

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Communauté de
communes

du Pays de la Zorn

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 28/02/2019

A Hochfelden, le 01/03/2019

Bernard FREUND, le Président



Assistant à Maîtrise d'Ouvrage



Bureaux d'études





www.ote.fr

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



4 rue de Soisson
 57240 NILVANGE
 Tel : (03) 72 52 02 04



22 rue Lafayette
 67100 STRASBOURG
 Tél : (03) 88 43 35 74



1 rue de Pully
 67210 OBERNAI
 Tél : 03 88 95 64 51

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION		N° AFFAIRE : 16270	Page : 2/16
0	13/01/2017		OTE/SF – TDC/PR	PR	LD		URB1	
1	17/01/2017		OTE/SF	SF	LD			
2	09/03/2017		OTE/SF	SF	LD			
3	14/12/2017		OTE/SF	SF	SF			
LD								

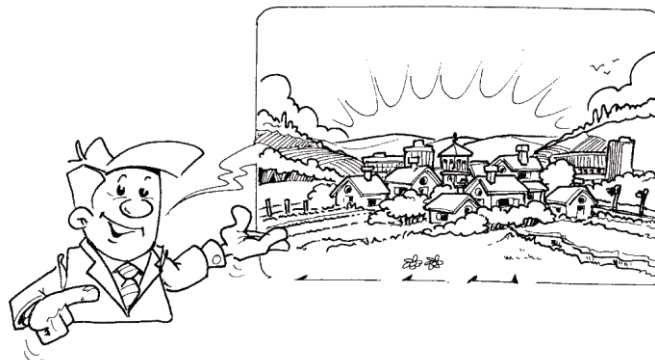
Qu'est-ce que le PADD ?

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

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



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



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

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la communauté de communes du Pays de la Zorn définit :

- les orientations générales des politiques :
 - d'aménagement ;
 - d'équipement ;
 - d'urbanisme ;
 - de paysage ;
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- les orientations générales concernant :
 - l'habitat ;
 - les transports et les déplacements ;
 - les réseaux d'énergie ;
 - le développement des communications numériques ;
 - l'équipement commercial ;
 - le développement économique ;
 - et les loisirs ;retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Ces sujets sont organisés dans le PADD en chapitres notés de A à D :

A : Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme.

B : Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

C : Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

D : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

A.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn définit son développement urbain par des objectifs politiques coordonnés à l'échelle du territoire en matière de polarité urbaine, de logement et d'économie.

Dans cette politique d'aménagement territorial, l'ensemble des communes du territoire du Pays de la Zorn a vocation à participer au développement du territoire en fonction de la place occupée par chacun dans le bassin de vie, et de manière proportionnée à celle-ci.

Ainsi le développement du territoire doit pouvoir :

- Conforter le rôle de bourg centre de la commune de Hochfelden
- Promouvoir une complémentarité fonctionnelle entre Hochfelden et Schwindratzheim dans leur rôle commun de centralité du territoire
- Sur l'ensemble du territoire, adapter l'offre de logement et de service pour :
 - répondre au vieillissement des habitants ;
 - maintenir et accueillir les jeunes ménages,
 - organiser l'accueil des nouveaux habitants.
- Organiser l'offre économique avec pour objectifs :
 - le maintien et le développement des espaces des activités existantes,
 - le maintien des activités locales présentes dans chaque commune, et leur développement ;
 - le renforcement de l'offre économique intercommunale sur l'axe Wilwisheim Schwindratzheim,
 - le développement des commerces, des services et des activités y compris artisanales ;



- Promouvoir le bâti ancien dans le cadre d'une politique de préservation du cadre de vie en mettant en valeur les cœurs de villes/villages et bâtis anciens (volumétrie, implantation, aspect extérieur : toiture, façade, ouverture, isolation, clôture, ...) représentatifs d'une image urbaine traditionnelle, groupée et dense mais dans le respect des caractéristiques de chaque commune.
- Organiser l'offre de logement et d'activité pour que le développement de l'habitat et de l'économie s'inscrive dans le respect des paysages urbains et naturels.

A.2. FAVORISER UN AMENAGEMENT QUALITATIF DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn définit sa politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels, de renforcement de la mobilité ainsi que par la prise en compte des risques en amont des démarches d'aménagements.

Il s'agit de :

2.1. PERENNISER ET DEVELOPPER LES ATOUTS DES PAYSAGES URBAINS ET NATURELS

- Restaurer et moderniser les centres anciens pour accueillir des habitants, en veillant à la préservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales.
- Intégrer de nouvelles constructions dans le respect des qualités urbaines et architecturales locales.
- Préserver les cœurs d'îlots verts qui constituent des espaces nécessaires à la qualité de vie.
- Permettre l'évolution des tissus bâtis tout en préservant la qualité du cadre de vie en :
 - évitant les dysfonctionnements urbains ;
 - prenant en compte les capacités des réseaux (voirie, eau, assainissement lorsqu'il existe, électricité) ;
 - conservant, voire en aménageant, des espaces verts ;
 - prévenant les conflits d'usage ;
 - encadrant la densification ;
 - maintenant des qualités paysagères.

- Eviter les conurbations entre villages et permettre l'émergence de nouvelles centralités issues de la convergence urbaine des unités initiales lorsque des communes fusionnent et créent une commune nouvelle.
- Conserver les grandes caractéristiques du paysage (relief, lignes de crêtes, vues lointaines, perception des ensembles bâtis, présence de franges végétales).
- Inscrire les développements urbains, agricoles ainsi que les infrastructures de mobilité dans le respect de la qualité des paysages locaux.

2.2. ASSURER LA PRESERVATION DES BIENS ET DES PERSONNES

L'aménagement du territoire doit se faire dans des secteurs peu ou faiblement contraints et en prenant en compte les risques environnementaux et anthropiques connus afin de garantir la sécurité des biens et des personnes. Dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, chaque démarche de projet devra avoir le souci de :

- Prendre en compte les risques liés aux activités humaines (canalisation de transport de matière dangereuse...)
- Prendre en compte les champs d'expansion des crues de la Zorn et de ses affluents pour limiter l'atteinte aux biens et aux personnes.
- Prendre en compte les risques de coulées de boues et faciliter la mise en œuvre de dispositifs de régulation.
- Maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et les volumes de stockage, notamment dans les nouvelles opérations.
- Préserver les périmètres de captage d'eau potable des risques de pollution de la nappe phréatique en interdisant les constructions à risque.
- Préserver les ressources naturelles du territoire, notamment les ressources en eau et la qualité agraire des sols.

A.3. ORGANISER LES EQUIPEMENTS

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn fixe à sa politique d'aménagement du territoire l'objectif de permettre une rationalisation des équipements à l'échelle communautaire, en maintenant une qualité de services aux habitants voire l'amélioration de certains services. Il s'agit de :

- Maintenir les équipements de niveau communal et permettre leur développement pour répondre aux besoins locaux.
- Implanter les nouveaux équipements structurants de niveau intercommunal, hors groupes scolaires et structures d'accueil de la petite enfance, prioritairement dans les bourgs (Hochfelden, Schwindratzheim, Wingersheim-les-4-bans) et au niveau des pôles d'équipements existants.
- Permettre la création de parkings relais à proximité des haltes ferroviaires ou routières pour favoriser l'utilisation des transports collectifs.
- Poursuivre le déploiement des groupes scolaires pour assurer un maillage du territoire et développer les capacités d'accueil de la petite enfance.

B Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

B.1. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

1.1. PRESERVER LES QUALITES DES PAYSAGES URBAINS

- Inscrire les développements urbains dans le paysage du Pays de la Zorn en :
 - prenant en compte les forces du paysage du Pays de la Zorn (lignes de crête, fonds de vallée, ...),
 - définissant le cadre à la réalisation de projets urbains de qualité, notamment en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain,
 - encourageant le développement qualitatif des entrées de ville,
 - maintenant des coupures paysagères entre les entités administratives – les communes nouvelles pourront développer des nouveaux lieux de centralités.

1.2. CONSERVER UN PAYSAGE NATUREL DE QUALITE

- Prendre en compte les éléments du paysage naturel en :
 - maîtrisant les pressions sur les terres agricoles pour soutenir leur vocation,
 - préservant ou recréant le réseau de haies en milieu agricole,
 - prenant en compte les prairies humides en fond de vallée de la Zorn et en valorisant les richesses paysagères liées aux aménités présentes,
 - maintenant la perception visuelle du réseau hydrographique grâce à la conservation de la ripisylve,
 - préservant les points hauts et les lignes de crêtes de toute nouvelle implantation, y compris agricole.
 - évitant le mitage du paysage

B.2. PROTEGER LES ESPACES MAJEURS NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Modérer la croissance urbaine et préserver la qualité du cadre de vie et du paysage
- Préserver et/ou recréer des espaces de transition (de type frange verte, ... chemins interquartiers) entre milieu urbain et milieu agricole.
- Préserver les zones humides remarquables de l'urbanisation notamment celles de la vallée de la Zorn.
- Préserver de l'urbanisation les rares bois et taillis (publics ou privés) présents sur le territoire notamment buesh de Geiswiller, bois d'Ettendorf, bois de Ringeldorf, bois d'Alteckendorf, bois à Bossendorf et Schwindratzheim,
- Préserver les vergers, les arbres remarquables identifiés dans le grand paysage et en intra-urbain et le petit parcellaire des coteaux fortement visibles au Nord du territoire, Dorfmat à Ettendorf, Altenberg à Wilwisheim, Im Winkel à Alteckendorf, ... et en bordure de la Zorn, au niveau de Waltenheim-sur-Zorn.
- Préserver la colline du Scheuerberg à Lixhausen et la colline de Gingsheim, Hohatzenheim et Wingersheim.

B.3. PRESERVER ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Maintenir et restaurer les corridors écologiques (aquatiques et terrestres) et les préserver de toute urbanisation :
 - Le corridor de niveau national vallée de la Zorn correspondant aux abords éloignés de la Zorn,
 - Les 5 corridors de niveau régional :
 - le Lienbach sur Melsheim et Wilwisheim,
 - les abords Allmendgraben – Bachgraben sur Issenhausen, Zoebersdorf, Lixhausen, Bossendorf et Hochfelden,
 - le Minversheimerbach sur Ettendorf,
 - les prés-vergers au Nord d'Alteckendorf sur Ringeldorf, Grassendorf, Ettendorf,
 - le Rohrbach sur Schaffhouse-sur-Zorn et Hohfrankenheim,
 - Les corridors de niveau local (*à préciser lors des relevés de terrain au printemps*)

C Orientations générales de l'habitat, des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques, d'équipement commercial, du développement économique et des loisirs

C.1. CONFORTER UNE OFFRE EN HABITAT

- Inscrire une part plus importante du développement de l'habitat pour les bourgs et les communes « bassin de proximité » disposant d'une bonne desserte en transport en commun, de services et de commerces du quotidien, soit Hochfelden, Schwindratzheim, Wilwisheim, Wingersheim-les-4-bans et Waltenheim-sur-Zorn.
- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires à hauteur de 1 600 (sur la base d'une progression démographique de 0,6% par an et d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages de 2,56 à 2,30) unités d'ici 2035 sur l'ensemble du territoire.
- Produire des logements préférentiellement à travers la mobilisation du potentiel existant (espace intra-urbain non bâti, reconversion de l'existant) et par un développement modéré de nouvelles zones.
- Développer le parc de logements locatifs sur toutes les communes et soutenir la production des logements permettant d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire (logements adaptés aux jeunes, aux familles, aux personnes âgées, ...).
- Favoriser la production d'habitat intermédiaire tant à l'intérieur des enveloppes urbaines que dans les opérations en extension.
- Favoriser le développement dans toutes les communes de logements aidés en profitant des opportunités foncières ou de réhabilitation de bâtiments existants.

C.2. FACILITER LES TRANSPORTS ET MODERNISER LES DEPLACEMENTS

- Faciliter les déplacements sur le territoire et les échanges avec les territoires voisins et les bassins d'emplois.
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture notamment en :
 - valorisant l'offre de transports en commun (ligne ferroviaire, réseau de bus) qui permet de rejoindre les bassins de vie voisins.
 - favorisant les modes de déplacements doux (piétons-cycles) inter-villageois et la convergence vers les points de mobilité.
 - complétant les liaisons piétonnes dans le tissu urbain (notamment vers les transports en commun) et en assurant une bonne insertion des modes de déplacement actif dans les opérations d'urbanisme, en lien avec les équipements structurants et les points d'accès aux transports en commun.
- Permettre la création de la liaison entre l'A4 et Bouxwiller, en lien avec le Département, à partir de l'échangeur autoroutier de Schwindratzheim pour limiter les trafics de transit dans les communes situées sur l'axe A4-Bouxwiller.
- Permettre l'aménagement de franchissements sécurisés de la voie ferrée pour les piétons et les véhicules.

C.3. MAINTENIR LES RESEAUX D'ENERGIE

- Organiser l'implantation sur le territoire de dispositifs de production d'énergie :
 - en développant l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect d'une bonne intégration paysagère en milieux naturels, agricoles et urbains.
 - en permettant la valorisation des déchets organiques à des fins de production énergétique (méthanisation), dans des secteurs spécifiques (peu impactant sur le paysage, les fonctions urbaines, les traverses des villes et villages et hors terres à forte valeur productive).

C.4. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Poursuivre, dans le cadre du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique), la desserte en très haut débit du territoire pour une offre adaptée aux particuliers et aux professionnels.
- Soutenir le développement de la couverture en téléphonie mobile.

C.5. CONFORTER LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

- Conforter les pôles commerciaux existants en intégrant des qualités urbaines, architecturales et paysagères.
- Préserver les commerces dans les centres des bourgs et villages, prioritairement le long de la voie principale des unités urbaines.
- Assurer le maintien d'activités commerciales dans le centre-ville de Hochfelden.
- Encadrer l'extension et la création de galeries commerciales en accompagnement des supermarchés et permettre l'implantation de nouveaux ensembles commerciaux.

C.6. ASSURER L'ANCRAGE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

6.1. SOUTENIR L'AGRICULTURE

- Préserver les activités agricoles et leur pérennité économique.
- Permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans toutes les communes tout en veillant à en limiter l'impact sur les paysages, les zones habitées existantes et futures
- Permettre la diversification (vente directe, hébergements, restauration, ...) des exploitations agricoles.

6.2. RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE

- Maintenir les activités et les services existants et renforcer l'offre locale.
- Maintenir et développer dans le tissu urbain les services et les activités compatibles avec la vocation résidentielle des quartiers.
- Permettre aux activités économiques existantes de se développer sur leur site ou au sein du territoire.
- Permettre le déplacement d'activités existantes ou l'implantation de nouvelles activités dans des espaces dédiés au sein du territoire.

6.3. DEVELOPPER LE TOURISME

- Favoriser le développement touristique du territoire en s'appuyant notamment sur son patrimoine.
- Permettre le développement de l'hébergement touristique et de loisirs sous toutes ses formes (hôtels, gîtes, agrotourisme, camping, ...) sur l'ensemble du territoire
- Poursuivre le développement du tourisme fluvial notamment grâce à l'aménagement de haltes fluviales.
- Compléter les liaisons vertes et les voies douces (piéton et cycliste) du territoire en s'appuyant sur les potentiels nature, économique, culturel et architectural existant

D Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Le développement urbain du territoire doit permettre de répondre à l'ambition d'un maintien de la croissance démographique avec un rythme de 0,6% par an.
- Modérer la consommation foncière pour le logement afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels notamment en :
 - densifiant l'enveloppe urbaine, notamment à proximité des gares ferroviaires, gare routière et des points d'arrêt de transport en commun,
 - privilégiant la production de logements (minimum 50% de la production) dans l'enveloppe urbaine,
 - organisant la construction des fonds de parcelles,
 - favorisant la mutation des granges et des dépendances,
 - privilégiant les extensions urbaines dans la continuité de l'existant,
 - limitant les extensions urbaines à vocation d'habitation à une enveloppe maximale de 50 hectares, correspondant, rapportés au nombre de logements à produire, à une modération de 16% de la consommation foncière
- Modérer la consommation foncière pour les activités économiques afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels en :
 - optimisant le foncier existant,
 - permettant le développement sur site des activités économiques présentes,
 - aménageant du foncier à vocation économique sur une vingtaine d'hectares en continuité des zones urbaines pour une vocation artisanale ou commerciale,
 - réservant du foncier sur une dizaine d'hectares pour des équipements.
- Limiter l'artificialisation des terres agricoles par les exploitations agricoles