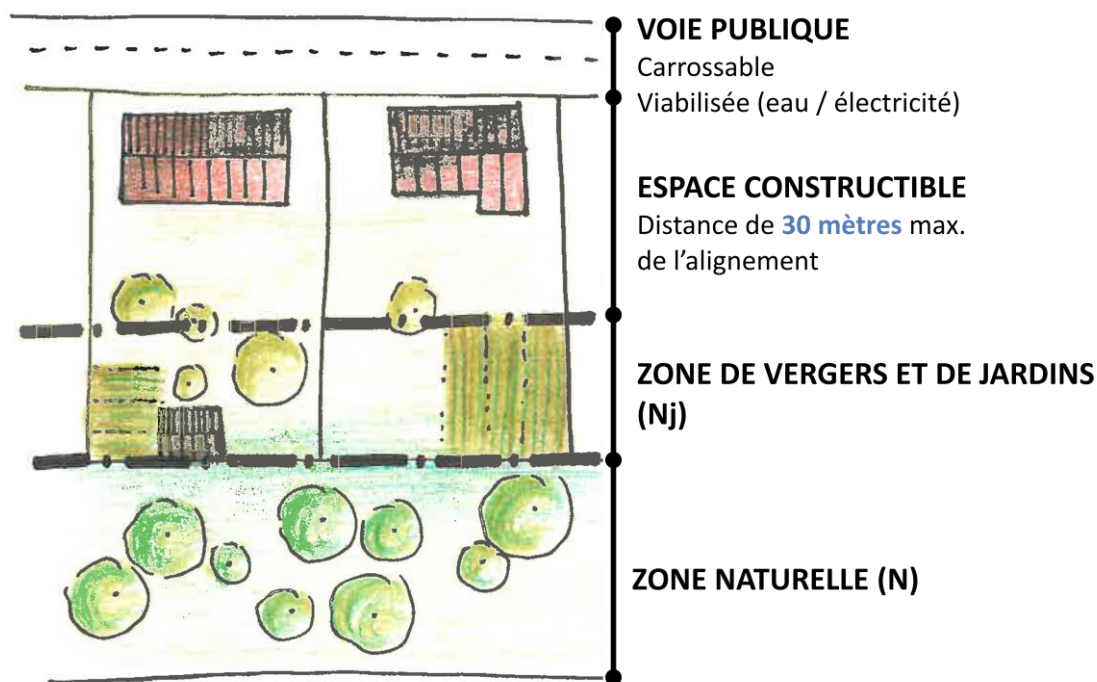
Le temps 0 (T0) est un état des lieux du territoire en 2012. Il permet de cartographier la « tache urbaine » existante afin de mieux repérer les lacunes du précédent document d'urbanisme et d'appréhender une évolution plus frugale en consommation de l'espace. Cette analyse surfacique est issue de l'analyse du SCoT Thur Doller. Elle a été complétée à une échelle plus fine afin de prendre en compte les espaces viabilisés non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. La surface urbanisée en 2012 s'étend sur 780 ha selon le temps 0 (T0) du SCoT. Le T0 ajusté s'étend sur 856 ha soit une marge de 9.7% de différence. L'outil du T0 permet de révéler les zones urbaines existantes en prenant en compte les secteurs bâtis (et non le zonage du POSi), de déterminer les secteurs intra-villageois non urbanisés (dents creuses=terrains non viabilisés⁶) et de quantifier les surfaces à urbaniser en extension à la date de 2012.

Les zones urbaines à vocation d'habitat :

Au PLUi, les zones urbaines à vocation d'habitat sont redéfinies selon deux critères majeurs :

- Les terrains doivent être viabilisés c'est-à-dire être desservi par une voirie carrossable, un réseau d'eau potable et réseau électrique en capacité. Tout terrain non viabilisé est reversé en zone AU, N ou A. Ce critère permet de maîtriser techniquement les travaux et de calibrer les réseaux dans le cas où une extension de réseaux et de voirie serait permise en zone AU. Les constructions existantes isolées, sans réseaux en capacité, sont classées en zone N.
- Une zone urbaine est définie jusqu'à une distance de 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement. Cette règle a été définie par rapport à l'analyse du tissu urbain historique révélant que toutes les constructions traditionnelles ont une accroche à la rue et ne sont pas implantées au-delà de 30 mètres par rapport à la rue. Les granges et abris sont également traditionnellement implantés très proches des constructions principales, laissant de grands espaces de jardins et de vergers ouverts en arrière de parcelle. Ainsi, cette règle permet de concentrer les constructions le long de la voirie afin de créer des rues telles que traditionnellement et d'éviter le mitage des constructions au coup par coup en second voire 3^e rang. Ces types de constructions imposent des viabilités secondaires privées, des imperméabilisations de sols pour de grands accès et des points de croisement multipliés entre la voirie principale et les accès privés.
- Les occupations du sol au-delà de la profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement ne sont pas constructibles. Ce sont des zones agricoles ou naturelles selon leur nature initiale. Certaines zones spécifiques de jardins et de vergers implantées en arrières de parcelles permettent de créer des zones tampon entre les zones urbaines constructibles et les zones agricoles et naturelles inconstructibles.

⁶ La dénomination de « dents creuses » indiquée dans le SCoT n'est pas appropriée dans le cadre du présent PLUi car la définition d'une dent creuse correspond à une friche urbaine, bâtie ou non, située sur des terrains viabilisés. Or, dans ce cas de figure, ce sont des espaces non viabilisés ayant des fonctions encore actives (prairies, jardins, vergers,...). Les dents creuses sont donc nommées « terrains non viabilisés » pour une meilleure justesse de vocabulaire.

Esquisse de zonage en fonction des typologies villageoises :

Source : CCVSA, 2017

Les zones urbaines à vocation économique :

Au PLUi, les zones urbaines à vocation économiques conservent globalement la même emprise que celles du POS car la réserve foncière préexistante au POSi est suffisante au développement de nouvelles activités économiques sur les différents sites.

Seules les friches industrielles de Wesserling, de Malmerspach et de Wildenstein sont différenciées en zone (Uparc) car les projets y sont différents avec une insertion de mixité fonctionnelle mêlant économie, tourisme et habitat.

Les zones urbaines à vocation touristique :

Les zones urbaines à vocation touristiques conservent les secteurs de camping et intègrent de nouveaux secteurs de tourisme majeurs et secondaires desservis par une voirie carrossable. Le site majeur du Markstein est soumis à une OAP tandis que les sites secondaires intégrés dans l'enveloppe urbaine ont été définis de la même manière que les zones urbaines à vocation d'habitat.

- La spécificité du déclassement des arrières de constructions : les zones de jardins et de vergers (Nj)

L'évolution historique des zones de jardins et de vergers – retrouver la sitologie traditionnelle :

Le déclassement des arrières de constructions en zones de jardins et de vergers découle d'une analyse historique de la typologie du territoire. Traditionnellement, ces zones se situaient en périphérie des villages directement reliés aux constructions qui étaient implantées en bord de rue. Ces espaces verts plantés participaient à un mode de production maraîchère à usage familial. Aujourd'hui, certaines de ces zones ont été englobées dans une urbanisation grandissante et deviennent des cœurs d'îlots entourés de constructions. Deux typologies de jardins et vergers sont donc relevées : les secteurs de jardin et vergers en cœur d'îlot et les secteurs de jardins et vergers en périphérie des villages formant une zone tampon entre secteurs urbanisés et secteurs naturels et agricoles.



Jardin : zone tampon avec les pâturages



Vergers : espace productif et social structurant

Définition des fonctions et des critères de qualification des zones Nj :

De véritables écosystèmes complémentaires aux espaces naturels et agricoles environnants :

Les espaces de jardins et de vergers ne sont pas à délaissier car ils sont constitutifs à leur échelle d'un écosystème global et reliés aux grands espaces naturels et agricoles à préserver. Périphériques ou intégrés à des secteurs urbains, ils constituent une typologie de nature ordinaire. Selon le SCoT Midi-Pyrénées, les secteurs de nature ordinaire abritent « des habitats et/ou des espèces ni rares ni menacés qu'il est possible de voir tous les jours. Ces espaces constituent une part importante de l'occupation du sol d'un territoire qu'il s'agisse d'espaces naturels ou en partie artificialisés (espaces agricoles, talus, espaces verts, etc.). La nature ordinaire constitue, entre autres, le fond du paysage rural. Indispensable au bon fonctionnement des réseaux écologiques, la nature ordinaire joue, entre autres, un rôle important dans la continuité écologique du territoire»⁷.

Maintenir l'écosystème des jardins et vergers permet de :

- Eviter au maximum les imperméabilisations afin de lutter contre le phénomène d'érosion et de ruissellement des eaux de pluie au sein du tissu urbain.
- Conserver la diversité des types de sols : maigres, épais, humides, secs, drainants ou non, profonds ou non, etc.

⁷ Source : DREAL Midi-Pyrénées : Guide méthodologique de prise en compte de la trame verte et bleue. SCoT et biodiversité en Midi-Pyrénées, 2010

- Pérenniser l'alimentation en eau et de maintenir les continuités souterraines.
- Préserver et installer la diversité des milieux et des biotopes selon des aléas variés (ensoleillement, humidité, ouverture de l'espace, taille, acidité...)
- Offrir des gîtes pour un maximum d'espèces dans les aménagements paysagers et dans les quelques espaces bâtis (fissures, abris,...)⁸

Un héritage patrimonial entretenant le cadre de vie rural :

Les jardins et vergers sont intégrés dans le patrimoine de la Vallée de Saint-Amarin. Ce sont de nombreux éléments paysagers remarquables par leur implantation, leurs dimensions parcellaires, leurs compositions paysagères et leur rôle au sein du fonctionnement urbain. De plus, ce sont des plus-values pour les bâtiments anciens directement liés à ces espaces verts. Les mutations urbaines récentes ont fortement impacté ce patrimoine local qui est en train de disparaître. Les nouveaux jardins de ces 50 dernières années deviennent uniquement des espaces d'agrément, sans réelle substance ni implantation hiérarchisée par rapport à la rue et à la construction. De plus, les constructions en arrière de jardins et vergers traditionnels dénaturent et imperméabilisent des terrains autrefois productifs. Créer un zonage Nj permet de préserver activement les zones de jardin encore en état.

Des espaces générant vie sociale et production familiale :

Les usages des jardins et vergers ont fortement évolué depuis l'ère industrielle. Avant l'avènement de l'industrie textile, ces espaces servaient à l'exploitation agricole communale entretenus par une majorité d'ouvriers-paysans. L'arrivée de l'industrie textile permit de nouveaux emplois et les terrains communaux ont été divisés afin que les ouvriers de l'industrie exploitent les terres à usage de production maraîchère familiale. Avec le déclin de l'industrie, la mécanisation et la facilitation des consommations alimentaires, les jardins et vergers échangent peu à peu leur intérêt productif pour une valeur ornementale et de loisirs. Ainsi, si la plupart des jardins sont entretenus en vergers, potagers, prés de fauche, etc., d'autres sont mités par une urbanisation florissante, par une imperméabilisation grandissante et par une perte de biodiversité. Aujourd'hui, un regain d'intérêt est porté pour le maraîchage familial. Les jardins et vergers sont à nouveau considérés comme des sites de production alimentaire non négligeable permettant de plus en plus d'autonomie (exemple de la permaculture). Les jardins et vergers doivent donc s'inscrire dans un ensemble à la fois productif, de loisirs, et à forte qualité paysagère. Ce sont des atouts pour une qualité de vie et ce sont des lieux de liens social et familial à préserver.

Préservation des zones de jardins et de vergers par des outils réglementaires :

Dans la réglementation du POS :

Les zones de jardins et de vergers sont classées en zones U. Il est donc autorisé d'y construire sur toute la profondeur de la parcelle. Sans réglementation stricte, ces zones sont vouées à disparaître au profit de constructions au coup par coup, en second rang à la fois destructrices des usages d'origine des espaces de jardins et de vergers et génératrices d'une dévalue des constructions traditionnelles perdant leurs espaces verts qualitatifs.

⁸ Source : Réussir la planification et l'aménagement durables – Les cahiers techniques de l'AEU₂ – Tome 4 : Ecosystèmes dans les territoires - 2015

Dans la réglementation du PLUi :

Les zones de jardins et de vergers sont préservées grâce à :

- Un déclassement en zone naturelle spécifique (Nj),
- Une forte limitation des constructions : seuls les abris de jardins et les abris à animaux domestiques sont autorisés,
- Une forte limitation de l'imperméabilisation des sols : au moins 80% des surfaces doivent être perméables,

La préservation d'arbres locaux présentant un intérêt écologique ou productif : pour toute coupe d'arbre, un nouvel arbre de même nature doit être replanté.

- **Etablir une politique publique forte et un urbanisme de projet par le biais des zones à urbaniser :**

Définition des zones à urbaniser au POS :

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat représentent 97 ha au POS. Certaines comportent des schémas d'aménagement, d'autres sont simplement délimitées afin d'afficher un potentiel foncier à exploiter. Toutes les zones à urbaniser sont matérialisées par un zonage NA.

Entre 1999 et 2017, 6.35 ha de ces zones ont été urbanisées, soit 8 secteurs accueillant 72 logements :

- le quartier centre à Fellingring (16 logements),
- le Herrenwald à Saint-Amarin (5 logements),
- le lotissement rue de la Carrière à Saint-Amarin (22 logements),
- le hameau Aloyse à Goldbach-Altenbach (8 logements),
- la rue du Sauwas à Kruth (6 logements),
- la rue Sutterley à Oderen (11 logements),
- la rue Katzenteg à Oderen (2 logements sur 13 parcelles viabilisées),
- la rue Hensbach à Oderen (2 logements).

Avec près de 94% de zones NA non aménagées, le constat est sans appel : le zonage du POS intercommunal n'est plus adapté aux enjeux présents. Il n'est pas établi en fonction des besoins selon un estimatif de l'évolution démographique et ne traduit pas de besoins particuliers en termes de nouveaux logements et par conséquent en terme de surfaces urbaines et à urbaniser. Les zones NA sont surdimensionnées et sont difficiles à mettre en œuvre du fait de leur superficie et de leur nombre trop important.

Redéfinition des zones à urbaniser dans le PLUi :

Les nouvelles zones à urbaniser ont été définies en concertation avec chaque Commune. Le choix des emplacements a été établi selon plusieurs critères :

Urbaniser en priorité dans les terrains non viabilisés intra-villageois :

Les terrains non viabilisés sont considérés comme des ressources foncières prioritaires car, bien que non desservies par les réseaux, ce sont des composantes internes à l'enveloppe urbaine, permettant de construire de nouvelles habitations et/ou activités proches de tous commerces, d'équipements et de services, d'entreprises et d'arrêts de transports en commun.

Deux types de terrains non viabilisés sont distingués :

- les terrains non viabilisés inférieurs à 1ha : ce sont souvent des terrains situés en cœur d'îlots ou des interstices entre constructions en second rang. Elles peuvent avoir une vocation de jardins/potagers ou de délaissé.
- Les terrains non viabilisés supérieurs à 1ha : ce sont de grands espaces non construits et structurants situés pour la plupart en cœur de village. Leur potentiel en terme de superficie et leur implantation bien intégrée au village en font des secteurs privilégiés à l'urbanisation. Cependant, ce sont également des terrains de fauche de qualité directement reliés à la valorisation des pâturages d'altitude.

Tous les terrains non viabilisés intra-villageois ne sont pas à exploiter à des fins d'urbanisation du fait de leurs caractéristiques structurantes, écologiques, paysagères ou agricoles. Les terrains non viabilisés définis pour l'urbanisation ont été sélectionnés selon les critères suivants : proximité d'arrêts de transports en commun (arrêts de bus, gares), intégration dans l'enveloppe urbaine, proximité des polarités d'emplois, de commerces, d'équipements et de services.

Urbanisation en extension :

Les surfaces urbanisables en extension complètent l'urbanisation des terrains non viabilisés pour atteindre la surface nécessaire à la production de logements. Elles se situent dans le prolongement direct de secteurs urbanisés. Les sites en extension sont diversifiés (fonds de vallées, premières pentes de vallée, continuité des villages terrasses et balcons) et proposent des typologies adaptées à la sitologie du territoire et aux formes bâties existantes.

Hiérarchisation des zones à urbaniser pour des actions ciblées :

Afin de maîtriser une urbanisation en respect de la sitologie existante, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées de manière à accompagner la conduite de projets intégrés à leur environnement urbain et paysager. Certaines sont plus précises que d'autres selon la surface des sites mais également par l'intérêt de leur emplacement géographique privilégié. Une hiérarchie est mise en place et permet de distinguer 3 niveaux d'importance de ces sites :

- Les zones d'intérêt intercommunal : les OAP de ces secteurs sont très précises et orientent vers des typologies de fabrication d'éco-quartiers intégrés dans la structure villageoise. Ces sites ont pour vocation à être développés par une implication forte de la collectivité.
- Les zones d'intérêt communal : les OAP sont également précises et sont élaborées avec l'implication plus locale des Communes afin de correspondre au mieux à leurs besoins (logements accessibles pour personnes âgées, petits logements collectifs, centre d'accueil de patients autistes,...).

Les zones d'intérêt privé : ces secteurs ont pour vocation à encourager les investisseurs privés à proposer des projets d'aménagement cohérents et compatibles avec les OAP. Cependant, leur mobilisation est aléatoire.

- **Bilan : une forte diminution des objectifs de consommation foncière entre POS et PLUi**

Une diminution des zones urbaines pour un zonage plus adapté aux typologies existantes :

Sur 902.6 ha de zones urbaines au POSi :

- 709.7 ha restent urbains au PLUi,
- 28.8 ha sont à urbaniser à court et à long terme au PLUi,
- 164.2 ha sont déclassées en zones naturelles ou agricoles.

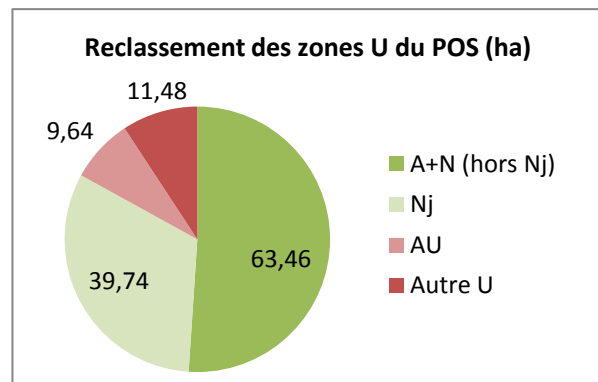
Le PLUi décline plus de 164 ha de zones urbaines par rapport au POSi. Ces surfaces sont reclassées s en zones agricoles, naturelles ou forestières.

Reclassement des zones U hors temps zéro du POS

Sur la totalité des zones urbaines du POSi hors temps zéro, une centaine d'hectares a été déclassée en zone A, N ou Nj.

Les zones implantées au-delà de 30 mètres sont reclassées :

- A 51% en zones naturelles ou agricoles
- A 8% en zone à urbaniser
- A 32% en zones de jardins et de vergers



Source : CCVSA-2017

Requalification des zones à urbaniser :

Sur 172.4 ha de zones à urbaniser au POSi :

- 30.3 ha sont urbanisés au PLUi,
- 38.9 ha restent à urbaniser à court et à long terme au PLUi,
- 103.2 ha sont déclassés en zones agricoles et naturelles au PLUi

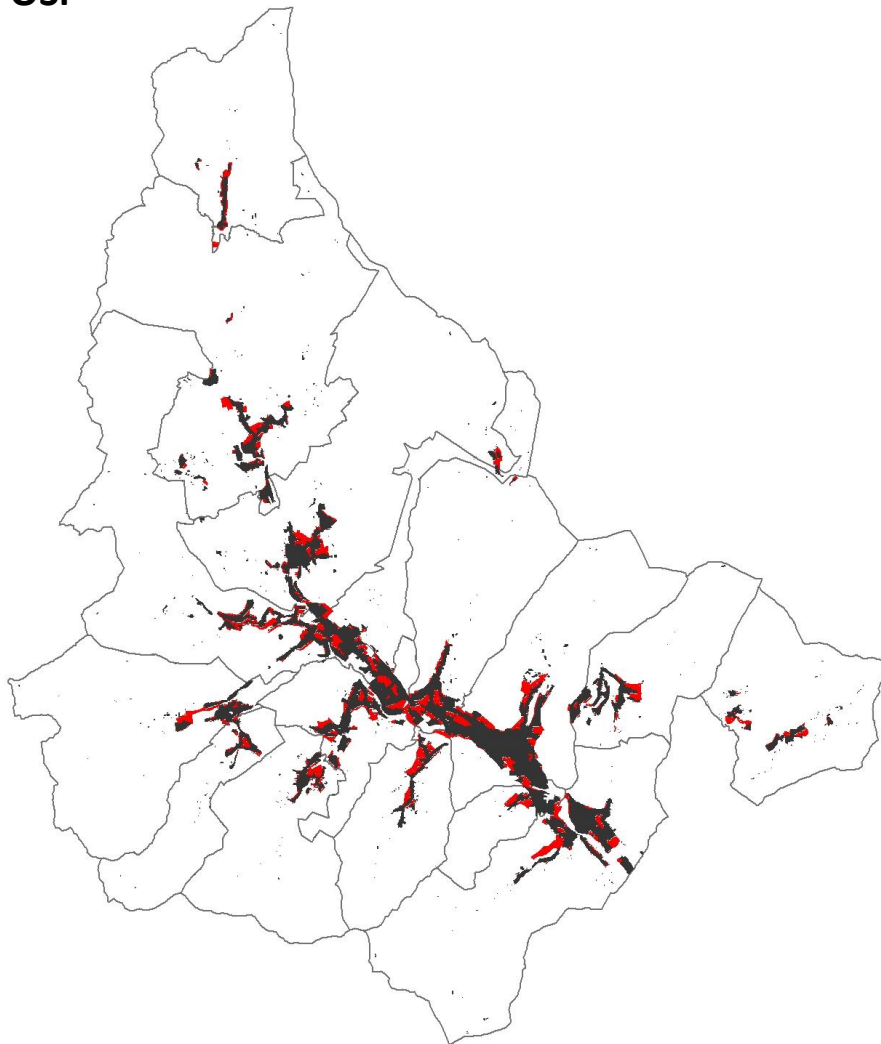
Entre 1999 et 2017, 6.35 ha de zones Na ont été urbanisées au POSi, soit 3% de la surface totale des zones à urbaniser à court et à long terme au POSi. Les surfaces à urbaniser à court et à long terme au POSi représentent 172.4ha. Au PLUi, elles ne représentent plus que 75.8 ha. Au total, 50% des zones à urbaniser à court et à long terme du POSi ont été reclassées en zones A et N tandis que la part restante a été conservée en zone 1AU et 2AU au PLUi. Les zones Na conservées présentent des caractéristiques d'urbanisation en adéquation avec un projet d'ensemble.

Sur la totalité du territoire, près de 232 ha sont déclassés en zones naturelles ou agricoles du POSi au PLUi. La consommation d'espaces à des fins d'urbanisations a été réduite de manière considérable.

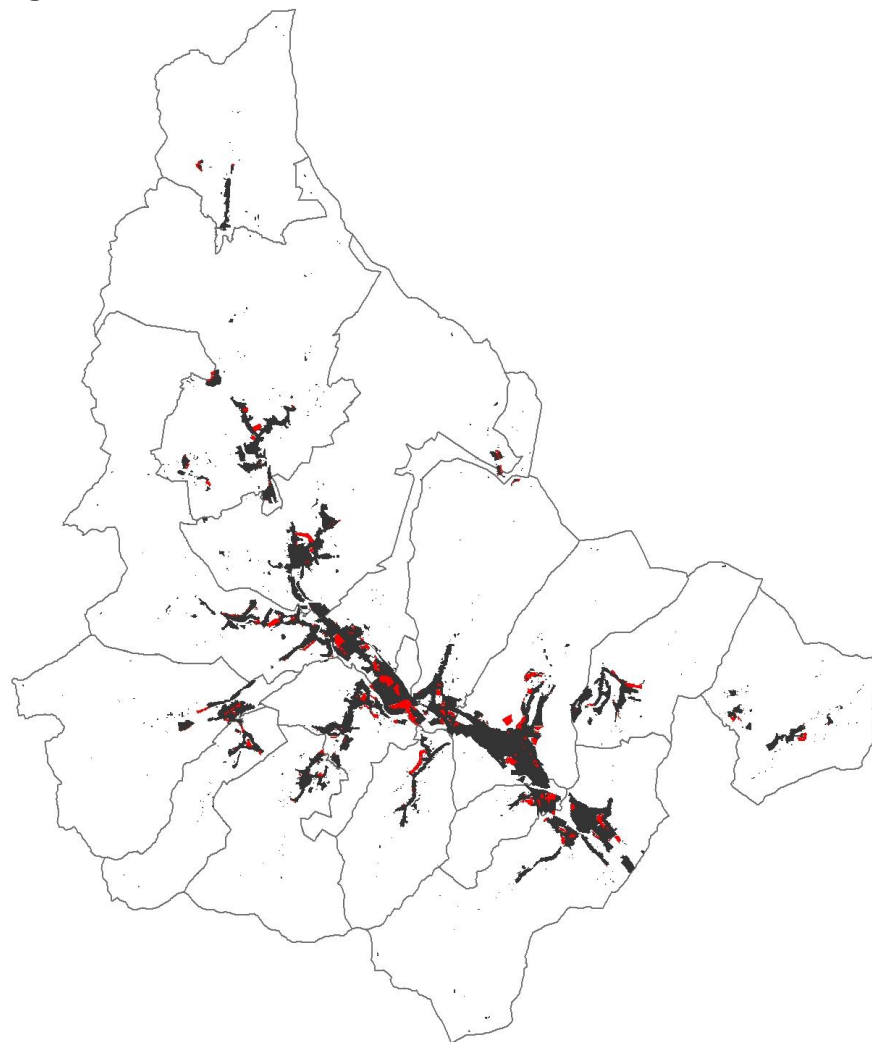
Tableau comparatif des consommations entre le POS et le PLUi :

POSi\PLUi (ha)		ZONES URBAINES AU PLUi			ZONES A URBANISER AU PLUi		ZONES NATURELLES AU PLUi			ZONES AGRICOLES AU PLUi	TOTAL	
		Habitat (U)	Economique (UE, Uparc)	Touristique (Ucp, Uat)	A court terme	A long terme	Naturelles (N)	Jardins et vergers (Nj)	Toursitique (Nat)			
ZONES URBAINES AU POSi	Habitat (U)	578,9	12,5	23,8	19,5	6,3	36,4	73,7	2,0	41,4	794,5	901,9
	Economique (UE, UF)	5,9	89,6	1,1	2,7	0,0	0,9	1,5	0,0	5,8	107,4	
ZONES A URBANISER AU POSi	A court terme (Naa, NAe, NAf)	12,7	14,8	0,2	13,9	16,0	5,7	5,6	0,2	44,8	114,0	172,4
	A long terme (NA)	1,5	1,1	0,0	4,0	4,9	6,7	2,9	0,1	37,3	58,4	
ZONES NATURELLES FORESTIERES AU POSi (NDb)		0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	10323,3	0,0	5,4	206,9	10535,9	15699,4
ZONES AGRICOLES AU POSi (NB, NC, ND)		20,3	2,3	1,5	3,3	5,1	1108,3	35,5	50,1	3937,0	5163,5	
TOTAL		619,5	120,3	26,6	43,3	32,4	11481,2	119,2	57,8	4273,2	16773,7	
		766,5			75,8		15931,4					

POSi



PLUi



Consommation d'espace hors temps 0 au POSi et au PLUi

b. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE RESIDENTIELLE

- Une politique en faveur du regain démographique :

Relancer une démographie en berne :

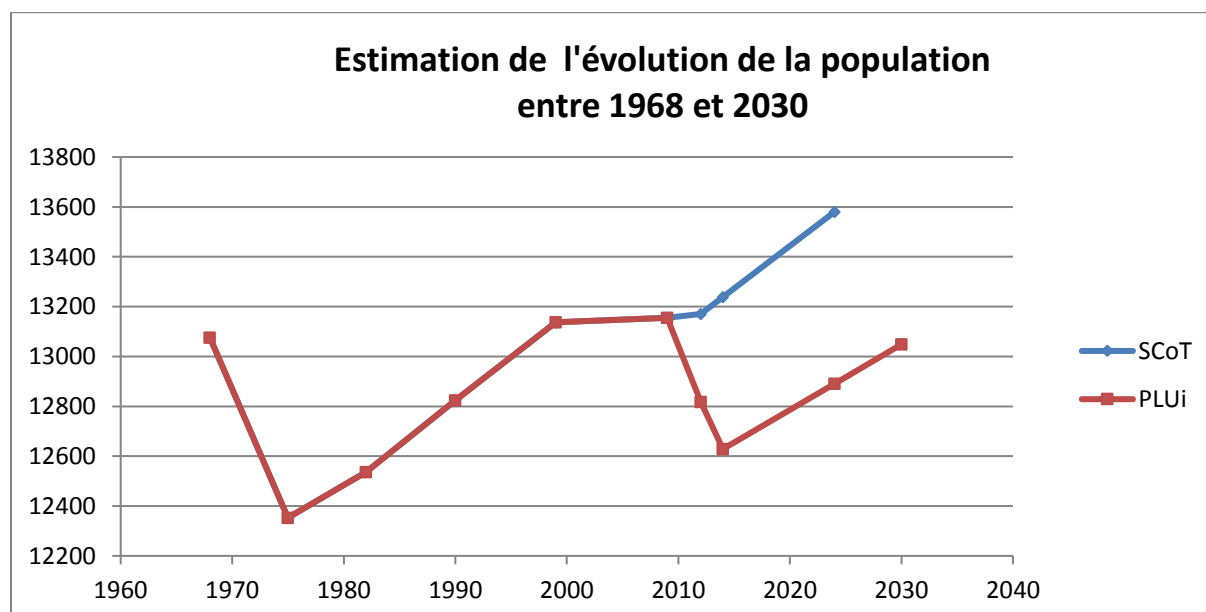
Ces 50 dernières années ont été marquées par deux baisses significatives de la démographie : de 1968 à 1975 avec une perte de près de 700 habitants suivie d'une remontée progressive jusqu'en 2008-2009. De 2009 à 2014, la CCVSA perd plus de 500 habitants. L'un des enjeux majeurs du PLUi est de créer les outils pour inverser cette tendance afin de retrouver une évolution démographique positive similaire aux années 80.

Estimation de l'évolution démographique accompagnée d'une forte action publique :

Afin d'évaluer au mieux les besoins en logements, une estimation de l'évolution démographique a été réalisée selon les critères suivants :

- Desserrement des ménages : le nombre de personnes par foyer tend à se réduire d'années en années. Les besoins en logements uniquement dû au desserrement des ménages, ont été estimés avec une moyenne de 2.1 habitants par ménage. Sur la base de la population de 2012, on compte environ 500 ménages supplémentaires d'ici 2030. La population totale reste identique.
- Migration positive : la politique forte en termes d'attractivité économique et de logements permet d'intégrer une population nouvelle sur le territoire. En appliquant une évolution identique à celle des années 80, il est attendu un regain de 400 habitants environ à l'horizon 2030.

Les orientations du SCoT Thur Doller ont été basées sur une estimation positive de la démographie en 2012 (13 170 habitants). Or, cette année a été marquée par une forte baisse démographique (-353 habitants) qui s'est poursuivie en 2014. Les objectifs en termes de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants ont dû être revus à la baisse en se basant sur ces dernières années. Un scénario de regain démographique est privilégié sur la base des chiffres de 2014 (12 629 habitants). En 2030, une population d'environ 13 050 habitants est attendue.



Une production de logements en adéquation avec la perspective démographique :

L'enjeu majeur est de réadapter le parc immobilier aux typologies de ménages qui tendent à diminuer. En outre, Une diversification des logements est nécessaire pour accueillir une plus grande diversité d'habitants. Environ 650 logements sont à prévoir afin d'accueillir des ménages plus petits et une diversité générationnelle de nouveaux habitants (primo-accédants, jeunes couples, retraités, familles avec enfants, familles monoparentales, personnes isolées...).

Sur les 650 logements à produire, une diversité de typologies devra être proposée :

- Les logements vacants sont des biens souvent vétustes, à réhabiliter en fonction des modes de vie actuels. Leurs emplacements privilégiés aux cœurs des villages et leur dimension permettent des projets privés. Ce sont pour majorité des maisons individuelles de type F5+.
- Les terrains viabilisés dans l'enveloppe urbaine sont des terrains nus permettant tout nouveau type de construction. Certains sont implantés en cœur de villages, et d'autres sont plus excentrés, dans des secteurs pavillonnaires très peu denses et souvent implantés sur les premières pentes.
- Les secteurs à urbaniser à court terme (1AU) proposent une mixité de projets de logements par zones, incluant un pourcentage minimum de logements collectifs conformément au SCoT Thur Doller. Certaines communes ont des potentiels plus importants de logements locatifs et de logements sociaux. Ces secteurs sont situés sur une diversité de terrains : des surfaces non construites en cœur de zones urbaines sur les fonds de vallées aux projets d'extensions situés sur les premières pentes.

- **Urbaniser en priorité dans l'enveloppe urbaine :**

Faible potentiel de mobilisation des logements vacants :

Selon la définition de l'INSEE, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) ». Les logements vacants sont donc majoritairement des logements vides sur des périodes transitoires. Dans la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin, le taux de logements vacants est de 8.6%⁹ en 2014. Selon une étude du CGDD¹⁰ (Commissariat Général au Développement Durable), la France comptait un taux de vacance de 7% en 2011. Ce taux a été considéré comme incompressible du fait de la diversité de types de vacances. Le taux de la Communauté de Communes étant supérieur, il est considéré un taux de vacance compressible de 1.6%, soit 121 logements sur le total de 6724 logements en 2014. Ces immeubles relèvent de la mobilisation privée, soumise aux aléas du marché immobilier et des situations familiales (divorces, héritages,...). De plus, la plupart des logements vacants nécessite une forte réhabilitation car situés dans des constructions datant d'avant 1950. Tous ces éléments peuvent être des freins à la mobilisation massive de la vacance. Ainsi, on estime qu'un taux de 15%¹¹ de l'estimation en logements vacants compressibles serait mobilisable soit 18 logements sur le territoire de la CCVSA.

⁹ Source : INSEE, taux de 2014

¹⁰ Source : étude du CGDD parue dans le n°170 de « Le Point sur », juillet 2013

¹¹ Le calcul du pourcentage de mobilisation foncière résulte des données utilisées par le SCoT Thur Doller soit 25% de mobilisation. Cependant, ce pourcentage a été abaissé à 15% en raison de la spécificité des territoires ruraux de montagne.

Potentiel de mobilisation des logements vacants par Commune en 2014 :

	Nombre total de logements	Logements vacants	Logements vacants (%)	Vacance compressible (au-delà de 7%)	Logements à mobiliser (100%)	Logements à mobiliser (15%)
Felling	890	80	9,0%	2,0%	18	3
Geishouse	310	22	7,0%	0,0%	0	0
Goldbach-Altenbach	183	7	3,8%	-3,2%	0	0
Husseren-Wesserling	515	33	6,5%	-0,5%	0	0
Kruth	546	56	10,3%	3,3%	18	3
Malmerspach	229	12	5,3%	-1,7%	0	0
Mitzach	205	13	6,4%	-0,6%	0	0
Mollau	203	17	8,3%	1,3%	3	0
Moosch	846	86	10,2%	3,2%	27	4
Oderen	646	47	7,3%	0,3%	2	0
Ranspach	443	36	8,2%	1,2%	5	1
Saint-Amarin	1234	112	9,1%	2,1%	26	4
Storckensohn	122	11	9,4%	2,4%	3	0
Urbès	223	28	12,6%	5,6%	12	2
Wildenstein	129	16	12,4%	5,4%	7	1
CCVSA	6 724	578	8,6%	1,6%	121	18

Bilan production de logements : production potentielle de 18 logements vacants sur l'ensemble de la CCVSA.

Mobilisation mesurée des terrains viabilisés :

Ces terrains à vocation d'habitat mobilisables dans l'immédiat, sont des espaces non bâtis de moins de 4 ares dans la tâche urbaine sur une profondeur de 30 mètres le long de voies viabilisées. Ces terrains sont répartis sur l'ensemble du territoire de la CCVSA. Les secteurs les moins denses, qualifiés en zone « UD » au PLUi comportent de nombreux terrains viabilisés à urbaniser prioritairement. Les terrains qui ont une fonction avérée et dont l'urbanisation n'est pas envisageable (parking public, forte pente, accès pour une desserte privée, ...) ou souhaitable (cimetière, zone inondable, zone humide, ...) sont exclus. Ces terrains peuvent toutefois être difficiles à urbaniser de par leur topographie (forme parcellaire non adéquate), par leur difficulté à mobiliser le foncier (multi propriétaire ou parcelles à fusionner) ou par leur usage qui ne tendra pas à évoluer et qui risquerait de dévaluer les constructions attenantes (jardins potagers ou d'agrément). De plus, étant donnée la situation du territoire (milieu montagnard, en fond de vallée de la Thur), la nature privée des terrains, et la difficulté de mobilisation du foncier, il a été retenu que seulement 15% du potentiel serait mobilisable sur la période 2012-2030¹². Aucune action publique majeure ne sera engagée sur ces ressources foncières. Les terrains seront donc ouverts à une urbanisation aléatoire en fonction du marché immobilier. Les terrains viabilisés situés dans les zones « UD » font l'objet d'OAP afin d'assurer la densification et une bonne implantation des nouvelles constructions.

¹² 2012 = Temps 0 du SCoT, 2030 = Année de révision du PLUi

On recense 63.43 ha de terrains viabilisés sur l'ensemble de la Communauté de Communes (cartes en annexe). En appliquant la densité moyenne observée dans chaque commune, ainsi qu'un taux de mobilisation foncière de 15%, une estimation de 121 logements est à prévoir. Sur ces 121 logements, 42 sont implantés dans des zones UD.

Les surfaces viabilisées varient d'une commune à une autre. Ainsi, des potentiels constructibles plus ou moins importants sont relevés par commune :

Potentiel de mobilisation des terrains viabilisés par Commune en 2012 :

	Surface terrains viabilisés (ha)	Densité moyenne	Nombre de logements potentiels (100%)	Nombre de logements potentiels (15%)
Fellingring	12,44	10,4	129	19
Geishouse	7,21	10,1	73	11
Goldbach-Altenbach	2,76	13,7	38	6
Husseren-Wesserling	7,65	11,9	91	14
Kruth	5,33	13,3	71	11
Malmerspach	0,74	14,2	10	2
Mitzach	3,22	11,3	36	5
Mollau	2,26	11,6	26	4
Moosch	2,77	13,3	37	6
Oderen	4,45	13,6	60	9
Ranspach	4,09	10,7	44	7
Saint-Amarin	6,77	15,2	103	15
Storckensohn	1,20	11,8	14	2
Urbès	1,36	11,5	16	2
Wildenstein	1,14	10,9	12	2
CCVSA	63,38	12,23	775	116

Bilan production de logements : production potentielle de 121 logements sur des terrains viabilisés dont 42 en zone UD (OAP).

Des sites à urbaniser dans l'enveloppe urbaine de référence :

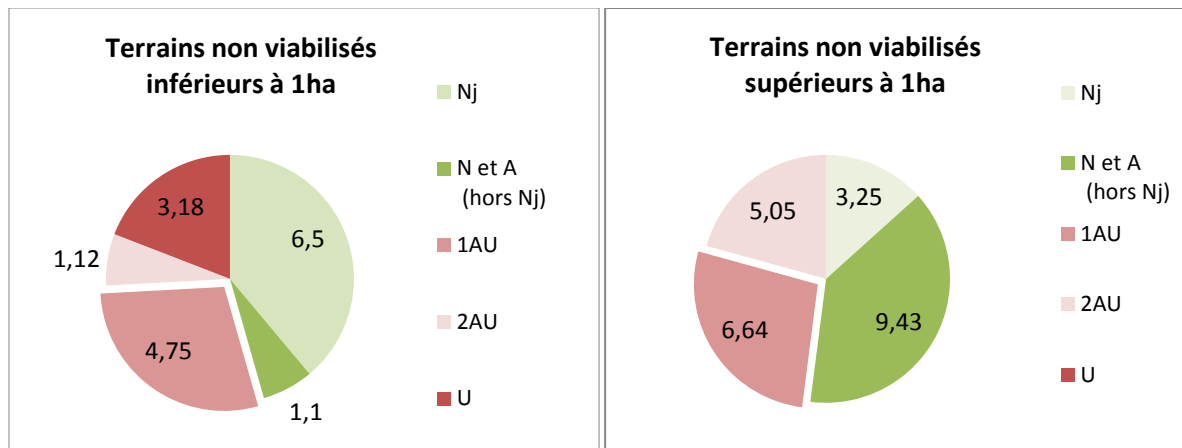
Certains secteurs à urbaniser sont implantés dans l'enveloppe urbaine de référence¹³. Leur développement dans le maillage urbain existant permet un accès facilité aux points d'intérêts des villages (équipements, services, emploi, accès aux transports en commun,...). Ils permettent de densifier des secteurs à potentiels avec des moindres coûts de création d'infrastructure. Ces secteurs classés en zone 1AU sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Bilan production de logements : production potentielle de 61 logements dans l'enveloppe urbaine de référence situés en zone 1AU (OAP).

¹³ T0 de 2012 - CCVSA

Forte mobilisation des terrains non viabilisés dans l'enveloppe urbaine :

La totalité des terrains constructibles non viabilisés en zone urbaine représente 41 ha sur le territoire de la CCVSA. Elles sont divisées en deux catégories : 16.63 ha de ces zones sont inférieures à 1ha et 24.37 ha de ces zones sont supérieures à 1 ha.

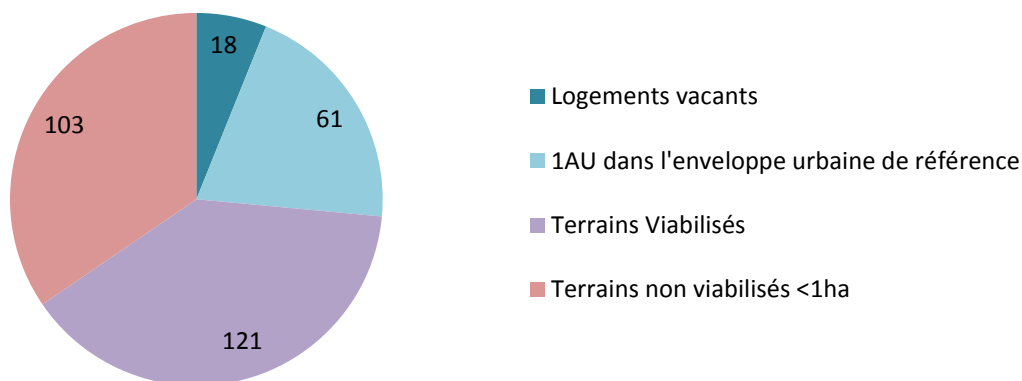
Qualification des terrains non viabilisés selon leur intérêt urbain, paysager ou agricole :Mobilisation des terrains non viabilisés inférieurs à 1 ha :

Sur les 16.63 ha de terrains non viabilisés inférieurs à 1 ha, plus de 50% sont à vocation urbaine au PLUi. Les zones à urbaniser à court et à long terme représentent 5.87 ha. Les surfaces restantes sont déclassées majoritairement en zones de jardins et de vergers, considérées comme des espaces verts centraux, structurant la trame villageoise et évitant les constructions en second rang. L'urbanisation des zones 1AU dans les terrains non viabilisés inférieurs à 1 ha permettra de produire environ 100 logements.

Bilan production de logements : production potentielle de 103 logements dans les terrains non viabilisés inférieurs à 1 ha situés en zone 1AU (OAP).

Bilan du potentiel en logements intégré dans l'armature urbaine existante

	TEMPS 0		TERRAINS VIABILISES			Terrains non viabilisés <1ha	TOTAL
	Logements vacants	1AU dans l'enveloppe urbaine de référence	Terrains Viabilisés	TV - Ud	TV - autre		
Fellerling	3	10	18	11	7	20	51
Geishouse	0	0	11	2	9	0	11
Goldbach- Altenbach	0	0	6	0	6	0	6
Husseren- Wesserling	0	0	14	7	7	0	14
Kruth	3	6	11	2	9	4	23
Malmerspach	0	0	2	0	2	8	10
Mitzach	0	0	5	1	5	0	5
Mollau	0	4	4	4	0	0	8
Moosch	4	0	6	0	6	7	17
Oderen	0	0	9	5	4	0	9
Ranspach	1	33	7	1	6	19	59
Saint-Amarin	4	8	15	4	12	24	51
Storckensohn	0	0	2	0	2	0	3
Urbès	2	0	2	0	2	21	25
Wildenstein	1	0	2	0	2	0	3
CCVSA	18	61	121	42	79	103	297

Production de logements dans l'enveloppe urbaine

Source : CCVSA - 2017

Environ 300 logements peuvent être produits dans l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030. Les potentiels fonciers sont exploités de manière paritaire et diversifiée : environ 200 logements sont implantés dans l'enveloppe urbaine de référence et 100 logements sont situés sur des terrains non viabilisés. La majorité de ces surfaces seront soumises à des OAP afin d'accompagner une conception maîtrisée dans le tissu bâti existant. Les terrains viabilisés supérieurs à 1 ha voués à l'urbanisation seront considérés comme des secteurs en extension car ils sont consommateurs de grands espaces intra-villageois.

- **Urbaniser en second lieu sur des secteurs en extension limités**

Les secteurs en extension sont situés hors de l'enveloppe de référence de 2012. Ils sont de plusieurs natures :

- Les zones urbaines non prises en compte dans le temps 0 de référence,
- Les zones à urbaniser à court terme dans les terrains non viabilisés supérieurs à 1 ha et en extension,
- Les zones à urbaniser à long terme.

Les secteurs en extension urbanisés (UA, UAp, UB, UD) :

Ce sont des zones classées en zones U qui n'ont pas été prises en compte dans le Temps 0 de référence. Leur classement a été réalisé selon le critère principal des viabilisations existantes. Une zone urbaine hors Temps 0 est soumise à la même règle qu'une zone urbaine dans l'enveloppe de référence, c'est-à-dire le respect d'une distance de 30 mètres maximum par rapport à la voirie. Les secteurs en extension urbanisés représentent 10.8 ha.

Les zones à urbaniser à court terme dans les terrains non viabilisés supérieurs à 1 ha et en extension :

Tous ces secteurs font l'objet d'OAP afin d'en maîtriser l'aménagement urbain. Afin de limiter l'impact des extensions, une densité nette moyenne est définie selon les orientations du SCoT Thur Doller. Elle est plus ou moins importante selon la place de la Commune dans l'armature urbaine du territoire et selon l'implantation des secteurs à urbaniser par rapport aux pôles multimodaux des gares. Le calcul de la densité nette ne comprends ni les espaces publics (voiries, placettes, aires de jeux, aires de stationnement publiques,...) ni les espaces inconstructibles (zones inondables ou humides protégées, espaces de jardins et de vergers publics et privés conservés,...).

Communes	Niveau de rayonnement	Densité moyenne en logt/ha	Enveloppe arrondie (au 0,5 supérieur)
Fellingring	Bourg intermédiaire émergent	20	6,0
Geishouse	Village	15	2,5
Goldbach-Altenbach	Village	15	2,5
Husseren-Wesserling	Bourg intermédiaire émergent	20	3,0
Kruth	Village	15	1,5
Malmerspach	Village	15	2,0
Mitzach	Village	15	1,5
Mollau	Village	15	1,0
Moosch	Bourg intermédiaire	20	5,0
Oderen	Bourg intermédiaire	20	2,0
Ranspach	Village	15	1,0
Saint-Amarin	Pôle ancrage haut vallée	30	5,0
Storckensohn	Village	15	0,5
Urbès	Village	15	1,5
Wildenstein	Village	15	0,5
Montagne Thur			36

Source : DOO, SCoT Thur Doller

Les secteurs à urbaniser à court terme dans les terrains non viabilisés supérieurs à 1ha (1AU) :

Sur les 24.37 ha de terrains non viabilisés supérieurs à 1 ha, environ 11 ha sont à vocation urbaine au PLUi, soit environ 50% de la totalité des terrains non viabilisés : cette surface est divisée pour moitié entre zones à urbaniser à court terme (1AU) et zones à urbaniser à long terme (2AU). Les surfaces restantes sont déclassées majoritairement en zones naturelles ou agricoles afin de conserver entre autres des surfaces de fauche sur des terrains de fond de vallée. Les zones Nj représentent 3.11 ha et permettent de préserver les ceintures de jardins et vergers autour de la trame urbanisée. L'urbanisation des zones 1AU dans les terrains non viabilisés supérieurs à 1 ha permettra de produire environ 100 logements.

Bilan production de logements : mobilisation potentielle de 97 logements dans les terrains non viabilisés supérieurs à 1 ha situés en zone 1AU (OAP).

Les secteurs à urbaniser à court terme en extension (1AU) :

Ils ont été sélectionnés en fonction de leur emplacement, de leur topographie et de leur exposition. La plupart de ces secteurs sont issus des zones U et Na du précédent POSi. Sur la totalité des secteurs en extension, 25.93 ha sont à vocation d'habitat (hors terrains non viabilisés supérieurs à 1 ha).

Environ 260 logements sont prévus à la construction sur des terrains en extension en dehors du Temps 0 de référence de 2012. Ceux-ci comporteront une diversité de typologies. Les constructions à flanc de montagne devront s'intégrer sur les terrains en pente afin de ne pas dénaturer les sites.

Bilan du potentiel en logements en extension et dans les terrains non viabilisés supérieurs à 1 ha :

	Extension	TNV >1ha	Total
Fellingring	36	15	51
Geishouse	6	0	6
Goldbach-Altenbach	18	0	18
Husseren-Wesserling	24	18	42
Kruth	5	0	5
Malmerspach	8	0	8
Mitzach	21	0	21
Mollau	11	0	11
Moosch	14	43	57
Oderen	15	10	25
Ranspach	0	11	11
Saint-Amarin	95	0	95
Storckensohn	9	0	9
Urbès	0	0	0
Wildenstein	0	0	0
CCVSA	262	97	359

Bilan production de logements : production potentielle de 359 logements hors Temps 0 situés en zone 1AU (OAP).

Les secteurs en extension à urbaniser à long terme (2AU) :

Les secteurs à urbaniser à long terme sont des réserves foncières qui ne sont pas mobilisables dans le cadre du présent PLUi. La plupart des zones 2AU en extension se situent sur des anciennes zones NA du POSi. Elles ont été recalibrées et sont soit accolées à des zones 1AU et constituent la deuxième phase d'un aménagement urbain d'ensemble, soit autonomes sur des anciennes zones à urbaniser au POSi.

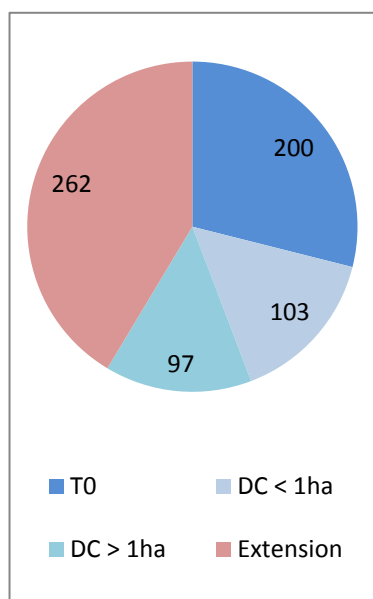
Les secteurs à urbaniser à long terme représentent 23 ha hors du « Temps 0 » de référence. Ces zones ne sont pas prises en compte comme de la consommation foncière car elles ne sont pas mobilisables à court terme.

Dans les 9 années suivant l'approbation du PLUi, elles pourront être mobilisées dans le cas d'une révision du document d'urbanisme : soit être urbanisées à court terme dans le cadre d'une justification, soit être à terme reversées en zone A ou N. Leur surface reste inférieure aux surfaces dédiées aux zones à urbaniser à court terme et sont par conséquent compatibles avec les orientations du SCoT qui préconise de ne pas surdimensionner ces réserves foncières.¹⁴

- Bilan de la production de logements :

Répartition des logements sur le territoire :

La production de logements globale prend en compte toutes les ressources foncières existantes afin



de limiter au maximum les extensions. Ainsi, environ 200 logements seront construits et mobilisés dans l'enveloppe urbaine de référence grâce aux logements vacants existants, aux terrains viabilisés comprenant les secteurs peu denses et aux secteurs à urbaniser intra-villageois. Cependant, ces mobilisations restent limitées car une grande partie des terrains sont d'ordre privé. La mobilisation de terrains viabilisés inférieurs et supérieurs à 1 ha sont des compromis non négligeables avec des parcelles plus facilement mobilisables. Leur urbanisation permettrait de construire près de 200 logements. Enfin, les secteurs en extension peuvent également être plus facilement mobilisables (exemple : le quartier gare de Saint-Amarin, le quartier Nord d'Oderen,...) et représentent 262 logements.

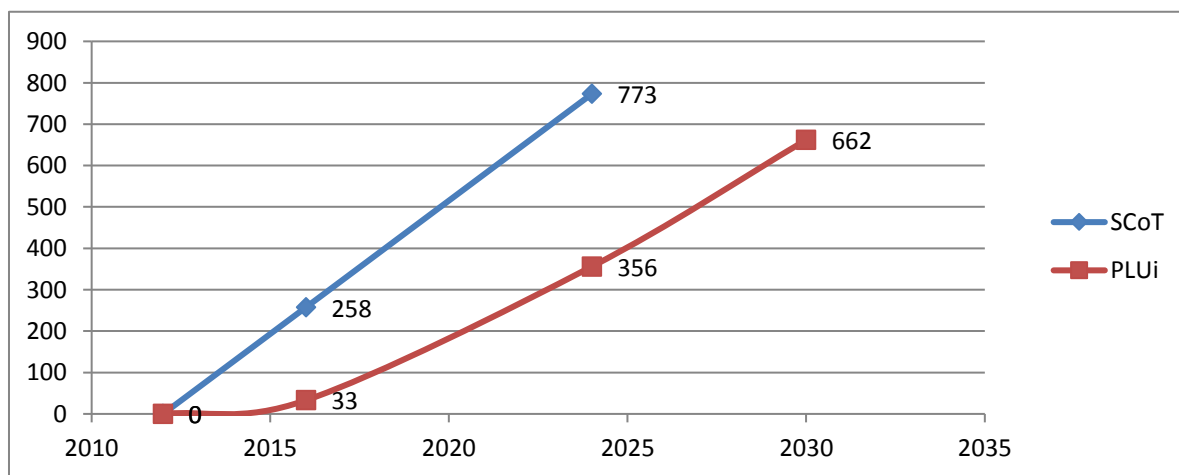
Au total, 662 nouveaux logements sont répartis de manière équilibrée sur le territoire afin de proposer des emplacements et des typologies diversifiées.

¹⁴ Extrait du DOO du SCoT : « Les surfaces inscrites dans ceux-ci dédiées à l'urbanisation future, excédentaires par rapport aux surfaces allouées par le SCoT, peuvent être conservées sous forme de réserve foncière dès lors qu'elles ne sont pas surdimensionnées. Elles ne pourront être mobilisées dans le cadre du présent SCoT. Les surfaces ne trouvant pas de justification à long terme par rapport aux besoins sont à reclasser en zone A ou N. »

Bilan de la production de logements sur l'ensemble de la CCVSA dans la période 2012-2030 :

	TEMPS 0		TERRAINS VIABILISES			TERRAINS NON VIABILISES		EXTENSION	TOTAL
	T0 - VAC	T0 - 1AU	TV TOT.	Ud	Autres	IAU <1ha	IAU >1ha	IAU - EXT	
Fellingering	3	10	19	11	7	20	15	42	109
Geishouse	0	0	11	2	9	0	0	6	17
Goldbach-Altenbach	0	0	6	0	6	0	0	18	24
Husseren-Wesserling	0	0	14	12	7	0	18	24	56
Kruth	3	6	11	2	9	4	0	5	28
Malmerspach	0	0	2	0	2	8	0	8	18
Mitzach	0	0	5	1	5	0	0	21	26
Mollau	0	4	4	4	0	0	0	11	19
Moosch	4	0	6	0	6	7	43	14	74
Oderen	0	0	9	5	4	0	10	15	34
Ranspach	1	33	7	1	6	19	11	11	81
Saint-Amarin	4	8	15	4	12	24	0	95	146
Storckensohn	0	0	2	0	2	0	0	9	12
Urbès	2	0	2	0	2	21	0	0	25
Wildenstein	1	0	2	0	2	0	0	0	3
CCVSA	18	61	121	42	79	103	97	262	656
EMPRISE URBAINE							CONSOMMATION		

L'estimation de la production de logements est basée sur l'année 2012. Le SCoT Thur Doller prévoit la production de 773 logements de 2012 à 2024 soit une moyenne annuelle de 65 logements à produire. Sur la même base que la baisse démographique, en 2016, seulement 33 logements ont été produits alors que les données du SCoT affichent un objectif de 257 à cette période.

Estimation de la production de logements entre 2012 et 2030 :

Source : CCVSA, 2019

La production de logements a été revue à la baisse pour être adaptée au contexte démographique actuel. A l'horizon 2030, 662 logements sont prévus avec une production de 37 logements par an. La Communauté de Communes a pris le parti de réduire les ambitions du SCoT afin d'obtenir une estimation cohérente avec les chiffres post-2012.

c. BILAN GLOBAL DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DES SURFACES A VOCATION D'HABITAT SUR LE TERRITOIRE :

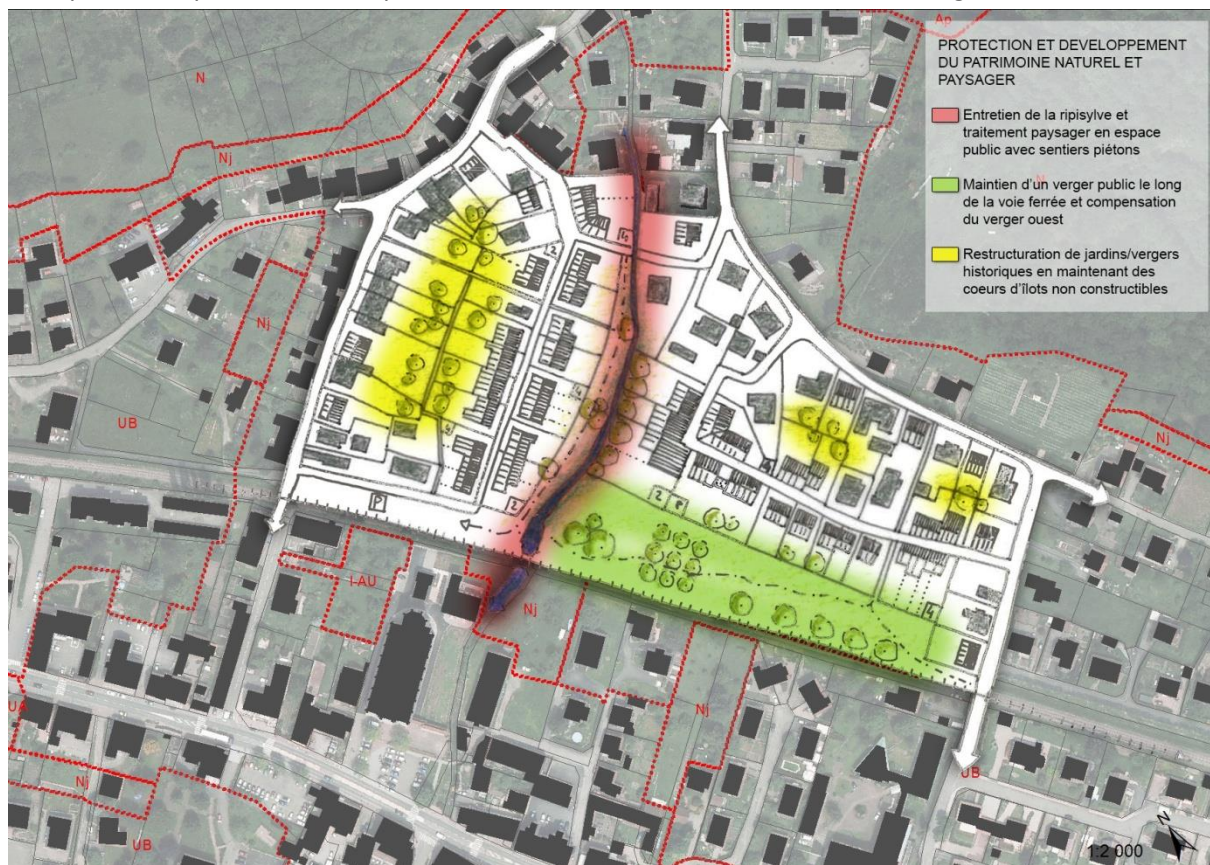
La répartition des consommations de surface a été réalisée en fonction de l'impact des villages dans l'intercommunalité, selon les chiffrages du SCoT Thur Doller. Ces surfaces ont été calculées sur la base des zones urbaines et des zones à urbaniser à court terme en dehors du temps 0 de référence de 2012. Les secteurs à urbaniser à long terme ne sont pas pris en compte dans les calculs car elles sont susceptibles d'être reversées en zone naturelle dans un délai de 9 ans sans projet d'urbanisation. Les consommations à vocation d'habitat hors temps 0 sont compatibles avec le SCoT Thur Doller.

Tableau de consommation des surfaces hors Temps 0 par commune – compatibilité avec le SCoT :

	U habitat			1AU			Consommation PLUi (ha)	SCoT Thur Doller (ha)	Différence (ha)
	Hors T0	DC>1a (ha)	TOTAL (ha)	Hors T0	DC>1a (ha)	TOTAL (ha)			
FELLERING	2,36	0	2,36	1,68	0,93	2,60	4.97	6	-1,03
GEISHOUSE	1,31	0,56	1,87	1,08	0,00	1,08	2,95	2,5	0,45
GOLDBACH- ALTENBACH	0,91	0,14	1,05	1,40	0,00	1,40	2,45	2,5	-0,05
HUSSEREN- WESSERLING	0,66	0,07	0,73	1,59	1,37	2,97	3,70	3	0,70
KRUTH	0,69	0,04	0,73	0,85	0,00	0,85	1,58	1,5	0,08
MALMERSPACH	0,28	0	0,28	0,72	0,00	0,72	1,00	2	-1,00
MITZACH	0,55	0	0,55	1,31	0,00	1,31	1,87	1,5	0,37
MOLLAU	0,22	0	0,22	0,68	0,00	0,68	0,90	1	-0,10
MOOSCH	0,79	0	0,79	1,01	2,99	4,00	4,79	5	-0,21
ODEREN	0,27	0	0,27	1,15	0,52	1,66	1,93	2	-0,07
RANSPACH	0,24	0,07	0,31	0,06	0,87	0,93	1,24	1	0,24
SAINT-AMARIN	0,78	0	0,78	4,25	0,00	4,25	5,03	5	0,03
STORCKENSOHN	0,18	0	0,18	0,45	0,00	0,45	0,63	0,5	0,13
URBES	0,26	0	0,26	0,18	0,00	0,18	0,44	1,5	-1,06
WILDENSTEIN	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,5	-0,5
CCVSA	9,52	0,88	10,41	16,40	6,68	23,08	33,49	35,5	-2,01

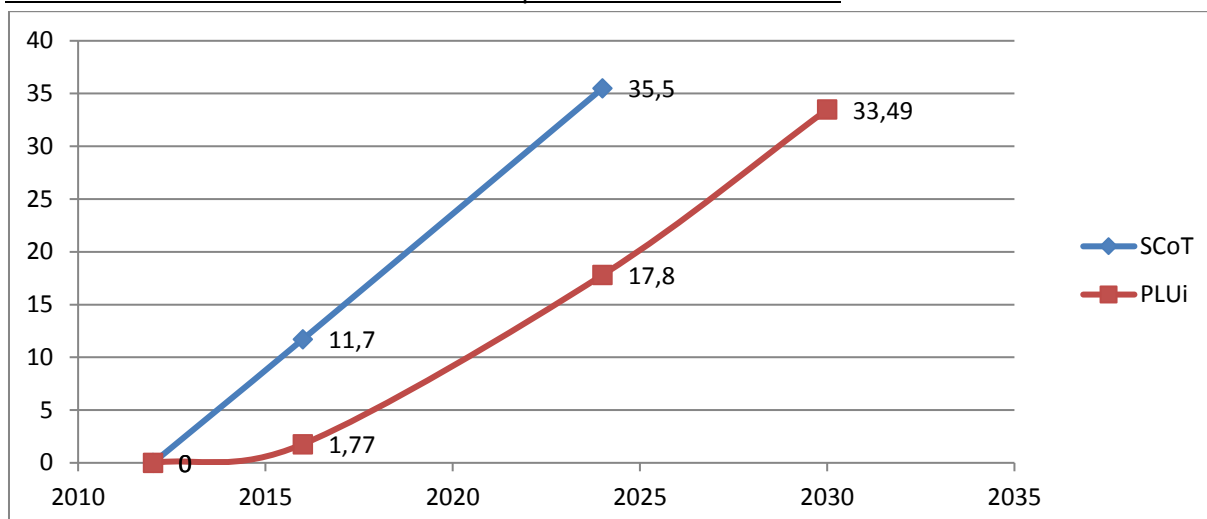
La consommation hors temps 0 des zones « U habitat » sont des adaptations du temps 0, c'est-à-dire, un prolongement des zones urbaines le long des voiries viabilisées et en continuité directe avec la trame urbaine bâtie. La consommation hors temps 0 des zones 1AU sont des projets de nouveaux quartiers répartis équitablement sur le territoire et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et dépendants des densités indiquées dans le SCoT. **Près de 20% de ces surfaces représentent des zones de jardins et de vergers, des espaces verts publics, des zones humides et inondables non constructibles mais sont inclus dans le projet d'ensemble afin d'être en cohérence avec l'aménagement urbain lors de la phase opérationnelle.**

Exemple d'OAP prenant en compte des mesures environnementales – Quartier gare, Moosch :



Source : CCVSA, 2017

De manière générale, la proportionnalité entre le niveau de rayonnement des villages (pôle d'ancrage, bourg intermédiaire et village) a été équilibrée sur le territoire. Certaines communes comme Urbès ou Malmerspach ont des potentiels d'extension limités (topographie, zones humides ou inondables,...) et ne peuvent se développer que dans l'enveloppe urbaine. D'autres, comme Husseren-Wesserling ou Ranspach ont un faible potentiel de développement dans l'enveloppe urbaine mais des potentiels d'exploitations de terrains non viabilisés supérieurs à 1ha plus élevés. Ces consommations de surfaces s'étalent sur la période 2018-2030 dans le temps du PLUi tandis que les consommations préconisées par le SCoT sont à prendre en compte jusqu'à 2024. Le PLUi est donc compatible avec le SCoT et vertueux en terme de consommation foncière : plus de 230 ha ont été déclassés du POSi au PLUi.

Estimation de la consommation hors « Temps 0 » entre 2012 et 2030 :

Sur la totalité des espaces en extension à vocation d'habitat, près de 33.49 ha sont voués à être consommés à l'horizon 2030 dans le cadre du PLUi. Une projection de consommation de 17.8 ha est prévue à l'horizon 2024, à l'échéance du SCoT, soit 15.7 ha de moins que les orientations du SCoT. Cette différence s'explique par la baisse démographique récente et par conséquent la réduction des besoins en production de logements. De plus, une grande partie de la production de logements s'effectue dans l'enveloppe urbaine.

d. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DEMODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE « ACTIVITES ECONOMIQUES »

- Valoriser l'existant

Etat des lieux des zones d'activités économiques sous-exploitées :

Le parc d'activités économiques de la Vallée de Saint-Amarin couvre 63.53 ha pour environ 200 000 m² de bâtiment. Il est constitué de multiples zones d'activités de taille moyenne réparties sur le territoire principalement le long de la RN66. Ces secteurs comportent de nombreux bâtiments surdimensionnés et des espaces extérieurs sous exploités. Certains sites à vocation industrielle tendent à se reconvertir vers une vocation artisanale, nécessitant des locaux de plus petite taille.

Une politique de dynamisation des secteurs d'activité existants :

La Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin a pris le parti de restructurer ces zones d'activités sur leur enveloppe existante afin de limiter la consommation foncière et de redynamiser les secteurs d'activité existants. Le zonage « Ue » (urbain à vocation économique) est donc limité aux emprises existantes à la date du Temps 0 de référence de 2012. Si certains sites sont d'initiative privée, d'autres font l'objet d'une intervention de la collectivité afin d'attirer de nouveaux investisseurs, d'entretenir, voire de restructurer les locaux (exemple de Malmerspach).

Limitation des nuisances sur les zones à urbaniser :

La majorité des zones à urbaniser situées à proximité des zones d'activités économiques répertoriées permettent le développement d'une meilleure mixité urbaine et comportent des mesures spécifiques d'éloignement entre les futures habitations et les activités existantes et à venir. Par exemple, dans l'éco-quartier de Saint-Amarin, un espace de transition naturelle est conservé entre le futur quartier et la zone d'activité à l'Est. Sur le secteur du temple à Felling, des mesures d'écrans végétaux sont proposés. De plus, le fait de développer uniquement les zones d'activités économiques sur leur enveloppe existante n'apporte pas d'impact négatif supplémentaire aux constructions existantes implantées à proximité.

- **Innover sur les friches industrielles**

Trois anciens sites industriels sont répertoriés sur le territoire : le parc de Wesserling, ancienne friche, le parc de Malmerspach en cours de transformation et l'ancienne verrerie de Wildenstein dont le devenir reste encore à définir.

Le parc de Wesserling est le premier à avoir fait l'objet d'une requalification sur l'ensemble du site en diversifiant ses fonctions. Ce site à dominante industrielle au XIXe et XXe siècle se transforme progressivement en une zone mixte où se mélangent les sites touristiques et patrimoniaux (château, jardin, musée,...), les sites d'activités diversifiés (hôtels d'entreprises, marché local, quelques industries restantes,...) et les sites d'habitation (logements collectifs, maisons de maîtres, pavillons...). Aujourd'hui, le parc de Wesserling a une renommée suprarégionale et poursuit son développement mixte en conservant son histoire patrimoniale industrielle. C'est l'exemple d'une reconversion réussie à généraliser sur Malmerspach et sur l'ancienne verrerie de Wildenstein en fonction de leur ancrage sur le territoire.

Exemple du projet hôtelier dans le parc de Wesserling :

Source : CCVSA, 2017



Le parc de Malmerspach se développe sur les traces du parc de Wesserling en tant que pôle mixte secondaire tandis que l'ancienne verrerie de Wildenstein n'est pas encore soumise à un projet précis. Ces restructurations sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques afin de poursuivre l'innovation et la mixité sur ces secteurs clefs. Un zonage spécifique « Uparc » leur est attribué.

Exemple du projet de logements dans le parc de Malmerspach :



Source : CCVSA, 2017



- **Une modération extrême de la consommation foncière**

La conjoncture économique actuelle n'est pas favorable au développement économique dans la Vallée. Les pôles économiques de Thann-Cernay captent une très grande partie des activités économiques. C'est pourquoi, la quasi-totalité des zones d'activités économiques se situent dans le « Temps 0 » de référence. Une partie des secteurs « Uparc » est située en dehors de l'enveloppe urbaine de référence selon les données du SCoT. Ce sont principalement des jardins et des espaces libres de constructions. Bien que situés en zone U, ces jardins et espaces libres de construction sont conservés et définis dans les OAP. Ainsi, ils ne participent pas à la consommation foncière.

Selon les données du SCoT Thur Doller, une enveloppe de 2.5 hectares de consommation de surface hors « Temps 0 » est allouée à la Vallée de Saint-Amarin. Or, les zones d'activités économiques ne consomment rien. Le parti pris est de maintenir les zones d'activités existantes afin de les consolider et d'éviter le mitage du paysage par une extension non nécessaire aux besoins de la Vallée.

e. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE TOURISTIQUE

- **Conforter les sites touristiques majeurs et révéler des polarités secondaires**

La Haute-Vallée de la Thur est un territoire riche en espaces naturels et paysagers. Le territoire a depuis longtemps une vocation touristique importante et a su développer des pôles de ski, de sports et de loisirs de nature et des points d'intérêts culturels et patrimoniaux variés. Cependant, l'offre en hébergements touristique reste faible, peu diversifiée et doit se développer.

Le PLUi prend le parti de conforter les sites majeurs du Markstein, du Lac de Kruth Wildenstein et de Wesserling en les encadrant par des OAP. Le document d'urbanisme révèle de nouveaux potentiels tels que le site Rhin et Danube à Wildenstein, les sites de Geishouse et du Frenz à Kruth. Ces pôles touristiques émergeant sont encadrés par des OAP afin de mettre en place une nouvelle offre diversifiée en hébergements touristiques.

Les secteurs touristiques sont répartis en 4 zonages :

- Les sites touristiques situés dans l'enveloppe urbaine à vocation touristique urbaine (Uat),
- Les sites touristiques à urbaniser situés à proximité de l'enveloppe urbaine (1AUat),
- Les réserves foncières à vocation touristiques hors enveloppe urbaine (2AUat),
- Les sites touristiques à vocation naturelle hors enveloppe urbaine (Nat).

Les secteurs touristiques à vocation urbaine et de nature sont différenciés car leurs caractéristiques diffèrent :

- Les secteurs de tourisme de nature ne permettent que des constructions limitées sur des zones définies par les OAP afin de conserver le paysage et la biodiversité, atout majeur du tourisme de nature. Ce sont des STECAL¹⁵.
- Les secteurs de tourisme urbains sont des sites implantés le long de voiries viabilisées. Ce sont des sites construits à vocation touristique où différents types d'hébergements et de services touristiques pourront être proposés (gîtes, chambres d'hôtes, hébergements insolites,...).

Les sites avec un potentiel de développement font l'objet d'OAP indépendamment de leur zonage. Les OAP permettent d'orienter le développement de nouvelles activités touristiques 4 saisons et la construction de nouveaux hébergements touristiques diversifiés (hameaux de gîtes, hôtels 4*,...).

- Une consommation foncière limitée

Les sites touristiques majeurs et certains sites touristiques émergents sont à développer sur leur emprise initiale. Les bâtiments existants non exploités doivent être réhabilités ou restructurés et quelques nouvelles constructions pourront compléter les sites. Les surfaces de planchers sont limitées afin de prioriser les restructurations. De nouveaux sites d'hébergements de tourisme sont prévus à Geishouse et à Kruth dans l'enveloppe urbaine afin d'en limiter l'étalement et la surconsommation d'espaces.

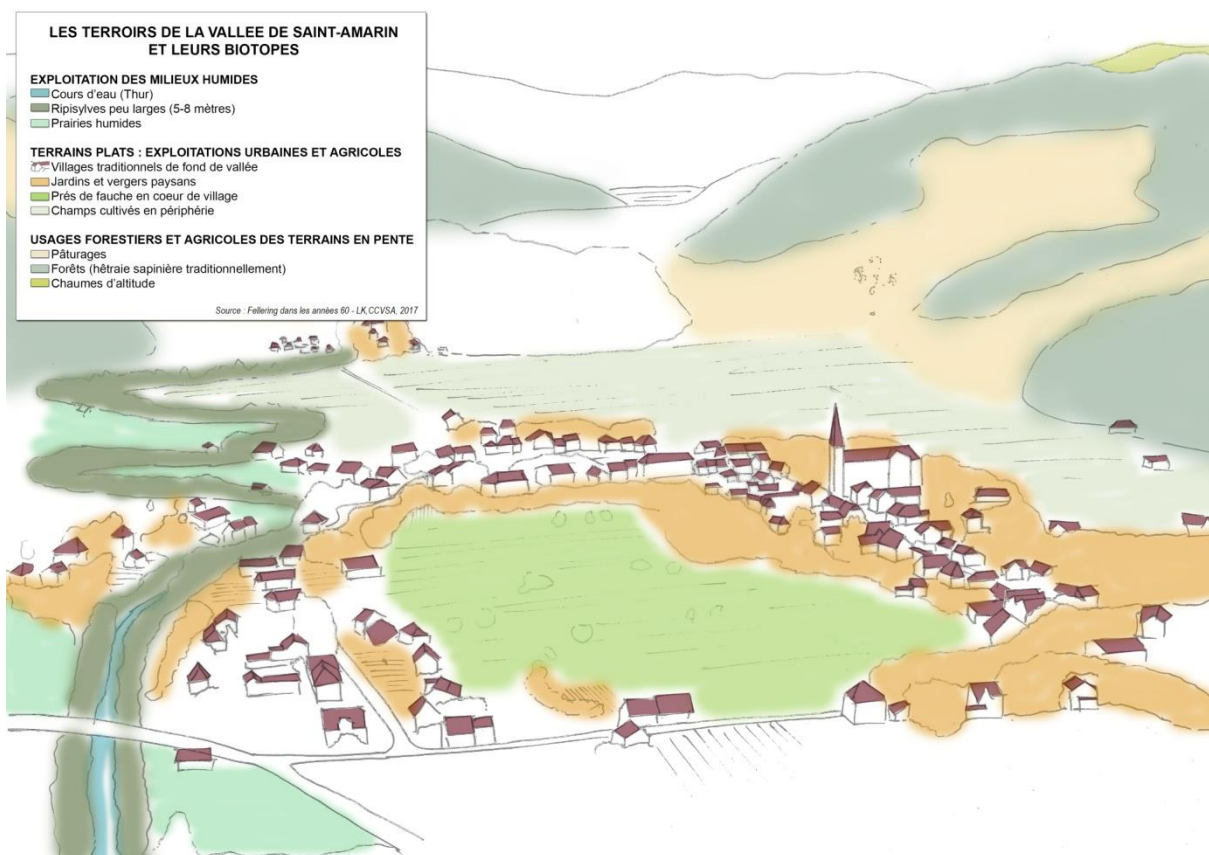
La consommation globale des espaces touristique représente 5,65 ha en dehors du « Temps 0 de référence » dont 2.04 ha classés en Uat et 2.59 ha classés en 1AUat. Le SCoT Thur Doller autorise 15 ha de consommation de surfaces. Le PLUi a pris le parti de restructurer en priorité les sites non exploités à 100% et de favoriser le développement d'hébergements touristiques à proximité des pôles urbains. Par conséquent, la consommation d'espace est inférieure d'environ 10 ha par rapport aux maximales du SCoT.

¹⁵ Secteurs de Taille et de Capacité Limités

C. TRADUCTION DU PROJET TERRITORIAL PAR LE ZONAGE

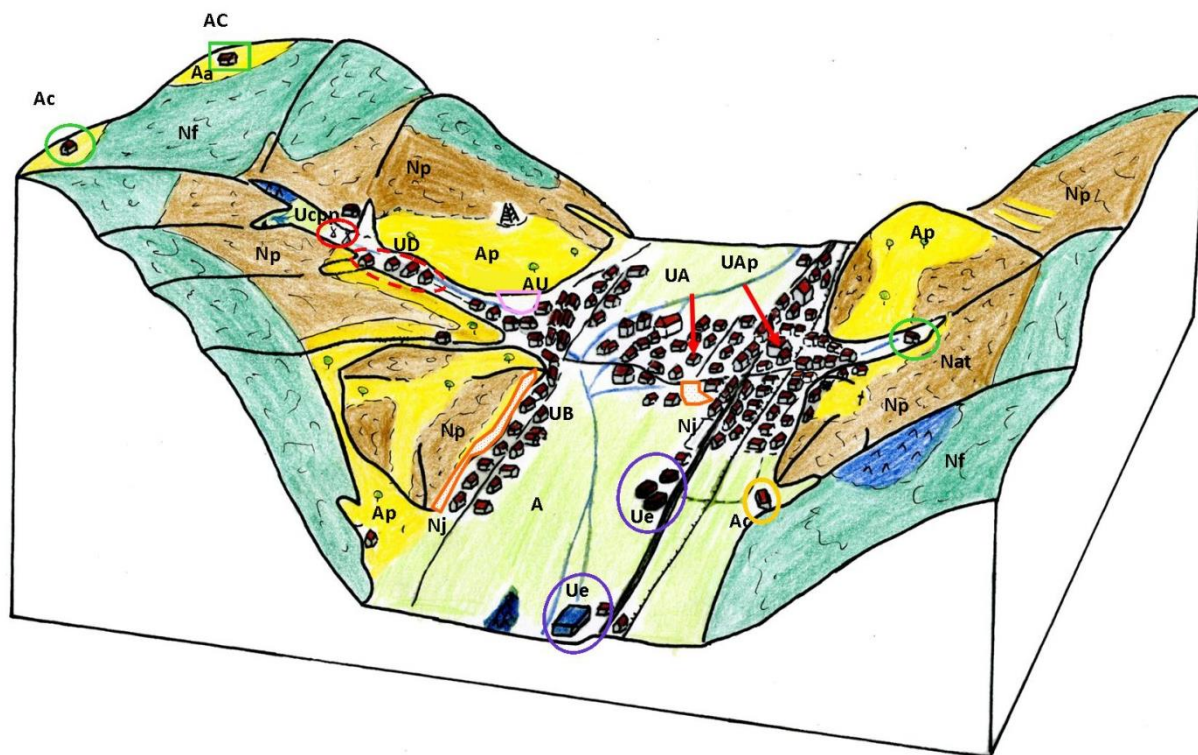
Le diagnostic a fait ressortir une structuration du territoire par terroir. Ainsi, chaque zonage est indicé afin de correspondre à ces terroirs et traduire le projet de territoire. Le projet urbain y est aussi lisible que le projet agricole ou forestier. Il est à noter que, bien que certains zonages aient les mêmes contraintes règlementaires, leur vocation est différente. Par exemple le zonage Af représente les terrains de fond de vallée mécanisables tandis que les secteurs Aa représentent les chaumes d'altitude. Leur réglementation urbaine est identique mais leur gestion et leur nature est différente.

Analyse des terroirs historiques propres à la vallée de Saint-Amarin :



Source : CCVSA, 2017

Intégration du zonage théorique en fonction des terroirs et des fonctions urbaines, agraires et forestières:



Source : CCVSA, 2013

a. LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES (N et A)

• Les zones agricoles (A)

Définition des zones agricoles :

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole.

La zone A comporte :

- Un secteur **Af** couvre les terrains plats mécanisables de fond de vallée à préserver pour maintenir l'autonomie fourragère des exploitations agricoles,
- Un secteur **Aa** recouvre les chaumes d'altitude à préserver en raison de leur intérêt écologique paysager et agronomique,
- Un secteur **Ac** couvre les zones où sont présentes ou souhaitées des constructions nécessaires à l'activité agricole. Un sous-secteur **Ac1** recouvre les serres horticoles en continuité de zones urbaines,
- Un secteur **Ap** recouvre les secteurs de pâturage situés principalement sur les premières pentes des communes.

Règlementations spécifiques aux zones agricoles :

Les constructions à usage d'habitation sont fortement limitées :

- Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation qui y sont affiliées ne sont autorisées que dans le secteur Ac,
- Les constructions existantes à usage d'habitation situées dans ces zones auront un potentiel de développement limité d'extension et de création d'annexe (extensions limitées à 30% de la surface de plancher et annexes limitées à 30m² d'emprise au sol) (Art.2 et 9),
- Les nouvelles constructions ne peuvent être éloignées de plus de 10 mètres des constructions existantes afin de limiter le mitage (Art.8).

Des constructions minimales sont autorisées pour des usages spécifiques :

- Les abris pour l'exploitation des pâturages sont autorisés sur des emprises et des hauteurs limitées (20 m² + 10 m² par hectare de pâturage avec 100 m² max.) en zone Ap (Art. 2 et 9).

Les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation qui y sont affiliées ne sont autorisées que dans le secteur Ac. Ainsi le parti pris est de localiser les zones de construction agricole et d'entériner leur vocation uniquement agricole afin de limiter le mitage. L'intégration d'éventuelle construction à usage d'habitation dans le volume des bâtiments agricoles et leur limitation à 100m² de surface de plancher contribuent à cet objectif.

Ce zonage encourage également la diversification à des fins touristiques (ferme-auberge, ferme pédagogique, HLL,...) à condition de conserver une vocation principale agricole. Dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage touristique affiliées aux exploitations agricoles ont un développement limité afin de conserver un rayonnement local (Art. 9).

- **Les zones naturelles et forestières (N)**

Définition des zones naturelles et forestières :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte :

- un secteur **Np** correspondant à une zone de transition entre lande et forêt à vocation écosylvopastorale,
- un secteur **Nf** correspondant à la forêt origine datant de 1885,
- un secteur **Nat** correspondant aux espaces d'accueil touristique,
- un secteur **Nsl** correspondant aux espaces de sports et de loisirs,
- un secteur **Nsk** correspondant aux espaces utilisés pour la pratique du ski et des activités sportives 4 saisons,
- un secteur **Nj** correspondant aux espaces de jardins et de vergers attenants aux habitations.

Règlementations spécifiques aux zones naturelles:

Les constructions à usage d'habitation sont fortement limitées :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite (Art.1),
- Les constructions existantes à usage d'habitation situées dans ces zones auront un potentiel de développement limité d'extension et de création d'annexe (extensions limitées à 30% de la surface de plancher et annexes limitées à 30m² d'emprise au sol) (Art.2 et 9),
- Les nouvelles constructions ne peuvent être éloignées de plus de 10 mètres des constructions existantes afin de limiter le mitage (Art.8).

Des constructions minimales sont autorisées pour des usages spécifiques dans les zones naturelles strictes (Np, Nf) :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des forêts, sont autorisées en zones Np et Nf (Art.2 et 9),
- Les abris nécessaires à l'exploitation des pâturages sont autorisés sur des emprises et des hauteurs limitées (20 m² + 10 m² par hectare de pâturage avec 100 m² max.) en zone Np (Art. 2 et 9).

Les secteurs Nat, secteurs naturels liés au tourisme, sont considérés comme des STECAL. Les occupations du sol sont limitées à des usages touristiques dont les surfaces de planchers sont inférieures aux seuils des UTN locales (soit 500m² par unité de projet). Tous types d'hébergements de loisirs y sont autorisés : hôtels, résidences de tourisme, hameaux de gîtes, Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), Hébergements Légers de Loisirs (HLL),... Les constructions à usage d'habitation y sont fortement limitées : seules les constructions existantes ont un potentiel de développement limité, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite. Sur le secteur du lac de Kruth Wildenstein, la constructibilité est limitée aux bâtiments existants. Seuls un cabanon de vestiaires à usage des plongeurs et des toilettes sèches indiqués sur le plan d'OAP pourront être créés. Ils auront une emprise au sol maximale de 20m². Le camping situé à proximité du lac est également autorisé à se développer dans les limites de son emprise existante afin de promouvoir de nouvelles activités apportant une plus-value : espaces bien-être, HLL...

Les zones Nsl sont des secteurs naturels isolés à vocation de sports et de loisirs considérés comme des STECAL. Ils sont représentés essentiellement par les terrains de sport et par les étangs de pêche. Seules des constructions relatives aux étangs de pêche y sont autorisées dans la limite de 75 m² d'emprise au sol (cumulé) afin de permettre la pratique de la pêche, le stockage de matériel et de petits espaces communs.

Les zones Nsk sont des secteurs naturels isolés prévus pour la pratique du ski et des activités de loisirs 4 saisons. Les aménagements prévus sur ces sites sont considérés comme des STECAL. Ils sont implantés sur des terrains en pente, en altitude souvent à proximité de constructions à usage touristique existantes. Seules des constructions nécessaires à la pratique du ski et de petits équipements de loisirs toutes saisons sont autorisées et doivent être intégrés dans le grand paysage. Les secteurs Nsk situés sur la station du Markstein sont soumis à une OAP englobant la station et les pistes.

Les secteurs Nj, secteurs naturels de jardins et de vergers, ont la spécificité d'être intégrés au tissu urbain. Ils sont situés soit dans l'enveloppe urbaine, soit dans le pourtour, créant une zone tampon avec les espaces naturels stricts et les espaces agricoles. D'une profondeur limitée; ils ne sont pas considérés comme des STECAL car leur structure traditionnelle et ordinaire fait partie intégrante de la trame paysagère. Ces espaces sont à préserver de toute nouvelle construction. Seuls des abris de jardin et des abris à animaux de taille limitée sont autorisés (25 m² max. par unité foncière – Art.2 et 9). Leur aspect est également réglementé afin d'être intégré au mieux dans le paysage : les constructions devront avoir un aspect bois). Ces secteurs étant implantés à proximité de zones urbaines, il est nécessaire de préciser un niveau de perméabilisation minimum (80% - Art.13) afin de préserver leur valeur écologique et environnementale notamment d'infiltration des eaux pluviales

Dans toutes les zones N, les plantations sont plus fortement réglementées afin de conserver les valeurs écologiques existantes :

- Les plantations doivent être d'essences locales et variées,
- Les arbres existants présentant une qualité écologique particulière doivent être conservés dans le meilleur des cas ou être remplacés par un arbre de même nature.

b. LES ZONES URBAINES (U)

• Définition des zones urbaines :

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien des communes et aux zones d'extension d'habitat, ainsi que les zones comportant les équipements publics. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte :

- un secteur **UA** correspondant au centre ancien, datant d'avant 1950. Il couvre la partie ancienne des communes, constituée d'un bâti dense aux volumes généreux, caractéristiques du tissu urbain ou villageois traditionnel. La préservation a été dénaturée, il n'y a pas d'objectif de reconquête patrimoniale, seulement la préservation de la volumétrie et des ouvertures. Un sous-secteur **UAp** correspond au centre ancien patrimonial, datant d'avant 1950. La préservation et la mise en valeur de cette forme bâtie constituent un objectif d'aménagement,
- un secteur **UB** correspondant aux espaces résidentiels de 1950 à nos jours, relativement denses et structurés,
- un secteur **UD** correspondant aux espaces urbains très peu denses et non structurés,
- un secteur **Ucp** correspondant à une zone urbaine à vocation de loisirs dont l'espace est utilisé par les campings pour des caravanes, tentes, mobil home, habitation légère de loisirs, hébergement insolite et équipements liés au camping,
- un secteur **Uat** correspondant à une zone urbaine à vocation de loisirs et à usage touristique,
- un secteur **Uparc** correspondant à une zone urbaine à vocation mixte réservée aux parcs de Wesserling, de Malmerspach et de Wildenstein,
- un secteur **Ue** correspondant à une zone urbaine réservée aux activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, de service et d'équipements publics.

- **Règlementations spécifiques aux zones urbaines à vocation d'habitat :**

Toutes les zones urbaines à vocation d'habitat devront respecter une distance à l'alignement maximale de 30 mètres afin de limiter le mitage en profondeur des villages. Les constructions directement reliées aux rues existantes seront privilégiées. Cette disposition permet en outre de limiter la multiplication des accès privés individuels le long d'une rue, engendrant des problématiques d'entretien de réseaux à long terme et de sécurité de circulation routière. De plus, cette mesure permet d'inciter à s'implanter d'une manière similaire aux constructions traditionnelles et de recréer de vrais fronts de rues et des ambiances urbaines similaires aux cœurs villageois.

L'implantation des constructions sur le terrain naturel est réglementée afin de les intégrer au mieux à la topographie existante. Les constructions sur butte issues de remblais sont donc systématiquement interdites. Le rez-de-chaussée des constructions principales devront s'implanter au maximum à 0,80 mètres au-dessus ou en-dessous du niveau du terrain naturel ou du niveau de la rue afin d'éviter de forts décaissements. Cette règle permet d'éviter les escaliers extérieurs menant aux pièces de vies et ressortant sur des terrasses surélevées. Elle incite également à implanter les garages à côté de la construction principale et permet de recréer de vrais fronts villageois habités avec des entrées donnant directement sur la rue. Les rez-de-chaussée ne sont plus composés essentiellement de portes de garages. Cette règle d'implantation ne concerne pas les zones Ud majoritairement impactées par une forte topographie.

Un fort aspect patrimonial à entretenir dans les zones UA et UAp :

Entretien un caractère résidentiel et de commerces de proximité pour des polarités locales :

Les zones UA et UAp comportent principalement des constructions à usage d'habitation construites en majorité avant 1950 et des commerces et services de proximité. Ce sont généralement les cœurs de villages avec un fort intérêt patrimonial (Art.1).

La surface de vente des commerces et des services est limitée à 500m² afin de conserver la fonction de « commerce de proximité ». Les commerces existants de plus de 500m² de surface de vente peuvent toutefois s'étendre dans la limite de 25%. Ce critère permet d'autoriser une typologie de commerces de petites surfaces propices au développement local (Art.9).

Le secteur UAp a la spécificité d'être une zone à caractère patrimonial important. Toutes les nouvelles constructions devront avoir un aspect qualitatif et pourront se référer à l'annexe architecturale. Ce document complémentaire indique des règles de volumétries, de rythmes et de proportions de façades et de toitures, de matériaux, d'éléments d'accompagnements spécifiques (lauwas). Certains bâtiments à caractère patrimonial en zone UA sont également pastillés et doivent se référer à l'annexe architecturale.

Les cités ouvrières de Malmerspach (cité Hartmann et rue des Champs) ont une réglementation spécifique et sont soumises à des plans d'implantation précis afin d'en conserver le caractère spécifique.

Conforter des ambiances villageoises et des fronts de rue de qualité :

Les alignements sur rue sont règlementés strictement afin de conserver les ambiances urbaines et les fronts de rue patrimoniaux existants : les façades sur rue des constructions principales ne peuvent se situer plus en avant ni plus en arrière que les constructions voisines, sans pouvoir excéder un recul de plus de 6 mètres à l'alignement (Art.6).

La réglementation en terme d'implantation sur limite séparative est plus souple que dans les secteurs UB et UD car elle permet une implantation plus proche des constructions voisines sur le modèle des constructions traditionnelles existantes. Ainsi, le principe du « Schlupf » est défini : il permet une implantation à 1,50 mètres minimum de la construction voisine sans prise en compte de la limite séparative (Art.7).

La hauteur des constructions principales est définie en fonction des constructions voisine afin de conserver une silhouette villageoise harmonieuse. Aucune hauteur maximale n'est indiquée, mais les égouts de toit des constructions principales doivent s'implanter dans un intervalle entre la hauteur à l'égout des voisins de gauche et de droite (Art.10). Les toitures plates sont interdites sur les constructions principales car elles dénatureraient les points de vue de qualité sur les silhouettes villageoises traditionnelles. Elles sont toutefois autorisées sur les annexes et les extensions à condition d'être parfaitement intégrées architecturalement aux volumétries existantes.

Un nuancier colorimétrique est ajouté en annexe afin de maîtriser une harmonie dans les couleurs de façades.

Des secteurs d'habitation à densité moyenne en zone UB :

Les secteurs UB sont principalement des zones résidentielles de moyenne densité construites après les années 1950. Elles n'ont pas de caractère patrimonial particulier. Les commerces y sont autorisés.

Une implantation en adéquation avec les typologies résidentielles existantes :

Les façades sur rue des constructions principales devront s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement ou être alignée à la façade d'une construction voisine si elle est plus en avant afin de former une unité architecturale (Art.6).

La surface de vente des commerces et des services est limitée à 500m² afin de conserver la fonction de « commerce de proximité ». Les commerces existants de plus de 500m² de surface de vente peuvent toutefois s'étendre dans la limite de 25%. Ce critère permet d'autoriser une typologie de commerces de petites surfaces propices au développement local (Art.9).

La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres à l'acrotère et à 20 mètres au faîtage. Cette règle autorise donc au maximum des constructions en R+3 avec toiture plate ou des constructions en R+3+combles.

Des secteurs d'habitation à densifier en zone UD :

Les secteurs UD sont des zones résidentielles très peu denses réalisées en extension des structures villageoises traditionnelles après les années 50. Une partie de ces zones était initialement à vocation de résidences secondaires et ont muté en résidences principales ces dernières décennies. Les constructions sont généralement implantées sur un parcellaire très large et sont accessibles par des accès privés car éloignées de la rue. Le changement d'usage en résidences principales en fait des quartiers à densifier afin d'éviter le mitage supplémentaire et de recréer des harmonies et des ambiances villageoises. Ces secteurs souvent en pente très bien orientés en font des sites résidentiels paysagers privilégiés.

Toutes les zones UD sont soumises à des OAP qui définissent des surfaces d'implantations de nouveaux logements, des quotas minimum de logements à créer et des alignements à respecter par rapport aux constructions existantes. Les implantations intégrées dans la pente et la mutualisation des rampes d'accès privées sont privilégiées.

- **Règlementations spécifiques aux zones urbaines à vocation économique :**

Des secteurs à vocation économique à développer dans leur enveloppe initiale en zone Ue :

Les secteurs Ue à vocation économique regroupent tous types de commerces, d'activités artisanales et industrielles. Toute autre vocation y est interdite excepté les logements de gardiennage des entreprises. Les constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à avoir un développement limité.

La surface de vente des commerces est limitée à 500m², excepté pour le supermarché de Saint-Amarin dont la surface de vente ne peut pas dépasser 2000m². Cette prescription permet de limiter la concurrence entre commerces. Les zones d'activités économiques ont davantage une vocation artisanale et industrielle. Leur surface n'est pas limitée.

Des secteurs de friches en reconversion à vocation mixte en zone Uparc :

Ces secteurs de friches regroupent le parc de Wesserling, le parc de Malmerspach et le parc de Wildenstein. Du fait de la multiplicité des fonctions internes à ces zones, ils sont tous soumis à des OAP précisant les occupations du sol de chaque zone interne au parc.

Le règlement Uparc permet de définir les implantations, les hauteurs de manière générale, les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Il indique également des maximum de surfaces de vente commerciales afin d'éviter la mutation en zones commerciales surdimensionnées. Les commerces de ces secteurs ont pour vocation à participer au marché local.

Ces secteurs sont des sites d'expérimentation architecturale et d'innovation. Le règlement y est donc très peu détaillé.

- **Règlementations spécifiques aux zones urbaines à vocation touristique :**

Des secteurs spécifiques aux zones de camping :

Les zones de campings sont soumises à une réglementation spécifique. Les autorisations d'occupation du sol sont exclusivement liées aux activités de camping : les commerces et les logements autorisés doivent être liés à l'activité du camping (offre commerciale interne au camping et logement de gardiennage). Tous types d'hébergements touristiques sont autorisés et permettent la diversification de l'offre.

Des secteurs en zone urbaine propices au développement touristique (Uat) :

Les zones Uat sont des zones urbaines à vocation touristique. Elles permettent de proposer une offre diversifiée en hébergements touristiques dans l'enveloppe urbaine. Cette implantation est propice au développement du commerce local aux périodes d'affluences touristiques. Les autorisations d'occupation du sol sont exclusivement liées aux activités touristiques : les commerces et les logements autorisés doivent être liés à l'activité touristique proposée sur les sites. Tous types d'hébergements touristiques sont autorisés et permettent la diversification de l'offre.

c. LES ZONES A URBANISER (AU)

- **Définition des zones à urbaniser :**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.

La zone AU comporte :

- Un secteur **1AU** destiné à la mixité qualitative (habitat, services, commerces, activités diverses, équipements collectifs) en recherchant une densité urbaine,
- Un secteur **1AUat** correspondant aux espaces d'accueil touristique qui pourraient notamment se concrétiser sur les sites existants : Frenz (Kruth), Rhin et Danube (Wildenstein), rue de Saint-Amarin (Geishouse), camping (Ranspach).
- Un secteur **2AU** correspondant à une réserve foncière destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLUi. Ces zones ne pourront être mobilisées que 12 ans après l'approbation du PLUi dans le cas où une majorité des zones 1AU seraient urbanisées.

- **Règlementations spécifiques aux zones à urbaniser à court terme (1AU) :**

Les zones 1AU et 1AUat sont exclusivement réglementées par les OAP habitat et tourisme. Les OAP habitat définissent des occupations du sol spécifiques (zones de constructibilité pour logements individuels à collectifs, commerces, services, zones de jardins et de vergers, zones d'espaces publics...). Le règlement est rédigé en appui de ces OAP. Il prescrit des implantations générales par rapport aux limites séparatives, à l'alignement et par rapport aux constructions implantées sur la même parcelle, les hauteurs des constructions, les largeurs minimum de voiries.

Les constructions existantes à usage d'habitation ont un développement limité similaire aux zones naturelles. L'implantation des annexes à ces constructions est limitée à une distance de 5 mètres par rapport aux constructions principales afin d'éviter l'étalement sur les espaces urbanisables.

Les accès agricoles sont garantis dans les OAP lorsqu'ils sont nécessaires et l'exploitation des terrains est maintenue. Après urbanisation des zones 1AU, l'exploitation des terrains agricoles sera garantie.

Les OAP touristiques (1AUat) ont été définies sur des secteurs spécifiques :

- Le site Rhin Danube à Wildenstein représente une ancienne colonie de vacances désaffectée sur laquelle un projet de reconversion est mis en place afin de valoriser de nouveau le site et le tourisme de nature. Les nouvelles unités touristiques seront implantées sur l'emprise des constructions existantes et seront en étroite relation avec l'hôtel restaurant existant.
- Les sites du Frenz à Kruth, du camping à Ranspach et de Geishouse sont des potentiels fonciers en continuité de zones urbanisées destinés à accueillir de nouvelles typologies d'hébergements touristiques de type hôtel, hameaux de gîtes ou campings éco-touristiques. Ils viendront compléter l'offre touristique existante et renforceront les activités économiques aux alentours (restaurants, auberges,...).

- **Règlementations spécifiques aux zones à urbaniser à long terme (2AU) :**

Les zones 2AU n'ont pas de spécificités réglementaires car ce sont des réserves foncières à exploiter à long terme. Dans le cadre du présent PLUi, ces zones ont une constructibilité très limitée afin de préserver les réserves foncières. Ainsi, seules les constructions existantes à usage d'habitation ont un développement limité similaire aux zones naturelles. De plus, l'implantation d'annexes à ces constructions est limitée à une distance de 5 mètres par rapport aux constructions principales afin d'éviter l'étalement sur les espaces exploitables.

5. ARTICULATION DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS CADRES

A. LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES ENCADRANT L'ELABORATION DU PLUI

a. LOI « SRU » ET LOI « ENL »

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- Un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- Une diversité de fonctions urbaines et la promotion de la mixité sociale ;
- Une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis pour le respect de l'environnement.

Les lois « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 et la loi « ENL » (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 complètent les orientations principales de la loi SRU.

Le PLUi est en adéquation avec la loi SRU en déclassant plus de 225 ha de zones urbaines et à urbaniser au POS en zones A ou N. Les emprises urbaines sont réduites et des mesures sont prises pour la protection du patrimoine paysager et bâti par la définition des zones Uap (zones urbaines patrimoniales), la mise à disposition d'une annexe architecturale, des services d'un coloriste conseil, la définition des arbres remarquables, la protection des franges urbaines par des zones de vergers et de jardins préexistants (Nj). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des projets de territoires riches et diversifiés permettant une bonne intégration urbaine.

b. LOIS « GRENELLE » I ET II

Les lois Grenelle I et II¹⁶ définissent un cadre d'action et précisent les objectifs politiques de lutte contre le changement climatique, de préservation de la biodiversité et de contribution à un environnement respectueux de la santé.

Le PLUi intègre une fine analyse environnementale permettant de reconnaître les secteurs stratégiques de préservation de la biodiversité. Les trames vertes et bleues sont respectées (inconstructibilité, recul minimum des rives d'un cours d'eau, zones tampons entre espaces construits et corridors écologiques), les zones humides conservées et intégrées de manière paysagère dans les zones à urbaniser et les arbres remarquables sont définis et protégés. Les nouvelles zones urbaines devront limiter l'imperméabilisation des sols et une réintégration des espaces naturels dans l'enveloppe urbaine est mise en place (zones de jardins et de vergers, espaces verts publics, alignements d'arbres).

¹⁶ Lois « Grenelle I » : lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.
Lois « Grenelle II » : lois du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (loi « ENE »).

c. LOI « ALUR »

La loi « ALUR » (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 permet une actualisation du contenu du PLUi en ajoutant des thématiques telles que les déplacements, le paysage, la consommation d'espace et la biodiversité. Un nouveau document peut y être intégré : le POA (Programme d'Orientations et d'Actions) tenant lieu de PLH ou de PDU. La loi « ALUR » encadre également la constructibilité dans les zones agricoles, naturelles et forestières.¹⁷

Le PLUi a été rédigé selon le code de l'urbanisme en vigueur antérieur à la loi ALUR et sera actualisé dès sa première révision.

d. LOI « MACRON »

La loi « Macron »¹⁸ du 6 août 2015 et la loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte enrichissent le contenu du PLUi afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles. En outre, la loi de Transition Energétique comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le PLUi propose, au travers des zones à urbaniser, la construction d'une diversité de nouvelles typologie de logements afin d'intégrer une mixité de ménages de toute taille et de toute génération. Cette condition est essentielle pour améliorer l'attractivité du territoire et pour conserver les équipements et services préexistants (écoles, commerces de proximité, emploi,...). Une mixité plus importante de typologie est proposée vers les bourgs centres et intermédiaires et au plus proche des transports en commun. Pour chaque nouvelle construction en zone à urbaniser, des prescriptions de performance écologique sont demandées (orientations des constructions pour un meilleur usage solaire, limitation de l'artificialisation des sols, réalisation de deux éco-quartiers sur les secteurs « gare » de Saint-Amarin et de Moosch.

e. LOI MONTAGNE

La loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne est relative au développement et à la protection de la montagne. Elle tente d'établir un équilibre entre le développement et la protection de la montagne. Les principes d'aménagement et de protection de la loi montagne sont les suivants :

- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- la réalisation de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux existants, sauf si les caractéristiques traditionnelles sont différentes.

¹⁷ Ces règles ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

¹⁸ Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

Le territoire de la vallée de Saint-Amarin est en totalité concerné par cette loi.

La loi Montagne a eu 3 grandes influences sur le PLUi de la vallée de Saint-Amarin :

- La réalisation d'une évaluation environnementale garante d'une urbanisation respectueuse du terroir, des trames vertes et bleues, des zones humides, de la biodiversité,
- L'encadrement des unités touristiques dans les secteurs naturels,
- L'attention portée à la protection des plans d'eau répertoriés comme remarquables.

- **L'évaluation environnementale :**

Les études du PLUi ont conduit à une évaluation environnementale construite de manière itérative ayant permis d'intégrer des prescriptions en faveur de l'environnement autant dans le zonage (exemple : zones humides remarquables systématiquement en zones A ou N), dans le règlement (exemple : annexe environnementale protégeant les zones humides, les corridors écologiques et les ripisylves) que dans les OAP (exemple : prescription sur les arbres remarquables à conserver, non constructibilité et entretien des zones humides et abords de cours d'eau intégrés au projet d'ensemble, création de nouveaux espaces de vergers, de berges,...). Le document de PLUi a pour objectif d'impacter à minima l'environnement tout en orientant un développement en faveur de la réinsertion de paysages de qualité (ouvertures paysagères, création et protection des zones de jardins et de vergers, préservation des berges, forte limitation de l'extension urbaine par rapport au POSi).

- **Les unités touristiques en zone naturelle :**

Le parti pris du présent PLUi a été d'autoriser les unités touristiques existantes dans les zones naturelles (notamment le Markstein, le lac de Kruth Wildenstein et Rhin Danube à Wildenstein) à se développer localement. Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite du seuil minimal d'une UTN locale. Aucune UTN locale n'est prévue à court terme car les projets touristiques sur ces secteurs clefs ne sont pas encore précisés. Leur développement est donc autorisé à minima pour garantir leur fonctionnement. Cependant, à moyen terme, le Markstein et Rhin Danube pourront voir leur développement touristique se révéler avec des projets d'aménagements d'envergure locale qui pourront éventuellement nécessiter des UTN locales.

- **La prise en compte des plans d'eau remarquables :**

Selon les critères définis dans la loi Montagne, aucun plan d'eau situé dans la Vallée de Saint-Amarin ne nécessite de dérogation :

- Soit par leur superficie de trop faible importance,
- Soit par leurs berges déjà artificialisées,
- Soit par leur classement au PLUi en zone A ou N inconstructible.

Le PLUi répond aux exigences de la loi montagne en respectant à la fois la charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges et les orientations du Schéma de Cohérence Territorial qui, chacun à leur niveau, prennent en compte la loi montagne. Le lac de Kruth – Wildenstein, seul lac d'importance sur le territoire, est classé en zone Nat et ne permet que quelques constructions mineures encadrées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

f. ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME – OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Art. L101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le tableau ci-dessous retrace les différents objectifs de développement durable et leur traduction dans le PLUI. Chaque objectif peut être décliné dans les différentes parties du PLUI. La seconde colonne du tableau précise les chapitres du rapport de présentation et du PADD qui traitent de l'objectif. Les indications notées pour les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage, le règlement et les annexes sont développés dans les autres chapitres du présent dossier.

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE	TRANSCRIPTION DANS LE PLUI
1. EQUILIBRE	
Populations résidant dans les zones urbaines et rurales	Rapport de présentation : Diagnostic socio-économique : étude de la population PADD : Connecter mieux la vallée à son espace régional Garder une population suffisante par une vision globale de l'habitat
Renouvellement urbain Développement urbain maîtrisé Restructuration des espaces urbanisés Revitalisation des centres urbains et ruraux	Rapport de présentation : Urbanisation dans le diagnostic socio-économique. PADD : Garder une population suffisante par une vision globale de l'habitat <u>OAP</u> : Densité imposée en zones 1AU OAP densification Zonage : Zones U et AU indicées <u>Règlement</u> : adapté aux zones U et AU indicées
Utilisation économe des espaces naturels Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières Protection des sites, des milieux et paysages naturels	<u>Rapport de présentation</u> : milieu naturel, paysage dans le diagnostic environnemental. Activités agricoles, espaces forestiers dans le diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 4.3 consolider l'activité agricole + 5.1 retrouver une lisibilité du paysage + 5.2 affirmer et conforter le patrimoine écologique <u>Zonage</u> : zones A et N indicées. <u>Règlement</u> : adapté aux zones A et N indicées.
sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel	<u>Rapport de présentation</u> : patrimoine dans le diagnostic environnemental. <u>PADD</u> : 5.4 préserver et valoriser le bâti ancien + 5.5 valoriser mieux le patrimoine historique et urbain <u>Zonage</u> : zone Uap et éléments patrimoniaux identifiés <u>Règlement</u> : adapté aux zones UAp et aux éléments patrimoniaux
besoins en matière de mobilité	<u>Rapport de présentation</u> : transport dans le diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 1.3 connecter mieux la vallée à son espace régional

2. QUALITE	
qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville	<u>Rapport de présentation</u> : urbanisation dans le diagnostic socio-économique + annexe structure villageoise <u>PADD</u> : 5.3 réhabiliter la structuration des villages <u>Zonage</u> : zones U indicées <u>Règlement</u> : adapté aux zones U indicées

3. DIVERSITE	
diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques	<u>Rapport de présentation</u> : diagnostic socio-économique + énergie dans le diagnostic environnemental. <u>PADD</u> : axes 2, 3 et 4 <u>OAP</u> : aménagement des zones 1AU, schéma en zone UD <u>Zonage</u> : zones U indicées et zones 1AU/1AUat <u>Règlement</u> : adapté aux zones U indicées et 1AU/1AUat
développement des communications électroniques	<u>Rapport de présentation</u> : téléphonie, NTIC dans le diagnostic socio-économique. <u>PADD</u> : 1.3.5 favoriser les communications numériques <u>Règlement</u> : adapté aux zones U et 1AU
diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	<u>Rapport de présentation</u> : transport dans le diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 1.3 connecter mieux la vallée à son espace régional <u>Zonage</u> : emplacement réservé pour la voie ferrée <u>Règlement</u> : article 12 des zones U indicées et 1AU
4. SECURITE ET SALUBRITE	
sécurité et la salubrité publiques	<u>Rapport de présentation</u> : eau, air, pollution, nuisance, risque, déchets dans le diagnostic environnemental. <u>PADD</u> : 3.4 maintenir une eau de qualité, 3.5 conforter la bonne gestion des déchets, 4.5 veiller aux aléas technologiques et nuisances, 5.7 veiller aux aléas naturels (risque inondation) <u>Règlement</u> : risque noté en chapeau de zone, règlement PPRI, largeur des voies, prescription eau/assainissement, recul par rapport aux voies, aux voisins et entre constructions. <u>Annexes</u> : PPRI dans les servitudes d'utilité publique.
5. PREVENTION	
prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	<u>Rapport de présentation</u> : pollution, nuisance, risque dans le diagnostic environnemental. <u>PADD</u> : 4.5 veiller aux aléas technologiques et nuisances + 5.7 veiller aux aléas naturels (risque inondation) <u>Règlement</u> : risque noté en chapeau de zone, règlement PPRI <u>Annexes</u> : PPRI dans les servitudes d'utilité publique.

6. PROTECTION	
protection des milieux naturels et des paysages, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	<u>Rapport de présentation</u> : milieu naturel, paysage dans le diagnostic environnemental. <u>PADD</u> : 5.1 retrouver la lisibilité du paysage + 5.2 affirmer et conforter le patrimoine écologique <u>Zonage</u> : zones N indicées <u>Règlement</u> : adapté aux zones N indicées, hauteur limitée des constructions en zones U indicées
préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles	<u>Rapport de présentation</u> : eau, air, ressources naturelles du sol dans le diagnostic environnemental. <u>PADD</u> : 3.4 maintenir une eau de qualité
lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	<u>Rapport de présentation</u> : énergie dans le diagnostic environnemental. <u>PADD</u> : 5.6 prendre en compte les performances énergétiques <u>OAP</u> : ouverture en exposition Sud <u>Règlement</u> : adapté aux zones U et AU indicées

g. LOI SUR LA COMPATIBILITE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Au titre des articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer ;
- 3° Les plans de déplacements urbains ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

Les Plans Locaux d'Urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Dans le cas de la vallée de Saint-Amarin, le PLUI doit être compatible avec le SCOT et le PLH, il doit prendre en compte le plan climat air énergie territorial. Ce sont les seuls documents existants sur le territoire.

B. ARTICULATION AVEC LE SCOT

Le territoire de la vallée de Saint-Amarin est couvert par le SCOT du Pays Thur Doller arrêté le 25 juin 2013 et approuvé le 18 mars 2014. Le SCOT est un document de planification compatible avec les documents cadres suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)
- Le Plan Climat Territorial
- Le GERPLAN
- La charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (PNRVB)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) et le Schéma d'aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

Les tableaux ci-dessous retracent les différentes orientations du SCOT et leur traduction dans le PLUi. Chaque orientation peut être déclinée dans les différentes parties du PLUi. La seconde colonne du tableau précise les chapitres du rapport de présentation et du PADD qui traitent de l'orientation. Les indications notées pour les OAP, le zonage et le règlement permettent de se référer aux justifications indiquées dans le présent dossier.

a. ORIENTATION 1 : ASSURER UN MAILLAGE TERRITORIAL COHERENT DES VALLEES A LA PLAINE

ORIENTATION DU SCOT	TRANSCRIPTION DANS LE PLU
1.1 Définir un niveau d'organisation et de rayonnement des villes et des villages	<u>Rapport de présentation</u> : urbanisme et foncier dans le diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 1.2 définir les meilleures vocations du territoire <u>Zonage</u> : adapté au contexte de chaque commune en tenant compte de l'existant, des souhaits de développement de chaque commune en respect de leur attractivité
1.2 : Bâtir un système de transports vertueux sur les grands déplacements	<u>Rapport de présentation</u> : transport et mobilité dans le diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 1.3 connecter mieux la vallée dans son espace régional + mobilité douce <u>OAP</u> : valorisation des mobilités douces, maillage piéton et cycliste, quartiers denses à proximité des gares (Moosch, Saint-Amarin, Ranspach) <u>Zonage</u> : emplacements réservés pour emprises foncière d'élargissement de la voie ferrée
1.3 : S'appuyer sur la charpente paysagère et la trame verte et bleue dans l'organisation du territoire	<u>Rapport de présentation</u> : milieu naturel (fonctionnement écologique) + paysage dans le diagnostic environnemental <u>PADD</u> : 5.1 retrouver une lisibilité du paysage + biodiversité <u>OAP</u> : nouveaux quartiers insérés dans le tissu urbain et dans la pente, hors zone humide remarquable <u>Zonage</u> : Corridors écologiques préservés par un zonage N ou A et prescriptions surfaciques. Zones Nj pour les vergers et jardin, zone Ap pour les espaces agricoles de mi-pente, zone Np de pente intermédiaires, zone Aa non constructible sur les sommets et Af pour les terrains de fauche, zone Nf pour le maintien de la forêt, zone Ue et Uparc pour valoriser les friches et les zones d'activité économiques. <u>Règlement</u> : articles 6 et 7 adaptés aux zones urbaines indicées pour garantir une insertion optimale des nouvelles constructions et des extensions de l'existant. Recul de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau en zone non bâtie.

b. ORIENTATION 2 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES LOCALES

ORIENTATION DU SCOT	TRANSCRIPTION DANS LE PLU
2.1 : Construire une offre foncière économique séduisante, attractive et équilibrée sur le territoire	<u>Rapport de présentation</u> : activités économiques dans le diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 4.1 faciliter l'accueil d'activité dans le bâti existant, 4.2 promouvoir une offre de terrain et de locaux d'activité <u>OAP</u> : mixité fonctionnelle en Uparc <u>Zonage</u> : zones Ue, Uparc <u>Règlement</u> : adapté au contexte économique pour faciliter tous types d'activité
2.2 : Equilibrer les fonctions commerciales entre centres et périphéries	<u>Rapport de présentation</u> : activités économiques dans le diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 4.1 faciliter l'accueil d'activité dans le bâti existant <u>OAP</u> : mixité fonctionnelle en Uparc <u>Zonage</u> : Ue, Uparc et autorisation des commerces et autres activités de services ou tertiaires en UA, UB et UD <u>Règlement</u> : Limitation surface de vente à 500 m² sauf à Saint-Amarin. Extension des commerces de plus de 500 m² dans la limite de 25%. Magasin d'usine : maximum 1000 m². Supermarché 1600 m² maximum à Wesserling et 2000 m² max à Saint-Amarin
2.3 : Soutenir une agriculture de proximité et ancrée dans les différents terroirs	<u>Rapport de présentation</u> : activités agricoles dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 4.3 consolider l'activité agricole <u>Zonage</u> : Aa, Ap et Ac, pas de zone AU sur des terrains AOC Munster <u>Règlement</u> : construction agricole et diversification agricole en Ac
2.4 : Tendre vers un développement touristique durable, valorisant les potentialités patrimoniales et naturelles du territoire	<u>Rapport de présentation</u> : activités touristiques dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 4.4 poursuivre la mise en valeur du potentiel touristique <u>OAP</u> : en respect des quotas SCot et de la réglementation UTN <u>Zonage</u> : Uat, Ucp, Uparc pour le crassier de Ranspach, 1AUat/2AUat, Ac, Nat. Trame surfacique vol libre inconstructible. Emplacements réservés pour le club vosgien. <u>Règlement</u> : surface de plancher maximale 2500 m² en Uat et limitation au seuil minimal d'un UTN locale en zone naturelle.

c. ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LA PROXIMITE DES USAGES ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

ORIENTATION DU SCOT	TRANSCRIPTION DANS LE PLU
3.1 : Permettre un maillage soutenu de services et d'équipements publics	<u>Rapport de présentation</u> : équipements et services dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 1.3.2 favoriser les communications numériques, 3.2 conserver les équipements scolaires et périscolaires, 3.3 apporter des réponses aux demandes sociales <u>Zonage</u> : U indicée, Nsl pour les équipements sportifs <u>Règlement</u> : services et équipements publics possibles en U indicée. Communication électronique réglementée en zones U et 1AU
3.2 : Promouvoir un urbanisme qui contribue à la réduction des besoins en déplacement et des émissions des gaz à effet de serre	<u>Rapport de présentation</u> : urbanisme et foncier dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 2.2 améliorer la qualité du parc existant, 2.3 permettre la création de logements neufs <u>OAP</u> : densité en zones 1AU, densité plus forte à proximité des gares <u>Zonage</u> : Uparc, 1AU <u>Règlement</u> : rappel de compatibilité avec l'OAP

3.3 : Faciliter l'usage des alternatives aux déplacements en voiture individuelle	<u>Rapport de présentation</u> : transport et mobilité dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 1.3.3 consolider le rôle des gares <u>OAP</u> : cheminement piéton, aire de stationnement en zones 1AU et densité supérieure au niveau des gares pour assurer un accès aux transports alternatifs au plus grand nombre d'utilisateurs <u>Zonage</u> : piste cyclable <u>Règlement</u> : aire de stationnement pour vélo (minimum) et véhicules motorisés (maximum) dans l'article 12
3.4 : Soigner la qualité des milieux et des paysages de proximité	<u>Rapport de présentation</u> : paysage dans diagnostic environnemental, structure villageoise et stratégie patrimoniale <u>PADD</u> : 5 protéger le paysage et le patrimoine <u>OAP</u> : intégration des zones humides et des espaces de jardins et de vergers non constructibles dans les projets d'aménagement. <u>Zonage</u> : UA et UAp, zones Nj, absence de conurbation supplémentaire à 2012, pastillage des bâtiments patrimoniaux dans toutes les zones et référence à une annexe architecturale. <u>Règlement</u> : performance énergétique obligatoire dans toutes les zones, réglementation stricte pour les zones de jardins et de vergers, conservation ou remplacement des espèces végétales remarquables.

d. ORIENTATION 4 : REPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL ET FAVORISER UN URBANISME A LA FOIS SOBRE EN ENERGIE ET DE QUALITE

ORIENTATION DU SCOT	TRANSCRIPTION DANS LE PLU
4.1 : Contribuer à une dynamique de renouvellement de la population par la diversification de l'offre résidentielle	<u>Rapport de présentation</u> : urbanisme et foncier, population, logement dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 2 garder une population suffisante pour une vision globale de l'habitat <u>OAP</u> : respect de la typologie d'offre de logements
4.2 : Maîtriser l'étalement, optimiser la consommation foncière à destination de l'habitat, des activités et des équipements.	<u>Rapport de présentation</u> : contexte territorial et géographique + urbanisme et foncier dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 2.1 assurer une cohérence habitat/démographie, 2.3 permettre la création de logements neufs <u>OAP</u> : densité minimale imposée, insertion paysagère avec terrain en pente, choix des implantations des zones 1AU prioritairement en densification ou dans les terrains non viabilisés >1ha. <u>Zonage</u> : UA et UB, UD pour la densification, 1AU hors temps zéro dans la continuité urbaine en respect des quotas SCoT (33 ha à l'horizon 2030 pour le PLUi et maximum de 35.5 ha de consommation d'ici 2024 pour le SCoT), 2AU en réserve foncière
4.3 : Répondre aux enjeux de l'efficacité énergétique du bâti existant et du bâti neuf	<u>Rapport de présentation</u> : logement dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 5.6 prendre en compte les performances énergétiques <u>OAP</u> : orientation et volumétrie des constructions pour un usage optimisé de l'énergie solaire en zone 1AU <u>Règlement</u> : performance énergétique obligatoire dans toutes les zones

e. ORIENTATION 5 : MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE ET ANTICIPATRICE SUR LES QUESTIONS DE RESSOURCES ET DE RISQUES

ORIENTATION DU SCOT	TRANSCRIPTION DANS LE PLU
5.1 : Maitriser les besoins en énergie et développer les énergies renouvelables	<u>Rapport de présentation</u> : énergie dans diagnostic environnemental <u>PADD</u> : 5.6 prendre en compte les performances énergétiques <u>OAP</u> : densité des constructions, typologie intermédiaire ou collectif imposée dans certains quartiers <u>Règlement</u> : panneaux photovoltaïques possibles
5.2 : Préserver et gérer durablement la ressource en eau	<u>Rapport de présentation</u> : eau dans diagnostic environnemental <u>PADD</u> : 3.4 maintenir une eau de qualité <u>OAP</u> : aménagement avec limitation de l'imperméabilisation des sols <u>Règlement</u> : raccordement aux réseaux AEP obligatoire en zone U. Traitement des eaux pluviales par infiltration, récupération, stockage. <u>Annexe</u> : servitude d'utilité publique avec périmètre de captage
5.3 : Gérer les risques et limiter les nuisances	<u>Rapport de présentation</u> : pollutions et nuisances, risque, déchet dans diagnostic environnemental <u>PADD</u> : 3.5 conforter la bonne gestion des déchets, 4.5 veiller aux aléas technologiques et nuisances, 5.7 veiller aux aléas naturels <u>Zonage</u> : trame surfacique zone inondable + bruit infrastructures <u>Annexe</u> : règlement PPRI, réseaux sanitaires, zone bruyante

C. ARTICULATION AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DU BALLON DES VOSGES

Le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges a été créé par arrêté ministériel le 05 juin 1989 à l'initiative des Régions Alsace, Lorraine et Franche-Comté.

La troisième charte couvre la période 2012-2024. Elle est définie selon 4 orientations :

- conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire,
- généraliser les démarches globales d'aménagements économes de l'espace et des ressources,
- asseoir la valorisation économique sur les ressources locales et la demande de proximité,
- renforcer le sentiment d'appartenance au territoire.

Le territoire de la vallée de Saint-Amarin appartient au PNRBV.

Le tableau ci-dessous retrace les différentes orientations de la charte du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges et leur traduction dans le PLUi. Chaque orientation peut être déclinée dans les différentes parties du PLUi. La seconde colonne du tableau précise les chapitres du rapport de présentation et du PADD qui traitent de l'orientation. Les indications notées pour les OAP, le zonage et le règlement permettent de se référer aux justifications indiquées dans le présent dossier.

ORIENTATION DE LA CHARTE	TRANSCRIPTION DANS LE PLU
Orientation 1 : conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire	
Mesure 1 : agir pour la biodiversité et favoriser les continuités écologiques	<u>Rapport de présentation</u> : milieu naturel dans diagnostic environnemental <u>PADD</u> : 5.2 affirmer et conforter le patrimoine écologique <u>Zonage</u> : zones agricole et naturelle pour les espaces non bâtis. Préservation des espaces non bâtis pour éviter la conurbation <u>Règlement</u> : recul de 4 mètres par rapport aux berges en zone non bâtie. Occupation et utilisation du sol adaptées aux zones agricoles et naturelles
Mesure 2 : protéger et gérer les paysages pour les maintenir ouverts et diversifiés	<u>Rapport de présentation</u> : paysage dans diagnostic environnemental <u>PADD</u> : 5.1 retrouver une lisibilité du paysage <u>OAP</u> : Prise en compte de la trame verte intra-urbaine (conservation d'espaces de jardins et de vergers inconstructibles). <u>Zonage</u> : zones A et N pour les espaces non bâtis, zones Nj pour les espaces paysagers « ordinaires » <u>Règlement</u> : recul de 4 mètres par rapport aux berges en zone non bâtie. Occupation et utilisation du sol adaptées aux zones agricoles et naturelles

Orientation 2 : généraliser des démarches globales d'aménagement économes de l'espace et des ressources	
Mesure 1 : favoriser la vitalité et économiser l'espace par un urbanisme durable	<u>Rapport de présentation</u> : urbanisation dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 2.1 assurer une cohérence habitat/démographie, 2.2 permettre la création de logements neufs <u>OAP</u> : densité et organisation des nouveaux quartiers, densité en zone urbaine peu dense <u>Zonage</u> : zonage U le long de voies viabilisées et déjà bâties, zones AU en continuité de l'existant selon quota SCoT <u>Règlement</u> : favoriser la densité à travers les articles 6, 7, 8 et 10
Mesure 2 : économiser l'énergie et développer les énergies renouvelables	<u>Rapport de présentation</u> : énergie dans diagnostic environnemental <u>PADD</u> : 5.6 prendre en compte les performances énergétiques <u>OAP</u> : favoriser les expositions Sud <u>Règlement</u> : performance énergétique demandée dans toutes les zones
Mesure 3 : organiser les mobilités pour s'adapter au changement climatique	<u>Rapport de présentation</u> : transport et mobilité dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 1.3.2 pérenniser les transports en commun, 1.3.3. consolider le rôle des gares, 1.3.4 renforcer le maillage des liaisons piétonnes <u>OAP</u> : voirie adaptée à toutes les mobilités <u>Règlement</u> : dimension des voies adaptée à l'OAP
Orientation 3 : asseoir la valorisation économique sur les ressources locales et la demande de proximité	
Mesure 1 : encourager la qualité environnementale des entreprises, par des démarches collectives	<u>Rapport de présentation</u> : eau, air, énergie, pollution et nuisances, risque, déchet dans diagnostic environnemental, activités économiques, tourisme, agriculture dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 4.5 veiller aux aléas technologiques et nuisances
Mesure 2 : dynamiser les filières locales en valorisant durablement les ressources naturelles du Parc	<u>Rapport de présentation</u> : agriculture, forêt dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 1.2 définir les meilleures vocations du territoire, 4.3 consolider l'activité agricole <u>Zonage</u> : zone Nf à préserver en priorité, zone Ac constructible <u>Règlement</u> : inconstructibilité des zones A et N sauf en Ac pour les sorties d'exploitation et les besoins autour de bâtiments existants
Mesure 3 : mieux accueillir les visiteurs du territoire et promouvoir une image « Ballons des Vosges »	<u>Rapport de présentation</u> : tourisme dans diagnostic socio-économique <u>PADD</u> : 4.4 poursuivre la mise en valeur du potentiel touristique <u>OAP</u> : limitation des constructions touristiques aux contraintes UTN <u>Zonage</u> : zones naturelles Nsl, Nat, Nsk, zones AU à vocation tourisme <u>Règlement</u> : occupation et utilisation du sol adaptées aux zones agricoles et naturelles. Constructions à vocation touristique possibles en zone 1AUat.
Orientation 4 : renforcer le sentiment d'appartenance au territoire	
Mesure 1 : améliorer et mutualiser la connaissance des patrimoines et des enjeux du territoire	<u>Règlement</u> : règles plus strictes en zone Uap et mise en places de prescriptions architecturales et d'un nuancier colorimétrique en annexe. <u>Interventions hors PLUi</u> : suivi de subventions patrimoine bâti et conseils architecturaux aux particuliers pour tout projet de construction, de rénovation ou d'aménagement urbain.
Mesure 2 : informer, sensibiliser et éduquer pour faire évoluer les comportements	
Mesure 3 : renforcer les échanges, l'ouverture aux autres et contribuer à la diversité culturelle.	
Mesure 4 : communiquer pour mieux faire connaître le Parc.	

D. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Les servitudes d'utilité publiques constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques, les concessionnaires de services publics ou les personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Le territoire de la vallée de Saint-Amarin est concerné par de nombreuses servitudes d'utilité publique :

- Bois et forêt soumis au régime forestier
- A4 : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux
- A5 : canalisations publiques, AEP, EU
- AC1 : protection des monuments historiques
- AC2 : protection des sites et monuments naturels inscrit et classé
- AC3 : zone de protection des réserves naturelles
- AS1 : périmètre de protection des eaux potables et minérales
- EL4 : station classée de sport d'hiver et d'alpinisme
- EL7 : alignement
- I4 : ligne de transport électrique moyenne tension, haute tension
- PPR : plan de prévention des risques
- PT1 : protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 : protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique
- PT3 : protection des câbles enterrés de télécommunication
- T1 : servitude de visibilité pour la zone ferroviaire
- T5 : zone aéronautique de dégagement (protection, cône d'envol)
- T7 : zone aéronautique, obstacle hors zone de dégagement (rayon des 24 km)

Le tableau ci après précise la présence communale de chaque servitude.

	Bois et forêts	A4	A5	AC1	AC2	AC3	AS1	EL4	EL7	I4	PPR	PT1	PT2	PT3	T1	T5	T7
Fellinging			EP EU														
Geishouse																	
Goldbach-Altenbach																	
Husseren-Wesserling																	
Kruth																	
Malmerspach			EU														
Mitzach			EU														
Mollau																	
Moosch																	
Oderen																	
Ranspach			EP EU														
Saint-Amarin			EP EU														
Storckensohn																	
Urbès			EP														
Wildenstein																	

• Bois et forêt soumis au régime forestier

Le régime forestier est un ensemble de règles spéciales protégeant ou renforçant la protection des intérêts des collectivités propriétaires de forêts en France. Il est applicable aux forêts appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à des établissements publics et d'utilité publique.

Les forêts relevant du régime forestier sont astreintes à un régime obligatoire de planification de leur gestion qui intègre les interventions directement liées à la gestion courante (interdiction de coupes, limitation du passage des véhicules...).

Toutes les communes de la vallée de Saint-Amarin dispose de bois et forêt soumis au régime forestier. Ce sont des forêts communales.

Le PLUi prend en compte les bois et forêt soumis au régime forestier à travers le zonage de type naturel (N et Nf).

- **A4 : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux**

Obligation pour les propriétaires riverains des cours d'eau de :

- laisser passer sur leurs terrains, pendant la durée des travaux de curage, d'élargissement, de régulation ou de redressement desdits cours d'eau, les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance ainsi que les entrepreneurs et ouvriers. Ce droit doit s'exercer autant que possible en longeant la rive du cours d'eau (art. 121 du code rural). Cette obligation s'applique également aux riverains des cours d'eau mixtes (§ IV-B 1er de la circulaire du 27 janvier 1976 relative aux cours d'eau mixtes),
- recevoir sur leurs terrains des dépôts provenant du curage (servitude consacré par la jurisprudence),
- réserver le libre passage pour les engins de curage et de faucardement, soit dans le lit des cours d'eau, soit sur leurs berges dans la limite qui peut être reportée à 4 mètres d'un obstacle situé près de la berge et qui s'oppose au passage des engins (décrets des 7 janvier 1959 et 25 avril 1960),
- supporter sur leurs terrains une servitude de marchepied où la pratique du transport de bois par flottage à bûches perdues a été maintenue et dont l'assiette varie avec les textes qui l'ont établie.

Cette servitude est présente le long de la Thur de Kruth à Moosch.

Le PLUi prend en compte cette servitude en proposant une marge de recul de 4 m inconstructible de part et d'autre des berges.

- **A5 : canalisations publiques, AEP, EU**

Cette servitude confère le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenant aux habitations.

Cette servitude donne le droit au bénéficiaire de :

- enfouir dans une bande de terrain de 3 mètres maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux,
- essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par l'arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations,
- accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie, les agents chargés du contrôle bénéficient également du droit d'accès,
- effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

Les propriétaires et leurs ayants droits doivent s'abstenir de tout faire de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

Cette servitude est présente sur les communes de Felling, Malmerspach, Mitzach, Ranspach, Saint-Amarin et Urbès.

Le PLUi prend en compte les canalisations d'eau potable et d'assainissement à travers le règlement et le zonage majoritairement agricole ou naturel inconstructible.

- **AC1 : protection des monuments historiques**

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords » dont les effets sont visés à III A2°. (Article 1°, 3° de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques).

Il pourra être établi autour des monuments historiques au titre de la loi du 2 mai 1930 (article 28) relative à la protection des monuments naturels et des sites une zone de protection déterminée comme en matière de protection de site. Dans ces zones le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre de la culture et de la communication (l'architecte des bâtiments de France).

Plusieurs communes sont concernées par un monument historique :

- Felling, Hussen-Wesseling et Ranspach par le parc de Wesseling,
- Goldbach-Altenbach par le château du Freundstein,
- Moosch par le cimetière militaire.

Le PLUi prend en compte la servitude à chaque demande d'autorisation d'occuper et d'utiliser les sols dans les périmètres concernés.

- **AC2 : protection des sites et monuments naturels inscrit et classé**

La loi du 02 mai 1930 permet de préserver les espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'Etat. Le site est donc préservé contre toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation, ...).

Le territoire de la vallée de Saint-Amarin est concerné par :

- le massif du Schlucht Hohneck inscrit en 1972 sur les communes de Felling, Kruth, Oderen et Wildenstein.

Le PLUi a pris en compte le site inscrit du territoire de la vallée de Saint-Amarin à travers sa préservation dans le PADD et sa traduction dans le zonage (zone A ou N) et le règlement limitant fortement les constructions dans ces secteurs. Quelques rues à Kruth et la rue principale à Wildenstein sont dans le périmètre du site inscrit : l'architecte des bâtiments de France sera consulté.

L'évaluation des incidences du PLUi sur le site inscrit est détaillée dans l'évaluation environnementale.

- **AC3 : zone de protection des réserves naturelles**

Les réserves naturelles sont des espaces naturels protégés réglementaires pour conserver le patrimoine naturel particulièrement fragile ou menacé. Le classement se fait à l'initiative de l'Etat, il concerne tous les éléments du milieu considéré (sol, faune, flore, eaux, ...). Il s'agit de répertorier, gérer et permettre la pérennisation de ces entités naturelles menacées.

Le territoire de la vallée de Saint-Amarin est concerné par :

- la réserve naturelle nationale du massif du Grand Ventron créée en 1989 sur les communes de Fellingring, Kruth et Wildenstein,
- la réserve naturelle régionale des hautes chaumes du Rothenbach classée en 2008 sur la commune de Wildenstein.

Le PLUi a pris en compte les réserves naturelles du territoire de la vallée de Saint-Amarin à travers leur préservation dans le PADD et leur traduction dans le zonage (zone A ou N) et le règlement limitant fortement les constructions dans ces secteurs.

L'évaluation des incidences du PLUi sur les réserves naturelles est détaillée dans l'évaluation environnementale.

- **AS1 : périmètre de protection des eaux potables et minérales**

Détermination des périmètres de protection du ou des points de prélèvement, par l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines.

Détermination des périmètres de protection autour de points de prélèvement existants, ainsi qu'autour des ouvrages d'adduction à l'écoulement libre et des réservoirs enterrés, par actes déclaratifs d'utilité publique.

Les périmètres de protection comportent :

- le périmètre de protection immédiate,
- le périmètre de protection rapprochée,
- le cas échéant, le périmètre de protection éloignée.

Ces périmètres sont déterminés au vu du rapport géologique établi par un hydrologue agréé en matière d'hygiène publique, et en considération de la nature des terrains et de leur perméabilité, et après consultation. Ces périmètres contraignent les usages de l'occupation des sols.

Toutes les communes sont concernées par un ou plusieurs périmètres de protection des eaux potables.

Le PLUi prend en compte les périmètres des eaux potables à travers le zonage majoritairement agricole ou naturel inconstructible. Le règlement des périmètres de protection rapprochée impose des contraintes à l'urbanisation notamment pour les secteurs maintenus en zone urbaine : sont concernés le Markstein, Fellingring, Goldbach-Altenbach, Moosch et Urbès. D'autres communes sont aussi concernées et seulement de manière ponctuelle, il s'agit de : Husseren-Wesserling, Kruth, Mollau, Oderen et Saint-Amarin.

- **EL4 : station classée de sport d'hiver et d'alpinisme**

Cette servitude peut grever les propriétés privées ou faisant partie du domaine privé d'une collectivité publique pour assurer le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski et des sites nordiques destinés à accueillir des loisirs de neige non motorisés organisés, le survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques, l'implantation de supports de lignes dont l'emprise au sol est inférieure à 4 m², le passage des pistes de montée, les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et la protection des pistes et des installations de remontée mécanique, et, lorsque la situation géographique le nécessite, les accès aux sites d'alpinisme, d'escalade en zone de montagne et de sports de nature ainsi que les accès aux refuges de montagne

Cette servitude peut également être instituée pour assurer dans le périmètre d'un site nordique, le passage, l'aménagement et l'équipement de pistes de loisirs non motorisées en dehors de périodes d'enneigement.

Les communes concernées par cette servitude sont :

- Fellingering et Oderen pour le Markstein,
- Kruth pour le Frenz,
- Wildenstein pour les pistes de ski nordique.

Le PLUi prend en compte la servitude station classée de sport d'hiver à travers le zonage qui identifie les zones skiables dans une zone naturelle spécifique (Nsk).

- **EL7 : alignement**

La servitude d'alignement est constituée par le plan d'alignement, lui-même établi par l'autorité propriétaire de la voie publique concernée après enquête publique. Le plan définit les parcelles grevées par la servitude d'alignement. La servitude s'applique sans limitation de durée. Le plan d'alignement constitue un moyen de protection contre les empiétements des propriétés riveraines, il permet de modifier l'assiette des voies publiques par déplacement des limites préexistantes et constitue de ce fait un moyen d'élargissement des voies publiques.

La servitude d'alignement s'applique de façon différente aux terrains bâtis et aux terrains non bâtis. S'appliquant à un terrain non bâti, l'instauration de la servitude vaut transfert de propriété à l'autorité gestionnaire. Le transfert est effectif dès que l'indemnité a été versée (calculée comme en matière d'expropriation). S'appliquant à une construction, la servitude interdit tous travaux de confortement sur la partie qui dépasse la limite d'alignement, sauf si l'immeuble est classé parmi les monuments historiques. Cette disposition a pour but d'une part d'encourager les propriétaires à détruire le bâtiment et à le reconstruire dans les limites de l'alignement, d'autre part de faciliter l'expropriation en faisant perdre leur valeur aux bâtiments.

La servitude d'alignement concerne :

- la RN66, sur quelques tronçons en zone urbaine, pour les communes de Moosch, Saint-Amarin, Ranspach, Urbès,
- la RD13b, sur quelques tronçons en zone urbaine, pour les communes de Fellingering, Oderen, Kruth et Wildenstein.

Le PLUI prend en compte la servitude d'alignement à travers le règlement en y faisant référence.

- **I4 : ligne de transport électrique moyenne et haute tension**

Cette servitude concerne les distributions d'énergie.

Les servitudes concernant toutes les distributions d'énergie électrique sont :

- la servitude d'ancrage permettant d'établir à demeure des supports et ancrage pour les conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique soit sur les toits et terrasses des bâtiments,
- la servitude de surplomb permettant de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées,
- la servitude de passage ou d'appui permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes,
- la servitude d'élagage et d'abatage d'arbres permettant de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Il s'agit de servitudes n'entraînant aucune dépossession du propriétaire qui conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire.

Dans les périmètres de part et d'autre d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kV :

- sont interdits les bâtiments à usage d'habitation, les aires d'accueil des gens du voyage, certaines catégories d'établissement recevant du public (structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtel et structure d'hébergement, établissement d'enseignement, colonie de vacances, établissement sanitaire, établissement pénitentiaire, établissement de plein air),
- peuvent être interdits ou soumis à prescription : les autres catégories d'établissement recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosives, inflammables ou combustibles sans toutefois qu'il puisse être fait obstacle à des travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de l'existant sous réserve néanmoins de ne pas augmenter la capacité d'accueil d'habitants.

Toutes les communes de la vallée de Saint-Amarin sont traversées par des lignes moyenne tension. Seules les communes de Moosch, Malmerspach et Saint-Amarin sont traversées par des lignes haute tension.

Le PLUi prend en compte le réseau de transport électrique à travers le règlement en y faisant référence.

- **PPRI : Plan de prévention des risques inondations**

Le territoire de la vallée de Saint-Amarin est concerné pour partie (toutes les communes sauf Geishouse, Goldbach-Altenbach et Storckensohn) par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) du bassin versant de la Thur approuvé le 30 juillet 2003. Trois types de risque sont identifiés :

- les zones inondables par débordement,
- les zones inondables par rupture de digue,
- les zones inondables par remontée de nappe.

Le PPRI régleme, pour chaque zone, les dispositions applicables aux biens et activités existants, l'implantation de toute construction ou installation nouvelle, l'exécution de tous travaux et l'exercice de toute activité sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur. Il détermine ainsi les occupations du sol interdites ou soumises à condition et les mesures de prévention à mettre en œuvre. Ces dernières sont destinées à limiter les dommages aux biens et activités existants et à éviter un accroissement des dommages dans le futur.

Le PLUi prend en compte le risque inondation à travers le zonage agricole et naturel, et le règlement qui y fait référence zone par zone. Les zones déjà bâties sont maintenues en zone urbaine si elles sont viabilisées. Aucun nouveau quartier n'est en zone inondable sauf à Moosch où un permis d'aménager est délivré et à Urbès dans des secteurs de remontées de nappe.

- **PT1 : protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques**

Cette servitude permet de protéger les centres de réception et d'émission et les zones autour de ces centres. Les textes n'imposent aux perturbations aucune limite supérieure admissible mais posent en principe :

- que les perturbations incompatibles avec l'exploitation des centres de réception sont interdites,
- que certaines installations et notamment les appareils ISM (industriels, scientifiques ou médicaux), susceptibles de perturber ne peuvent être établies qu'après autorisation préalable, notamment dans certaines zones de servitudes.

Est considéré comme perturbation, toute émission radioélectrique quelle qu'en soit l'origine.

Il est interdit :

- de créer, de produire ou propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre : dans la zone de protection,
- de mettre en service du matériel électrique ou radioélectrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre ou d'apporter des modifications à ce matériel sans l'autorisation préalable du ministre qui exploite ou contrôle le centre : dans la zone de garde.

Deux centres de réception sont présents sur le territoire. Plusieurs communes sont concernées : Felling et Oderen pour le premier, Geishouse, Moosch et Saint-Amarin pour le second.

Le PLUi prend en compte les centres de réception radioélectrique à travers le zonage agricole et naturel au niveau de la servitude, et le règlement qui y fait référence.

- **PT2 : protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique**

Ces servitudes consistent en une limitation de la hauteur des obstacles dans des zones définies autour des centres d'émission ou de réception et sur le parcours des faisceaux hertziens.

Il est interdit :

- de créer des obstacles fixes ou mobiles dépassant les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre : dans toutes les zones,
- de créer ou conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement du centre : dans la zone primaire de dégagement d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique,
- de créer ou conserver des excavations artificielles : dans la zone primaire de dégagement d'une station de sécurité aéronautique,
- de créer des constructions au dessus d'une ligne droite située à 10 m au dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception. Néanmoins la limitation de hauteur ainsi imposée aux constructions ne peut être inférieure à 25 m : dans la zone spéciale de dégagement.

De plus, pour les zones boisées, le demandeur de la servitude doit obtenir une autorisation préalable du ministre chargé de l'agriculture et des forêts pour supprimer ou limiter la hauteur des arbres dans le périmètre de la servitude.

Deux centres de réception sont présents sur le territoire. Plusieurs communes sont concernées : Fellingering et Oderen pour le premier, Geishouse, Moosch et Saint-Amarin pour le second.

Le PLUI prend en compte la protection contre les obstacles à travers le zonage agricole et naturel au niveau de la servitude, et le règlement qui y fait référence.

- **PT3 : protection des câbles enterrés de télécommunication**

Cette servitude est instaurée sur les propriétés privées au bénéfice des exploitants de réseaux de télécommunication ouverts au public en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau, y compris les équipements des réseaux à très haut débit fixes et mobiles.

Obligations passives :

- obligation pour les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de l'administration.

Droits résiduels du propriétaire :

- droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le bénéficiaire 3 mois avant le début des travaux,
- droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.

Le territoire est concerné par des câbles de télécommunication principalement situés dans des emprises de voies publiques. Sont concernées les communes de Fellingering, Husseren-Wesserling, Kruth, Malmerspach, Mitzach, Moosch, Oderen, Ranspach et Saint-Amarin.

Le PLUI prend en compte les câbles enterrés de télécommunication à travers le règlement qui y fait référence.

- **T1 : servitude de visibilité sur zone ferroviaire**

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines des chemins de fer. Cette servitude porte sur la visibilité sur les voies publiques grâce à :

- l'interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer,
- l'interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de 3 mètres, largeur mesurée à partir du pied de talus,
- l'interdiction d'établir des couvertures en chaume, des meules de paille, de foin, et tout autre dépôt de matières inflammables, à une distance de moins de 20 mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, largeur mesurée à partir du pied de talus,
- l'interdiction de déposer, sans autorisation préfectorale préalable, des pierres ou des objets non inflammables à moins de 5 mètres d'un chemin de fer,
- au croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée : obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal au niveau qui est fixé par le plan de dégagement ; interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au dessus du niveau fixé par le plan de dégagement.

La voie ferrée Mulhouse/Kruth est concernée par cette servitude. Elles traversent les communes de Moosch, Malmerspach, Saint-Amarin, Ranspach, Husseren-Wesserling, Felling, Oderen et Kruth.

Le PLUI prend en compte la servitude liée à la zone ferroviaire à travers le règlement qui y fait référence.

- **T5 : zone aéronautique de dégagement (protection, cône d'envol)**

Cette servitude est créée afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, à l'exclusion des servitudes radioélectriques. Un plan de servitudes aéronautiques de dégagement est établi pour chaque aéroport. Cette servitude comporte :

- l'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer, des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité (lumineux, radioélectrique ou météorologiques),
- l'interdiction de réaliser sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitude aéronautique des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exemptés du permis de construire.

Seules les communes de Goldbach-Altenbach et Geishouse sont concernées par cette servitude.

La cote altimétrique de cette servitude n'est pas connue.

Le PLUI prend en compte la zone aéronautique de dégagement à travers le règlement qui limite la hauteur des constructions.

- T7 : zone aéronautique, obstacle hors zone de dégagement (rayon des 24 km)

Servitude pour la protection de la circulation aérienne, elle consiste à interdire la création d'installations qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et cela en dehors de zones de dégagement. Sont concernés au titre de la servitude T7 :

- tous les aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique,
- les aérodromes à usage restreint créés par l'État,
- dans des conditions fixées par voie réglementaire, certains aérodromes à usage restreint créés par une personne autre que l'État.

En dehors des agglomérations et en application des dispositions de l'arrêté et la circulaire interministériels du 25 juillet 1990, sont soumises à autorisation spéciale l'établissement des installations suivantes :

- les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au dessus du niveau du sol ou de l'eau. Sont considérées, comme installations toutes constructions fixes ou mobiles,
- à l'intérieur des agglomérations, ces hauteurs sont portées à 100 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques, dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

A l'intérieur du cercle de 24 km de rayon, centré sur l'aérodrome, tout nouvel obstacle dépassant la côte altimétrique de référence sera soumis à autorisation.

Deux aérodromes contraignent le territoire : il s'agit de celui de Belfort Chaux et celui de Mulhouse Habsheim. Les côtes altimétriques maximales ne sont pas connues.

Toutes les communes sont concernées par la zone aéronautique hors zone de dégagement.

Le PLUi prend en compte la zone aéronautique de dégagement à travers le règlement qui limite la hauteur des constructions.

E. PLAN DE PREVENTION DU BRUIT

Le Plan de Prévention du bruit dans l'Environnement de l'Etat pour les routes de plus de 6 millions de véhicules par an et pour le réseau ferré de plus de 60 000 passages de train par an a été approuvé par arrêté n°2012-304-006 du 30 octobre 2012.

Dans le Haut-Rhin, le classement sonore de toutes les infrastructures de transports terrestres fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°98-1720 en date du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°99-2523 du 11 octobre 1999. Cet arrêté a été révisé en date du 21 février 2013.

Le territoire de la vallée de Saint-Amarin est traversé par :

- la RN66 sur les communes de Felling, Husseren-Wesserling, Malmerspach, Moosch, Ranspach, Saint-Amarin et Urbès,
- la RD13b sur les communes de Felling, Husseren-Wesserling, Oderen,
- la voie ferrée Lutterbach-Wesserling sur les communes de Felling, Husseren-Wesserling, Malmerspach, Moosch, Ranspach et Saint-Amarin.

Le PLUi prend en compte le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en évitant d'urbaniser le long de ces voies au-delà des dernières constructions existantes. Les annexes du PLUi précisent le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolation acoustique sont édictées en application du code de l'environnement.

6. ANNEXES : TERRAINS VIABILISES ET NON VIABILISES

