

Communauté de Communes de la Vallée de Villé

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables


Dossier approuvé

VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU 12/12/2019

A Bassemberg

LE 12/12/2019

Le Président
Jean-Marc RIEBEL



LE PRESIDENT

Jean-Marc RIEBEL

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

Dossier approuvé

Décembre 2019

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

9 rue Brûlée • CS 80047

67002 Strasbourg Cedex

Tél. 03 88 21 49 00

Fax 03 88 75 79 42

www.adeus.org

E-mail : adeus@adeus.org

SOMMAIRE

Préambule	p.1
Introduction	p.2
A. Un territoire qui maîtrise son urbanisation : un développement urbain respectueux du paysage urbain et montagnard	p.3
B. Un territoire vivant et accueillant	p.5
I. Accueillir de jeunes familles sans oublier les aînés	p.5
II. Le nécessaire maintien des activités économiques, voire de leur développement	p.6
III. Encourager l'agriculture de montagne pour le développement économique de la vallée et la préservation des paysages	p.7
IV. L'accueil touristique comme vecteur économique et image de marque	p.8
C. Un territoire de proximité : un bassin de vie à taille humaine	p.9
D. Un patrimoine villageois et urbain à mettre en valeur	p.10
E. Une naturalité à préserver	p.11
I. Préserver les ressources et les espaces naturels	p.11
II. Limiter l'exposition aux risques	p.12
III. Accompagner la transition énergétique pour mieux faire face aux changements climatiques	p.13

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la communauté de communes sur l'ensemble de son territoire. C'est le « projet politique » du PLUi.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (...) » (article L. 151-5 du code de l'urbanisme)

Il traduit une vision politique et sociale du territoire à l'échéance de 15 à 20 ans (horizon 2040) qui est justifiée dans le rapport de présentation du PLUi au regard des éléments de diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

C'est le cadre de cohérence interne au PLUi. Le PADD a constitué le guide de référence pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique ou dans les orientations d'aménagement de et de programmation du PLUi.

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

INTRODUCTION

L'objectif majeur du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé est de préserver l'atout majeur du cadre de vie et des paysages de qualité de la vallée de Villé qui en fait son identité et son attractivité résidentielle et touristique.

Le dynamisme du bassin de vie de la vallée de Villé est à conserver.

Les politiques de développement et d'aménagement, déjà initiées depuis plusieurs années par la communauté de communes dans la mise en œuvre de ses compétences multiples, sont à conforter.

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

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

1. Orienter le développement urbain avec Villé, comme bourg centre

Il s'agira de conforter le rôle de bourg centre de Villé (emplois, services, grands équipements) au centre de la communauté de communes.

La production de logements et d'équipements sera répartie de manière cohérente et équilibrée en fonction de la taille des villages.

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

Il s'agira de mobiliser au maximum le potentiel foncier en centre-village et dans les zones d'activités (dents creuses, cœurs d'îlot, friches, assiettes foncières des entreprises qui souhaitent s'agrandir) pour rentabiliser les réseaux existants et renforcer le maillage urbain. Sur la cinquantaine d'hectares non bâtie en zone urbaine, environ 25 à 30 ha pourraient être mobilisés. De plus, des logements seront créés grâce à des opérations de réhabilitation (de fermes vosgiennes par exemple) dans le respect du bâti ancien.

L'optimisation du foncier dans les zones d'extensions urbaines respectera les dispositions selon l'armature urbaine du SCoT de Sélestat et sa région.

3. Dimensionner les extensions urbaines au regard des besoins démographiques et économiques d'ici 2040

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace par rapport à la période antérieure et de lutte contre l'étalement urbain permettront de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ils s'inscrivent dans les estimations des besoins en logements du territoire¹ et dans la perspective des orientations du SCoT de Sélestat et sa région.

Le PLUi limite les extensions urbaines de zones mixtes à dominante d'habitat à court/moyen terme (IAU) à environ 23 ha permettant de répondre au besoin estimé à 50 logements par an et d'environ 36 ha pour les besoins en logements à plus long terme (IIAU).

Ainsi, le projet du PLUi se veut ambitieux par un usage du foncier en rupture avec les pratiques constatées rétrospectivement sur le territoire, correspondant à une réduction de l'ordre de 40 à 50% de la consommation foncière².

¹ Détaillées dans l'explication des choix retenus (chapitre 1-3 du rapport de présentation) et l'analyse du foncier dans le diagnostic (chapitre 1-6 du rapport de présentation)

² Détaillées dans l'explication des choix retenus (chapitre 1-3 du rapport de présentation) et l'analyse du foncier dans le diagnostic (chapitre 1-6 du rapport de présentation)

Le foncier d'activités sera calibré en fonction des besoins et des disponibilités foncières village par village (friches à reconvertir,...). En extension, environ 7 ha s'avèrent indispensables pour répondre aux besoins économiques des entreprises à court/moyen terme (zones IAUx).

Du point de vue qualitatif : dans le respect des coupures paysagères actuelles, il est défini, village par village, l'opportunité ou non de se développer plutôt en linéaire le long des voies dans la tradition des villages rues ou de manière plus compacte autour d'un petit centre, en fonction de la présence ou de la capacité des réseaux et du potentiel foncier du tissu urbain notamment. Ainsi est définie une stratégie foncière territorialisée.

L'impact paysager des constructions nouvelles sera limité en offrant des formes d'habitat moins consommatrices en foncier et plus accessibles aux ménages modestes, et en s'adaptant aux contraintes topographiques, notamment en franges urbaines à flanc de collines.

Les constructions viendront s'insérer dans la continuité du bâti existant, l'objectif étant d'éviter le mitage du paysage. Il s'agit de concilier développement urbain et préservation des paysages. Le développement des hameaux ou de l'habitat diffus sera maîtrisé.

4. Préserver les terres agricoles et viticoles

Les terres agricoles et viticoles seront préservées de l'urbanisation. De plus, il s'agira d'en reconquérir d'autres sur les nombreux terrains en friche, pour faire face à la forte demande en foncier agricole ou viticole AOC. Cet objectif est nécessaire au maintien d'une agriculture de montagne dynamique qui entretient le paysage et évite l'enfrichement.

B. UN TERRITOIRE VIVANT ET ACCUEILLANT

I. ACCUEILLIR DE JEUNES FAMILLES SANS OUBLIER LES AINÉS

1. Accroître le nombre de logements à l'horizon 2040

Il s'agira d'organiser la satisfaction des besoins de la population dans tous les domaines, notamment dans celui de l'habitat. Sur la base du scénario de croissance de la population retenu¹, il est nécessaire d'apporter les conditions, dans le PLUi, pour créer environ 1200 logements supplémentaires sur l'ensemble de la communauté de communes à l'horizon 2040.

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

- ♦ **Attirer des jeunes familles pour pallier au vieillissement de la population**

Grâce à une diversification du parc de logements dans les opérations de constructions neuves ou de réhabilitation, et grâce au maintien d'un niveau de services de proximité satisfaisant (crèches, écoles, équipements péri-scolaires, services publics, commerces, équipements de santé, sportifs, culturels, ...), ces actions devront permettre d'attirer les jeunes familles.

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

Une part de logements aidés sera programmée dans les opérations de constructions neuves ou de réhabilitation en fonction de la taille des opérations et de leur localisation : 5% dans les villages, 15% à Villé et 20% pour les opérations de plus de 1 ha.

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

Encourager les aînés à rester le plus longtemps possible dans leur cadre de vie : grâce à l'adaptation/réhabilitation des logements pour prendre en compte le vieillissement et les handicaps (accompagnement social, financier, technique pour des logements intelligents) et/ou grâce à des petites résidences multi-générationnelles en colocation, fabriquant du lien social (nouvelles formes d'hébergement avant la maison de retraite).

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

Prévoir des zones spécifiques de développement dédiées aux équipements et services dans les villages (zones déjà existantes et extensions) : équipements sportifs-loisirs, périscolaires, ... pour garantir, au sein de la communauté de communes, un équilibre en termes d'offre d'équipements et de services.

¹ Détaillé dans l'explication des choix retenus (chapitre 1-3 du rapport de présentation)

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

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

Il s'agit de s'appuyer sur l'attractivité résidentielle et de son cadre de vie comme stratégie de développement économique du territoire, et réduire ainsi la fragilité de l'attractivité économique.

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

L'accès au numérique et à la téléphonie mobile est une condition sine qua non à l'attractivité du territoire et au développement des entreprises et du télétravail.

Pour cela, il s'agira de s'appuyer sur le déploiement du haut débit par la mise en œuvre du schéma directeur d'aménagement numérique du territoire qui permettra d'accélérer l'installation d'un réseau internet performant à très haut débit assurant ainsi l'accès à tous aux services numériques dans des conditions optimales.

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

Pour cela, il faut permettre les extensions des entreprises existantes pour densifier et rentabiliser le foncier dans les zones d'activités intercommunales, mais également dans le tissu urbain si elles ne sont pas nuisantes.

L'extension de la zone industrielle intercommunale est le lieu privilégié de développement économique et d'accueil de nouvelles entreprises.

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

Le projet de territoire de la communauté de communes de la vallée de Villé définit des choix stratégiques pour la reconversion de bâti ou de sites artisanaux et industriels en friche, en tenant compte des contraintes de dépollution éventuelle. Sont notamment concernés :

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

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

Il s'agira de faciliter l'accès des véhicules aux entreprises et développer le maillage des itinéraires de circulation douce pour les cycles et piétons.

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

Dans la zone industrielle de Neuve-Eglise / Triembach au Val / Villé comme dans les autres zones d'activités existantes et futures, la mise en œuvre du PLUi veillera à l'insertion paysagère (hauteurs, plantations, ...). Elle renforce l'image des entreprises mais également la qualité du cadre de vie des salariés et des habitants.

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

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

Il s'agira de poursuivre les actions d'ouverture et de reconquête d'espaces agricoles sur des espaces naturels principalement en friche.

Pour cela, la collectivité entend offrir aux jeunes agriculteurs, viticulteurs et apiculteurs les terres nécessaires au développement de leurs activités agricoles ou viticoles, terres gagnées sur les terrains abandonnés ou petits boisements de fonds de vallons (hors ripisylve). Ces terrains reconquis participeront à la continuité de la politique d'ouverture paysagère suivie par la collectivité sur l'ensemble de son territoire, y compris sur les chaumes.

7 secteurs sont identifiés comme prioritaires :

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

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

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

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

Il s'agira de permettre des sorties ou des agrandissements d'exploitations agricoles dans certains secteurs très localisés. Ces localisations de terrains agricoles constructibles prennent en compte l'impact paysager des constructions (conditions d'intégration paysagère de qualité et sans miter le paysage).

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

Cet objectif doit permettre de renforcer l'attractivité touristique et économique de la vallée (circuits courts pour les produits locaux maraîchers, fruitiers ou laitiers, l'élevage extensif, les produits apicoles ou des châtaignes, les distilleries, ...).

Il doit favoriser également une économie de proximité (marchés de Villé, fermes-auberges, restaurants) tout en assurant une meilleure viabilité des exploitations.

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

1. Mettre en valeur les sites touristiques de qualité

Le caractère naturel des sites touristiques doit être mis en valeur en conciliant les intérêts économiques du développement touristique et ceux du développement agricole.

2. Développer le tourisme vert de manière raisonnée et durable

Le tourisme vert doit pouvoir se développer en diversifiant les modes d'accueil et d'hébergement des touristes.

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

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

Sont notamment concernés : « Belambra » à Albéville, le centre « Association Vacances Sélestat » au Climont, « Jeunesse heureuse » à Lalaye, et le « Manoir » de Fouchy

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

Il s'agira de répondre au besoin d'un hébergement hôtelier pouvant accueillir les groupes. Le PLUi doit permettre un tel projet.

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

La mise en valeur du patrimoine de la vallée de Villé est un élément important du projet de territoire, notamment en matière de signalétique, de création de sentiers de découverte, de points de lecture du paysage, de franchissement des cours d'eau, de mise en valeur des milieux humides ou forestiers, ... sans pour autant nuire à l'environnement (gestion des flux en fonction de la sensibilité du milieu naturel : accès, stationnement, aménagements légers).

6. Prévoir des aires de stationnement pour camping-cars

Des aires de stationnement pour camping-cars dans le bourg centre doivent être prévues pour offrir la proximité de services et de commerces aux touristes de passage.

Sont notamment concernées :

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

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

1. Renforcer l'attractivité de Villé, pôle secondaire du territoire de l'Alsace centrale

Dans ce cadre, il s'agira:

- dans le domaine économique et de l'emploi, de poursuivre le développement de la zone industrielle intercommunale et de préserver les commerces de proximité,
- dans le domaine associatif, d'accentuer et de renforcer les services aux associations,
- dans le domaine des infrastructures, de compléter le parc de ses équipements scolaires/périscolaires et sportifs, ainsi que de ses équipements culturels et de loisirs.

2. Dynamiser la vitalité des centres villages

Cet objectif doit être poursuivi en utilisant les réserves foncières des dents creuses et de certains cœurs d'îlots en requalifiant les espaces publics pour agrémente le mieux vivre ensemble.

3. Développer des équipements et services de proximité

Les équipements et services de proximité doivent pouvoir se développer, avec l'objectif de mutualiser les équipements de loisirs notamment, et les services entre communes proches géographiquement pour offrir des équipements et des services de proximité variés.

4. Favoriser les déplacements de proximité

Les déplacements de proximité doivent être favorisés autrement qu'en voiture, en assurant maillage et perméabilité des réseaux viaires, en améliorant la cohabitation voiture/piétons/cycles et en dédiant des itinéraires sécurisés et agréables pour les piétons et les cyclistes.

Il s'agira :

- d'élaborer un réseau cyclable cohérent et continu à l'échelle de la vallée, avec des connexions à l'extérieur de la vallée,
- de favoriser les nouvelles technologies en matière de déplacement (développement de la location de vélos électriques et des bornes de rechargement sur certains espaces publics,...).

5. Prévoir l'aménagement de carrefours dangereux

Il s'agira de sécuriser les zones accidentogènes grâce à des aménagements routiers. Sont notamment concernés : le carrefour Villé/Saint Martin, le carrefour de la RD 424 à Saint Maurice et le carrefour de la RD97/RD39 à Fouchy.

6. Mutualiser certains espaces de stationnement

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

D. UN PATRIMOINE VILLAGEOIS ET URBAIN A METTRE EN VALEUR

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

Fort de son patrimoine villageois remarquable, il est prévu d'encourager la réhabilitation du bâti ancien dégradé ou de biens vacants, tout en le valorisant, notamment en l'adaptant aux modes de vie (d'un point de vue énergétique, luminosité, stationnement,...).

Pour cela, il s'agira de permettre l'accompagnement des propriétaires privés dans leurs démarches et choix architecturaux, notamment pour les fermes vosgiennes et les maisons à pans de bois.

2. Viser la qualité architecturale des constructions neuves

La qualité architecturale sera recherchée dans le choix de l'implantation des constructions, des typologies bâties, des formes architecturales, de l'intégration des éléments de la transition énergétique notamment l'isolation des constructions par l'extérieur.

3. Maintenir la lisibilité des villages

La lisibilité des villages sera maintenue en respectant les coupures paysagères entre les villages et en travaillant les entrées de village.

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

La présence de l'eau sera mise en valeur au cœur des villages : ruisseaux, rivières et leur ripisylves, accès à l'eau facilité, développement du projet des «mares».

Pour les zones de jardin en frange de village, une attention particulière sera apportée pour veiller à préserver ces espaces « nature ». Seuls des abris de jardin liés aux activités de ces espaces seront autorisées.

E. UNE NATURALITE A PRESERVER

I. PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS

1. Maîtriser la ressource en eau potable

La ressource en eau doit être préservée, tant au niveau quantitatif par la maîtrise du développement urbain, qu'au niveau qualitatif (protection des champs de captage/santé publique).

2. Valoriser le patrimoine forestier :

Le patrimoine forestier doit être valorisé :

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

3. Préserver les zones humides et leur biodiversité

Les zones humides de la vallée de Villé se caractérisent par leur disparité et la richesse de leur biodiversité.

Pour cela, il s'agira de veiller à limiter les impacts sur ces milieux.

4. Poursuivre la préservation de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue assure la connexion des habitats et des espèces patrimoniales (corridors, relais et noyaux) que le projet de territoire se doit de préserver.

Il s'agira donc de limiter les impacts du développement urbain sur les espèces et les habitats dans la continuité des politiques paysagères menées depuis plus de 20 ans.

II. LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES

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

Il s'agira de limiter l'exposition aux risques naturels d'inondation, de glissements de terrains, ... et notamment ceux liés à l'imperméabilisation des sols.

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

Le respect des périmètres de sécurité pour le transport de matières dangereuses par canalisation, pour les lignes à très haute tension, ainsi que pour les sites et sols pollués est un point essentiel pour la protection des populations. Il s'agira d'assurer en permanence l'information de ces risques par la mise à jour régulière des documents liés aux évolutions de périmètre.

Les sites de relais mobiles seront mutualisés au maximum.

3. Maintenir une bonne qualité de l'air

Maintenir une bonne qualité de l'air est un enjeu essentiel du territoire. Il s'agira de limiter l'étalement urbain et la production de gaz à effet de serre en privilégiant le renouvellement urbain et l'efficacité énergétique des nouvelles constructions et du bâti existant.

Les espaces forestiers faisant office de piège à CO², ils seront préservés.

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

1. Contribuer à la réduction de la consommation énergétique

Accentuer la réduction de la consommation énergétique, notamment des énergies fossiles dans l'habitat et les déplacements est primordial pour le territoire. L'objectif de limiter la précarisation énergétique des ménages en est une conséquence.

2. Utiliser le potentiel en énergies renouvelables :

Le potentiel en énergies renouvelables de la vallée de Villé doit être valorisé dans un objectif de produire et consommer localement, notamment en favorisant la filière bois-énergie et sa nécessaire adaptation à la diversification du marché (bois d'œuvre, de chauffage dont pellets, plaquettes forestières, bois à usage industriel, ...), à son stockage, sa transformation-commercialisation ...

D'autre part, l'installation de panneaux solaires et leur intégration notamment sur le patrimoine ancien sera encouragée.

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

La part d'énergies renouvelables doit être augmentée, notamment dans la consommation d'énergétique des équipements collectifs, des bâtiments d'activités et agricoles.

Pour cela, il s'agira d'optimiser les réseaux de distribution d'énergie existants et favoriser le développement de nouveaux réseaux de distribution d'énergie utilisant les énergies renouvelables et de récupération.

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

Les choix de localisations et de calibrage des zones d'extension et des zones agricoles constructibles se feront en fonction de la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement et des réseaux secs.