

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE WEITBRUCH

# 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME B

EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION AVEC  
LES AUTRES DOCUMENTS

PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 12 JUILLET 2018

LE MAIRE



# AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation : « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Weitbruch a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- dans les documents Diagnostico-Enjeux et l'Etat Initial de l'Environnement (TOME A), des encarts « Enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est conçu de manière à dérouler les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet de village :
  - dans son chapitre introductif, il explique les enjeux, les supports, la démarche et la construction du projet,
  - chacune des grandes orientations fait l'objet d'une introduction expliquant les objectifs qui la composent, en écho aux enjeux et questions établis dans le diagnostic,
  - par ailleurs, chaque orientation est détaillée en objectifs précis et rédigés afin d'aider à la compréhension du projet et d'établir des passerelles vers les OAP et le volet réglementaire ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation font mention, dans leur partie introductive, des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de village et le volet réglementaire ;
- le règlement écrit comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
  - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
  - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en oeuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
  - en introduction de chacun des articles des zones (urbaine, extension urbaine, agricole, naturelle) est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ;
- les documents graphiques du règlement comportent les plans permettant de spatialiser les règles.

L'objet du présent document Tome B du Rapport de Présentation est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement) concrétisée dans le PLU.





# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS .....</b>	<b>3</b>
<b>1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ENE ET ALUR.....</b>	<b>6</b>
1.1 LE CONTEXTE DU PROJET.....	6
1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ENE ET ALUR.....	10
<b>2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>15</b>
2.1 LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE .....	15
2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU.....	18
2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	36
<b>3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS .....</b>	<b>48</b>
<b>3. ANNEXE .....</b>	<b>49</b>

# 1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET ANALYSE DE SA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ENE ET ALUR

## 1.1 LE CONTEXTE DU PROJET

### DES CHOIX PORTÉS PAR UN CADRE LÉGISLATIF S'INSCRIVANT DANS LA LOGIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent ainsi œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur d'une gestion parcimonieuse de l'espace, de la protection des espaces naturels et agricoles, et plus généralement en faveur du développement durable.

Pour ce faire, le code de l'urbanisme prévoit que la règle d'urbanisme applicable aux constructions et au droit des sols soit la traduction d'un projet. Ce projet est institué par le code de l'urbanisme et nommé *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* 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 ou de la commune.*
- *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD définit donc les orientations de tous les grands éléments structurels qui régissent le devenir de Weitbruch.

## EN L'ABSENCE DE SCOT, DES CHOIX ENCADRÉS PAR LES OBJECTIFS DES LOIS ENE ET ALUR

La commune de Weitbruch était couverte jusqu'au printemps 2017 par le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), approuvé le 1er juin 2006. Depuis juillet 2017, Weitbruch, par le biais de la communauté de communes de la Basse-Zorn, a intégré le Syndicat du SCOT d'Alsace du Nord (SCOTAN).

Cette situation ouvre une période de transition durant laquelle aucun SCOT ne s'applique sur le territoire communal, ceci le temps que la révision du SCOTAN intègre les communes nouvellement rattachées à son périmètre. Durant cette période de latence le PLU de Weitbruch doit justifier son respect des objectifs des lois ENE et ALUR. Le tableau ci-dessous résume ces objectifs, mais ceci en s'appuyant également sur le SCOTAN existant, n'incluant donc pas formellement les communes de la Communauté de Communes de la Base Zorn.

### Traduction locale des objectifs des lois ENE et ALUR pour Weitbruch en absence de SCOT (appuyé par une lecture du SCOTAN auquel Weitbruch sera intégré)

• Concevoir le devenir communal dans le respect de sa place dans l'armature urbaine du territoire SCOTAN
• Concevoir le développement urbain favorable à la mobilité douce et valorisant le lien aux transports collectifs
• Privilégier les usages économes de l'espace, notamment par la promotion d'un habitat dense
• Organiser les extensions urbaines en cohérence avec l'existant
• Favoriser la restructuration et la revitalisation des espaces urbanisés
• Organiser et maîtriser le développement économique
• Préserver les espaces nécessaires à l'agriculture et la sylviculture
• Conforter la vitalité des centres urbains
• Assurer la protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques
• Fixer des objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
• Imposer une densité d'un minimum de 20 à 25 logements par hectare dans les extensions urbaines et les sites étendus de renouvellement urbain
• Articuler l'urbanisation avec la desserte par les transports collectifs
• Préserver et valoriser la qualité des paysages naturels et urbains
• Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines
• Préserver les éléments paysagers particuliers tant naturels qu'urbains
• Garantir la qualité paysagère des entrées de ville
• Intégrer les nouvelles constructions liées à une activité agricole dans le site et le paysage
• Prévenir les risques d'inondation, de coulées d'eaux boueuses et de mouvements de terrain
• Gérer les eaux pluviales
• Prendre en compte les pollutions et les nuisances
• Améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre
• Sécuriser l'approvisionnement en eau potable
• Accroître et diversifier l'offre de logements
• Favoriser l'éco-mobilité
• Conforter les centres urbains et la polarisation des commerces, services et équipements



## DES CHOIX NOURRIS PAR LES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE DIAGNOSTIC

<b>Chapitre 1</b> <b>Les enjeux du grand territoire</b>	<b>Chapitre 4</b> <b>Les enjeux en matière de déplacements, transports et mobilité</b>
<b>L'avenir de Weitbruch s'inscrit d'une dynamique supra-locale à intégrer pleinement dans la stratégie générale du PLU.</b>	<b>Promouvoir l'écomobilité représente un enjeu sociétal majeur. L'évolution des normes et des technologies, la généralisation prévisible des voitures électriques concourent aux progrès nécessaires, mais l'action locale s'impose également comme un axe d'intervention indispensable.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la dynamique du grand territoire, l'agglomération d'Haguenu et la proximité relative des agglomérations de Karlsruhe et Strasbourg, voire le bassin de Molsheim - Obernai avec la réalisation programmée du Grand Contournement Ouest de Strasbourg.</li> </ul>	<b>Pour ce faire, le PLU de Weitbruch doit apporter les meilleures réponses aux enjeux locaux identifiés.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les atouts d'un bourg de près de 3000 habitants en matière de commerces, d'équipements et de services.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire prévaloir le statut de « rue » sur celui de « route » sur l'ensemble du réseau communal hors route départementale et route de Gries.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les atouts d'un bourg de près de 3000 habitants proche des axes routiers majeurs, mais à l'abri de tout trafic de transit d'importance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser une liaison douce reliant le pôle écoles - maison de l'enfance au pôle culture - sport - loisir Strieth depuis la rue Principale.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le potentiel de cadre de vie du village, son paysage champêtre, ses promenades et son patrimoine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le potentiel de mobilité douce en s'appuyant sur les arrières Est de la rue Principale.</li> </ul>
<b>Chapitre 2</b> <b>Les enjeux socio-démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etendre et valoriser les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme du village et en valorisant le potentiel de promenade autour du village.</li> </ul>
<b>Une dynamique démographique minimale est indispensable à la vitalité de Weitbruch.</b>	<b>Chapitre 5</b> <b>Les enjeux en matière d'agriculture</b>
<b>La politique de l'habitat doit être conçue et organisée pour garantir une attractivité résidentielle proportionnée aux besoins.</b>	<b>L'agriculture tient un rôle important à Weitbruch puisque l'essentiel de l'espace non bâti est mobilisé comme terre de culture.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir une dynamique démographique permettant de consolider le nombre de jeunes à son niveau actuel en valeur absolue.</li> </ul>	<b>Conforter le dynamisme de l'agriculture de Weitbruch est nécessaire et s'inscrit dans l'objectif supra-local que représente l'enjeu de nourrir l'ensemble des habitants.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécuriser la vitalité de l'agriculture par une gestion parcimonieuse de l'espace.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner une priorité à la production de logements « jeunes ménages » en privilégiant un habitat collectif de village permettant à ses résidents un rapport au dehors et à la nature.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir des possibilités d'extension des exploitations existantes ou d'implantation d'exploitations nouvelles.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une locale dynamique d'éco-construction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la bonne cohabitation et prévenir les conflits induits notamment par les possibles nuisances olfactives et sonores, ceci notamment en anticipant une gestion préventive des périmètres de réciprocité.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'intégration paysagère des sorties d'exploitation existantes.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites du quatrième âge.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.</li> </ul>
<b>Chapitre 3a</b> <b>Les enjeux en matière d'équipements</b>	<b>Chapitre 6</b> <b>Les enjeux en matière d'urbanisme et de paysage</b>
<b>La qualité des équipements et services aux habitants est essentielle pour permettre à Weitbruch de conforter l'attractivité démographique indispensable à sa vitalité et conforme à son potentiel d'attractivité.</b>	<b>Préserver et valoriser les paysages pour conforter le cadre de vie et l'attractivité résidentielle de la commune</b>
<b>Maintenir, conforter et développer leurs qualités représente donc un enjeu stratégique pour la commune.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la qualité des entrées de village</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le développement du pôle culture / sport / loisir de l'espace Strieth pour conforter la mutualisation des moyens et assurer l'adaptation de l'offre aux besoins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner un vrai statut paysager aux liaisons Birkwald / village et village / Gries</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter les qualités de pôle d'équipement du site <i>Mairie - Eglise - Temple - Foyer - Ecoles - Maison de l'Enfance</i> pérennisant les qualités de son regroupement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'ambiance de vergers autour du village et valoriser les ambiances de vergers intra-muros</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'espace <i>Ecoles - Maison de l'Enfance</i> en prévoyant des possibilités d'extension de long terme, ainsi qu'une amélioration des possibilités de desserte et de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine, notamment bâti et sa contribution à la forme urbaine</li> </ul>
<b>Chapitre 3b</b> <b>Les enjeux économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser et développer les possibilités de promenade dans et autour du village.</li> </ul>
<b>Le dynamisme du tissu économique local est important pour garantir une vitalité, un dynamisme et une animation plurielle du village.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner un vrai caractère champêtre aux futures extensions urbaines</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à faciliter les possibilités de développement des entreprises existantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une liaison éco-paysagère entre le cœur de village et l'espace Strieth</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir les meilleures conditions d'accessibilité aux commerces et services, et prévoir des possibilités de développement de l'appareil commercial.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir la concrétisation du site d'activité de proximité déjà inscrite au POS. Inscire la réalisation de ce site dans une vision stratégique de long terme en programmant une surface à terme de quelque 5 ha.</li> </ul>	

## Chapitre 7

### Les enjeux en matière d'environnement de biodiversité et de milieux naturels

**L'état initial de l'environnement présente l'ensemble des espaces sensibles supports de biodiversité à préserver et valoriser, ainsi que les potentiels de développement et de reconquête permettant non seulement le maintien de la situation existante, mais aussi son renforcement.**

**L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de sécuriser et mettre en perspective la qualité et le devenir de la richesse écologique de Weitbruch, ceci à la fois pour valoriser le patrimoine local, mais aussi pour contribuer de la meilleure manière à l'enjeu global et mondial qui se pose.**

- Assurer le maintien et la richesse des biotopes existants.
- Donner un vrai statut d'espace de biodiversité aux fossés et cours d'eau que forment l'Eschbach, le Rothgraben, le Bachgraben, Lohgraben et leurs abords
- Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de vergers, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.
- Renforcer la biodiversité dans les choix de modes de végétalisation des espaces publics urbains.
- Promouvoir la biodiversité dans la végétalisation des jardins et espaces verts privés.

## Chapitre 8

### Les enjeux en matière risques naturels, risques technologiques et nuisances

**La commune de Weitbruch n'est pas soumise à des risques naturels ou technologiques élevés, mais à des aléas modérés dont il importe de bien prendre la mesure.**

- Prendre en compte la mémoire locale dans la prévention des risques d'inondation, de coulées de boue et de mouvement de terrain
- Prévoir une solution d'écrêtage des crues en aval du village le long du Bachgraben pour protéger la commune voisine de Gries des risques d'inondation
- Appliquer les normes parasismiques dans les constructions
- Prendre en compte le risque de rétractation de sols argileux, classé moyen sur la partie haute du village
- Prendre en compte le passage de l'oléoduc PRL dans les espaces naturels et agricoles

## Chapitre 9

### Les enjeux en matière d'énergies renouvelables et de gaz à effets de serre

**Pour Weitbruch, la contribution aux objectifs globaux de réduction de la production des gaz à effets de serre défini pour 2050 par la COP21 peut s'appuyer sur les levier suivants :**

- Réduction des émissions liées aux transports grâce à l'évolution des normes, des progrès technique et de la généralisation progressive de la voiture électrique qu'il importe de promouvoir
- Réduction des émissions liées aux transports grâce à la montée en puissance de l'auto-partage
- Développer et valoriser les circulations douces pour limiter l'usage de la voiture en particulier dans les déplacements de courte distance
- Réduction des émissions grâce à la généralisation de l'éco-construction (isolation et énergies renouvelables dans les nouvelles réalisations) et d'un renforcement ambitieux de l'isolation des constructions
- Valorisation photovoltaïque des toitures, notamment des bâtiments d'activité, des bâtiments agricoles et des équipements communaux
- Prévoir la possibilité à terme de valoriser le potentiel éolien local

Le Diagnostic a mis en lumière les forces, les faiblesses et potentialités du territoire communal.

L'ensemble de ces éléments forment les 9 familles d'enjeux auquel le PADD ambitionne d'apporter réponse.



## 1.2 LES ORIENTATIONS DU PADD ET ANALYSE DE LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ENE ET ALUR

### UN PADD DOTÉ DE DOUZE ORIENTATIONS

A l'aune des attendus du code de l'urbanisme, des attendus des lois ENE et ALUR, des enjeux identifiés par le Diagnostic, le PADD fixe l'ambition communale du PLU et décline 13 orientations pour préparer et permettre la concrétisation de cette ambition.



<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°1</b> <b>Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village attractif, dynamique et agréable à vivre, ceci en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyant sur une position structurellement favorable dans le grand territoire</li> <li>• Valoriser le potentiel cadre de vie du village</li> <li>• Confortant l'offre et la qualité des équipements, des services, des commerces de proximité</li> <li>• Soutenant le dynamisme de la vitalité sociale du village</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>La dynamique du grand territoire identifié dans le diagnostic :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la dynamique du grand territoire, l'agglomération d'Haguenau et la proximité relative des agglomérations de Karlsruhe et Strasbourg, voire le bassin de Molsheim - Obernai avec la réalisation programmée du Grand Contournement Ouest de Strasbourg.</li> <li>• Valoriser les atouts d'un bourg de près de 3000 habitants en matière de commerces, d'équipements et de services.</li> <li>• Valoriser les atouts d'un bourg de près de 3000 habitants proche des axes routiers majeurs, mais à l'abri de tout trafic de transit d'importance.</li> <li>• Valoriser le potentiel de cadre de vie du village, son paysage champêtre, ses promenades et son patrimoine.</li> </ul> <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux.</p>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Concevoir le devenir communal dans le respect de sa place dans l'armature urbaine du territoire SCOTAN.</p> <p><i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i></p>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°2</b> <b>Garantir la vitalité démographique du village</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 400 habitants à horizon 20 ans.</p> <p>Cette évolution considérée comme douce (+ 0,70 % par an) ralentit le rythme de croissance des 20 dernières années (+ 0,84 % par an) de 20%, mais vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de la vitalité démographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir une dynamique démographique permettant de consolider le nombre de jeunes à son niveau actuel en valeur absolue.</li> </ul> <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux.</p>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Concevoir le devenir communal dans le respect de sa place dans l'armature urbaine du territoire SCOTAN.</p>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°3</b> <b>Prévoir et favoriser la production de quelque 310 logements d'ici 2037</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>Le PADD prévoit la production de 310 logements à horizon 20 ans.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 400 habitants supplémentaires sur la période et de la diminution prévisible de la taille des ménages.</p>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une capacité de production de logements conforme aux besoins induits par les objectifs démographiques.</li> </ul> <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux.</p>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Concevoir le devenir communal dans le respect de sa place dans l'armature urbaine du territoire SCOTAN.</p> <p>Accroître et diversifier l'offre de logements.</p> <p><i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i></p>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°4</b> <b>Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes.</p>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic mettait en exergue les enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner une priorité à la production de logements « jeunes ménages » en privilégiant un habitat collectif de village permettant à ses résidents à rapport au dehors et à la nature.</li> <li>• Favoriser une locale dynamique d'éco-construction.</li> <li>• Adapter l'offre de logements à l'évolution des modes de vie.</li> <li>• Concevoir une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées dites du quatrième âge.</li> </ul> <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux.</p>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Accroître et diversifier l'offre de logements.</p> <p><i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i></p>



<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°5</b> <b>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>Le PADD prévoit, dans le respect de l'évaluation du diagnostic (page 64 et 65) la création d'environ 110 logements par densification du tissu bâti existant et en corolaire 200 logements en extension urbaine.</p> <p>De ce fait, le PADD prévoit également une surface de 8 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une consommation foncière de 0,4 ha par an en moyenne. Ce chiffre de 0,4 ha/an représente une consommation foncière moitié moindre à celle connue depuis 1998, soit 0,76 ha / an.</p> <p>Outre la réduction par deux de la consommation foncière, le PADD impose une densité de 20 à 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble, que ceux-ci soit situés au sein du tissu bâti existant ou en extension urbaine stricto sensu.</p>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu de mettre en correspondance l'objectif de production de logements futurs avec celui de l'évolution socio-démographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécuriser la vitalité de l'agriculture par une gestion parcimonieuse de l'espace.</li> <li>• Le diagnostic évalue, grâce à une analyse rétrospective et prospective détaillée, le potentiel de densification à quelque 110 logements. Le PADD intègre cette donnée dans sa définition du besoins d'extension urbaine.</li> </ul> <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux.</p>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Concevoir le devenir communal dans le respect de sa place dans l'armature urbaine du territoire SCOTAN.</p> <p>Fixer des objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Imposer une densité d'un minimum de 20 à 25 logements par hectare dans les extensions urbaines et les sites étendus de renouvellement urbain.</p> <p>Privilégier les usages économes de l'espace, notamment par la promotion d'un habitat dense.</p> <p><i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i></p>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°6</b> <b>Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le pôle Mairie, Eglises, Foyer, Ecoles, Petite Enfance - Périscolaire de coeur de village</li> <li>• Conforter et permettre le développement Sport, Culture et Loisirs de l'Espace STRIETH</li> <li>• Relier les deux centralités par un axe paysager de liaison douce piétons - vélos</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic met en exergue l'enjeu de choix stratégiques en matière de polarisation des équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le développement du pôle culture / sport / loisir de l'espace Strieth pour conforter la mutualisation des moyens et assurer l'adaptation de l'offre aux besoins.</li> <li>• Conforter les qualités de pôle d'équipement du site <i>Mairie - Eglise - Temple - Foyer - Ecoles - Maison de l'Enfance</i> pérennisant les qualités de son regroupement.</li> <li>• Conforter l'espace <i>Ecoles - Maison de l'Enfance</i> en prévoyant des possibilités d'extension de long terme, ainsi qu'une amélioration des possibilités de desserte et de stationnement.</li> </ul>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Conforter les centres urbains et la polarisation des commerces, services et équipements.</p> <p>Conforter la vitalité des centres urbains.</p> <p>Concevoir le développement urbain favorable à la mobilité douce et valorisant le lien aux transports collectifs.</p> <p><i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i></p>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°7</b> <b>Conforter la vitalité économique, l'agriculture</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>En matière de vitalité économique, le PADD prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création d'un site d'activités de proximité (voir en annexe la délibération de la Communauté de Commune de la Basse-Zorn établissant ses orientations en matière de foncier à vocation économique).</li> <li>• Conforter l'offre de commerces et de services de coeur de village</li> <li>• Sécuriser la vitalité de l'agriculture</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic mettait en exergue les enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à faciliter les possibilités de développement des entreprises existantes.</li> <li>• Garantir les meilleures conditions d'accessibilité aux commerces et services, et prévoir des possibilités de développement de l'appareil commercial.</li> <li>• Prévoir la concrétisation du site d'activités de proximité déjà inscrit au POS. Inscrire la réalisation de ce site dans une vision stratégique de long terme en programmant une surface à terme de quelque 5 ha.</li> </ul> <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux.</p>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Conforter la vitalité des centres urbains</p> <p>Favoriser la restructuration et la revitalisation des espaces urbanisés</p> <p>Conforter les centres urbains et la polarisation des commerces, services et équipements</p> <p>Organiser et maîtriser le développement économique</p> <p>Préserver les espaces nécessaires à l'agriculture et la sylviculture</p> <p><i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i></p>

<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°8</b> <b>Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>Le PADD fixe 8 objectifs pour faire du paysage un support d'attractivité et du bien-être chez soi (son village) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la qualité des entrées de village</li> <li>• Donner un vrai statut paysager aux liaisons Birkwald / village et village / Gries</li> <li>• Conforter l'ambiance de vergers autour du village et valoriser les ambiances de vergers intra-muros</li> <li>• Valoriser et développer les possibilités de promenade dans et autour du village.</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine, notamment bâti et sa contribution à la forme urbaine</li> <li>• Donner un vrai caractère champêtre aux futures extensions urbaines</li> <li>• Créer une liaison éco-paysagère entre le coeur de village et l'espace Strieth</li> <li>• Favoriser le calme et la sérénité des lieux</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic mettait en exergue les enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la qualité des entrées de village</li> <li>• Donner un vrai statut paysager aux liaisons Birkwald / village et village / Gries</li> <li>• Conforter l'ambiance de vergers autour du village et valoriser les ambiances de vergers intra-muros</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine, notamment bâti, et sa contribution à la forme urbaine</li> <li>• Valoriser et développer les possibilités de promenade dans et autour du village.</li> <li>• Donner un vrai caractère champêtre aux futures extensions urbaines</li> <li>• Créer une liaison éco-paysagère entre le coeur de village et l'espace Strieth</li> </ul>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Organiser les extensions urbaines en cohérence avec l'existant  Préserver et valoriser la qualité des paysages naturels et urbains  Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines  Préserver les éléments paysagers particuliers tant naturels qu'urbains  Garantir la qualité paysagère des entrées de ville  Intégrer les nouvelles constructions liées à une activité agricole dans le site et le paysage</p> <p><i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i></p>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°9</b> <b>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale pleinement corrélée à l'ensemble des objectifs paysagers, ceci en soulignant le choix de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la biodiversité et les écosystèmes présents, notamment dans l'ensemble forestier nord et le long des fossés et cours d'eau que forment l'Eschbach, le Rothgraben, le Bachgraben et le Lohgraben.</li> <li>• Protéger et valoriser également les îlots de vergers qui entourent en certains endroits le village et qui structurent encore fortement le versant nord du Lohgraben.</li> <li>• Préserver les corridors et principaux axes de déplacement de la faune, ceci afin de pérenniser ou de reconquérir le maillage des écosystèmes.</li> <li>• Assurer une prise en compte globale de la sensibilité écologique des sites dans les choix d'urbanisation future.</li> <li>• Promouvoir le développement « d'habitats refuges » dans l'espace agricole.</li> <li>• Promouvoir la biodiversité dans le milieu urbain, tant privé que public.</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	<p>Le diagnostic mettait en exergue les enjeux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le maintien et la richesse des biotopes existants.</li> <li>• Donner un vrai statut d'espace de biodiversité aux fossés et cours d'eau que forment l'Eschbach, le Rothgraben, le Bachgraben, le Lohgraben et leurs abords</li> <li>• Préserver et développer la présence d'arbres isolés ou d'alignement, de vergers, de haies et de bosquets dans la structuration paysagère et écologique des espaces de culture.</li> <li>• Renforcer la biodiversité dans les choix de modes de végétalisation des espaces publics urbains.</li> <li>• Promouvoir la biodiversité dans la végétalisation des jardins et espaces verts privés.</li> </ul> <p>Le choix du PADD apporte une réponse à ces enjeux en les intégrant dans une démarche globale de valorisation des paysagers et de la qualité écologique des milieux.</p>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<p>Assurer la protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques</p> <p><i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i></p>

<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°10</b> <b>Prévenir les risques naturels et technologiques</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	En matière de risques et de nuisances, le PADD vise en particulier à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation</li> <li>• Prévenir les risques de coulée de boue et d'érosion</li> <li>• Permettre un écrêtage des crues en aval du village pour protéger la commune voisine de Gries</li> <li>• Assurer la prise en compte du risque de retrait - gonflement des sols argileux</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic mettait en exergue les enjeux suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la mémoire locale dans la prévention des risques d'inondation, de coulées de boue et de mouvement de terrain</li> <li>• Prévoir une solution d'écrêtage des crues en aval du village le long du Bachgraben pour protéger la commune voisine de Gries des risques d'inondation</li> <li>• Appliquer les normes parasismiques dans les constructions.</li> <li>• Prendre en compte le risque de rétractation de sols argileux, classé moyen sur la partie haute du village.</li> <li>• Prendre en compte le passage de l'oléoduc PRL dans les espaces naturels et agricoles.</li> </ul>
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	Prendre en compte les pollutions et les nuisances Prévenir les risques d'inondation, de coulées d'eaux boueuses et de mouvements de terrain Gérer les eaux pluviales Sécuriser l'approvisionnement en eau potable <i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°11</b> <b>Promouvoir l'écomobilité</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif de la généralisation du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors «routes départementales», pour faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélos pour tous les déplacements de proximité.</li> <li>• L'objectif de réaliser une piste cyclable entre Weitbruch et Gries pour faciliter l'accès à la gare et l'usage du train.</li> <li>• L'objectif de réaliser une liaison douce piétons - vélos depuis le parking de l'école maternelle et le site sport-culture-loisirs de l'espace Strieth, le long du fossé dit Weilergraben.</li> <li>• L'objectif de valoriser le sentier dit des «Amoureux» et d'assurer son prolongement vers le nord, parallèlement à la rue principale, pour rejoindre et relier piétonnement la rue des Jardins, la rue des Peupliers et la rue des Pins.</li> <li>• L'objectif d'une extension du réseau de cheminements piétons, anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village, ceci tant pour les déplacements de proximité que récréatifs.</li> <li>• L'objectif de promouvoir les prises de recharge afin de contribuer à l'accélération de la promotion de la voiture électrique.</li> </ul>
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic mettait en exergue les enjeux suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire prévaloir le statut de « rue » sur celui de « route » sur l'ensemble du réseau communal hors route départementale et route de Gries.</li> <li>• Réaliser une liaison douce reliant le pôle écoles - maison de l'enfance au pôle culture - sport - loisir Strieth depuis la rue principale.</li> <li>• Entendre et valoriser les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme du village.</li> <li>• Valoriser le potentiel de mobilité douce en s'appuyant sur les arrières de la rue Principale.</li> <li>• Entendre et valoriser les cheminements piétons en anticipant la forme urbaine à long terme et en valorisant le potentiel de promenade autour du village.</li> </ul> Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic.
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	Favoriser l'éco-mobilité Concevoir le développement urbain favorable à la mobilité douce et valorisant le lien aux transports collectifs Articuler l'urbanisation avec la desserte par les transports collectifs <i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°12</b> <b>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local.
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Les objectifs du PADD s'inscrivent en pleine réponses aux enjeux identifiés dans le diagnostic.
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	Améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre <i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i>
<b>ORIENTATION STRATÉGIQUE N°13</b> <b>Favoriser le développement des technologies numériques</b>	
<b>Le choix du PADD</b>	Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communication numérique haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.
<b>La prise en compte des enjeux du diagnostic</b>	Le diagnostic mettait en exergue l'enjeu suivant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper l'installation de la fibre optique dans tous les projets immobiliers d'importance pour faciliter le déploiement du très haut débit, donc du potentiel de « mobilité virtuelle ».</li> </ul> Le choix du PADD apporte une réponse à cet enjeu.
<b>Respect ENE - ALUR et contexte SCOTAN</b>	<i>Le PADD concrétise localement les attendus des lois ENE et ALUR.</i>

# 2. EXPLICATION DES CHOIX

## RETENUS POUR ÉTABLIR LE VOLET

### RÈGLEMENTAIRE

LA DÉLIMITATION DES ZONES, LES RÈGLES, LES OAP, LES SERVITUDES

#### 2.1 LA STRATÉGIE RÈGLEMENTAIRE

##### CONCRÉTISER EN DROIT LES ORIENTATIONS DU PADD DE LA MEILLEURE MANIÈRE

Le Plan Local d'Urbanisme vise à penser l'avenir de Weitbruch de manière pragmatique, c'est à dire portée par une ambition combinant attractivité maîtrisée et valorisation du cadre de vie, et une prise en compte attentive du contexte local et de la réalité de terrain.

Le but du règlement du PLU est de fixer le droit du sol et de la construction de Weitbruch de sorte à ce qui permette la concrétisation des orientations du PADD.

L'évolution du code de l'urbanisme facilite la possibilité pour les PLU d'atteindre cet objectif. En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme créés par la loi SRU de janvier 2000 et enrichis depuis lors par les évolutions législatives intégrant de manière renforcée les préoccupations environnementales et sociétales (Grenelle I et II, ALUR) disposent, depuis le 1er janvier 2016 (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a été publié au JO du 29 décembre 2015), d'une nouvelle armature réglementaire.

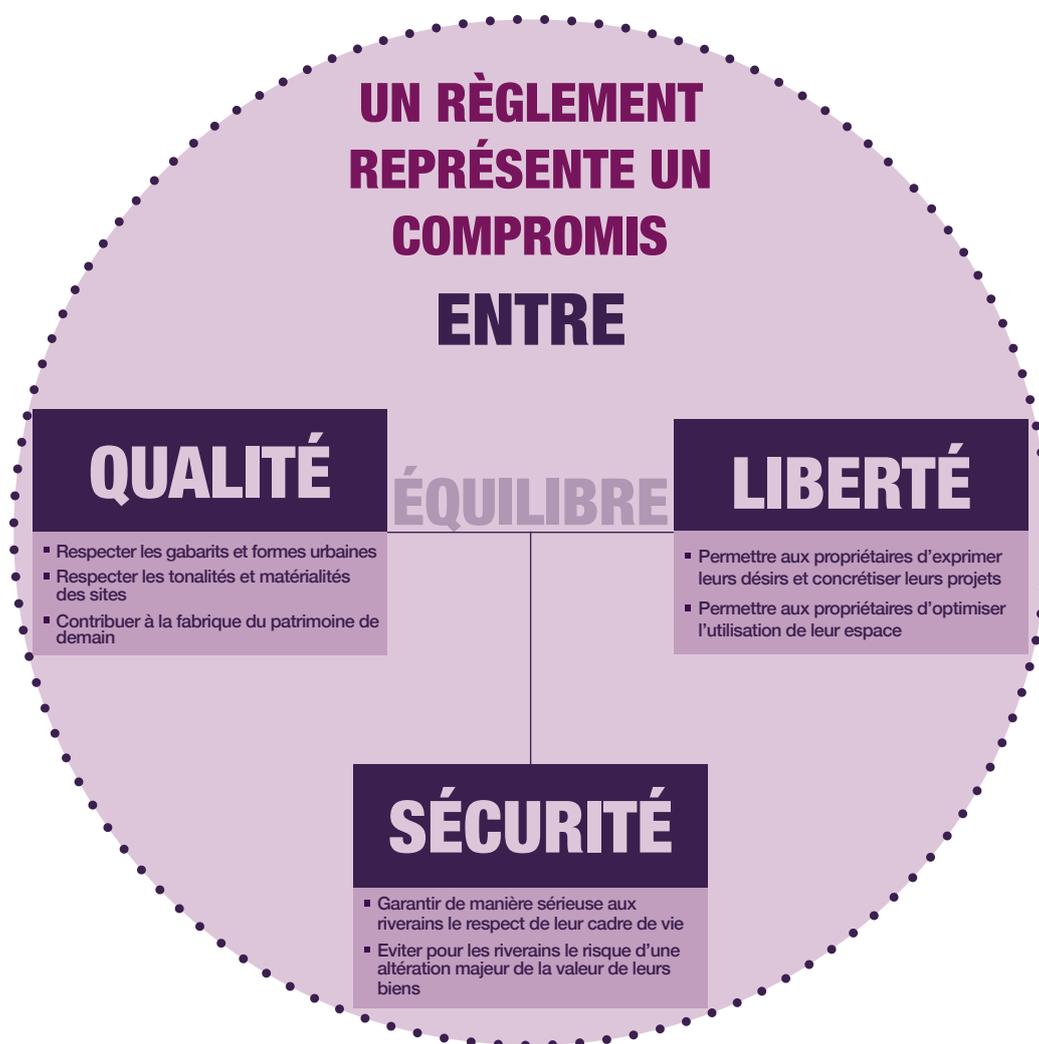
Cette armature privilégie le projet urbain et permet davantage de mettre la norme au service de ce dernier. En ce sens, elle conforte notamment le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ceci pour mieux privilégier et mettre en perspective des objectifs d'aménagement à atteindre que des normes, bridant souvent l'intelligence des projets, à respecter.

##### PRENDRE EN COMPTE LA RÉALITÉ VÉCUE ET DE TERRAIN

Concernant l'esprit de son règlement, le Plan Local d'Urbanisme de Weitbruch, privilégie le souci d'unir de manière ambitieuse et équilibrée trois objectifs :

- l'objectif de QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain ;
- l'objectif de LIBERTÉ permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace ;
- l'objectif de SÉCURITÉ garant du respect du cadre de vie de tous.

La prise en compte articulée et harmonieuse de ces trois objectifs permet de privilégier un urbanisme concret attentif à ses implications pour la vie concrète des habitants de Weitbruch. Le Diagnostic et la concertation menée avec les habitants ont particulièrement souligné l'importance de la recherche de l'équilibre et du compromis entre "qualité", "liberté" et "sécurité" pour doter la commune d'un PLU positivement opérationnel.



### LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le zonage répond de manière « classique » à une décomposition du territoire communal en 4 zones.

- La zone U, qui couvre l'espace déjà urbanisé, destinée à être perpétuée dans cette vocation ;
- La zone AU, destinée à l'urbanisation future ;
- La zone A, qui couvre l'espace agricole et se trouve confortée dans cette vocation ;
- la zone N, qui couvre l'espace naturel et qui se trouve également confortée dans cette vocation ;

A l'exception de la zone AU, l'ensemble des zones sont décomposées en secteurs identifiant et règlementant les spécificités qui leur sont propres.

## UN RÈGLEMENT COMPOSÉ DE 6 ARTICLES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- L'article 1 qui définit les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 1 et 2 de l'ancien PLU.
- L'article 2 qui définit les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 6 et 7 de l'ancien PLU.
- L'article 3 qui définit les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture. D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 10 et partiellement 11 de l'ancien PLU.
- L'article 4 qui définit les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement. D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 12 de l'ancien PLU.
- L'article 5 qui définit les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 11 de l'ancien PLU.
- L'article 6 qui définit les règles relatives à la végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface\* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre\*. D'un point de vue formel, cet article correspond peu ou prou au regroupement des articles 9 et 13 de l'ancien PLU.

Dans le souci de faciliter la lecture du *Règlement* écrit, la rédaction des articles est faite sous forme de tableau. Cette solution à l'avantage d'offrir une vision synoptique et synthétique de chacun des articles.

Par ailleurs, des dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, y compris les conditions de desserte par la voirie et les réseaux (ex-articles 3 et 4 de l'ancien PLU), ceci afin de concentrer la lecture du règlement de chaque zone sur le corpus des règles qui lui est spécifique.

Ces évolutions importantes rendent l'exposé « des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » difficilement comparable avec le zonage et le règlement du POS en 2002. En effet, celui-ci comportait 8 zones déclinées chacune en 14 articles, soit 112 articles en plus des dispositions générales, alors que le nouveau règlement se limite à 4 zones et 24 articles.

## 2.2 PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU

### LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONE ET EN SECTEUR

La partie graphique du *Règlement* du PLU que constitue le *Plan de zonage*, délimite 4 zones. Chacune de ses zones est décomposée en secteurs identifiants des destinations et des règles spécifiques.

Le tableau ci-dessous présente les 4 zones et les 21 secteurs qui les composent.

PLAN DE ZONAGE TABLEAU DES SURFACES			
Zone U	Secteur Uh Village historique	45,73 ha	121,34 ha
	Secteur Ur Quartiers résidentiels	54,99 ha	
	Secteur Up Equipements d'intérêt collectifs	1,32 ha	
	Secteur Us Equipements de sports, culture et loisirs	13,79 ha	
	Secteur Uj Espaces urbains de jardins et de vergers	5,52 ha	
Zone AU	Secteur 1 AUh Sites d'extension urbaine à vocation résidentielle à urbaniser à court et moyen terme	3,92 ha	16,58 ha
	Secteur 2 AUh Sites d'extension urbaine à vocation résidentielle à urbaniser à long terme	5,01 ha	
	Secteur 1 AUp Sites à vocation résidentielle et d'ilot de vergers urbains	2,18 ha	
	Secteur 1 AUe Espace d'activités économiques et équipements d'intérêt collectif	1,89 ha	
	Secteur 2 AUe Espace d'activités économiques et équipements d'intérêt collectif	3,58 ha	
Zone A	Secteur Ac Espace agricole constructible	215,42 ha	463,19 ha
	Secteur Acr Espace agricole à construction restreinte	114,96 ha	
	Secteur Anc Espace agricole globalement non constructible	131,83 ha	
	Secteur Ae Site à double vocation : agricole à construction restreinte et artisanal	0,98 ha	
Zone N	Secteur Na Abris de chasse	1,16 ha	905,16 ha
	Secteur Nb Espace naturel refuge de biodiversité	689,92 ha	
	Secteur Nc Espace de captage d'eau potable	181,33 ha	
	Secteur Ne Centre d'enfouissement des déchets non dangereux	14,67 ha	
	Secteur Nm Mémoire d'anciennes décharges	7,21 ha	
	Secteur Np Site d'étangs de pêche	2,49 ha	
	Secteur Nr Site d'épandage et de retenue de crues	8,37 ha	
Patrimoine bâti historique du village à préserver (au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme)		45,73 ha	-
Espaces naturels refuges de biodiversité à préserver (au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme)		250,61 ha	-
<b>TOTAL</b>			<b>1 506,27 ha</b>

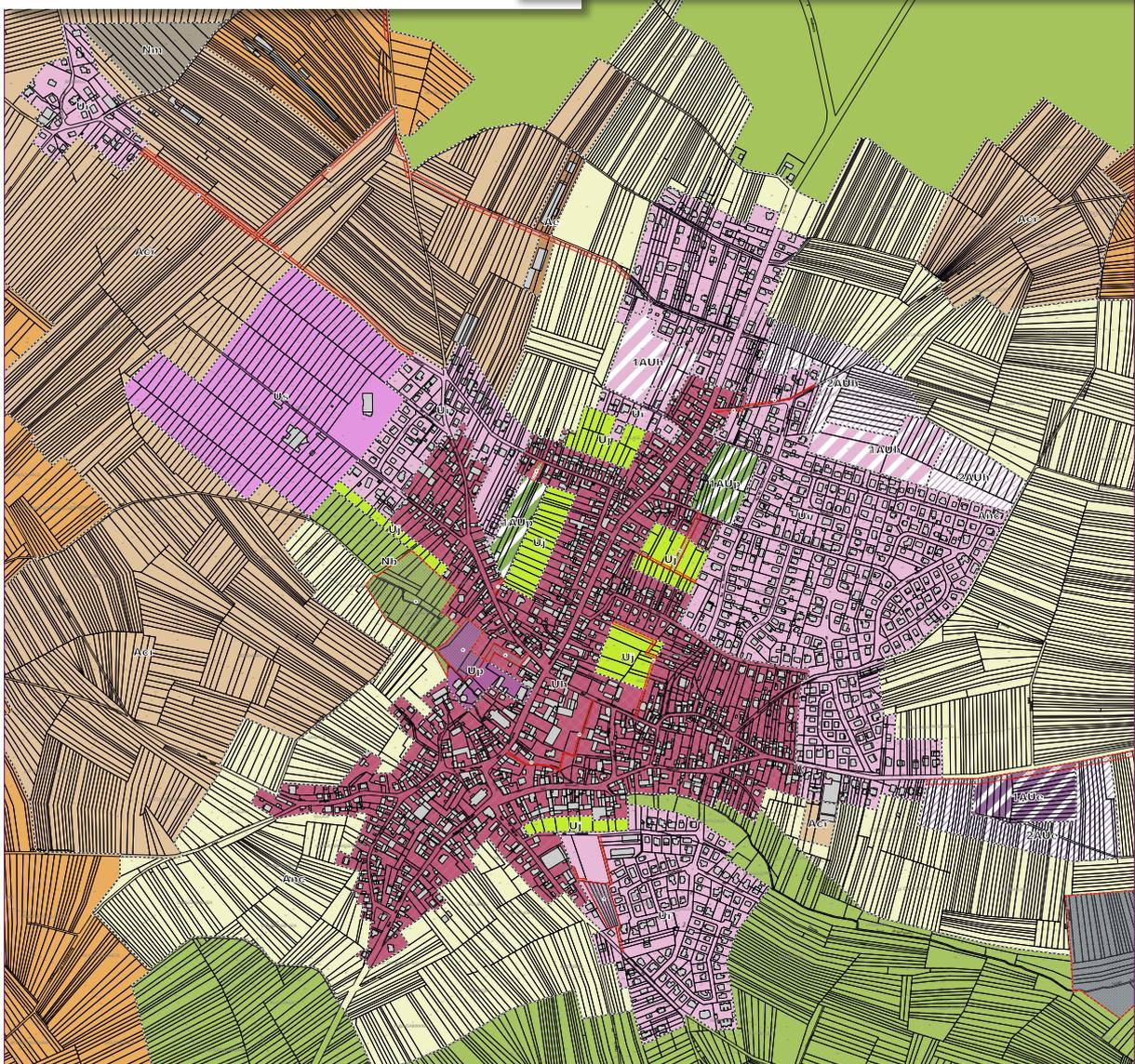
# PLAN DE ZONAGE



Légende

-  1AUe : Espace d'activités économiques et équipements d'intérêt collectif
-  1AUh : Sites d'extension urbaine à vocation résidentielle à court ou moyen terme
-  1AUup : Sites à vocation résidentielle et d'îlot de vergers urbains
-  2AUe : Espace d'activités économiques et d'équipement d'intérêt collectif à moyen ou long terme
-  2AUh : Sites d'extension urbaine à vocation résidentielle à moyen ou long terme
-  Ac : Espace agricole constructible
-  Acr : Espace agricole à construction restreinte
-  Ae : Site à double vocation : agricole à construction restreinte et artisanal
-  Anc : Espace agricole non constructible
-  Na : Abris de chasse
-  Nb : Espace refuge de biodiversité
-  Nc : Espace de captage d'eau potable
-  Ne : Centre d'enfouissement des déchets non dangereux
-  Nm : Mémoire d'anciennes décharges
-  Np : Site d'étangs de pêche
-  Nr : Site d'épandage et de retenue des crues
-  Uh : Village historique
-  Uj : Espace urbain de jardins et de vergers
-  Up : Equipements d'intérêt collectifs
-  Ur : Quartiers résidentiels
-  Us : Equipements de sport, culture et loirs
-  Emplacements réservés
-  Espaces naturels refuges de biodiversité à préserver (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)
-  Patrimoine bâti historique du village à préserver (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

PLAN DE ZONAGE  
ZOOM DE LA PARTIE  
URBAINE



## LA ZONE U

La zone U couvre une surface de 121,34 ha correspondant à l'espace urbain existant de Weitbruch. L'objectif général de la zone est de permettre son évolution dans le respect des équilibres de destination et de forme urbaine et architecturale existantes. C'est dans le but de bien marquer cette finalité que la zone U est décomposée en 5 secteurs spécifiques.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone U et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°1</b> <b>Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable</b></p>	<p>L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village attractif, dynamique et agréable à vivre, ceci en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyant sur une position structurellement favorable dans le grand territoire</li> <li>• Valorisant le potentiel cadre de vie du village</li> <li>• Confortant l'offre et la qualité des équipements, des services, des commerces de proximité</li> <li>• Soutenant le dynamisme de la vitalité sociale du village</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs Uh, Ur répondent aux objectifs de l'orientation n°1 en matière d'attractivité résidentielle, de cadre de vie et de confrontation du caractère multi-fonctionnel des espaces.</li> <li>• Les secteurs Up et Us pour leur part renforcent les principes de centralités, de polarités et l'idée de synergie inhérente.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°2</b> <b>Garantir la vitalité démographique du village</b></p>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 400 habitants à horizon 20 ans.</p> <p>Cette évolution considérée comme douce (+ 0,70 % par an), ralentit le rythme de croissance des 20 dernières années (+ 0,84 % par an) de 20%, mais vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'article U1 du règlement confirme la vocation résidentielle des secteurs Uh, Ur.</li> <li>Les articles U2, U3 et U6 offrent des possibilités de densification ou de mutation du bâti et de renouvellement urbain suffisamment importantes pour permettre une contribution d'environ 70 logements à la production des quelque 310 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune (40 autres logements en densification sont attendus du secteur 1AUp).</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°3</b> <b>Prévoir et favoriser la production de quelque 310 logements d'ici 2037</b></p>	<p>Le PADD prévoit la production de 310 logements à horizon 20 ans.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 400 habitants supplémentaire sur la période et de la diminution de la taille des ménages</p>	
<p><b>Orientation Stratégique n°4</b> <b>Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</b></p>	<p>Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions en zone U sont essentiellement l'objet de permis individuels. De ce fait, ni le règlement, ni les OAP n'ont pas d'effet direct sur cette orientation, si ce n'est qu'ils ne posent pas d'obstacle particulier à un habitat diversifié.</li> </ul>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°5</b> <b>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</b></p>	<p>Le PADD prévoit la création d'environ 110 de logements par densification du tissu bâti existant et en corollaire 200 logements en extension urbaine. Pour limiter la consommation foncière, le PADD impose une densité de 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble.</p> <p>De ce fait, le PADD prévoit une surface de 8 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une consommation foncière de 0,4 ha par an en moyenne. Ce chiffre de 0,4 ha/an représente une consommation foncière moitié moindre à celle connue depuis 1998, soit 0,76 ha / an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les secteurs Uh, Ur , Up le règlement offre des possibilités de densification, donc une contribution importante et équilibrée à la gestion parcimonieuse de l'espace eu égard également à la volonté de préservation d'un cadre vie ouvert de village. Le potentiel de densification ainsi libéré permet une contribution d'environ 60 logements à la production des quelque 310 logements visés par le PADD pour l'ensemble de la commune.</li> <li>• Le secteur Us représente un espace de 13 ha de propriété communal comprenant une piste hippique, le tennis club, la salle « Espace Strieth » et l'espace pétanque et le terrain d'entraînement du foot-ball. Pour le futur, le secteur est destiné notamment à être densifié et a accueillir le terrain d'honneur du foot-ball et son club-house, ainsi qu'une salle de sport et des équipements de sport de plein aire type parcours de santé par exemple. Ces nouveaux équipements sont des transferts d'équipements présents dans le tissu bâti existant et dont la délocalisation libère du foncier permettant de créer de nouveaux logements dans le tissu bâti existant et donc de limiter d'autant les besoins en extension urbaine.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°6</b> <b>Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</b></p>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le pôle Mairie, Eglises, Foyer, Ecoles, Petite Enfance - Périscolaire de coeur de village</li> <li>• Conforter et permettre le développement Sport, Culture et Loisirs de l'Espace STRIETH</li> <li>• Relier les deux centralités par un axe paysager de liaison douce piétons - vélos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création des secteurs Up et Us vise à conforter l'organisation en deux pôles des équipements publics communaux (scolaire, périscolaire, petite enfance, sports et culture), la liaison mobilité douce entre les deux pôle étant prévue dans les OAP.</li> <li>• Le secteur Us autorise une hauteur de construction de 17 mètres afin de pouvoir respecter les normes de compétition d'un grand nombre de sports en salle.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°7</b> <b>Conforter la vitalité économique, l'agriculture</b></p>	<p>En matière de vitalité économique, le PADD prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création d'un site d'activité de proximité</li> <li>• Conforter l'offre de commerces et de services de coeur de village</li> <li>• Sécuriser la vitalité de l'agriculture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'article U1 du règlement ouvre les secteurs Uh, Ur à l'ensemble des destinations « économiques » compatibles avec le cadre urbain et résidentiel de la zone.</li> </ul>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°8</b></p> <p><b>Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</b></p>	<p>Le PADD fixe 8 objectifs pour faire du paysage un support d'attractivité et du bien-être chez soi (son village) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la qualité des entrées de village</li> <li>• Donner un vrai statut paysager aux liaisons Birkwald / village et village / Gries</li> <li>• Conforter l'ambiance de vergers autour du village et valoriser les ambiances de vergers intra-muros</li> <li>• Valoriser et développer les possibilités de promenade dans et autour du village.</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine, notamment bâti et sa contribution à la forme urbaine</li> <li>• Donner un vrai caractère champêtre aux futures extensions urbaines</li> <li>• Créer une liaison éco-paysagère entre le cœur de village et l'espace Strieth</li> <li>• Favoriser le calme et la sérénité des lieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour préserver et valoriser les éléments structurants et les lignes de forces architecturales des quartiers, l'article U2a du règlement prévoit pour les secteurs Uh et Ur des modalités d'alignement du bâti garant du respect des lignes de construction existantes dans chaque rue.</li> </ul> <p>Dans ce même but, l'article U5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant. Pour ce faire, outre le principe général d'intégration des constructions dans le site, l'article U5 limite l'exhaussement des constructions en fixant à un maximum de 0,8 mètres le niveau supérieur des dalles de rez-de-chaussée.</p> <p>De manière spécifique, afin de permettre la préservation des qualités patrimoniales du bâti ancien et la morphologie urbaine qui en découle, le secteur Uh est protégé au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme. Cette protection vise à préserver les éléments d'architecture, dont notamment les maisons à colombages et ancien corps de fermes, et les modalités d'alignement du bâti qui fondent l'identité de la partie historique du village que forme le secteur Uh.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour assurer la qualité du cadre de vie en milieu urbain, donc également l'équilibre des implantations du bâti qui garanti le sentiment du chez-soi pour tous, l'article U2b du règlement impose en secteur Uh et Ur le respect d'un recul minimum de 3 mètres et correspondant également à au-moins la moitié de la hauteur (h/2) par rapport aux limites séparatives pour les nouvelles constructions.</li> </ul> <p>Cette base de sécurité étant posée, afin de permettre également une optimisation des implantations des constructions sur les parcelles l'article U2b offre des possibilités « encadrées » d'implantation du bâti au droit ou quasiment au droit des limites séparatives.</p> <p>Par ailleurs, afin de ne pas interdire l'évolution des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres ou h/2 des limites séparatives, l'article U2b prévoit la possibilité d'agrandir les dites constructions au droit des limites séparatives, ceci dans le cadre d'une extension maximale de 5 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les hauteurs des constructions et la typologie des toitures, l'objectif poursuivi est d'inscrire l'évolution de la morphologie urbaine en continuité de l'équilibre existant. Pour ce faire, la zone U a été découpée en quatre secteurs disposant d'une cohérence interne élevée. Cet objectif explique le classement de deux poches marquées par une unité architecturale particulière (une séquence de la rue du Lin et une séquence de la rue des tailleurs) en espace de hauteurs et toitures de type C (article U3), donc des hauteurs maximales inférieures à celles des constructions voisines classées en espace A.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°9</b></p> <p><b>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</b></p>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale pleinement corrélée à l'ensemble des objectifs paysagers, ceci en soulignant le choix de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la biodiversité et les écosystèmes présents notamment dans l'ensemble forestier nord et le long des fossés et cours d'eau que forment l'Eschbach, le Rothgraben, le Bachgraben et Lohgraben.</li> <li>• Protéger et valoriser également les îlots de vergers qui entourent en certains endroits le village et qui structurent encore fortement le versant nord de Lohgraben.</li> <li>• Préserver les corridors et principaux axes de déplacement de la faune, ceci afin de pérenniser ou de reconquérir le maillage des écosystèmes.</li> <li>• Assurer une prise en compte globale de la sensibilité écologique des sites dans les choix d'urbanisation future.</li> <li>• Promouvoir le développement « d'habitats refuges » dans l'espace agricole.</li> <li>• Promouvoir la biodiversité dans le milieu urbain, tant privé que public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur Up les modalités d'implantation pérennisent la logique existante et garantissent donc l'équilibre urbain qui forme le cadre de vie du village.</li> <li>• En secteur Us, l'emprise au sol cumulé des nouvelles constructions est limité à 3000 mètres il est ainsi proportionné à la création de la salle des sports et du nouveau club house programmé. Concernant la hauteur des constructions autorisée en secteur Us elle est limitée à 17 mètres afin de pouvoir respecter les normes de compétition d'un grand nombre de sports en salle.</li> <li>• Pour ce faire, de manière concrète l'article U2a prévoit aux droits des rapport aux emprises publiques un recul d'implantation minimal de 5m en secteur Ue et de 3 m en secteurs Up et Us. Dans le même esprit, le règlement instaure, via l'article U2b, pour les secteurs Ue, Up et Us un recul minimum de 3m au droit des limites séparatives.</li> <li>• Concernant l'objectif d'assurer la qualité de la biodiversité en milieu urbain, l'article U6 instaure un CBS (coefficient de biotope surface) et un PLT (surface en pleine terre) dont le degré d'exigence est au minimum garant de la préservation de l'équilibre existant.</li> </ul> <p>Cependant, afin de ne pas interdire un minimum d'évolution des propriétés bâties existantes, l'article U6 du règlement prévoit d'une part que le PLT ne s'applique pas à l'extension des constructions et, d'autre part, que dans le cas d'un CBS inférieur minimum requis une possibilité d'extension minimale reste possible dans la limite de 40m2 en secteur Uh, Ur Ue et de 150m2 en secteur Up.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour protéger et valoriser ambiances de vergers intra-muros le plan de zonage définit un secteur Uj qui limite les possibilités de construction à des abris ou annexe de moins de 30 mètres carrés. De plus, pour valoriser la contribution des sites concernés au paysage urbain vécu, le plan de zonage comprend l'emplacement réservé n°11 destiné également à offrir une alternative de mobilité douce dans les déplacements nord-sud reliant le futur site de centralité de la rue de l'Eau (en lieu et place de l'actuel stade), les quartiers Est et Nord-Est au cœur de village.</li> <li>• Concernant la biodiversité en milieu urbain, elle est encadrée par les prescriptions de l'article U5, via notamment la définition d'une <i>Palette végétale d'essences indigènes</i>.</li> </ul>



ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°10</b> <b>Prévenir les risques naturels et technologiques</b></p>	<p>En matière de risques et de nuisances, le PADD vise en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation</li> <li>Prévenir les risques de coulée de boue et d'érosion</li> <li>Permettre un écrêtage des crues en aval du village pour protéger la commune voisine de Gries</li> <li>Assurer la prise en compte du risque de retrait - gonflement des sols argileux</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°11</b> <b>Promouvoir l'écomobilité</b></p>	<p>Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'objectif de la généralisation du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors «routes départementales», pour faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélos pour tous les déplacements de proximité.</li> <li>L'objectif de réaliser une piste cyclable entre Weitbruch et Gries pour faciliter l'accès à la gare et l'usage du train.</li> <li>L'objectif de réaliser une liaison douce piétons - vélos depuis le parking de l'école maternelle et le site sport-culture-loisir de l'espace Strieth, le long du fossé dit Weilergraben.</li> <li>L'objectif de valoriser le sentier dit des «amoureux» et d'assurer son prolongement vers le nord, parallèlement à la rue principale, pour rejoindre et relier piétonnement la rue des Jardins, la rue des Peupliers et la rue des Pins.</li> <li>L'objectif d'une extension du réseau de cheminements piétons, anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village, ceci tant pour les déplacements de proximité que récréatifs.</li> <li>L'objectif de promouvoir les prises de recharge afin de contribuer à l'accélération de la promotion de la voiture électrique.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°12</b> <b>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</b></p>	<p>Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local.</p>
<p><b>Orientation Stratégique n°13</b> <b>Favoriser le développement des technologies numériques</b></p>	<p>Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant la problématique du risque d'inondation et du transferts accéléré des eaux de pluie en aval, les dispositions générales du Règlement imposent l'application des prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse et du SAGE III-Nappe-Rhin.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de favoriser la mutation des voiries communales d'une caractéristique et d'une ambiance à dominante routière vers l'idée de « rues partagées », le règlement prévoit des normes minimales de stationnement imposant entre 2 et 2,5 places par logement.</li> <li>Par ailleurs, afin de favoriser l'usage de la bicyclette, le règlement prévoit la réalisation d'au-moins deux places de stationnement « vélo » couvertes et sécurisées par logement.</li> <li>Concernant l'OAP, elle met en perspective un schéma global de cheminement et de mobilité douce. Les itinéraires du schéma sont conçus à la fois dans une visée de déplacement fonctionnel entre les quartier d'habitation, le coeur de village et les équipements et dans un but récréatif de promenade.</li> </ul> <p>De plus, afin de faciliter la concrétisation du schéma des itinéraires de mobilité douce, le plan de zonage comprend 7 emplacements réservés spécifiquement dédiés.</p> <p>Parmi ces emplacements réservés, il importe de noter le rôle particulièrement stratégique des trois maillons qui constituent l'emplacement réservé n°11 qui permettent d'offrir une alternative de mobilité douce dans les déplacements nord-sud reliant le futur site de centralité de la rue de l'Eau (en lieu et place de l'actuel stade), les quartiers Est et Nord-Est au coeur de village, soit une orientation globalement Nord-Sud.</p> <p>Cependant, il importe de noter que le tracé de l'emplacement réservé n°11 comprend deux branches d'orientation Est-Ouest devant faciliter la concrétisation de l'objectif de liaison en augmentant les opportunités de maillage dans un contexte urbain et foncier complexe.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Par ailleurs, afin de préserver des possibilités d'aménagement favorable au caractère apaisé de l'espace public l'article U2a du règlement prévoit des dispositions particulières imposant un recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitbruch ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleurs, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments. Le règlement recommande cette dernière et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus, mais souligne, via l'article U5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositions générales du règlement soulignent la nécessité de recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service et, durant la période d'attente, de procéder à la mise en place du prégainage.</li> </ul> <p>Cette disposition répond à l'objectif de favoriser le développement des technologies numériques dans le village.</p> <p>Concernant le 4G et la 5G, le règlement ne prévoit pas de localisation spécifiques d'implantation d'antenne.</p>

## LA ZONE AU

La zone AU couvre une surface de 16,78 ha, dont :

- 2,18 ha de poche intra-urbaine non constitutif d'extension urbaine (secteur 1AUp) ;
- 1,89 ha dédié aux activités économique à court et moyen terme (secteur 1AUe) ;
- 3,58 ha dédié aux activités économique à long terme (secteur 2AUe) ;
- 3,92 ha en extension urbaine dédiés à l'habitat à court et moyen terme (secteur 1AUh) ;
- 5,01 ha en extension urbaine dédiés à l'habitat à long terme (secteur 2AUh) ;

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone AU et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°1</b> Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable</p>	<p>L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village attractif, dynamique et agréable à vivre, ceci en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyant sur une position structurellement favorable dans le grand territoire</li> <li>• Valorisant le potentiel cadre de vie du village</li> <li>• Confortant l'offre et la qualité des équipements, des services, des commerces de proximité</li> <li>• Soutenant le dynamisme de la vitalité sociale du village</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs 1AUh, 2AU, 1AUp répondent aux objectifs de l'orientation n°1 en matière d'attractivité résidentielle, de cadre de vie et de confrontation du caractère multi-fonctionnel des espaces, ce dernier point notamment pour le site 1AUp ouvrant à l'urbanisation le futur ex-terrain de football.</li> <li>• En l'absence de SCOT applicable sur le territoire communal, les surfaces classées en 1AU, donc directement constructible sont limitées à 4 ha.</li> <li>• Le secteur 1AUe pour sa part vient offrir des solutions aux desserrement et au développement des activités économiques de la commune.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°2</b> Garantir la vitalité démographique du village</p>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 400 habitants à horizon 20 ans.</p> <p>Cette évolution considérée comme douce (+ 0,70 % par an), ralentie le rythme de croissance des 20 dernières années (+ 0,84 % par an) de 20%, mais vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur 1AUh couvre une surface de 3,9 ha destinée à être urbanisé à court et moyen terme. Le secteur 2AUh comprenant trois sites couvre une surface de 5 ha. Ensemble les deux secteurs qui représentent les extensions urbaines destinées à l'habitat doivent permettre la production de quelques 200 logements d'ici 2037, espaces publics et bio-paysagers inclus.</li> </ul> <p>Concernant les sites classés secteurs 1AUp, ils constituent deux poches de densification mesurée au sein du tissu bâti existant. L'objectif est qu'il contribuent à produire quelque 40 logements sur les 110 attendus par densification du tissu bâti existant (70 autres logements en densification sont attendus des secteurs Uh et Ur).</p>
<p><b>Orientation Stratégique n°3</b> Prévoir et favoriser la production de quelque 310 logements d'ici 2037</p>	<p>Le PADD prévoit la production de 310 logements à horizon 20 ans.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 400 habitants supplémentaire sur la période et de la diminution de la taille des ménages</p>	<p>Les OAP fixant un objectif de production de 25 logements par ha en moyenne en secteurs 1AUh et 2AUh, il apparaît que les secteurs 1AUh, 2AUh et 1AUp sont proportionnés pour répondre aux orientations 2, 3 et 5 du PADD.</p>
<p><b>Orientation Stratégique n°4</b> Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</p>	<p>Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes.</p>	<p>Afin de prendre en compte les caractéristiques propres à chaque site, la densité attendue est fixée par l'OAP de manière différenciée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 à 25 logements à l'hectare pour les sites 1 et 2 (rue des Hêtres / des Jardins - rue de la Paix / rue des Peupliers) localisés au droit des espaces naturels.</li> <li>• 15 logements à l'hectare pour le site 3 (rue Rott / rue de la Chaux) localisé dans une poche à vocation mixte de construction et de respiration « vergers intra-muros ».</li> <li>• 25 logements à l'hectare pour le site 4 (rue de la Garance / rue de l'Eau) situé sur le site du stade et pour lequel l'OAP donne vocation de nouvel espace de centralité.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°5</b> Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</p>	<p>Le PADD prévoit la création d'environ 110 de logements par densification du tissu bâti existant et en corollaire 200 logements en extension urbaine. Pour limiter la consommation foncière, le PADD impose une densité de 20 à 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble.</p> <p>De ce fait, le PADD prévoit une surface de 8 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une consommation foncière de 0,4 ha par an en moyenne. Ce chiffre de 0,4 ha/an représente une consommation foncière moitié moindre à celle connue depuis 1998, soit 0,76 ha / an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'enjeu de la production d'une palette d'offre en habitat, l'OAP impose la production de deux à trois constructions pluri-logements de 4 à 8 appartements par hectare bâti. De ce fait, l'offre concrètement produite sera structurellement adaptée à l'objectif visé.</li> <li>• Concernant la dimension sociale de l'habitat, l'OAP impose la création de 10 à 20% de logements à loyers modérés pour chaque opération. Cette obligation est obligatoire sur l'ensemble site classé Au destiné à l'habitat, mais elle est optionnelle pour le site 3 (rue Rott / rue de la Chaux) localisé dans une poche à vocation mixte de construction et de respiration « vergers intra-muros » où l'objectif de densité est également limité à 15 logements à l'hectare.</li> </ul>



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°6</b> Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</p>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le pôle Mairie, Eglises, Foyer, Ecoles, Petite Enfance - Périscolaire de coeur de village</li> <li>• Conforter et permettre le développement Sport, Culture et Loisirs de l'Espace STRIETH</li> <li>• Relier les deux centralités par un axe paysager de liaison douce piétons - vélos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réponse aux besoins en équipements et services induit par l'urbanisation des secteurs 1 AUh, 2AUh et 1AUp est prise en compte dans les solutions attendues des secteurs Up et Us en particulier.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°7</b> Conforter la vitalité économique, l'agriculture</p>	<p>En matière de vitalité économique, le PADD prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création d'un site d'activité de proximité</li> <li>• Conforter l'offre de commerces et de services de coeur de village</li> <li>• Sécuriser la vitalité de l'agriculture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le but de permettre une certaine mixité fonctionnelle tout en privilégiant le caractère résidentiel des secteurs 1AUh et 2AUh, l'article AU1 du règlement autorise les activités de service de moins de 100 m2.</li> <li>• Concernant le secteur 1AUp, il vise particulièrement à répondre à l'objectif de vitalité commerciale et de service, puisque le règlement prévoit, pour le site du futur ex-stade, des activités de commerces et de services pouvant atteindre de manière cumulée jusqu'à 1000 m2. L'OAP précisant sur ce point que les rez-de-chaussée doivent être dédiés aux dites activités, ceci afin de contribuer à la réalisation d'une nouvelle centralité et place de village.</li> <li>• Concernant, la création d'un site d'activités de proximité, il se trouve concrétisé dans le plan de zonage par la création d'un secteur 1AUe d'une surface de 1,89 ha immédiatement constructible et par la création d'un secteur 2AUe d'une surface de 3,58 ha constructible à moyen ou long terme.</li> </ul> <p>La création du site d'activités de proximité s'inscrit dans la stratégie de la Communauté de Communes de la Basse Zorn (voir en annexe la délibération de la Communauté de Commune de la Basse-Zorn établissant ses orientations en matière de foncier à vocation économique). Celle-ci donne vocation aux sites d'activités de Hoerd et de Weyersheim d'offrir des solutions d'attractivité supra-locale et donne vocation aux autres communes, dont Weitbruch en particulier de disposer de solutions locales de développement.</p> <p>Dans cette logique, le secteur 1AUe, dont le foncier est quasi intégralement de maîtrise communale, vise à répondre à des besoins immédiats : trois entreprises locales sont réellement en attentes de cette solution.</p> <p>Le secteur 2AUe, s'inscrit en complémentarité de cette stratégie pour le moyen et le long terme.</p> <p>Concernant l'organisation du site, l'OAP prévoit de réserver la partie ouest du site aux activités tertiaires</p>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°8</b> Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</p>	<p>Le PADD fixe 8 objectifs pour faire du paysage un support d'attractivité et du bien-être chez soi (son village) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la qualité des entrées de village</li> <li>• Donner un vrai statut paysager aux liaisons Birkwald / village et village / Gries</li> <li>• Conforter l'ambiance de vergers autour du village et valoriser les ambiances de vergers intra-muros</li> <li>• Valoriser et développer les possibilités de promenade dans et autour du village.</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine, notamment bâti et sa contribution à la forme urbaine</li> <li>• Donner un vrai caractère champêtre aux futures extensions urbaines</li> <li>• Créer une liaison éco-paysagère entre le cœur de village et l'espace Strieth</li> <li>• Favoriser le calme et la sérénité des lieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le choix de localisation des sites d'extensions urbaines (1AUh et 2AUh) est optimale compte tenu des enjeux environnementaux, paysagers et urbain.</li> </ul> <p>Le site nord-est (rue de la Paix - rue des Peupliers) couvre essentiellement des terres de cultures et permet de prolonger logiquement la rue de la Paix vers la rue des peupliers en offrant ainsi un délestage entrée / sortie nord du village vers Haguenau, soulageant ainsi les rues du Lin, de l'Eau, de la Garance et des Tailleurs, faiblement adaptées au trafic induit par l'extension du village mise en oeuvre dans les années 1980 - 1990.</p> <p>Le site ouest rend urbanisable une poche facile à desservir via les rues des Jardins et des Hêtres. Cette urbanisation contribue à la valorisation de la compacité de la forme urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les deux sites classés en 1AUp, il s'agit d'espace intra-muros dont le classement en AU, et non en U, est dicté par le souci de garantir la cohérence de projet d'aménagement d'ensemble, ceci dans le respect de l'enjeu paysager que représente le maintien des qualités d'ambiance champêtre intra-muros que portent en situation ou en potentialité ces sites.</li> </ul> <p>Les OAP consacrées aux deux sites garantissent le maintien de l'équilibre visé.</p>
<p><b>Orientation Stratégique n°9</b> Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</p>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale pleinement corrélée à l'ensemble des objectifs paysagers, ceci en soulignant le choix de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la biodiversité et les écosystèmes présents notamment dans l'ensemble forestier nord et le long des fossés et cours d'eau que forment l'Eschbach, le Rothgraben, le Bachgraben et Lohgraben.</li> <li>• Protéger et valoriser également les îlots de vergers qui entourent en certains endroits le village et qui structurent encore fortement le versant nord de Lohgraben.</li> <li>• Préserver les corridors et principaux axes de déplacement de la faune, ceci afin de pérenniser ou de reconquérir le maillage des écosystèmes.</li> <li>• Assurer une prise en compte globale de la sensibilité écologique des sites dans les choix d'urbanisation future.</li> <li>• Promouvoir le développement « d'habitats refuges » dans l'espace agricole.</li> <li>• Promouvoir la biodiversité dans le milieu urbain, tant privé que public.</li> </ul>	<p>Ainsi, pour le site Ouest (rue de la Chaux - rue Rott), l'OAP, combiné avec l'article AU6 du règlement, garantit le maintien de l'ambiance de poumon de verdure intra-muros. Sur ce site, l'OAP prévoit également le maintien et la valorisation du « chemin des amoureux » comme lieu de promenade privilégié.</p> <p>Pour le site Est (rue de l'Eau - rue de la Garance), l'OAP prévoit un bouclage permettant une organisation de la circulation en sens unique, donc adaptée au profil des voiries tant de la rue de l'Eau que de la rue de la Garance.</p> <p>L'OAP prévoit ensuite une structuration et un dimensionnement des espaces garant de l'objectif de création d'un nouvel espace de centralisé du village, ceci dans le respect de l'idée d'une valorisation en « poumon éco-paysager intra-muros ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant le localisation du site 1AUe, elle dessine une continuité urbaine vers Gries. Cet allongement de la forme urbaine pourrait être pensé comme quelque peu dommageable, mais il n'existe pas d'alternatives sérieuses.</li> </ul> <p>Aussi, compte-tenu que près des deux tiers des surfaces sont propriétés communale (site classé en NAX dans le POS) et compte-tenu aussi de manière fondamentale de la solidité des solutions d'intégration paysagère engageantes définies par les OAP, la localisation du secteurs 1AUe s'avère être une solution positive.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'intégration urbaine et éco-paysagère des secteurs 1AUh et 2AUh, les OAP imposent un cadre aussi exigeant qu'engageant.</li> </ul> <p>L'OAP vise à donner aux site un véritable caractère champêtre, ceci dans un souci paysager et de cadre de vie, mais aussi dans un souci d'écologie urbaine et de biodiversité.</p> <p>Pour ce faire, l'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des profils de voirie incluant des comportements apaisés ;</li> <li>• Des solutions de stationnement limitant le sentiment d'omniprésence de l'automobile ;</li> <li>• La réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piétons désolidarisé de la voirie dans la section prolongeant la rue de la Paix.</li> <li>• La réalisation de bande d'herbes latérales aux rues permettant la plantation d'arbres d'alignement et de bosquets refuge de biodiversité. Le tout augmentant le sentiment d'un chez-soi « vert » pour un maximum d'habitation, ceci dans le respect d'une densité de 25 logements par hectare.</li> <li>• La création de cheminement de promenades facilitant l'appropriation du paysage et du cadre de vie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par ailleurs, dans le but de préserver autant que possible l'acquis de quiétude des habitations existantes en secteurs Uh et Ur, et situées au droit des sites AU d'extension urbaine, le règlement prévoit en son article AU2b que les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux dits secteurs Uh et Ur.</li> <li>• Concernant la biodiversité en milieu urbain, elle est encadrée par les prescriptions de l'article U5, via notamment la définition d'une <i>Palette végétale d'essences indigène</i>.</li> </ul>



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°10</b> Prévenir les risques naturels et technologiques</p>	<p>En matière de risques et de nuisances, le PADD vise en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation</li> <li>• Prévenir les risques de coulée de boue et d'érosion</li> <li>• Permettre un écrêtage des crues en aval du village pour protéger la commune voisine de Gries</li> <li>• Assurer la prise en compte du risque de retrait - gonflement des sols argileux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs 1AUh, 2AUh et 1AUh sont exposés à aucun risque particulier. Par contre, le secteur 1AUe est concerné par le passage d'un gazoduc. L'OAP rend non edificandi le passage, y compris le périmètre dit légal.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°11</b> Promouvoir l'écomobilité</p>	<p>Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif de la généralisation du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors «routes départementales», pour faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélos pour tous les déplacements de proximité.</li> <li>• L'objectif de réaliser une piste cyclable entre Weitbruch et Gries pour faciliter l'accès à la gare et l'usage du train.</li> <li>• L'objectif de réaliser une liaison douce piétons - vélos depuis le parking de l'école maternelle et le site sport-culture-loisir de l'espace Strieth, le long du fossé dit Weilergraben.</li> <li>• L'objectif de valoriser le sentier dit des «amoureux» et d'assurer son prolongement vers le nord, parallèlement à la rue principale, pour rejoindre et relier piétonnement la rue des Jardins, la rue des Peupliers et la rue des Pins.</li> <li>• L'objectif d'une extension du réseau de cheminements piétons, anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village, ceci tant pour les déplacements de proximité que récréatifs.</li> <li>• L'objectif de promouvoir les prises de recharge afin de contribuer à l'accélération de la promotion de la voiture électrique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP intègrent l'aménagement des différents secteurs AU dans un dispositif d'écomobilité global. Ainsi, chaque site comprend des objectifs précis en matière de projet de voirie « rue apaisée » et de cheminement de déplacements tant fonctionnels que récréatifs.</li> </ul> <p>De manière spécifique, le site nord-est (rue de la Paix - rue des Peupliers), comprend la réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton en site propre le long de son axe structurant que constitue le prolongement de la rue de la Paix vers la rue Principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les secteurs 1AUe et 2AUe, l'OAP prévoit sa desserte cyclable en site propre via la liaison programmée entre la sortie Est de Weitbruch et Gries.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°12</b> Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</p>	<p>Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitbruch ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleurs, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments.</li> </ul> <p>Le règlement recommande cette dernière et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus, mais souligne, via l'article AU5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux.</p>
<p><b>Orientation Stratégique n°13</b> Favoriser le développement des technologies numériques</p>	<p>Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositions générales du règlement soulignent la nécessité de rechercher le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service et, durant la période d'attente, de procéder à la mise en place du prégainage.</li> </ul> <p>Cette disposition répond à l'objectif de favoriser le développement des technologies numériques dans le village.</p>

## LA ZONE A

La zone A couvre une surface de 463,19 ha correspondant à l'espace agricole de Weitbruch. L'objectif général de la zone est de garantir la vitalité de l'agriculture, ceci tout en évitant le mitage de l'espace. Dans ce but la zone A comprend un secteur Anc, non constructible de 131,83 ha, un secteur Acr constructible pour l'agriculture sans générer de périmètres sanitaires d'une surface de 114,96 ha, un secteur Ac constructible pour l'agriculture y compris en créant des périmètres sanitaires d'une surface de 215,4 ha et un secteur Ae permettant à la fois les activités agricoles et artisanales d'une surface de 0,98 ha.

Les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques de la zone A et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction réglementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°1</b> <b>Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable</b></p>	<p>L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village attractif, dynamique et agréable à vivre, ceci en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyant sur une position structurellement favorable dans le grand territoire</li> <li>• Valorisant le potentiel cadre de vie du village</li> <li>• Confortant l'offre et la qualité des équipements, des services, des commerces de proximité</li> <li>• Soutenant le dynamisme de la vitalité sociale du village</li> </ul>	
<p><b>Orientation Stratégique n°2</b> <b>Garantir la vitalité démographique du village</b></p>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 400 habitants à horizon 20 ans.</p> <p>Cette évolution considérée comme douce (+ 0,70 % par an), ralentie le rythme de croissance des 20 dernières années (+ 0,84 % par an) de 20%, mais vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>	
<p><b>Orientation Stratégique n°3</b> <b>Prévoir et favoriser la production de quelque 310 logements d'ici 2037</b></p>	<p>Le PADD prévoit la production de 310 logements à horizon 20 ans.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 400 habitants supplémentaire sur la période et de la diminution de la taille des ménages.</p>	
<p><b>Orientation Stratégique n°4</b> <b>Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</b></p>	<p>Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°5</b> <b>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</b></p>	<p>Le PADD prévoit la création d'environ 110 de logements par densification du tissu bâti existant et en corollaire 200 logements en extension urbaine. Pour limiter la consommation foncière, le PADD impose une densité de 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble.</p> <p>De ce fait, le PADD prévoit une surface de 8 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une consommation foncière de 0,4 ha par an en moyenne. Ce chiffre de 0,4 ha/an représente une consommation foncière moitié moindre à celle connue depuis 1998, soit 0,76 ha / an.</p>	
<p><b>Orientation Stratégique n°6</b> <b>Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</b></p>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le pôle Mairie, Eglises, Foyer, Ecoles, Petite Enfance - Périscolaire de coeur de village</li> <li>• Conforter et permettre le développement Sport, Culture et Loisirs de l'Espace STRIETH</li> <li>• Relier les deux centralités par un axe paysager de liaison douce piétons - vélos</li> </ul>	



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°7</b> Conforter la vitalité économique, l'agriculture</p>	<p>En matière de vitalité économique, le PADD prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création d'un site d'activité de proximité</li> <li>• Conforter l'offre de commerces et de services de coeur de village</li> <li>• Sécuriser la vitalité de l'agriculture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone A couvre une surface de 461,83 hectares.</li> <li>• Afin d'éviter la mitage de l'espace et d'assurer les conditions d'une bonne cohabitation avec l'espace urbain, et après concertation avec la profession, dont une réunion avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture, il a été convenu que la zone A comprend : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un secteur Anc (agricole non constructible) d'une surface de 137 hectares. Ce secteur permettant aussi bien les cultures que les pâturages. Dans ce dernier but, le règlement autorise les abris de pâtures en bois d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés. Ce secteur forme globalement une ceinture non edificandi autour de l'emprise urbaine du village.</li> <li>• Un secteur Acr d'une surface de 109 hectares situés à une distance relative des habitations et sous les vents dominants vers le village. Ce secteur est constructible pour l'agriculture à la condition que le besoin de l'exploitation le justifie et à la condition également que le projet ne génère pas de périmètres sanitaires.</li> <li>• Un secteur Ac d'une surface de 215 hectares situés à plus de 300 mètres des habitations. Ce secteur est constructible pour l'agriculture à la condition que le besoin de l'exploitation le justifie. De part leur localisation sus-citée les sites classés en secteur Ac autorisent les projets impliquant la création de périmètres sanitaires. Le secteur Ac a été délimité de sorte à permettre la création de nouvelles exploitations d'élevages ceci à distance raisonnable des habitations pour faciliter l'acceptation sociale des projets.</li> <li>• En secteur Ae, l'article A1 du règlement autorise les activités et constructions agricoles, ceci à la condition qu'elles ne génèrent pas de périmètres sanitaires.</li> </ul> <p>De plus, afin de permettre la valorisation des bâtiments existants et de répondre aux besoins du tissu économique local, ces derniers peuvent accueillir des activités artisanales. Cette possibilité constitue un STECAL.</p> <li>• Outre la pure production agricole, la vitalité de l'agriculture locale peut aussi dans le futur développer des éléments de filière courte locale et participer de manière directe à l'offre commerciale du village, renforçant ainsi également le lien entre l'agriculture et la population.</li> </li></ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°8</b> Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</p>	<p>Le PADD fixe 8 objectifs pour faire du paysage un support d'attractivité et du bien-être chez soi (son village) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la qualité des entrées de village</li> <li>• Donner un vrai statut paysager aux liaisons Birkwald / village et village / Gries</li> <li>• Conforter l'ambiance de vergers autour du village et valoriser les ambiances de vergers intra-muros</li> <li>• Valoriser et développer les possibilités de promenade dans et autour du village.</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine, notamment bâti et sa contribution à la forme urbaine</li> <li>• Donner un vrai caractère champêtre aux futures extensions urbaines</li> <li>• Créer une liaison éco-paysagère entre le coeur de village et l'espace Strieth</li> <li>• Favoriser le calme et la sérénité des lieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin d'assurer l'intégration architecturale des bâtiments dans le paysage, l'article A5 impose que les constructions nouvelles, les évolutions et extensions du bâti existant soient respectueux du caractère des lieux et de l'intérêt des sites et des paysages environnant. Pour ce faire, outre le principe général d'intégration des constructions dans le site, l'article A5 limite également l'exhaussement des constructions en fixant à un maximum de 0,8 mètres le niveau supérieur des dalles de rez-de-chaussée.</li> <li>• Pour conforter l'intégration paysagère des constructions et perpétuer au mieux la perception d'une ambiance naturelle, l'article A5 impose pour toutes les constructions en zone A la réalisation d'un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers).</li> <li>• Pour conforter l'ambiance de vergers autour du village, l'OAP définit des sites de préservation et de valorisation, ceci notamment pour favoriser des actions avec les propriétaires concernés.</li> <li>• Pour conforter et valoriser les promenades autour du village et au travers de l'espace agricole, l'OAP prévoit la plantation d'alignement d'arbres, ceci pour favoriser la mise en oeuvre de solutions foncières et d'actions de concrétisation.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°9</b> Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</p>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale pleinement corrélée à l'ensemble des objectifs paysagers, ceci en soulignant le choix de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la biodiversité et les écosystèmes présents notamment dans l'ensemble forestier nord et le long des fossés et cours d'eau qui forment l'Eschbach, le Rothgraben, le Bachgraben et Lohgraben.</li> <li>• Protéger et valoriser également les îlots de vergers qui entourent en certains endroits le village et qui structurent encore fortement le versant nord de Lohgraben.</li> <li>• Préserver les corridors et principaux axes de déplacement de la faune, ceci afin de pérenniser ou de reconquérir le maillage des écosystèmes.</li> <li>• Assurer une prise en compte globale de la sensibilité écologique des sites dans les choix d'urbanisation future.</li> <li>• Promouvoir le développement « d'habitats refuges » dans l'espace agricole.</li> <li>• Promouvoir la biodiversité dans le milieu urbain, tant privé que public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces agricoles porteurs d'une biodiversité particulière grâce à la présence de nombreux arbres fruitiers, de haies et de bosquets ont fait l'objet d'un classement spécifique en secteur Nb.</li> </ul> <p>Les espaces agricoles classés en zone A ne sont que faiblement porteurs de biodiversité aujourd'hui. Afin d'engager une évolution positive en ce sens l'OAP prévoit la plantation d'arbres, de haies ou de bosquets le long d'un ensemble de chemins qui combinent une vocation d'usage agricole et une vocation récréative de promenade. Ces plantations constitueront autant de nouveaux refuges et habitats pour la faune.</p> <p>L'emplacement réservé n°9 reliant le hameau du Birwald au village et l'emplacement réservé n°10 qui doit permettre à terme la création d'une voirie (par élargissement d'un chemin vicinal existant) reliant directement l'espace Strieth à la RD 139 s'inscrit dans la même logique de confortation éco-paysagère de l'espace agricole. Ceci grâce aux objectifs de plantations visés.</p> <p>L'emplacement réservé n°3, destiné à la création d'une piste cyclable vers Gries, s'inscrit dans la même logique.</p>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°10</b> <b>Prévenir les risques naturels et technologiques</b></p>	<p>En matière de risques et de nuisances, le PADD vise en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation</li> <li>• Prévenir les risques de coulée de boue et d'érosion</li> <li>• Permettre un écrêtage des crues en aval du village pour protéger la commune voisine de Gries</li> <li>• Assurer la prise en compte du risque de retrait - gonflement des sols argileux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone A n'est exposée à aucun risque particulier, excepté le passage d'un gazoduc et d'un oléoduc identifiés au plan de servitude.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°11</b> <b>Promouvoir l'écomobilité</b></p>	<p>Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif de la généralisation du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors « routes départementales », pour faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélos pour tous les déplacements de proximité.</li> <li>• L'objectif de réaliser une piste cyclable entre Weitbruch et Gries pour faciliter l'accès à la gare et l'usage du train.</li> <li>• L'objectif de réaliser une liaison douce piétons - vélos depuis le parking de l'école maternelle et le site sport-culture-loisir de l'espace Strieth, le long du fossé dit Weilergraben.</li> <li>• L'objectif de valoriser le sentier dit des « amoureux » et d'assurer son prolongement vers le nord, parallèlement à la rue principale, pour rejoindre et relier piétonnement la rue des Jardins, la rue des Peupliers et la rue des Pins.</li> <li>• L'objectif d'une extension du réseau de cheminements piétons, anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village, ceci tant pour les déplacements de proximité que récréatifs.</li> <li>• L'objectif de promouvoir les prises de recharge afin de contribuer à l'accélération de la promotion de la voiture électrique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emplacement réservé n°3, destiné à la création d'une piste cyclable vers Gries et la gare de Kurtzenhouse qui longe la rue de cries en traversant l'espace agricole, contribue à l'objectif de renforcement des solutions d'écomobilité.</li> <li>• Concernant l'emplacement réservé n°10 qui doit permettre à terme la création d'une voirie (par élargissement d'un chemin vicinal existant) reliant directement l'espace Strieth à la RD 139, son but est de libérer le village, notamment la rue Strieth et la rue de la Chaux, toutes deux de faible gabarit, d'un trafic automobile fragilisant l'idée de rues apaisées.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°12</b> <b>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</b></p>	<p>Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitbruch ne présentant pas de possibilité de valorisation spécifique des énergies renouvelables, les seules potentialités résident dans les pompes à chaleurs, l'énergie solaire et la conception bioclimatique des bâtiments.</li> </ul> <p>Le règlement recommande cette dernière et permet la valorisation de ces énergies renouvelables évoquées ci-dessus, mais souligne, via l'article A5, la nécessité de limiter l'émergence acoustique des différents appareils, ceci pour respecter la quiétude des lieux.</p>
<p><b>Orientation Stratégique n°13</b> <b>Favoriser le développement des technologies numériques</b></p>	<p>Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>



## LA ZONE N

La zone N couvre une surface de 905,16 ha correspondant aux espaces naturels de Weitbruch. L'objectif général de la zone N est de protéger, préserver et valoriser la qualité éco-paysagère de ces espaces naturels, mais ceci en permettant également la valorisation de la richesse et les fonctions sociales que représentent ce patrimoine de cadre de vie et de biodiversité.

Pour ce faire, la zone N est décomposée en 7 secteurs dont les tableaux ci-après soulignent les caractéristiques et justifient la manière dont ces dernières assurent la traduction règlementaire des orientations du PADD.

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°1</b></p> <p><b>Le choix d'une évolution douce et d'une attractivité durable</b></p>	<p>L'ambition centrale du PADD est de concevoir un Plan Local d'Urbanisme pour un village attractif, dynamique et agréable à vivre, ceci en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyant sur une position structurellement favorable dans le grand territoire</li> <li>• Valorisant le potentiel cadre de vie du village</li> <li>• Confortant l'offre et la qualité des équipements,</li> </ul>	
<p><b>Orientation Stratégique n°2</b></p> <p><b>Garantir la vitalité démographique du village</b></p>	<p>Le PADD prévoit une croissance démographique de 400 habitants à horizon 20 ans.</p> <p>Cette évolution considérée comme douce (+ 0,70 % par an), ralentie le rythme de croissance des 20 dernières années (+ 0,84 % par an) de 20%, mais vise à garantir la vitalité jeunesse de la population, c'est-à-dire conforter le nombre de jeunes, sécuriser les effectifs scolaires et ainsi pérenniser un certain équilibre de la pyramide des âges.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°3</b></p> <p><b>Prévoir et favoriser la production de quelque 310 logements d'ici 2037</b></p>	<p>Le PADD prévoit la production de 310 logements à horizon 20 ans.</p> <p>Ce besoin découle à la fois de l'évolution démographique de 400 habitants supplémentaire sur la période et de la diminution de la taille des ménages</p>	
<p><b>Orientation Stratégique n°4</b></p> <p><b>Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages</b></p>	<p>Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, ainsi qu'une part minimale de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village. Une telle typologie peut également permettre de répondre à l'évolution des besoins en habitat des personnes âgées non ou faiblement dépendantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone N est dédiée à la préservation des espaces naturels. De ce fait, elle contribue pleinement à l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace.</li> <li>• Les constructions autorisées dans les différents secteurs de la zone N ne fragilisent pas cette vocation de la zone.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°5</b></p> <p><b>Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace</b></p>	<p>Le PADD prévoit la création d'environ 110 de logements par densification du tissu bâti existant et en corollaire 200 logements en extension urbaine. Pour limiter la consommation foncière, le PADD impose une densité de 25 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble.</p> <p>De ce fait, le PADD prévoit une surface de 8 hectares en extension urbaine destinée à l'habitat, ceci d'ici 20 ans, soit une consommation foncière de 0,4 ha par an en moyenne. Ce chiffre de 0,4 ha/an représente une consommation foncière moitié moindre à celle connue depuis 1998, soit 0,76 ha / an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°6</b> Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de services aux habitants</p>	<p>En matière d'équipement et de services, le PADD prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le pôle Mairie, Eglises, Foyer, Ecoles, Petite Enfance - Périscolaire de coeur de village</li> <li>• Conforter et permettre le développement Sport, Culture et Loisirs de l'Espace STRIETH</li> <li>• Relier les deux centralités par un axe paysager de liaison douce piétons - vélos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur Na, l'article N1 du règlement autorise « la création d'un abris de chasse d'une emprise au sol maximale de 70 mètres carrés par lot de chasse », ceci dans le but de valoriser ces derniers. Ces possibilités constituent un STECAL.</li> <li>• En secteur Ne, l'article N1 du règlement autorise le stockage et l'enfouissement des déchets non dangereux, ainsi que les aménagements rendus nécessaires par l'exploitation du centre de stockage et d'enfouissement. Ce site participe, par l'intermédiaire du SMITOM, au dispositif de traitement des déchets d'Alsace du Nord.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°7</b> Conforter la vitalité économique, l'agriculture</p>	<p>En matière de vitalité économique, le PADD prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création d'un site d'activité de proximité</li> <li>• Conforter l'offre de commerces et de services de coeur de village</li> <li>• Sécuriser la vitalité de l'agriculture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur Np, l'article N1 du règlement autorise «L'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions « abris de pêche » et « abris de chasse » dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 200 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU», ceci dans le but de permettre de conforter la vie du site comme un lieu pouvant accueillir des fêtes de familles ou associatives dans un cadre de nature. Cette possibilité constitue un STECAL.</li> <li>• En secteur Nb, l'article N1 du règlement autorise «la création d'un abris de pâture ouvert sur au-moins un côté, ceci dans la limite d'une emprise au sol de 30 mètres carrés » ceci à la fois pour faciliter l'activité agricole inhérente et pour encourager le maintien en herbe et en vergers des espaces considérés.</li> </ul>



ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°8</b> <b>Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site</b></p>	<p>Le PADD fixe 8 objectifs pour faire du paysage un support d'attractivité et du bien-être chez soi (son village) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la qualité des entrées de village</li> <li>• Donner un vrai statut paysager aux liaisons Birkwald / village et village / Gries</li> <li>• Conforter l'ambiance de vergers autour du village et valoriser les ambiances de vergers intra-muros</li> <li>• Valoriser et développer les possibilités de promenade dans et autour du village.</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine, notamment bâti et sa contribution à la forme urbaine</li> <li>• Donner un vrai caractère champêtre aux futures extensions urbaines</li> <li>• Créer une liaison éco-paysagère entre le cœur de village et l'espace Strieth</li> <li>• Favoriser le calme et la sérénité des lieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de conforter la biodiversité et les rythmes du paysage de la zone N, l'essentiel de son emprise est incluse en un secteur Nb est identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement souligne pour l'ensemble du secteur l'exigence d'une gestion respectueuse de leur richesse éco-paysagère des lieux. Cette mesure est garante d'une préservation / évolution du paysage conforme aux objectifs du PADD.</li> </ul> <p>Par ailleurs, afin de pérenniser les possibilités d'activités de pâturage qui participent à l'équilibre du secteur, le secteur Nb autorise la construction d'abris de pâtures en bois, ouverts sur au-moins un côté et d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'intégration paysagères des constructions autorisées en secteur Na, Np et Nb, les articles N3 et N5 encadrent strictement la hauteurs des constructions, la forme de toitures, ainsi la prise en compte des tonalités et du caractère des lieux afin d'assurer leurs inscriptions discrètes dans le paysage. Ces exigences sont nécessaires pour répondre aux objectifs de l'orientation n°7 du PADD.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°9</b> <b>Préserver l'environnement et conforter la biodiversité</b></p>	<p>Le PADD fixe une ambition environnementale pleinement corrélé à l'ensemble des objectifs paysagers, ceci en soulignant le choix de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la biodiversité et les écosystèmes présents notamment dans l'ensemble forestier nord et le long des fossés et cours d'eau que forment l'Eschbach, le Rothgraben, le Bachgraben et Lohgragen.</li> <li>• Protéger et valoriser également les îlots de vergers qui entourent en certains endroits le village et qui structurent encore fortement le versant nord de Lohgraben.</li> <li>• Préserver les corridors et principaux axes de déplacement de la faune, ceci afin de pérenniser ou de reconquérir le maillage des écosystèmes.</li> <li>• Assurer une prise en compte globale de la sensibilité écologique des sites dans les choix d'urbanisation future.</li> <li>• Promouvoir le développement « d'habitats refuges » dans l'espace agricole.</li> <li>• Promouvoir la biodiversité dans le milieu urbain, tant privé que public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de conforter la biodiversité de la zone N, l'essentiel de son emprise est incluse en un secteur Nb.</li> </ul> <p>La partie Nord est forestière, soumise au régime forestier et protégée à ce titre.</p> <p>La partie Sud couvre les espaces de ripisylves du Rothgraben, du Bachgraben et du Lohgragen, ainsi que les espaces agricoles de pairie qui rythme le paysage grâce aux nombreux arbres fruitiers, haies et bosquets qui ensemble constituent autant d'habitats supports de biodiversité.</p> <p>Cette partie Sud est identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement souligne pour l'ensemble du secteur l'exigence d'une gestion respectueuse de leur richesse éco-paysagère des lieux.</p>

ORIENTATIONS DU PADD		TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N ET LES OAP
<p><b>Orientation Stratégique n°10</b> <b>Prévenir les risques naturels et technologiques</b></p>	<p>En matière de risques et de nuisances, le PADD vise en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation</li> <li>• Prévenir les risques de coulée de boue et d'érosion</li> <li>• Permettre un écrêtage des crues en aval du village pour protéger la commune voisine de Gries</li> <li>• Assurer la prise en compte du risque de retrait - gonflement des sols argileux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant la ressource en eau potable, l'article N1 du règlement identifie un secteur Nc qui couvre l'espace de captage d'eau potable tel que défini par l'arrêté préfectoral de protection du captage des eaux du 8 janvier 2008. Le secteur Nc est inconstructible et comprend les mesures de précaution particulières pour sécuriser la qualité des eaux.</li> <li>• Concernant les risques d'inondation, l'article N1 du règlement identifie un secteur Nr dans le but de permettre « la réalisation d'une digue d'écrêtage des crues et de la zone afférente de stockage temporaire ». Ce dispositif, qui s'étend également sur la commune de Gries doit permettre de protéger cette dernière des risques récurrents d'inondation auxquelles elle est exposée.</li> <li>• Concernant l'enjeu de garder la mémoire d'anciennes décharges, l'article N1 du règlement identifie un secteur Nm. Afin de permettre une renaturation des lieux, il autorise « le remblaiement avec des matériaux inertes, ceci jusqu'à hauteur du terrain naturel et à la condition d'une finalisation du remblaiement par une couche d'au-moins 50 centimètres de terre végétale ».</li> <li>• La zone N est également concernée par le passage d'un gazoduc et d'un oléoduc, ceux-ci sont identifiés au plan des servitudes.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°11</b> <b>Promouvoir l'écomobilité</b></p>	<p>Le PADD fixe une ambition forte de valorisation de la mobilité douce et prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'objectif de la généralisation du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors « routes départementales », pour faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélos pour tous les déplacements de proximité.</li> <li>• L'objectif de réaliser une piste cyclable entre Weitbruch et Gries pour faciliter l'accès à la gare et l'usage du train.</li> <li>• L'objectif de réaliser une liaison douce piétons - vélos depuis le parking de l'école maternelle et le site sport-culture-loisir de l'espace Strieth, le long du fossé dit Weilergraben.</li> <li>• L'objectif de valoriser le sentier dit des « amoureux » et d'assurer son prolongement vers le nord, parallèlement à la rue principale, pour rejoindre et relier piétonnement la rue des Jardins, la rue des Peupliers et la rue des Pins.</li> <li>• L'objectif d'une extension du réseau de cheminements piétons, anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village, ceci tant pour les déplacements de proximité que récréatifs.</li> <li>• L'objectif de promouvoir les prises de recharge afin de contribuer à l'accélération de la promotion de la voiture électrique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°12</b> <b>Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables</b></p>	<p>Le PADD prévoit la valorisation optimale du potentiel d'énergie renouvelable local.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur Nm, marquant la mémoire d'ancienne décharges, l'article N1 du règlement autorise les installations photovoltaïques au sol.</li> </ul>
<p><b>Orientation Stratégique n°13</b> <b>Favoriser le développement des technologies numériques</b></p>	<p>Le PADD prévoit de faciliter et d'anticiper le développement des communications numériques haut-débit, ceci tant par le réseau fibre que 4G et 5G.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans effet</li> </ul>



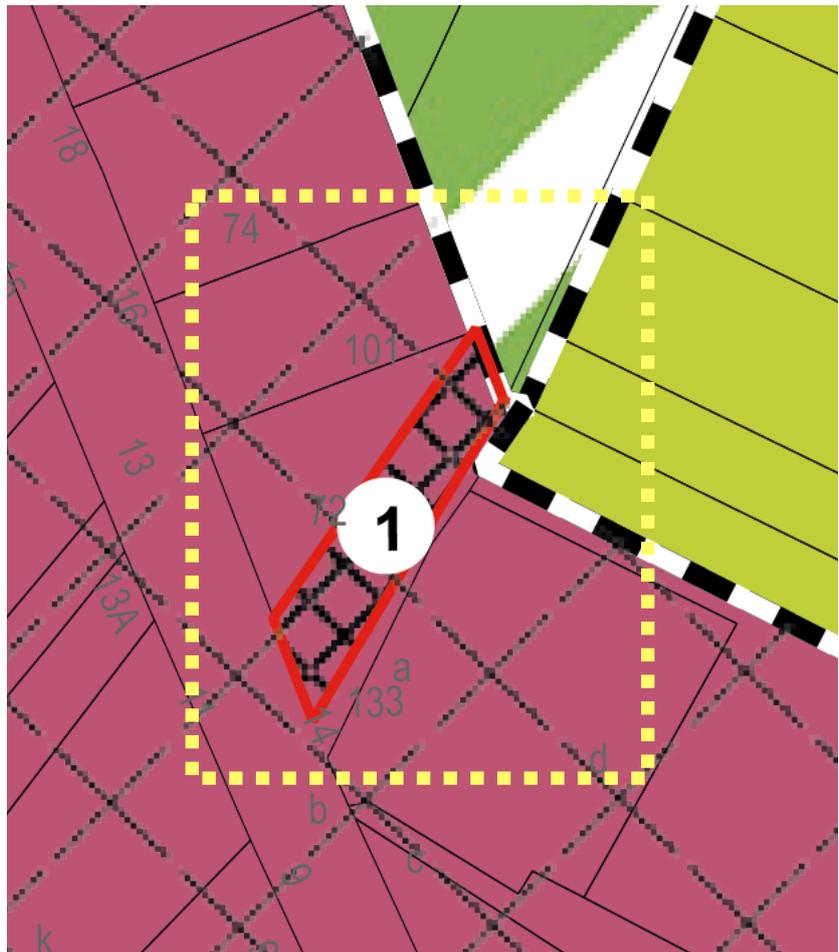
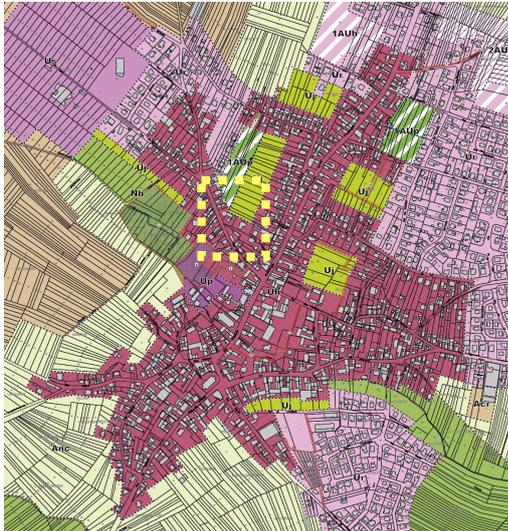
## 2.3 PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le plan de zonage instaure 12 emplacements réservés nécessaires à la concrétisation du dispositif de promenade prévu par les OAP et nécessaire également à la valorisation du promontoire de la Sauer prévu au PADD.

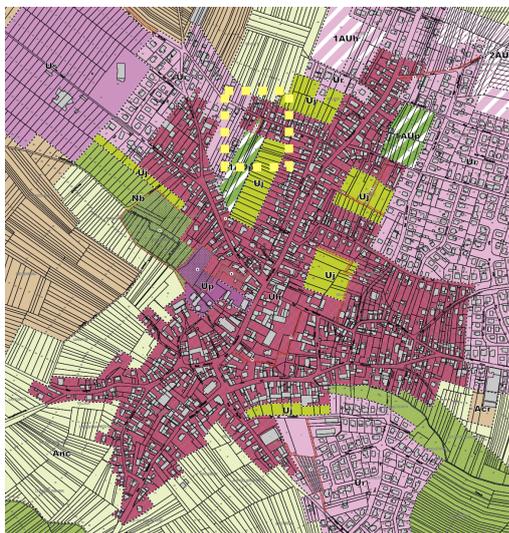
La tableau ci-contre présente le détail de chacun des 11 emplacements réservés.

<b>Emplacements Réservés</b>			
	<b>Emprises</b>	<b>Objet</b>	<b>Destinataire</b>
<b>n°1</b>	1,88 a	Desserte du secteur 1AUp	Commune de Weitbruch
<b>n°2</b>	3,79 a	Desserte du secteur 1AUp	
<b>n°3</b>	79 a	Réalisation d'une piste cyclable et aménagements paysagers	
<b>n°4</b>	37,5 a	Aménagement paysager récréatif et cheminement du cimetière	
<b>n°5</b>	4,4 a	Elargissement de la rue de Bischwiller	
<b>n°6</b>	69,7 a	Extension et accès du pôle jeunesse (petite enfance, périscolaire, école)	
<b>n°7</b>	837 a	Création d'un bassin de retenue et d'écrêtage des crues	Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle
<b>n°8</b>	1,99 a	Aménagement paysager et récréatif, liaison douce et écrêtage de crue	Commune de Weitbruch
<b>n°9</b>	47,8 a	Réalisation d'un aménagement paysager par alignements d'arbres	
<b>n°10</b>	83,4 a	Création de voirie et aménagement paysager par alignements d'arbres et bosquets	
<b>n°11</b>	33,7 a	Création d'un cheminement de mobilité douce « nord-sud »	

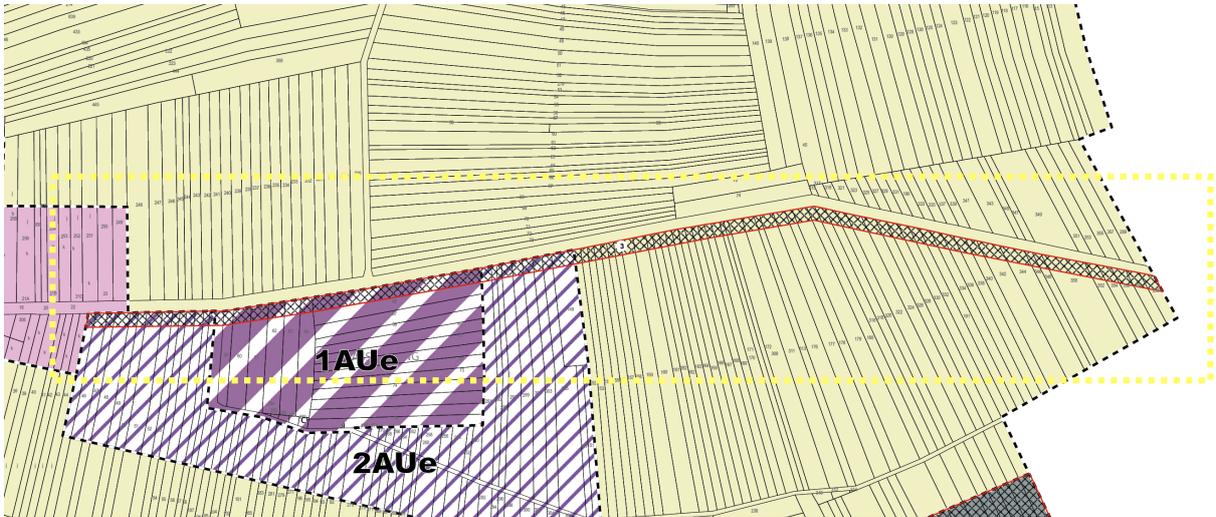
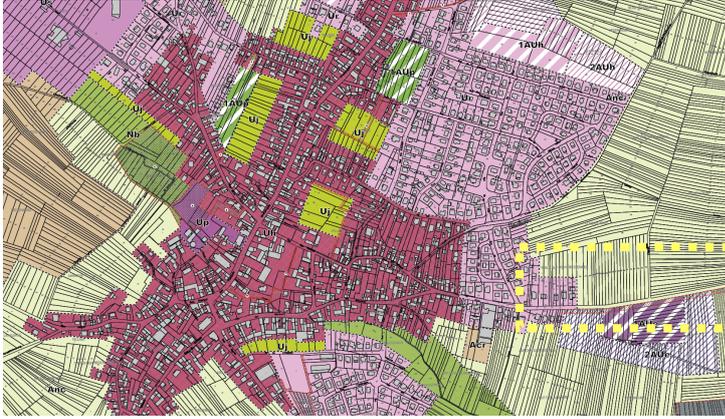
## PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°1



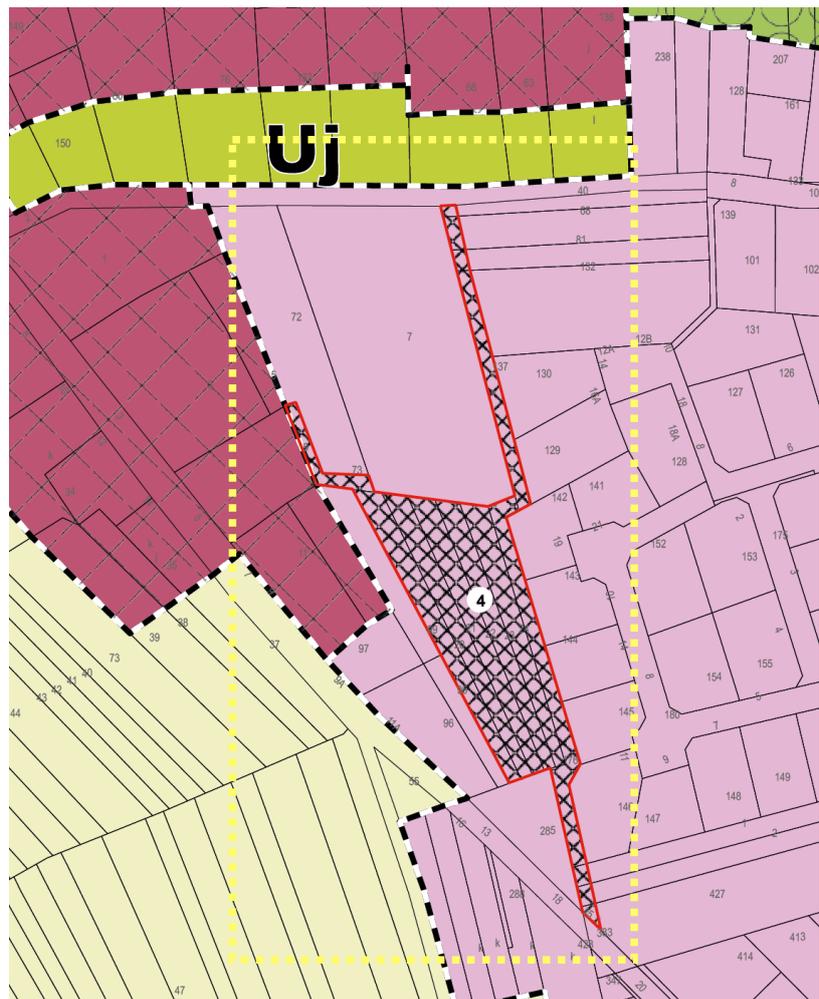
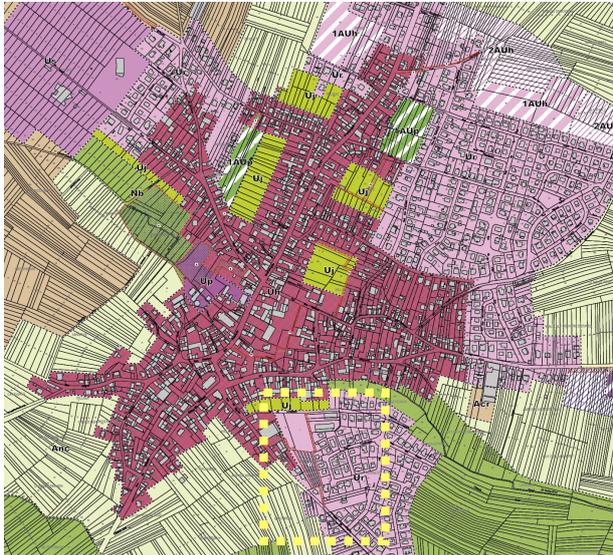
## PRÉSENTATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°2



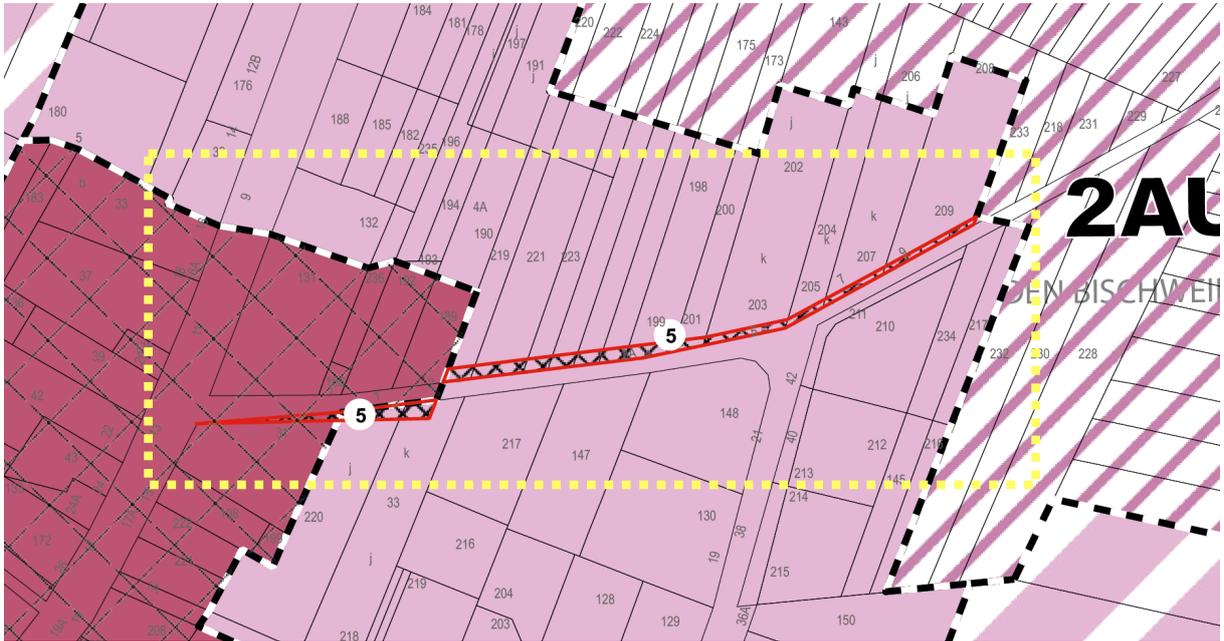
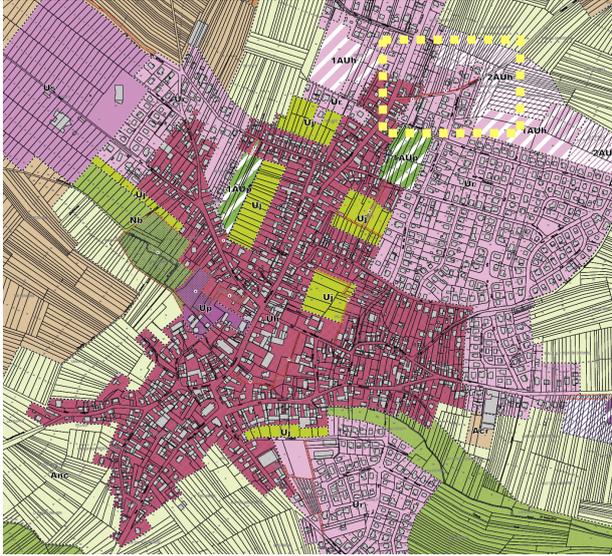
## PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3



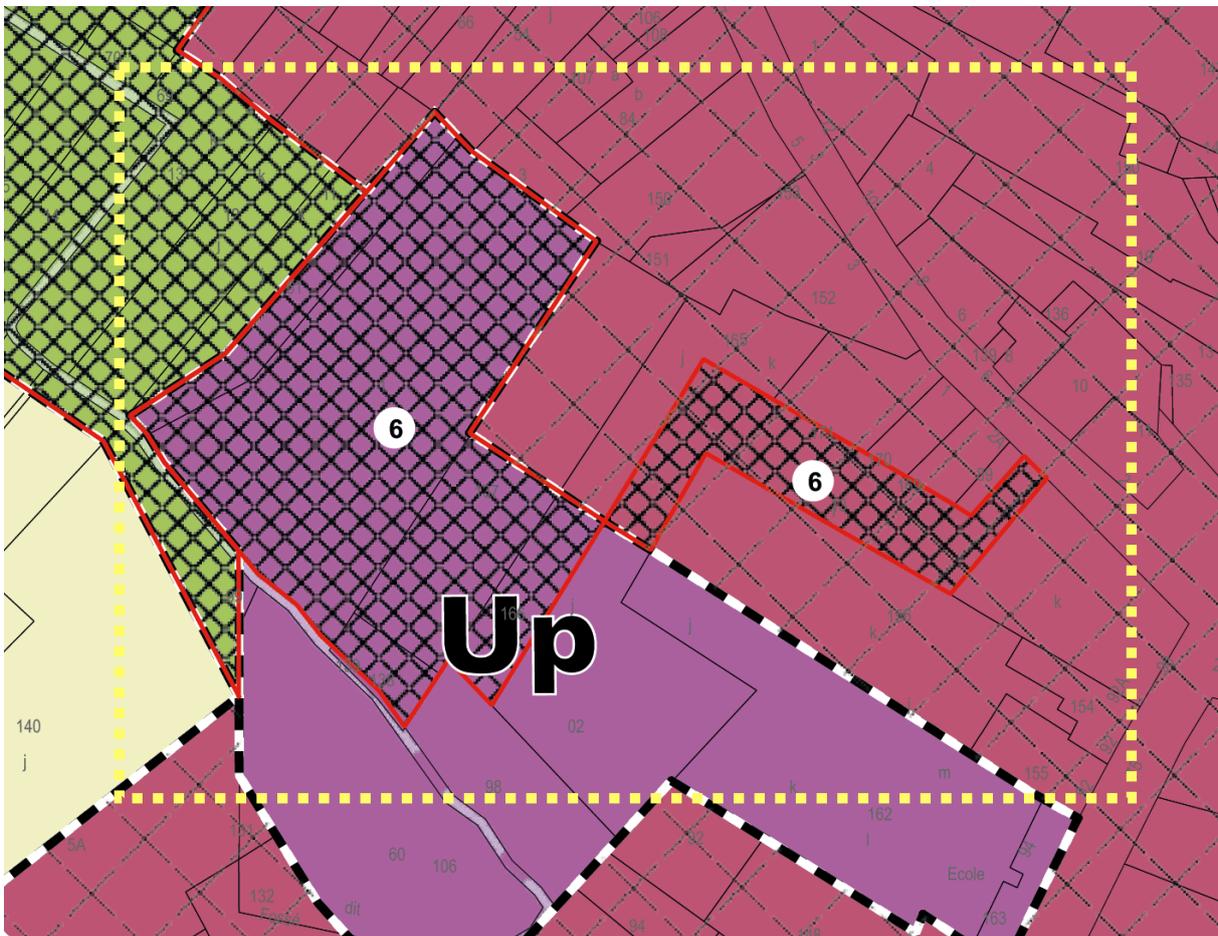
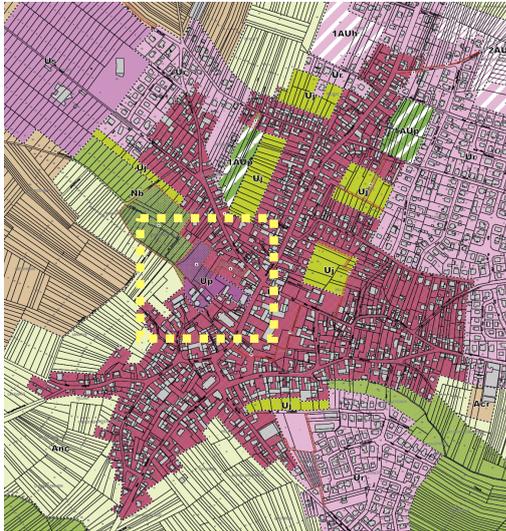
## PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4



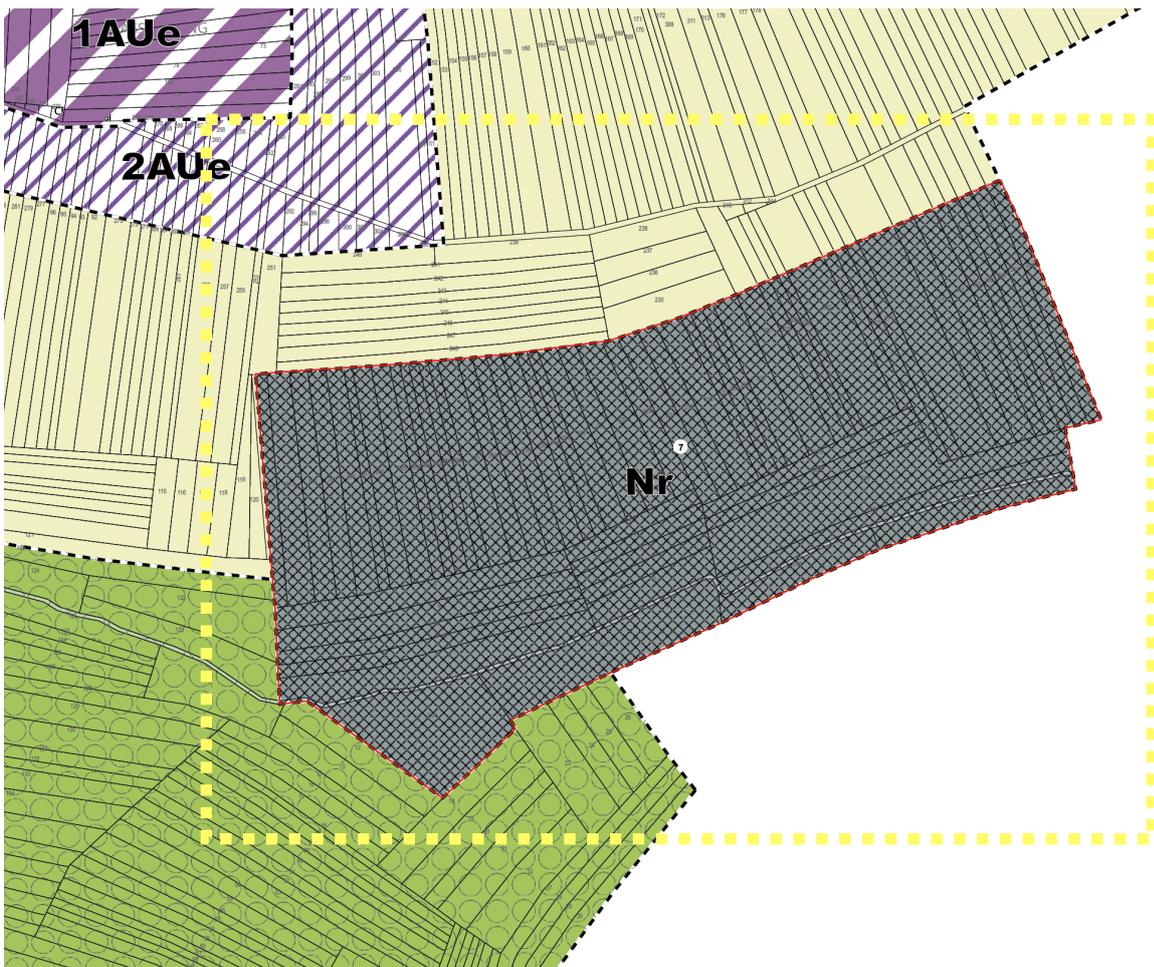
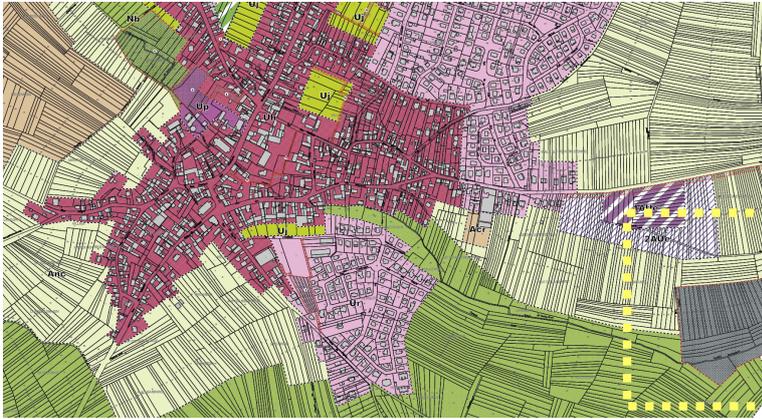
## PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°5



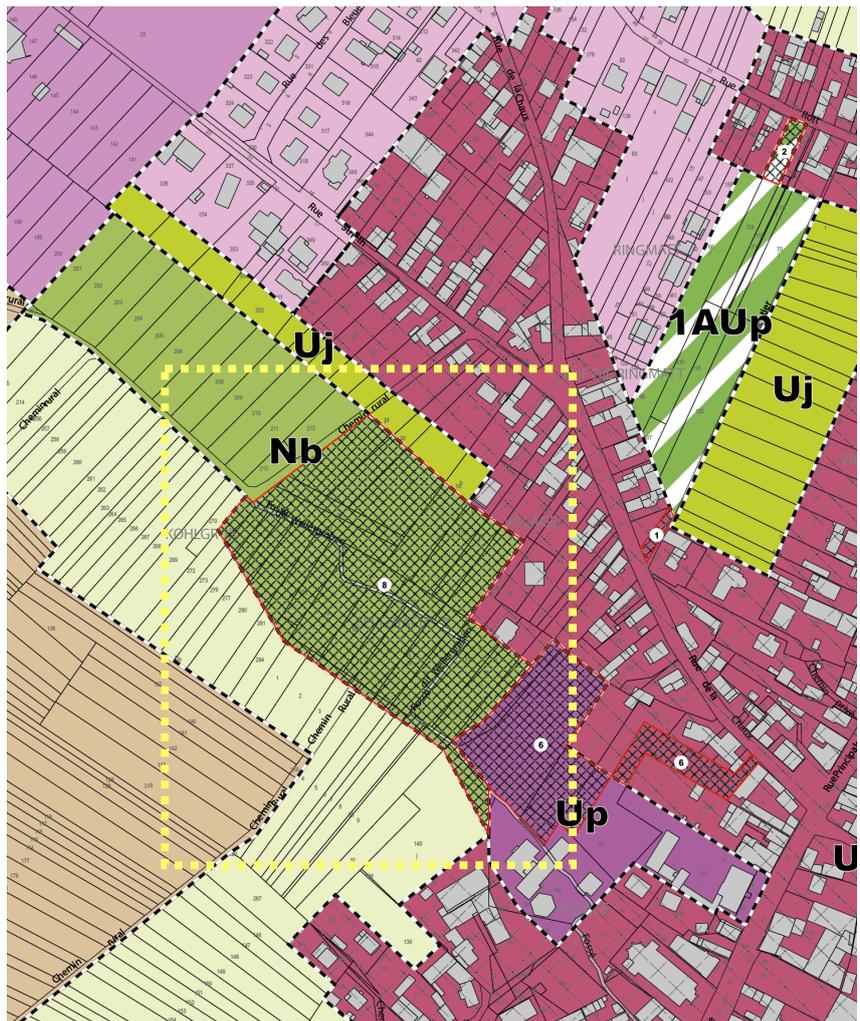
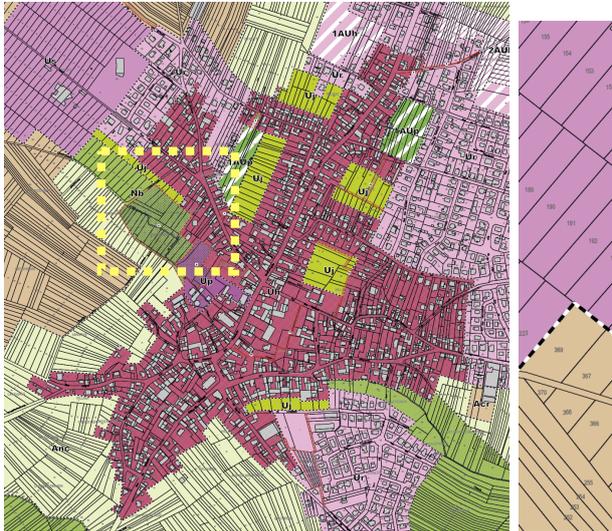
PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°6



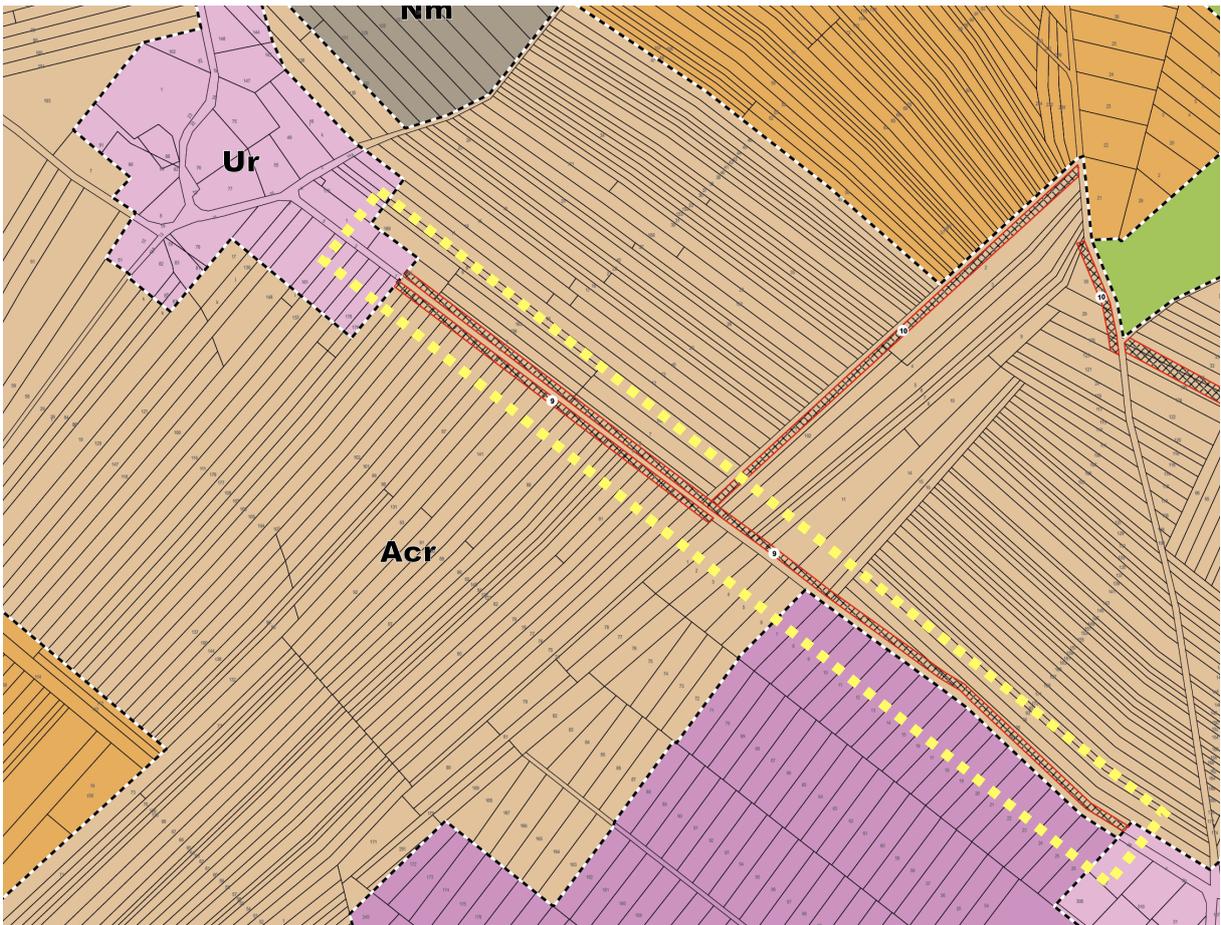
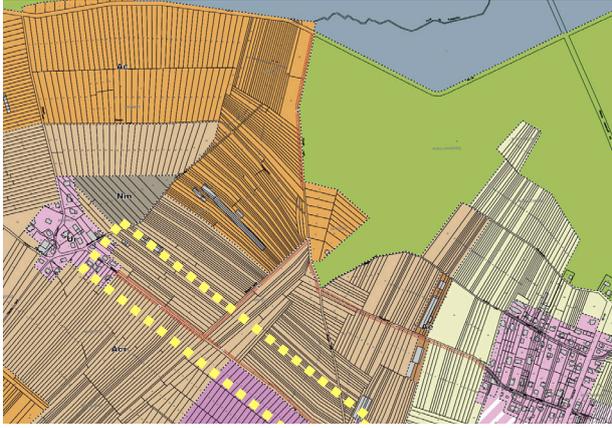
## PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°7



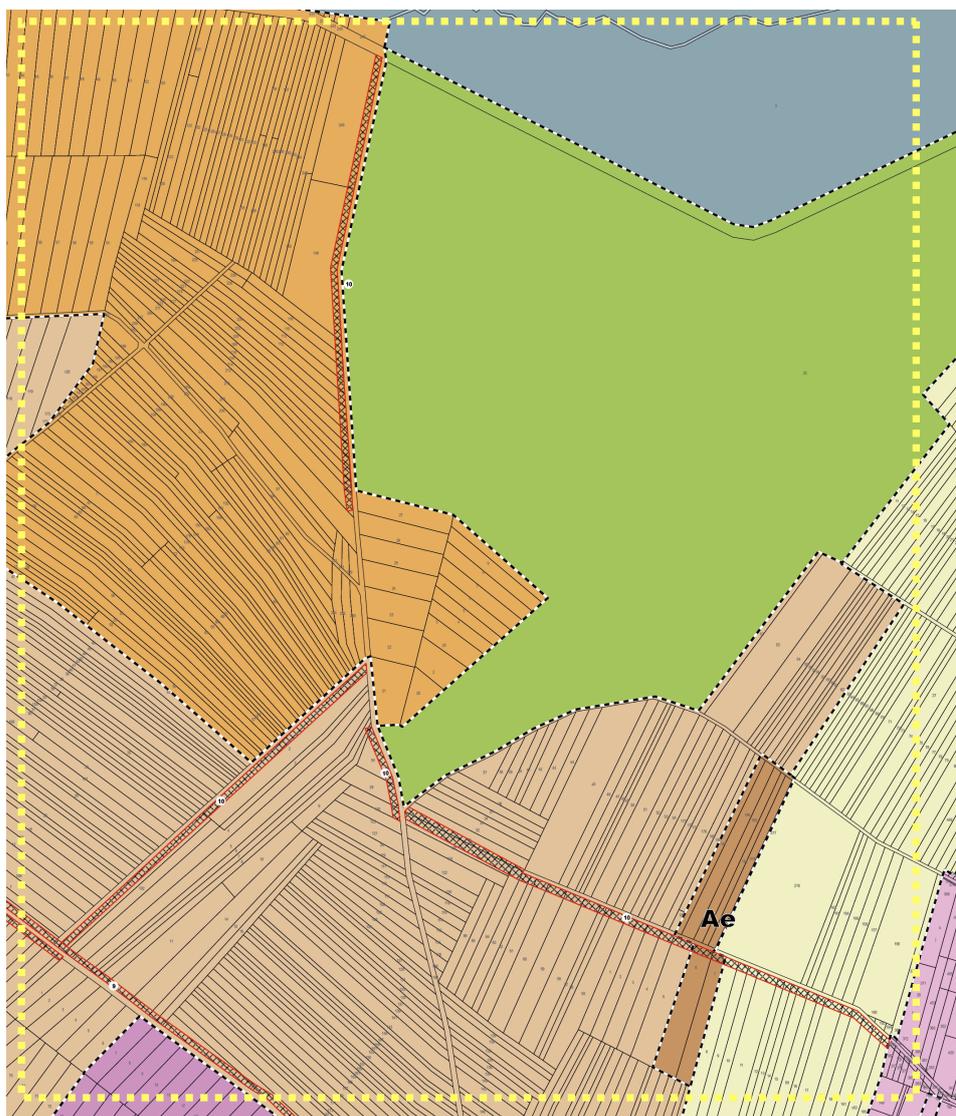
PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°8



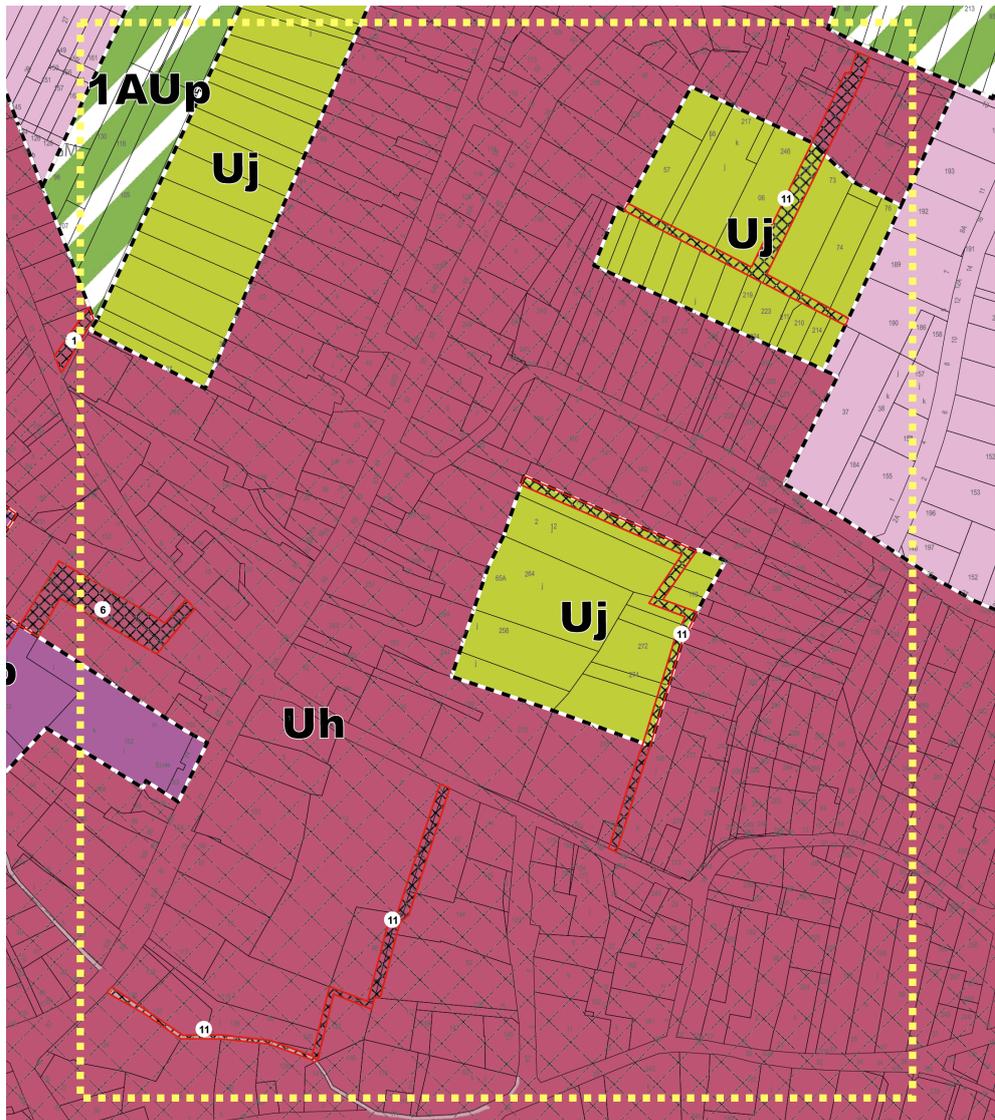
## PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°9



**PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°10**



## PRÉSENTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°11



### 3. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Outre le respect des loi ENE et ALUR, il importe d'établir la prise en compte par le PLU de Weitbruch du SDAGE du bassin Rhin-Meuse, du Sage III - Nappe - Rhin et du PGRI Rhin-Meuse. Par ailleurs, il importe également de bien souligner la prise en compte des arrêtés préfectoraux de protection du captage des eaux du 10 avril 1074 et du 8 décembre 2008 relatifs aux périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Le tableau ci-contre souligne la prise en compte attendue.

<p><b>Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015</b></p>	<p>Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.</p> <p>Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse identifie 6 enjeux :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ;</li> <li>2. Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ;</li> <li>3. Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ;</li> <li>4. Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ;</li> <li>5. Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires.</li> <li>6. Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.</li> </ol> <p>Ces enjeux ont été déclinés dans le projet de SDAGE sous forme de 32 orientations fondamentales, 99 sous-orientations et 267 dispositions.</p>	<p><b>PRISE EN COMPTE DANS LE PADD DU PLU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PADD fixe une croissance douce du village, ceci tant en terme démographique qu'urbain.</li> <li>• Le PADD préserve l'ensemble des corridors écologiques, zones humides, milieux aquatiques, ancien bras d'eau et fossés.</li> <li>• Le PADD localise le développement urbain communal par une prise en compte des risques identifiés d'inondation et de la mémoire locale.</li> </ul>
<p><b>Le SAGE III - Nappe - Rhin, approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2015</b></p>	<p>Le SAGE III-Nappe-Rhin précise les orientations du SDAGE Rhin-Meuse au niveau de deux grands milieux aquatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les eaux superficielles des cours d'eau de la plaine d'Alsace entre l'Ill et le Rhin, et du piémont oriental du Sundgau, des canaux situés entre l'Ill et le Rhin, des zones humides de la plaine d'Alsace (Ried, bande rhénane),</li> <li>• les eaux souterraines de la nappe phréatique rhénane.</li> </ul> <p>Les principaux enjeux du SAGE III-Nappe-Rhin sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garantir la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble de la nappe alluviale rhénane d'Alsace afin de permettre partout, au plus tard d'ici 2027, une alimentation en eau potable sans traitement. Les pollutions présentes dans la nappe seront résorbées durablement.</li> <li>2. Restaurer la qualité des cours d'eau et satisfaire durablement les usages. Les efforts porteront sur :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• la restauration et la mise en valeur des lits et des berges,</li> <li>• la restauration de la continuité longitudinale,</li> <li>• le respect d'objectif de débit en période d'étiage.</li> </ul> </li> <li>3. Renforcer la protection des zones humides, des espaces écologiques et des milieux aquatiques remarquables.</li> <li>4. Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique.</li> <li>5. Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides.</li> <li>6. Limiter les risques dus aux inondations par des mesures préventives, relatives notamment à l'occupation des sols.</li> </ol>	<p><b>PRISE EN COMPTE DANS LE RÈGLEMENT DU PLU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositions générales du règlement traduisent les prescriptions du SDAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement</li> <li>• Les dispositions générales du règlement soulignent l'obligation de prise en compte de l'arrêté préfectoral de protection du captage des eaux du 8 janvier 2008 relatif aux périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.</li> <li>• Le plan de zonage, le règlement et les OAP prennent en compte la problématique du risque d'inondation dans la délimitation des zones constructibles et par la création de solution d'écrêtement des crues.</li> <li>• L'article 6 du règlement des zones U et AU impose des conditions fortement limitative en matière d'imperméabilisation des sols.</li> <li>• L'OAP relative au site d'extension urbaine définit des objectifs de paysagement très favorables à la préservation d'une bonne perméabilité des sols.</li> </ul>
<p><b>Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015</b></p>	<p>Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) indique qu'il ne faut pas aggraver le risque déjà existant, les principes sont énumérés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements,</li> <li>• dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0, 50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses.</li> <li>• la construction de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée,</li> <li>• en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions nouvelles.</li> </ul>	<p>• L'article 6 du règlement des zones U et AU impose des conditions fortement limitative en matière d'imperméabilisation des sols.</p> <p>• L'OAP relative au site d'extension urbaine définit des objectifs de paysagement très favorables à la préservation d'une bonne perméabilité des sols.</p>

# 4. ANNEXE

## Délibération de la Communauté de Commune de la Basse-Zorn établissant ses orientations en matière de foncier à vocation économique

Accusé de réception en préfecture  
067-246700843-20180611-DEL-180611-07-  
DE  
Date de télétransmission : 21/06/2018  
Date de réception préfecture : 21/06/2018

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN

Siège à la Maison des Services de la Basse-Zorn

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

#### SEANCE DU 11 JUIN 2018

Membres présents : Mesdames et Messieurs GANGLOFF Christian, GROSS Pierre, PETER Marianne, URBAN Michel, KERN Claude, ECKERT Jacques, HOFFSTETTER Eric, NAVE Michèle, RIEDINGER Denis, STOLL Nadia, WOLFHUGEL Christiane, WOLFHUGEL René, MOSER Marc, KOELL Francine, MULLER Edouard, HELMER Fernand, BLANCK Micheline, HENRION Damien, RIEHL Brigitte, SUSS Jean-Marc, ROECKEL Etienne, MUTHS Richard, RÉGNIER Clarisse, ROEHLLY Sylvie, WERNERT Annie.

Membres absents excusés : Mesdames et Messieurs KIEFFER Patrick (procuration à GANGLOFF Christian), TREIL Béatrice (procuration à URBAN Michel), ANTHONY Fabienne (procuration à NAVE Michèle), KLUMB Jacques, NOBLET Florence (procuration à RÉGNIER Clarisse), SCHURR Roland (procuration à WOLFHUGEL Christiane), TAESCH Yolande (procuration à STOLL Nadia), GROSS Francis (procuration à MUTHS Richard).

\* \* \* \* \*

#### APPROBATION DU DOCUMENT D'ORIENTATION RELATIF AUX BESOINS EN FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE POUR LA PERIODE DE REVISION DU SCOTAN 2018-2021

Le Président rappelle que la Loi NOTRe du 7 août 2015 a conféré aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre la compétence exclusive d'intervention en matière de développement économique au sein du bloc local.

Or, dans la configuration actuelle, la Communauté de communes de la Basse-Zorn est confrontée à une situation particulière sur le plan des documents d'urbanisme existants ou en cours d'élaboration, du fait de sa sortie du SCoTERS en juillet 2017 et de l'adhésion concomitante au Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). N'étant à ce jour couvert par aucun schéma de cohérence opposable, notre EPCL se trouve de ce fait actuellement en « zone blanche ».

Cette situation transitoire va perdurer jusqu'à l'approbation de la révision du SCoTAN, prévue pour fin 2021.

Sur l'ensemble des zones d'activités existantes il ne reste à ce jour qu'un peu moins de 2,5 ha de terrains commercialisables, à savoir 0,95 ha dans la Micro-zone d'activité de Geudertheim, 0,84 ha dans celle de Gries et 0,68 ha dans celle de Hoerd.

De ce fait, il est essentiel de définir une perspective stratégique, en prenant en considération la commercialisation de terrains à vocation économique constatée ces dernières années et en établissant les besoins d'ouverture à l'urbanisation avérés pour la période 2018-2021, période transitoire de révision du SCoTAN.

Autrement dit, il importe d'acter une stratégie traduisant l'intention d'aménagement d'espaces à vocation économique publics, appelée à être relayée dans les documents d'urbanisme communaux en cours, afin que soient intégrés des espaces permettant l'accueil d'activités pendant la période de révision du Schéma de cohérence territoriale (zones 1AU à vocation économique des PLU).



**Perspectives**

Sur l'ensemble des zones d'activités existantes il ne reste à ce jour qu'un peu moins de 2,5 ha de terrains commercialisables, à savoir 0,95 ha dans la Micro-zone d'activité de Geudertheim, 0,84 ha dans celle de Gries et 0,68 ha dans celle de Hoerd.

Il est donc fondé de programmer au niveau des PLU en cours des espaces permettant l'accueil d'activités pendant la période de révision du Schéma de cohérence territoriale (zones 1AU à vocation économique des PLU).

Il s'agira de permettre d'une part de répondre à **des demandes d'implantation au sein du Pôle de centralité Hoerd-Weyersheim, appelé à accueillir des projets structurants d'intérêt communautaire** et, d'autre part, à **des demandes et initiatives plutôt locales répondant notamment à des besoins de desserrement** pour des artisans ou des prestataires de services locaux dans les autres communes.

Au vu des surfaces commercialisées ces cinq dernières années, il conviendrait de prévoir plus ou moins 12 hectares pour répondre aux besoins anticipés pendant la période de référence.

\*\*\*\*\*

**Proposition d'orientation**

Afin de répondre aux deux types de besoins susvisés, il est proposé de répartir les surfaces foncières nécessaires à la période de référence 2018-2021, de la façon suivante :

- 9 ha à Weyersheim, dans le prolongement Est de la Micro-zone existante pour répondre aux besoins structurants du pôle de centralité, des mesures compensatoires devant être envisagées du fait du PPRI,
- 2 ha à Weitbruch, à l'Est de la Commune, en direction de Gries, pour faire face aux besoins de desserrement exprimés,
- 1 ha à Kurtzenhouse, au Nord de la zone Ue actuelle, pour faire face à des besoins de desserrement.

L'ouverture à l'urbanisation pourrait être intégrée aux PLU, sous couvert d'une dérogation à solliciter par les trois communes auprès de l'Etat, via l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

\*\*\*\*\*

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN

Siège à la Maison des Services de la Basse-Zorn

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**SEANCE DU 11 JUIN 2018**

Membres présents : Mesdames et Messieurs GANGLOFF Christian, GROSS Pierre, PETER Marianne, URBAN Michel, KERN Claude, ECKERT Jacques, HOFFSTETTER Eric, NAVE Michèle, RIEDINGER Denis, STOLL Nadia, WOLFHUGEL Christiane, WOLFHUGEL René, MOSER Marc, KOELL Francine, MULLER Edouard, HELMER Fernand, BLANCK Micheline, HENRION Damien, RIEHL Brigitte, SUSS Jean-Marc, ROECKEL Etienne, MUTHS Richard, REGNIER Clarisse, ROEHLLY Sylvie, WERNERT Annie.

Membres absents excusés : Mesdames et Messieurs KIEFFER Patrick (procuration à GANGLOFF Christian), TREIL Béatrice (procuration à URBAN Michel), ANTHONY Fabienne (procuration à NAVE Michèle), KLUMB Jacques, NOBLET Florence (procuration à REGNIER Clarisse), SCHURR Roland (procuration à WOLFHUGEL Christiane), TAESCH Yolande (procuration à STOLL Nadia), GROSS Francis (procuration à MUTHS Richard).

\* \* \* \* \*

**APPROBATION DU DOCUMENT D'ORIENTATION RELATIF AUX BESOINS EN FONCIER A  
VOCATION ECONOMIQUE POUR LA PERIODE DE REVISION DU SCOTAN 2018-2021**

Le Président rappelle que la Loi NOTRe du 7 août 2015 a conféré aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre la compétence exclusive d'intervention en matière de développement économique au sein du bloc local.

Or, dans la configuration actuelle, la Communauté de communes de la Basse-Zorn est confrontée à une situation particulière sur le plan des documents d'urbanisme existants ou en cours d'élaboration, du fait de sa sortie du SCoTERS en juillet 2017 et de l'adhésion concomitante au Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). N'étant à ce jour couvert par aucun schéma de cohérence opposable, notre EPCI se trouve de ce fait actuellement en « zone blanche ».

Cette situation transitoire va perdurer jusqu'à l'approbation de la révision du SCoTAN, prévue pour fin 2021.

Sur l'ensemble des zones d'activités existantes il ne reste à ce jour qu'un peu moins de 2,5 ha de terrains commercialisables, à savoir 0,95 ha dans la Micro-zone d'activité de Geudertheim, 0,84 ha dans celle de Gries et 0,68 ha dans celle de Hoerd.

De ce fait, il est essentiel de définir une perspective stratégique, en prenant en considération la commercialisation de terrains à vocation économique constatée ces dernières années et en établissant les besoins d'ouverture à l'urbanisation avérés pour la période 2018-2021, période transitoire de révision du SCoTAN.

Autrement dit, il importe d'acter une stratégie traduisant l'intention d'aménagement d'espaces à vocation économique publics, appelée à être relayée dans les documents d'urbanisme communaux en cours, afin que soient intégrés des espaces permettant l'accueil d'activités pendant la période de révision du Schéma de cohérence territoriale (zones 1AU à vocation économique des PLU).

Afin de formaliser un projet de document d'orientation, une démarche concertée a été engagée, qui a associé la Communauté de communes et ses partenaires stratégiques, que sont le SCoTAN, l'ADIRA et l'ATIP.

VU l'avis favorable du Bureau communautaire,

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**VALIDE** le projet de document d'orientation ci-annexé, relatif aux besoins en matière de foncier à vocation économique pendant la période de révision du SCOTAN ;

**VERSE** ce document dans les procédures de PLU en cours ou à venir, afin de formaliser le maillage des futures zones d'activité sur le territoire communautaire entre 2018 et 2021.

POUR COPIE CONFORME

Hoerdt, le 15 juin 2018

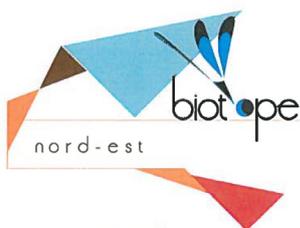
Le Président,



*Denis Riedinger*

Denis RIEDINGER





2 bis, rue Charles-Oudille  
54 603 Villers-lès-Nancy Cedex  
T. : + 33 (0)3 83 28 25 42  
Fax : + 33 (0)3 83 27 13 61  
[nordest@biotope.fr](mailto:nordest@biotope.fr)

## PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)