

PLUI

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal -

SIVOM de

SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REVISION DU PLUI

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du comité directeur du 19 septembre 2016



A Schweighouse-sur-Moder,
le 20 septembre 2016

Le Président,
Philippe SPECHT

TOPOS

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

SIVOM de SCHWEIGHOUSE

*Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal*

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Septembre 2016

Sommaire

Préambule	4
Partie n° 1 : Orientations générales sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.....	6
Partie n° 2 : Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipements et de paysages	10
Partie n° 3 : Orientations thématiques	15
Partie n° 4 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de maîtrise de l'étalement urbain	21

Préambule

Les fondements du projet de territoire

- **Un territoire contrasté et solidaire**

Le Sivom de Schweighouse-sur-Moder et Environs est composé d'un bourg centre et de 6 villages ayant chacun une forte identité :

- D'un côté Schweighouse sur Moder, pôle économique du territoire, qui appartient à la partie agglomérée de Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse et Oberhoffen-sur-Moder, définie comme « agglomération » dans l'armature urbaine du SCoTAN.
- D'autre part, les six villages à vocation agricole et résidentielle, très attractifs en raison de leur dynamisme et de la qualité de leur cadre de vie.

Les 5 communes de Schweighouse-sur-Moder, Dauendorf, Ohlungen, Uhlwiller et Wintershouse mènent depuis longtemps une politique commune d'aménagement du territoire. Confrontées à la puissance économique et au rayonnement de la ville de Haguenau, les collectivités de ce territoire ont depuis de longues années entretenu des relations de solidarité afin d'affirmer leur identité propre et leur autonomie.

Le premier POS intercommunal a été approuvé en 1986, puis révisé en 2001. Les communes de Morschwiller et Huttendorf ont souhaité intégrer le nouveau PLU intercommunal et se doter ainsi d'un outil de planification.

- **Un territoire riche de sa diversité :**

Un environnement naturel remarquable :

Le territoire de Schweighouse-sur-Moder offre une grande diversité de milieux naturels et de biotopes: zones humides, forêts de pins, prairies et landes riches en biodiversité. Ces espaces ont fait l'objet de mesures de protection (Natura 2000, ZNIEFF).

Les secteurs d'agriculture intensive sont plus pauvres sur le plan écologique.

Dans les villages, la biodiversité est surtout présente dans les ceintures de vergers ou les ripisylves qui accompagnent fossés et cours d'eau.

L'espace rural est également remarquable en raison de la qualité des paysages : relief, haies et bosquets qui subsistent encore, vergers, qualité de l'architecture et de l'urbanisme traditionnels.

Une agriculture prospère :

Les villages sont établis dans une région de terres riches et fertiles qu'il convient de préserver de toute urbanisation afin de maintenir l'activité agricole.

Un dynamisme économique :

La commune de Schweighouse-sur-Moder a su attirer dans le passé de grandes entreprises qui ont fait sa prospérité. Aujourd'hui la zone d'activité est en mutation, le commerce se substituant petit à petit aux activités artisanales et industrielles.

Une offre en logements satisfaisante mais à améliorer :

La commune de Schweighouse et les communes rurales ont su répondre à la demande en logement au cours des dernières années. Certaines communes ont mené des politiques très volontaristes et ont réalisé leurs extensions urbaines dans le cadre de lotissements communaux (Ohlungen, Uhlwiller).

Un déséquilibre apparaît néanmoins aujourd'hui entre les communes rurales et Schweighouse-sur-Moder :

- Logements aidés situés en large majorité sur Schweighouse-sur-Moder,
- Déficit dans les communes rurales en logements de petite taille, logements locatifs et logements collectifs, la maison individuelle étant prédominante.

- **La recherche d'une vision partagée**

Dans un territoire présentant de fortes polarités et de fortes contraintes, le Sivom doit aujourd'hui construire une vision partagée en matière d'aménagement de l'espace : développement durable et équilibré du territoire, maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière, protection de l'environnement, maintien du cadre de vie, satisfaction des besoins des habitants (emplois, logements, éducation, loisirs et culture...), renforcement de l'attractivité tels sont les principaux enjeux pour l'avenir.

A ces objectifs multiples s'ajoutent les lois, schéma et documents de rangs supérieurs que le projet doit prendre en compte:

- Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN),
- Loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), loi engagement national pour l'environnement (ENE) dite Grenelle 2 et loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- Prise en compte des risques : zones inondables définies par le futur plan de prévention des risques d'inondation de la Moder (PPRI), coulées de boues,
- Prise en compte du schéma régional de cohérence écologique, des espaces classés Natura 2000, des ZNIEFF.

Partie n° 1 : Orientations générales sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

A) La préservation de l'environnement au cœur du projet de territoire

Au contact de la commune d'Haguenau, principal pôle d'attractivité d'Alsace du Nord, le SIVOM veut faire de la préservation de l'environnement l'un des enjeux majeurs pour le territoire.

Le développement urbain doit désormais être pensé à partir de la préservation des milieux naturels et agricoles. Ces derniers doivent être gérés à l'échelle supra communale pour atteindre des objectifs cohérents de protection, de maintien, voire de reconquête des écosystèmes aujourd'hui menacés.

Les milieux riches et spécifiques (zones humides, prairies sèches), les espaces boisés ainsi que les éléments linéaires comme les haies et les ripisylves revêtent aujourd'hui une réelle importance pour la conservation de la biodiversité, le fonctionnement des écosystèmes et la protection des paysages. Il conviendra d'assurer leur préservation et de mener des actions pour les renforcer.

Préserver et respecter l'environnement permet de surcroît de limiter les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), bien souvent renforcés par la banalisation des milieux et la monoculture intensive.

La richesse des espaces naturels et des paysages s'avère également un précieux atout pour le développement touristique et constitue ainsi un capital sur le long terme.

B) Protéger les espaces naturels remarquables

• Assurer un équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des vergers

Le développement de l'urbanisation et l'attribution systématique des terrains naturels à l'agriculture intensive, en périphérie des villages, a entraîné une réduction massive des espaces de vergers.

Une attention particulière doit être donnée à la préservation de ces secteurs de vergers, notamment lors des choix de localisation des zones d'urbanisation future. En cas d'urbanisation réduisant des vergers, le projet d'aménagement doit prévoir la création d'espaces verts ou de transitions naturelles et paysagères intégrant des essences typiques de ce biotope.

• Limiter la tendance à la réduction des espaces boisés au profit du développement de l'urbanisation

Les deux vastes espaces forestiers, appartenant au massif de la Forêt de Haguenau, situés au Nord et à l'Est du territoire représentent, en raison de leur taille conséquente, des réservoirs écologiques majeurs et assurent un rôle de régulation thermique, de filtrage de poussière et d'infiltration et de retenue des eaux.

Il convient d'encadrer le processus de déforestation qui a prévalu ces dernières décennies en matière d'urbanisation en optant pour un développement orienté en priorité sur des espaces à moindre valeur écologique.

Ainsi la commune de Schweighouse-sur-Moder prévoit de réduire les zones d'extensions impactant les espaces forestiers.

- **Stopper la dégradation des secteurs de prairies**

L'état initial de l'environnement a permis de distinguer sur le territoire 2 principaux types de prairies. Les prairies humides, situées principalement le long de la Moder et les prairies de fauche, parsemées au sein des espaces agricoles.

Les zones humides présentant un caractère remarquable doivent être préservées de tout projet d'urbanisation ou de tout autre type de dégradation (remblais, déblais, décharges...), conformément aux objectifs énoncés par le SDAGE, le SCoTAN et Natura 2000. A Schweighouse-sur-Moder, cet objectif se traduit par l'arrêt de l'urbanisation sur les prairies humides et inondables de la Moder et par la préservation de la zone verte entre la commune et Haguenau.



Prairies au sein des espaces agricoles

Les prairies de fauche doivent être maintenues, voire développées dans les espaces naturels et agricoles, pour assurer une diversité de paysages mais surtout pour diminuer l'ampleur du phénomène des coulées de boues.

Des actions volontaires avec les agriculteurs et les partenaires publics comme les mesures agroenvironnementales territorialisées (MAET) permettent à présent de lutter contre ce risque.

Le projet consiste à repérer, préserver et développer ces zones menacées, dans le but de recréer des continuités améliorant la qualité de la biodiversité.

C) Préserver et restaurer les continuités écologiques sur le territoire

- **Préserver le réseau de haies à l'intérieur des espaces ouverts du SIVOM**

La rareté des éléments naturels permettant de constituer des corridors écologiques d'orientation Nord-Sud sur le territoire (cf. Rapport de présentation) a été constatée. Il s'agit de stopper la destruction des derniers éléments par la mise en place de mesures protection sur les haies ou les micro-boisements restants qui facilitent les déplacements de la faune et la dissémination de la flore, notamment sur la partie Ouest du territoire. Les haies permettent effectivement, lorsqu'elles sont suffisamment développées et connectées entre elles, le déplacement des espèces ; elles ont en outre un rôle de brise vent et de régulation de température, et constituent des abris pour les insectivores permettant la protection des cultures.

De plus, ce réseau de haies permettra de réduire le risque de coulées de boues. (cf. projets issus de l'étude sur les coulées d'eau boueuse menée sur le SIVOM)

- **Préserver les continuités écologiques entre les massifs forestiers existants**

Le principal massif forestier occupe la partie Nord du territoire. Il fait partie d'un vaste ensemble écologique lié à la forêt d'Haguenau. Afin d'assurer la pérennité de ce milieu, les connexions transversales entre les communes de Schweighouse-sur-Moder, Ohlungen, Uhlwiller, Dauendorf doivent être préservées.

- **Préserver les cortèges végétaux majeurs des rivières**

La Moder constitue le corridor écologique majeur de la trame bleue identifiée sur le territoire. Sa ripisylve et son réseau de prairies humides forment une continuité écologique remarquable qu'il convient de préserver.

En revanche, les cortèges végétaux des autres cours d'eau et fossés identifiés sur le territoire du SIVOM, notamment dans sa moitié Ouest, sont largement dégradés, à l'exception de la partie orientale du Sommerbaechel. Il convient de limiter la poursuite de la dégradation de ces espaces.



Boisements rivulaires

D) Pérenniser une agriculture de qualité

- **Favoriser le développement d'une agriculture raisonnée**

Jusqu'à présent, le mode de gestion des espaces agricoles favorisait la monoculture céréalière sur la majeure partie du SIVOM. Ces pratiques tendent à banaliser le paysage, à réduire l'intérêt écologique des espaces ouverts et à accroître le phénomène des coulées de boues, qui constitue actuellement le principal risque naturel sur le territoire. La volonté des élus est de soutenir les projets innovants, tournés vers la diversification des cultures et des pratiques, voire vers l'agriculture biologique.

A ce titre, la gestion des coulées de boues, par la mise en place dans les zones de cultures de bandes enherbées, de réseaux de haies, de fascines, de cultures d'hiver et de printemps est un objectif prioritaire, notamment sur les communes de l'Ouest du SIVOM.

- **Limiter l'urbanisation sur les meilleures terres agricoles**

La préservation de l'outil de travail est un enjeu majeur pour le monde agricole dont les surfaces utilisées sont en net recul tous les ans dans le département. Il en est de même dans le SIVOM, où l'urbanisation s'est majoritairement réalisée au détriment des terres agricoles. Pour atteindre les objectifs de modération de la consommation de foncier naturel et agricole fixés dans le présent PADD, il faut tenir compte du potentiel agronomique des terres agricoles dans les choix des secteurs de développement. Les moins bonnes terres seront préférées aux excellentes pour accueillir les extensions de l'urbanisation, comme ce fut déjà le cas par le passé dans le SIVOM.

- **Définir des secteurs dédiés spécifiquement aux sorties d'exploitation**

Les communes du SIVOM appartiennent à une région agricole riche et dynamique, comme en témoigne le nombre important d'exploitations agricoles présentes en périphérie ou à l'intérieur des zones bâties. Leur impact

sur l'économie locale et le paysage est indéniable. Il convient donc de préserver des possibilités de développement pour ces entreprises hors des zones bâties, tout en évitant le mitage, par la création de secteurs spécifiques, dédiés aux constructions liées aux exploitations.

Ces secteurs doivent être choisis en tenant compte des futures zones de développement des villages, pour éviter un cloisonnement massif des zones urbaines lié aux périmètres de réciprocité engendrés par les exploitations (phénomène constaté à Wintershouse ou Uhlwiller).

Les secteurs constructibles pour l'agriculture doivent donc être localisés en conciliant projet d'urbanisation sur le long terme et besoins des exploitants locaux.

Partie n° 2 : Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipements et de paysages

A) La mise en œuvre d'un urbanisme durable

• Un projet urbain plus respectueux de l'environnement

La préservation de l'environnement est une volonté forte des communes du SIVOM, c'est pourquoi il est nécessaire d'inverser les habitudes en matière de planification : la protection des éléments naturels s'inscrit au cœur du projet de territoire. Les projets d'extension de l'urbanisation doivent perturber le moins possible le fonctionnement des écosystèmes et leurs impacts doivent être aussi réduits que possible.

Certains secteurs du SIVOM, notamment sur la façade Ouest, ont une qualité environnementale limitée, du fait de l'exploitation agricole du sol, alors que d'autres sont très intéressants d'un point de vue écologique. L'espace urbain doit s'insérer entre les entités naturelles et agricoles et les ruptures pouvant exister entre les milieux doivent être réduites pour tendre vers davantage de continuité.

Il faut limiter les extensions urbaines et trouver un juste milieu entre développement de l'urbanisation et préservation du cadre de vie. Les priorités en matière de développement ne doivent pas prendre le pas sur les enjeux de protection de l'armature naturelle globale du territoire.

Les choix en matière de développement urbain doivent également prendre en compte les critères favorisant le confort de la vie quotidienne et la réduction des déplacements : présence de commerces, de services, d'équipements collectifs, d'activités et avant tout possibilités de desserte ou de liaison avec des moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle.

• Conforter l'attractivité du territoire

Le territoire bénéficie d'une bonne attractivité, qui se manifeste par la croissance de sa population, le nombre de ses équipements et son offre commerciale diverse et variée. Cette attractivité est à maintenir, grâce à la préservation du dynamisme économique, du maintien et du développement des équipements présents et par la mise en valeur du cadre de vie.

• Promouvoir un urbanisme durable

Il passe par le renforcement des moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle, grâce à la présence des gares, des transports en commun (Ritmo) et des axes de déplacements doux (voies piétonnes, pistes cyclables).

Afin d'avancer vers un urbanisme durable, il faut permettre des formes urbaines adaptées aux besoins d'aujourd'hui, favorisant la bonne densité, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, dans le respect des orientations du SCoTAN. L'habitat intermédiaire apparaît bien adapté aux besoins des petites communes et doit être favorisé.

La performance énergétique des bâtiments doit être encouragée. Le recours aux énergies renouvelables, comme la géothermie, l'énergie solaire ou éolienne permettra de développer l'autonomie énergétique des logements.

En complément des extensions, le renouvellement urbain doit se poursuivre, comme ce fut le cas lors des dernières années.

B) Développer un territoire solidaire, en renforçant les mixités sociales, fonctionnelles et intergénérationnelles

- **Créer à terme un quartier multifonctionnel au niveau de la gare de Schweighouse-sur-Moder**

Avec le développement des déplacements ferroviaires et de la multi-modalité, le quartier de la gare de Schweighouse-sur-Moder apparaît comme un secteur à fort potentiel de mutation susceptible d'accueillir à plus ou moins long terme une grande mixité de fonctions urbaines : activités économiques, habitat et équipements. La mobilisation d'espaces non utilisés et la réutilisation des éventuelles friches économiques doit être privilégiée.

- **Encourager le développement du commerce de proximité dans les villages et les principaux secteurs d'extensions**

Afin de limiter l'effet « cité dortoir » dans les villages et dans les vastes zones de lotissement de Schweighouse-sur-Moder, l'implantation de commerces de proximité au sein des centres urbains et des secteurs d'extension doit être facilitée, dans le respect des objectifs de diversité des fonctions urbaines inscrits dans la loi SRU et dans le SCoTAN.

- **Soutenir la vie associative**

Les communes du SIVOM conservent une vie associative riche qui favorise le lien social et l'intégration des nouveaux habitants. A ce titre, le soutien aux associations présentes sur le territoire doit être poursuivi ainsi que le renforcement et la mutualisation des équipements.

C) Un développement urbain choisi en fonction des spécificités locales

L'objectif est de favoriser les extensions en continuité immédiate du tissu bâti et de stopper l'étalement urbain linéaire, notamment le long des routes départementales. Le respect de ces principes d'urbanisation permet de conserver la compacité des villages, de réduire la fragmentation du paysage et de l'espace agricole, d'assurer un meilleur maillage intra urbain et de limiter les surcoûts liés aux extensions de réseaux.

Pour Schweighouse-sur-Moder :

- Mettre en œuvre un projet d'urbanisation proposant une diversité des types d'habitat et le respect de l'environnement dans le secteur Est (Krautgarten et Flachslaeng), en lien avec les services de la maison de retraite.
- Compléter l'enveloppe urbaine à l'Ouest, au niveau du secteur du Haslen, par une zone d'extension s'intégrant dans les espaces boisés et respectant l'environnement naturel. Les opérations futures doivent prévoir une mixité des formes d'habitat (habitat intermédiaire, maisons individuelles denses...) et une diversité fonctionnelle.

Pour Ohlungen :

- Ré-envisager l'entrée Est de la commune, par des aménagements globaux sur la route départementale et par une relocalisation des équipements situés rue du Moulin.

- Densifier les franges urbaines à l'Est des secteurs des lotissements «cité de la forêt», mais en limitant l'impact visuel des futures constructions par la réalisation de transitions paysagères: la zone urbanisée à l'entrée Est ne pourra avoir qu'une extension très limitée et répondre à des critères d'intégration paysagère.
- Œuvrer sur le long terme pour une reconnexion des deux principales entités bâties.
- Limiter le développement de l'urbanisation à Keffendorf en favorisant le renouvellement urbain.

Pour Dauendorf :

- Finaliser l'extension au Sud-Est du village et assurer sa connexion avec le reste de l'agglomération et son intégration paysagère.
- A Neubourg, urbaniser en priorité les secteurs en seconde ligne s'appuyant sur des accès sécurisés au niveau de la RD 919.

Pour Wintershouse :

- Limiter le développement urbain à court terme afin d'absorber l'apport massif de population de ces dernières années.
- Favoriser un développement à moyen ou long terme de la partie Sud du village en créant des conditions d'accès optimales.

Pour Uhlwiller :

- Privilégier le développement de la partie Sud-Est, dans le prolongement du lotissement communal en préservant une dimension paysagère au site.
- A moyen/long terme envisager le développement soit au niveau de l'entrée Sud-Ouest, soit au Nord-Est, en face du lotissement communal (la priorité entre les 2 zones pourra être intervertie en fonction de l'évolution locale de l'activité agricole).
- Prévoir un secteur d'extension limité à Niederaltdorf.

Pour Morschwiller :

- Prévoir une extension de l'urbanisation Sud Est et Ouest pour préserver la population des risques de coulées de boues.
- Restructurer le secteur accueillant l'actuelle salle polyvalente pour en faire une zone mixte entre activités économiques et équipements publics.

Pour Huttendorf :

- Limiter le développement de l'urbanisation au Nord de la RD 419.
- Densifier l'urbanisation au niveau de l'entrée Est du village.
- Développer à court terme le secteur au Sud-Est (au lieu dit Thiergarten).
- Favoriser l'ouverture à moyen ou long terme des cœurs d'ilots en créant des conditions d'accès optimales.

D) Protéger et mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie

• Préserver les paysages remarquables du territoire

Le territoire du SIVOM possède des atouts paysagers remarquables qui constituent un cadre de vie très appréciable pour les habitants. La présence d'éléments naturels ponctuels et de boisements, ainsi que les variations topographiques sur la façade Ouest rendent certains secteurs très sensibles d'un point de vue paysager.

La préservation de ces paysages est un objectif fort pour la collectivité. Ces aspects paysagers doivent être pris en compte dans le choix des secteurs de développement de l'urbanisation et des exploitations agricoles, ainsi que lors de la réalisation d'infrastructures (routes, lignes à haute tension, ...) : les secteurs sensibles, présentant des qualités paysagères remarquables ou visibles de loin, seront à éviter.

• Conserver l'identité de chaque commune en empêchant toute conurbation et en veillant à la qualité paysagère des entrées de villages

Chaque village possède une identité propre qui doit être préservée : il s'agit de conserver des limites urbaines claires et bien marquées. A ce titre, il faut empêcher toute conurbation et maintenir des coupures vertes significatives entre les différentes localités.

Pour Schweighouse-sur-Moder, dont le territoire est encadré par des espaces boisés, l'objectif est de conserver une importante coupure verte vis-à-vis d'Haguenau en limite Est du ban, préservant ainsi de vastes espaces de prairies. L'entrée de ville par le Sud-Est devra être repensée dans le cadre de l'aménagement des futures zones d'extension.

Pour Ohlungen, la zone d'activité inscrite dans le document d'urbanisme antérieur, située en face de la menuiserie, contiguë à des zones d'habitat, est supprimée. Ces espaces conserveront une vocation naturelle et paysagère.

• Mettre en valeur le patrimoine bâti local

Le territoire du SIVOM recèle un patrimoine bâti intéressant, qui mérite d'être préservé et mis en valeur.

Le premier objectif concerne la rénovation du patrimoine bâti ancien qui doit être menée conjointement sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, le PLUi met en place des dispositions réglementaires spécifiques dans les secteurs urbains à enjeux architecturaux ou paysagers, pour ne pas déstructurer ces espaces remarquables.

Sont notamment concernés, les centres historiques des villages et de Schweighouse-sur-Moder.



Patrimoine bâti remarquable à Schweighouse-sur-Moder

E) Protéger la population des risques

• Réduire les nuisances

La circulation automobile est le principal facteur de nuisances sur le territoire du SIVOM, traversé par des routes à grande circulation (RD 419 et 919).

Pour réduire ces nuisances, la solution consistant à créer de nouvelles infrastructures coûteuses et néfastes pour l'environnement de type contournement a été écartée. L'option choisie est la réduction de la circulation motorisée grâce au développement des liaisons douces et à l'amélioration ou l'extension de la desserte en transports en commun des principales zones d'habitat actuelles et futures.

• Assurer la protection des populations contre les risques

Sur ce territoire vallonné et sillonné de plusieurs cours d'eau, le risque d'inondation et de coulée d'eaux boueuses sont les principales préoccupations. Pratiquement toutes les communes sont touchées par ces phénomènes.

Le règlement des zones susceptibles d'être inondées doit être adapté à l'aléa. Le PPRI en cours d'élaboration sera pris en compte dès son entrée en vigueur.

En parallèle, le PLUi s'inscrit dans une logique de protection des habitants contre le phénomène des coulées de boues. Des dispositions réglementaires et des réservations pour favoriser la réalisation d'aménagements permettant de lutter contre ce risque sont intégrées dans le PLU.

• Sécuriser les déplacements en agglomération

Le SIVOM est concerné par plusieurs routes à grande circulation. En plus des nuisances, ces déplacements engendrent un risque accru d'accident notamment à l'intérieur des zones urbanisées. Les dispositifs visant à assurer une mise en sécurité des traversées d'agglomération (carrefour, aménagement de voies respectueuses des modes doux, parcours en continuité pour les piétons et les cyclistes) sont aménagés notamment à Schweighouse-sur-Moder.

Partie n° 3 : Orientations thématiques

A) *L'habitat*

- **Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements**

L'analyse du parc de logements actuel de toutes les communes du SIVOM montre une forte prédominance des grands logements et des propriétaires occupants liée, notamment, à la présence massive de maisons individuelles.

Aujourd'hui, l'offre en logements de petite taille est insuffisante pour répondre à la demande des personnes de tous âges et de toutes catégories sociales :

- les jeunes, qui ont besoin de petits logements à loyers modérés,
- les personnes âgées, qui souhaitent vivre dans des appartements facilement accessibles

Ces personnes ne trouvent pas une offre suffisante sur le territoire.

Ces logements adaptés constituent souvent une alternative intéressante à la maison de retraite ; ils permettraient par ailleurs de libérer des maisons individuelles devenues trop grandes, occupées par une ou deux personnes âgées ayant des difficultés à en assurer l'entretien. La mise sur le marché de ces maisons créerait une offre pour de nouvelles familles et participerait ainsi au renouvellement de la population et à la mixité générationnelle des quartiers résidentiels.

Il faut à l'avenir permettre un véritable parcours résidentiel grâce à une offre en logements diversifiée et suffisante permettant de satisfaire aux besoins de toutes les catégories de population.

Les possibilités d'accueil à destination des personnes âgées doivent être augmentées dans tous les villages. A Schweighouse-sur-Moder, le projet Krautgarten prévoit un secteur d'habitat pour seniors en lien avec la maison de retraite.

La diversification des modes de financement des constructions renforce également les possibilités de parcours résidentiels, car elle permet aux personnes qui ont des ressources financières plus modestes de s'installer ou de rester sur le territoire, de préférence dans leur village d'origine.

D'une manière générale, la production de nouveaux logements doit être répartie sur l'ensemble du territoire pour une meilleure solidarité : toutes les communes doivent participer à cet effort de diversification de logements. Schweighouse-sur-Moder apparaît comme la commune qui accueillera la part la plus importante de ces nouveaux logements (environ la moitié). Les autres communes poursuivront un développement raisonné, mais solidaire, tenant compte de leur poids respectif dans la structure démographique du SIVOM mais aussi de leurs besoins. Cette diversification de l'offre de logements se traduira dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble qui devront prévoir une part d'habitat intermédiaire.

Les logements locatifs aidés sont actuellement peu nombreux et présents de manière déséquilibrée entre les communes. Schweighouse-sur-Moder possède la grande majorité de ces logements, alors que les autres communes n'en accueillent pas ou peu. La commune de Schweighouse-sur-Moder doit répondre aux objectifs de la loi SRU : 20% de son parc doit être constitué de logements aidés (le taux est de 11,8 % aujourd'hui).

De la même manière, dans l'objectif d'augmenter les solidarités sur le territoire, les collectivités doivent créer des logements à destination des personnes les plus défavorisées (mal logées ou ayant des difficultés particulières) et des logements pour les personnes handicapées (la plupart des logements ne sont pas adaptés), conformément aux objectifs de la loi SRU et du SCoTAN.

- **Permettre la production de logements à coûts maîtrisés par la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière communale.**

La maîtrise des coûts de production du logement passe souvent par la maîtrise du foncier ou du moins par une stratégie urbaine et foncière adaptée. Alors que quelques communes du SIVOM (Ohlungen, Uhlwiller...) mènent depuis longtemps des politiques d'acquisition foncière et réalisent des lotissements communaux, d'autres se retrouvent dépendantes des promoteurs immobiliers et n'ont aucune influence sur les prix, ni sur les types de logements produits.

La maîtrise des coûts de production des logements est un véritable enjeu et un levier d'action important. Elle passe par une politique de maîtrise foncière à mener sur le long terme grâce notamment au droit de préemption urbain.

B) Les transports et les déplacements

- **Développer les déplacements alternatifs à l'automobile**

Le trafic routier sature et crée des nuisances importantes. Il n'est pas envisagé de projeter des contournements coûteux et préjudiciables pour l'environnement. De toute façon, ces ouvrages ne feraient que déplacer le problème et ils favorisent l'usage de la voiture particulière. Pour répondre aux besoins de mobilité tout en réduisant les nuisances, les moyens de déplacements alternatifs doivent être favorisés.

- **Replacer les circulations douces au cœur des déplacements courts**

Les liaisons douces doivent devenir une alternative à l'automobile sur le territoire du SIVOM. Le PLU permet de compléter le maillage existant pour favoriser la circulation douce dans les villages. Le développement des modes doux vise aussi à une meilleure connectivité vers les transports en commun (gare notamment) et favorise le développement du « tourisme vert ».

A Schweighouse-sur-Moder, on a pu constater que près des 2/3 des déplacements sont inférieurs à 3 km. Aussi il convient d'inciter les habitants à limiter l'utilisation de la voiture pour ce type de déplacement.



Cheminement doux à Huttendorf

Le réaménagement du centre bourg va dans ce sens et doit donc s'accompagner d'une politique d'intégration des modes de déplacement doux : l'objectif est d'améliorer les relations entre le centre urbain et les quartiers périphériques éclatés dans l'espace (zones résidentielles, secteur du Krautgarten, zone commerciale...) et au-delà, les secteurs d'urbanisation future.

- **Valoriser les transports en commun sur le territoire**

La présence de plusieurs moyens de transport collectif sur ou à proximité du territoire du SIVOM est une opportunité pour faire évoluer les modes de déplacement alternatifs à l'automobile.

Bien qu'existante sur le territoire, la desserte par le réseau de bus s'avère globalement inadaptée aux besoins des habitants du territoire et le train reste un mode de déplacement peu utilisé. La desserte et le cadencement laissent à désirer, de même que la connexion avec les services, commerces, activités, pôles d'emplois....

Pour Schweighouse-sur-Moder, bien desservie par le réseau RITMO, il s'agit de poursuivre l'adaptation du réseau existant aux besoins des usagers (correspondances, cadencement selon les heures, temps de trajet...). Il faut aussi finaliser le maillage des liaisons douces permettant de rejoindre rapidement et en toute sécurité la gare. Les espaces dédiés aux transferts modaux doivent être développés (ainsi que les parkings de covoiturage), de même que des aménagements pour les personnes à mobilité réduite. Enfin, la ré-urbanisation du secteur de la gare, l'augmentation du cadencement des trains et la réduction des temps de transport permettront le développement de la fréquentation de la gare.

Pour les communes proches de l'agglomération, telles qu'Ohlungen ou Wintershouse, qui représentent désormais des bassins de population non négligeables, l'extension du réseau RITMO pourra être envisagée à condition de ne pas augmenter trop substantiellement les temps de trajet en évitant la multiplication d'arrêts au profit d'emplacements judicieux. Le transport à la demande pourrait constituer une alternative intéressante.

Pour les autres villages, le développement du transport à la demande devra être privilégié car l'usage du bus régulier reste trop marginal.

- **Repenser l'offre du stationnement**

A Schweighouse-sur-Moder, la politique de stationnement doit favoriser la mutualisation des aires ainsi qu'une gestion qualitative laissant plus de place au piéton, bénéficiant ainsi au final à la qualité de vie et au commerce.

Dans les villages, le stationnement sur les voies et emprises publiques congestionne le trafic et relègue le piéton au second plan.

Le règlement du PLUi mêle aspects quantitatifs mais également qualitatifs (accessibilité des places, mutualisation des aires, limitation de l'impact paysager...) afin d'éviter une sous-utilisation des aires.

La question du stationnement englobe également une réflexion sur le covoiturage. La création d'aires de ce type, à proximité de lieux stratégiques, est préconisée, pour favoriser ce moyen de déplacement plus respectueux de l'environnement.

C) Le développement des communications numériques

- **Développer l'internet haut et très haut débit sur le territoire**

Un bon accès aux technologies numériques est désormais un élément impératif pour assurer une bonne attractivité du territoire que ce soit pour les habitants ou pour l'activité économique. Comme cela a été assez largement plébiscité par les entreprises locales, la Communauté de Communes a pris la compétence pour le développement du haut et du très haut débit.

L'objectif est d'éviter d'entraver inutilement leur développement, en particulier par des règles trop restrictives.

D) L'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

- **Maintenir la diversité commerciale mais pas au détriment de l'outil de production**

L'agglomération d'Haguenau-Schweighouse représente un puissant pôle d'attractivité commerciale à l'échelle de l'Alsace du Nord. De ce fait, le territoire du SIVOM bénéficie d'une offre commerciale très complète qui constitue un atout pour attirer de nouveaux habitants et limiter les déplacements liés aux achats.

L'attractivité du pôle Haguenau-Schweighouse doit être soutenue en synergie avec les zones d'activités d'Haguenau mais pas au détriment des activités de production qui ont fait la force du territoire. L'objectif est donc de limiter l'implantation de nouveaux commerces dans la zone d'activité de Schweighouse déjà largement urbanisée et de réserver en priorité les sites ou secteurs en mutation aux entreprises produisant des emplois et de la valeur ajoutée. Une priorité sera donnée aux activités industrielles qui faisaient la spécificité du territoire.

- **Pérenniser le dynamisme de la zone d'activités de Schweighouse-sur-Moder et son attractivité pour le territoire**

En matière économique, la commune de Schweighouse-sur-Moder joue un rôle de moteur pour le territoire et de pôle important à l'échelle de l'Alsace du Nord. Cette position est liée à la présence de la zone d'activités, qui accueille des entreprises régionales, nationales et internationales et dont les retombées, en matière d'emplois notamment, profitent à l'ensemble des communes.

Cette zone connaît, depuis plusieurs années, un processus de désindustrialisation : on assiste à une mutation progressive vers le tout commerce. Les élus souhaitent enrayer cette évolution qui a notamment comme inconvénient de créer un surplus de trafic automobile et de stationnement dans la zone : or l'organisation de celle-ci, les équipements en place ne sont pas adaptés à une destination exclusivement commerciale.

D'autre part, les possibilités d'extension de la zone sont aujourd'hui inexistantes : présence de secteurs naturels de qualité en périphérie, rareté du foncier disponible. L'avenir de cette zone d'activité passe par une gestion économe de l'espace, une utilisation pertinente des friches, une maîtrise des implantations, une amélioration des espaces publics... en concertation avec la Communauté de Communes de la Région de Haguenau.

Pour garder son attractivité, la zone d'activité doit améliorer son image et offrir un cadre de vie agréable pour les 2600 personnes qui y travaillent tous les jours et pour les nombreux clients. La circulation automobile ne doit plus progresser, les espaces et stationnements réservés aux cyclistes doivent se développer, la place du piéton doit être mieux traitée. Les plantations doivent être renforcées pour améliorer la qualité paysagère.

- **Renforcer les attraits commerciaux du centre de Schweighouse-sur-Moder**

Le centre ancien de Schweighouse-sur-Moder possède actuellement un tissu de petits commerces relativement développé, mais dont l'attractivité est limitée par l'omniprésence de l'automobile. Il faut redonner vie au centre-ville par des aménagements qui permettront aux habitants de se réapproprier l'espace et qui faciliteront la fréquentation des commerces.

- **Permettre l'installation des activités économiques non-nuisantes au sein des zones urbaines pour favoriser la diversité des fonctions**

Les activités économiques sont importantes et font vivre les communes grâce au dynamisme qu'elles engendrent. Cependant, en cas de proximité avec le voisinage d'habitations, les nuisances causées par ces

activités peuvent être problématiques et générer des conflits. Il s'agit de permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans l'ensemble des zones urbaines pour éviter que la vocation résidentielle ne devienne petit à petit prédominante.

- **Offrir des sites adaptés pour permettre le développement des entreprises artisanales locales**

La concertation avec les entreprises locales, réalisée lors du diagnostic, a mis en évidence un besoin en matière de terrain d'implantation pour les artisans locaux. La zone d'activités de Schweighouse-sur-Moder étant plutôt destinée à de grandes entreprises, les sites disponibles pour l'accueil d'activités de moyenne et petite taille y sont peu nombreux et souvent mal adaptés. Il s'agit donc de prévoir des possibilités d'implantation pour des artisans locaux.

En complément des possibilités de construction pour les artisans au sein du tissu bâti des villages, un secteur spécifique sera créé à cet effet, dans la zone d'activité de Schweighouse-sur-Moder,

- **Soutenir l'activité agricole en préservant les terres les plus fertiles, en permettant l'évolution des exploitations présentes et l'implantation de nouveaux exploitants (notamment les jeunes)**

L'agriculture est un enjeu important à l'échelle du SIVOM : elle a un effet considérable sur l'occupation du sol et est un facteur de dynamisme économique par la présence de nombreuses exploitations. L'activité agricole doit être confortée par la préservation des terres les plus fertiles et par la définition de zones dédiées à l'implantation de nouveaux exploitants.

Lors des choix de localisation des zones d'extension urbaine, il faut estimer l'impact de l'urbanisation sur les exploitations agricoles afin de ne pas mettre en péril leur viabilité économique.

- **Promouvoir le territoire à travers le tourisme vert**

Le territoire du SIVOM possède des atouts en matière de tourisme: monuments historiques, patrimoine bâti des vieux villages, gastronomie, éléments naturels remarquables comme la forêt de Schweighouse... Malgré cela, le territoire souffre d'une faible image en matière de tourisme et d'une absence de structuration de l'offre. Le tourisme étant un enjeu économique non négligeable pour les territoires ruraux, l'objectif est de poursuivre l'émergence du tourisme local en s'appuyant notamment sur des projets axés sur le développement durable. Le tourisme vert est donc privilégié, il se traduira par la réalisation d'itinéraires de promenade, de pistes cyclables... dans le but de créer un véritable maillage entre les villages et les principaux éléments et sites susceptibles de générer une attractivité touristique.



Abbaye cistercienne de Neubourg

Cet essor touristique doit s'accompagner d'une augmentation des capacités d'hébergement, en encourageant la création de gîtes et de relais.

Les efforts en la matière s'inscriront dans le cadre d'une politique de développement du tourisme menée à l'échelle de la Communauté de Communes de la Région de Haguenau et au-delà, de toute l'Alsace du Nord.

- **Des équipements à conforter dans le bourg centre et à mutualiser dans les villages**

Compte-tenu de sa taille, Schweighouse-sur-Moder constitue un véritable pôle, complémentaire avec Haguenau en matière d'équipements et de services pour l'ensemble du territoire. La commune centralise des équipements de haut-niveau et d'un rayonnement intercommunal. La volonté affichée est de conforter ce rôle centralisateur pour le territoire.

Pour cela, Schweighouse-sur-Moder doit s'appuyer sur son réseau de services et d'équipements. L'îlot du groupe scolaire du Moulin constitue un lieu stratégique pour le regroupement des équipements (équipements scolaires ou de petite enfance).

Dans les villages, le maintien des services publics est un enjeu majeur pour conserver de l'attractivité. La politique d'urbanisation est directement liée à la nécessité de préserver ces services.

Partie 4 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de maîtrise de l'étalement urbain

- **Maitriser l'urbanisation en limitant les secteurs d'extensions**

L'ancien document d'urbanisme prévoyait des superficies importantes pour l'extension de l'urbanisation dans l'ensemble des communes.

Il s'agit aujourd'hui de réduire la superficie des zones d'extension, de mieux maîtriser le développement de chaque village (choix de secteurs stratégiques et de superficies plus adéquates) et de mener une politique d'urbanisation plus cohérente, plus respectueuse de l'environnement et des paysages, plus économe en terme de consommation foncière.

Les secteurs d'extensions doivent être limités en nombre et en surface et leur localisation, à proximité du centre des communes, est à favoriser. Schweighouse-sur-Moder définit des zones d'extension bien reliées aux espaces urbanisés pour éviter toute conurbation avec Haguenau ou Ohlungen en conservant des coupures vertes significatives.

Afin d'éviter un déséquilibre structurel entre les communes du SIVOM par des apports massifs de population, ces zones d'extension sont dimensionnées en fonction des vocations assignées par le SCoTAN et leur urbanisation est échelonnée dans le temps : elles seront ouvertes en fonction des besoins locaux.

Les zones d'activités prévues dans le POS en limite Est d'Ohlungen et à Wintershouse ne sont pas maintenues dans le cadre du PLUi.

Les réseaux de transport et de distribution d'électricité doivent emprunter ou longer les infrastructures existantes pour ne pas créer de nouvelles saignées dans la forêt et réduire la consommation d'espace naturel.

Au final, l'objectif global est de produire près de 1000 logements sur l'ensemble du SIVOM d'ici 2030.

60% de ces logements sont réalisés en extension, sur une surface limitée à 30 hectares mobilisables d'ici 2030, pour assurer une bonne maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi qu'une densité optimale des constructions, compatible avec les orientations du SCoTAN.

Les surfaces d'extension supplémentaires inscrites en réserve foncière dans les orientations d'aménagement et de programmation ne pourront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'après 2030.

- **Développer des formes urbaines plus compactes**

L'habitat pavillonnaire qui a prévalu jusqu'ici a un impact fort sur la consommation d'espace. L'objectif est de diversifier les formes urbaines, en favorisant des formes d'habitat plus compactes. L'habitat intermédiaire doit être facilité et encouragé pour permettre de créer une bonne densité, celle qui permet un équilibre entre la réponse aux besoins en logements et la préservation d'un cadre de vie agréable.

Les logements collectifs sont également une réponse pour éviter une trop forte consommation foncière. Cependant, étant donné leur gabarit généralement plus important, ils conviennent de veiller à leur bonne insertion dans l'environnement.

- **Favoriser le renouvellement urbain**

Les sept communes du SIVOM ont été vertueuses au cours de ces dix dernières années en matière de consommation de foncier : deux tiers des nouvelles constructions se sont réalisées à l'intérieur des tissus déjà bâtis, contre un tiers seulement dans des secteurs d'extension.

Il semble difficile de maintenir ces proportions à l'avenir, les surfaces encore libres ayant fortement diminué. Le développement du territoire devra néanmoins s'appuyer sur le renouvellement urbain, pour lutter efficacement contre la consommation de foncier, en se fixant un objectif de production de près de 40% de logements à l'intérieur des espaces bâtis. Certains secteurs sont actuellement libres et localisés en plein cœur des espaces bâtis ou à proximité immédiate : ils représentent des potentiels mobilisables intéressants, permettant de limiter la consommation de foncier. L'objectif est de réfléchir à la vocation de ces secteurs, soit en prévoyant des accès pour une urbanisation future, soit en les maintenant en espaces naturels, en « poumons verts » pour garantir un cadre de vie agréable, comme les îlots verts des quartiers pavillonnaires de Schweighouse-sur-Moder préservés jusqu'ici.

Plusieurs projets de rénovation, réhabilitation ou encore transformation de bâtiments existants ont été réalisés sur le territoire. Ces opérations, qui permettent de redonner une deuxième vie au bâti et d'accueillir de nouvelles populations sans consommation de foncier naturel ou agricole, doivent être encouragées. Elles doivent néanmoins se réaliser dans le respect de leur environnement et s'y intégrer de manière harmonieuse.