



SIVU DE PEHELBRONN

PLAN LOCAL D'**U**RBANISME INTERCOMMUNAL

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

PLUi ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical
en date du 09/10/2018

A Merwiller-Pechelbronn, le
M. Alfred KREIS, le Président



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

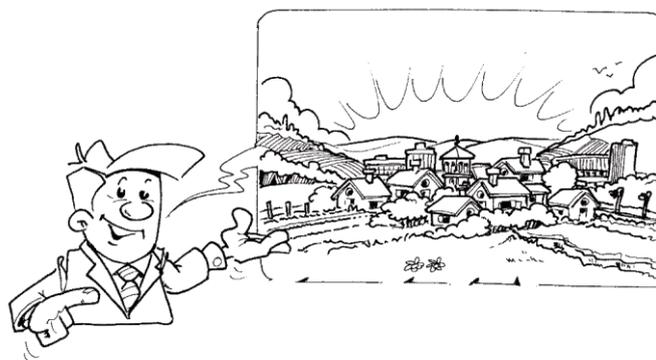
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel le conseil syndical du SIVU de Pechelbronn exprime les **orientations générales** qu'il retient pour le **développement du territoire intercommunal**.

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



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



Choisissez un
élément.voulons-nous
habiter
et transmettre
à nos enfants ?

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, l'intercommunalité définit :

Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 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
- Les loisirs

Les objectifs chiffrés

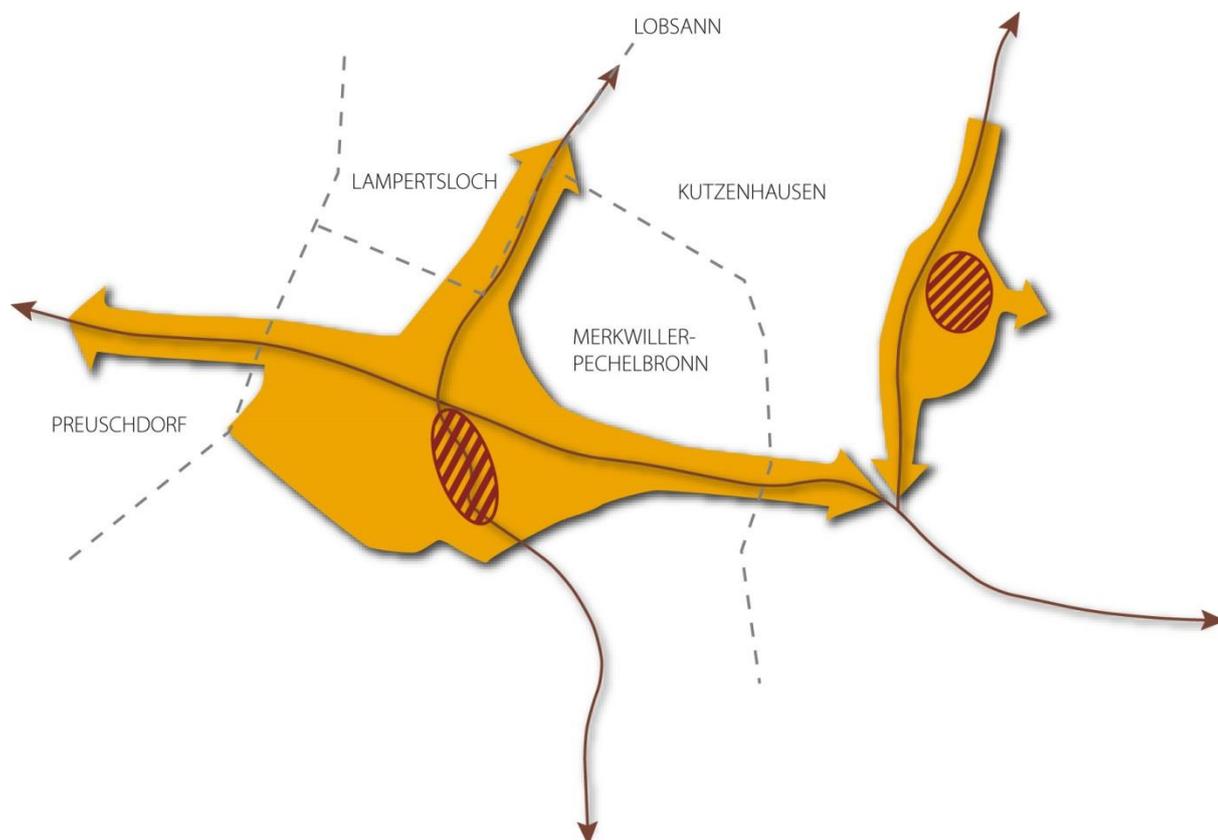
- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de développement retenus par les élus du SIVU de Pechelbronn s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

A. Renforcer le dynamisme du territoire en s'appuyant sur le pôle émergent de Merkwiller-Pechelbronn

Le territoire du SIVU de Pechelbronn s'articule autour de l'agglomération de Merkwiller-Pechelbronn, qui constitue la centralité fonctionnelle du territoire. Cette fonction a été reconnue par le SCOTAN par l'inscription en "pôle urbain émergent" avec des objectifs de renforcement des fonctions résidentielles, d'emplois et de services pour assurer un pôle d'équilibre à l'échelle du territoire et qui permette une évolution équilibrée de l'ensemble du secteur.

La vitalité du territoire s'articule ainsi depuis Merkwiller-Pechelbronn vers les autres communes du territoire : Kutzenhausen, Lampertsloch, Lobsann et Preuschkorf.



Orientation 1 - CONFORTER LA PLACE DE CHAQUE ENTITE URBAINE SUR LE TERRITOIRE

- Affirmer la polarité de Merkwiller-Pechelbronn entre Sultz-sous-Forêts et Woerth ;
- Préserver les particularités urbaines et l'attractivité de chaque commune ;

Orientation 2 - ASSURER DES CAPACITES DE CREATION DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS

Conscientes des atouts liés à un territoire qui offre une qualité de vie à proximité des agglomérations de Haguenau et de Wissembourg, les communes affichent leur intention d'accueillir de nouveaux habitants.

Le territoire de Pechelbronn recherche un développement adéquat avec sa population actuelle en inscrivant des perspectives démographiques de l'ordre de +0,4% par an.

Cette évolution est cependant envisagée de manière différenciée pour les villages (+0,35% par an) et le pôle émergent de Merkwiller-Pechelbronn (+0,6% par an).

Le territoire devra également répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. Depuis le milieu des années 1960, l'évolution de la taille des ménages du SIVU de Pechelbronn enregistre une forte baisse. Cela conduit à estimer une taille moyenne des ménages à 2,3 personnes d'ici 2030.

Ces perspectives conduisent à se donner les capacités de réaliser environ 270 logements à l'horizon 2030, soit environ une vingtaine de logements par an à l'échelle du territoire de Pechelbronn.

Orientation 3 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS



- Permettre le parcours résidentiel des habitants, en proposant des logements adaptés à chaque période de la vie ;
- Développer l'offre de logements en adéquation avec la demande ;
- Développer une offre de logements abordable et attractive ;
- Renforcer l'offre de logements sociaux et très sociaux, notamment de grandes tailles, pour répondre aux objectifs du SCOTAN ;
- Maintenir la population actuelle et attirer de nouveaux ménages ;
- Permettre le maintien à domicile des seniors et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- Proposer une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter ;
- Renforcer l'offre locative ;
- Encourager la diversification des tailles de logements ;
- Permettre la réhabilitation du bâti ancien tout en respectant les typologies existantes ;

Orientation 4 - RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT

- Pérenniser les activités économiques présentes et leur assurer des possibilités de développement ;
- Soutenir l'offre commerciale et de services de proximité, en particulier dans les tissus urbains mixtes ;
- Favoriser l'implantation d'activités économiques en zone urbaine ;
- S'inscrire dans une stratégie intercommunale pour l'accueil de nouvelles entreprises ;



Orientation 5 - CONFORTER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE



- Valoriser l'offre de restauration et d'hébergement ;
- Favoriser l'implantation d'équipements touristiques ou de loisirs structurants à l'échelle de l'Alsace du Nord, en particulier sur les emprises historiques des raffineries de pétrole et sur le foncier maîtrisé par les collectivités ;
- Valoriser le patrimoine minier ;
- Préserver le patrimoine bâti viticole encore présent dans les communes (maisons des vignes notamment) ;
- Soutenir le développement du musée du pétrole ;
- Encourager le développement de la Maison Rurale de l'Outre Forêt ;

Orientation 6 - MAINTENIR LA DYNAMIQUE AGRICOLE

- Préserver les terres agricoles en maîtrisant l'étalement urbain ;
- Anticiper les évolutions/transmutations potentielles des structures agricoles ;
- Assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- Donner une place à l'agriculture familiale et valoriser les espaces de jardins (jardins ouvriers et jardins partagés) ;
- Promouvoir les produits et les savoir-faire locaux ;



B. Valoriser un cadre urbain de qualité

Orientation 7 - CONCILIER DENSIFICATION, FORMES URBAINES ET QUALITE DU CADRE DE VIE



- Densifier les tissus existants tout en veillant à la préservation de certains îlots centraux ;
- Encadrer les évolutions du bâti traditionnel sans porter atteinte à ses spécificités et à sa qualité architecturale ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant ;
- Encourager l'implantation de constructions innovantes et le développement de formes économes en énergie et espace ;
- Privilégier le renouvellement urbain et la mobilisation du bâti existant aux extensions urbaines ;
- Gérer la conurbation, le long de la RD28 et de la RD114, dans un souci de cohérence ;
- Limiter le développement urbain linéaire le long des routes départementales ;

Orientation 8 - MAINTENIR UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



- Renforcer l'offre de services ;
- Assurer le développement de Marienbronn ;
- Prendre en compte les besoins d'évolution des équipements publics dans les différentes communes ;
- Soutenir le tissu associatif local ;
- Favoriser la création de nouveaux équipements sportifs, touristiques, culturels ou de loisirs ;
- Valoriser les activités de loisirs, notamment les centres équestres ;
- S'appuyer sur le dynamisme des communes de Soultz-sous-Forêts et de Woerth pour compléter et diversifier l'offre en équipements ;

Orientation 9 - DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES



- Assurer le développement des connexions à haut débit ;
- Profiter des aménagements urbains pour permettre le développement des antennes du réseau de fibre optique et irriguer le territoire ;

C. Conforter l'accessibilité du territoire

Orientation 10 - AFFIRMER LE ROLE DE LA GARE DANS LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS



- Affirmer l'importance de la gare dans les déplacements quotidiens en développant l'accès au réseau ferroviaire ;
- Densifier les abords de la gare de Surbourg-Hoelschloch.

Orientation 11 - ARTICULER L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN



- Renforcer les connexions vers les réseaux de transports en commun, notamment à la gare de Surbourg-Hoelschloch ;
- Favoriser l'usage des transports en commun et le co-voiturage ;
- Soutenir la desserte de l'ensemble du territoire ;

Orientation 12 - PROMOUVOIR LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS



- Mailler les pistes cyclables à l'échelle intercommunale ;
- Maintenir et développer les sentiers piétonniers intra-urbains ;
- Compléter les possibilités de circulation cyclable entre Soultz-sous-Forêts et Woerth ;
- Intégrer les cheminements piétonniers dans les aménagements urbains ;

Orientation 13 - AMELIORER LE SCHEMA DE CIRCULATION

- Organiser et sécuriser le réseau viaire des communes ;
- Diminuer la vitesse par une bonne organisation urbaine et le traitement des abords des voies ;
- Prendre en compte la sécurité des déplacements dans la localisation des secteurs d'extension et leurs aménagements ;
- Créer les conditions de circulation qui permettent de prendre davantage en compte la dimension piéton-cycliste ;
- Créer un espace de rencontre aux abords des équipements publics ;
- Tirer profit des nouvelles zones d'urbanisation pour se raccorder au réseau viaire et compléter le maillage existant à trois échelles : le véhicule particulier, le transport collectif et les modes de déplacement doux ;
- Maximiser la gestion du stationnement en mutualisant les espaces de parking ;
- Permettre la mise en place d'espaces de stationnement aménagés pour les véhicules électriques.

D. Veiller à la préservation de l'environnement et milieux naturels

Orientation 14 - LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES DES BIENS ET DES PERSONNES

- Assurer la protection des habitants et des constructions contre les risques naturels (coulées d'eaux boueuses et inondations) ;
 - Permettre l'évolution mesurée des constructions existantes dans la zone inondable ;
 - Interdire les nouvelles opérations de construction dans la zone inondable
 - Limiter l'imperméabilisation des bassins versants dans les espaces naturels et agricoles ;
 - Favoriser le maintien des surfaces en herbe pour limiter le ruissellement ;
- Limiter la constructibilité dans les secteurs soumis aux risques miniers identifiés dans le porter à connaissance ;

Orientation 15 - PRENDRE EN COMPTE LE POTENTIEL "EAU"

- Gérer le cycle de l'eau ;
- Assurer l'alimentation en eau du territoire (en quantité et en qualité), notamment en préservant les secteurs de ressource en eau ;
- Optimiser le traitement des eaux usées ;
- Concilier urbanisation et capacité des réseaux ;
- Maîtriser le développement urbain dans les secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement ;
- Veiller à ne pas surcharger les réseaux en permettant une gestion alternative des eaux pluviales, en particulier dans les secteurs de renouvellement urbain et d'extension.

Orientation 16 - PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET ASSURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES



- Permettre les opérations de réaménagement du Seltzbach et garantir son rôle écologique de trame bleue ;
- Conserver la ripisylve et garantir le fonctionnement écologique des cours d'eau ;
- Gérer les massifs forestiers et leurs lisières ;
- Préserver et garantir le rôle des vergers en tant qu'élément de la trame verte ;

Orientation 17 - PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

- Garantir les coupures urbaines et veiller à la qualité des entrées de ville ;
- Protéger les lignes de crêtes de toute construction ;
- Maintenir et/ou reconstituer les transitions paysagères en périphérie des secteurs bâtis ;
- Préserver la ceinture de vergers et les éléments remarquables du paysage ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions, notamment dans les secteurs en pente ;
- Limiter le mitage en encadrant les évolutions du bâti isolé ;

Orientation 18 - LIMITER L'EMPREINTE ECOLOGIQUE



- Promouvoir un urbanisme durable (constructions sobres en énergie et respectueuses de l'environnement, transports alternatifs à la voiture, ...) ;
- Favoriser l'éclairage public économe, le stationnement mutualisé et la gestion des eaux de ruissellement ;
- Permettre l'exploitation des énergies renouvelables ;
- Encourager l'implantation de constructions bioclimatiques ;

Orientation 19 - MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS UN CONTEXTE CONTRAINT PAR LES RISQUES

- Limiter les secteurs d'extension urbaine à vocation principale d'habitat à 10 hectares dont 9 hectares dans les villages en cohérence avec les objectifs du SCOTAN ;
- Encourager le comblement des dents creuses ;
- Soutenir la requalification des espaces urbains (presbytère de Preusdorf, ancienne scierie, scierie actuelle...) et la transformation du bâti agricole qui a perdu sa vocation (granges, dépendances, etc.) ;
- Renforcer la densité de logements dans les nouvelles opérations avec une plus grande diversité des typologies ;
- Encadrer le desserrement des activités existantes au niveau communal, à l'exception des sites d'ISRI France et des secteurs de développement à vocation intercommunale (valorisation du potentiel géothermique).