

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'ARGENT

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Version débattue en conseil communautaire
Décembre 2019*

Le Phil



Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

Le Président,

Réalisation

LE PHIL
21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

DIGITALE PAYSAGE
39 rue des Écoles
67330 IMBSHEIM

> SOMMAIRE

0. INTRODUCTION	5
1. ORIENTATION 1 : CONSOLIDER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	7
1.1. MISER SUR UNE ATTRACTIVITE TERRITORIALE RESTAUREE	7
1.2. CONFORTER LE BIPOLE SAINTE-MARIE-AUX-MINES ET SAINTE-CROIX-AUX-MINES	7
1.3. RENFORCER LIEPVRE DANS SON STATUT DE POLE SECONDAIRE DE LA VALLEE	8
1.4. CONSERVER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE ROMBACH-LE-FRANC	8
2. ORIENTATION 2 : REDYNAMISER LE TERRITOIRE EN OFFRANT DE NOUVELLES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	10
2.1. RENOUER AVEC L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE	10
2.2. OFFRIR DES PERSPECTIVES NOUVELLES AU DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES	11
2.3. REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS EN DEVELOPPANT L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITE	11
2.4. RENFORCER LE MAILLAGE DES LIAISONS DOUCES	12
2.5. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DES ACTIVITES TOURISTIQUES	12
2.6. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE	13
3. ORIENTATION 3 : VALORISER LES RICHESSES DU TERRITOIRE	14
3.1. REQUALIFIER AVEC COHERENCE LES TISSUS ANCIENS, RICHE EN PATRIMOINE BATI	14
3.2. GARANTIR LA PRESERVATION DE L'IDENTITE PAYSAGERE DU VAL D'ARGENT	15
3.3. GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS	15
4. ORIENTATION 4 : MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE	16
4.1. VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DANS LES ENVELOPPES URBAINES	16
4.2. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN HORS DES ENVELOPPES URBAINES	17
SCHEMAS DU PADD	17

0. INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic territorial et à une identification des enjeux de développement du VAL D'ARGENT, le PADD constitue le document cadre à partir duquel vont se décliner le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est rédigé conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est construit autour de **quatre orientations** :

ORIENTATION 1

CONSOLIDER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

ORIENTATION 2

REDYNAMISER LE TERRITOIRE EN OFFRANT DE NOUVELLES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

ORIENTATION 3

VALORISER LES RICHESSES DU TERRITOIRE

ORIENTATION 4

MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE

1. ORIENTATION 1 : CONSOLIDER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Le Val d'Argent est structuré autour d'une armature urbaine bien définie. Consolider cette armature permettra de conforter chaque commune dans son rôle, de maintenir un équilibre territorial et de garantir son bon fonctionnement.

1.1. MISER SUR UNE ATTRACTIVITE TERRITORIALE RESTAUREE

- **METTRE EN PLACE LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES A LA CREATION DE 370 LOGEMENTS.**
- **ANTICIPER LE REGAIN D'ATTRACTIVITE SUITE A LA REALISATION DE LA DEVIATION DE CHATENOIS ET L'AMENAGEMENT DU TRONÇON LIEPVRE/VAL DE VILLE**
- **FAVORISER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION**
 - > Poursuivre le déploiement de la fibre optique
 - > Poursuivre la desserte des futures zones d'extension en très haut débit

1.2. CONFORTER LE BIPOLE SAINTE-MARIE-AUX-MINES ET SAINTE-CROIX-AUX-MINES

- **MAINTENIR ET ENCOURAGER LE DEVELOPPER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE**
- **CONFORTER LE POLE MEDICAL**
- **DEVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS**
- **RESTER UN POLE MAJEUR D'EMPLOIS**

1.3. RENFORCER LIEPVRE DANS SON STATUT DE POLE SECONDAIRE DE LA VALLEE

- **ACCUEILLIR LES ACTIVITES NOUVELLES LES PLUS CONSOMMATRICES EN FONCIER**
- **ENCOURAGER LE DESSERREMENT DES ENTREPRISES PRESENTES A PROXIMITE DE LEUR SITE DE PRODUCTION**
- **PARTICIPER A LA CREATION DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE DE MANIERE SIGNIFICATIVE**
- **MAINTENIR LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE**

1.4. CONSERVER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE ROMBACH-LE-FRANC

- **REPENDRE AUX BESOINS LOCAUX EN TERMES D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS.**

Éléments chiffrés de justification : Répartition du nombre de logements entre les communes :

	Superficie IAU	DENSITÉ BRUTE	NB Logements IAU	Superficie IIAU	DENSITÉ BRUTE	NB Logements IIAU	TOTAL SUPERFICIE EXTENSION	TOTAL LOGEMENTS EXTENSIONS	TOTAL LOGEMENT EN ZONE U	part dans la production de logements
SMAM	5,0	17,4	87	1,4	12	14	6,4	101	50	35%
SCAM	2,6	16	41	5,3	11	59	7,9	100	20	30%
ROMBACH-LE-FRANC	0,0	0	0	0,2	12	2	0,2	2	15	5%
LIEPVRE	3,3	20	53	1,0	10	10	4,3	63	20	20%
	10,9		181	8,0		85	18,9	266	105	371
	Total superficie extension			18,9				72%	28%	

2. ORIENTATION 2 : REDYNAMISER LE TERRITOIRE EN OFFRANT DE NOUVELLES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

L'enjeu de redynamisation territoriale est fort. Il convient de renverser les indicateurs statistiques en créant les conditions règlementaires favorables à l'installation de nouveaux ménages, au développement économique et au renforcement des équipements.

2.1. RENOUER AVEC L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

- **REPARTIR DE MANIERE EQUILIBREE ET ADAPTEE A L'ARMATURE URBAINE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE**

- **PROPOSER UNE OFFRE D'HABITAT QUALITATIVE ET ADAPTEE AU MILIEU RURAL**

- > Développer une offre qualitative : choisir des sites d'extensions offrant des vues sur le grand paysage et des orientations solaires favorables
- > Permettre le développement d'une offre d'habitat adaptée aux terrains de montagne et se démarquant de celle de la plaine

- **FAVORISER UN EQUILIBRE SOCIAL**

- > Réduire le parc de logements sociaux vétustes et vacants
- > Proposer une offre sociale nouvelle d'accèsion à la propriété
- > Développer la maison individuelle à Sainte-Marie-Aux-Mines et à Sainte-Croix-Aux-Mines

- **REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS A CHAQUE ETAPE DU PARCOURS RESIDENTIEL**

2.2. OFFRIR DES PERSPECTIVES NOUVELLES AU DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

- **MAINTENIR L'ACTIVITE EN VILLE, ENCADRER SON DEVELOPPEMENT ET SES MUTATIONS**

- > Permettre le développement raisonné et adapté des industries au contact d'un tissu résidentiel
- > Favoriser la remobilisation des friches industrielles dans un contexte urbain en permettant la mixité fonctionnelle

- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET L'INSTALLATION DE NOUVELLES ACTIVITES AUX PORTES D'ENTREE DU TERRITOIRE**

- > Étendre le site stratégique d'intérêt départemental à Bois l'Abbesse
- > Organiser la reconversion du site des Halles en cohérence avec les sites d'activités voisins.

- **FAVORISER L'INSTALLATION ET LA CREATION D'ENTREPRISES**

- > Faciliter les installations d'entreprises en créant des opportunités foncières
- > Revaloriser les zones d'activités pour mobiliser tous leurs potentiels

- **ENCOURAGER LA MISE EN RESEAU DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE**

- > Permettre la création de lieux de rencontres et d'échanges entre les entrepreneurs

2.3. REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS EN DEVELOPPANT L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITE

- **PROTEGER LE COMMERCE EN CENTRE BOURG ET FAVORISER SON DEVELOPPEMENT**

- **LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LES ZONES D'ACTIVITES PERIPHERIQUES**

- > Réserver les potentialités de développement à l'artisanat et à l'industrie
- > Ne pas créer une nouvelle concurrence aux petits commerces de proximité

2.4. RENFORCER LE MAILLAGE DES LIAISONS DOUCES

- **CREER ET SECURISER LES CONNEXIONS DOUCES ENTRE LES COMMUNES**
- **RENFORCER LE MAILLAGE DOUX DES RESEAUX INTRA-URBAINS**
 - > Développer les connexions à la voie verte et l'ouverture vers l'Alsace centrale

2.5. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DES ACTIVITES TOURISTIQUES

- **AUGMENTER LA CAPACITE EN HEBERGEMENTS TOURISTIQUES**
 - > Permettre la valorisation des structures d'hébergements existantes
- **CONFORTER LE SITE D'ATTRACTION PHARE : LE PARC DE TELLURE**
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES SPORTS DE PLEINE NATURE**
- **POURSUIVRE LA VALORISATION DES PATRIMOINES MINIERS, INDUSTRIELS ET CULTURELS**
- **PERMETTRE LA DIVERSIFICATION TOURISTIQUE DES ACTIVITES AGRICOLES**

2.6. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE

- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION**
- **ENCOURAGER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS D'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES**
- **MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES ET/OU LA CREATION DE RESEAU DE CHALEUR OU D'ENERGIE**
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES LIEES AU BOIS DE CHAUFFAGE**

3. ORIENTATION 3 : VALORISER LES RICHESSES DU TERRITOIRE

Le territoire regorge de richesses patrimoniales aussi bien architecturales, culturelles qu'environnementales. Mettre en valeur son patrimoine permettra d'améliorer l'image du territoire et son rayonnement.

3.1. REQUALIFIER AVEC COHERENCE LES TISSUS ANCIENS, RICHE EN PATRIMOINE BATI

- **AERER LE TISSU URBAIN POUR MIEUX LE REORGANISER**

- **ENCADRER LA FORME URBAINE ET SON EVOLUTION**

- **AMELIORER LA QUALITE DES ESPACES URBAINS**

- > Protéger les arbres remarquables
- > Protéger les parcs urbains publics et privés
- > Aménager les "délaissés" urbains

- **AMELIORER LA FONCTIONNALITE DU TISSU URBAIN**

- > Augmenter l'offre de stationnement
- > Faciliter les circulations

3.2. GARANTIR LA PRESERVATION DE L'IDENTITE PAYSAGERE DU VAL D'ARGENT

- **FAVORISER LA BONNE INTEGRATION PAYSAGERE DES OPERATIONS D'URBANISATION**

- > Tenir compte des co-visibilités entre les versants
- > Mettre en valeur les entrées de villes
- > Encadrer l'urbanisation dans les hameaux et les secteurs éloignés
- > Encadrer l'implantation des futures constructions dans la pente
- > Encadrer la remobilisation du bâti éloigné
- > Préserver les espaces de respirations au sein de l'espace bâti : jardins, parcs et vergers.

- **MAINTENIR LES SEQUENCES BATI / PRAIRIE / FORET**

- > Préserver les coupures vertes et les espaces ouverts terrains de fauches et mécanisables
- > Favoriser la réouverture paysagère

- **PRESERVER LES ELEMENTS ARBORES STRUCTURANTS DANS LE GRAND PAYSAGE**

- > Permettre la régénération des ripisylves et la diversité de leurs boisements
- > Encourager la plantation de haies arbustives pour limiter le ruissellement.

3.3. GARANTIR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

- **PROTEGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

- > Préserver les espaces naturels à haute valeur patrimoniale de toute urbanisation (sites Natura 2000, Arrêté de Protection du Biotope)
- > Préserver les espaces agricoles prairiaux (pâturage ou fauche) notamment au niveau des crêtes et sur les versants, essentiels au fonctionnement de l'agriculture et écologique.
- > Éviter, réguler l'urbanisation dans les zones humides et notamment les zones humides remarquables.

- **PRESERVER OU REMETTRE EN ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

- > Préserver les possibilités de déplacement au sein du lit majeur de la Lièpvrette en évitant son mitage ou sa fermeture par l'urbanisation
- > Maintenir les coupures vierges de toute urbanisation au sein des différents vallons pour maintenir les corridors écologiques
- > Protéger les corridors majeurs identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (Ligne de crête)

4. ORIENTATION 4 : MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE

La communauté de communes souhaite anticiper son développement urbain à long terme.

La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modéré. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,1% permettant d'assurer le renouvellement de la population.

Le projet de développement prévoit une production d'au moins 30% des logements en renouvellement urbain.

4.1. VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DANS LES ENVELOPPES URBAINES

- **TENIR COMPTE DU POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN INTRA-MUROS**

- > Considérer que 30% des logements à produire seront réalisés au sein de l'enveloppe bâtie actuelle.

- **PERMETTRE LA REQUALIFICATION DE L'ENSEMBLE DES FRICHES**

- > Tendre vers la mixité fonctionnelle pour augmenter les chances de valorisation des friches situées en milieu urbain

- > Réorganiser les zones d'activités pour améliorer leurs fonctionnalités et apporter une cohérence d'ensemble au site regroupant la ZA des moules, des Halles, de la Forge et de la Porte d'Alsace.

4.2. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN HORS DES ENVELOPPES URBAINES

- **DEFINIR DES ZONES D'EXTENSIONS A VOCATION D'HABITAT AU PLUS PRES DES BESOINS EN LOGEMENTS ET ECHELONNER LEUR OUVERTURE A L'URBANISATION**

> Classer 18,9 ha de zones urbanisables échelonnés dans le temps

- **PREVOIR DES SEUILS DE DENSITE MINIMALE PAR OPERATION ADAPTES AUX SITES A URBANISER**

> Appliquer une densité minimale entre 12 à 30 logements à l'hectare en fonction du site

- **PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN EXTENSION SUR LE SITE STRATEGIQUE DE BOIS L'ABBESSE**

> Située stratégiquement à l'entrée de la vallée, la zone industrielle de Bois l'Abbesse bénéficiera en premier lieu du regain d'attractivité du territoire suite à la réalisation de la déviation de Chatenois.

> 5,1 ha d'extension sont prévus et repartis sur 2 secteurs :

- le premier de 1,9 ha dans la continuité de la zone d'activités existantes ;

- le second secteur de 3,2 ha correspond à une extension du site en face de l'entrée de la zone d'activités actuelle.

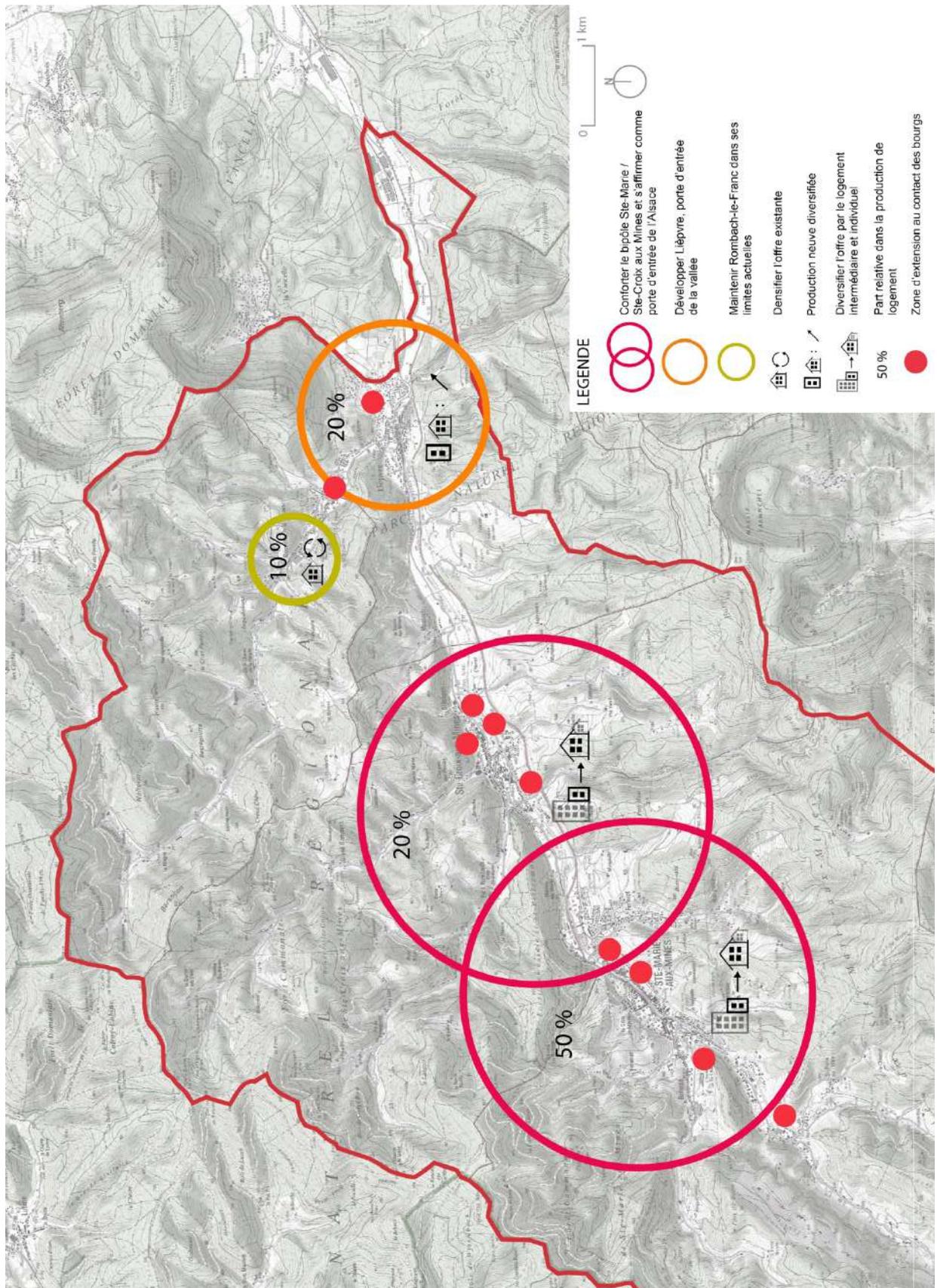


Schéma de l'orientation 1 : Consolider l'armature urbaine du territoire

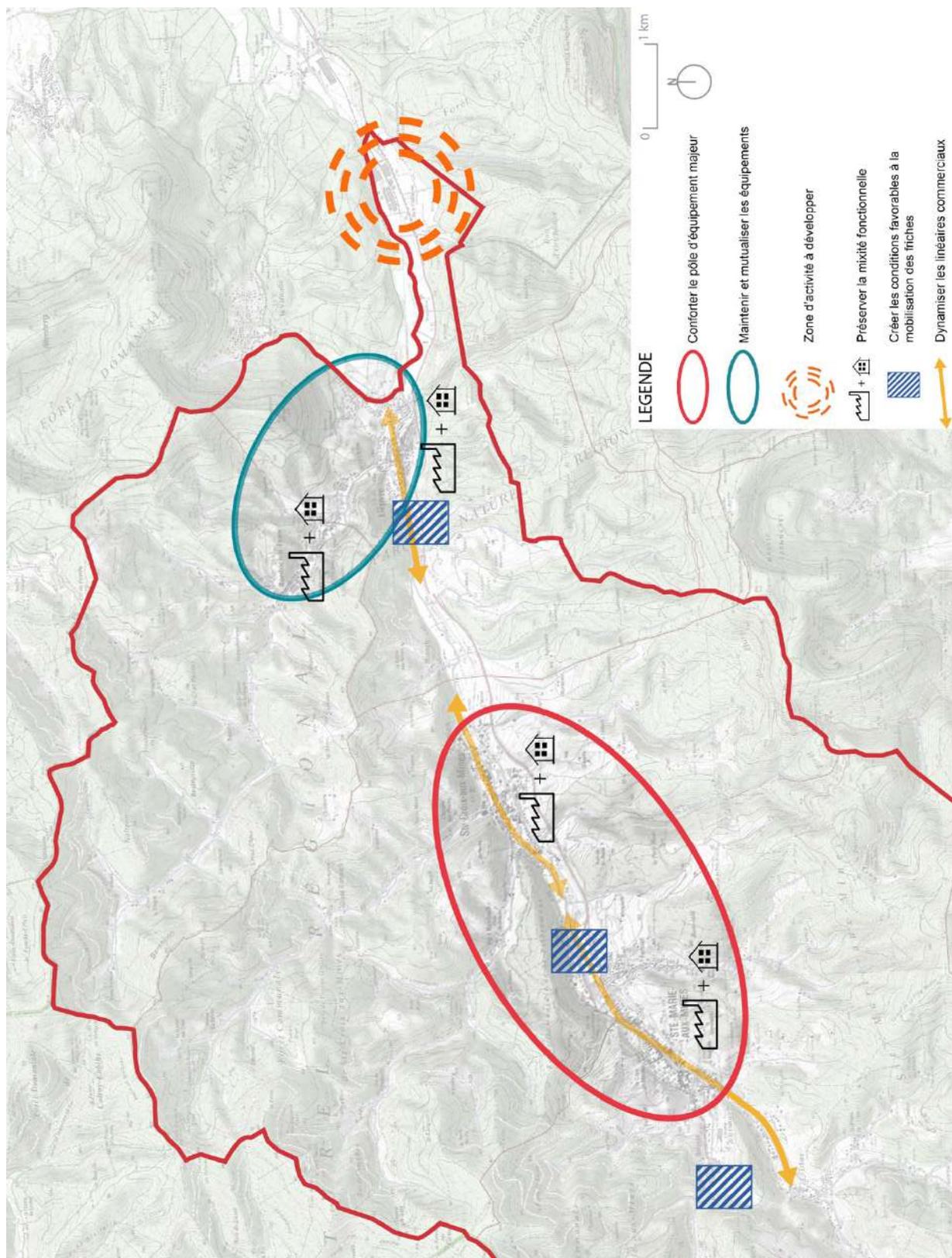


Schéma de l'orientation 2 : Redynamiser le territoire en offrant de nouvelles perspectives de développement

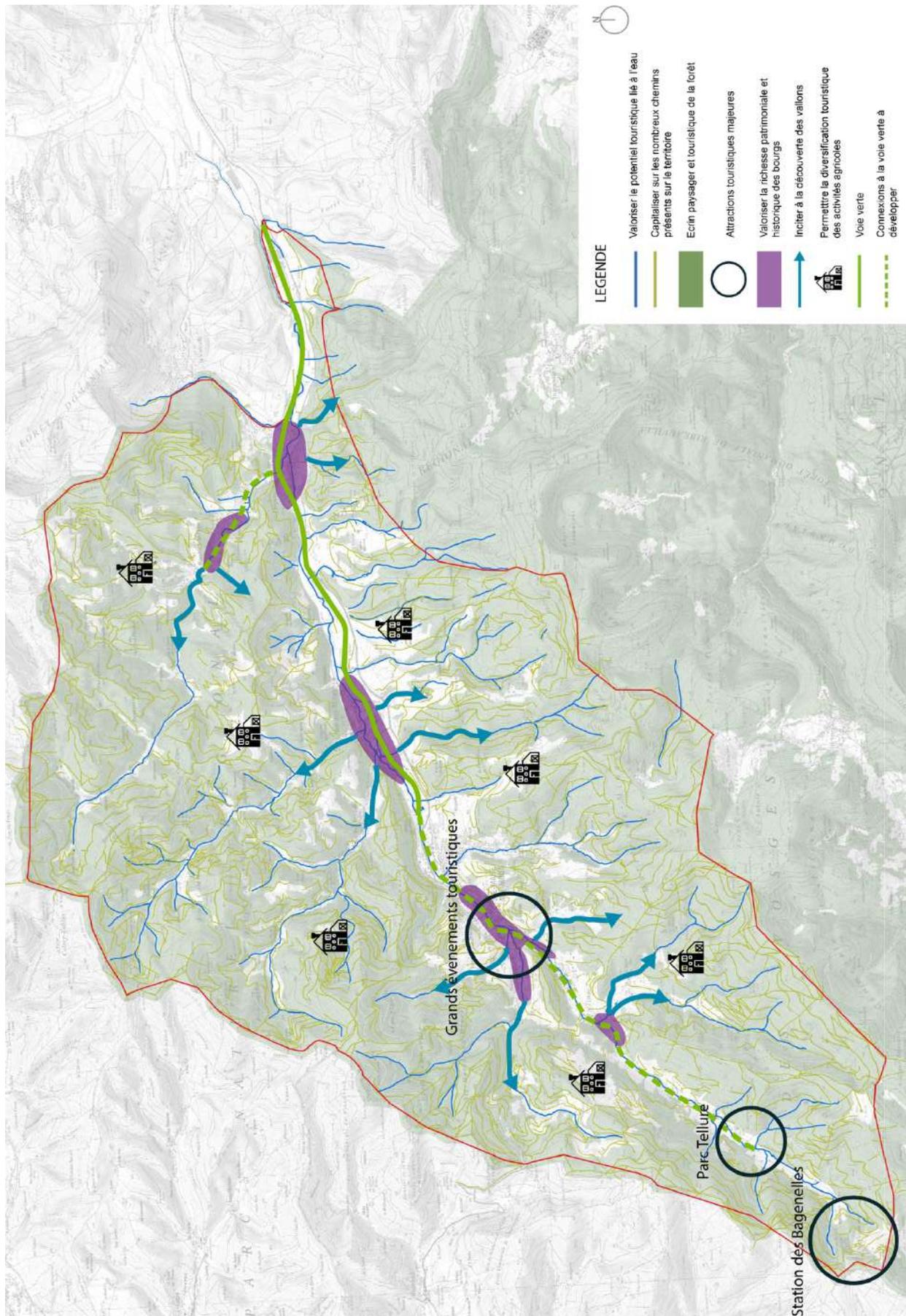


Schéma des objectifs 2.4 : Renforcer le maillage des liaisons douces
 2.5 : Promouvoir un développement maîtrisé des activités touristiques

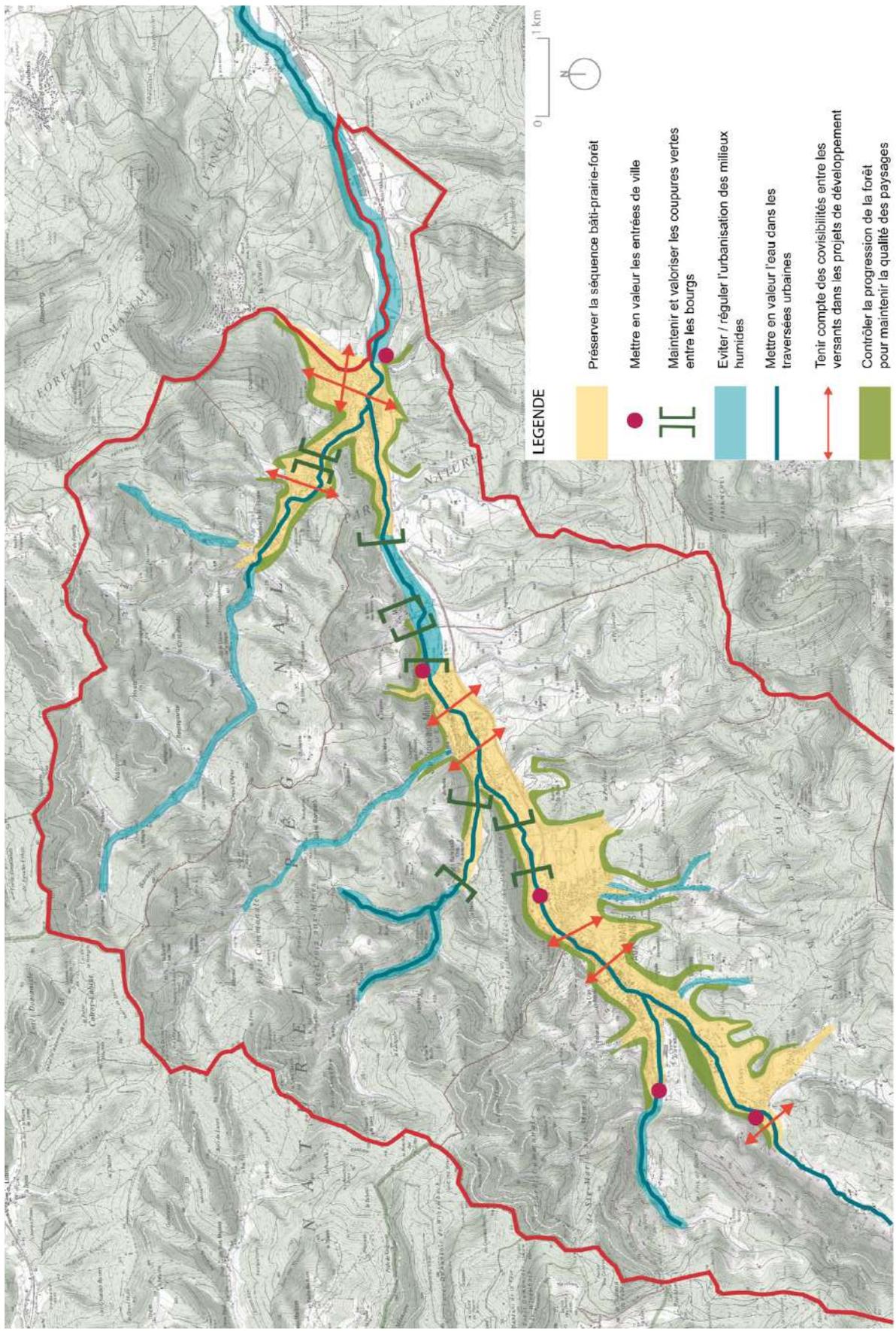


Schéma de l'orientation 3 : Valoriser les richesses du territoire