Direction de la Prospective et
du Développement
Economique

COMMUNE D'EICHHOFFEN

Communauté de Communes du Pays de Barr

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

EN PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION

ET ARRET DU PROJET

-

Délibération du Conseil de Communauté du 4 juillet 2017

TOPOS - Atelier d'Urbanisme
4 rue des Artisans - ZA du Stade - 67210 BERNARDSWILLER
Téléphone : 03.88.95.58.50 E-mail : agence.alsace@toposweb.com

DEPARTEMENT DU BAS -RHIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 4 juillet 2017

Nombre de membres du Conseil de Communauté élus : 40	*L'an deux mille dix-sept* *Le 4 juillet à 18 heures* *Le Conseil de Communauté de la Communauté de Communes du Pays de Barr étant assemblé en **session ordinaire,** au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du 28 juin 2017 conformément aux articles L 2121-12 et L 2541-2 du CGCT, sous la Présidence de Monsieur Gilbert SCHOLLY, Président*
	***Etaient présents** : Mme Suzanne LOTZ, MM. Claude KOST, Claude HAULLER, Alfred HILGER, Vincent KIEFFER, Gilbert LEININGER, Vice-Présidents*
Nombre de membres qui se trouvent en fonction : 40	*M. Fabien BONNET, Mmes Caroline WACH, Claire HEINTZ, Marièle COLAS, Valérie FRIEDERICH, MM. Daniel WOLFF, Thierry JAMBU, Hugues PETIT, Jean-Marie SOHLER, Jacques CORNEC, Mme Christiane SCHEPPLER, MM. Jean-Marie GLEITZ, Pascal OSER, Mme Evelyne LAVIGNE, M. Jean-Claude MANDRY, Mmes Pascale STIRMEL, Sabine SCHMITT, Suzanne KAYSER-GRAFF, MM. Jean-Daniel HUCHELMANN, Jean-Georges KARL, Michel GEWINNER, Albert FARNER, Denis RUXER, Jean-Marie KOENIG, Germain LUTZ, Mme Denise LUTZ-ROHMER, M. Denis HEITZ, Conseillers communautaires*
	***Absents étant excusés** :*
Nombre de membres qui ont assisté à la séance : 34	*Mmes Nicole GUNTHER, Christine FASSEL-DOCK et Céline MASTRONARDI, MM. Thierry FRANTZ, Yves EHRHART et Vincent KOBLOTH, Conseillers communautaires*
Nombre de membres présents ou représentés : 39	***Absent non excusé** :* -
	***Procurations** :* *Mme Nicole GUNTHER en faveur de M. Gilbert SCHOLLY* *Mme Christine FASSEL-DOCK en faveur de M. Jean-Georges KARL* *M. Thierry FRANTZ en faveur de Mme Caroline WACH* *M. Yves EHRHART en faveur de Mme Suzanne LOTZ* *M. Vincent KOBLOTH en faveur de M. Fabien BONNET*
Secrétaire de séance	*Mme Caroline WACH*
Assistaient en outre à la séance	*M. Richard SATTLER, Directeur Général des Services,* *M. François SERBONT, Directeur Général Adjoint,* *M. Christophe PEIFER, Directeur Général Adjoint,* *M. Jonathan GRADOZ, Responsable RH et Finances*

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

N°023/ 03 /2017 **REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS D'EICHHOFFEN EN PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET**

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE
par 38 voix pour et une abstention (Mme Evelyne LAVIGNE),

VU la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU la loi N°83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

VU la loi d'orientation N° 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République ;

VU la loi N°99-586 du 12 juillet 1999 modifiée relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, modifiée en dernier lieu par la loi N°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

VU la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée notamment par la loi « Urbanisme et Habitat » N°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

VU la loi N°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

VU la loi N°2010-708 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et en particulier son article 136 ;

VU la loi N° n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 entrée en vigueur le 1er janvier 2016 et relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L103-6, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, L153-8 et suivants, L153-14 et suivants, L153-16 et suivants, R123-1 et suivants, R151-1 et suivants et R153-1 et suivants, R153-3 et suivants ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2541-12, L5211-1 et L5211-57 ;

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

VU l'Arrêté Préfectoral du 7 août 2013 portant actualisation des compétences de la Communauté de Communes Barr Bernstein créé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2012 et définition de l'intérêt communautaire ;

VU sa délibération N°081/07/2014 du 18 novembre 2014 portant transfert de la compétence a la Communauté de Communes Barr Bernstein en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale en perspective de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 23 mars 2015 portant extension des compétences, définition de l'intérêt communautaire et modifications des statuts de la Communauté de Communes Barr Bernstein ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 30 décembre 2016 portant changement de dénomination, mise en conformité partielle et refonte statutaire de la Communauté de Communes du Pays de Barr ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 28 mars 2017 portant mise en conformité des statuts de la Communauté de Communes du Pays de Barr ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Eichhoffen en date du 29 octobre 2008 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;

VU le débat au sein du Conseil Municipal d'Eichhoffen du 2 octobre 2014 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU sa délibération N°044/04/2015 du 22 septembre 2015 portant transfert de la compétence PLU-I et décision de poursuite par la Communauté de Communes Barr Bernstein des procédures engagées antérieurement à la prise de compétence par les communes d'Andlau, Barr et Eichhoffen ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Eichhoffen en date du 14 septembre 2016 donnant son accord pour l'achèvement de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, dans son périmètre initial, par la Communauté de Communes du Pays de Barr ;

VU l'avis favorable du Conseil Municipal d'Eichhoffen en date du 28 juin 2017 sur les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme avant arrêt, en application de l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

CONSIDERANT que la procédure de révision du POS en PLU d'Eichhoffen est arrivée à son terme, que le projet est prêt à être arrêté et qu'il convient de tirer le bilan de la concertation ;

CONSIDERANT que la concertation s'est tenue de manière continue et satisfaisante tout au long de la procédure ;

CONSIDERANT que les modalités initialement prévues par le Conseil Municipal dans sa délibération en date du 29 octobre 2008 susvisée ont été respectées ;

CONSIDERANT le bilan détaillé de la concertation ci-annexé ;

CONSIDERANT enfin qu'en application de l'article L5211-57 du CGCT, le Conseil Municipal de la commune d'Eichhoffen a émis le 28 juin 2017 un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme avant arrêt selon les conditions et modalités exposées ;

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

SUR PROPOSITION de la Commission de l'Aménagement, des Equipements et du Développement Durable en sa séance du 15 juin 2017 ;

SUR les exposés préalables résultant du Rapport de Présentation ;

et

Après en avoir délibéré,

1° PREND ACTE

de l'avis favorable exprimé par la commune d'Eichhoffen sur le projet de Plan Local d'Urbanisme avant arrêt en application de l'article L5211-57 du CGCT ;

2° CONVIENT

de tirer globalement un bilan favorable de la concertation présentée ;

3° ARRETE

le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eichhoffen tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

4° PRECISE

que le projet de Plan Local d'Urbanisme ainsi arrêté sera soumis :

1) pour avis aux personnes mentionnées aux articles L153-16, L153-17 et R153-6 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux organismes qui ont demandé à être consultés,

2) puis à enquête publique en application de l'article L153-19 du même code ;

5° AUTORISE

Monsieur le Président ou son représentant délégué à effectuer toute démarche s'y rapportant ;

6° SOULIGNE ENFIN

que conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr, ainsi qu'à la Mairie d'Eichhoffen pendant un mois.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

Pour extrait conforme
Barr, le 10 juillet 2017

Le Président
Gilbert SCHOLLY

Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision conformément à l'article L 2131-1 et L 2131-2-1 du CGCT compte tenu de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat effectués en date du 10 juillet 2017 et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de cette date.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION N°023/03/2017 du 4 juillet 2017

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eichhoffen

BILAN DE LA CONCERTATION

La révision du POS d'Eichhoffen avec transformation en PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 29 octobre 2008. Cette délibération précise les modalités de concertation du projet de PLU :

- Affichage des différentes étapes du PLU sur les panneaux du village,
- Articles dans la presse ou dans les bulletins municipaux,
- Mise à disposition des pièces du dossier en mairie,
- La tenue d'un registre de concertation mis à la disposition du public en mairie,
- L'organisation de réunions publiques sur le diagnostic et le PADD, puis sur le règlement écrit et graphique,
- Mise en ligne du diagnostic et du PADD sur le site internet de la comcom.

1. Les articles, affichages et publications

La délibération prescrivant le PLU a été affichée en mairie et sur les différents panneaux d'affichage. Elle reste consultable en mairie.

La publication de la prescription a été effectuée dans un journal local conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme.

Les documents du PLU validés par la commune sont restés consultables en mairie et au siège de la communauté de communes tout au long de la procédure, au fur et à mesure de l'avancement du dossier.

Une page d'information sur le PLU a été réalisée dans le cadre d'un bulletin municipal.

2. Les réunions

Le travail d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu entre l'été 2009 et mai 2017 et s'est notamment traduit par différentes réunions :

- Une vingtaine de réunions de travail (terrain, procédure, diagnostic, PADD, règlement, zonage, OAP).
- 1 réunion avec les Personnes Publiques Associées qui s'est déroulée le 23 février 2016 au siège de la communauté de communes du Pays Barr.
- 2 réunions publiques qui se sont déroulées le 17 octobre 2016 et le 5 décembre 2016 à la salle polyvalente d'Eichhoffen. Elles ont été annoncées par affichage en mairie, sur le site internet de la communauté de communes du Pays Barr Bernstein et par distribution d'avis d'information dans les boites aux lettres d'Eichhoffen. Elles ont été suivies par moins d'une quarantaine de personnes.
- Le débat sur le PADD a eu lieu le 2 octobre 2014 au sein du conseil municipal, soit plus de 2 mois avant l'arrêt du PLU conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

3. Les courriers et le registre de concertation

Le registre de concertation est disponible en mairie depuis la date de prescription du PLU. Il ne comporte une dizaine de courriers. La commune y a apporté la réponse ci-dessous :

Demande	Réponse
Maurer : extension de la zone Aa (puis demande d'inclusion complète de 2 parcelles en zone Aa) et suppression de la zone Ub sur la parcelle 196	La commune est favorable à l'extension de l'exploitation agricole puisqu'il s'agit d'un site existant. Les parcelles 138 et 139 seront intégrées sur une surface d'environ 6 ares. En revanche les inclure en intégralité est inenvisageable car cela créerait un front bâti en entrée de village et de l'étalement urbain. La suppression de la partie en zone Ub de la parcelle 196 est logique et s'inscrit dans une volonté de préserver les espaces plantés de vignes.
Lavigne : maintien en zone Aa de la parcelle 96	Ce terrain est situé en zone AOC inconstructible du SCoT. Dans ces espaces le SCoT autorise l'extension des exploitations existantes. A ce titre, il sera maintenu en zone agricole constructible pour les exploitations, sous réserve de l'avis définitif du SCoT sur ce point.
Kohblotz : classement de terrains en zone Aa	Une partie de ce terrain est potentiellement concerné par des coulées d'eau boueuse, par ailleurs il y a une forte suspicion de zone humide (présence de roseaux, l'étang…), qui est confirmée par la cartographie des zones à dominante humide de la DREAL. En l'absence d'étude spécifique sur le caractère humide des terrains, ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation en l'état.
Klein : Demande de reclassement en zone Ub des terrains occupés par Ets Klein	La commune est favorable à la requalification de ces terrains en zone Ub pour y construire des habitations compte-tenu notamment la proximité de la gare. En revanche, l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après dépollution du site. Cette obligation sera inscrite dans les pièces règlementaires du PLU.
Weber : Demande de reclassement en zone Ub des terrains actuellement classés en Ux	La commune est favorable à la requalification progressive de l'ensemble de la zone Ux en zone Ub pour y construire des habitations compte-tenu notamment la proximité de la gare. En revanche, l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à plus long terme puisque la partie Nord de la zone Ux qui va être reclassée en priorité en zone Ub compte-tenu de l'avancement des travaux de dépollution, devrait combler les besoins en logements de la commune jusqu'en 2030. Ce n'est qu'à ce terme qu'un reclassement en Ub sera réétudié.
Seiler : possibilité de créer des gîtes sur la parcelle 233 actuellement en Ux	Ce terrain sera reclassé dans le cadre du PLU en zone Ub. A l'intérieur de la zone Ub, la création de gîtes est autorisée de fait.
Kron : intégration de terrains 64, 264 et 266 en zone constructible	Ces terrains sont en continuité des espaces bâtis et seront reclassés en zone Ub.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Schlosser et Geiger : Intégration en zone constructible de parcelles situées à proximité du cimetière.	Ces terrains étaient anciennement intégrés à la zone INAa du POS. La localisation de ce secteur en surplomb de l'église, actuellement occupé par des vignes le rend sensible du point de vue paysager. A cela s'ajoute la forte pente du coteau et la sensibilité du site à l'érosion des sols (éléments issus de l'étude sur les coulées de boue). Même si on ne se situe pas sur un axe majeur de coulée de boue, le bassin versant en amont du terrain faisant l'objet de la demande l'expose potentiellement à des ruissèlements. Enfin, la rue des Acacias est particulièrement étroite et le terrain est situé au bout d'une impasse sans place de retournement, c'est pourquoi dès l'origine de l'élaboration du PLU, aucun nouveau terrain n'a été reclassé en zone constructible dans ce secteur.
Tanneries Haas : demande de maintenir la zone Ux telle qu'elle figure dans le POS	Compte-tenu du caractère artificialisé des terrains et des enjeux économiques que représente cette entreprise, les limites de la zone Ux seront reprises.

4. Bilan de la concertation

Les réunions publiques ont été annoncées plusieurs jours avant et a été organisée en début de soirée afin d'être accessible au plus grand nombre, en dehors des heures habituelles de travail. Chacune d'elle a réuni une vingtaine de personnes. Elles ont permis d'informer les habitants sur la procédure, le contenu du PLU, les grandes orientations du projet communal ainsi que les grands principes retenus pour le règlement et le zonage. Chaque réunion s'est déroulée en deux temps : un temps consacré à la présentation du projet et un temps d'échanges avec le public. Plusieurs questions ont été posées, notamment sur les projets d'extensions de la commune, le devenir de la zone artisanale, les orientations du SCoT en matière de densité et de mixité…

La population a également été informée de l'avancement du projet via la publication d'articles dans le bulletin municipal.

Un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu en conseil municipal. Suite à ce débat, des orientations ont été complétés notamment en matière d'activité viticole.

Suite à la réunion avec les Personnes Publiques Associées, des compléments ont été apportés au dossier notamment sur la requalification de la zone d'activité et sur les aspects traitant de l'environnement dans le PLU.

Les remarques inscrites au registre de concertation ont fait l'objet de réponses argumentées de la part de la commune. Elles sont détaillées ci-avant.

5. ANNEXES

1. Copie de la page internet à la communauté de commune consacrée au Plan Local d'Urbanisme,
2. Copie du document affiché sur les panneaux d'information et de la page intégrée au bulletin municipal consacrée au PLU (il s'agit du même document),
3. Copie des présentations des 2 réunions publiques.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Coordonnées & Horaires :

Mairie d'Eichhoffen
2 Place de la Mairie 67140 Eichhoffen

03.88.08.92.41
mairie@eichhoffen.fr

Ouvert lundi de 13h30 à 20h
Jeudi de 8h30 à 12h

Écrire au Maire

cliquez ici

Rechercher sur le site

mot(s)-clé...

Rechercher

PLU Eichhoffen - Diagnostique et PADD

Communauté de Communes Barr Bernstein

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU - Présentation

Rapport de présentation, partie 1

Projet d'Aménagement et Dedéveloppement Durables

Archive :
Réunion publique du lundi 5 décembre 2016 : Présentation du projet de zonage et de règlement + prochaines étapes du PLU

Revenir à la liste des brèves

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

PLU d'EICHHOFFEN
Présentation générale

Le PLU

Le PLU est un document d'urbanisme qui, en plus de définir de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain, exprime une volonté de développement cohérent avec un objectif de valorisation et de transmission aux générations futures.

Il doit répondre à la question suivante :

« QUEL VILLAGE VOULONS-NOUS HABITER ET LAISSER A NOS ENFANTS ? »

Le PLU :

- Est un document d'urbanisme opposable aux tiers (sauf le PADD).
- Envisage l'avenir de la commune.
- Prévoit les mesures de développement de la commune.
- Se place dans une vision à long terme.
- Répond aux besoins de la commune.
- Définit des zones à différentes vocations (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles).
- Se réalise en concertation avec les habitants.

Il comprend :

- Un diagnostic et un état initial de la commune, ainsi que la justification retenus et l'analyse des incidences du plan sur l'environnement.
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui fixe les orientations retenues par la commune dans différentes thématiques
- Des orientations d'aménagement et de programmation, qui fixe les modalités d'aménagement de certains secteurs selon un rapport de compatibilité.
- Un règlement graphique (zonage), qui identifie les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.
- Un règlement écrit, qui définit l'ensemble des règles applicables à chaque zones, aux futures autorisations d'urbanisme.
- Les annexes (plans des réseaux d'eau et d'assainissement…).

Que dit la loi ? *(art. L.101-2 du code de l'urbanisme)*

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

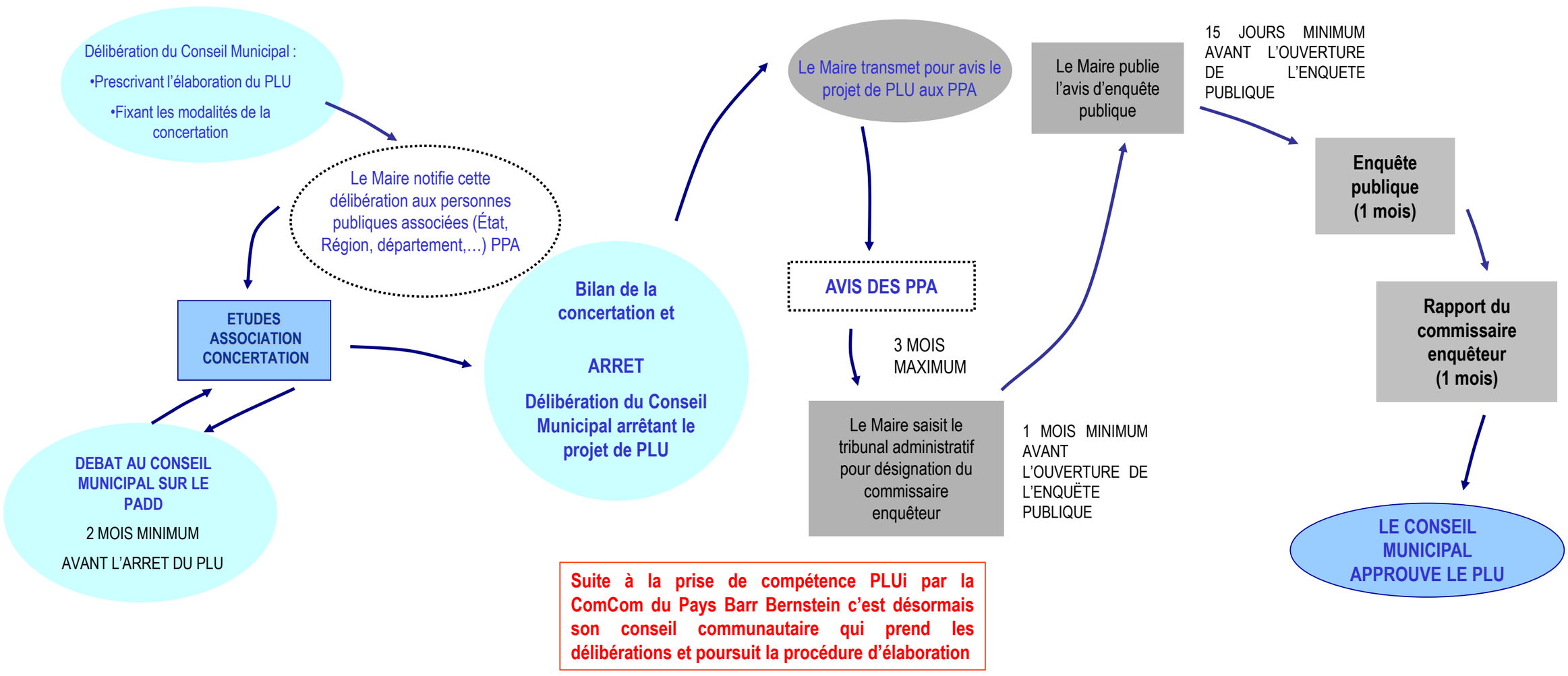
4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU



Suite à la prise de compétence PLUi par la ComCom du Pays Barr Bernstein c'est désormais son conseil communautaire qui prend les délibérations et poursuit la procédure d'élaboration

LA CONCERTATION

Elle se déroule tout au long de la procédure

Une partie des modalités de concertation sont au choix de la commune et sont précisées dans la prescription du PLU. Elle se traduit par :

- Affichage des différentes étapes du PLU sur les panneaux du village,
- Articles dans la presse ou dans les bulletins municipaux,
- Mise à disposition des pièces du dossier en mairie,
- La tenue d'un registre de concertation mis à la disposition du public en mairie,
- L'organisation de réunions publiques sur le diagnostic et le PADD, puis sur le règlement écrit et graphique,
- Mise en ligne du diagnostic et du PADD sur le site internet de la comcom.

Le conseil communautaire du Pays Barr Bernstein clôturera la concertation conjointement à l'arrêt du PLU.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Eichhoffen

TOPOS

URBANISME

ALSACE

Réunion Publique
17 octobre 2016

une société

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Qu’est-ce que le PLU ?

- Le PLU = Plan Local d’Urbanisme :

Est un document d’urbanisme opposable aux tiers, qui remplace le POS qui deviendra caduc le 27 mars 2017 (prolongé jusqu’au 31 décembre 2019 par le lancement du PLUi)

Envisage l’avenir de la commune : Objectifs, besoins et développement à long terme

Définit des zones à différentes vocations (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles)

Se réalise en concertation avec les habitants mais dans le respect de l’intérêt général

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Que dit la loi ?

Le contenu du PLU est fixé par les articles L. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, une utilisation économe des espaces naturels et agricoles

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour les besoins présents et futurs.

La diminution des obligations de déplacements motorisés individuels;

La sécurité et la salubrité publiques ;

La protection des milieux naturels et des paysages, des ressources naturelles, de la biodiversité, des continuités écologiques…

Le PLU doit être compatibles avec les documents supérieurs (Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique…).

Des personnes publiques sont associées (PPA) à son élaboration pour s'assurer de la bonne prise en compte par le projet des règles, des lois et des enjeux liés à leurs domaines de compétence.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Pièces du PLU

Le rapport de présentation

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le zonage

Le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les annexes

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Procédure

Phase technique

Délibération du conseil municipal (prescription)

Réalisation des études:

- Diagnostic et projet d'aménagement et de développement durables
- Projet réglementaire (zonage et règlement)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Annexes

Débat sur le PADD

Délibération du conseil municipal (arrêt)

Phase administrative

Consultation des personnes publiques associées

Enquête publique

Délibération du conseil municipal (approbation)

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Une question fondamentale

-« Quel village voulons-nous habiter et laisser à nos enfants? »

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

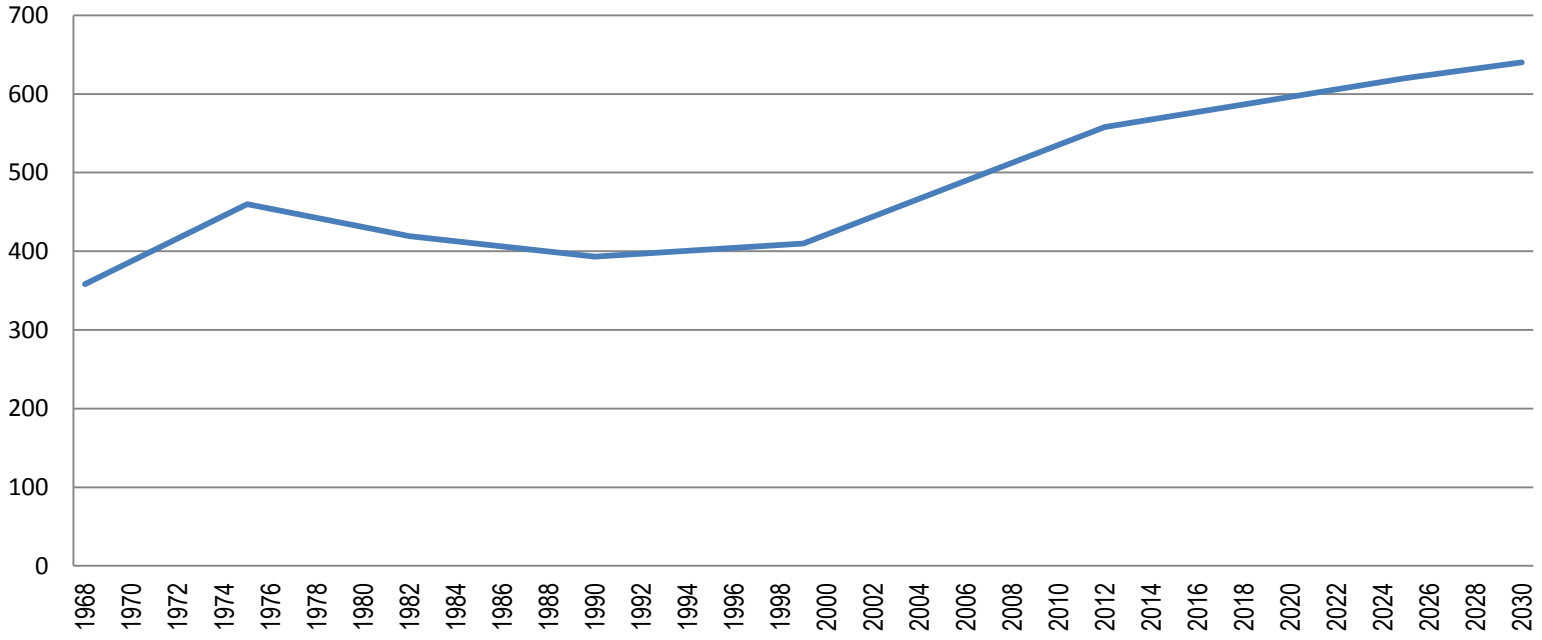
Présentation des enjeux du diagnostic et de leur traduction dans le PADD

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Contexte

Le projet d'Eichhoffen (Projet d'Aménagement et de Développement Durables = PADD) **exprime les grandes orientations de développement pour les années à venir et est fondé sur** :

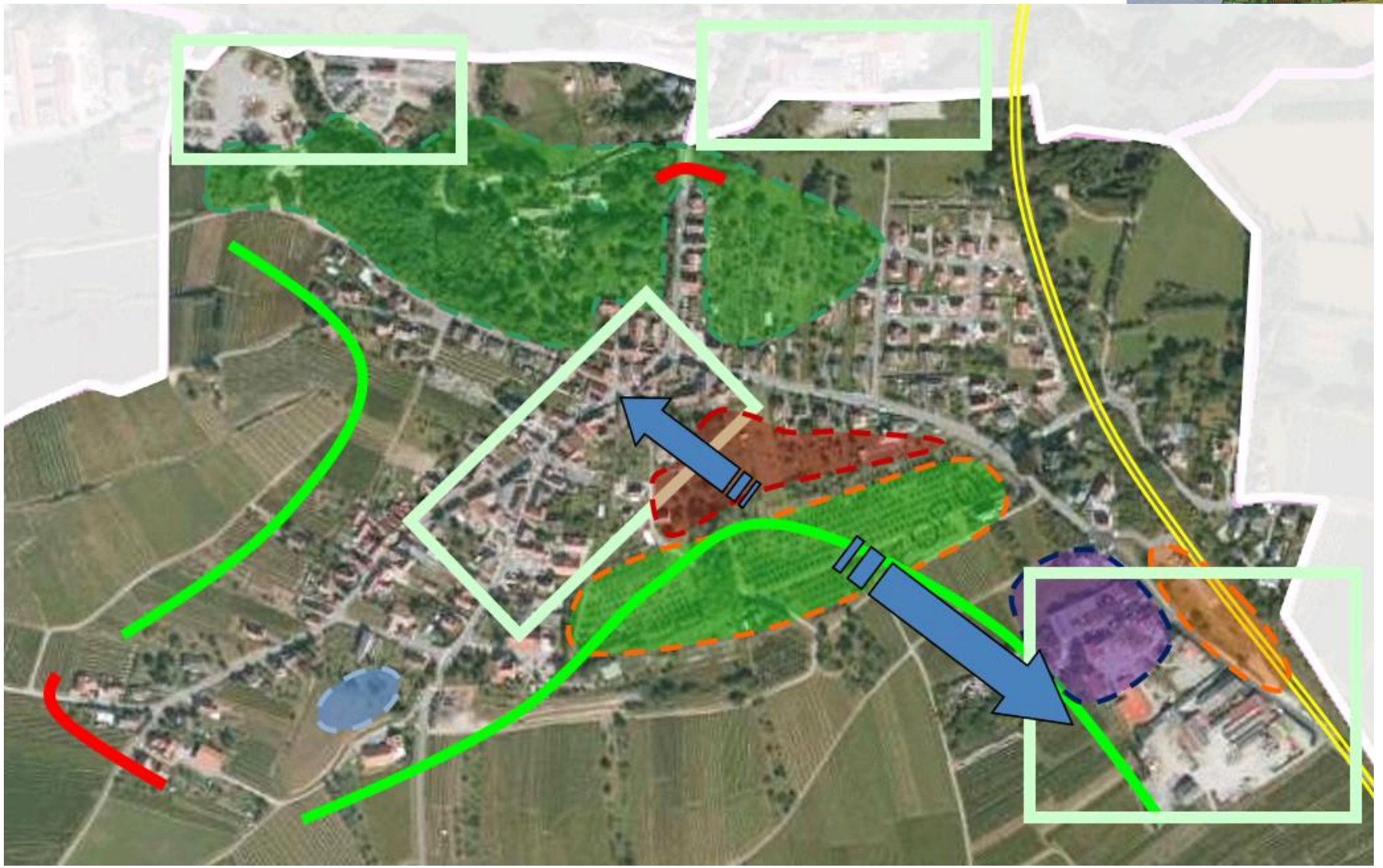
- Une projection démographique de **640 habitants à l'horizon 2030** correspondant à son statut de village au sein du SCoT du Piémont des Vosges et à une progression démographique de l'ordre de 0,75% (taux de variation annuel moyen)



	1968	1975	1982	1990	1999	2012	2025	2030
Population	358	460	419	393	410	558	620	640

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Synthèse du projet



une société GTI GROUPE TOPOS INGENIERIE

TOPOS URBANISME

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Aménagement et urbanisme

Constats issus du diagnostic

Tendances démographiques :

-**Augmentation assez discontinue de la population** depuis 50 ans mais progression depuis 20 ans.

-**Vieillissement de la population assez marqué.**

-**Desserrement des ménages** (en moyenne 2,5 personnes par logement en 2012 contre 3,7 en 1975) – différentiel de 68 personnes d'ici 2030.

Tendances urbaines :

-**Centre ancien dense et contraint avec un patrimoine de qualité**.

-**Secteurs d'extensions urbaines** moins denses et plus hétérogènes, souvent de type linéaires.

Patrimoine :

-Monument historique (Chapelle), et édifices variés.

Extrait des orientations du PADD

-**Approcher 640 habitants d'ici 2030** (taux de variation annuel moyen en léger recul par rapport aux 30 dernières années).

-Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages en **instaurant de la mixité et de la densité** dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière.

-Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain : conserver l'esprit « village rural ».

-**Mettre fin à l'étalement urbain** au profit d'une densification des franges urbaines.

-Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local,

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Habitat

Constats issus du diagnostic

Le parc de logements s'est progressivement **diversifié** :

- Une prédominance de l'habitat individuel mais 65% des lgts produits depuis 10 ans de type collectif et intermédiaire.
- Diminution de la part des 5 pièces et plus (- 5 points en 5 ans) au profit des 3 à 4 pièces.

⇒ Favorise le parcours résidentiel local et une offre attractive notamment pour les jeunes ménages

L'âge du parc est **globalement équilibré** : 30% des logements construits après 1946 et 35% après 1990.

⇒ Potentiel de rénovation assez faible et peu mobilisé

Extrait des orientations du PADD

-**Pérenniser le dynamisme démographique** communal en développant une offre en logements adaptée aux jeunes ménages.

-**Favoriser la mixité urbaine** dans les futurs projets de construction mais dans le respect des volumes et des prospects locaux.

-Viser la réalisation de **60 % de nouveaux logements sous la forme d'habitat groupé**. Dans les zones d'extension urbaine, il peut être ramené à 40%.

-Réaliser 30% des logements sous forme de renouvellement urbain.

une société GTI GROUPE TOPOS INGENIERIE

TOPOS URBANISME

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Transports et déplacements

Constats issus du diagnostic

Concernant les déplacements domicile-travail :
-**84% des actifs utilisent la voiture.**
-3,3% les transports collectifs.
-16% restent dans la commune.

Deux axes de transport privilégiés :
-le train.
-la voiture.

Extrait des orientations du PADD

-Préserver la desserte des transports collectifs sur la commune et structurer l'urbanisation en priorité autour de la gare,

-Développer les liaisons douces (notamment dans les secteurs d'extensions) pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics,

-Mettre en œuvre une politique de sécurisation routière en passant par des aménagement du réseau viaire et des abords de ce dernier.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Développement économique

Constats issus du diagnostic

Présence de plusieurs zones d'activités (près de la gare et le long de l'Andlau) à des stades d'évolution différents.

La commune est dotée d'une **offre en commerces et services de proximité limitée.**

Un SCoT qui encadre le potentiel de développement des activités économiques sur la commune (1ha supplémentaire).

Extrait des orientations du PADD

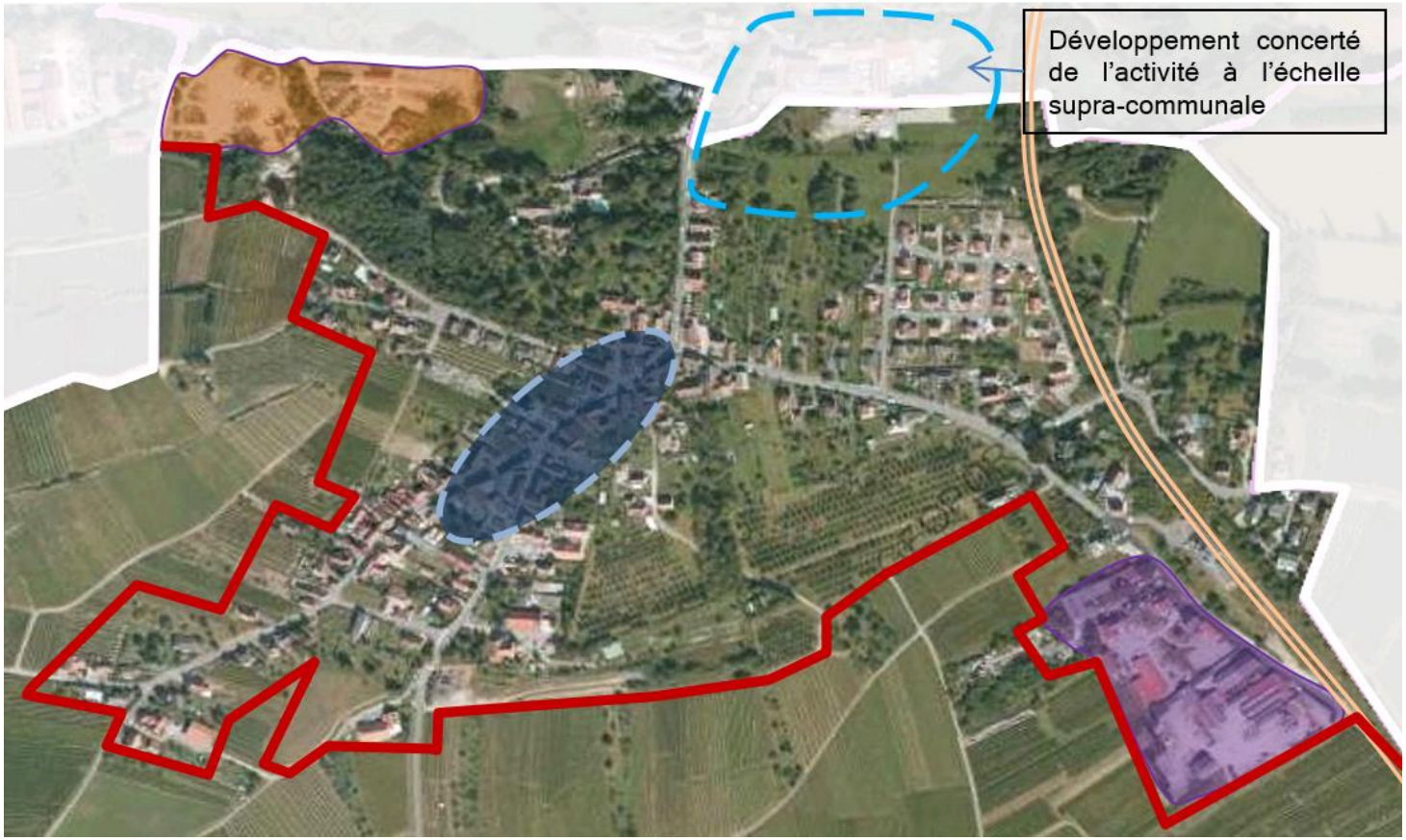
-Offrir des possibilités de développement aux entreprises locales, dans le respect des contraintes du site.

-Maintenir les services de proximité présents sur la commune.

-Favoriser l'intégration des services et commerces dans les futurs projets de construction.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Développement économique



Centre urbain où se concentrent les services de proximité

Zone d'activités à restructurer

Zone d'activités à conforter

une société GTI GROUPE TOPOS INGENIERIE

TOPOS URBANISME

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Espaces naturels, agricoles et forestiers

Constats issus du diagnostic

Présence de **prairies humides** et de **ripisylves** aux abords de l'Andlau.
⇒ Milieux sensibles et riches pour la biodiversité (noyaux centraux du SCoT).

De rares espaces naturels périurbains de type vergers.

Espace agricole essentiellement composé de vignes.
⇒ Prédominance des exploitations viticoles au sein du village.
⇒ Activité économique majeure pour le village.
⇒ Risque de coulées d'eau boueuse.

Extrait des orientations du PADD

Préserver et restaurer les cortèges majeurs des rivières, pour répondre aux objectifs du SRCE concernant le corridor terrestre aux abords de l'Andlau.

Intégrer la problématique des vergers dans le cadre du développement du village.

Préserver de toute urbanisation l'espace viticole AOC identifié par le SCOT.

Maintenir les activités viticoles existantes et permettre leur adaptation au sein de la zone urbaine.

Limiter l'imperméabilisation des sols notamment dans les secteurs où le dénivelé provoque des coulées de boues.

une société GTI GROUPE TOPOS INGENIERIE

TOPOS URBANISME

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Consommation d'espace

Constats issus du diagnostic

Potentiel en **dents creuses** :
-environ 2ha soit 35 logements et 80 habitants

Potentiel en **réhabilitation/rénovation** :
-4 ou 5 logements et une dizaine d'habitants

Potentiel de requalification de ZA :
-environ 0,75ha soit 15 logements et 30 habitants.

Pour atteindre l'objectif de 640 habitants en 2030 :
-besoin foncier en extension de 0,75ha, pour 15 nouveaux logements et 30 personnes

Extrait des orientations du PADD

Compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain, la commune va modérer sa consommation d'espaces en se fixant comme objectif de ne pas dépasser 1 hectare en extensions au titre de l'habitat à l'horizon 2030.

La commune souhaite rester vertueuse en matière de limitation de la consommation d'espace en visant au maximum une moyenne de 5 ares par logement, soit 20 logements par hectare, par rapport aux 6,8 ares par logement constatés dans le lotissement.

une société GTI GROUPE TOPOS INGENIERIE

TOPOS URBANISME

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Suites à donner en matière de concertation

Phase technique

La réunion avec les personnes publiques associées

Poursuite du travail sur le zonage et le règlement

Seconde réunion publique.

L'arrêt du PLU

Phase administrative

Consultation des PPA

L'enquête publique

Une enquête publique est organisée où chaque personne peut émettre ses observations sur le projet de PLU auprès d'un commissaire enquêteur .
Le commissaire enquêteur établit un rapport qui peut proposer d'apporter des modifications aux documents du PLU.

L'approbation du PLU

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

EICHHOFFEN
Réunion publique n°2

TOPOS
URBANISME
ALSACE

une société

05 décembre 2016

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Rappels

Le POS sera caduc au 27 mars 2017

Le PLU ne remplacera le POS que lorsqu'il aura été approuvé

Le PLU doit tenir compte des lois (ALUR, Grenelle…) et des règles qui lui sont supérieures (Schéma de Cohérence Territorial, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse…) et des contraintes existant sur le territoire (zones inondables…).

Le PLU se réalise en concertation avec les habitants mais dans le respect de l'intérêt général

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Pièces du PLU

Le rapport de présentation

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le zonage

Le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les annexes

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Présentation des éléments du zonage et du règlement

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Du POS au PLU

- Le zonage du PLU comprend différents secteurs dont la nomenclature à un peu évolué :

Les zones U (U dans le POS) : correspond à la zone urbaine actuelle. Le parcellaire en zone U est réputé constructible.

Les zones AU (NA dans le POS) : correspondent aux secteurs d'extensions futures.

Les zones A (NC dans le POS) : correspondent aux zones agricoles.

Les zones N (ND dans le POS) : délimitent les zones à vocation naturelle et forestière.

- Le règlement du PLU comprend 16 articles – il reste globalement proche du POS :

Suppression des articles 5 et 14 – pour favoriser la densité : COS et caractéristiques des terrains.

Introduction des articles 15 et 16 : performance énergétique et réseaux de communication électronique.

Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

ZONAGE

Les zones urbanisées :
Uaa et Uab = centre ancien
Ub = extension résidentielle
Ue = secteur dédié aux équipements publics
Ux = zone d'activité (+sous secteur Uxs)
Uj = secteur de jardins

Les zones d'urbanisation future :
IAU = urbanisation à court ou moyen terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

Les zones agricoles :
Aa = secteur dédié à l'installation et au développement d'exploitations agricoles
Ab = secteur dédié à la préservation des terres agricoles

Les zones naturelles :
Np : secteur naturel à valeur environnementale moyenne, à protéger.
Nn : zone naturelle correspondant à l'ensemble des secteurs à forte valeur environnementale identifiés en noyaux centraux par le Scot du Piémont des Vosges.
Ni : zone naturelle correspondant à la zone inondable de l'Andlau.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Zone Ua – Centre ancien :

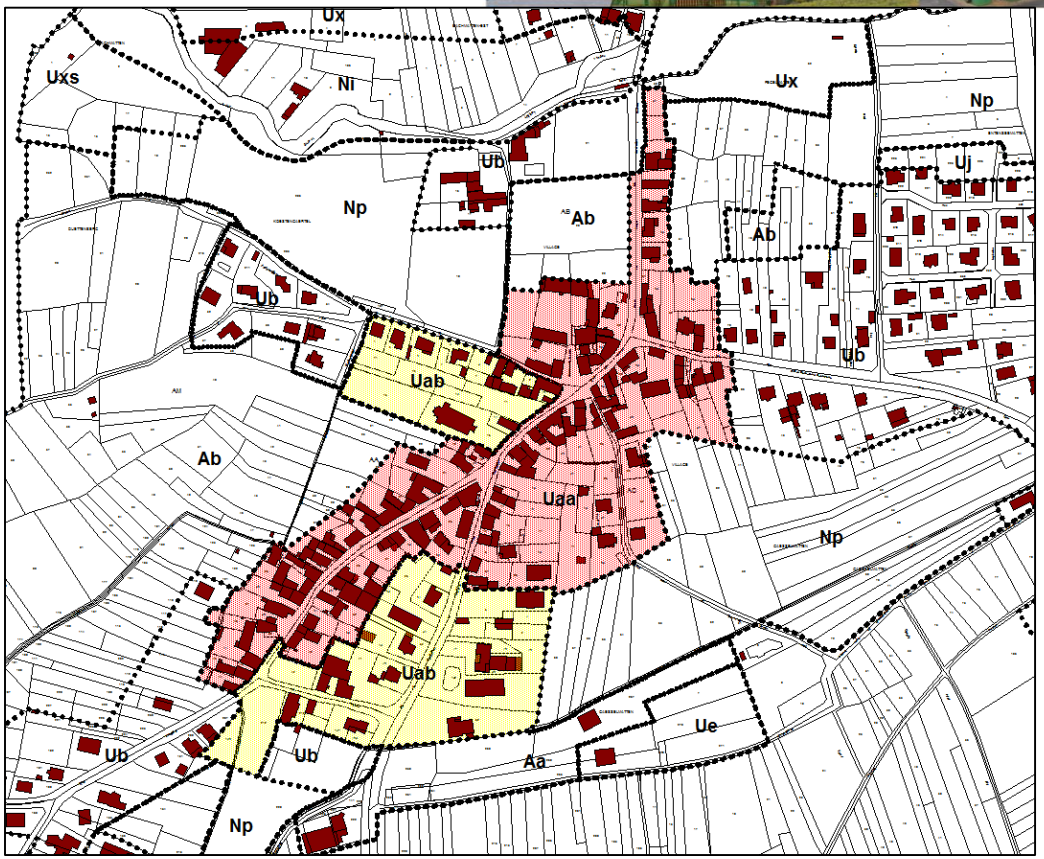
Type de constructions admises:
-Tout type à condition d'être compatible avec habitations.

Implantation par rapport aux voies:
(Uaa) La façade avant avec pignon sur rue :
-soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
-soit suivant la ligne des constructions avoisinantes.

(Uab) Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé :
-avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
-soit à une distance comprise entre 2 et 10 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives:
(Uaa) Implantation soit en ordre continu,
-soit sur au moins une limite séparative, (continuité bâtie assurée par un mur plein, hauteur minimum de 2 m.
-Schlupf.

(Uab) Implantation sur limite séparative ou avec un recul correspondant à hauteur/2 avec un minimum de 3 m,
-Schlupf.



Hauteurs maximales:
-10 m au faîtage.

Stationnement:
-2 places par logement créé, hors accès.

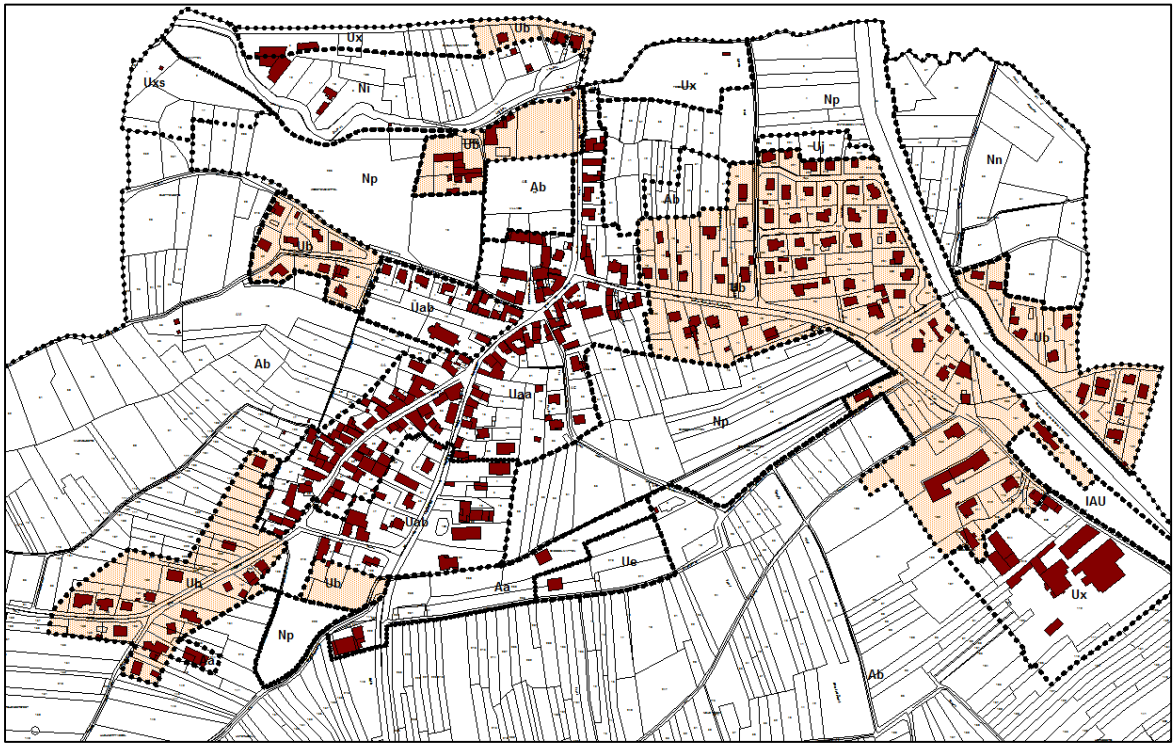
Accusé de réception en préfecture
007-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Zone Ub – Extensions résidentielles récentes :

Type de constructions admises:
-Tout type à condition d'être compatible avec habitations.

Implantation par rapport aux voies:
Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé :
-avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
-soit à une distance comprise entre 2 et 10 m.

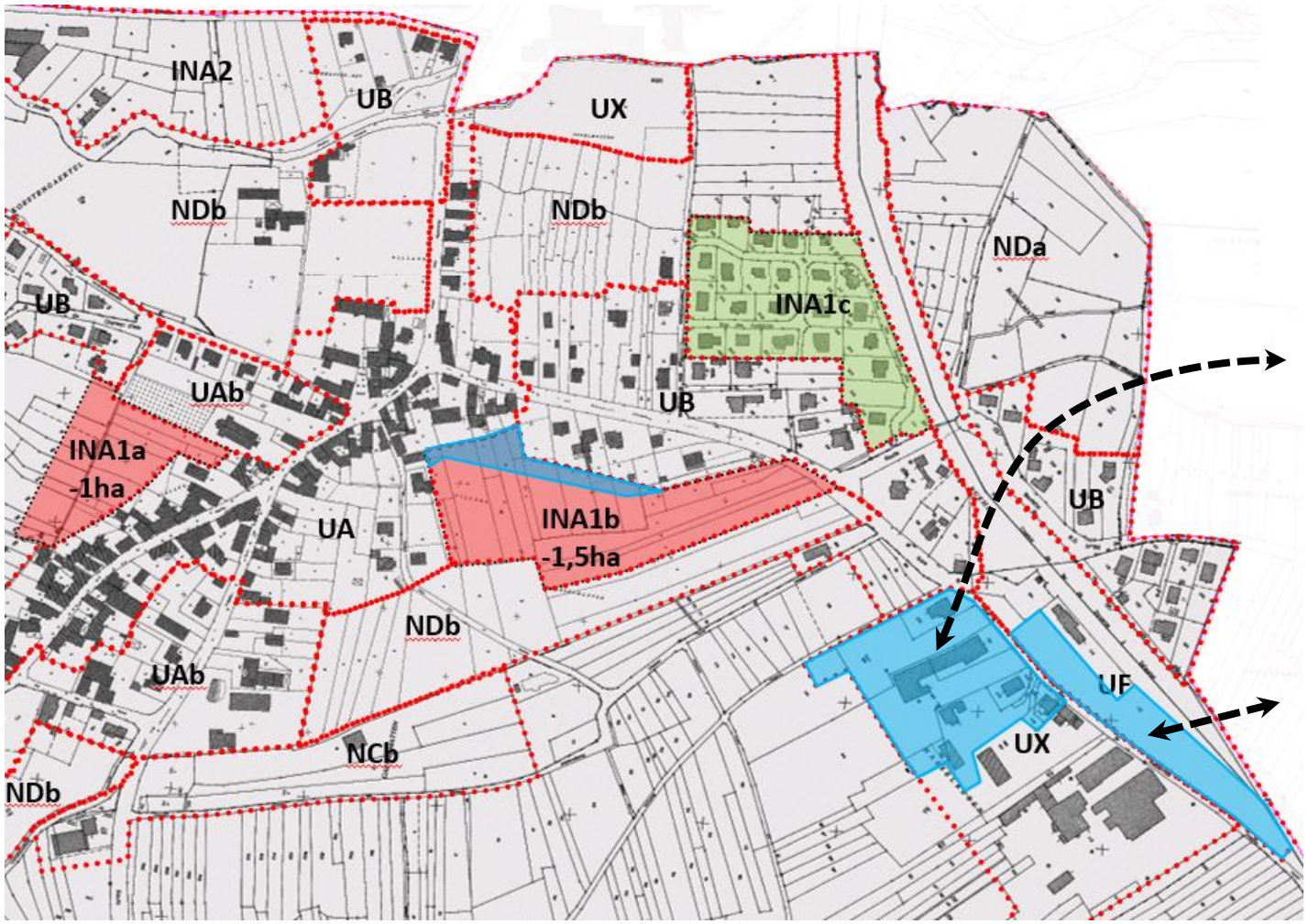
Implantation par rapport aux limites séparatives:
-Implantation sur limite séparative ou avec un recul correspondant à hauteur/2 avec un minimum de 3 mètres.



Hauteurs maximales:
-9 m au faîtage.
-7,5 m à l'acrotère ou à l'égout

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Zones d'extension – Comparaison POS/PLU :



Rappel RP1 :
Pour atteindre l'objectif de 640 habitants en 2030 : **68 lgts**

Potentiel en dents creuses :
-35 logements.

Potentiel en **réhabilitation/rénovation** :
-5 logements.

Potentiel en **requalification ZA** :
-15 logements.

Pour atteindre l'objectif de 640 habitants en 2030 :
-besoin foncier en extension d'environ 0,75 ha, pour 13 nouveaux logements.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Zone IAU– Secteur d'urbanisation future :

Type de constructions admises:
-Tout type à condition d'être compatible avec habitations.

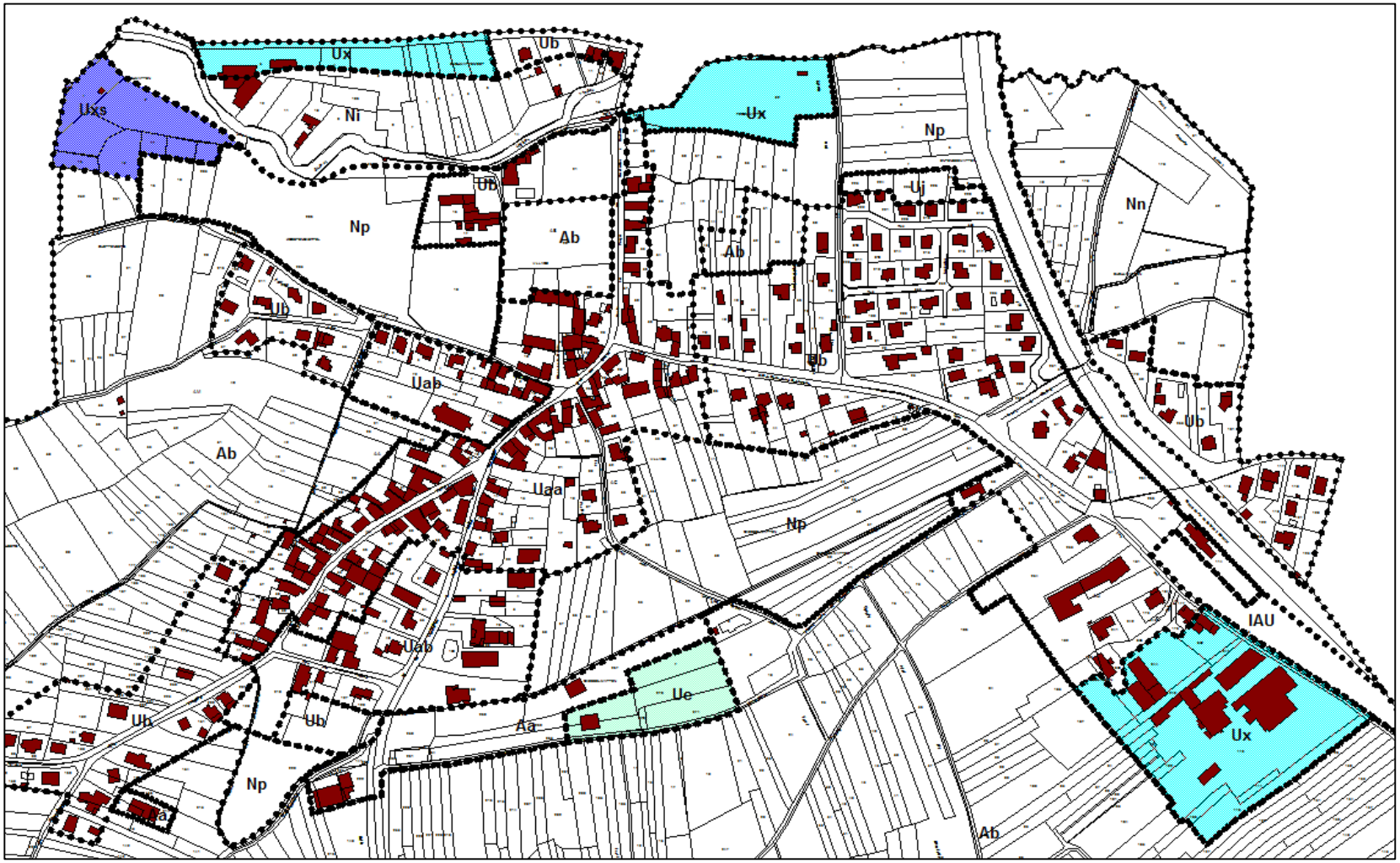
Implantation par rapport aux voies:
Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé entre 0 et 5 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives:
-Implantation sur limite séparative ou avec un recul correspondant à hauteur/2 avec un minimum de 2 mètres.

Hauteurs maximales:
-13 m au faîtage.
-8 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture

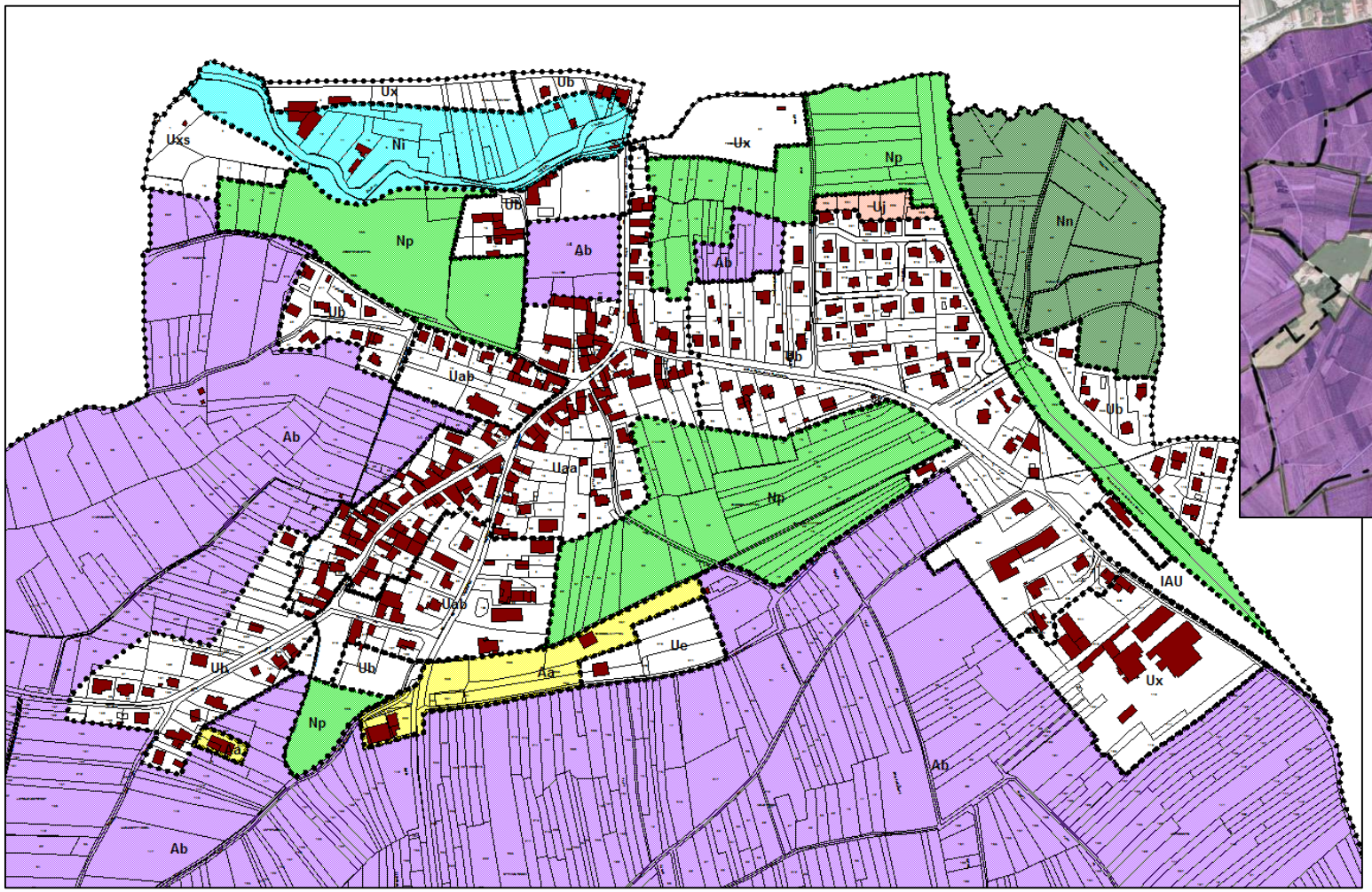
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

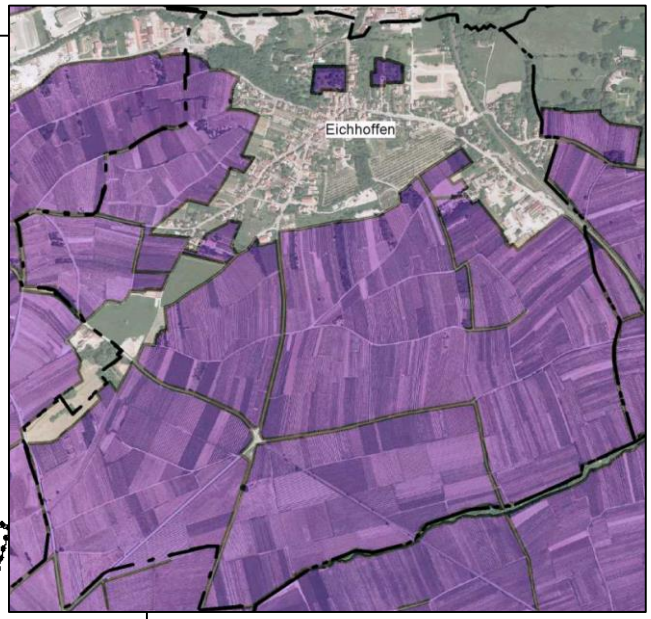
Secteurs dédiés à l'activité et aux équipements : Ux et Ue



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

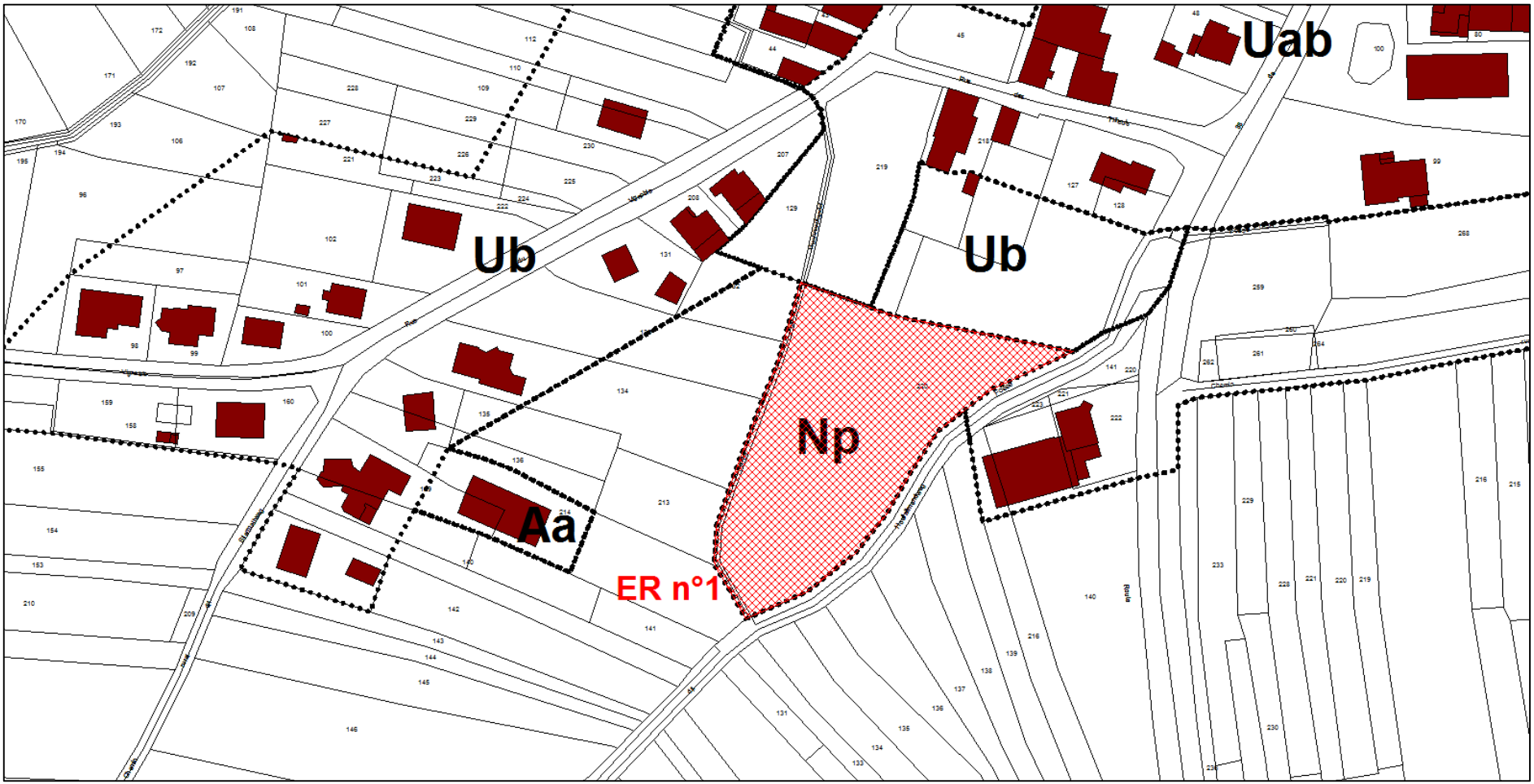
Secteurs de constructibilité limitée : zones A, N et Uj





Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Emplacements réservés



une société GTI GROUPE TOPOS INGENIERIE

TOPOS URBANISME

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Présentation des orientations d'aménagement et de programmation

une société GTI
GROUPE TOPOS INGENIERIE

TOPOS URBANISME

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

OAP secteur gare

Arrière des constructions à maintenir en espaces verts, jardins privatifs ou lieu de promenade – remblais et déblais interdits

Opter pour des formes d'habitat peu consommatrices d'espace et favorisant la densité

Espace privilégié pour la réalisation d'aménagements de rétention des eaux pluviales

Accès des constructions directement sur la rue

Secteur nécessitant une dépollution avant tout ouverture à l'urbanisation

Périmètre à l'intérieur duquel la mixité et la densité minimale de 17 à 20 logements à l'hectare doit être respectée

Accusé de réception en préfecture
057-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Suites à donner

Analyse des demandes reçues par courrier ou inscrites au registre de concertation.

L'arrêt du PLU

L'enquête publique

Une enquête publique est organisée durant laquelle chaque personne peut émettre ses observations sur le projet de PLU auprès d'un commissaire enquêteur.
Le commissaire enquêteur établit un rapport et peut proposer d'apporter des modifications aux documents du PLU.
La commune se doit d'apporter une réponse argumentée aux questions soulevées dans le rapport du commissaire enquêteur.

L'approbation du PLU

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Merci pour votre attention

une société GTI
GROUPE TOPOS INGENIERIE

TOPOS
URBANISME

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION N°023/03/2017 du 4 juillet 2017

Commune d'EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Partie 1

Document arrêté par délibération du conseil communautaire le 4/07/2017

Le Président

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

TOPOS

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Sommaire

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Première section : diagnostic, définition des besoins et état initial de l'environnement

Présentation de la commune.....7

Environnement physique.....20

Environnement naturel.....31

Environnement agricole 42

Environnement paysager.....43

Environnement urbain.....50

Environnement socio-économique.....76

Synthèse et enjeux de développement.....84

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Première Partie

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Première section

diagnostic, définition des besoins et état initial de l'environnement

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Présentation de la commune

Générale

La commune d'Eichhoffen se situe dans le Piémont des Vosges, au pied des premières collines sous vosgiennes au Sud-Ouest de Strasbourg et au Nord de Sélestat.

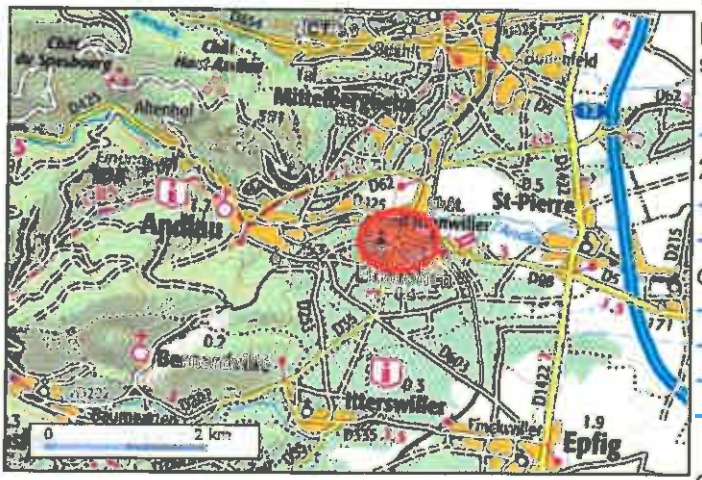
Il s'agit d'un village de 558 habitants (Insee 2012) pour une superficie communale de 230 hectares.

Les altitudes du ban varient entre un minimum de 192 mètres et une altitude maximale de 278 mètres.

Cette situation dans le piémont explique la présence d'importants espaces viticoles sur le ban communal, notamment dans toute la partie Sud, le village étant implanté au pied du coteau du Moenchberg.

Source : Géoportail

Situation géographique



Source : Géoportail

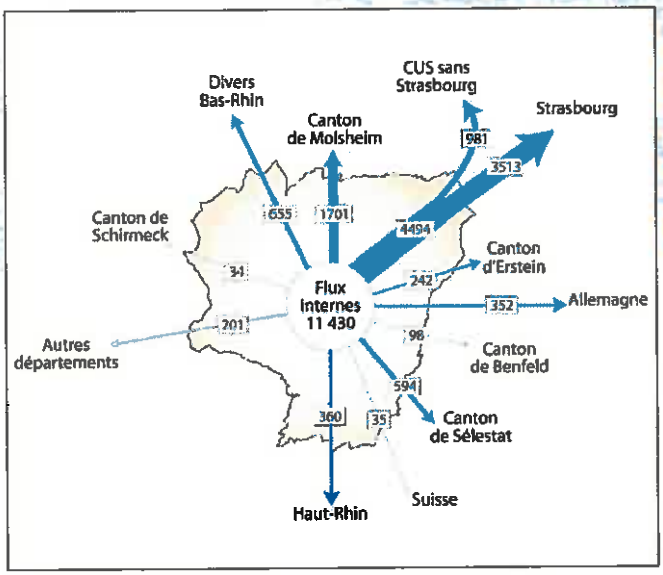
Les communes limitrophes et les plus proches du village d'Eichhoffen, sont les suivantes :

- La ville de Barr, chef lieu de canton à 2km au Nord
- Mittelbergheim à 1 km au Nord –Est
- Andlau directement à l'Ouest de la commune
- Bernardvillé à 3km au Sud
- Itterswiller à 2km au Sud
- Epfig à 7km au Sud-Ouest
- Saint-Pierre à 2km à l'Est

Concernant les pôles principaux, il est intéressant de relever que Sélestat ne se situe qu'à 13 kilomètres au sud, Obernai à 8 kilomètres au Nord, Strasbourg étant située à une quarantaine de kilomètres au Nord-Est.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le territoire d'Eichhoffen et plus globalement le territoire du Piémont des Vosges est directement soumis au rôle polarisant de Strasbourg métropole. De très nombreux emplois y sont concentrés et la population s'est déplacée pour habiter dans ces villages. Mais ces territoires sont en mutations, le contexte actuel et les évolutions tendant à s'approcher d'une métropolisation de tout le territoire régional.



Les déplacement pendulaires entre le Piémont des Vosges et les territoires voisins
Source : SCoT du Piémont des Vosges

Historique

La commune d'Eichhoffen était en 989, un domaine appartenant au comte Hugo IV, a été influencée par la construction du monastère d'Altorf par Eberhard III. Le domaine d'Eichhoffen fut en effet cédé par Hugo V à ce monastère en 1097 avant de devenir propriété de l'évêque de Strasbourg suite à l'extinction de la lignée des comtes en 1227.
L'abbaye d'Altorf possédait de nombreuses propriétés à Eichhoffen ce qui explique la forte présence viticole sur le ban communal. Il s'agissait d'une pratique développée par les moines de l'abbaye et ce notamment sur le coteau du Moenchberg (le mont des moines).

Quelques éléments patrimoniaux témoignent de cette histoire comme la chapelle Saint Jean-Baptiste consacrée par le pape Léon IX ou l'église Saint André.

Extrait de la carte de Cassini
Eichhoffen au 18ème siècle

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Situation administrative

La commune d'Eichhoffen est rattachée à différentes entités administratives :
- Canton de Barr
- Arrondissement de Sélestat
- Communauté de Communes de Barr-Berstein
- Pays de Barr et du Bernstein
- Pays d'Alsace centrale
- Syndicat mixte du Piémont des Vosges
- Syndicat des eaux de Stotzheim et environs
- SMICTOM d'Alsace centrale

Appartenance à la Communauté de Communes de Barr-Berstein

La CC de Barr-Berstein a été créée le 1er janvier 2013 suite à la dissolution de la CC du Piémont de Barr (datant de 1995 et faisant elle-même suite au SIVOM du Coin de Barr créé en 1974). Le siège se situe à Barr. Cette intercommunalité regroupe 20 communes pour une population totale de plus de 23 500 habitants (Insee 2012). Il s'agit d'Andlau, Barr, Bernardwillé, Blienschwiller, Bourgheim, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Le Hohwald, Mittelbergheim, Reichsfeld, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff et Zellwiller.
Ces communes présentent des différences importantes puisque certaines sont des communes agricoles comme Zellwiller, d'autres étant plus forestières comme Le Hohwald.

Le **Projet de territoire 2014-2020** de la CC de Barr-Berstein prévoit d'asseoir le développement économique, d'affirmer le rayonnement touristique et l'attractivité, et de consolider les cœurs de compétences.

Les compétences et thématiques retenues pour l'intercommunalité sont les suivantes :

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace : charte intercommunale, contrats d'objectifs
- Développement économique : zones d'activité économiques et touristiques intercommunales, aire de repos/service sur la VRPV, développement de l'offre touristique…

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Compétences optionnelles :

- Protection et mise en valeur de l'environnement et du patrimoine
- Logement et cadre de vie : élaboration d'un PLH, mise en œuvre d'OPAH...
- Aménagement et entretien de la voirie : pistes cyclables non inscrites au schéma départemental...
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et scolaires
- Tourisme : accueil, information, promotion du territoire...

Compétences facultatives :

- Favoriser le maintien de classes spécialisées, regroupées en un même site :
- Détermination et conduite d'une politique intercommunale globale en matière de petite enfance, de la jeunesse et des personnes âgées en cas de besoin en coopération avec les EPCI voisins comprenant :
- Gestion d'un service de transport à la demande par délégation du Conseil Général du Bas-Rhin en liaison avec les E.P.C.I. voisins
- Mise en œuvre, fonctionnement et maintenance d'un système d'information géographique
- Création et développement d'outils de communication, en cas de besoin en partenariat avec d'autres EPCI
- Hébergement au sein d'une plateforme commune des marchés publics dématérialisés en application du Code des Marchés Publics
- Réalisation et promotion d'animations culturelles simultanément sur 2 ou plusieurs communes

Appartenance au Pays de Barr et du Bernstein

Le pays de Barr et de Bernstein s'étend entre Obernai et Sélestat et regroupe 20 communes inclues dans deux Communautés de Communes différentes : celle du Piémont de Barr et celle de Bernstein et de l'Ungersberg.
Créé en 1997, ce pays fédère ainsi les communes des deux Communautés de Communes (aujourd'hui la CC Barr-Berstein) autour d'une charte intercommunale de développement ayant pour objectif de mener des actions communes en terme de service à la population, de tourisme ou encore d'économie. En 2007 cette charte a été prolongée par la signature d'un contrat de territoire avec le conseil général.

Source : Pays de Barr et du Bernstein

Ce contrat vise des objectifs divers de développement du territoire intercommunal et ce pour réussir à faire concorder les aides départementales et les volontés du territoire local.

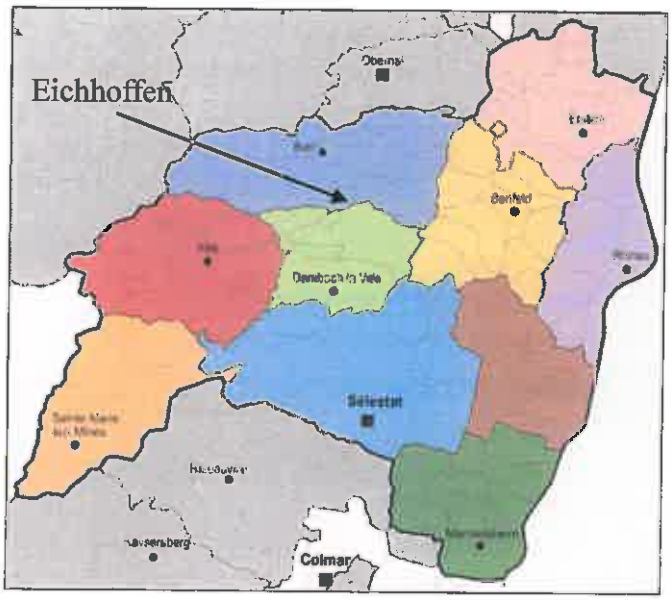
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Appartenance au Pays de l'Alsace Centrale

Le pays de L'Alsace Centrale rassemble 130 000 habitants, situé à la limite entre le Bas-Rhin et le Haut-Rhin autour de la ville la plus importante et sous préfecture, Sélestat avec 17 000 habitants.

Structuré autour de l'association de développement de l'Alsace centrale (ADAC), ce pays regroupe 10 communautés de communes pour un total de 99 communes.

Ce pays, en position stratégique de carrefour au cœur de l'Alsace s'articule autour d'une charte de pays définissant le projet de territoire pour 10 ans d'où se dégagent 8 grandes orientations :



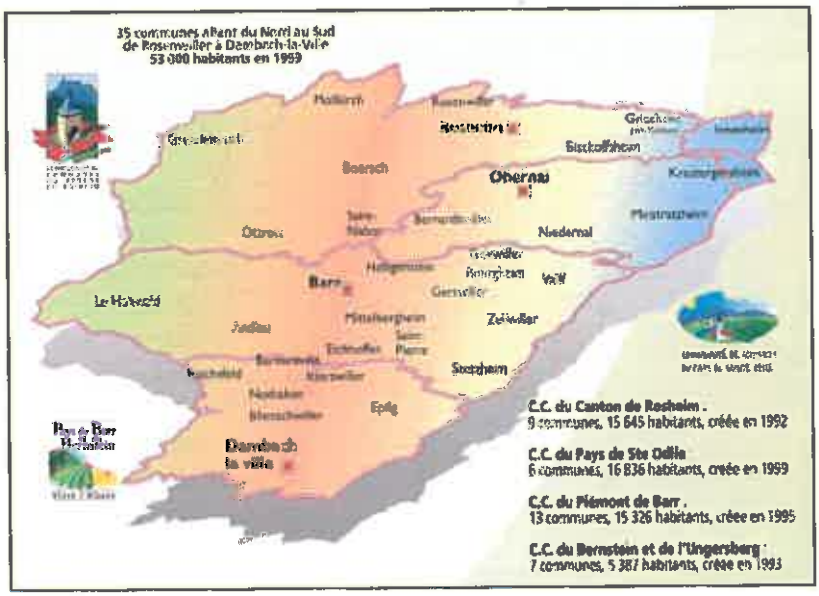
Le pays d'Alsace Centrale
Source : Site internet du pays

-Orientation 1 : renforcer l'attractivité du pays ainsi que de la ville centre Sélestat et des autres bourgs centres.
-Orientation 2 : Améliorer les déplacements des personnes et des marchandises
-Orientation 3 : Développer et répartir de manière harmonieuse l'offre en habitat
-Orientation 4 : Favoriser le développement et accompagner la mutation du tissu économique.
-Orientation 5 : Offrir une gamme de « services à la population » diversifiée ainsi qu'adaptée au besoins des habitants.
-Orientation 6: Préserver l'environnement et améliorer la qualité des paysages et du cadre de vie.
-Orientation 7 : valoriser le potentiel touristique et tenter d'enrichir l'offre.
-Orientation 8 : rechercher une synergie avec les pays ainsi que les territoires voisins pour développer des projets communs.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le SCoT du piémont des Vosges

-La commune d'Eichhoffen, tout comme la Communauté de Communes de Barr-Berstein, sont couvertes par le périmètre du SCoT du Piémont des Vosges et font donc partie du syndicat mixte du Piémont des Vosges.
Le SCoT du Piémont des Vosges couvre un territoire viticole au sud de Strasbourg et son périmètre a été fixé par arrêté préfectoral du 17 octobre 2000. Il regroupe les territoires des cantons de Rosheim, d'Obernai et de Barr soit 35 communes pour un total de 53 000 habitants.



Source : plaquette du SCoT

Le SCoT développe différents objectifs et orientations sur les thèmes de l'emploi, de la consommation d'espace ou encore de l'habitat.

Les grands objectifs déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivants :

-L'objectif cadre est d'accueillir à horizon 2025 environ 74 000 habitants et ce en maîtrisant l'étalement urbain à environ 520 hectares.
- Premier objectif: développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat.
- Deuxième objectif : Constituer un territoire d'équité et de solidarité
- Troisième objectif : Préserver l'environnement, considéré comme exceptionnel. Objectif de protection et de mise en valeur.
- Quatrième objectif : Soutenir l'économie pour développer l'emploi et ce sans viser de spécialisation.
- Cinquième objectif : Développer une mobilité pour tous, respectueuse de l'environnement et adaptée aux besoins.

Le but est de réussir à préserver le cadre de vie et les atouts du territoire du SCoT.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le SCoT prévoit pour Eichhoffen des surfaces maximales pouvant être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités, et ce pour rester en cohérence avec les objectifs globaux du territoire.

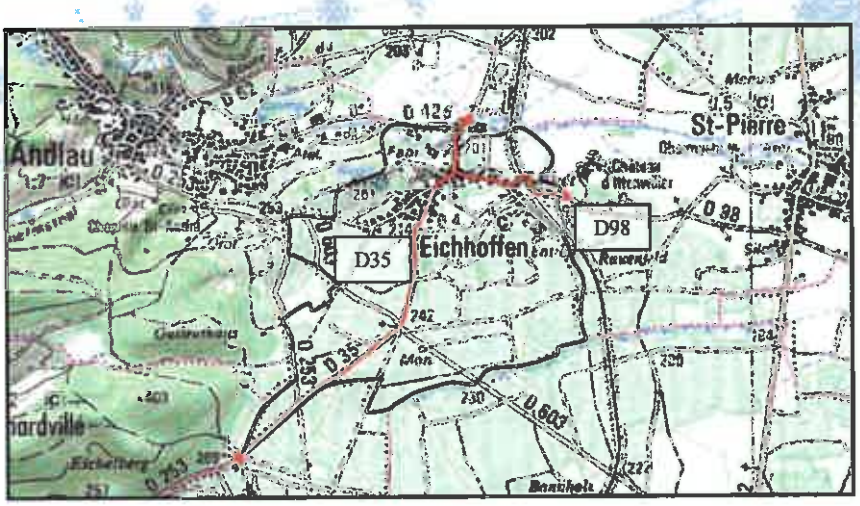
Ainsi, les objectifs sont les suivants :
-En terme d'habitat, les surfaces maximales prévues s'élèvent à 5 hectares à horizon 2015 et 8 hectares à horizon 2025.
-En terme d'équipements, les possibilités de la commune sont de 1.5 hectares en vue de l'année 2025.
-Concernant les activités, le SCoT prévoit une possibilité de 1 hectare environ.

Ces objectifs sont à retranscrire dans le document d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Réseaux et accessibilité

Le territoire communal



La commune d'Eichhoffen bénéficie d'une situation intéressante en terme d'infrastructures de déplacement et d'accessibilité.

En effet, la zone du Piémont des Vosges est très bien desservie, à la fois par des routes secondaires irrigant les espaces bâtis, mais aussi grâce à la présence de l'A35, encore appelée voie rapide du piémont des Vosges (VRPV).

Cet axe à grande vitesse permet un accès rapide vers les villes majeures, puisqu'elle relie Mulhouse à Strasbourg suivant un axe Nord-Sud.

Eichhoffen se trouve à quelques minutes de cette autoroute, avec un accès direct via la D62 au Nord du village. Du fait de cet accès, la commune est à une distance / temps raisonnable des pôles principaux. Cette position favorable la place en effet à une trentaine de minutes de Strasbourg, à 20 minutes de Sélestat ou encore à 10 minutes d'Obernai.

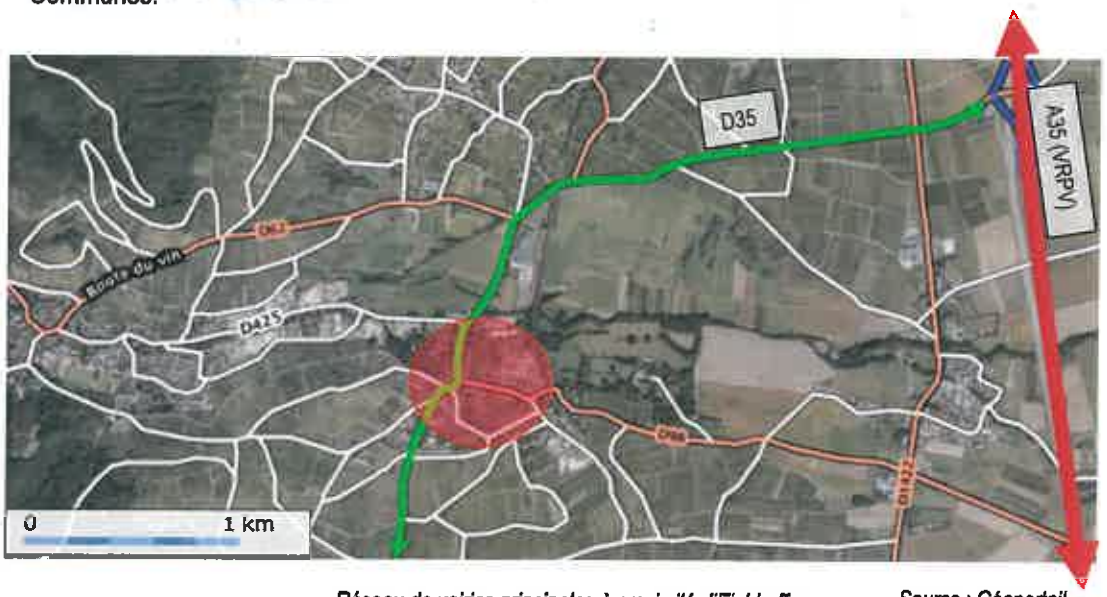
Position intermédiaire d'Eichhoffen à proximité de grands axes

Un autre élément favorable pour la commune est la présence d'une gare et donc une liaison par voie ferrée via la ligne Strasbourg-Molsheim-Sélestat. Les TER relient la commune aux villes proches à raison d'une dizaine de trajets journaliers.

Des lignes de bus du réseau 67 sillonnent aussi le territoire et desservent les villages proches comme Andlau ou Barr, les lignes concernées étant les lignes 542, 541 et 501.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Concernant les déplacements, la Communauté de Communes du piémont de Barr et celle du Bernstein et de l'Ungersberg ont aussi mis en place un service de transport à la demande (Taxico) dans le cadre de la charte intercommunale de développement. Ceci permet a toutes personnes n'ayant pas de moyen de transport de manière temporaire ou définitive de pouvoir se déplacer librement sur le territoire. Ce service s'adresse aussi évidemment aux personnes à mobilité réduite. Ce service est accessible aux habitants des 20 communes des deux Communautés de Communes.



Réseau de voiries principales à proximité d'Eichhoffen *Source : Géoportail*

Le SCoT du Piémont des Vosges fait ressortir, via des études, les éléments les plus favorables et les plus défavorables pour ce territoire vis-à-vis des réseaux de transport.
La bonne accessibilité apparait aujourd'hui comme un atout certain pour le territoire mais risque à terme, de porter atteinte à la qualité du cadre de vie.

Du fait de l'amélioration des déplacements, le territoire du Piémont des Vosges se rapproche progressivement de la ville en perdant son caractère rural et en changeant peu à peu d'identité. Le risque encouru est de voir la pression augmenter et d'assister par conséquent à une modification de l'environnement général. Pour éviter des modifications trop importantes, le plan local d'urbanisme se doit d'allier le développement de l'urbanisation et la préservation de l'environnement.

La structuration du territoire se fait clairement suivant un axe Nord-Sud, le Piémont des Vosges étant la voie d'accès entre Saverne-Obernai-Sélestat. La Voie Rapide du Piémont des Vosges est effectivement devenu un axe de transit régional.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

A l'heure actuelle, l'A35 est un des axe les plus chargés d'Alsace avec plus 37 000 véhicules par jour. Ce fort transit renforçant la pression exercée sur le piémont et lui transférant les nuisances se verra encore renforcé par la réalisation du grand contournement Ouest (GCO), qui permettra un transit facilité vers l'A4.
Ces évolutions et caractéristiques liées aux axes routiers impactent directement les territoires adjacents et le cadre de vie, et peuvent apparaitre à la fois comme une chance mais aussi comme un risque de déstructuration territoriale qu'il est nécessaire d'appréhender.

L'ouverture de la VRPV a permis de délester sensiblement l'ancienne nationale (RN422) dont elle a repris la fonction, mais elle a aussi induit un important report du trafic de la RN83 sur la VRPV, ce dans un certain transfert des nuisances dans le Piémont :

Tronçon	RN422 (Eplig)	A35 (Niedernai)	N83 (Hindisheim)
Avant ouverture de la VRPV (1998)	11 300	13 900	45 500
Après ouverture de la VRPV (2000)	3 900	30 300	36 700
2002	5 026	32 670	37 089
2003	4 900	33 650	36 150
2005		37 483 (13,7% P.L.)	36 295 (13% P.L.)
2006	4 500 (5,6 P.L.)		
Différence	- 6 800	+ 23 583	- 9 205

Aujourd'hui, la VRPV est l'un des axes les plus chargés du Bas-Rhin, avec environ 37 000 véhicules/jour

Evolution du transit sur les principaux axes
Source : Syndicat mixte du SCoT

Concernant les transports en commun le constat est celui d'un certain manque de dessertes locales. Les grands pôles sont bien desservis mais les dessertes de proximités sont encore limitées. Un total de 11 communes ne sont pas desservies par un transport en commun sur l'ensemble du territoire du SCoT.
Cette offre en transport en commun ne répond actuellement pas réellement aux besoins des habitants et la nécessité de mieux cadencer et de faire concorder train et bus apparait clairement.
Le projet de tram-train vers Strasbourg a ainsi pour but de structurer le territoire et de soulager progressivement les axes routiers du trafic.

Pour tenter de remédier au manque de desserte locale, la Communauté de Communes du piémont de Barr et celle du Bernstein et de l'Ungersberg ont mis en place un service de transport à la demande (Taxico) dans le cadre de la charte intercommunale de développement. Ceci permet a toutes personnes n'ayant pas de moyen de transport de manière temporaire ou définitive de pouvoir se déplacer librement sur le territoire. Ce service s'adresse aussi évidemment aux personnes à mobilité réduite. Ce service est accessible aux habitants des 20 communes des deux Communautés de Communes.

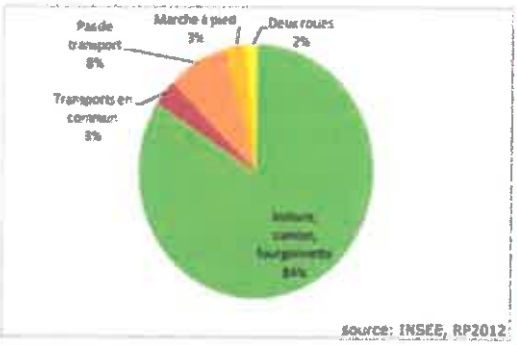
Parallèlement, le syndicat mixte met l'accent sur les atouts de développer les circulations douces dans une perspective de système global de transport. Il existe de nombreuses opportunités de développement pour réussir à faciliter la vie quotidienne des habitants. Actuellement dans le piémont sont accessibles 8 kilomètres d'itinéraires aménagés avec comme projet de doubler ce chiffre, et près de 46 kilomètres balisés.

Eichhoffen se trouve donc à la fois dans une position favorable mais aussi dans un territoire ou de nombreuses questions se posent pour l'avenir. Les enjeux de déplacements sont nombreux et divers et influencent le territoire dans son ensemble.

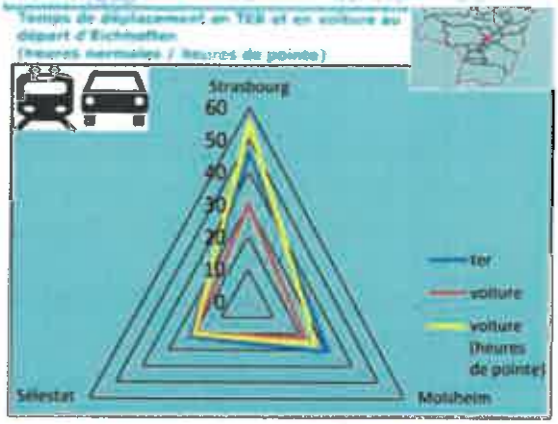
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les déplacements domicile-travail sont effectués en grande majorité en voiture. L'accessibilité par la route, notamment pour se rendre à Strasbourg, facilite l'usage de la voiture, bien que le temps de trajet soit allongé aux heures de pointe. Le cadencement et la durée de trajet de l'offre ferroviaire ainsi que l'accessibilité à la gare paraissent moins attractifs.

Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail
Actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi



Temps de déplacement en TER et en voiture au départ d'Eichhoffen
(heures normales / heures de pointe)



Source : SCoT du Piémont des Vosges

Les abords de la gare

Intermodalité :

Dessertes du TER :

Nombre d'arrêts :
Strasbourg-Molsheim-Sélestat: 9 arrêts par jour
Sélestat-Molsheim-Strasbourg: 9 arrêts par jour
Fréquence de passage : 1 fois par heure durant les heures de pointe, 1 fois tous les 3 heures hors heures de pointe.

Dessertes transports en commun :

La gare n'est pas desservie par le réseau 67

Accessibilité mode doux :

Piétons : présence d'un trottoir allant jusqu'au parking, qui ne raillie pas directement la gare.
Vélos : il existe un itinéraire cyclable sur espace partagé à proximité mais qui ne dessert pas directement la gare. Présence de 7 arceaux.

Accessibilité voiture :

Accès gare : D98, D698, D425, la gare est mal signalée.
Stationnement : 10 places de stationnement sont aujourd'hui matérialisées au sol dont 1 réservée au taxi. Le parking n'est pas rempli, il n'est donc pas nécessaire de mutualiser des places de stationnement ou créer un nouveau parking.
Aire de covoiturage : 3,2km de la gare

Accessibilité personne à mobilité réduite :

Création d'1 place handicapée. Il n'y a pas d'obstacle à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Fréquentation :

Nombre de voyageurs par jour (2014) : 32 (+28% depuis 2011)

Infrastructures ferroviaires :

La gare est fermée au public (logement), présence d'un abri voyageur, d'informations pour voyageurs, d'un distributeur de billet de train.

Temps de déplacement en train au départ d'Eichhoffen

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Réseaux techniques

Eau potable

La commune d'Eichhoffen fait partie du Syndicat des Eaux et Assainissement (SDEA) Alsace Moselle - Secteur de Stotzheim et Environs. Ce secteur est alimenté en eau potable par deux forages en limite des bans de Stotzheim et Zellwiller. Ces ressources ont été déclarées d'utilité publique le 20 janvier 1987 et disposent de périmètres de protection.

L'eau est traitée (neutralisation, désinfection par UV) avant sa distribution.
En sortie de traitement, les analyses font apparaître une eau de minéralisation peu accentuée, assez douce, de bonne propreté bactériologique.

La desserte en eau potable d'Eichhoffen par les installations du Périmètre de Stotzheim et Environs répond bien aux besoins actuels de la commune, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, et est en mesure de supporter un accroissement de la consommation lié au développement communal. Des aménagements significatifs seront toutefois à réaliser sur le réseau communal et sur l'alimentation d'Eichhoffen depuis Saint-Pierre pour pouvoir satisfaire la demande formulée par l'industriel Tanneries HAAS d'alimentation de son process par le réseau communal.

Assainissement

La collecte des effluents de la commune d'Eichhoffen s'intègre dans les installations de collecte, de transport et de traitement du périmètre du Piémont de Barr.

La Communauté de Communes du Piémont de Barr a transféré la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des ouvrages de collecte, de transport et de traitement d'assainissement au Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA) depuis le 18 juillet 2005.

La plupart des zones urbanisées de la commune sont desservie par un réseau d'assainissement collectif de type unitaire qui s'écoule gravitairement vers le nord de la commune et le réseau intercommunal vers Saint Pierre.

Les réseaux convergent vers la station d'épuration intercommunale du périmètre du Piémont de Barr située à l'Est de la commune de Valff. Cette station d'épuration est en service depuis juillet 1997. Elle fonctionne selon une filière de traitement de type « boues activées avec aération prolongée », pour une capacité totale de 40000 éq./habitant (EH) hors période de vendanges et 86000 EH en période de vendanges. Les eaux traitées sont rejetées dans l'Andlau.
On constate de façon générale que le niveau de traitement de la station d'épuration est satisfaisant, malgré des variations de charge importantes en entrée en raison de l'activité viticole du secteur. Les boues sont valorisées par compostage et par valorisation agricole.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Déchets

La Communauté de Communes du Piémont de Barr fait partie du SMICTOM d'Alsace Centrale. Celui-ci a en charge la collecte et le traitement des ordures ménagères pour les 116 000 habitants de l'Alsace Centrale.

La commune est concernée par le tri sélectif des déchets.

Communications numériques

L'essor des communications et d'internet rend l'accès à un réseau très haut débit essentiel dans le développement et l'évolution des territoires. Il s'agit d'un facteur d'attractivité du même ordre qu'une bonne desserte routière pour de nombreux acteurs économiques. Son importance va aller croissant dans les années à venir. L'aménagement numérique constitue ainsi un enjeu essentiel pour un territoire visant à :
- l'attractivité économique et résidentielle par la disponibilité d'une offre haut-débit et très haut débit concurrentielle,
- la compétitivité de ses entreprises grâce à des réseaux performants,
- la cohésion sociale et le désenclavement, grâce notamment à l'accès aisé aux services, à la possibilité du télétravail, à la télé-formation, l'e-administration ou la télémédecine.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Bas-Rhin définit les ambitions du territoire alsacien en matière de développement numérique et identifie les problématiques et les actions à mener en la matière.

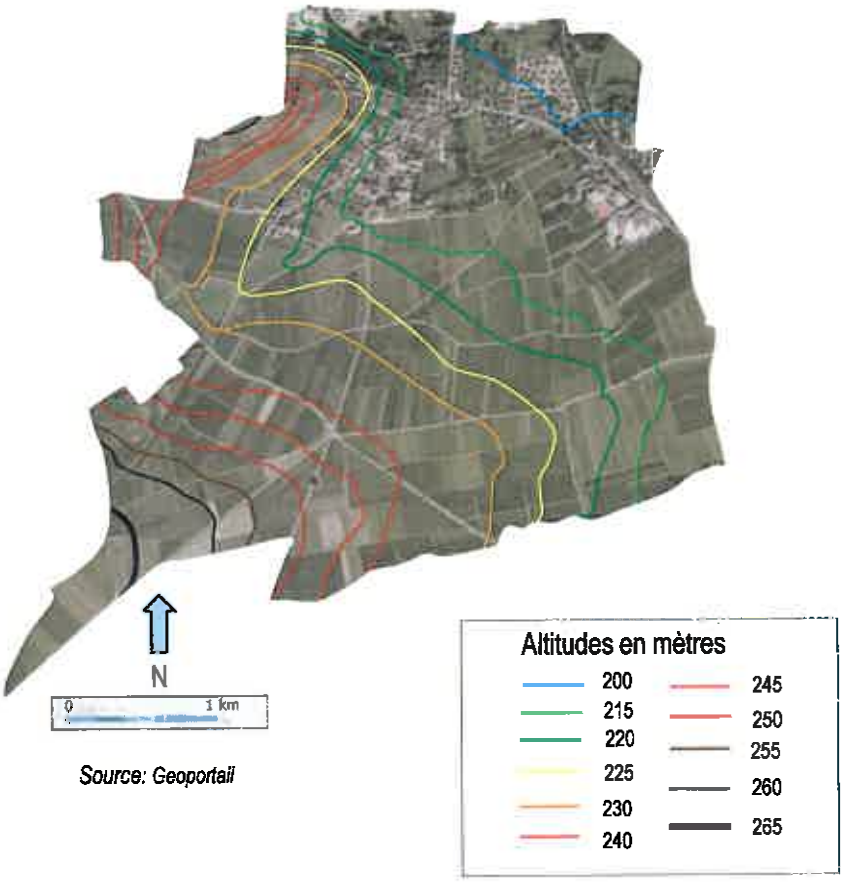
La commune d'Eichhoffen possède une connexion ADSL correcte mais n'est pas actuellement desservie par la fibre optique.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Environnement physique

Topographie

Lignes topographiques du ban communal d'Eichhoffen



Source: Geoportail

Le ban communal d'Eichhoffen présente un relief modéré, marqué par la présence de pentes dans la partie Ouest, zones couvertes par le vignoble. La partie Est correspond au début de la plaine et est donc logiquement plus plane. Le village s'étend sur cette zone au pied de la colline du Moenchberg et aux abords de l'Andlau.

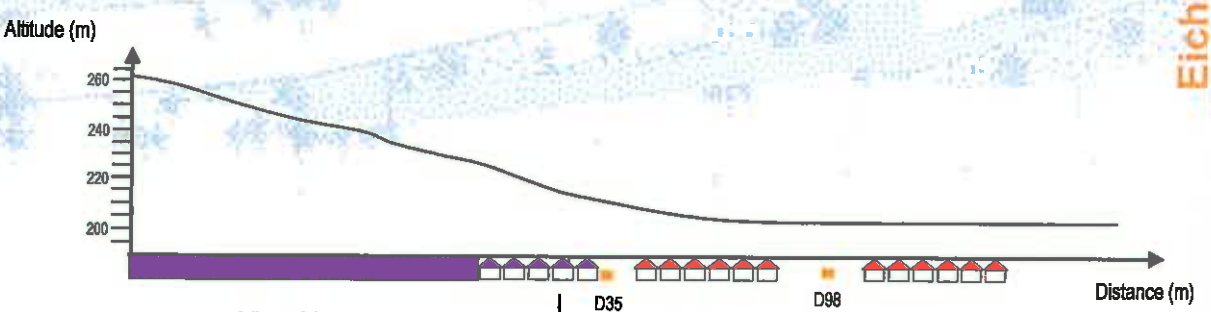
Le relief est en pente assez douce, l'altitude augmente vers les contreforts des Vosges, les altitudes du territoire communal ne variant qu'entre 192 m au minimum et 278 mètres au maximum.

Ce léger relief offre toutefois des points de vue intéressants sur la plaine et sur le village, notamment depuis le Moenchberg, colline dont le pied du versant Est est urbanisé.

Il est en effet intéressant de souligner le fait que, même si le relief est plutôt faible sur le ban communal, celui-ci concerne directement les zones urbanisées d'Eichhoffen.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Coupe topographique suivant un axe Ouest-Est

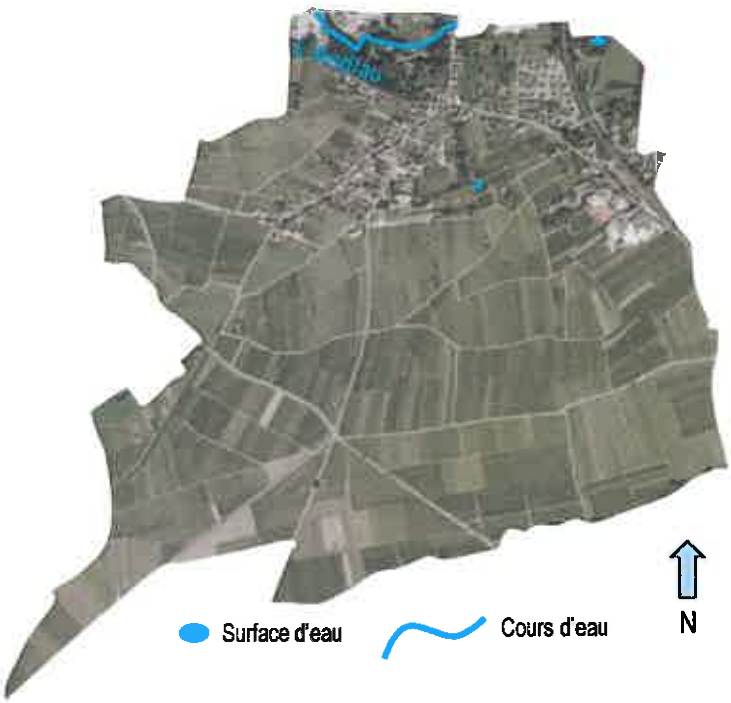


Ce relief, bien que modéré, participe à l'identité et à l'image de la commune. La zone urbaine s'implante, au pied du Moenchberg.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

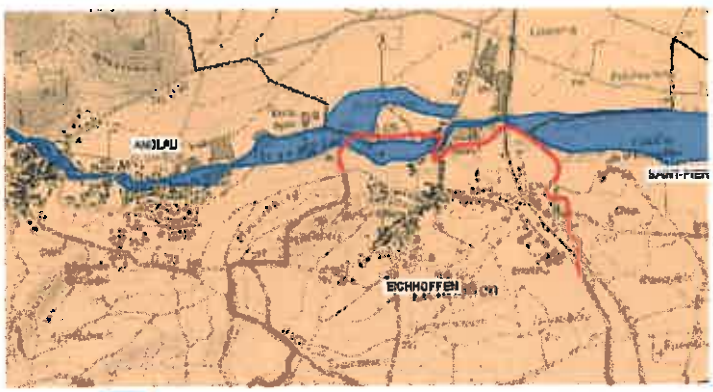
Hydrologie

Le ban communal d'Eichhoffen est traversé par la rivière Andlau, cours d'eau qui a donné son nom au village voisin.
Cette rivière serpente sur près de 43 kilomètres , alternant entre passages dynamiques et plus calmes.
Elle prend sa source a plus de 1000 mètres d'altitude à proximité du champ du feu, avant de dévaler dans sa vallée et de traverser la commune portant son nom.
Elle traverse ensuite la commune d'Eichhoffen dans son extrémité Nord, en zone faiblement urbanisée. L'Andlau se jette au final dans l'Ill a hauteur de Fegersheim après avoir été alimenté par la Kirneck en aval de Valff.
Globalement, les éléments hydrologiques sont peu nombreux sur la commune.



- Les zones inondables

La commune est concernée par des risques d'inondation aux abords de L'Andlau. La Rive gauche de la rivière est plus particulièrement concernée.



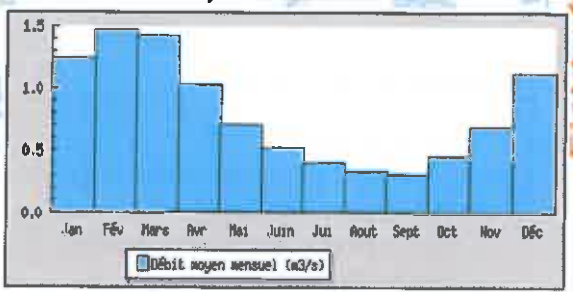
Zones inondables

Source : BRGM

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Ces risques, cantonnés aux abords de l'Andlau, ne concernent donc que l'extrémité Nord du territoire. Quelques constructions se trouvent dans le périmètre inondable mais elles restent plutôt rares, le village s'étant développé plus au Sud. Les autres espaces concernés sont constitués de zones enherbées ou de bois. Cet espace est évidemment à prendre en compte comme limite à l'urbanisation. En effet la construction sur des terrains exposés au risque d'inondation peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Débit moyen mensuel de l'Andlau



Moyennes calculées sur une période de 37 ans
Source : DREAL Alsace

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse

Le 27 novembre 2009, le Comité de bassin Rhin-Meuse, sous la présidence de Claude GAILLARD, a adopté à l'unanimité le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) **Rhin et Meuse et a donné un avis favorable aux Programmes de mesures correspondants. Il est entré en vigueur en date du 1er janvier 2010.**
Ce document rappelle le respect du décret n°91-1283 du 19 décembre 1991, relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eaux, sections de cours d'eaux, canaux, lacs ou étangs et eaux de mer.

L'objectif premier du SDAGE étant d'instaurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, Il impose :
-La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides
-La lutte contre toute pollution
-La valorisation de l'eau comme ressource économique
-L'utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau

Cependant, il est indispensable de prévoir des dispositifs permettant la rétention et la régulation de ces écoulements afin de ne pas mettre en péril les milieux naturels, ainsi que les biens et les personnes, situés en aval de la zone de projet, en augmentant les risques d'inondations. La pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie décennale. L'impact de l'aménagement est néanmoins apprécié pour une pluie d'occurrence supérieure.
Le débit de rejet étant volontairement limité à un débit inférieur au débit biennal avant aménagement du projet, le schéma d'assainissement des eaux de ruissellement a été optimisé pour s'adapter au mieux aux contraintes et enjeux du milieu récepteur localement disponible que représente principalement le réseau hydrographique superficiel.

Le futur PLU devra être compatible avec ces dispositions.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)

Elle a pour objet une gestion équilibrée visant entre autre à assurer :

- **la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;**

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines [...] ;

- le développement et la protection de la ressource en eau ;

- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;

- **la conservation et du libre écoulement des eaux** et la protection contre les inondations ;

- l'agriculture, [...] la pêche en eau douce, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et les sports nautiques ainsi que toutes autres activités humaines légalement exercées.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- SAGEECE Ehn-Andlau-Scheer :

La commune est concernée par le S.A.G.E.E.C.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion Ecologique et Environnementale des Cours d'Eau) Ehn-Andlau-Scheer pour le bassin versant de l'Andlau. Ce schéma fixe les grandes orientations d'une stratégie en matière de protection et d'entretien de ce cours d'eau.
Il ne s'agit pas d'un document règlementaire, il a pour but de répondre aux problèmes créés par les différents intérêts, enjeux et dysfonctionnements affectant les milieux aquatiques. Ce document n'est donc pas opposable, il s'apparente au SAGE.
De manière générale, le SAGEECE vise plusieurs objectifs:
-La gestion des crues
-La protection des milieux remarquables
-L'entretien et le suivi des cours d'eau
-La diversification des habitats aquatiques
Pour chaque objectif, le schéma donne des propositions d'action pour réussir à améliorer ou préserver le milieu aquatique, tout en prenant en compte le développement économique.

Principales orientations du S.A.G.E.E.C.E. Ehn-Andlau-Scheer:
-Préservation des zones tampons le long des cours d'eau (5 à 10 mètres en zone rurale ou naturelle, 1 à 2 mètres en zone urbanisée).
-Lutte contre les pollutions, réhabilitation et diversification des milieux aquatiques.
-Préservation d'une zone tampon en aval de la VRPV
Les communes comprises dans le périmètre validé en 2000 se doivent de respecter ces orientations dans un objectif de maintien des milieux aquatiques.

La qualité de l'eau de l'Andlau, évaluée chaque année, fait apparaitre un bon état des eaux et une amélioration de cette qualité. L'Andlau est donc un ruisseau sain présentant peu de pollutions.

L'Andlau à Andlau

Années	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Qualité générale	1A	1B	1B	2	1A	1A	1B	1A	1A	1A

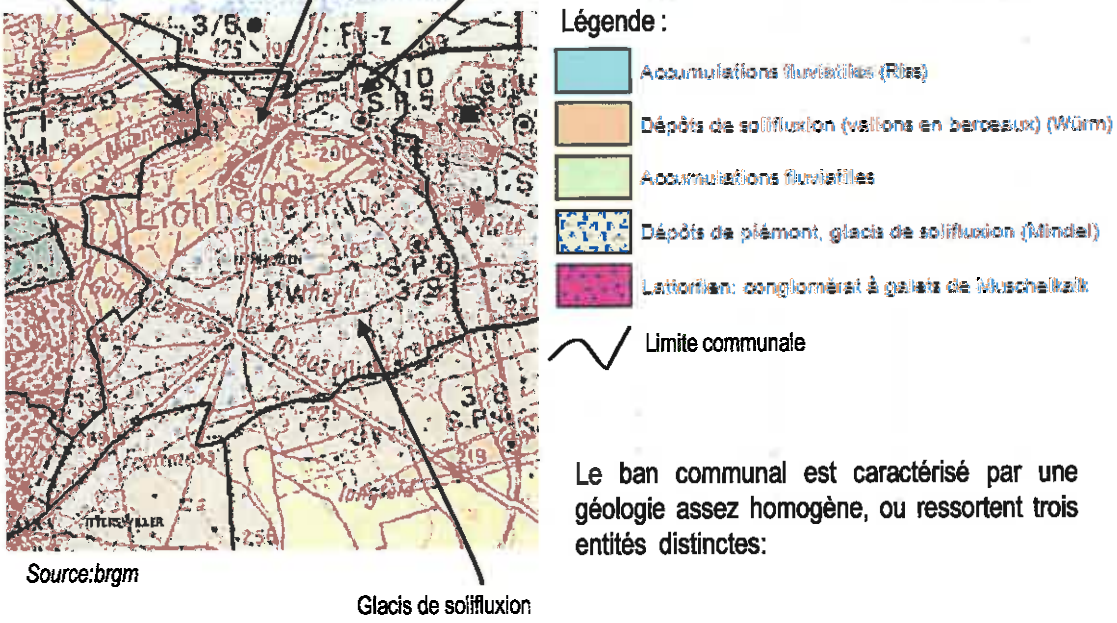
1A - qualité excellente
1B - qualité bonne
2 - qualité passable
3 - qualité médiocre
Hl - pollution excessive

Source : SCoT

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Géologie

Formations géologiques d'Eichhoffen



Source:brgm

Le ban communal est caractérisé par une géologie assez homogène, ou ressortent trois entités distinctes:

-Le vallon de l'Andlau au Nord, caractérisé par des formations d'accumulation fluviatiles, les cours d'eau ayant donc joué un rôle prépondérant dans la formation du socle sédimentaire.

- Le Moenchberg à l'Ouest, coteau marqué par la présence de dépôts de solifluxion caractérisés par une importante matrice argilo-limoneuse de texture fine. La base de la colline se distingue par une plus grande présence d'argile tandis que le sommet est composé de conglomérats calcaires. Ces formations géologiques sont idéales pour la culture viticole, ce qui explique la présence du grand cru du Moenchberg.

- Une large partie Sud du territoire caractérisée par une vaste formation de dépôts de piémont formés par la descente de matériaux depuis les versants sous forme de solifluxion. Cette surface plane en légère pente définie comme un glacis est elle aussi, de par son orientation, favorable au développement de la vigne.

La zone du piémont des Vosges se caractérise par un socle granitique recouvert par un empilement de grès, calcaires, marnes et argiles. De nombreux dépôts sédimentaires recouvrent la plaine et le piémont, en majorité des Loess et des colluvions.

La pédologie de la partie Ouest du piémont vosgien, dans les contreforts des Vosges fait ressortir ce socle granitique recouvert par une majorité de sols sablo limoneux. Plus ou moins caillouteux, acides mais non hydromorphes (pas de saturation régulière en eau), ces terrains sont souvent recouvert par de la vigne, leur caractéristiques se prêtant bien à cette culture.

Il est intéressant de noter que ces sols sont fragiles vis-à-vis de l'érosion car souvent assez sableux, et que le risque de lessivage est assez élevé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Risques naturels

Risque sismique

Concernant le risque de séisme, le décret du premier mai 2011 relatif à la prévention du risque sismique a défini 5 types de zones de sismicité. La majeure partie du Bas-Rhin, comprenant Eichhoffen se situe en zone 3 correspondant à un risque modéré.

Zones de sismicité
- 1 (très faible)
- 2 (faible)
- 3 (modérée)
- 4 (moyenne)
- 5 (forte)

Source : risques-sismiques

Risques liés aux mouvements de terrains

La commune est aussi concernée, du fait de sa configuration topographique, par des risques de mouvements de terrains. Ceci concerne notamment le relief du Moenschberg. Du fait de la déclivité et du caractère cultivé du terrain, en cas de forte pluie des coulées de boues sont possibles. Ces coulées impactent les espaces bâtis en contrebas et doivent donc être prises en considération.

- Glissement
- Eboulement
- Coulee
- Effondrement
- Erosion des berges

Source:brgm

Catastrophes naturelles passées sur la commune:
Inondations et coulées de boues le 12 juillet 2014
Inondations et coulées de boues le 21 mai 2012
Inondations et coulées de boue le 3 juillet 2009
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 25 au 29 décembre 1999
Inondations et coulées de boue le 23 août 1995
Inondations et coulées de boue du 14 au 19 février 1990
Inondations et coulées de boue du 5 au 6 décembre 1988
Inondations et coulées de boue du 22 au 27 mai 1983
Inondations et coulées de boue du 8 au 31 décembre 1982

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- Coulées de boues

La commune est concernée par des phénomènes de coulées d'eau boueuse liés au ruissellement. Cela est directement lié au relief et à l'occupation du sol, avec une érosion du vignoble dans la partie Ouest, où la pente est marquée, et où le sol instable est parfois momentanément nu.

Ces sols sont principalement sablo-limoneux et donc hydromorphes, leur stabilité structurale étant faible et présentant de fait un fort potentiel d'érosion.

Deux axes principaux de ruissellement sont définis par l'étude menée sur le territoire intercommunal : le premier le long de la rue principale partir du sentier Kirchpfad, le deuxième au sein de la zone de vergers au Sud.

Secteur a enjeux Axes de fort ruissellement

Sensibilité des sols à l'érosion

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Des aménagements sont envisagés et présentés dans l'étude, visant à réduire le risque en amont. Des murets de soutènement et des dessableurs pourraient être mis en place pour limiter les phénomènes d'érosion et de coulée.

Murets

Dessableurs

Risques technologiques

Sites industriels et activités de service

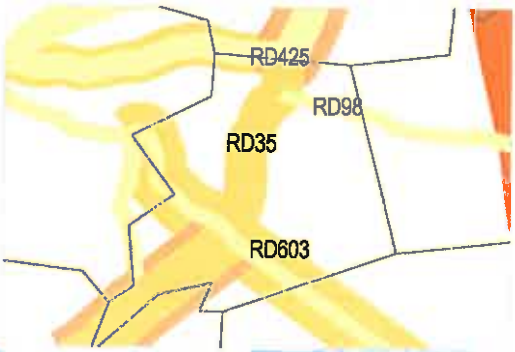
Cinq sites sont répertoriés à Eichhoffen par la base de données BASIAS :
- ALS6701793 : ALGRA (société alsacienne de granit), route d'Andlau, en activité
- ALS6701494 : MATERN (atelier de polissage pour monuments funéraires), 4 route Hohwald, en activité
- ALS6701495 : KLEIN Sarl (récupérateur et tri de métaux), 4 rue de l'Industrie, en activité
- ALS6701492 : HAAS SA (tanneries), en activité
- ALS6701740 : CRESA SCIHAURY (réseaux secs), en activité et partiellement réaménagé

Sites et sols pollués

Aucun site n'est répertorié parla base de données BASOL pour le territoire d'Eichhoffen. Néanmoins, après études le sol est potentiellement pollué au niveau de la zone d'activité, rue de la Gare. Le site en reconversion fait d'ailleurs à ce jour l'objet d'une dépollution pour permettre notamment à terme l'implantation d'habitations.

Nuisances

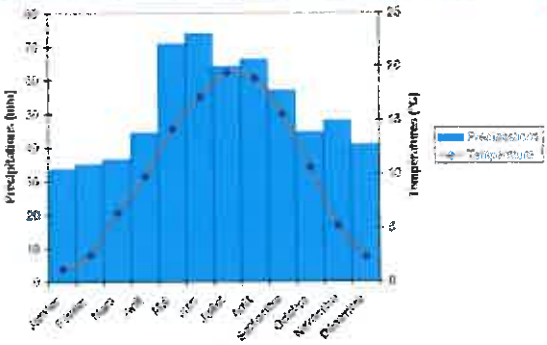
Les routes départementales représentent des sources de nuisances sonores sur la commune.
Le long de la RD 35, le trafic routier représente 3 530 véhicules/jour (CD67 – 2014). Sur la RD 98, il représente 1 130 véhicules/jour (CD67 – 2014). Sur la RD 425, il représente 2 050 véhicules/jour (CD67 – 2014).
Sur la RD 603, il représente 4 940 véhicules/jour (CD67 – 2012) mais cet axe est plus éloigné des zones d'habitations.



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Climatologie

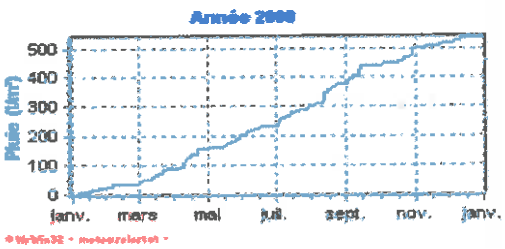
Le climat du Bas-Rhin, climat semi-continental à continental est caractérisé par des hivers froids et secs et des étés chauds et orageux. Ceci s'explique en grande partie par la barrière naturelle protectrice que forment les Vosges.
Les mois de Mai et Juin présentent les précipitations les plus importantes. En parallèle le mois de Janvier est le plus sec et le plus froid.
Les précipitations moyennes annuelles sur le piémont des Vosges sont assez faibles, l'effet de foehn provoqué par la présence du massif montagneux vosgien tend à bloquer les précipitations sur les versants Ouest. Les précipitations annuelles moyennes sont ainsi de l'ordre de 600 à 620 mm.

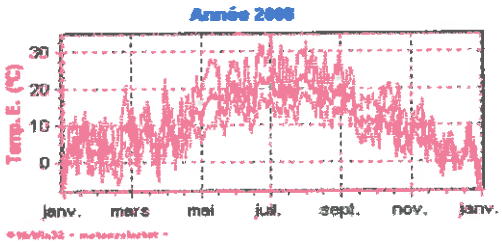


Moyennes des précipitations et des températures dans le Bas-Rhin (période 1949/2001)
Source : météofrance

Les vents dominants sont des vents d'Ouest, toutefois le territoire d'Eichhoffen est là aussi plutôt à l'abris grâce à la configuration topographique.
Globalement, le climat sur la communes est sec et elle bénéficie, les beaux jours, d'un ensoleillement maximal propice au vignoble

Précipitations et températures dans le Bas–Rhin en 2008





Source : Station météo de Sélestat

Les températures moyennes annuelles sont voisines de 10 degrés et un élément important est leur amplitude importante entre les mois froids et les mois chauds.
Le fossé rhénan est une territoire peu ventilé et donc propice à la formation de brouillards et de nuages bas et ce principalement en automne et en hiver. On recense en effet une moyenne de 70 à 80 jours de brouillard par an.

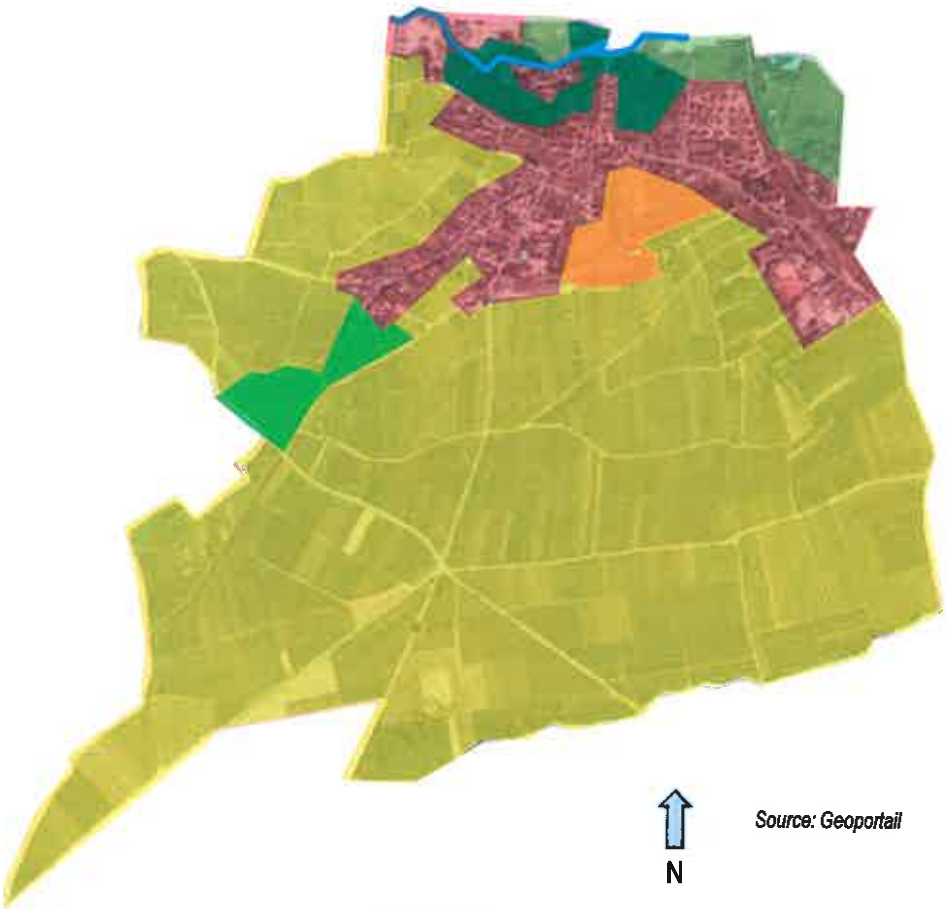
Les influences d'Ouest et d'Est sont peu nombreuses dans la zone cloisonnée entre Vosges et Forêt Noire, la plaine étant à l'abris de ces deux reliefs présentant principalement des vents de direction parallèle aux chaines montagneuses. Les vents dominants sont donc d'axe Nord/Nord-Est et Sud/Sud-ouest.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Environnement naturel

Occupation des sols

Vue aérienne du ban communal d'Eichhoffen: occupation générale des sols.



- Le territoire communal est en majorité couvert par de la culture viticole. Les vignes recouvrent en effet près de 70% du territoire total. Ces espaces se situent principalement dans toute la partie Sud et Ouest de la commune, sur les zones pentues.

- Le reste du ban communal est concerné par l'espace bâti sur environ 15% du territoire dans la partie Nord. Ces zones bâties sont ponctuées par des espaces boisés au Nord, à proximité de l'Andlau, et par des espaces naturels mixtes alternant prairies, vergers et boisements diffus. Ces derniers assurent une jonction entre espace viticole et urbain dans certain cas. Il est aussi intéressant de souligner la présence d'un assez vaste secteur de vergers au Sud-Est de la rue Principale, assurant la jonction entre les deux parties du village et entre espace urbain et vignoble.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

■ L'environnement naturel de la commune d'Eichhoffen présente un intérêt écologique moyen. Il est en effet composé en grande partie d'espace de vignoble et présente autour du village des espaces de boisements diffus et de vergers entretenus, ainsi que des espaces boisés assez menus, liés principalement à la présence du cours d'eau.

■ Le patrimoine viticole est donc très important sur le territoire, marqué par la présence de grands crus comme celui du Moenchberg, et protégé par un vaste périmètre d'appellation d'origine contrôlée (AOC).

Importance des espaces viticoles

Les espaces de vergers

■ Les vergers font partie de la tradition des villages alsaciens. Avant l'intensification du phénomène de périurbanisation, ils entouraient la plupart des villages, marquant la transition entre la forêt, le milieu urbain et les champs. Ils constituent des milieux dits " semi-ouverts ", c'est-à-dire mêlant des caractéristiques de milieu herbeux avec une composante arborée particulière, souvent composée d'arbres fruitiers.

Zone de vergers au Sud du village

A Eichhoffen, des vergers sont toujours présents aux abords de la zone urbanisée. La partie Sud présente en effet un vaste espace dédié à la culture arborée. Ces vergers sont caractérisés par des alignements rigoureux d'arbres.

Bien que ces vergers soient des milieux fortement anthropisés, conçus et entretenus régulièrement par l'homme, ils sont les représentants d'écosystèmes autrefois plus répandus et structurés et ont un apport environnemental non négligeable. Ils permettent aussi de créer un espace tampon entre les vignes et les habitations.

■ L'écosystème des vergers se compose de la présence des arbres fruitiers, mais il ne faut pas oublier la prairie et les espaces enherbés sous jacents présentant une flore, des ronces ou de la charmille.

Les vergers sont des milieux d'une grande richesse. Par le maintien de caractéristiques écologiques uniques, ils sont devenus terre d'élection pour une faune remarquable, typique et protégée. On pense bien sûr aux oiseaux, dont la Huppe fasciée, le Pic vert ou le très rare Pie-grièche à tête rousse sans oublier des rapaces remarquables tels que la Chouette Chevêche.

Chez les mammifères, ce sont notamment les chauves-souris qui sont remarquables dans les vergers. C'est aussi un terrain de jeu rêvé pour les écureuils, les mustélidés et le renard. Bien qu'ayant mauvaise réputation, ces prédateurs jouent indirectement le rôle de « gardien » des récoltes, en régulant la population des rongeurs présents dans les espaces ouverts.

Vergers vus de la D98

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les espaces agricoles :

- Les espaces agricoles du ban d'Eichhoffen sont principalement constitués de vignes. Situées sur les zones marquées par du relief au Sud et à l'Ouest du village, elle constituent une véritable ceinture aux espaces urbanisés, ayant un fort impact visuel.

- Ces espaces de vignes sont ponctués par quelques espaces enherbés laissés nus, notamment dans la partie Ouest du territoire. Ceux-ci permettent une meilleure infiltration des eaux de précipitations et leur maintient est donc important.

- Les bosquets ou autres haies sont rares dans ces espaces agricoles. Les plus nombreux se trouvent à proximité de l'Andlau. Les bosquets sont des formations importantes pour le passage de la faune et en tant qu'abris, leur faible présence peut donc être dommageable.

- Les seuls espaces boisés sont situés au Nord du territoire, aux abords de la rivière. Recouvrant une partie des zones inondables, ils constituent aussi la ripisylve du cours d'eau formation qui a tendance à se fragmenter du fait de l'urbanisation.

Les espaces boisés :

Le Nord de la commune présente une surface boisée notamment aux abords de l'Andlau, comprenant ainsi la ripisylve de la rivière. La globalité de cette entité boisée est en partie constituée par des plantations au sein de propriétés . Les rives de l'Andlau sont constituées d'espèces ligneuses, aulnes et saules se côtoient insérés dans une végétation arbustive dense. Il s'agit d'un espace naturel important pour la commune, rare espace de la commune permettant à la faune et la flore de trouver des habitats. De plus, constituant la ripisylve, il s'agit d'une formation linéaire essentielle d'un point de vue écologique.

Milieux spécifiques

La ripisylve

- Les ripisylves sont des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau, des zones de transition entre les milieux aquatiques et terrestres. Elles sont présentes sur le territoire aux abords de l'Andlau. Cette végétation, présente notamment du fait du caractère inondable de la zone, ont une importance sur le fonctionnement du cours d'eau et de son écosystème.

En effet, cette formation présente différentes fonctions essentielles au maintien du cours d'eau.
La première fonction est un rôle de maintien des berges. Les problèmes d'érosion des berges sont fréquents et la présence de végétation enraciné sur les abords direct du cours d'eau permet de les consolider.
Une deuxième fonction est celle d'épuration : la végétation et son système racinaire sont une pompe pour certains polluants tels que les nitrates et les phosphates. Ces polluants provenant souvent des exploitations agricoles proches, la ripisylve permet de protéger en partie la qualité du cours d'eau.
Une troisième fonction importante est celle d'habitat et de corridor. Les niches et cavités offrent de nombreux abris et la linéarité de la formation, étant donné qu'elle suit le cours des rivières, permet à de nombreuses espèces de se déplacer.

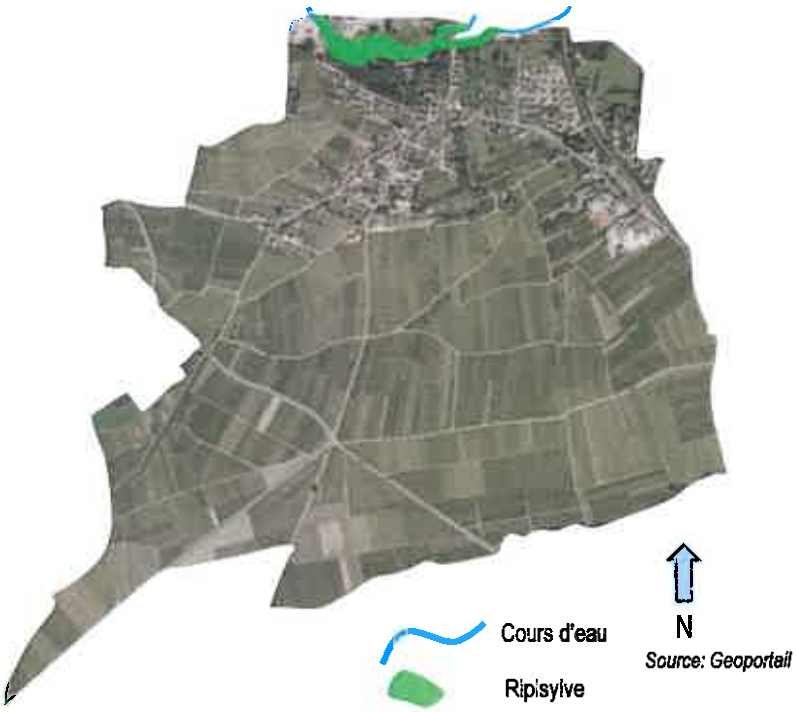
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- Les ripisylves se caractérisent ainsi par une richesse faunistique peu comparable. En effet, la densité et la variété de la faune sont directement liées à la multitude de niches écologiques et à l'abondance de nourriture. De nombreuses espèces d'insectes, batraciens, reptiles, poissons, oiseaux et mammifères sont présentes et composent souvent d'importantes populations.

- Ce sont des milieux caractérisés par une grande biodiversité.

Les végétaux s'organisent selon un système de strates superposées et complémentaires. La variété des architectures végétales, le mélange des strates sont à l'origine de la structure spatiale complexe de la ripisylve. Toutes les classes de taille et d'âge - allant des grands arbres aux plantes herbacées, en passant par les arbustes et les arbrisseaux - se côtoient et s'imbriquent.

La ripisylve de l'Andlau

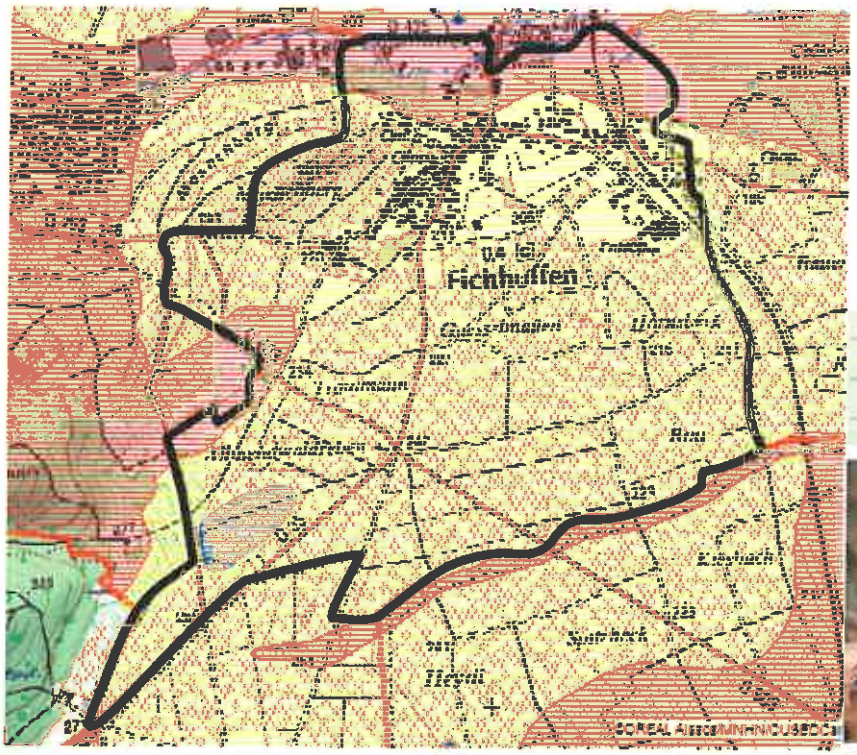


Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le grand Hamster

▪ La commune d'Eichhoffen est concernée par le périmètre du Grand Hamster dans la mesure où elle fait partie des périmètres favorables à son développement. Les sols sont considérés comme étant adéquats sur une bonne partie du territoire communal. Une zone très favorable ses situe au Sud-Ouest en plein milieu du vignoble. La partie Nord à proximité de l'Andlau est logiquement considérée comme défavorable.

Carte des sols favorables au Grand Hamster



Source: DREAL Alsace

Photo d'un Grand Hamster
Source: DIREN Alsace

Ce petit rongeur endémique à la région est inscrit sur la liste, issue de la convention de Berne, des espèces menacées en Europe. Cette espèce est protégée depuis 1993.
Cependant, la commune n'est pas concernée par des aires historiques ou de reconquête du Hamster à la différence de certaines communes voisines.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

La trame verte

- La préservation des espaces naturels est mise en œuvre depuis relativement longtemps, à travers les zones Natura 2000, les parcs naturels nationaux et régionaux ou encore les réserves naturelles, mais la notion de réseau écologique qui consiste à préserver des ensembles d'habitats naturels connectés les uns aux autres, est assez novatrice et récente.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2, a instauré un nouvel outil dans l'aménagement du territoire qui est la Trame Verte et Bleue (TVB). Son objectif est d'enrayer la perte de biodiversité par la préservation, la gestion et la remise en bon état des continuités écologiques. Concrètement, il s'agit d'un concept qui vise à maintenir ou reconstituer un réseau de milieux à des échelles différentes, qui permette aux espèces animales et végétales, terrestres et aquatiques, de circuler, communiquer, s'alimenter, se reposer et se reproduire, afin d'assurer leur survie.

Cette même loi a également engendré une modification des textes des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Désormais, les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme (PLU) et carte communale) doivent déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et la restauration des continuités écologiques (articles L.110 et L.121-1-3° du code de l'urbanisme, L.371-3 du code de l'environnement).

- L'élaboration de la trame verte et bleue repose sur 3 niveaux territoriaux d'intervention :

-Des orientations nationales;

-Des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE). Ils cartographient la TVB à l'échelle de la région et présentent les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques;

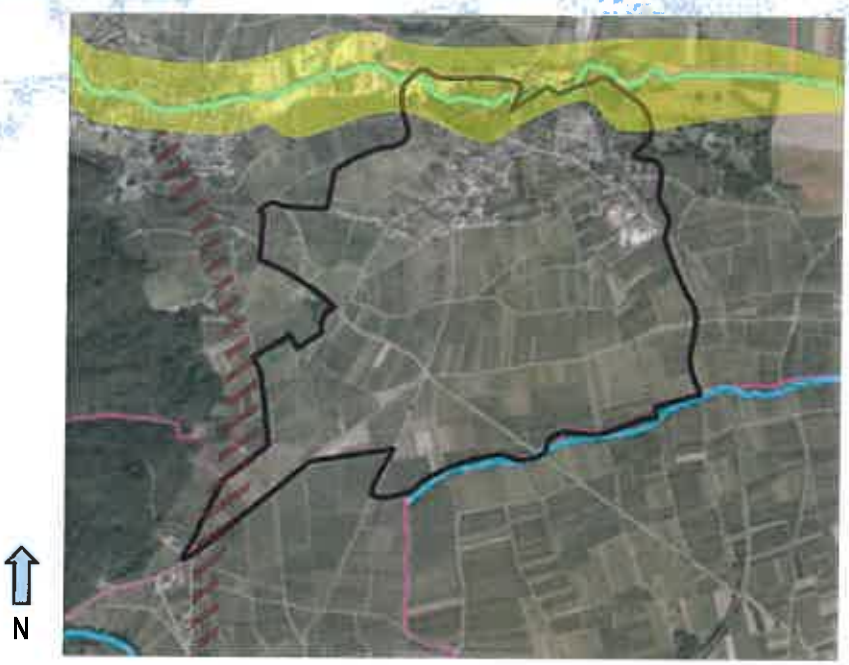
-Les documents de planification et projets d'aménagement et d'urbanisme des collectivités territoriales et de l'État, prennent en compte les SRCE.

- Au niveau de la commune d'Eichhoffen, la région Alsace a répertorié un corridor écologique terrestre, correspondant aux abords de l'Andlau. En matière d'orientation, le SRCE fixe la remise en état du cours d'eau et du corridor terrestre qu'il forme avec sa ripoisylve. Le problème est que ce cours d'eau passe dans des secteurs anthropisés notamment par des activités économiques existantes..

Extraits du SRCE

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les corridors écologiques



- Le corridor écologique est un passage qui permet de relier plusieurs espaces naturels. Ils permettent à la flore de se propager et à la faune de se déplacer dans le but de se nourrir ou de se reproduire. En effet, les populations d'êtres vivants sont souvent dispersées et elles ont besoin de se rencontrer pour assurer leur pérennité.

- Protéger ces corridors, c'est permettre d'une part de protéger les espèces qui les utilisent, mais aussi de permettre aux écosystèmes de fonctionner, et donc de maintenir les services rendus par la biodiversité. L'urbanisation « coupe » ces corridors, tout comme le manque de préservation de certains espaces, et cela empêche les différentes liaisons entre les espaces naturels de se faire.

- On peut recenser un corridor écologique principal sur le ban communal, situé au Nord et correspondant à la ripisylve de l'Andlau et à la zone délimitée sur la carte régionale de la trame verte et bleue. Elle correspond en effet à un corridor écologique à créer. Sur le territoire communal d'Eichhoffen, les abords du cours d'eau pourraient ainsi être mieux préservés et renforcés, permettant d'améliorer les continuités naturelles.

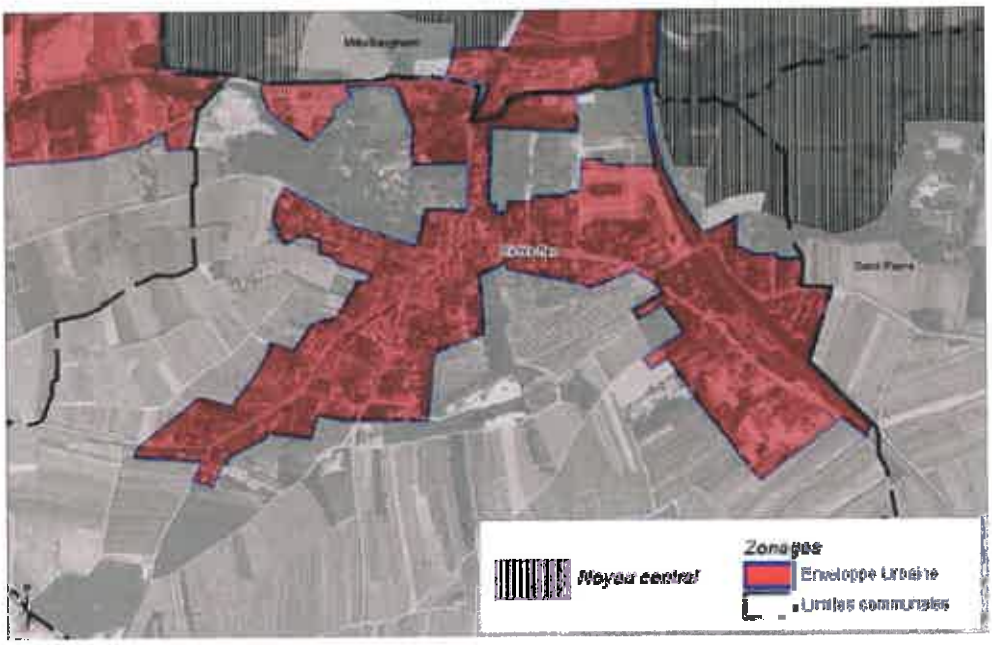
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les noyaux centraux

- Le SCOT du Piémont des Vosges prévoit, dans son Document d'Orientations Générales, la préservation des espaces sensibles. C'est notamment le cas pour les noyaux centraux, qui sont des ensembles naturels dont la taille et l'état de conservation sont satisfaisant pour abriter durablement les populations animales et végétales et dont le dynamisme démographique est suffisant pour alimenter les zones périphériques. Ils représentent 15 % du territoire du SCOT.

- Pour la commune d'Eichhoffen, cela concerne la partie Nord-Est (voir carte ci-dessous), correspondant au débouché de la vallée de l'Andlau. Il est indiqué que les Plans Locaux d'Urbanisme préservent ces secteurs de toute urbanisation. Seules quelques constructions y seront autorisées (extension de l'existant, implantation d'équipements et installations d'intérêt publique...).

Noyaux centraux : débouché de la vallée de l'Andlau



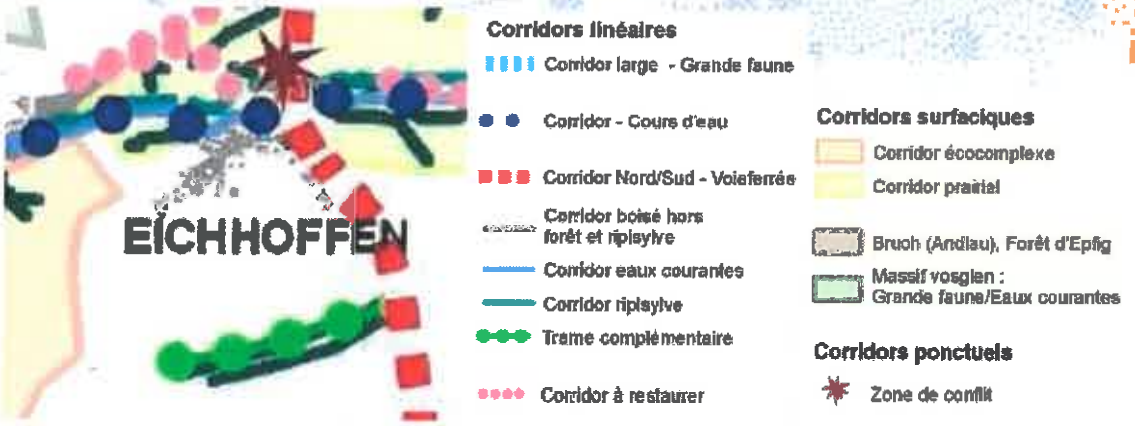
Source: site officiel du SCoT

La zone concernée est de surface réduite et est composée d'espaces ouverts de type prairie avec un bois dans la partie Ouest et quelques buissons parsemés.
Il s'agit de prairies partiellement inondables.

Zone concernée par le noyau central

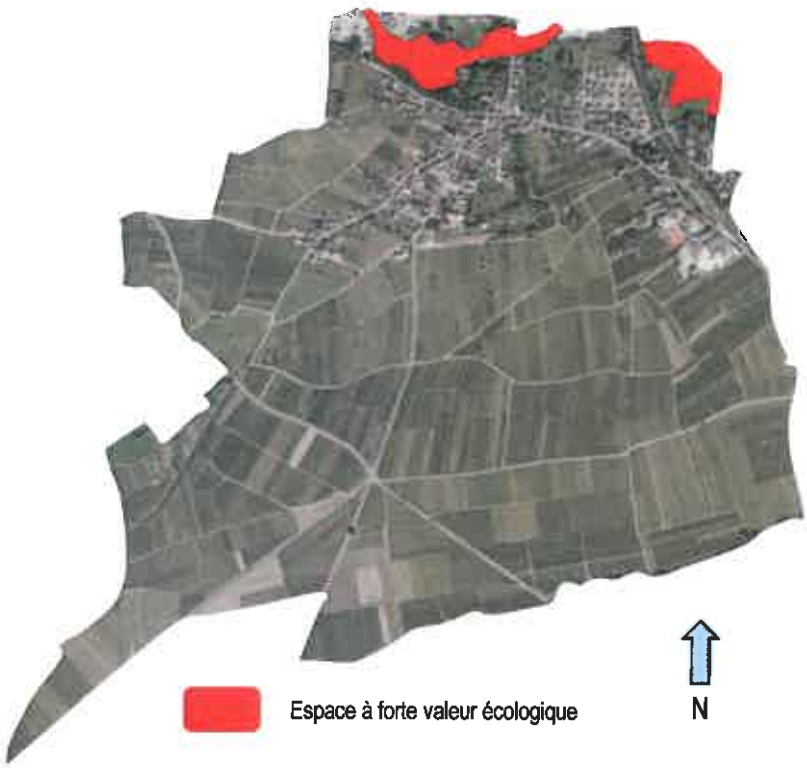
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

S'ajoute la présence du noyau central défini par le SCoT au Nord-Est.
La zone est réduite sur le banc communal mais sa prise en compte à échelle plus large est nécessaire à la continuité linéaire.
Il conviendra d'en tenir compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme.



Les corridors écologiques présentés dans le SCoT du Piémont des Vosges

Carte de hiérarchisation des enjeux écologiques



- L'analyse de l'environnement naturel fait apparaitre que le ban communal d'Eichhoffen présente un enjeu environnemental dans sa partie Nord. Ceci concerne les abords de la rivière Andlau ayant un rôle de corridor biologique dans un espace très fortement anthropisé.
Réussir à préserver la végétation linéaire le long du cours d'eau permet d'assurer le maintien d'une certaine continuité environnementale.

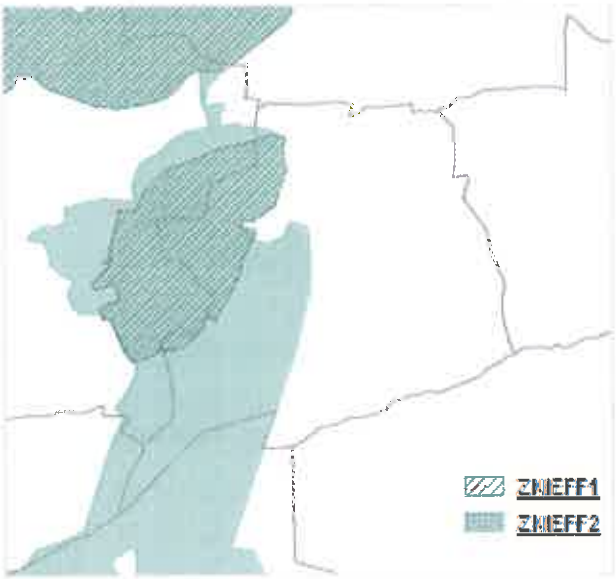
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ZNIEFF

- Le territoire d'Eichhoffen est concerné par :

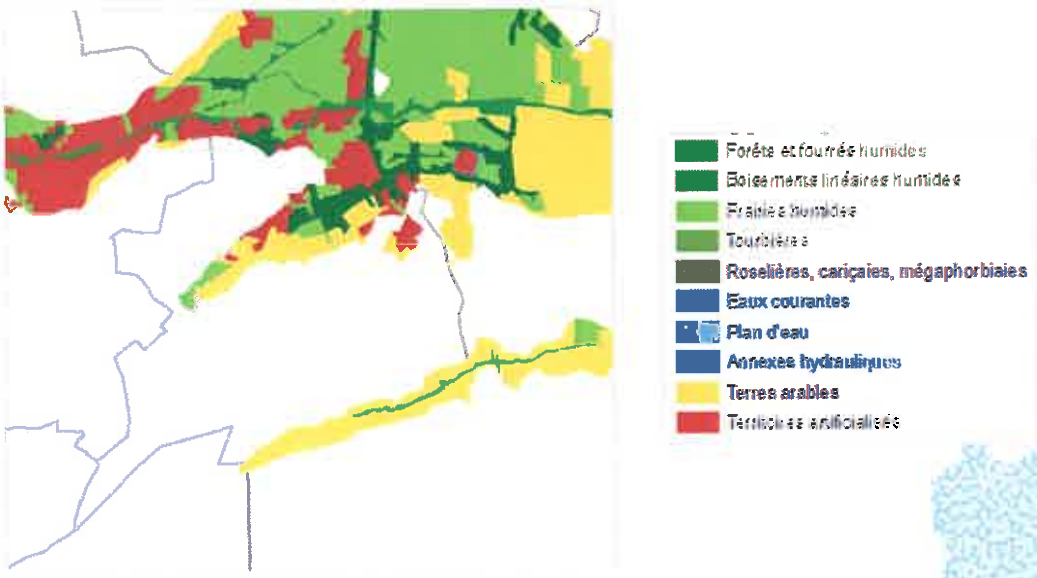
ZNIEFF de type 1 - 420030415 : « Collines du piémont vosgien de l'Andlau à Barr ». Il s'agit d'un secteur de collines à la géologie variée.

ZNIEFF de type 2 - 420030442 : « Collines du piémont vosgien de Barr à Scherwiller ». La ZNIEFF inclut un réseau de collines calcaires sous-vosgiennes. Le site est soumis à de fortes pressions foncières dues en grande partie à l'expansion de la vigne. Les zones de vergers et de friches tendent à disparaitre,



Zones à dominante humide

- Le secteur Nord du ban communal présente des zones à dominante humide, notamment l'Andlau, ainsi que le long du cours d'eau bordant la limite communale Sud.



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Besoins répertoriés en matière de biodiversité

Le territoire d'Eichhoffen se caractérise par une biodiversité limitée en raison de la forte prégnance des espaces viticoles, laissant peu de place aux espaces naturels.

Besoins en terme de préservation de l'existant :

Ce milieu naturel fragmenté et contraint par l'anthropisation se doit d'être conservé au moins au niveau de l'existant, afin de protéger les habitats et les espèces associées. La principale entité naturelle se situe au Nord du territoire communal et concerne les boisements et les formations boisées rivulaires de l'Andlau, ainsi que les espaces ouverts de type prairie recensés en tant que noyaux centraux. Un réel besoin de préservation des ces espace est identifiable, tant pour la conservation de la qualité écologique de ces milieu, que pour le cadre de vie de la commune.
Il est important de souligner qu'une partie de cette zone Nord du ban, concernant l'extrémité Nord-Ouest du ban communal, est aujourd'hui soumise à des pression et des dégradations. Des dépôts et autres atteintes au milieu sont identifiées au niveau des zones inondables et des ripisylves. Il est nécessaire de rétablir cette situation afin de conserver le fonctionnement hydrologique et de retrouver la qualité environnementale du site.

Besoins en terme de maintien et de réhabilitation des continuités écologiques :

Le territoire d'Eichhoffen est particulièrement fragmenté et les continuités écologiques sont très limitées par les vastes espaces de vignes. L'Andlau constitue le principal corridor et devra être protégé de manière à conserver son potentiel. Les haies, vergers ou autres continuités sont très rares au sein des vignes, et la recréation d'un réseau minimal de haires et bosquets constitue un besoin pouvant fortement améliorer la situation locale. Il pourrait s'appuyer sur la petite continuité présente au Sud du ban communal, aux abord du fossé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Environnement agricole

Caractéristiques du milieu local

- La commune se caractérise, du point de vue agricole, par une très grande majorité de parcelles de vignes. Le vignoble présent est de grande qualité, avec notamment le grand cru du Moenchberg est une terre de prédilection pour la production de Riesling et dans une moindre mesure pour le Gewurtzstraminer. Il s'agit d'un des plus anciens vignobles d'Alsace.

Le vignoble occupe près de 70% de la surface de la commune et est concerné par un vaste périmètre d'appellation d'origine contrôlée (AOC).

Cette caractéristique rend les terrains concernés inconstructibles dans le SCoT du piémont des Vosges pour préserver cette richesse patrimoniale et économique.

Zones AOC inconstructibles

Source : SCoT du Piémont des Vosges

Le recensement général agricole fait état de la présence à Eichhoffen d'une diminution progressive du nombre d'exploitations agricoles de 1988 où elles étaient de 16 à 2000 ou elles étaient 11, pour n'être plus que 8 en 2010. Ces exploitations concernent principalement de la viticulture.

La superficie agricole utilisée est stable (43 hectares en 1988 à 41 hectares en 2010) et concerne en quasi-totalité des cultures permanentes.

Aucune exploitation d'élevage n'est présente à Eichhoffen.

En matière de besoins, la concertation avec la population a permis de recueillir 4 demandes de création de nouveaux bâtiments agricoles. L'un concerne un développement sur un site existant à l'entrée sud du village. Les 3 autres concernent la création d'entrepôts sur des terrains situés hors des zones urbaines. Les possibilités de réponse à ces 2 dernières demandes sont limitées en raison de l'aire AOC inconstructible.

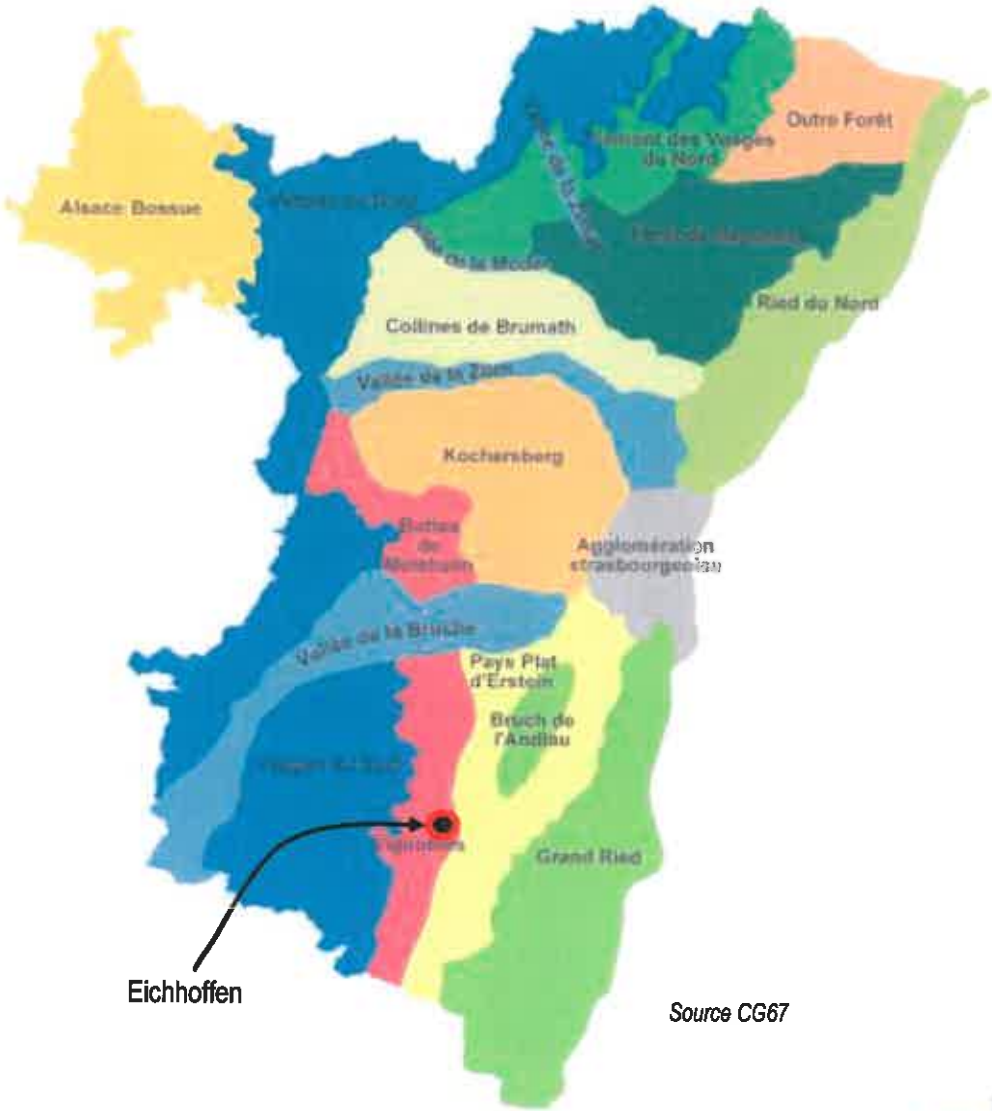
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Environnement paysager

Situation paysagère intercommunale

Le paysage de la commune d'Eichhoffen se caractérise par des grandes entités paysagères distinctes. Une entité paysagère est un grand ensemble de sous entités cohérentes rassemblées dans un espace présentant une certaine homogénéité d'aspect mais aussi des caractères communs en terme de relief, d'hydrographie ou encore de végétation. Eichhoffen appartient à l'entité du piémont des Vosges.

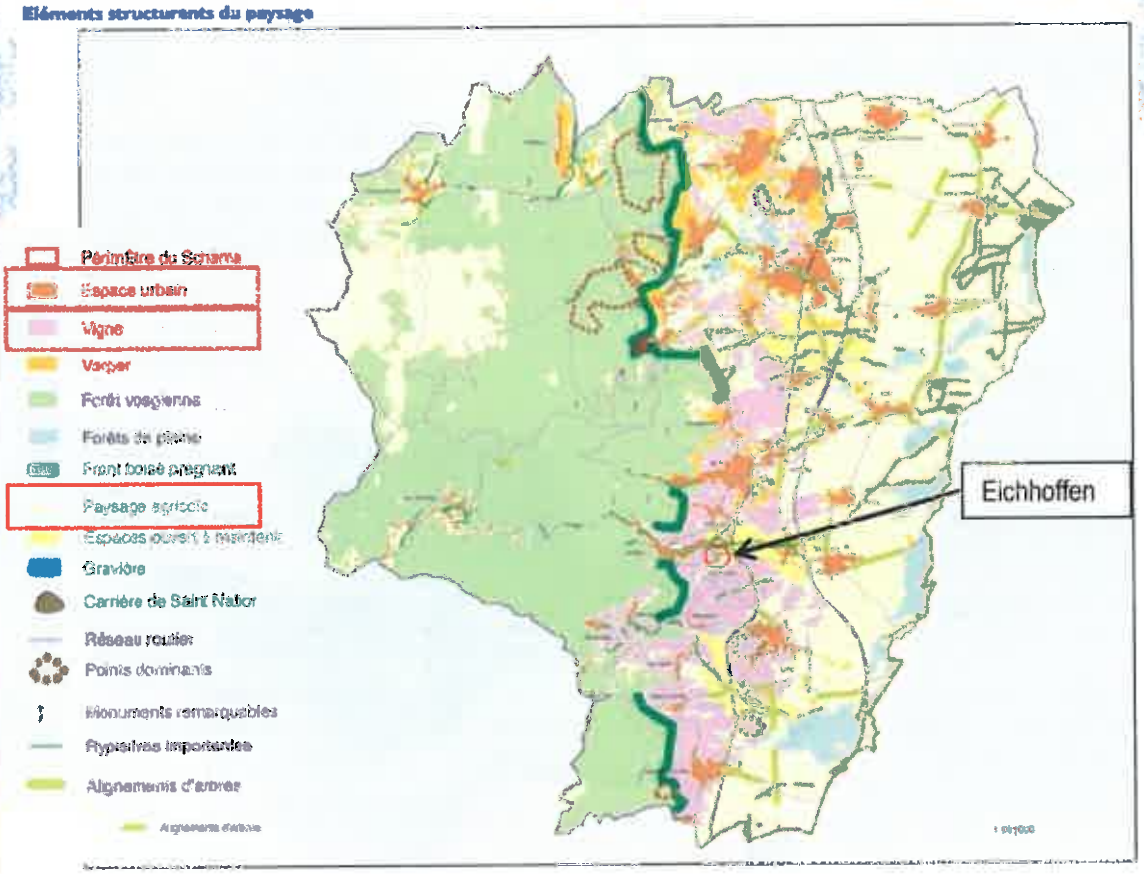
Les grandes entités paysagères du Bas-Rhin



Source CG67

La commune se trouve dans une zone de paysage de vignoble, paysage agricole de qualité et offrant des ouvertures sur les espaces plus lointains.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017



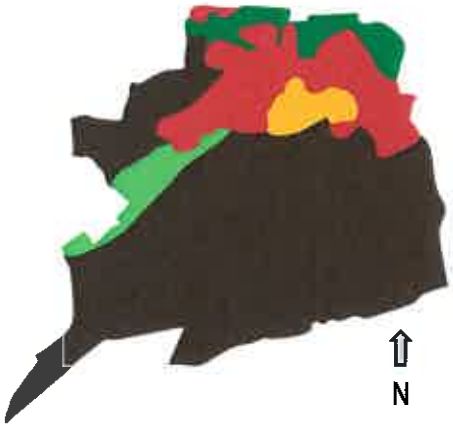
Source: SCoT du Piémont des Vosges

Ainsi, le paysage d'Eichhoffen est composé, outre le paysage bâti, par des entités viticoles et des espaces agricoles.
Ce paysage, typique du piémont des Vosges alsacien confère à la commune une identité marquée, renforcée par la proximité de la route des vins.
Le Sud d'Obernai tend à être caractérisé par une prédominance de la vigne, les vergers étant devenus rares, implantés au sein du vignoble et diversifiant le paysage. Les espaces bâtis s'implantent au cœur de ce décor. Ce paysage n'est évidemment pas figé, il évolue au fil du temps et des mutations.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Situation paysagère communale

Les différents espaces paysagers



- Paysage de vergers
- Paysage urbain
- Zones ouvertes (prés)
- Paysages de boisements diffus et de zones herbeuses (marqué par la présence du cours d'eau)
- Paysage viticole

Le paysage d'Eichhoffen se caractérise par une forte présence agricole. Celle-ci, composé majoritairement de vignes permet de dégager des points de vue et donne une identité marquée au territoire. Ces espaces viticoles sont ponctués par des zones ouvertes enherbées.

Les abords de la zone urbaine se caractérisent par un paysage plus arboré, de bois et bosquets ou de vergers en ce qui concerne la partie Sud. Ceux-ci permettent de diversifier le paysage urbain et de réaliser une transition entre milieu agricole et bâti. Cette transition, outre ses atouts de barrière contre les pesticides, offre un paysage plus agréable et moins minéral aux abords du village.

La commune se caractérise donc globalement par des espace ouverts, des points de vue dégagés sur la plaine ainsi que sur les Vosges en arrière plan. Du sommet du Moenchberg, les paysages s'offrent à la vue et notamment la zone urbaine.
Vu du bas du village, cette colline s'impose dans le paysage proche vers l'ouest, coupant certaines perspectives.

Vergers au Sud du village

Vue depuis le Moenchberg vers l'Est

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

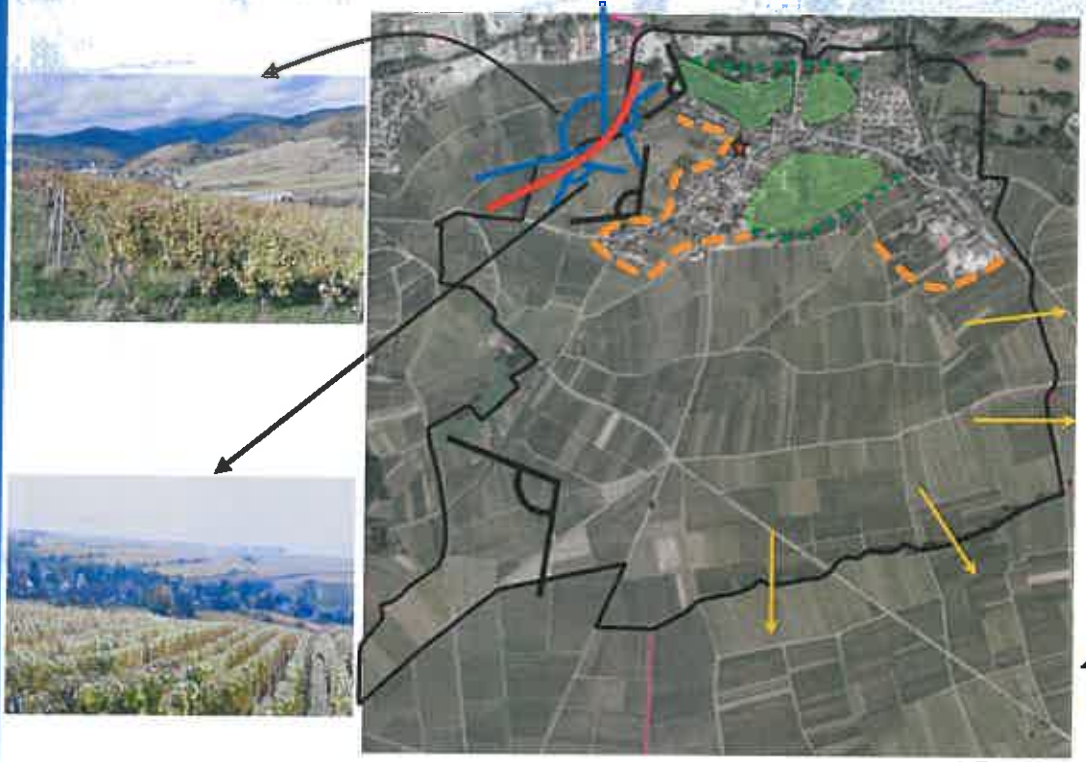
Le Moenchberg vu de la D35

Les paysages sont variés suivant la ligne de vue : du coté Ouest s'imposent le massif boisé des Vosges, au Nord et au Sud s'étendent les collines viticoles du Piémont tandis qu'à l'Est se trouve la plaine d'Alsace développant ses cultures céréalières.
Ces différents plans sont plus ou moins ouverts à la vue, le relief interférant avec les perspectives.
Comme souligné précédemment, la colline du Moenschberg ferme, depuis le village, la vue vers les Vosges et le vallon de l'Andlau. Il s'agit d'un élément fort du paysage, son vignoble surplombant le village.
Les autres perspectives sont plus ouvertes, les rares boisements n'interférant que peu et dans des zones limitées en surface au Nord.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Situation paysagère spécifique

Carte des vues et perspectives



➢ Les points de vues dominants

Ils sont dirigés vers la zone urbaine et vers l'Est, notamment à partir du relief du Moenschberg. Les échappées visuelles sont relativement nombreuses sur l'ensemble de la commune dans cette direction.
Les éléments visibles de ce point de vue sont le village au premier plan, entouré du vignoble, et au second plan, l'a plaine d'Alsace.
De la colline, la vue se dégage aussi vers le vallon de l'Andlau et les Vosges vers l'Ouest.
La topographie est un éléments important du paysage, offrant des points de vue mais fermant aussi le paysage. Sa prise en compte comme une composante principale est essentielle. Au relief s'ajoute le fait que l'activité agricole présente, la viticulture, offre de larges perspectives sur le territoire communal.

➢ Les points de vues « restreints »

La présence de relief dans la partie Ouest du ban communal, notamment le Moenschberg mais aussi le dénivelé progressif vers les Vosges ferme le paysage depuis le village. Ce relief, bien que modéré, influence donc fortement le paysage général offrant une vue privilégiée sur le vignoble.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Paysage urbain

N

- Eglise – repère visuel
- Ouverture paysagère atténuée par le relief
- Ouverture paysagère sur l'espace viticole
- Extensions valorisant le parcellaire de façon ornementale
- Centre dense et structuré
- Zone peu lisible, marquée par la présence de verdure - activités et bâti isolé
- Ilot vert de vergers
- Zone peu structurée, vouée aux activités, dissociée du tissu urbain

▪ Le village est aéré en périphérie, au niveau de ses secteurs d'extension, alors qu'il est clairement plus dense dans le centre ancien. Cette densité ressort notamment du fait de l'alignement remarquable et des implantations typiques des corps de ferme sur les limites de parcelles.
Le centre ancien développé autour de la rue principale (route des Vosges) présente aussi des espaces vides de jardins particuliers. La séparation entre centre ancien et extension est nette, l'impression d'un tissu urbain devenant subitement plus lâche et plus aéré, notamment du fait des reculs des constructions.

▪ Lorsqu'ils existent, les vergers, les jardins et les boisements localisés en limite de bâti permettent d'insérer les différentes parties du village dans un écrin de verdure

▪ Au sein de l'espace bâti, leur présence permet des coupures vertes entre les habitations très minérales et permettre d'insérer les constructions dans l'environnement. C'est notamment le cas pour les lotissements post 70. Les zones entourant le centre ancien du village sont plus particulièrement concernée, les maisons étant souvent implantées au centre de parcelles entourées par des jardins et pelouses.

▪ La partie Nord de la commune aux abords de l'Andlau est assez peu lisible. Les installations d'entreprises coupent un paysage globalement verdoyant, formé d'espace enherbés et de zones boisées. De grands propriétés réduisent aussi cette lisibilité.

▪ Le quartier de la gare est lui aussi assez peu lisible, l'emprise SNCF étant bordée par une zone d'activité très peu structurée.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

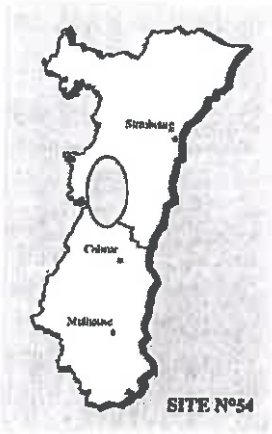
Site inscrit du Massif des Vosges

La loi du 2 mai 1930, intégrée dans les articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'environnement, permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'Etat.

La commune d'Eichhoffen est concernée par le site inscrit du Massif des Vosges (n°54). L'arrêté d'inscription date du 1er septembre 1971. Au total, 61 communes sont concernées par le site inscrit du Massif des Vosges dans les cantons de Rosheim, Obernai, Barr, Sélestat, Villé, Saales, Schirmeck, Ribeauvillé, Sainte-Marie-aux-Mines.

Ce vaste secteur géographique englobant une partie de la montagne vosgienne et du piémont viticole présente de nombreux intérêts et richesses patrimoniales (architectures remarquables dans les petites agglomérations, ruines de châteaux, monuments historiques, sites touristiques, Mont-Sainte-Odile, Haut-Koenigsbourg...). Ces lieux d'appel touristiques et patrimoniaux ont entrainé dès les années 1950 un afflux croissant de citadins et le développement des résidences secondaires a entrainé un phénomène de mitage de l'espace. La protection de ce secteur a donc été demandée par la Conservation Régionale des Bâtiments de France afin de préserver le patrimoine naturel et architectural. Ainsi, La protection de ce secteur est une protection globale qui ne vise pas seulement à protéger les demeures et monuments historiques, mais aussi et surtout à protéger le cadre et l'environnement dans lequel ils s'insèrent, auquel cas ils perdraient toute leur signification.

Les principales richesses paysagères du secteur du piémont viticole dans lequel s'intègre la commune de Bernardswiller sont les suivantes : les points de vue, les centres anciens d'une grande richesse historique et architecturale, les murets le long des vignes, le paysage rural où domine la vigne animé par des vergers, des prés humides, des ripisylves.



Les grands principes pour une gestion et une mise en valeur de qualité des paysages de cette unité du piémont viticole sont les suivants :

- Préserver et poursuivre la mise en valeur des centres anciens et le patrimoine architectural spécifique (murets et autres constructions en pierre sèche le long des parcelles de vignes)
- Restructurer les nouveaux quartiers, notamment en les densifiant
- Traiter les principaux axes de circulation afin qu'ils concourent à un projet de qualité et de vitrine paysagère (mise en valeur des points de vue, organisation de la signalétique, règlementation de la publicité)
- Veiller à insérer les bâtiments artisanaux dans le tissu urbain
- Freiner l'urbanisation le long de la Route des Vins et éviter la création d'une conurbation banale le long des routes
- Favoriser le maintien et la préservation de l'activité viticole
- Maitriser la friche sur le Piémont
- Préserver les vergers existants, éléments de diversité dans le paysage viticole

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Environnement urbain

Morphologie urbaine

Centre ancien
Extensions intermédiaires
Extensions récentes
Secteurs d'activités

N

La commune présente quatre grandes entités bâties distinctes :
-Le centre ancien, dense et caractérisé par une urbanisation le long de la rue principale c'est-à-dire la rue des Vosges, ainsi que le long de la rue du vignoble.
-Les extensions intermédiaires, prolongeant bien souvent le centre ancien le long des axes. La séparation entre les deux entités est nette, marquée par un changement de taille de voirie et d'implantation des constructions.
-Le lotissement à l'Est, typique dans sa configuration des lotissements.
-Des zones d'activités, une au Nord dans le prolongement de celle d'Andlau et une au Sud proche de la gare. Leur configuration présente souvent une structuration faible.

Les zones d'extension accueillent très peu de commerces et services et sont donc vouées principalement à l'habitat, laissant peu de place à la mixité urbaine. Les activités et services, offrant plus de mixité se situent en majorité dans le centre ancien le long de la rue principale, colonne vertébrale du village.
Les zones d'activités sont quant à elles implantées à l'extérieur du village, en déconnexion avec le tissu urbain. Celle située à l'Est bénéficie de la présence de la halte ferroviaire, tandis que celle située au Nord étant implantée à proximité du cours d'eau.
La voirie a influencé le développement du village guidant l'urbanisation de manière linéaire et principalement en première ligne. Cette urbanisation a toutefois laissé des espaces vides, notamment dans les secteurs d'extensions intermédiaires. Ces espaces représentent des secteurs à enjeux en matière de densification et de structuration de la trame urbaine.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Images des différentes entités urbaines de la commune

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Fonctionnement urbain

La vie sociale dans une commune de la taille d'Eichhoffen se développe grâce à la proximité des équipements publics et aux possibilités de se rencontrer au sein même de l'espace public. Les déplacements pédestres facilitent cette vie sociale.

Le village se centre autour de la place de la Mairie, place participant fortement à la vie sociale du village: on y trouve donc la mairie, mais aussi non loin l'Eglise et son parvis, ou encore le dépôt incendie.

Ces espaces de vie publique sont assez réduits sur la commune, rassemblés le long de la rue des Vosges, rue présentant aussi les quelques commerces et activités que compte la commune.

Les cheminements piétons entre ces différents espaces ne sont pas facilités par des voies particulières. Toutefois, la rue principale offre des trottoirs permettant de se déplacer sans risques majeurs. Les quelques cheminements piétons débouchent plutôt dans le vignoble

La mairie sur la place de la mairie, centre du village

Cheminement doux

Eléments de vie sociale du village

- Eglise
- Mairie
- Voie structurante
- Ancienne boulangerie
- Place de la mairie
- Gare
- Ecole

La gare, située à l'Est constitue un autre lieu de vie publique mais sa situation excentrée réduit son intégration au tissu urbain. Son accès n'est pas des meilleurs pour les piétons qui doivent longer la rue de la gare sur toute sa longueur. La taille de la communes permet toutefois de pouvoir effectuer tous les déplacements à pied. La gare se situe en effet à à peine plus de 500 mètres de la place de la mairie.

En globalité dans la commune, les déplacements automobiles restent toutefois les plus courants.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

L'architecture urbaine

▪ LE CENTRE ANCIEN

- Le bâti ancien se situe le long de la rue des Vosges, de la rue du Vignoble, de la rue des Acacias et sur le début de la rue de la gare.

- C'est un secteur à dominante d'habitation, avec également quelques services comme la Mairie et l'école et des commerces.

- Les voies sont moyennement larges:
La rue Principale (rue des Vosges) a une emprise variable. Dans certains secteurs elle est assez large dans d'autres zones elle devient plus étroite, témoignage de son caractère bâti ancien.
Un passage assez étroit de la rue a été aménagée pour faire ralentir les véhicules. Les bâtiments étant proches les uns des autres ne permettent pas un croisement aisé, d'où la réalisation d'un rétrécissement à une voie.

La rue du Vignoble présente quant à elle une largeur plus continue, assez large pour permettre le stationnement de véhicules en bord de voirie. Etant en sens unique, cette rue permet une circulation fluide.

La rue des Acacias présente elle un profil étroit, les bâtiments étant sur les limites de parcelles. Ceci ne facilite pas la circulation d'autant qu'il s'agit du passage obligé pour rejoindre le quartier vers le château d'eau.
La voirie devient plus large dès qu'elle sort du centre ancien et qu'elle dessert des extensions intermédiaire.

La rue des peupliers est au départ une ruelle très étroite aboutissant sur quelques maisons récentes.

Globalement, la circulation est correcte dans ce centre ancien du fait d'un nombre d'automobiles limité. De nombreux passages sont étroits dans les zones où les constructions sont implantées sur limites de parcelles.

Le centre ancien est un secteur dense

La Rue des Vosges

Passage étroit de la Rue des Vosges aménagé

Caractère étroit de la rue des Acacias

Début de la rue des peupliers très étroite

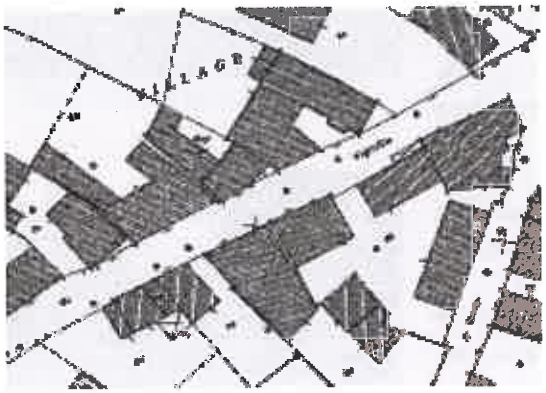
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- Le parcellaire est assez uniforme en terme de morphologie, de même que l'emprise au sol des constructions. Les tailles des parcelles sont variables mais elles tendent à avoir une organisation similaire. Ces parcelles s'imbriquent le long de la rue et certaines restent libres de constructions (exemple de la parcelle C).

Emprise au sol des constructions

- D'une manière générale, la densité de ce secteur s'explique par les grandes constructions présentes (corps de ferme alsaciens, en forme de L ou de U). Les parcelles A et B illustrent bien ce propos. A cela s'ajoute La présence de dépendances ainsi que l'implantation sur limite séparative. Cette implantation combinée avec le caractère souvent étroit des parcelles crée naturellement de la densité.

- Les constructions se sont souvent implantées avec le faîtage perpendiculaire à la voie (pignon sur rue), même s'il ne s'agit pas d'une généralité, de nombreux bâtiments présentant une autre implantation. Celle-ci est principalement sur limite de parcelles et d'emprise publique, renforçant cette impression de densité. A noter également que l'alignement des constructions au niveau de la rue des Vosges et de la rue du vignoble est assez remarquable. La limite d'emprise est généralement marquée par des murs pleins ou des murs bahut, formant une continuité du bâti le long des voies.



Les constructions sont sur au moins une limite séparative

- Les constructions sont diversifiées. Les grands corps de ferme de type alsacien sont présents, et cohabitent avec des bâtisses plus petites, ou encore des constructions plus récentes. De ce fait, les hauteurs sont également variées, même si la majorité des constructions se situent à R+1+C soit entre 8 et 12 mètres au faîtage. Les façades ne sont pas homogènes et parfois des couleurs vives sont présentes, avec tout de même une prédominance des teintes pastel. Les toitures sont majoritairement à deux pans, avec des couleurs rouges ou brunes.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Présence de corps de ferme

- La densité des constructions limite la présence de plantations en front de rue. Ces dernières se font traditionnellement à l'arrière des parcelles. Cependant, là où la densité est moins importante, les espaces naturels sont plus présents.

- Il est à noter que quelques constructions se sont implantées en deuxième ligne.

- Concernant les stationnements, les emplacements prévus sont rares dans le centre du village. La place de la mairie présente quelques places de parking, la plupart des autres stationnements se faisant sur l'emprise publique si celle-ci est assez large.
Certains propriétaires peuvent stationner leurs véhicules dans leurs cours.

Stationnement dans la rue du Vignoble

- Certaines constructions, de par leur architecture et leur implantation, tranchent avec les autres et avec la cohérence générale du paysage urbain du centre du village.
Différents facteurs induisent cette dénotation de certaines maisons :
-la volumétrie différente,
-l'implantation en deuxième ligne ou de manière peu homogène avec le reste du tissu,
-les formes bâties et notamment les toits plats sont frappants,
-les matériaux utilisés et les façades plus modernes tranchent si elles sont implantées au cœur de maisons plus traditionnelles.

Bâtiment tranchant avec les autres (rue du Vignoble)

Jardins à l'arrière des parcelles

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

Extensions intermédiaires :

- Les extensions intermédiaires se sont implantées dans le prolongement du centre ancien le long des axes de communication. Il est possible de distinguer deux types d'extensions:

•Les extensions pavillonnaires, au contact du centre ancien, qui offrent un mélange entre constructions anciennes à l'architecture traditionnelle et les constructions récentes comme on peut en trouver dans les lotissements,

•Les extensions pavillonnaires, sous forme de lotissement, constitués uniquement de constructions récentes aux formes variées et aux couleurs souvent vives.

Il s'agit de secteurs à dominantes d'habitat, peu de commerces et de services y étant présents. Ce sont le plus souvent des constructions individuelles, les collectifs étant peu nombreux sur le territoire communal.

L'implantation des constructions dans ces zones d'extensions est différente de celle du centre ancien, avec une forte tendance au recul et au positionnement en centre de parcelle.

▪Les extensions intermédiaires, relativement récentes en continuité avec le tissu dense du centre du village sont caractérisées par des voiries plus larges. Il s'agit du premier élément marquant la transition entre ces deux zones.
Le centre ancien étant dense et présentant des rues étroites, le changement n'en n'est que plus flagrant. De ce fait les zones d'extensions sont aisément définissables.

Changement de largeur de rue

•Une de ces transitions les plus marquante est celle observable dans la rue de la gare, la largeur de celle-ci étant particulièrement importante dans la zone d'extension.
Cette taille de voirie permet un stationnement sur les bas-côtés et une circulation fluide.

Voirie très large : rue de la gare

•L'autre éléments majeur marquant la différence entre les deux entités est l'implantation du bâti, les constructions sur limites de parcelle n'étant plus présentes. Les maisons sont reculées par rapport aux voies, entourées de jardins, la parcelle étant souvent clôturée.
De ce fait, le tissu urbain est plus aéré et comporte beaucoup plus d'espaces verts.

•On observe aussi dans certains espaces la présence de parcelles agricoles au sein du tissu urbain.

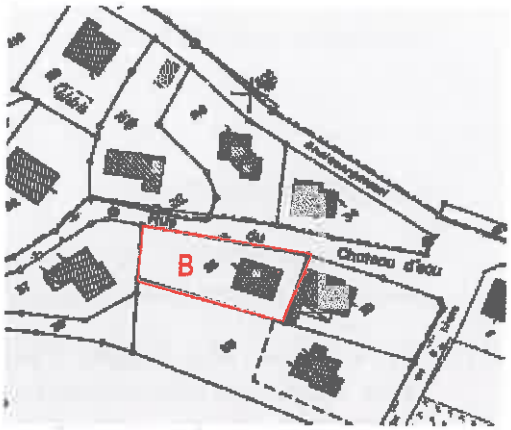
Présence de vignoble dans le tissu et recul des maison (rue du Vignoble)

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- De nombreuses voies permettant l'accès à ces secteurs d'extension sont des culs de sacs ou débouchent sur des chemins d'exploitation partant à travers le vignoble. C'est le cas de la rue des Peupliers ou celle du vignoble par exemple.

Le parcellaire est ici typique des zones d'extension pavillonnaires dans la majorité des cas; Il se partage entre parcelles profondes (parcelle A) et parcelles redéocupées plus caractéristiques des lotissements (parcelle B)

Extension rue de la Gare



Extension du château d'eau

- Dans ces cas d'extensions, l'emprise au sol des constructions est plus homogène, toutes étant situées au sein des parcelles. L'implantation rend l'espace plus aéré, moins dense et permet la mise en valeur des espaces libres. En contrepartie, ce sont aussi des secteurs à forte consommation d'espace, et à faible densité de population.

Couleurs plus vives et espaces verts sont présents

- L'aspect extérieur des constructions est ici plus diversifié: une architecture moins typique et plus différenciée, des façades avec des couleurs assez vives, des toitures majoritairement à deux pans et avec des tuiles de couleur rouge ou noire. La hauteur des constructions se situe généralement à R+1+C (8 à 10 mètres au faîtage) et les clôtures sont principalement de taille modérée, constituées de murs bahuts doublés de clôtures

- De nombreuses constructions ont prévu des espaces de stationnement privatifs, évitant ainsi le stationnement sur la voie publique.

- Ici, étant donné la densité moins importante des constructions, les espaces verts et les plantations sont plus nombreux et permettent une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage.

Des espaces vides coupent l'urbanisation.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

•C'est dans ces zones d'extension que l'on trouve les quelques collectifs de la commune, à proximité du centre ancien.
Ces collectifs, par leur architecture travaillée avec des toits à deux pans à 45 degrés et une hauteur limitée s'insèrent bien dans le paysage urbain. Ils sont situés le long de la rue des Vosges, deux d'entre eux étant implantés en deuxième ligne.

Collectifs rue des Vosges

Extension en lotissement :

La commune présente un secteur caractérisé par une structure vraiment spécifique des lotissements récents. Il s'agit du lotissement des Primevères terminé en 2003

Cet espace de taille moyenne présente plus d'une vingtaine de maisons individuelles, dont l'implantation et les caractéristiques sont propres à celles de ce type de lotissement.
Ainsi les maisons, de formes architecturales diverses, sont implantées au centre des parcelles entourées ou non par des clôtures, les couleur vives rappelant le caractère récent de la réalisation.
Purement résidentielle, cette zone prévoit des aires de stationnement privés sur les parcelles.

Couleurs vives et formes diverses

Ce lotissement est proche de la gare, l'accès piéton est rapide.
La limite Est du secteur est d'ailleurs constituée par la voie ferrée qui surplombe le lotissement et ferme totalement le paysage.

Le parcellaire est quant à lui « découpé » et régulier, typique de ce type de tissu urbain.

Voie ferrée fermant la zone

Parcelles typiques de lotissement

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Offre d'habitat mixte

La commune est composé d'un parc de logements à majorité individuels de grande taille et de propriétaires. Le nombre de locataires a tendance à augmenter puisqu'il est passé de 14.9% en 1999 à 19.1% en 2007 notamment grâce à la création de collectifs..
La présence de collectifs au sein du tissu urbain permet d'avoir une offre plus diversifiée en logement sur le territoire communal et de permettre une meilleure réalisation des parcours résidentiels et une rotation des jeunes ménages.

Le développement de ce type d'offre s'appuie sur différentes stratégies en terme de construction :

- En fonction des opportunités, la commune ou les promoteurs peuvent opter pour des opérations de réhabilitations et de rénovations d'anciens bâtiments.

De telles opérations ont l'avantage de participer à la mise en valeur du patrimoine architectural d'Eichhoffen.

- En complément des opérations de réhabilitation, de nouveaux collectifs peuvent être construits.

Si un effort architectural est fait concernant le volume, le bardage, les couleurs de façades et les plantations extérieures, les collectifs modernes peuvent parfaitement s'intégrer dans le paysage urbain traditionnel d'un village.

- Le problème est que les collectifs ont tendance à s'ériger en hauteur plutôt qu'en largeur, alors que les grands volumes horizontaux sont plus fréquents dans notre paysage urbain (corps de ferme par exemple). C'est pourquoi les maisons accolées s'intègrent mieux dans le tissu urbain. Néanmoins la commune d'Eichhoffen a bien intégré cet aspect, preuve en est les logements réalisés dans la rue des Vosges. (voir photo ci-dessous).

-Les collectifs ne dépassent en effet pas R+2 et présente donc des volumétries et une hauteur de faîtage raisonnable, ne dépassant pas de beaucoup les constructions adjacentes. De ce fait les constructions sont bien insérées dans le paysage du village et n'apparaissent pas particulièrement à la vue éloignée. Ils ne se devinent qu'à proximité.

-La conception des bâtiments permet aussi de mieux les insérer dans le tissu urbain. Les toits à 45° couverts de tuiles rouges, la présence d'une architecture classique ornée de bois ainsi que leur implantation similaire à celle des autres maisons permettent une intégration réussie.

Logements collectifs dans le village

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le patrimoine bâti – Monuments Historiques

Source : base de données Mérimée

Un édifice est protégé au titre des Monuments Historiques à Eichhoffen :

Chapelle Saint-Jean-Baptiste de 1596 inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 27 février 1936. L'édifice est la propriété d'une association.

Le patrimoine bâti communal est également composé de différents édifices tels que :

- Maison de vigneron du 17ème siècle, 3 rue de la Gare
- Gare du 19ème siècle, 33 rue de la Gare
- Ecole, mairie du 19ème siècle, place de la Mairie
- Chapelle de la Bienheureuse-Vierge-Marie, Saint-Jean-Baptiste, maison du 11ème au 17ème siècle, place de la Mairie
- Maison de vigneron du 18ème siècle, 3 place de la Mairie
- Maison Eichhof du 20ème siècle, 8 place de la Mairie
- Maison de vigneron du 18ème siècle, 3 rue des Peupliers
- Ban public, banc reposoir de l'Impératrice du 19ème siècle, RD 603
- Maison de vigneron du 17ème siècle, 10 rue du Vignoble
- Maison, presbytère du vigneron du 18ème siècle, 14 rue du Vignoble
- Maison de vigneron du 17ème siècle, 3 rue du Vignoble
- École des filles du 19ème siècle, 3 rue du Vignoble
- Maison de vigneron du 18ème siècle, 5 rue du Vignoble
- Maison de vigneron du 18ème siècle, 6 rue du Vignoble
- Eglise paroissiale Saint-André du 19ème siècle, rue des Vosges
- Maison de vigneron du 19ème siècle, 13 rue des Vosges
- Maison de vigneron du 17ème siècle, 27-29 rue des Vosges
- Moulin, tuilerie du 19ème-20ème siècle
- Croix monumentales du 18ème-19ème siècle

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le renouvellement urbain

La notice pour les cartographies du renouvellement urbain

La commune de Eichhoffen dispose de nombreuses parcelles actuellement non urbanisées et présentant un potentiel de renouvellement urbain.

Les parcelles **urbanisables immédiatement**, disposant d'une superficie minimale (5 ares) et d'un accès direct à l'emprise publique suffisamment large (15 mètres) sont répertoriées en **vert** ;

Les parcelles ne disposant pas d'accès direct à la voie publique ou nécessitant un remembrement, non urbanisables immédiatement sont répertoriées en **bleu** ;

Les parcelles concernées se situent à l'intérieur des zones urbaines.

Ce relevé des espaces libres intra urbains va permettre de calculer leur potentialité de logements et de population. En effet, les parcelles urbanisables immédiatement sont constructibles sans restrictions.

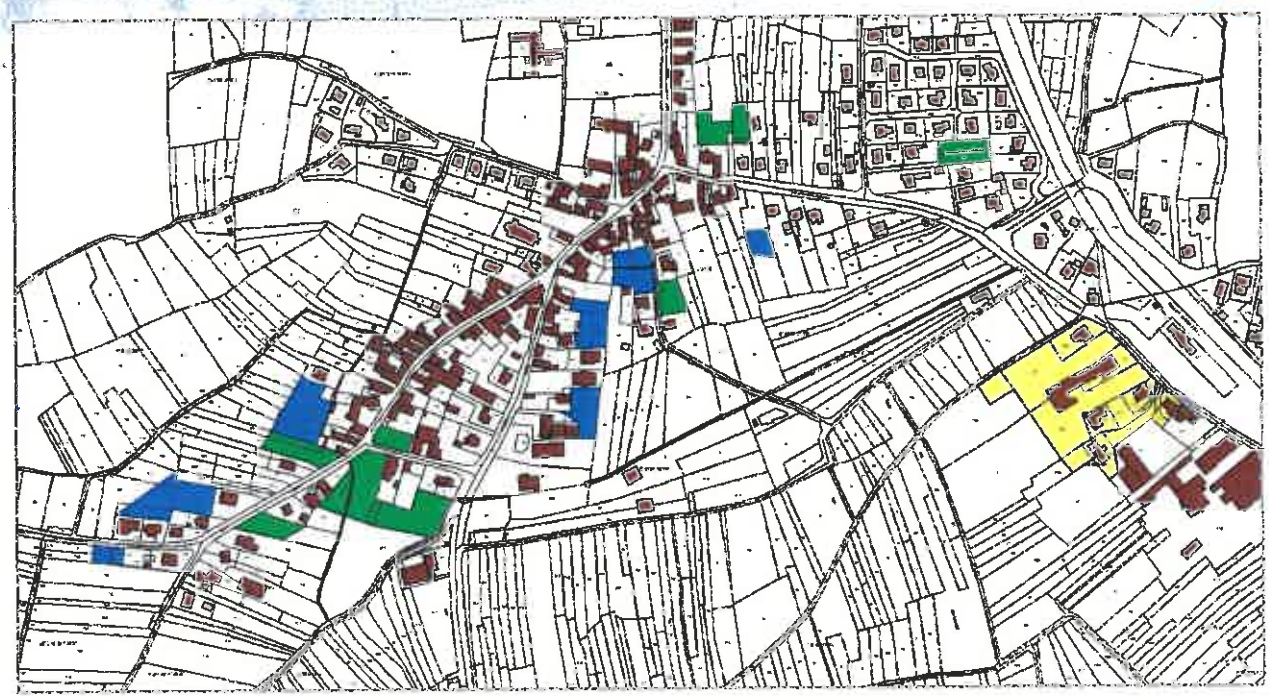
A noter que le secteur spécifique de renouvellement urbain concernant les espaces de zone Ux basculés en Ub constituent un potentiel important, matérialisé en .

La densité est généralement plus faible et moins maitrisable dans le cas du comblement des dents creuses. En général, la moyenne est de 12 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions (cf. pages suivantes). Ce chiffre constitue donc également une base de référence.

Les calculs de potentiel brut de population se basent sur le nombre moyen de personnes par ménage dans la commune, à savoir 2,5. Les calculs prospectifs prennent également en compte l'évolution du desserrement des ménages, constatée à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle nationale : en suivant le même rythme, on aurait 2,2 personnes par ménage d'ici 10-15 ans.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Dents creuses de la commune



Urbanisables :

Immédiatement

Urbanisables sous condition :

D'un remembrement ou de la création d'un accès

Secteur spécifique de requalification urbaine

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Résultats chiffrés

Pour les parcelles identifiées au sein des zones U du PLU :

En hectares	Sans contraintes
Urbanisables immédiatement	1,05 ha
Urbanisables avec contrainte	0,97 ha
Secteur spécifique	1,44 ha

Pour calculer avec précision l'apport potentiel des dents creuses en matière de production de logements sur les 15 ans à venir, il faut déterminer le taux de comblement et la densité, qui pourrait être produite. Ces données peuvent s'appuyer sur l'analyse de la consommation foncière des 10 dernières années (cf. pages suivantes).

Le taux de comblement des dents creuses constaté est de 35% sur 10 ans (dents creuses urbanisées en 10 ans hors zones NA x 100 / (dents creuses urbanisées en 10 ans + dents creuses restantes)).

La densité produite en dent creuses est de 35 logements à l'hectare.

Les éléments présentés ci-dessous doivent être appliqué à une échelle de temps de 15 ans, le taux de comblement attendu sera donc majoré de 50%, soit un taux attendu de 52% à l'échelle du présent PLU. Le taux de rétention foncière est donc de 48%.

Pour la requalification urbaine, plus aléatoire dans le temps, un taux de rétention foncière arbitraire de 50% sera appliqué, correspondant à la marge d'incertitude. La densité appliqué sera de 20 logements à l'hectare, comme en zone d'extension.

Dents creuses	Total
Avec le coefficient de rétention foncière de 48%	1.05 ha
Nombre de logements (avec 35 logements/ha)	36
Population possible dents creuses (avec desserrement des ménages)	79

Zone de requalification urbaine	Total
Avec le coefficient de rétention foncière de 50%	0,72 ha
Nombre de logements (avec 20 logements/ha)	14
Population possible dents creuses (avec desserrement des ménages)	30

Le potentiel de dents creuses représente environ 3 logement tous les ans, soit en moyenne 7 personnes supplémentaires par an.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Consommation foncière

L'analyse porte sur la consommation foncière qu'a connu la commune sur les 10 dernières années, en se basant sur les données transmises par la commune.

Depuis 2002, il y a eu un total de 28 autorisations d'urbanisme déposées concernant la construction de 19 maisons individuelles, de 33 logements intermédiaires et collectifs, ainsi que 3 logements créés suite à une rénovation réhabilitation d'ancienne bâtisses. La consommation de foncier totale à destination d'habitations a été équivalente à 1,48 ha, soit une consommation de 14,8 ares par année pour l'habitat. Sur 1,48 ha, seul 0,4 hectare a été consommé sur de la zone NA, le reste étant initialement classé en zone urbaine.

Il est important de souligner que 3 des autorisation concernent de l'activité, opération ayant consommé environ 0,39 hectares.

Ces opérations ont permis la construction de 54 logements :

-52 logements réalisés dans le cadre de constructions neuves (ayant engendré une consommation de foncier), soit une moyenne de 2,8 ares/logement.

-2 logements concernent la création de logements après réhabilitation (n'ayant pas engendré de consommation foncière).

Au regard de l'ensemble de ces données, la consommation foncière s'est portée sur une surface de 1,48 ha, pour un total de 54 logements réalisés, soit une moyenne de 2,7 ares/logement.

Il est important de noter que sans la réalisation de collectifs, la consommation foncière moyenne par logement individuel atteint 5,3 ares.

Conclusion sur les effets de la consommation foncière à l'horizon 2025

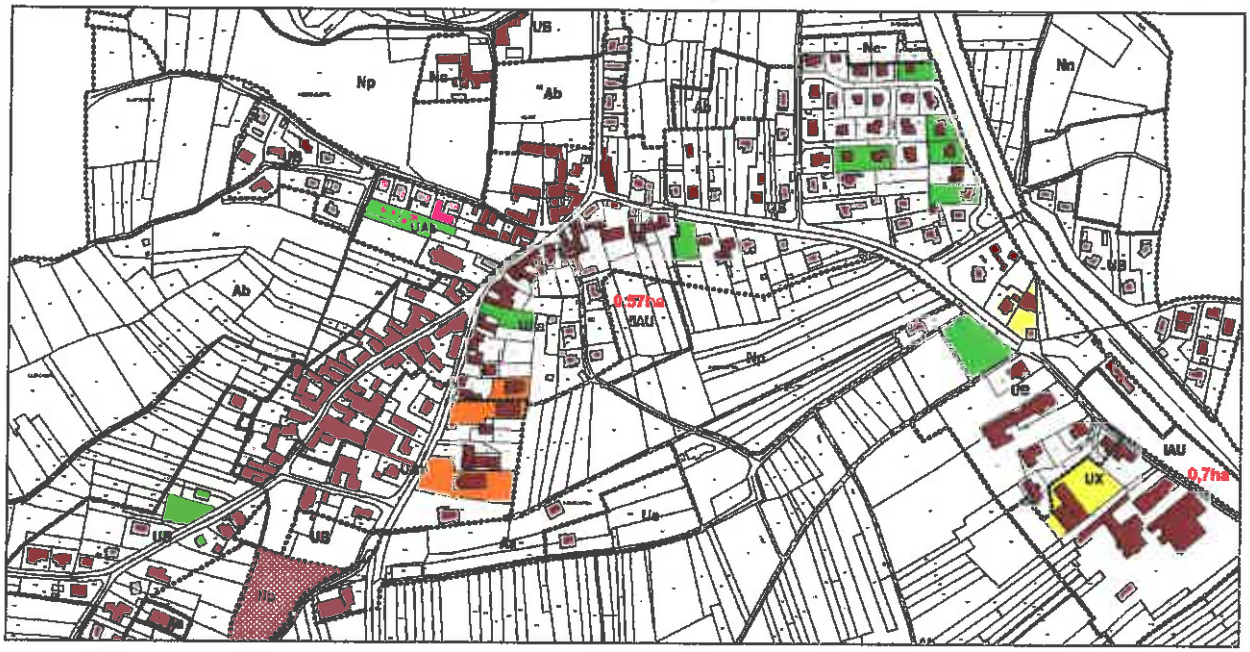
La consommation foncière à Eichhoffen a été relativement contenue depuis 2003 en raison notamment de la réalisation antérieure du lotissement de maisons individuelles et de la création de collectifs et réhabilitations. Le nombre de logements réalisés important explique le taux de variation annuel moyen des logements autour de 2,8%.

La population communale se caractérise par un vieillissement limité par l'accueil de populations avec enfants, avec ne part prédominante des 30-44 ans.

Il apparait ainsi que les efforts de développement d'une offre d'habitat variée doivent être poursuivis pour permettre l'accueil de tous types de populations et limiter la consommation foncière.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Consommation foncière



Cartographie de la consommation foncière

- Consommation foncière à destination de maisons individuelles
- Réhabilitations n'ayant pas consommé de foncier
- Consommation foncière à destination de collectifs
- Consommation foncière à destination d'activités

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

L'étude de la consommation foncière fait état de deux réhabilitations de bâtiments en habitations au cours des dix dernières années.
La présente étude sur le potentiel de réhabilitation et de mobilisation fait état d'un certain nombre de bâtiments aujourd'hui non investis, relativement vétustes ou peu valorisés pouvant être considérés comme transformables en logements.

Etant donné le rythme faible de réhabilitation mais le nombre relativement important de constructions potentiellement mobilisables, on peut estimer un léger renforcement de ce type d'opération et la réhabilitation à horizon 2030, de deux bâtisses. Etant donné la taille des constructions et la position favorable au sein du tissu urbain, ces réhabilitations pourront comporter des logements collectifs, favorisant la densité et la mixité de l'habitat et représenter 4 à 5 logements nouveaux.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Besoins en terme de production de logements

La commune souhaite conserver un dynamisme démographique assurant le maintien des équipements communaux, en cohérence avec le SCoT et avec les tendances précédentes., tout en se basant sur une progression moins importante que celle observée entre 1999 et 2009. Celle-ci intégrait effectivement la réalisation du lotissement, induisant un très fort apport de population. Un taux de variation annuel moyen réaliste a ainsi été pris en compte, autour de 0,75%.
Ainsi, l'objectif démographique d'Eichhoffen permettrait d'atteindre une population de 640 habitants en 2030.

La population de base, prise en compte dans les calculs, est la population de 2012, de 558 habitants.

Le présent calcul vise à déterminer, au regard de cet objectif démographique, le besoin réel en population et en logements dans la commune, et de fait les besoins en surfaces d'extension, en intégrant les différents facteurs tels que le desserrement des ménages et le renouvellement urbain.

Le besoin réel en population d'ici 2030 nécessite effectivement la prise ne compte du desserrement des ménages sur la population actuelle. Ainsi, ce desserrement induirait, d'ici 2030, une diminution de 68 personnes pour un nombre égal de logements, le nombre moyen de personnes par ménages passant de 2,5 à 2,2 personnes.

La population, dans un scénario au fil de l'eau, serait donc en 2030 de : 558-68 = **490 habitants.**

Le besoin pour atteindre l'objectif démographique se chiffre donc à : 640-508 = **150 habitants supplémentaires.**
En terme de logements, il représente un besoin de 68 logements supplémentaires.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Trame viaire

Voies principales structurantes

Voie ferrée

Voies secondaires de desserte

Voies se terminant en impasse ou en chemin agricole

Chemins

Carrefour important, à enjeu

▪La trame viaire de la commune est constituée par :
-Deux axes majeurs, la D35 (rue des Vosges) et la D98 (rue de la Gare) permettant la traversée du village. Sur ces axes se situent les carrefours principaux.
-Des axes secondaires de desserte principalement locale, se terminant souvent en impasses ou débouchant sur des chemins viticoles.
-De chemin non goudronnés nombreux irriguants le vignoble.

▪Le maillage urbain est moyen et permet un accès aux différents espaces du village mais ce par de nombreuses impasses, et l'ensemble du réseau passe par le même carrefour. Les rues sont accessibles et le trafic, bien que modéré, pose quelques questions au niveau du carrefour central du village entre la D35 et la D98. Celui-ci est en effet assez dangereux et présente une mauvaise visibilité. Pour pallier à ce problème une liaison au Sud peut être envisagée.
Le lotissement s'est quant à lui créé son propre maillage interne.

▪L'accessibilité de la commune est bonne du fait de la proximité de l'A35, axe majeur du département, ainsi que par la présence de nombreuses routes départementales permettant de faire le lien entre les villages et cette voie principale.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides, électriques et vélos des parc ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

La commune d'Eichhoffen présente différents espaces de stationnement ouverts au publics, permettant l'accueil de véhicules motorisés au niveau de sites spécifiques.

Quatre sites principaux sont recensés dans la commune :

- Le premier concerne la place de la mairie on sont disponibles 6 places de stationnement, permettant en priorité, l'accès au service publique. Les potentialités de mutualisation sont de fait limitées par le nombre et la destination de ces emplacements.
- Le deuxième est localisé au niveau de l'entrée Nord de la commune, à proximité du lavoir. Il s'agit d'un parking à vocation touristique, permettant notamment l'arrêt des touristes sur la route de vins. Son potentiel est de fait limité.
- Le troisième concerne un parking de 25 places rue du vignoble et permet le stationnement d'un bon nombre d'automobiles. Au cœur du centre ancien d'Eichhoffen, il offre des possibilités d'accès aux constructions adjacentes et aux différents services communaux, de manière périodique ou ponctuelle.
- Le quatrième emplacement se situe au niveau de la gare et offre dans un premier temps un accès aux habitants d'Eichhoffen au transport ferroviaire, légèrement décentrée dans le village. Ce parking est aujourd'hui limité à 9 places mais fait l'objet de projets d'agrandissement afin de favoriser l'utilisation de ce transport en commun, véritable atout du territoire. Cet agrandissement pourra permettre une mutualisation avec les communes voisines non desservies par le train, en permettant aux usagers de se rabattre sur Eichhoffen. La gare de Barr est aujourd'hui privilégiée, mais l'amélioration des possibilité d'accueil à Eichhoffen ne peut que favoriser les déplacements en commun.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Entrées de village

Le village possède trois entrées principales :

- Une entrée principale qui se fait en circulant depuis la D425 au Nord en provenance de Barr et de l 'échangeur autoroutier.
- Une entrée par l'Est, depuis la D98 en provenance de St-Pierre.
- Une entrée par le Sud sur la D35.

Entrée Nord de la commune

L'entrée Nord ne présente pas de réelle transition paysagère du moins sur le coté droit de la route, le coté gauche présentant quelques arbres réduisant le passage immédiat du milieu agricole au milieu minéral. Toutefois, il s'agit de conifères imposants par leur hauteur et leur aspect sombre. Peu perméable, cette formation végétale tend à obstruer la vue.
Le coté droit présente directement un mur imposant à la vue au niveau du panneau du village.

Entrée Nord de la commune

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Entrée Est de la commune

L'entrée Est présente un traitement paysager différent suivant le coté de la route considéré:

-en effet, d'une part, le passage entre le vignoble et les maisons individuelles est franc sur le coté gauche, les parcelles cultivées étant directement au contact des murs des propriétés.

-le coté droit de la route cependant, après le panneau du village, présente un petit verger avant la première parcelle bâtie. Il s'agit ici d'une succession locale typique des villages du piémont avec un passage progressif du vignoble au verger pour aboutir aux espaces bâtis. Ceci permet d'avoir une bonne transition entre espaces cultivés et constructions et offre un aspect paysager à l'abord du village.

Entrée Est de la commune

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Entrée Est de la commune

L'entrée Sud de la commune présente elle aussi une faible transition, le passage entre vignoble et espaces bâtis étant franc. Les quelques arbres et haies limitent cette rupture mais restent peu nombreux.

Toutefois, la courbe marquée par la route permet d'offrir une vue sur l'armature urbaine du village, et ce d'assez loin. La zone urbaine se dessine progressivement à l'approche du village.

Entrée Sud de la commune

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Services et activités économiques

▪ La commune d'Eichoffen dispose de quelques commerces : des restaurants, des viticulteurs...
Les principales activités se situent dans les deux zones d'activités au Nord et au Sud-Est de la commune.

▪ D'autres entreprises sont répertoriées, en effet l'Insee recense 32 entités rattachées à la commune (industrie, construction, commerce, transports, services divers dont commerce et réparation auto., administration publique, enseignement, santé et action sociale.)
Les entreprises présentes sur le territoire sont les suivantes :
-Acqua plant : fleuriste
-Anissa secrétariat
-Bonnet électronique SAS : électricien
-Construction réseaux souterrains aériens (CRESA)
-Coup d'cœur : poterie artisanale
-Formation Ifosep : Service aux entreprises, aux administrations
-Klein SARL : ferailleur
-LG Obrecht : Maçon
-Monuments funéraires Algra : pompes funèbres
-Monuments funéraires Matern : pompes funèbres
-Tanneries Haas
-Terres et Passions : Atelier de poterie

Une grande entreprise située sur le ban communal de Mittlebergheim se trouve au niveau de l'entrée Nord de la commune. Cette entreprise, même si elle ne se situe pas directement sur Eichhoffen, influence le paysage à la sortie du village et présente aussi un potentiel de développement sur la commune. Implantée directement au bord du cours d'eau sa prise en compte par la commune est donc nécessaire car elle peut être concernée par un besoin d'extension.

▪La gare est un équipement de transport important pour le village

Gare d'Eichhoffen

▪ Services administratifs

Les services publics existants sont :
-la mairie
-L'école élémentaire
-Le relai poste

▪ Equipements religieux, sportifs et culturels

La commune est dotée de :
-L'Eglise St André
-La Chapelle saint Jean Baptiste

En plus de l'ensemble des équipements spécifiques, la commune dispose d'un cimetière, il est situé derrière côté l'église.

Les autres équipements de taille plus importante ou plus rares sont accessibles dans les communes voisines, comme Andlau pour un crédit mutuel ou un supermarché à Barr.

Tissu associatif

▪ Le tissu associatif à Eichhoffen est assez réduit. En effet, 4 associations sont présentes sur la commune. Le milieu associatif concourt au dynamisme et à l'attractivité de la commune et ce, d'autant qu'elles peuvent concerner différentes tranches d'âges.

Liste des associations
Amicale sapeurs pompiers
Association Chapelle St Jean Baptiste
Chorale Ste Cécile
Petite lanterne d'eichho'nim

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Localisation des principaux commerces et services

- Artisanat, vente
- Viticulteur
- Commerce alimentaire
- Restaurant - auberge
- Zones d'activités
- Entreprise voisine jouxtant le territoire

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Patrimoine

Le ban communal dispose de deux principaux éléments de qualité, constituants son patrimoine:

L'église St André

Eichhoffen a fait partie de la paroisse d'Andlau pendant une période allant jusqu'au milieu du 19ème siècle. C'est ensuite, pour éviter les trop nombreux déplacements que le village a fait construire sa propre église paroissiale dédiée à St André. Celle-ci abrite la Vierge à l'Enfant de la saconde moitié du 18ème siècle.

L'église St André

Chapelle St Jean-Baptiste

A coté de la mairie se trouve la chapelle St Jean Baptiste qui aurait été consacrée par le pape Léon IX à la mémoire de la vierge et de saint Jean. Elle a été reconstruite en 1569 par l'abbé d'Altorf. La chapelle a été classée dans l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en février 1936.

Ancienne gare de chemin de fer de Eichhoffen

Ce bâtiment, formé d'un corps principal, un étage carré, des ailes en rez de chaussée et une tour à 2 étages carré, est une ancienne station de chemin de fer, datant à priori, de 1877.
Il est construit en grès et recouvert d'un toit à long pan avec une flèche carré, et une couverture en ardoise.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Environnement socio-économique

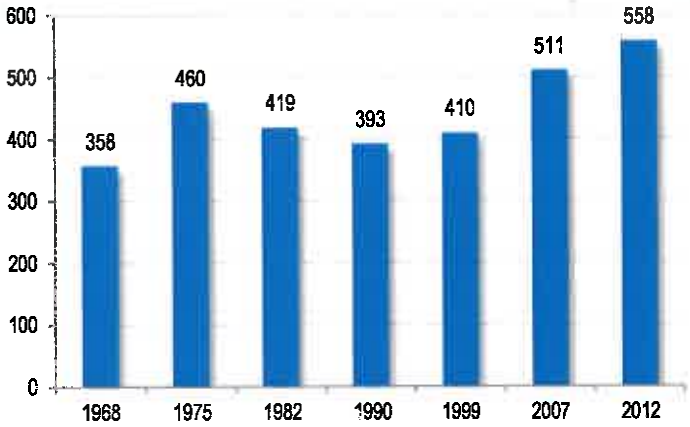
Les données sont principalement issues de l'INSEE.

L'évolution de la population de la commune

L'évolution démographique a été globalement irrégulière entre 1968 et 2012, marquée par deux périodes de forte croissance (1968-1975 et 1999-2012) et une période de déclin (1975-1990).

Entre 1968 et 1975, la croissance démographique est particulièrement importante (+3,7% par an) et principalement due à l'arrivée de nouvelles populations (solde migratoire largement positif de 3,1%).
Entre 1975 et 1990, on observe une perte de 67 habitants, principalement due à un solde migratoire négatif. Cette période est liée au développement des villes et à leur attractivité croissante, notamment pour l'emploi, au détriment des villages.

Depuis 1999, Eichhoffen connait un regain démographique illustré par une hausse de 148 habitants en 13 ans. Cette période est marquée à la fois par un solde naturel et un solde migratoire positifs, notamment grâce à la construction d'extensions pavillonnaires dans le village, pouvant attirer des familles avec enfants.



POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+3,7	-1,3	-0,8	+0,5	+2,8	+1,6
due au solde naturel en %	+0,6	-0,4	-0,4	+0,6	+1,1	+0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	+3,1	-0,9	-0,4	-0,1	+1,7	+1,2
Taux de natalité (‰)	18,3	9,3	7,1	12,7	16,3	12,1
Taux de mortalité (‰)	12,6	13,2	10,7	7,2	5,8	6,4

Source : INSEE

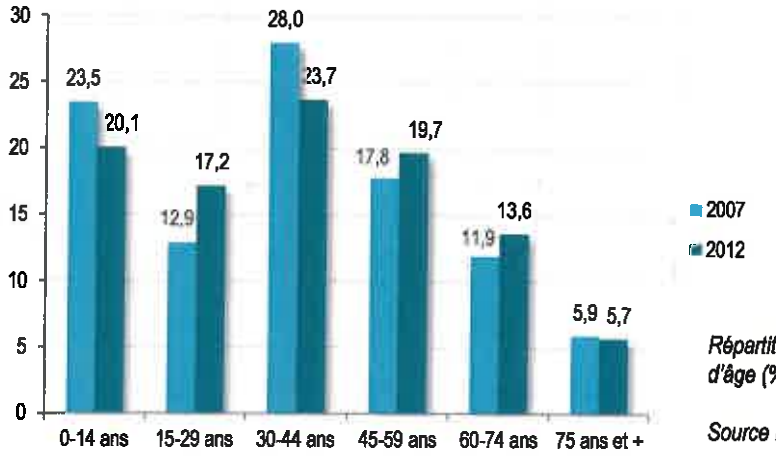
L'enjeu pour Eichhoffen est de pouvoir maintenir une croissance démographique progressive dans les années à venir afin d'assurer le fonctionnement des équipements communaux, notamment scolaires, et de maitriser son développement urbain.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Structure par âges de la population

▪ Entre 2007 et 2012, on constate une modification de la structure par âge de la population d'Eichhoffen. En effet, même si la classe d'âge la plus représentée reste celle des 30-44 ans, leur part tend à diminuer, tout comme celle des 0-14 ans. A l'inverse, la part des 15-29 ans augmente de manière conséquente (+4,3 points en seulement 5 ans), ainsi que celle des 45-59 ans et 60-74 ans. Cette évolution est en grande partie liée à la réalisation du lotissement en 2000, des populations de 30-40 ans s'y étant installés avec souvent un ou deux enfants en bas âge. Aujourd'hui, les enfants ont grandi et se retrouve dans la classe d'âge des 15-29 ans.

▪Globalement, on observe un léger vieillissement de la population sur la commune. Il reste toutefois moins marqué que dans d'autres territoires, grâce au maintien d'une part importante de jeunes (20,1% de 0-14 ans et 2012 et 17,2% de 15-29 ans).



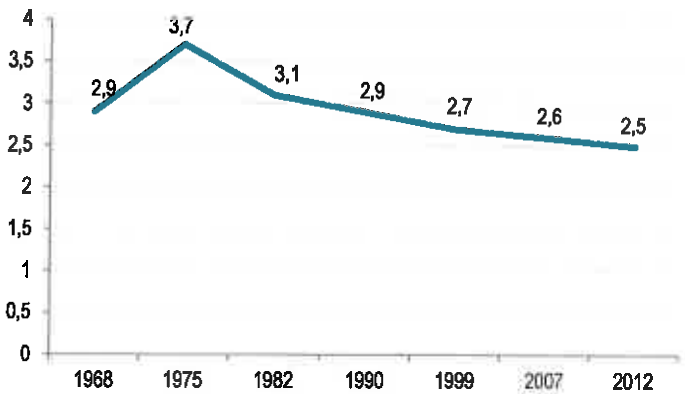
Répartition des classes d'âge (%)

Source INSEE

Résidences principales selon la taille des ménages

▪ Le nombre moyen d'occupants par résidence principale tend à diminuer depuis plusieurs décennies, passant à Eichhoffen de 3,7 en 1975 à 2,5 en 2012. Ce phénomène de desserrement des ménages est lié à l'évolution des modes de vie (séparations, vieillissement de la population, jeunes quittant le domicile parental...) et est généralisé sur le territoire français.

▪Ce phénomène induit un besoin croissant en logements, et notamment des logements de plus petite taille.



Evolution de la taille des ménages à Eichhoffen

Source INSEE

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

La commune dans son environnement

La commune d'Eichhoffen connait, entre 2007 et 2012, une croissance démographique importante au regard de celles des échelles territoriales supérieures, avec une variation annuelle moyenne de la population de 1,8% contre 0,7% à l'échelle intercommunal et 0,4% à l'échelle départementale.

Globalement, le territoire présente une dynamique démographique certaine illustrée par des taux de variation positifs ces dernières années. A Eichhoffen, l'attractivité est particulièrement visible mais s'inscrit dans un contexte général favorable du territoire du Piémont des Vosges. Ce dernier est notamment attractif pour les familles avec enfants

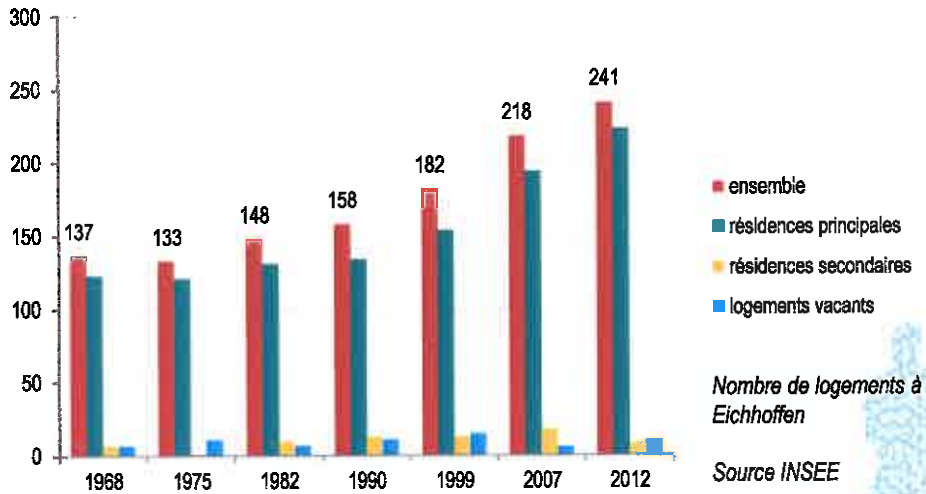
Source INSEE	Population 2007	Population 2012	Variation annuelle moyenne 2007-2012
Eichhoffen	511	558	+ 1,8 %
CC Barr-Bernstein	22 668	23 502	+ 0,7 %
Bas-Rhin	1 084 840	1 104 667	+ 0,4 %

Logement et habitat

Le nombre de logements à Eichhoffen est en constante augmentation depuis 1975, passant de 133 logements à cette date à 241 logements en 2012, illustrant un maintien de la dynamique de production de logements sans le village.

Le parc de logements de la commune est majoritairement composé de résidences principales (92,5% en 2012). Les résidences secondaires représentent 3,3% du parc et leur nombre est en diminution depuis 2007: on en dénombre 8 à cette date.

Avec 10 logements vacants, le taux de vacance est de 4,1% en 2012. Un taux compris entre 6% et 7% permet globalement d'assurer une fluidité du marché immobilier. A Eichhoffen, le taux étant inférieur, cela signifie que l'offre est inférieure à la demande., illustrant l'attractivité résidentielle de la commune.



Nombre de logements à Eichhoffen

Source INSEE

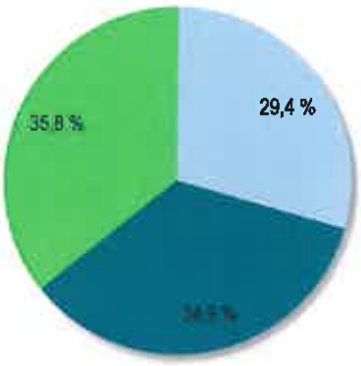
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les logements de la commune sont pour la majorité des maisons individuelles, ce qui est typique des villages résidentiels. On dénombre en 2012, 185 maisons, soit 76,8% du par cet 56 appartements, soit 23,2% du parc. On remarque toutefois qu'une diversification du parc est en cours des dernières années puisque la part des appartements est passé de 17% en 2007 à 23,2% en 2012, soit une progression de 6,2 points en seulement 5 ans.

Ancienneté du parc:

-Le parc de logement est relativement récent. En effet, près de 36% des logements ont été construits entre 1991 et 2009, ce qui représente la plus grande part.

-Au total, 78 logements ont été créés entre 1991 et 2009, avec 41% d'appartements. Ceux-ci représentaient seulement 11,8% des logements produits entre 1946 et 1990 et 17% des logements produits avant 1946, ce qui démontre les efforts de diversification du parc de logements menés sur la commune ces dernières années.



Part des logements construits avant 2010 à Eichhoffen

Source INSEE

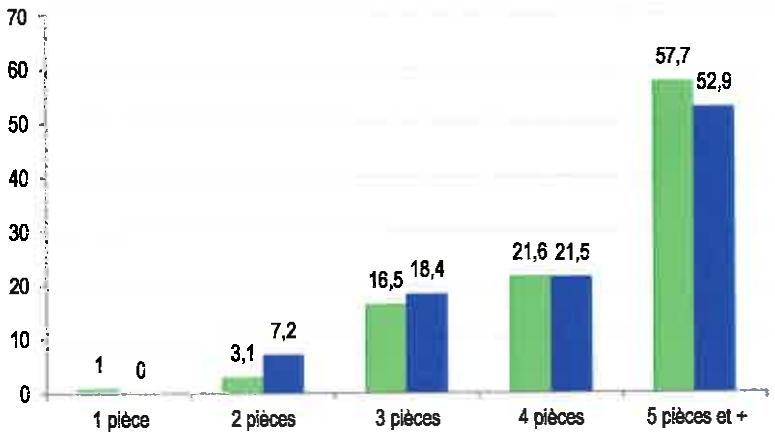
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les propriétaires et les locataires :

■ En 2012, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaires (166 logements soit 74,4% du parc). Le nombre de locataires est toutefois assez important pour une commune de cette taille puisqu'ils représentent 22% des logements. La part des locataires à légèrement augmenté entre 2007 et 2012, passant de 19,1% à 22%.

Typologie des logements :

■ Les logements de la communes sont en majorité des grands logements (52,9% de 5 pièces et plus en 2012). Toutefois, pour un village de cette taille, la part des logements intermédiaires est importante (21,5% de 4 pièces et 18,4% de 3 pièces). De plus, **l'évolution** entre 2007 et 2012 confirme la tendance à la diversification du parc de logements à Eichhoffen. En effet, la part des grands logements (5 pièces et plus) à diminué de 4,8 points en seulement 5 ans, en faveur des 2 pièces (+4,1 points) et dans une moindre mesure les 3 pièces (+1,9 points). La part des 4 pièces, quant à elle, se maintient.



Logements selon le nombre de pièces (%)

Source INSEE

Le maintien d'un équilibre en termes de typologie et de taille des logements est un enjeu important pour la commune. Un parc de logements diversifié permet d'assurer le parcours résidentiel local et est attractif notamment pour les jeunes ménages, ce qui favorise la dynamisme communal.

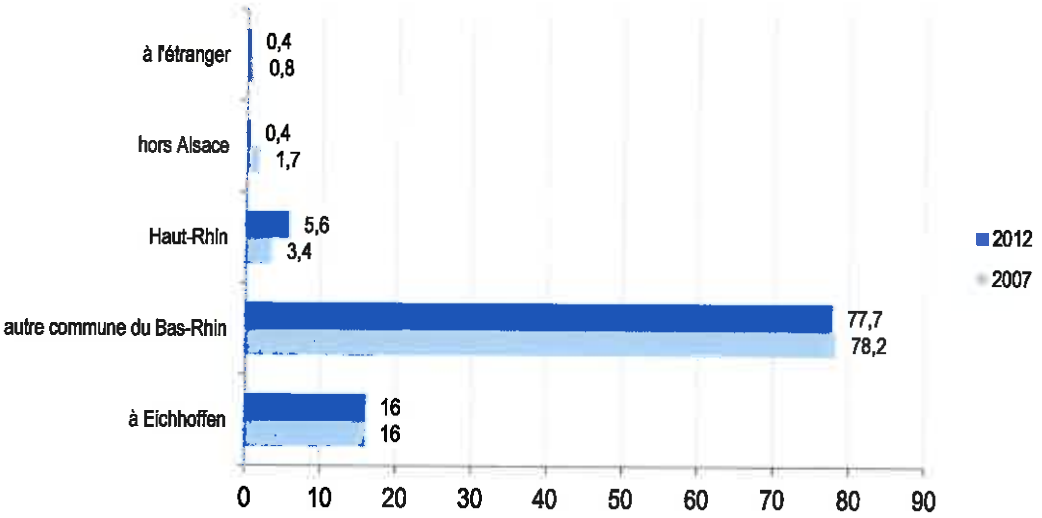
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Économie et vie sociale

Les actifs de la commune travaillent en grande majorité dans une autre commune du département (78,2% en 2012). Les actifs résident et travaillant à la fois à Eichhoffen représentent 16% et ce taux est stable depuis 2007. La commune est donc soumise à d'importants mouvements pendulaires. Ceci place Eichhoffen comme une commune « périphérique », la population y résidant principalement et ayant un emploi dans les pôles principaux et notamment sur Strasbourg.
Ce phénomène s'explique et est permis principalement par la position privilégiée de la commune vis-à-vis des réseaux de transports et notamment la VRPV.

■En 2012, le taux de chômage sur al commune est de 8,8%, ce qui représente 26 chômeurs. En raison du contexte économique global, le taux est en augmentation ces dernières années (6,3% en 2007) mais reste relativement peu élevé à Eichhoffen. Le village reste attractif pour les actifs recherchant la qualité de vie et la proximité des pôles d'emplois.

■La commune recense 198 emplois en 2012, soit un nombre élevé pour une commune de cette taille. L'indicateur de concentration de l'emploi est également important pour un village de quelques centaines d'habitants : 73,4 en 2012, ce qui signifie que l'on dénombre 73 emplois pour 100 actifs y résident. La commune conserve un caractère résidentiel dominant mais l'activité économique y est relativement bien développée (commerces, services, entreprises du bâtiments).



Lieu de travail des actifs habitant à Eichhoffen (%)

Source INSEE

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Catégories d'emplois

- 85,5% des personnes actives ayant un emploi sont des salariés. Ceci représente personnes 230 personnes.

- Il est intéressant de noter que le nombre de personne actives ayant un contrat à durée indéterminée ou étant titulaires d'un contrat de la fonction publique est prédominant . Globalement, la condition de travail de la population d'Eichhoffen est donc assez stable.

Le prix du foncier influence cette stabilité : les terrains sont en effet généralement à prix élevés dans le piémont, les populations pouvant s'y installer étant le plus souvent assez aisées et possédant donc un emploi stable.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2012

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	141	100,0	128	100,0
Salariés	116	82,7	112	87,5
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	112	79,4	96	75,0
Contrats à durée déterminée	1	0,7	8	6,3
Intérim	3	2,1	4	3,1
Emplois aidés	0	0,0	0	0,0
Apprentissage - Stage	1	1,4	4	3,1
Non-Salariés	22	16,3	16	12,5
Indépendants	7	5,0	14	10,9
Employeurs	15	10,6	2	1,6
Aides familiaux	1	0,7	0	0,0

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Synthèse

La croissance de la population s'est accélérée depuis 1999. Cette démographie positive que connait la commune depuis une bonne dizaine d'années est principalement due l'arrivée de nouveaux ménages: construction de lotissement, d'extension pavillonnaire ou encore à la mise en location de certains logements. Cette population présente de ce fait un vieillissement moindre que ce qu'on peut observer dans d'autres communes et même dans les moyennes nationales. Le nombre de familles avec enfant a augmenté. Ceci démontre un dynamisme de la commune au point de vue démographique. Cela s'explique par un solde migratoire et un solde naturel positifs.

Cette tendance est possible grâce à l'accueil de nouvelles familles et notamment de jeunes couples en âge de procréer, garants du dynamisme démographique local.
En outre il reste toujours préférable d'accueillir de nouvelles populations de façon progressive pour éviter les effets d'explosion de la population et de la structure démographique induits par les lotissements, comme celui construit en 2003.

On assiste également à un phénomène de desserrement des ménages, phénomène national, la conséquence étant la diminution du nombre de personnes vivant dans le même ménage et donc un changement des besoins en termes de logements. En effet, la demande se porte généralement de moins en moins sur des logements de grandes tailles au profit des habitations plus modestes et mieux équipées. Il est important de pérenniser la tendance apparue ces dernières années qui est l'augmentation du nombre de logements collectifs et des appartements.

Il est également essentiel de poursuivre le renouvellement urbain d'ores et déjà engagé sur la commune, afin de remettre sur le marché de l'immobilier des logements permettant d'accueillir de nouvelle familles sans nouvelle consommation d'espace. Ce renouvellement doit néanmoins suivre quelques règles afin d'être efficace. Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune. Le marché locatif doit donc être pérennisé et développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges, et consécutivement un dynamisme communal.

Enfin, une reconversion des activités économiques présentes est en cours au niveau de la rue de la Gare. Il s'agit de l'accompagner au mieux dans le respect des règles en matière de dépollution et de limitation des nuisances. La commune a en effet la chance d'être desservie en transports en commun avec notamment la gare et le passage de la voie ferrée. Il est donc pertinent de privilégier les espaces permettant les transports nodaux limitant les déplacements en voiture en tirant profit des opportunités offertes par les réseaux de transports en commun.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Synthèse et Enjeux

Milieu physique et naturel

- Préserver le secteur AOC de l'urbanisation.
- Tenir compte du relief présent sur la commune afin de ne pas impacter négativement les points de vue paysagers.
- Tenir compte du risque de coulées de boues et réaliser des aménagements en conséquence.
- Tenir compte des éléments naturels de qualité : transitions paysagères, espaces boisés, ripisylves…
- Favoriser le maintien ou la valorisation des « zones vertes » et recréer des transitions paysagères au niveau des franges urbaines donnant sur l'espace viticole.
- Tendre à diversifier l'occupation des sols en zone urbaine afin de ne pas affecter la biodiversité et favoriser la diversité des paysages.

Milieu urbain, transport et déplacements

- Tenir compte du potentiel foncier que représentent les dents creuses au niveau des franges urbaines; et ce, en cherchant l'équilibre entre la valorisation des paysages et la densification du village.
- Mobiliser la trame viaire périurbaine pour définir les futurs secteurs d'extensions du village.
- La trame urbaine et viaire existante doit favoriser le développement d'axes de desserte d'un gabarit suffisant pour sécuriser les déplacements, notamment vers le sud du village.
- La commune devra encourager la réalisation de constructions alliant mixité sociale et intégration architecturale au niveau des secteurs les plus sensibles du point de vue paysager.
- Favoriser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés à proximité de la gare, dans l'esprit des recommandations du SCOT et pour inciter à l'utilisation des transports en commun.

Economie et vie sociale

- Maintenir et permettre le développement des activités viticoles existantes.
- Encadrer la reconversion des anciennes zones d'activité.
- Les services et équipement locaux doivent être maintenus et leur développement doit être encouragé selon une approche des besoins du territoire.
- Encourager les circulations douce (piétons, cyclistes) en développant des cheminements en site propre dans le village.

Démographie – logements

- Permettre le bon fonctionnement des équipements et garantir un dynamisme communal en tenant compte des capacités des réseaux, de la voirie et des possibilités d'extension.
- Développer la mixité de l'habitat afin d'accueillir et de maitriser les populations désireuses de logements plus adaptés à leurs besoins.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Commune d'EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Partie 2

Document arrêté par délibération du conseil communautaire le 4/07/2017

Le Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

TOPOS

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

PARTIE 2 : CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Deuxième section : Explication des choix retenus 5

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des objectifs du SCoT..... 6

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques..... 14

Tableau des surfaces..... 16

Explication des choix retenus pour établir le PADD (notamment par rapport aux objectifs de protection de l'environnement)..... 17

Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation..... 23

Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit..... 24

Analyse des incidences du plan sur l'environnement..... 40

Analyse des incidences natura 2000..... 44

Indicateurs de suivi..... 49

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Deuxième Partie

CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Deuxième section :

Explication des choix retenus

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des objectifs du SCoT

Le scenario « au fil de l'eau » :

Pour accueillir 21.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 et en tenant compte d'une baisse progressive de la taille des ménages, la demande en création de nouveaux logements a été estimée à 8.500 logements à l'échelle du territoire du SCoT.

En poursuivant le rythme de construction observé au cours des années 1990 (8 maisons individuelles sur 10 résidences principales), le volume de surface à urbaniser uniquement pour l'habitat impliquait de consommer environ 850 ha. En plus de ces extensions urbaines, s'ajoutaient les surfaces nécessaires aux équipements et surtout à l'activité économique.

Concernant l'activité économique, le diagnostic faisait état de 18 000 emplois en 1999 pour 26 500 actifs résidants dans le Piémont des Vosges.

Si le ratio emploi/résidant (7 emplois pour 10 actifs) affiche une situation économique dynamique, ce chiffre permet également de montrer combien il est important de tenter de le maintenir, ne serait-ce que par rapport à une gestion des flux pendulaires et pour éviter la transformation du Piémont en « cité-dortoir » du pôle Strasbourgeois.

Dans le même temps, l'accompagnement d'une évolution significative de la population implique le développement d'équipements qui puissent répondre aux besoins de tous.

Pour maintenir le ratio emploi/résidant, la vitalité économique du Piémont et le rayonnement d'équipements structurants en adéquation au développement démographique, le scénario au fil de l'eau faisait état d'une urbanisation de 250 à 350 ha à l'horizon 2025.

Ainsi, en poursuivant le rythme des années 1990, il n'aurait pas fallu moins de 1 100 à 1 200 ha à l'horizon 2025 pour accueillir 21 000 habitants supplémentaires.

1) L'objectif cadre du SCoT : accueillir environ 74.000 habitants à l'horizon 2025 tout en maîtrisant l'étalement urbain à environ 520 hectares

A partir du diagnostic territorial et des enjeux auxquels les élus devaient répondre, il importait d'agir en faveur d'un développement urbain maîtrisé, notamment concernant l'habitat.

Les prévisions démographiques établissant que le territoire du Piémont des Vosges comptera 67.000 habitants environ à l'horizon 2015 puis 74.000 habitants environ à l'horizon 2025, ce développement démographique devait correspondre aux hypothèses suivantes :

- dans un premier temps et jusqu'en 2015, au prolongement du taux de croissance de la population, soit environ 1,45% par an ;

- puis à partir de 2015 à un ralentissement du taux de progression de la population avec un taux de croissance annuel d'environ 1,05%.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

L'habitat :

Le développement de l'habitat est la 1ère source de consommation foncière dans le Piémont des Vosges. Aussi, c'est sur cette thématique qu'il convenait de mener des réflexions en faveur d'un développement urbain maîtrise.

Pour accueillir la population attendue sur le Piémont à l'horizon 2025, il est nécessaire de créer environ 8.500 logements neufs entre 2005 et 2025, dont 4.500 entre 2005 et 2015.

Ce nombre de logements a été calculé sur la base des hypothèses suivantes :
- le nombre moyen de personnes par foyer qui était de 2,67 en 1999 (R.G.P.) devrait baisser régulièrement pour atteindre environ 2,5 personnes par foyer en 2015 et environ 2,4 personnes par foyer en 2025 ;
- de plus en plus de résidences secondaires devraient être transformées en résidences principales : de 7% d'ici 2015 à 15% d'ici 2025 ;
la part des logements vacants qui était de 6,88% en 1999 (R.G.P.) devrait passer à environ 5% en 2015 et environ 3% en 2025.

En prenant en compte ces éléments, il a été décidé de permettre la création de ces logements neufs en limitant la consommation foncière à environ 240 ha à l'horizon 2025 dont environ 145 ha à court ou moyen termes, c'est-à-dire à l'horizon 2015.

Les équipements et les activités économiques :

L'accueil de cette population nouvelle nécessitait, pour maintenir le bon niveau d'équipement du territoire, de réserver environ 60 ha de surfaces d'extension urbaine pour les équipements dont la moitié entre 2005 et 2015.

L'accueil de cette population nouvelle nécessitait également, pour préserver la vitalité économique du territoire, de maintenir le ratio de 7 emplois pour 10 actifs résidants et donc de créer au moins 4.200 emplois à l'horizon 2025 dont 3.500 d'ici 2015.

La création de ces emplois nécessitait de prévoir environ 150 ha de surfaces urbanisables en extension pour les activités entre 2005 et 2015 et au total environ 220 ha entre 2005 et 2025.

Ces surfaces ont été estimées sur la base des hypothèses suivantes :
- la moitié des nouveaux emplois sera localisée dans les surfaces déjà bâties ;
- l'autre moitié verra le jour dans les zones d'activités en extension sur la base de 12 emplois à l'hectare ;
- une quinzaine d'hectares seront nécessaires au développement touristique ;
- la consommation de ¾ des surfaces d'activités à l'horizon 2015 se justifiera par l'évolution différenciée du taux d'activité entre les deux périodes ;
- le développement des zones intercommunales sera privilégié.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

En conclusion, les élus du territoire ont décidé de consommer à l'horizon 2025 environ 520 ha, soit deux fois moins que les prévisions annoncées par le scenario « au fil de l'eau ».

Il est évident qu'au-delà de l'objectif d'une simple modération de la consommation foncière, le SCoT s'inscrit dans une perspective de limitation forte des extensions urbaines. Par conséquent, il est bien évident que les documents d'urbanisme locaux, qui doivent être compatibles avec le SCoT, s'inscriront également dans cette politique de limitation.

En outre, les élus ont mis en place une répartition de ces surfaces pour chacune des 35 communes en fonction de certains critères.

2) Les leviers d'action du SCoT du Piémont des Vosges

Afin d'accueillir 74.000 habitants à l'horizon 2025 tout en ne consommant que la moitié des espaces agricoles et naturels que le scénario au fil de l'eau aurait amené à consacrer à l'urbanisation, il convenait de faire évoluer les pratiques urbaines en cours par la mise en place de leviers d'actions propres à favoriser une gestion économe de l'espace, notamment en ce qui concerne le développement de l'habitat.

Ainsi le SCoT prévoit des orientations « directes » en matière de gestion économe de l'espace mais aussi, d'une gestion économe «indirecte» dans le sens où les orientations environnementales visent à empêcher des extensions urbaines dans certains secteurs délimités par le SCoT.

Les orientations « directes » :

Si le SCoT fixe des «quotas » de surface maximale à urbaniser, ainsi que des quotas de surfaces inscriptibles dans les documents d'urbanisme (rétention foncière), il prévoit également une série d'orientations, notamment pour l'habitat, destinées à favoriser une gestion économe de l'espace.

Les orientations de densification et de renouvellement urbain :

Il est convenu que la création de 8.500 logements à l'horizon de 2025 dans un souci de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ne peut uniquement se réaliser par l'ouverture à l'urbanisation de zones d'extension. La mise en place de leviers d'action en faveur du renouvellement urbain et de la densification à l'intérieur des espaces urbanisés a donc été privilégiée.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

En fonction du rang de la commune dans l'armature urbaine du SCoT, le DOG impose la création d'environ :

- 40% des nouveaux logements dans les secteurs déjà urbanisés pour les pôles de l'armature urbaine (Obernai, Barr, Rosheim) et le bi-pôle (Dambach-la-Ville et Epfig),

- 30% des nouveaux logements dans les secteurs déjà urbanisés pour les autres communes.

Toutefois pour celles disposant de nombreuses possibilités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, la part des logements réalisés en secteurs déjà urbanisés pourra être plus importante.

Privilégier un habitat moins consommateur d'espace répondant aux besoins de tous :

Le SCoT impose aux documents d'urbanisme locaux de mettre en œuvre les conditions permettant de réaliser environ 60% des nouveaux logements sous forme d'habitat groupé (maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs...).

Cet objectif de 60% s'entend de manière globale pour les zones déjà urbanisées et les zones d'extension urbaine. Dans les zones d'extension urbaine, il peut être ramené à 40%. Cette dernière mesure vise à empêcher une densification à l'intérieur du tissu urbain composée de logements collectifs et reproduire dans les zones d'extension un développement de l'habitat uniquement de type individuel.

Les densités :

Afin d'atteindre les objectifs de satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, et d'utilisation économe et équilibrée de l'espace tout en diversifiant l'offre, les documents d'urbanisme locaux visent globalement une densité, hors équipements, de l'ordre de :

- 25 logements à l'hectare dans les pôles et le bi-pôle de l'armature urbaine ;

- 23 logements à l'hectare dans les autres communes de plus de 1 000 habitants (au R.G.P.1999) ;

- 17 à 20 logements à l'hectare dans les communes rurales de moins de 1 000 habitants (au R.G.P.1999).

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les orientations « indirectes » :

Tout en modérant la consommation d'espaces agricoles et naturels par la définition de quotas de surfaces urbanisables et inscriptibles hors enveloppe urbaine et en luttant contre l'étalement urbain par le biais de leviers d'action appropriés, le SCoT fixe également deux grands type de zones à préserver de toute urbanisation : les noyaux centraux et l'aire AOC.

Les noyaux centraux sont des ensembles naturels dont la taille et l'état de conservation sont satisfaisants pour abriter durablement des populations animales et végétales dont le dynamisme démographique est suffisant pour alimenter les zones périphériques.

Le SCoT préserve environ 90% de l'aire AOC.

Cette orientation du Scot participe à l'objectif d'utilisation économe et rationnelle de l'espace puisqu'elle préserve certains secteurs en considération d'un intérêt patrimonial, agronomique, naturel ou paysager à protéger.

Ces orientations impliquent que les communes concernées par l'une ou l'autre protection (ou les deux) ne pourront pas inscrire leur zone d'extension sur ces secteurs car elles devront tenir compte de ces paramètres de préservation dans leur choix de développement.

3) Le PLU d'Eichhoffen au regard de la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels

Afin d'être en mesure d'accueillir sur le territoire du Piémont des Vosges 21 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 tout en limitant les effets du développement urbain sur la qualité des sites, des paysages et sur le dynamisme agricole, chaque commune contribue à un effort consenti globalement.

L'accueil de cette population est encadré par le Scot grâce à des orientations qui impliquent un développement urbain modéré, notamment par la mise en place de « quotas » de surfaces urbanisables et de quotas de surfaces inscriptibles dans les documents d'urbanisme. Ces « quotas » concernent les trois sources principales de consommation foncière :

- l'habitat ;
- les équipements ;
- les activités.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le volume des surfaces à urbaniser au niveau communal repose sur les paramètres suivants :

- les perspectives démographiques attendues à l'échelle communale ;

- la desserte des communes par les transports en commun, notamment par le futur tram-train ;

- la place qu'occupe la commune dans l'armature urbaine du SCoT.

Il convient dans un premier temps d'identifier les enjeux du SCoT relatifs à la commune d'Eichhoffen pour ensuite exposer les orientations particulières s'y appliquant et enfin rapporter les effets de ces orientations sur l'objectif de modération de la consommation d'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain.

Les enjeux issus du SCoT appliqués à la commune d'Eichhoffen :

Les perspectives démographiques :

Au-delà d'une vision générale de la croissance démographique sur le territoire du Piémont, les études menées lors de l'élaboration du Scot du Piémont des Vosges ont estimé la population attendue pour chaque commune.

La commune d'Eichhoffen comptait 410 habitants au recensement général de la population de 1999 (558 en 2012). Le volet « justifications » du rapport de présentation du SCoT estime la population d'Eichhoffen à 490 habitants en 2015 et 550 habitants en 2025, or ce seuil a été dépassé dès 2012 en raison de la création de plusieurs collectifs et de la finalisation du lotissement communal.

La commune prend en compte les estimations du SCoT, mais a revu les estimations à la hausse compte tenu des réalités actuelles (558 habitants en 2012). Dans un souci de planification à plus long terme, elle a fixé l'objectif complémentaire d'atteindre le seuil démographique de 640 habitants à l'horizon 2030. Cet objectif, est plus élevé que celui mentionné dans le SCoT, car il tient compte de la population actuelle du village et il constitue un net ralentissement de la progression démographique qu'a connu la commune depuis 15 ans.

La consommation foncière d'Eichhoffen :

Comme présenté dans le diagnostic, la consommation foncière à destination d'habitat a été assez faible et s'est essentiellement appuyée sur les constructions à l'intérieur des zones urbaines, n'engendrant pas de consommation d'espaces naturels et agricoles.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

La détermination du nombre de logements :

La production de logements est la principale source de consommation foncière sur le Piémont des Vosges.

En se basant sur les estimation démographiques issues du diagnostic et du PADD (tendre vers 640 habitants d'ici 2030) et en tenant compte du desserrement des ménages, le besoin maximal en production de logements pour la commune avoisine les 68 logements à produire d'ici 2030.

Pour déterminer les « quotas » de surfaces utiles au développement de l'habitat, on peut s'appuyer sur le critère d'évolution suivant : le nombre moyen de personnes par foyer devrait atteindre environ 2,2 personnes en 2030 compte-tenu de l'évolution de la physionomie des ménages (vieillissement de la population, décohabitation...).

Les orientations du SCoT :

Le SCoT prend le parti de limiter la consommation foncière sur tout le territoire, notamment en agissant à l'origine première de cette consommation : l'habitat.

Chaque commune est par conséquent amenée à limiter la consommation foncière notamment pour ce qui concerne l'habitat en respectant les orientations du SCoT.

Les orientations du SCoT traduites sur la commune d'Eichhoffen justifient l'objectif de limitation.

L'objectif de densité :

Eichhoffen étant une commune de moins de 1.000 habitants, son document d'urbanisme doit viser une densité, hors équipements, de l'ordre de 17 à 20 logements à l'hectare avec une part de renouvellement urbain représentant au moins 30% de cette production.

Or, le projet de PLU prévoit :
-que 80% des logements produits sur Eichhoffen seront issus du renouvellement urbain.
-que la densité des zones d'extensions sera comprise entre 17 et 20 logements à l'hectare.
-que la densité des constructions produites par le comblement des dents creuses sera de 35 logements à l'hectare, densité constatée sur la dernière décennie.
-que la densité du secteur en requalification urbaine devrait approcher 20 logements à l'hectare.

Ce qui engendre un besoin de 0,75 hectares (pour 2030) en extension au titre de l'habitat.

L'objectif de diversité de l'habitat :

Cet objectif de densité sera lui-même atteint par une orientation complémentaire du SCoT du Piémont des Vosges qui impose au document d'urbanisme de la commune d'Eichhoffen de mettre en œuvre les conditions permettant de réaliser environ 60 % des nouveaux logements sous forme d'habitat groupé (maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs,...). A noter que cet objectif global peut être ramené à 40% en zone d'extension.

Le dynamisme économique :

Pour une commune de cette taille, Eichhoffen bénéficie d'un tissu économique important et diversifié. Le projet de PLU ne prévoit pas le développement de nouvelles zones d'activité et se contente de conforter celles existantes.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les surfaces d'extension urbaines pour la commune d'Eichhoffen :

Les quotas de surface urbanisables et inscriptibles attribués par le SCoT :

Pour chaque commune du Piémont des Vosges, le SCoT a évalué les surfaces dédiées à l'habitat, les équipements et les activités économiques afin de limiter la consommation d'espace.

Ainsi, chaque commune, en fonction de son rang dans l'armature urbaine du SCoT, de sa desserte en transport en commun et des prévisions démographiques attendues, dispose d'une enveloppe de surfaces urbanisables, exprimée en hectare, qu'il est alors possible d'inscrire en zone d'extension urbaine jusqu'à l'horizon 2025.

Les nouvelles surfaces inscrites au PLU sont décomptées sur la base de l'enveloppe urbaine de chaque commune, c'est-à-dire que toutes les zones hors enveloppe urbaine sont déduites du quota de surface en fonction de leur vocation qu'il s'agisse de zones urbaines ou à urbaniser.

Récapitulatif des surfaces inscriptibles à l'horizon 2025 :

-Habitat : 8 hectares maximum

-Equipements : 1,5 hectare maximum

-Activité : 1 hectare maximum

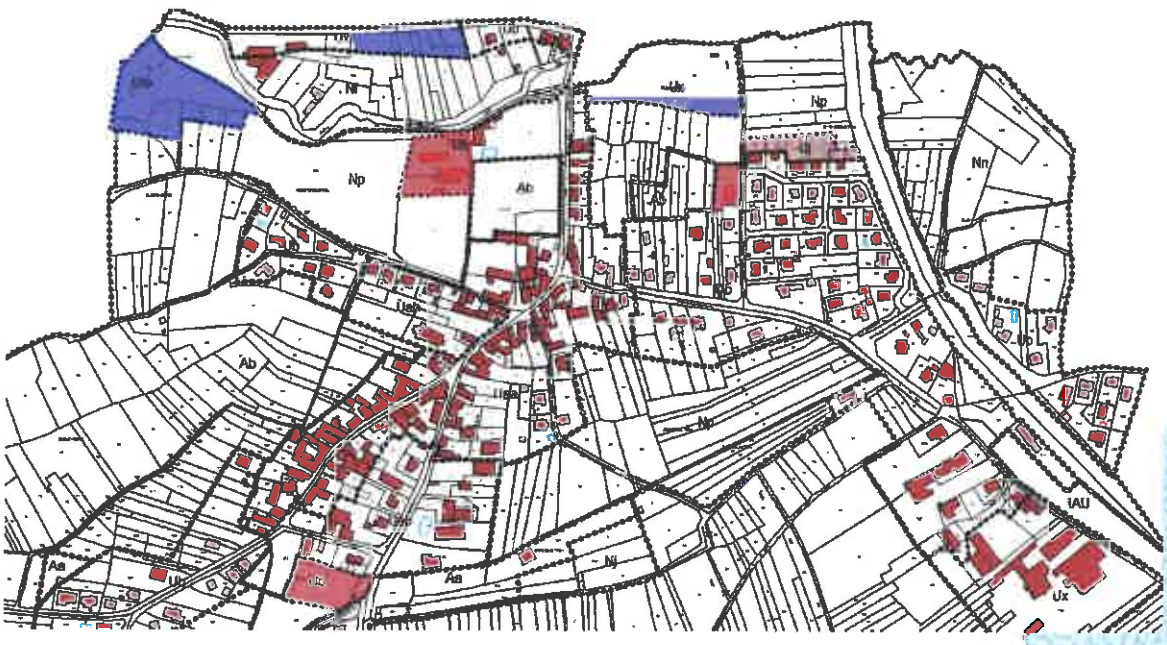
Le projet de PLU d'Eichhoffen respecte ces orientations puisque les surfaces en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du SCoT représentent approximativement :

-1,13 ha pour de l'habitat (en rouge sur la carte ci-dessous),

-0 ha pour des équipements,

-1,35 ha pour des activités économiques (en bleu sur la carte ci-dessous). Sur les surfaces, le projet excède légèrement les 1ha alloués, néanmoins, on peut estimer d'une part que le projet est calibré sur 2030 et peut donc dépasser le seuil de 1ha et d'autre part, que la zone Uxs n'étant pas vraiment constructible, elle ne peut compter intégralement en extension.

Au final, le projet de PLU est donc particulièrement économe en matière de foncier.



Cartographie (non exhaustive) des principales extensions par rapport à l'enveloppe urbaine du SCoT

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Justification du projet au regard des dynamiques démographiques

Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pris par la commune, notamment au travers de son PADD, ont été fixés en fonction d'un objectif démographique de 640 habitants à l'horizon 2030. Il s'agit ainsi de poursuivre une dynamique de croissance démographique soutenue mais un peu plus faible que celle constatée lors des précédentes décennies. C'est pourquoi, la surface urbanisable en extension a été limitée à environ 1 ha afin de répondre strictement aux besoins générés par ces dynamiques. Les possibilités d'urbaniser en dents creuses ont été prises en compte pour modérer davantage la consommation d'espace en extension sur la commune.

Le calcul du besoin foncier en extension est détaillé ci-dessous :

Pour déterminer le besoin foncier en extension, il est nécessaire de prendre en compte le potentiel de logements et de population issu de l'urbanisation des dents creuses et du renouvellement ainsi que le desserrement des ménages, pour évaluer le nombre de logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine existante et les besoins fonciers qui y sont associés :

Le desserrement des ménages: Le desserrement des ménages constaté sur les 40 dernières années est important, environ de 0,2 personne en moins par logement chaque décennie. Sur cette base on peut partir du principe que le nombre moyen d'occupants par logement sera approximativement de 2,2 en 2030. Ce qui correspond, sur les 223 résidences principales de la commune (en 2012), à une **perte nette de 68 personnes**.

Le comblement de dents creuses en zone urbaine et requalification urbaine : Comme indiqué dans le diagnostic territorial, le potentiel d'urbanisation en dents creuses s'élève à 64 logements, soit 140 personnes.

Le renouvellement urbain : Remise sur le marché de logements vacants : Il subsiste 10 logements inhabités sur la commune soit un taux de vacance 4,1%. Il est généralement admis qu'un taux compris entre 5 et 6% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. Le marché est donc tendu ce qui prouve la nécessité de créer de nouveaux logements.

La rénovation/réhabilitation des logements : 4 logements pouvant être produits par des opérations de rénovation ou de réhabilitation dans le bâti ancien soit 8 habitants (2 logements produits de cette façon lors des 10 dernières années).

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Calcul du besoin foncier

En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendu hors extension peut être estimé à 49 habitants supplémentaires :

- Comblement dents creuses et requalification urbaine : +109 habitants
- Réhabilitations et rénovations : +8 habitants
- Desserrement des ménages : -68 habitants

Au regard de ces éléments, pour atteindre l'objectif de 640 habitants à l'horizon 2030, il est donc nécessaire d'accueillir 33 habitants.

- Delta entre population 2012 et population 2015 = 640-558 = 82 habitants
- Calcul du besoin d'habitants en extension : 82-49 = 33 habitants

Ce qui revient à construire 15 nouveaux logements dans des secteurs d'extension et ainsi de mobiliser 0,75 ha (en considérant une densité moyenne de 20 logements par hectare). Il s'agit à 2 ares près de la surface de la zone IAU (0,73ha).

On notera également que sur les 68 logements à créer seuls 20% seront réalisés en extension se qui constitue une importante modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Justification du projet au regard des dynamiques économiques

Les objectifs économiques de la commune concernent :

-le maintien des services et commerces existants et un éventuel développement de telles activités au sein des zones bâties ;

-la pérennisation de l'activité vini-viticole ;

-les possibilités de développement pour les entreprises locales.

Le projet participe à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain dans la mesure où les objectifs de développement économique tendent à optimiser l'espace bâti existant : intégration d'activités rendu possible (notamment commerces, services et artisanat) dans les zones U et AU. Il préserve ainsi les zones AOC nécessaires à la pérennisation des activités vini-viticoles. Par ailleurs, aucune zone d'extension n'a été spécifiquement dédiée aux activités économiques. En effet, le choix a été fait de conforter les zones d'activités existantes classées en Ux dans le PLU.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Tableau des surfaces

Plan Local d'Urbanisme	
Zones PLU	**Surface (ha)**
Uaa	5,7
Uab	3,4
Ub	14,5
Ux	5,1 (dont Uxs 0,9)
Uj	0,2
Total U	**28,9**
IAU	0,7
Total AU	**0,7**
Aa	1,7
Ab	178,1
Total A	**179,8**
Np	12,1
Nn	3,9
Ni	3,1
Nj	0,7
Total N	**19,8**
Surface totale	**229,2**

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Explication des choix retenus pour établir le PADD

L'émergence des enjeux a permis à la commune de Eichhoffen de définir les grands axes de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elle se fixe pour projet un développement équilibré, maîtrisé et cohérent, pour garantir à ses habitants un cadre de vie agréable.

Le PADD définit un certain nombre d'orientations afin que, conformément à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le PLU dans son ensemble détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Justification du PADD au regard des objectifs du Grenelle 2

Le PADD fixe comme objectif général de **privilégier une progression démographique réaliste**. Cet objectif est traduit dans différentes orientations :

Au cours des dix dernières années, la commune de Eichhoffen a connu une évolution démographique marqué par des hausses et des diminutions, avant de bénéficier sur la dernière période, d'une relance plus franche. Le taux de variation annuel moyen depuis 1999 atteint près de 2,4%. Vis-à-vis de cette croissance démographique, elle souhaite maintenir un dynamisme réaliste et cohérent en suivant un taux de variation annuel moyen d'environ 0,75% d'ici 2030, ce qui correspond à un objectif démographique proche de 640 habitants.

La commune de Eichhoffen devrait ainsi être en mesure d'accueillir environ 62 habitants à l'horizon 2025 suivant la temporalité du SCoT, et 82 habitants à l'horizon 2030.

Justification des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme :

La commune d'Eichhoffen a souhaité mettre en œuvre des mesures fortes en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement, pour une utilisation plus rationnelle et économe de son territoire, tout en préservant son cadre de vie remarquable.

Réaffirmer la centralité de la commune en favorisant l'ouverture à l'urbanisation à proximité des services de proximité et des infrastructures de transport : la commune souhaite développer l'urbanisation en conservant une proximité avec le centre du village de manière à renforcer la trame urbaine. De plus, l'objectif, en accord avec les préconisations du SCoT, vise à densifier et développer l'urbanisation à proximité de la gare. L'implantations du secteur d'extension au contact de la gare ferroviaire permettra de valoriser les équipements et de renforcer la trame urbaine générale du village.

Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières du village : la seule véritable extension se situe au contact de la gare et est d'une taille limitée. Le reste de l'accueil de population sera le fruit du renouvellement urbain et de la requalification d'espaces actuellement occupés par de l'activité économique.

Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain : conserver l'esprit « village rural » : les extensions urbaines permettront de renforcer les transitions paysagères entre bâti et secteurs agricoles et naturels afin d'améliorer l'insertion du village dans son environnement et le cadre de vie. Les OAP intègrent des orientations paysagère afin de valoriser l'interface entre vergers et bâti.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les choix communaux en matière d'urbanisme se traduisent également par une volonté de laisser une place plus importante au développement des énergies renouvelables sur le territoire. L'économie de foncier devra être liée à une meilleure gestion énergétique.

Justifications des orientations générales en matière d'équipements :

Un objectif clair de maintien et de développement des services, commerces et équipements existants est affiché par la commune. La commune souhaite pérenniser ses équipements par l'apport de nouvelles populations tout en les diversifiant et en les adaptant aux besoins de populations spécifiques et notamment les personnes âgées.
De plus, concernée par des phénomènes de coulées de boues, la commune souhaite prévoir le développement d'aménagements pour lutter contre ce risque et notamment au ruissèlement superficiel dans les zones d'extensions afin de préserver la sécurité des habitants.

Justifications des orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Le projet de PLU d'Eichhoffen témoigne d'une volonté forte de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, qui contribuent largement à l'attractivité et au caractère de la commune.
Le ban communal étant marqué par une forte prégnance des vignes, la préservation des entités naturelles revêt une importance primordiale.

Intégrer la problématique des vergers dans le cadre du développement du village et veiller à ne plus développer l'espace viticole en direction de la zone urbaine afin de préserver les vergers : les vergers, très présents au Sud de la zone urbaine étaient soumis à un double enjeu de préservation et de développement du bâti. Le zonage ainsi tracé permet d'allier ces deux problématiques en conservant une zone arborée large et valorisant la future zone à urbaniser. Une petite frange de l'entité sera effectivement investie dans le cadre de la réalisation de la zone IIAU.

Maintenir les activités viticoles existantes et permettre leur adaptation au sein de la zone urbaine et préserver de toute urbanisation l'espace viticole AOC identifié par le SCoT : la richesse du vignoble est considérable à Eichhoffen, en atteste leur placement en aires AOC. La zone Ab créée est dédiée à cette protection et l'ensemble des espaces de vignoble seront ainsi maintenus assurant la pérennité de l'activité.

Limiter l'imperméabilisation des sols notamment dans les secteurs où le dénivelé provoque des coulées de boues : problématique importante à Eichhoffen, les coulées de boue sont à prendre en compte dans le développement futur du village et l'imperméabilisation dans les secteurs en pente sera à limiter via la conservation de surfaces perméables aux eaux pluviales sur les parcelles.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Justifications des orientations générales en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques :

Le projet présenté dans le PADD et repris dans le règlement du PLU permet la préservation des continuités écologiques sur le territoire. Conformément au SCoT du Piémont des Vosges, les corridors cours d'eau et boisé à maintenir et restaurer au Nord de la commune sont pris en compte grâce à la présence de la zone Ni inconstructible qui concerne le cours d'eau et les zones inondables, et les zones Np et Nn, cette dernière préservant les zones à forte valeur écologique. Les corridors écologiques ont vocation à être préservés de l'urbanisation et pris en compte dans les éventuels aménagements, afin d'optimiser le déplacement des espèces végétales et animales. Aucune extension ou développement urbain n'entravera ces corridors.

Justification des orientations générales concernant l'habitat :

La mixité sociale est favorisée par la diversification des formes d'habitat : l'objectif est de ne s'opposer ni à la réalisation de maisons individuelles de type pavillonnaire « classique », ni aux habitations intermédiaires.
Cette diversification, dans le village comme dans les zones d'urbanisation future, permet la création de logements de tailles variées, notamment de petits logements, qui doivent être développés à Eichhoffen : ces derniers permettent le maintien des jeunes dans le village et celui des personnes âgées qui ne peuvent plus entretenir de grands logements.
Le PADD fixe comme orientation **« favoriser la mixité urbaine dans les futurs projets de construction mais dans le respect des volumes et des prospects locaux ».**
La commune a souhaité mettre en œuvre une politique de l'habitat favorisant la mixité pour offrir à tous des possibilités de logement. L'objectif est de réussir à conserver la tendance au développement du nombre d'appartements pour permettre l'accueil des différents types de populations.
Le règlement des zones U favorise un habitat diversifié pour faciliter le parcours résidentiel des habitants du village. En zone Uaa, Uab et Ub, le règlement facilite la sur-densification par des règles de prospect suffisamment libres. En zone IAU, les règles de prospect laissent une grande marge de manœuvre pour tout ce qui est logement intermédiaire.
De plus, les OAP définies indiquent la nécessité de développement d'une offre en habitat intermédiaire et imposent des densités.
Ainsi la diversité des formes d'habitat devra assurer une représentation équilibrée dans la commune de tous les âges de la vie pour optimiser les parcours résidentiels sur la commune. Elle évite aussi l'exclusion de ménages aux revenus plus faibles qui ne peuvent accéder à certaines catégories de logement.

En terme de performance du bâti, la commune souhaite aussi limiter l'empreinte écologique de l'Habitat en densifiant et en développant les énergies renouvelables.

Respecter et renforcer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien : alignement, couleur des bâtiments : afin de conserver le caractère du village, le PADD fixe également comme objectif de préserver le patrimoine architectural local, spécialement dans les zones urbaines anciennes. Le règlement a été rédigé en conséquence et permet d'assurer le respect des volumes et prospects typiques du centre ancien du village.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Justification des orientations générales concernant les transports et les déplacements :

La commune d'Eichhoffen est dépendante des grands pôles urbains en matière d'emplois ce qui nécessite des déplacements quotidiens de la plupart des actifs, déplacements principalement effectués en automobile.
Le PADD fixe comme orientation de **« préserver la desserte des transports collectifs sur la commune et structurer l'urbanisation en priorité autour de la gare » et de « développer les liaisons douces ».**
La commune d'Eichhoffen est desservie par les transports en commun présentant un cadencement permettant une alternative à l'utilisation de l'automobile. Des voies douces et notamment cyclables sont également présentes dans le villages et à ses abords et leur développement permettrait de faciliter les déplacements intra urbains notamment en direction de la gare.
La commune souhaite privilégier cette utilisation des liaisons douces afin de renforcer le lien social, notamment avec les secteurs d'extension pour en favoriser l'intégration. La localisation des secteurs d'extensions à proximité du centre de la commune permet effectivement de limiter les déplacements automobiles.

Les déplacements automobiles restant majoritaires, la commune souhaite **« envisager la réalisation d'aménagements afin de réduire la vitesse des automobiles dans la commune »** dans une volonté de sécurisation des abords des voies.

Les orientations d'aménagement et de programmation mises en place affichent ainsi la volonté de développer des accès piétonniers et de créer des liaisons vers le cœur du village pour limiter les déplacements en voiture des habitants de ces futurs quartiers. Des bouclages routiers sont privilégiés lorsque ceux-ci sont possibles.

Justification des orientations générales concernant le développement des communications numériques :

L'attractivité des communes rurales est devenue extrêmement dépendante de la qualité de la desserte par les réseaux de communication numérique. A cet effet, la volonté de la commune est ainsi de favoriser le développement des technologies numériques dans le respect du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique. Néanmoins, les possibilités d'actions du PLU sont relativement limitées.

Justification des orientations générales concernant l'équipement commercial :

Eichhoffen souhaite préserver l'activité présente sur son ban communal et la développer au sein des zones urbaines. Le dynamisme économique est essentiel pour la vie sociale du village et la commune vise à soutenir l'agriculture adaptée au site qui joue également un rôle dans le paysage, et à assurer des possibilités de développement de nouvelles activités et des activités existante d'autre part.
Le PADD fixe ainsi comme orientation « **Maintenir les services de proximité** » et « **favoriser l'intégration des services et commerces** ». La commune présente une offre commerciale et de services de proximité permettant un accès facilité à la population. Les élus souhaitent maintenir ces derniers commerces existants et faciliter l'implantation de nouveau commerces éventuels dans le village et les futurs projets de constructions.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le règlement des zones U et AU offre la possibilité aux commerces de s'implanter à condition qu'ils n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
En outre, la commune souhaite offrir des possibilités de développement aux entreprises locales dans le respect des contraintes du site et pour ce faire, des zones Ux et Uxs ont été maintenues le long de l'Andlau ainsi qu'au niveau de la gare.

Justification des orientations générales concernant les loisirs :

Le PADD fixe comme orientation de **« développer les espaces de vie et les équipements de loisirs, notamment dans ou à proximité des secteurs d'extensions ».** Dans toutes les zones U ou AU, le règlement du PLU autorise la réalisation de constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général.

Le tourisme est également valorisé, en lien avec la position de la commune sur la route des vins. Ainsi, la création de gites et chambres d'hôtes est notamment permise par le règlement du PLU.

Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

L'analyse de la consommation foncière menée durant l'élaboration du PLU fait état d'une densité de logements créés à l'hectare particulièrement importante sur les 10 dernières années.
En comblement de dents creuses, la commune a calibré son projet sur la même densité que celle constatée (35 logements/ha).
En extension, la commune se fixe un objectif moyen de 5 ares par logement correspondant aux objectifs du SCoT qui définit 20 logement/ha.
De plus, dans les secteurs d'extension, une part de 40% de logements intermédiaires devra être respectée.

Le PADD fixe comme orientation « mettre fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification des franges urbaines ».
Le PADD affiche clairement la volonté de favoriser un fonctionnement urbain globalement axé sur le centre du village et ses services, notamment la gare, et pour renforcer la trame bâtie en évitant un étalement urbain.
Les choix de localisation des zones d'extensions urbaines confirment la volonté de densification et de renforcement de la trame et des franges urbaines.

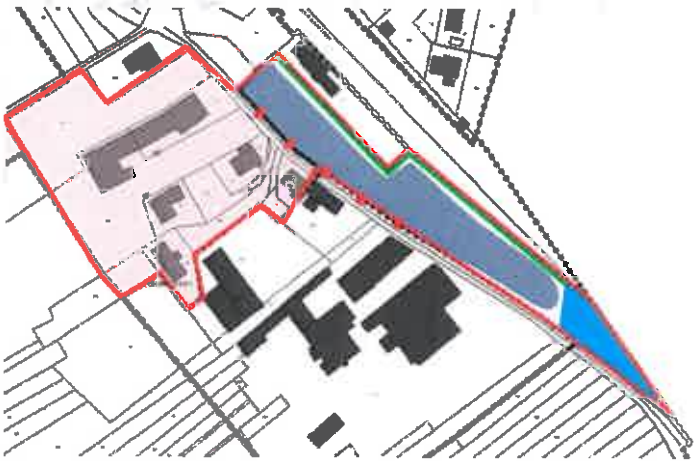
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Exposé des choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation

Secteur IAU au niveau de la gare

Ce secteur a fort enjeu de densification est inclus dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Il s'implante à proximité immédiate de la gare et représente une surface de 0,73 ha. Il concerne des espaces modifiés par la présence de l'emprise ferroviaire.

Il présente une contrainte particulière liée à une différence de niveau entre la première partie proche de la route et la partie arrière. S'ajoute la nécessité de gestion des eaux de ruissellement en provenance du Sud-Est, qui engendrent une submersion de la voie lors des épisodes pluvieux majeurs. Ainsi, la commune a développé des orientations d'aménagements tenant compte de ces contraintes.
L'intérêt principal de l'urbanisation de cet espace est la densification et le développement d'une offre en logement à proximité immédiate de la gare, en accord avec les préconisation du SCoT et du PADD. Pour tenir compte de la contrainte liée au site, des formes urbaines peu étendues en arrière de parcelles seront privilégiée, sous forme de petit collectifs ou d'habitats intermédiaires orientés directement sur la rue. Afin de ne pas modifier la structure du terrain et ses caractéristiques hydrauliques, les déblais et remblais sont interdits sur l'arrière des parcelles en devers.
Les orientations d'aménagement permettent également de prévoir un espace privilégié pour la rétention des eaux de ruissèlement à l'extrémité Est du secteur, assurant la sécurité des usagers et la limitation des impacts liés aux inondations.



Enfin, en accord avec les objectifs de mixité de l'habitat, la densité est traduite par la réalisation de formes urbaines intermédiaires. Cela permettra notamment d'assurer un accès au logement pour tous types de populations. Un total de 40% de logements intermédiaires devra être respecté sur le secteur. Un objectif de densité approchant les 20 logements à l'hectare à également été fixé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Exposé des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

Explication des choix retenus la délimitation des zones

Le ban communal d'Eichhoffen a été divisé en quatre grands secteurs de zones : les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

1) Les zones urbaines : zones U

Sont classés en zone U les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

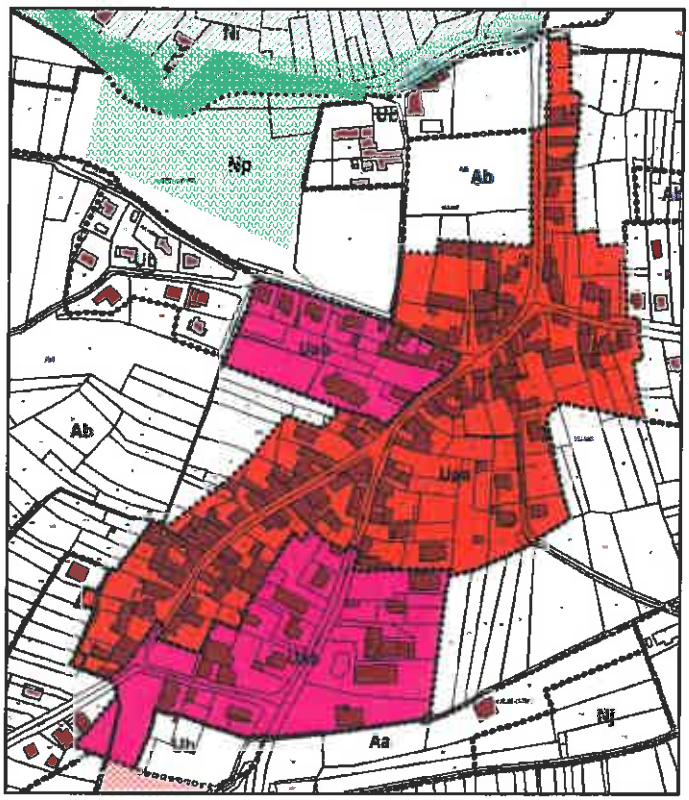
Elles sont divisées différents secteurs : Ua, Ub, Ux et Uj

Cette délimitation permet de prendre en compte les spécificités, en s'appuyant sur la typologie du bâti existant, ainsi que sur leur vocation.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le secteur Ua

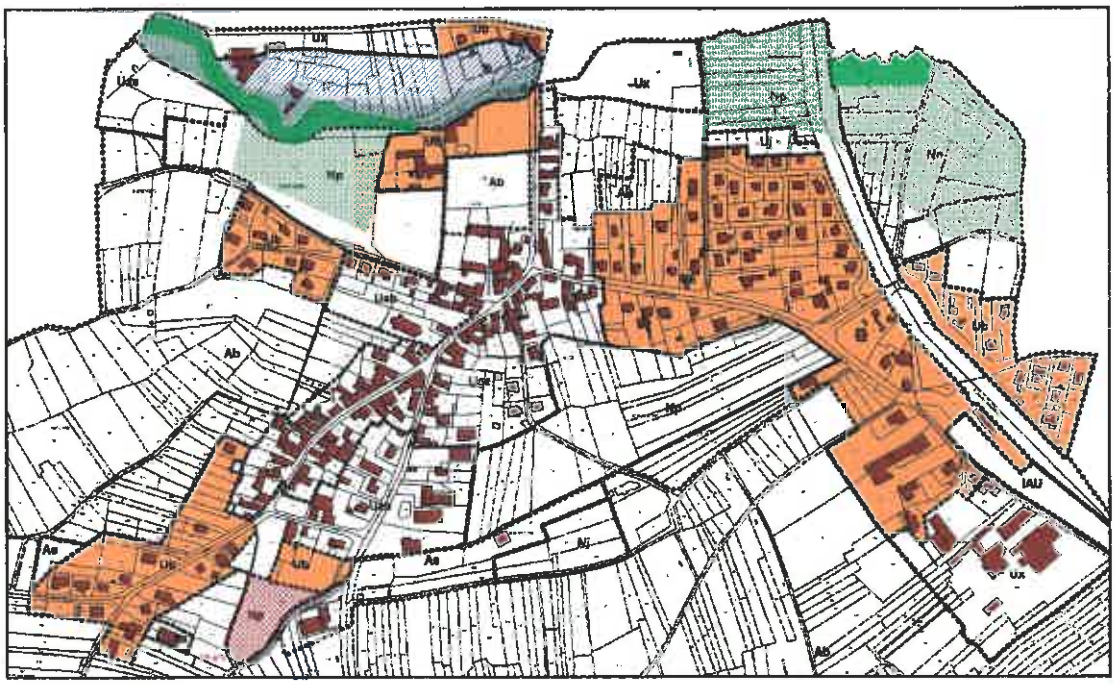
Il correspond au centre ancien de la commune se caractérisant par une certaine densité bâtie et une structure traditionnelle qui se traduit souvent par une implantation des constructions sur limite séparative. Les fonctions au sein de ce secteur y sont diversifiées, cumulant habitat, commerces, services, équipements et ayant un rôle centralisateur. L'activité agricole est également présente et peut évoluer de façon mesurée.
La délimitation de ce secteur s'appuie sur des caractéristiques bâties que la commune souhaite conserver (implantation et paysage bâti notamment). Il présente deux sous-secteurs Uaa et Uab caractérisés par de légères différences permettant la prise en compte des spécificités du centre ancien particulièrement dense et de ses extensions légèrement plus lâches sur le plan bâti le long des axes de circulation.



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le secteur Ub

Il correspond aux extensions urbaines, et sont composées par des secteurs où l'urbanisation s'est réalisée au coup par coup le long des voies ou sous forme de lotissements. L'habitat typique retrouvé est la maison pavillonnaire implantée avec un recul par rapport à la voirie et aux limites séparatives.
Ces espaces sont destinés à la mixité des fonctions : habitat, équipements, commerces... et où le bâti doit pouvoir muter, notamment pour permettre la densification de l'espace. La profondeur constructible suit globalement le tracé des parcelles et le tracé reprend généralement celui du POS et respecte les limites de la zone AOC inconstructible, qui limite de fait la constructibilité en seconde ligne dans bien des secteurs.
On peut également constater qu'une partie de la zone d'activité en face de la gare a été reclassée en Ub en vue d'une requalification du site pour de l'habitat. Cette zone a été privilégiée en raison de sa proximité vis-à-vis des infrastructures de transport.
La partie au sud-ouest a été maintenue en zone Ux car la partie reclassée en zone Ub suffit à répondre aux besoins de la commune en matière de production de logements jusqu'en 2030. Au-delà de cette échéance, le classement de Ux pourra être réétudié.



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le secteur Ux

Ce secteur correspond aux zones d'activité présentes dans le village. On les retrouve notamment, le long de l'Andlau et aux abords de la gare. Ux vise à permettre le développement et l'accueil d'entreprises dans la commune, en accord avec les objectifs du PADD. Elle englobe les activités existantes.

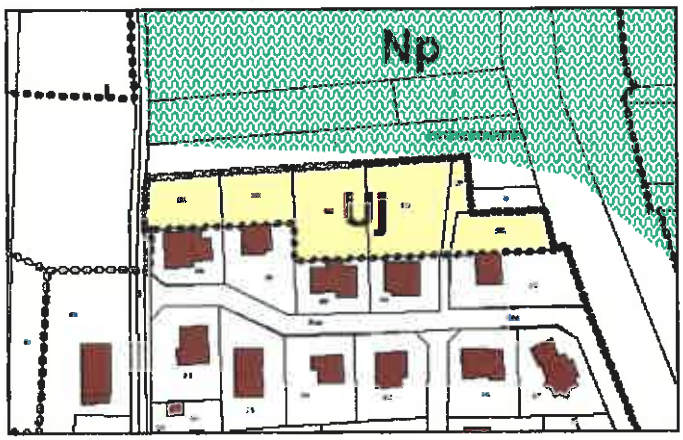
L'extrait de zonage ci-dessous permet d'identifier différents secteurs et sous-secteur :

1) Uxs correspond à un sous secteur dédié au stockage de matériaux d'une entreprise située sur Andlau. Cet espace n'a pas vocation à se développer en raison de sa proximité par rapport aux zones inondable et aux enjeux environnementaux. Il n'est pas non plus desservi par les réseaux depuis Eichhoffen.
2) Ux le long de la RD.425 correspond à un secteur d'activité peu dense qui s'est développé en bordure de l'Andlau. Son développement est très contraint en raison de la zone inondable.
3) Ux tanneries Haas correspond à un site de développement potentiel de l'entreprise. Il a vocation actuellement au stockage de matériel et à du stationnement. Son emprise à été limitée en direction du sud, conformément au tracé du POS en raison des enjeux environnementaux existant (zone humide potentielle).
4) Ux rue de la Gare correspond à la principale zone d'activité du village. Cette zone est en cours de reconversion en raison de la cessation d'activité de plusieurs entreprises. Comme expliqué précédemment, une partie est reclassée en Ub en vue de sa transformation en zone d'habitat après dépollution. En revanche, la partie sud est conservée en zone Ux car, même si sa reconversion peut paraître logique à moyen terme, sa surface risquerait d'engendrer la création de logements en nombre trop important par rapport aux ambitions du village. A ce jour, ce site à donc toujours vocation à accueillir des activités et pourrait constituer un complément au développement de l'activité vini-viticole du village.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le secteur UJ

Il correspond à des arrières de parcelles du lotissement situé rue des Aspérules. Ces arrières de parcelles, qui ont été vendues en terrain non constructible lors de la création du lotissement, n'ont pas vocation à être urbanisées par autre chose que des annexes aux habitations. Elle constituent actuellement des jardins d'agréments.

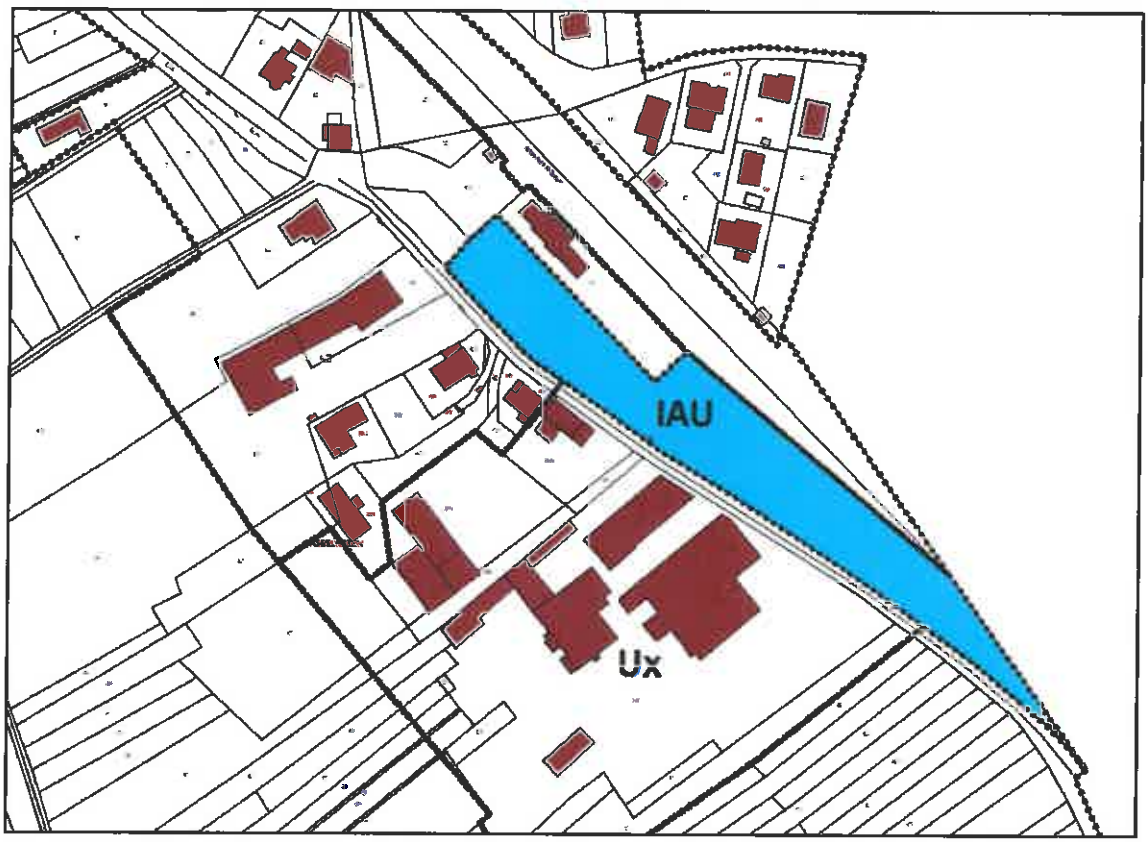


Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

2) Les zones à urbaniser : zones AU

Les zones AU sont actuellement des secteurs à caractère naturel et non bâtis de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, non pourvus des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour leur urbanisation, mais destinés à être urbanisés pour de l'habitat dans le futur.

Un secteur IAU est délimité aux abords de la gare, visant une urbanisation à court terme permettant à la commune de tendre vers ses objectifs démographiques et de cristalliser le bâti aux abords de la gare ferroviaire. La délimitation de ce secteur favorise le développement urbain à proximité des moyens de transports collectifs et répond donc à un enjeu fondamental du grenelle de l'environnement, en l'occurrence la limitation des déplacements automobiles.

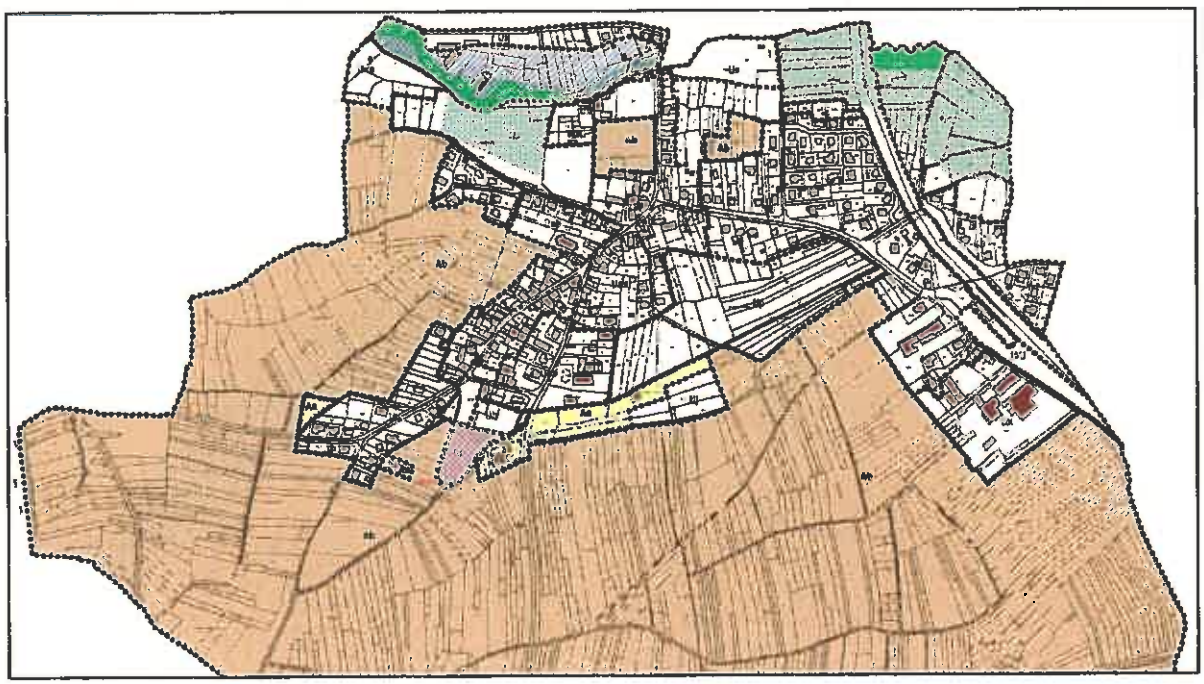


Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

3) Les zones agricoles: zones A

Les zones agricoles sont des secteurs à protéger en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.
Deux types de zones A ont été délimitées, entourant le village : une zone Aa destinée spécifiquement aux sorties d'exploitations, un secteur Ab visant la préservation des espaces agricoles à forte valeur et notamment l'ensemble des secteurs AOC.
La zone Aa concerne les bâtiments agricoles déjà existants au Sud du village, à l'exeption du site le plus à l'ouest qui est dédié à l'implantation d'un bâtiment viticole d'une exploitation située dans le village. Il faut noter que compte-tenu de sa position dans l'aire AOC, l'autorisation d'y construire sera subordonnée à la présence en zone Ub attenante d'un bâtiment agricole antérieurement installé.

L'ensemble du vignoble, afin d'en préserver l'intégrité, est placé en zone Ab à constructibilité très limitée.



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

4) Les zones naturelles : zones N

Les zones naturelles sont des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ainsi que par leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont divisées en cinq secteurs :

- Le **secteur Np**, secteur naturel à valeur environnementale moyenne, à protéger, concernant des espaces boisés et de prairies.

- Le **secteur Nj** vise à développer des jardins familiaux pour les habitants du village n'ayant pas un terrain suffisamment grand pour s'adonner aux plaisirs du jardinage.

- Le **secteur Nn** correspond à l'ensemble des secteurs à forte valeur environnementale identifiés en noyaux centraux par le SCoT du Piémont des Vosges et dans le cadre du diagnostic du PLU.

- Le **secteur Ni** vise quant à lui à limiter la constructibilité dans les secteurs inondables de l'Andlau pour réduire l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Exposé des motifs des règles applicables dans chaque zone

Le règlement permet de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols s'appliquant dans chaque zone de la commune. Il s'applique aux occupations et utilisations du sols soumises à déclaration au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...), et des occupations et utilisations du sol non soumise à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme et qui sont réglementées par les articles 1 et 2.

1) Les règles relatives à l'occupation du sol

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) du règlement du PLU visent à définir les occupations et utilisations du sol (OUS) interdites ou admises sous conditions spéciales : tout ce qui n'est pas explicitement interdit ou admis sous conditions est autorisé par le règlement.

Les autorisations et interdictions d'utilisation et d'occupation du sol sont déclinées selon les secteurs auxquels ils s'appliquent :

-Les zones urbaines et à urbaniser permettent une véritable mixité des fonctions de ces zones, en permettant l'accueil d'habitat dans un premier temps, mais aussi d'équipements, d'activités... à conditions d'être compatibles avec le voisinage d'habitation.
Une exception est néanmoins présente au niveau de la zone Ux, où seules les exploitations agricoles et forestières sont interdites, et les logements de fonctions sont autorisés dans la limite d'un logement de moins de 100m² de surface de plancher par entreprise et intégré au volume principal. Dans le sous-secteur Uxs, comprenant des dépôts d'une entreprise d'Andlau, on autorise la transformation et modification de l'existant ainsi que la poursuite de l'utilisation de ces terrains pour des dépôts de matériaux nécessaires à la poursuite de l'activité des activités industrielles et artisanales tout en les conditionnant à un respect de l'environnement.
La zone Uj, n'ayant pas vocation à se développer, autorise les constructions annexes aux habitation sous condition de ne pas dépasser 20m² d'emprise supplémentaire, ainsi que les équipements liés à l'exploitation de la ressource forestière.
Le règlement des zones U interdit également certains modes d'utilisations particuliers du sol, comme les parcs d'attractions et de loisirs, le camping, les dépôts de ferrailles, de déchets, de stationnement de caravanes isolées, générant des nuisances ou de l'insalubrité.
La zone IAU reprend la règlementation présente dans les zones Ua et Ub, autorisant les habitations mais également les activités et équipements non nuisantes, dans une perspective de mixité urbaine.

-Le règlement des zones agricoles est assez restrictif, deux zones A ayant été créées, permettant la réalisation des installations nécessaires à l'activité agricole et ce de manière raisonnée. La zone Aa, destinée spécifiquement aux sorties d'exploitation, autorise les installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité ainsi qu'une construction à usage d'habitat par exploitation en cas de présence nécessaire sur site.
La zone Ab est inconstructible afin de préserver l'intégrité des terres agricoles et leur qualités agronomiques. Le règlement prévoit uniquement les réalisation pour la gestion des coulées de boue , les aménagements liés aux déplacements doux et l'aménagement de l'existant.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

-Les zones naturelles ont également un règlement restrictif, visant la protection des espaces à intérêt environnemental. Elles permettent globalement les constructions liées au service public et d'intérêt collectifs, ainsi que des aménagements légers, en fonctions des différents secteurs :
-la zone Np vise à préserver ces espaces et permet une occupation limitée de constructions légères et démontables et les installations d'intérêt collectif compatibles.
-la zone Nn, concernant les espaces à fort enjeu environnemental, limite fortement l'occupation du sol aux ouvrages d'intérêt général.
-la zone Ni concerne la zone inondable de l'Andlau et n'autorise que des occupations et utilisations assez réduites et conditionnées à leur compatibilité avec le risque d'inondation. La reconstruction a l'identique n'est pas autorisée lorsque le sinistre est lié à une inondation et ce pour éviter d'exposer à l'avenir des constructions.
-la zone Nj, dédiée au développement de jardins familiaux autorise les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² par abri.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

2) Les règles relatives à l'implantation des constructions

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux limites des voies et emprises publiques) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) du règlement du PLU permettent de définir le gabarit des futures constructions.

Les distinctions dans le règlement dépendent des secteurs et des sous-secteurs auxquels l'on se réfère :
-Pour la zone Uaa, les constructions déjà existantes se caractérisent souvent par des implantations sur limite d'emprise publique et sur au moins une limite séparative.
Dans ce secteur, le choix a été fait pour l'article 6 d'être stricte, la façade avant de la construction doit être située avec pignon sur rue soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant la ligne des constructions avoisinantes afin de favoriser le maintien du caractère architectural de même les débords de toits sur la voie sons autorisés sous condition. Pour l'article 7, Les constructions et installations doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre soit sur au moins une limite séparative, dans ce cas la continuité bâtie devra être assurée par un mur plein d'une hauteur minimum de 2 mètres. Ici aussi le maintien des continuités, du caractère et de la densité est assuré.
Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (schlupf). Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,80 mètre.

Pour les zones Uab et Ub, où les reculs par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont généralement plus importantes, la commune a décidé que le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire, soit à une distance comprise entre 2 et 10 mètres dans le cas où les terrains voisins ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance. Les règles sont ainsi assez libres et permettent de s'adapter aux caractéristiques locales.
Pour l'article 7, en ce qui concerne la zone Uab, à moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ici aussi, le schlupf est permis. La zone Ub est quant à elle concernée par une règle souple qui fixe qu'à moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle souple est d'ailleurs la même qu'en zone Ux accueillant des activités.

-Concernant la zones Ux et sous secteur Uxs, à destination d'activités, afin de laisser une certaine liberté d'implantation, l'article 6 fixe simplement que Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres. L'article 7 présente la même rédaction que la zone Ub.

-Le règlement de Uj est très souple car seules les annexes et extensions au gabarit limité sont autorisées.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

La zone IAU prévoit pour l'article 6 que Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise publique. Cette règle vise à générer dans le secteur de la gare, une urbanisation le long de la voie.
Pour l'article 7, la commune a fixé qu'à moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les règles applicables aux zones agricoles et naturelles sont également souples, étant donné les possibilités de constructions qu'elles offrent.
Concernant les zones agricoles, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique et le long des voies départementales, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des voies. L'objectif est de permettre une sécurisation des axes et le maintien d'une importante ouverture.
Concernant l'article 7, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

En zone naturelle à constructibilité très limitée, le recul à respecter vis-à-vis des routes départementales en zone N est de 25 mètres, et de 20 mètres pour les autres voies comme en zone A. Concernant l'article 7, le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

3) Les règles relatives à la densité

La commune n'a pas souhaité mettre en place des règles limitant la densité, même pour compenser la disparition du COS. Seule la constructibilité des zones Nj et Uj a été encadrée par une emprise au sol limitée, car ces zones ont vocation à connaître une urbanisation très mesurée, correspondant aux usages attendus.

Pour l'article 11, la commune a mis en place en zone Ua des règles respectant dans les grandes lignes l'architecture traditionnelle du village. Le niveau de détail est cependant moins poussé qu'à l'article 6 et 7 car la zone Ua est dans le périmètre des monuments historiques. L'architecte des bâtiments de France donne donc de nombreuses prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions. Pour les autres secteurs, la volonté est de rester le plus souple possible.
L'article 12 vise à éviter les problèmes liés au stationnement en imposant un nombre de place par logement et en mettant une place une annexes définissant le nombre de places nécessaires selon les activités.
L'article 13 quant à lui permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales en imposant le maintien de zones perméables à hauteur de 50 % des zones non affectées aux constructions.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Justification des emplacements réservés

La notion d'emplacements réservés, au sens du Code de l'urbanisme, est déterminée par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. Ainsi, l'article L.123-1-5 indique que les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

La commune d'Eichhoffen a prévu un seul emplacement réservé dans son PLU, qui concerne un ouvrage public : en effet, il est destiné à la création d'un bassin de rétention pour luter contre les coulées d'eau boueuse.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Justification des secteurs protégés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Préambule – L.151-23 du Code de l'Urbanisme
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. (...) »

Surface de la zone concernée : environ 110 ares
Typologie : ripisylve
Essences : essences variées inféodées aux milieux humides

Intérêt paysager :
La ripisylve de l'Andlau constitue une trame verte au sein du village. Son intérêt est à la fois écologique et paysager.

Etat de la ripisylve :
Cette ripisylve est dans un état de conservation relativement bon même si ponctuellement elle est fragmentée et sa largeur n'est pas suffisante (sauf une portion à l'Est) pour constituer un écosystème optimal.

Intérêt écologique :
La ripisylve correspond à l'ensemble des formations boisées spécifiques des rives d'un cours d'eau, elles forment des cordons linéaires le long de ces derniers.
Les essences telles que le saule, l'aulne et les bouleaux, sont caractéristiques de ces habitats. La présence du frêne dénote un stade plus mature de la ripisylve. Toutes ces espèces sont inféodées aux milieux humides.
Afin d'assurer une protection maximale des berges contre l'érosion, la ripisylve doit couvrir 6 mètres de large sur chaque berge ; l'association des systèmes racinaires des végétaux rivulaires maintient la terre des berges.
En plus de protéger les berges, la ripisylve joue un rôle important de corridor biologique. Ces habitats sont de véritable zones d'abris, lieu d'alimentation pour un grand nombre d'animaux (insectes, oiseaux, mammifères et poissons), ce sont aussi des lieux de reproduction. En effet, les racines servent d'abris et parfois de support de ponte, notamment pour les batraciens et les libellules.
Le système racinaire d'essences tel que celui des saules est associé à la présence de bactéries spécifiques capables d'assimiler l'azote. La forêt de ripisylve a donc un rôle épurant, car elle permet la fixation partielle des rejets azotés.
La ripisylve participe aussi au ralentissement du courant lors des crues et favorise un écrêtement plus lent en période de hautes eaux.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Prescriptions :
L'objectif est de préserver cet écosystème. Ainsi :
-tout arrachage d'arbres doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie et doit être justifié par des problématiques liées à l'entretien du cours d'eau notamment pour luter contre les risques de crues.
-tout arbre arraché doit être remplacé par un autre arbre d'essence adaptée aux milieux humides sauf contrainte technique liée à l'entretien des berges ou aux ouvrages d'art.

Localisation des sites et secteurs à conserver
Cf. plan ci-après.

Identification sur le plan – secteur Est

Source : géoportail

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Analyse des incidences du plan sur l'environnement

Incidences du PLU sur l'environnement

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.	Incidences positives sur l'environnement Maitrise des effluents Limitation du risque de ruissellement des eaux
Mise en place obligatoire de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle	
Enfouissement des réseaux d'électricité de téléphone et de télédistribution	Incidences positives sur le paysage
Obligations en matière de stationnement	Risque d'imperméabilisation accrue des sols selon le type de revêtement utilisé. Risque réduit en partie par l'obligation de maintenir au moins 50% de la surface non affectée aux constructions, accès et stationnement en sols perméables aux eaux pluviales.
Classement en zone Np des espaces boisés, prairies et vergers Classement de boisements en éléments remarquables du paysage	Inconstructibilité au sein des espaces naturels. Préservation des éléments paysagers et des réservoirs de biodiversité locaux et des continuités écologiques. Incidences positives sur le paysage et l'environnement.
Constructibilité très limitée en secteur Ab	Préservation des vastes espaces viticoles, notamment l'aire AOC. Maintien du paysage. Mitage limité de l'espace viticole.
Inconstructibilité le long des cours d'eau	Incidences positives sur l'environnement naturel et le paysage. Recul des constructions d'au moins 25 mètres par rapport aux berges de l'Andlau. Préservation du cours d'eau et des ripisylves.
Inconstructibilité des terrains classés en zone inondable	Préservation des champs d'expansion des crues et limitation de l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Possibilité d'implantations d'activités non nuisibles en milieu urbain	Limitation de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles par une optimisation du tissu urbain existant. Préservation de la qualité du cadre de vie pour les habitants. Amélioration de la mixité des fonctions et de la dynamisation du village.
Délimitation de secteurs dédiés au développement des activités	Pérennisation des activités existantes et possibilité de développement sur site.
Délimitation des zones U en fonction de la morphologie urbaine et de l'occupation des sols	Maintien de la morphologie urbaine existante. Limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces naturels et agricoles
Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour la zone IAU	Encadrement du développement urbain Densification et mixité de l'habitat Gestion des eaux pluviales (aménagements de rétention) Création d'espaces verts (incidences positives sur le paysage et l'environnement par le maintien de sols perméables aux eaux pluviales. Incidences positives sur le paysage urbain et naturel (mise en valeur de l'entrée de village)
Dépollution du site de la zone d'activité de la rue de la Gare prescrite dans l'OAP	Incidences positives sur l'environnement. Mise en valeur du site.
Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation en zone naturelle Np	Renaturation et reboisement d'un espace situé à proximité d'un espace boisé protégé en éléments remarquables du paysage. Maintien et développement de la continuité écologique et paysagère.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Zones urbaines et à urbaniser

La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel et urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- L'obligation de réaliser des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement naturel purifié de nuisances visuelles.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.
- L'obligation de mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales contribue à la limitation du risque de ruissellement des eaux.

Le PLU prévoit une zone de développement urbain en continuité des zones déjà urbanisées et participe ainsi à la préservation du site et de l'environnement. Il empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones agricoles et naturelles périphériques. De plus, son urbanisation sera faite de manière cohérente car inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble associée à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La densité imposée vise à faire diminuer la consommation des espaces naturels.
La zone d'urbanisation future ne concerne aucun espace à forte valeur environnementale (Natura 2000, zone humide remarquable, réserve naturelle, ZNIEFF, etc.) ou secteur concerné par des risques naturels ou technologiques importants. Elle concerne des terrains en friche comportant quelques arbres.

Zones naturelles

La constructibilité de ces secteurs est très restreinte et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des espaces naturels (boisements, prairies).
Le projet de PLU a un impact limité sur les espaces naturels.

Zones agricoles

La constructibilité au sein du secteur Ab est très restreinte et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des espaces agricoles. La délimitation précise des sites d'exploitations (dont le nombre et la superficie sont relativement faibles) empêche le mitage de l'espace agricole. Les terrains classés en AOC sont préservés de l'urbanisation.
Le projet de PLU a un impact limité sur l'espace agricole.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Conclusion (incidences positives et négatives du projet sur le territoire communal et les territoires voisins) :

Le projet n'a pas d'incidences négatives sur les territoires voisins.

La zone d'urbanisation future a un impact très limité sur les espaces naturels et agricoles en raison de sa localisation et de sa superficie.

Les espaces naturels sont préservés par un classement en zone Np et Ni inconstructible et par un classement en éléments remarquables du paysage.
Les espaces agricoles et en particulier les terrains classés AOC sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone Ab inconstructible. Seul quelques ares, dédiés au développement d'une exploitation viticole, et situés au contact de la zone urbaine pourraient être prélevés sur l'aire AOC.

La préservation du cours d'eau de l'Andlau et sa ripisylve participe à la préservation d'une continuité écologique qui s'étend sur les territoires voisins. Le secteur de reboisement vise à préserver et renforcer la continuité écologique.
Le projet de PLU participe donc au maintien des continuités écologiques à une échelle supra-communale.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Analyse des incidences Natura 2000

Sur les bases de la convention de Berne de 1979, la directive européenne CEE92/43 dite "directive Habitats Faune Flore" a instauré la création d'un **réseau européen de sites exceptionnels du point de vue de la flore et de la faune :** le réseau "Natura 2000". Cette directive **vise à « assurer la biodiversité par la conservation*1 des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages** sur le territoire européen des Etats membres » (art.2-1 de la directive).
Le réseau Natura 2000 regroupe les **Zones de Protections Spéciales** (ZPS) déjà créées au titre de la directive "Oiseaux" CEE79/409 (populations d'oiseaux d'intérêt communautaire*3), et les **futures Zones Spéciales de Conservation** (ZSC) créées au titre de la directive "Habitats" (habitats, flore faune (hors oiseaux) d'intérêt communautaire). Un plan d'action vise à **préserver les habitats et les espèces désignées en associant fortement les activités humaines**.
La directive de 1992 comprend 6 annexes. Dans un objectif de conservation, l'annexe I regroupe les habitats pour lesquelles il est nécessaire de créer une ZPS ; l'annexe II liste la faune et la flore nécessitant la désignation d'une ZSC.

*1 Selon la directive Habitats 92/43/C.E.E., **l'état de conservation d'un habitat** naturel est considéré comme favorable lorsque :
· « Son **aire de répartition** naturelle [tout d'abord dans et à proximité du site Natura 2000] ainsi que les superficies qu'il couvre au sein de cette aire sont **stables ou en extension** ;
· La structure et les fonctions spécifiques nécessaires à son **maintien à long terme** existent et sont susceptibles de perdurer dans un avenir prévisible ;
· L'état de **conservation des espèces***2 qui lui sont typiques est **favorable** [...]. »

*2 **L'état de conservation d'une espèce** est considéré comme favorable lorsque :
· « Les données relatives à la dynamique de la population de l'espèce en question indiquent que cette espèce continue et est susceptible de continuer à long terme à constituer un élément viable des habitats naturels auxquels elle appartient [...]
· **L'aire de répartition** naturelle [tout d'abord dans et à proximité du site Natura 2000] de l'espèce ne diminue ni **ne risque de diminuer** dans un avenir prévisible [...] ;
· Il existe et il continuera probablement d'exister un habitat suffisamment étendu pour que ses populations se maintiennent à long terme. »

*3 Sont définis comme « **d'intérêt communautaire** » les habitats et les espèces dont **l'aire de répartition naturelle est faible** ou s'est restreinte sur le territoire de l'Union (tourbières, dunes, cuivré des marais....) ou qui sont **représentatifs de l'une des 6 régions biogéographiques** communautaires (forêts de mélèzes des Alpes, prés salés littoraux atlantiques, etc.). Au total, près de **200 types d'habitat** sont qualifiés d'intérêt communautaire. **200 espèces animales** et **500 espèces végétales** sont considérées comme en voie d'extinction.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Contexte règlementaire

Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

L'article L 414-4 du code de l'environnement précise que les « projets situés dans ou en dehors du périmètre d'un site Natura 2000 susceptibles d'affecter de façon notable un ou plusieurs sites Natura 2000, compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation » font l'objet « d'une évaluation de leurs incidences éventuelles au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 »

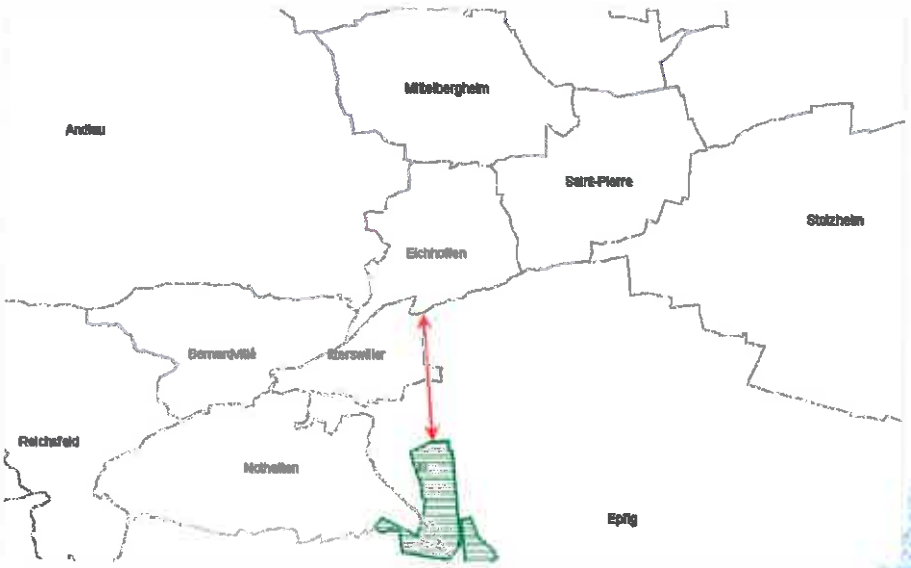
Il convient de ne pas dégrader ou porter atteinte de quelques manières que ce soit aux habitats et espèces ayant justifiées la désignation des sites Natura 2000.

Identification des sites Natura 2000 les plus proches

Le site Natura 2000 le plus proche du territoire d'Eichhoffen est le suivant :

FR4201803 : Val de Villé et ried de la Schernetz, directive Habitats, zone spéciale de conservation

Ce site Natura 2000 est situé à environ 1,4 km au sud de la limite communale d'Eichhoffen.



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Source : inventaire national du patrimoine naturel

Site FR4201803 – Val de Villé et ried de la Schernetz

Qualité et importance

Les collines de Dieffenthal, Triembach au Val, Hohwarth et Scherwiller ont été désignées comme site d'importance communautaire le 7 décembre 2004 par la Commission européenne en raison de la présence de 5 espèces de papillon de l'annexe II de la directive dont l'une l'Ecaille chinée, considérée comme prioritaire. Le site, réparti en 3 îlots, occupe 58 ha. Ces collines conservent un paysage de prés-vergers autrefois fréquent en Alsace mais aujourd'hui raréfié du fait de l'extension des cultures ou de l'enfrichement. Au Moyen âge et jusqu'au phylloxera, ces coteaux bien exposés, que la toponymie populaire qualifiait volontiers de " Paradis " portaient des vignes et des arbres fruitiers entrecoupés de prés de fauche généralement localisés sur les parcelles les plus humides. La vigne y a aujourd'hui presque disparu. Non remembrés, ces terroirs s'inscrivent encore dans une économie domestique extensive qui a évité la banalisation des prairies et la disparition de la petite faune qui leur est attachée. Outre les quatre papillons d'intérêt communautaire, des populations d'insectes et d'oiseaux riches et variées. L'extension proposée a pour effet de multiplier par sept, dans le site des collines de Dieffenthal..., les surfaces de prairies fraîches à grande Sanguisorbe, d'une grande diversité floristique, favorables au papillon Maculinea teleius. Cette extension va ainsi dans le sens de la stabilisation de la population de cette espèce insuffisamment représentée au sein du réseau. Elle englobe les échantillons les plus représentatifs des " rieds " qui se développent le long des cours d'eau vosgien à leur arrivée en plaine. De tels prés de fauche, fréquents il y a un demi-siècle, se sont considérablement raréfiés.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Vulnérabilité

Le site est soumis à de fortes pressions foncières (vignes, pour ce qui concerne les coteaux ; urbanisation dans les vallées), à une intensification de l'exploitation, à une modification de la vocation des sols ou à une déprise pour ce qui concerne les secteur les moins exploitables (friches). Le maintien des éléments structurants du paysage (forêts, milieux ouverts ou bocagers) constitue la première condition pour une bonne conservation des espèces. La préservation optimale des prairies oligotrophes, milieu de vie du papillon Maculinea teleius, nécessite :

- le maintien d'un maillage suffisant de zones humides ;
- une gestion attentive des prairies à grande Pimprenelle ;
- d'éviter l'enfrichement qui désavantagerait la fourmi qui accueille les chenilles par rapport à d'autres espèces ;
- le maintien d'une gestion extensive à faibles apports d'amendements organiques en phosphore et en nitrates.

La gestion actuelle de ces espaces, sous la forme d'une agriculture extensive, d'occupation des sols en prairies et pâturages, d'entretiens très légers des parties les plus humides a créé les conditions favorables à la préservation de ces deux espèces. Elle constituera les bonnes pratiques en la matière. Il en est de même des parcelles cultivées environnantes dont la fertilisation est en équilibre avec la présence de l'habitat de ces espèces. Le crapaud Sonneur à ventre jaune est menacé par la disparition des habitats de reproduction. Cependant, localement, la situation lui est plutôt favorable. La plus grande partie (environ 85 %) de son territoire (situé en forêt d'Epfig et environ) a un statut de forêt publique et bénéficie de ce fait, du régime forestier. Les 15 % restants sont constitués de prairies humides encore remarquablement conservées. La vulnérabilité la plus importante en ce qui concerne les populations de Grand Murin se situe au niveau des gîtes, en l'occurrence de l'église de Saint-Martin. Cette église fait l'objet d'une convention de gestion entre la commune et le Gepma et d'un avis favorable de l'archevêché sur le principe de la conservation de l'espèce.

Faune et Flore

La présente consultation répond à la demande de la Commission Européenne d'inclure les habitats les plus remarquables de la chauve-souris Grand Murin et du crapaud Sonneur à ventre jaune dans le réseau Natura 2000. D'après les données réunies par le Groupe d'Etudes et de Protection des Mammifères d'Alsace, l'une des plus importantes colonies de Grand Murin de la région est localisée dans l'église de Saint-Martin ; 500 femelles trouvent là des conditions favorables à leur reproduction. Les synthèses menées par l'association BUFO (association pour l'étude et la protection des amphibiens et reptiles d'Alsace) sur le crapaud Sonneur à ventre jaune montrent que plusieurs noyaux importants de population sont situés en dehors des sites d'importance communautaire arrêtés à ce jour dans la région. Ainsi, la forêt d'Epfig accueille l'une des quatre principales population du Sonneur à ventre jaune d'Alsace ; 500 à 1000 individus y trouvent des conditions favorables à leur survie. Il est proposé de rattacher les surfaces nécessaires aux besoins de ces deux espèces au site d'importance communautaire initialement dénommé "collines de Dieffenthal, Triembach-au-Val, Hohwarth et Scherwiller", les espaces en question étant jointifs.

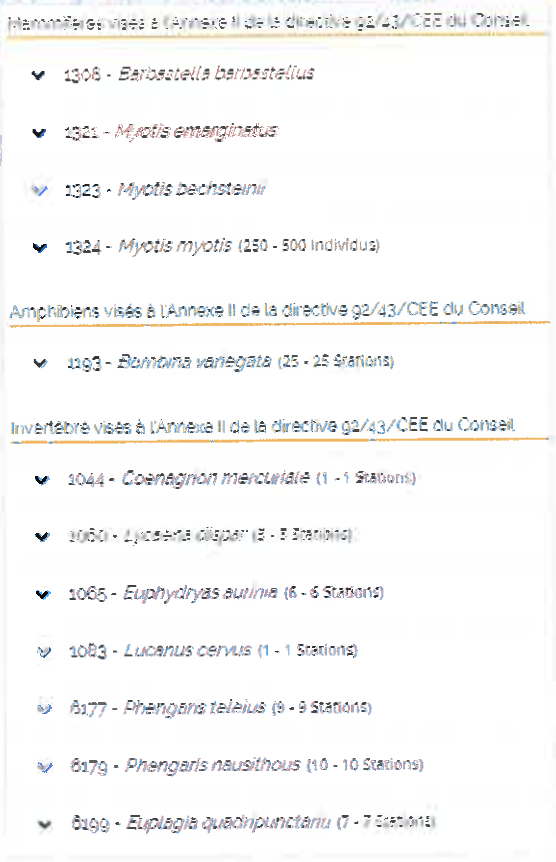
Classes d'habitats :

- forêts caducifoliés (30%)
- prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées (15%)
- prairies améliorées (11%)
- landes, broussailles, recrues, maquis et garrigues, phrygana (11%)
- forêt artificielle en monoculture (10%)
- cultures céréalières (6%)

....

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil



Conclusion sur les incidences Natura 2000

Les espèces et habitats ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 sont inféodés à des biotopes particuliers qui ne sont pas identifiés sur le territoire communal d'Eichhoffen.
Les dents creuses et extensions urbaines prévues dans le projet de PLU n'impactent pas ces habitats ou habitats d'espèces.
Les cours d'eau, boisements, prairies qui présentent un intérêt pour la faune et la flore locales à Eichhoffen sont préservés par le zonage et le règlement du PLU.

Le PLU d'Eichhoffen ne compromet pas les objectifs de gestion et de conservation du réseau Natura 2000 et n'a aucune incidence négative sur ce dernier.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Indicateurs de suivi

Démarche

Obligation réglementaire

Au titre du décret n°2005-608 du 27 mai 2005, le plan évalué doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- *la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;*
- *la facilité à être mesurés ;*
- *l'adaptation aux spécificités du territoire.*

Les Indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- *être pertinent (refléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif ;*
- *être clair et facile à interpréter ;*
- *être précis (grandeur précise et vérifiable) ;*
- *être fiable (possibilité de comparaisons) ;*
- *être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).*

Le modèle de suivi

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Au regard des cibles choisies (incidences du PLU et mesures prises ou à prendre), il convient de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent la qualité et la quantité des ressources naturelles (Etat). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles ».

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Tableau des indicateurs

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document. Ce bilan doit être effectué 9 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme (article L.153-27 du code de l'urbanisme).

Thématiques	Indicateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
Développement urbain maîtrisé et utilisation économe des espaces naturels et agricoles	Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales et SCoT
Renouvellement urbain	Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	Triennale	Données communales
Ouverture des zones à urbaniser	Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements)	Ensemble des zones AU	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
Infrastructures et équipements	Bilan des travaux effectués	Ensemble du territoire communal	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
Mixité sociale	Autorisations d'urbanisme : typologie des logements créés	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales et SCoT
Diversité des fonctions urbaines	Autorisations d'urbanisme : destination des constructions réalisées	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales et SCoT
Sécurité et salubrité publiques	Suivi de la qualité de l'eau distribuée	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Agence régionale de santé
Prévention des risques naturels	Suivi et localisation des phénomènes d'inondation et/ou coulées d'eau boueuse	Ensemble du territoire communal	Annuelle	La commune
Mobilité, déplacement et réduction des gaz à effet de serre	Evolution des statistiques sur les modes de transport des habitants	Ensemble du territoire communal	Variable (selon la parution des données INSEE)	Données INSEE
Protection des paysages	Mise en œuvre de l'article 13 du règlement du PLU et des OAP dans les autorisations d'urbanisme	Ensemble du territoire communal	Annuelle	La commune
Protection de la biodiversité	Etat des ripisylves	La commune	Triennale	Bureau d'études, ONCFS ou commune

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Commune d'EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document arrêté par délibération du conseil communautaire le 4/07/2017

Le Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

TOPOS
URBANISME

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

L'article L123-1-3 du code de l'Urbanisme, modifié par la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Loi Grenelle 2 » puis par la loi ALUR précise la formalisation et le contenu du PADD comme suit :

Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

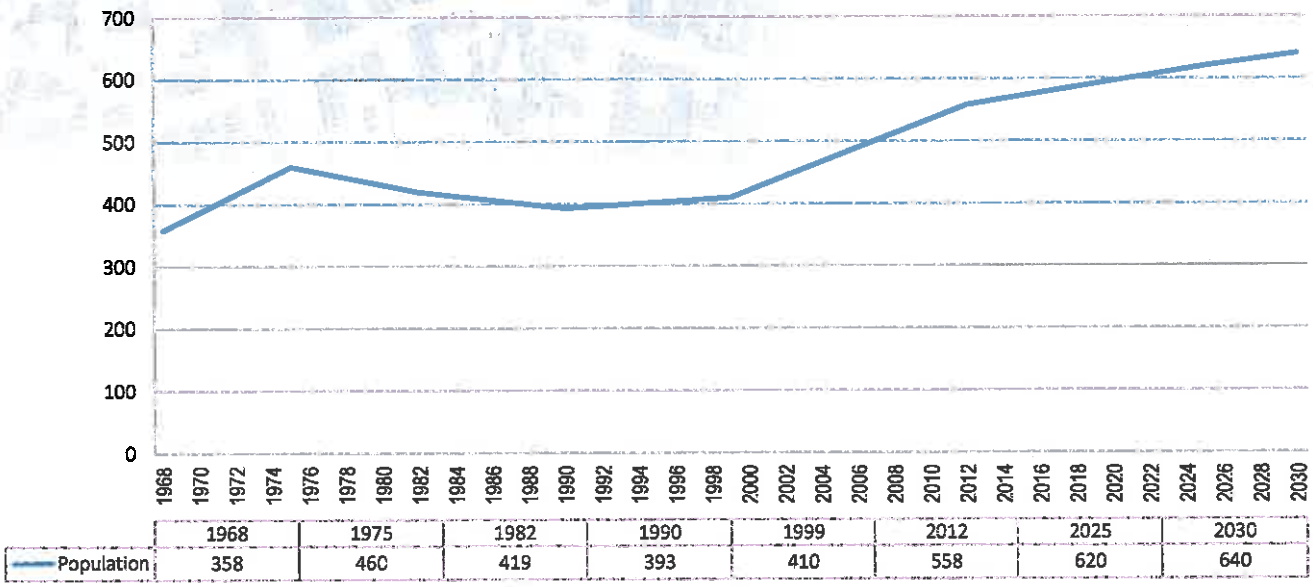
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble 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.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Objectif démographique

Objectif démographique pour la commune de EICHHOFFEN d'ici 2030



	1968	1975	1982	1990	1999	2012	2025	2030
Population	358	460	419	393	410	558	620	640

La commune s'est fixé un objectif démographique en cohérence avec le SCOT, situé autour de 620 habitants à l'horizon 2025 et de 640 habitants à l'horizon 2030. Ce scénario retenu correspond à un taux de variation annuel moyen de 0,75%.

TOPOS

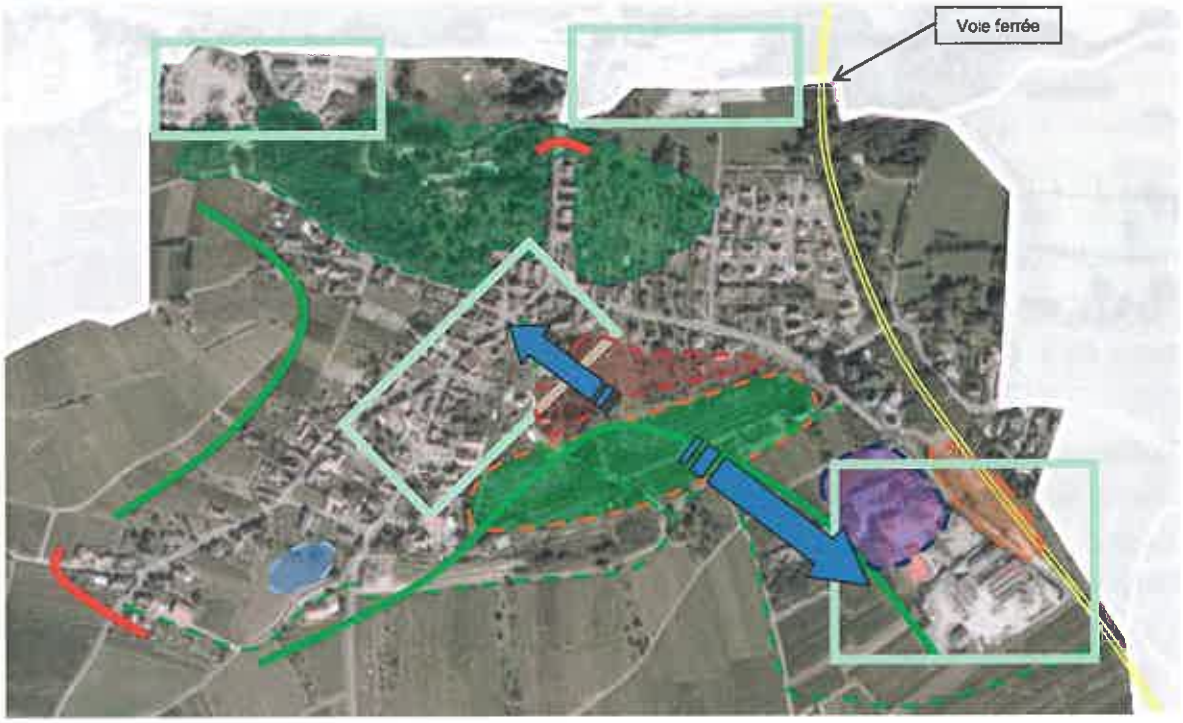
Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme

- **Faire le choix d'extensions urbaines mesurées** (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières du village,
- **Maintenir le cadre de vie** par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain : conserver l'esprit « village rural »,
- Favoriser les secteurs à l'interface entre le centre du bourg, les infrastructures de transport, les services et les activités,
- Préserver des liaisons entre les secteurs d'urbanisation future et le centre du village,
- **Mettre fin à l'étalement urbain** au profit d'une densification des franges urbaines,
- Limiter les extensions le long des routes départementales et notamment la RD.35,
- **Réaffirmer la centralité** de la commune en favorisant l'ouverture à l'urbanisation à proximité des services de proximité et des infrastructures de transport.
- Prendre en compte le risque d'inondation (crues et coulées d'eaux boueuses) dans les choix d'aménagement

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme



- Cheminement à mobiliser dans le cadre du développement du village
- Principales infrastructures, transport, équipements, services et activités
- Interface entre services, équipements, infrastructure de transport et activités – conforter les liaisons existantes
- Secteur d'urbanisation à l'interface des infrastructures de transport
- Secteur de vergers à préserver
- Secteur à fort potentiel de densification sur le long terme, à proximité du centre
- Secteur potentiel de mutation de l'activité économique en habitat
- Secteur périurbain à vocation naturelle et paysagère
- Rupture dans le développement de l'enveloppe urbaine
- Secteur impactant du point de vu paysager

TOPOS

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales en matière d'équipement

- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (aspect technique et sécurité des usagers),
- Valoriser les équipements publics existants,
- Envisager la réalisation de services et équipements adaptés aux différentes générations : séniors, bas-âges,
- Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies,
- Mettre en place des aménagements pour lutter contre les coulées d'eau boueuses.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Intégrer la problématique des vergers dans le cadre du développement du village,
- Veiller à ne plus développer l'espace viticole en direction de la zone urbaine afin de préserver les vergers,
- Préserver de toute urbanisation autre qu'agricole, l'espace viticole AOC identifié par le SCOT,
- **Préserver les éléments de verdure** au sein même de la zone urbaine,
- Maintenir les activités viticoles existantes et permettre leur adaptation au sein de la zone urbaine,
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** notamment dans les secteurs où le dénivelé provoque des coulées de boues,

Une zone urbaine ponctuée et entourée d'éléments de verdure

Le paysage viticole de la commune

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Zone de verger à préserver ou à repenser dans le cadre d'un futur projet d'urbanisation

Paysage viticole à préserver de toute urbanisation

Ceinture verte renforçant l'identité du village

Zone inondable à préserver de toute urbanisation

Cours d'eau

Dénivelé pouvant provoquer des coulées de boues

Préserver les abords du cours d'eau et sa ripisylve de toute urbanisation

TOPOS

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

- Préserver les continuités écologiques formées par les ripisylves en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux,
- Préserver et restaurer les cortèges majeurs des rivières, pour assurer le bon fonctionnement écologique et pour répondre aux objectifs du SRCE concernant le corridor terrestre aux abords de l'Andlau.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales en matière de paysage

- Empêcher le mitage du paysage communal,
- Mobiliser les espaces verts intra-urbains dans les projets d'aménagement en respectant l'esprit de la trame paysagère existante,
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions notamment dans les secteurs impactants d'un point de vu paysager : entrée Sud de la commune, partie Ouest de la zone urbaine.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales concernant l'habitat

- **Respecter et renforcer les caractéristiques architecturales** présentes notamment dans le centre ancien : alignement, couleur des bâtiments…
- **Favoriser la mixité urbaine** dans les futurs projets de construction mais dans le respect des volumes et des prospects locaux,
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local,
- **Pérenniser le dynamisme démographique communal** en développant une offre en logements adaptée aux jeunes ménages.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales concernant les transports et déplacements

- Préserver la desserte des transports collectifs sur la commune et structurer l'urbanisation en priorité autour de la gare,
- Développer les liaisons douces (notamment dans les secteurs d'extensions) pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics,
- Préserver et créer des sentiers de promenade,
- Envisager la réalisation d'aménagements afin de **réduire la vitesse des automobiles dans la commune,**
- Mettre en œuvre une politique de sécurisation routière en passant par des aménagement du réseau viaire et des abords de ce dernier.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

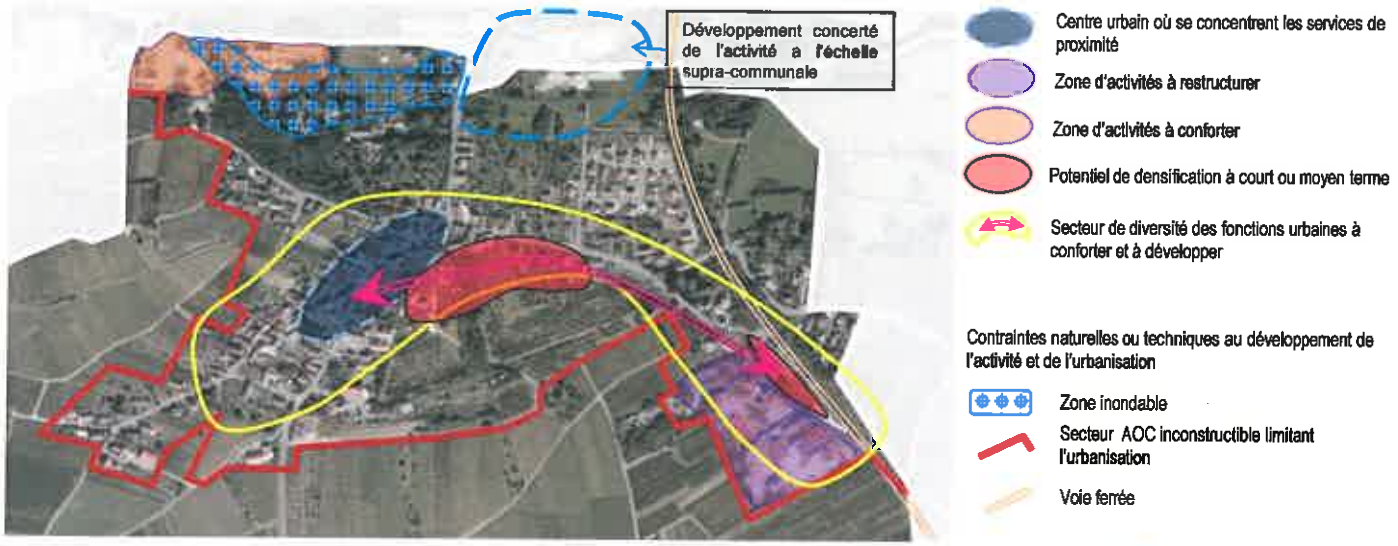
Orientations générales concernant le développement des communications numériques

- S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales concernant le développement économique

- **Maintenir les services de proximité** présents sur la commune,
- **Favoriser l'intégration des services et commerces** dans les futurs projets de construction,
- Encourager une réflexion supra communale dans la définition des zones d'activités,
- Offrir des possibilités de développement aux entreprises locales, dans le respect des contraintes du site.



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Orientations générales concernant le développement des loisirs

- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs, notamment dans ou à proximité des secteurs d'extensions,
- S'appuyer sur le positionnement sur la route des vins pour favoriser l'attractivité touristique du village et développer les structures d'accueil (telles que les gites et chambres d'hôtes).

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Objectifs de modérations de la consommation de l'espace

En vue de la réalisation de son projet urbain et dans le respect des orientations du SCoT du Piémont des Vosges, la commune d'Eichhoffen a décidé de modérer sa consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- Respecter les densités minimales énoncées par le SCoT pour les secteurs d'extension, à savoir 17 à 20 logements à l'hectare. L'objectif est donc de tendre vers une moyenne de 5 ares consommés par logement.
- Surfaces dédiées à l'habitat : Mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques communaux raisonnables et favorisant la densité des constructions. Les surfaces maximales inscriptibles à titre d'habitat à horizon 2025 sont de 8 hectares, et 1,5 hectares dédiés aux équipements. Les surfaces réellement urbanisables sont limitées à 5 hectares hors enveloppe du SCoT. La commune se veut économe en foncier et restera en dessous des chiffres précédemment énoncés.
- Viser la réalisation de 60 % de nouveaux logements sous la forme d'habitat groupé. Dans les zones d'extension urbaine, il peut être ramené à 40%.
- Réaliser 30% des logements sous forme de renouvellement urbain.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Objectifs de modérations de la consommation de l'espace

- La commune souhaite rester vertueuse en matière de limitation de la consommation d'espace en visant au maximum une moyenne de 5 ares par logement, soit 20 logements par hectare, par rapport aux 6,8 ares par logement constatés dans le lotissement.
- La commune souhaite poursuivre une tendance en terme de densité intra-urbaine, en offrant un cadre règlementaire favorable à la densification des zones urbaines.
- Compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain, la commune va modérer sa consommation d'espaces en se fixant comme objectif de ne pas dépasser 1 hectare en extensions au titre de l'habitat à l'horizon 2030, soit une modération de plus de 6 hectares par rapport aux surfaces inscriptibles dans le cadre du SCoT et plus de 3 hectares par rapport aux surfaces réellement urbanisables.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique, tout en respectant les quotas indiqués auparavant, la commune d'Eichhoffen décide de lutter efficacement contre l'étalement urbain en se fixant les objectifs suivants:

- Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages en instaurant de la mixité et de la densité dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière.
- Favoriser le renouvellement urbain, grâce au comblement des dents creuses et aux réhabilitations de l'existant.
- Mettre fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification des franges urbaines.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Commune d'EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté par délibération du conseil communautaire le 4/07/2017

Le Président

TOPOS
URBANISME

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation est défini par l'article L123-1-4 du code de l'Urbanisme :

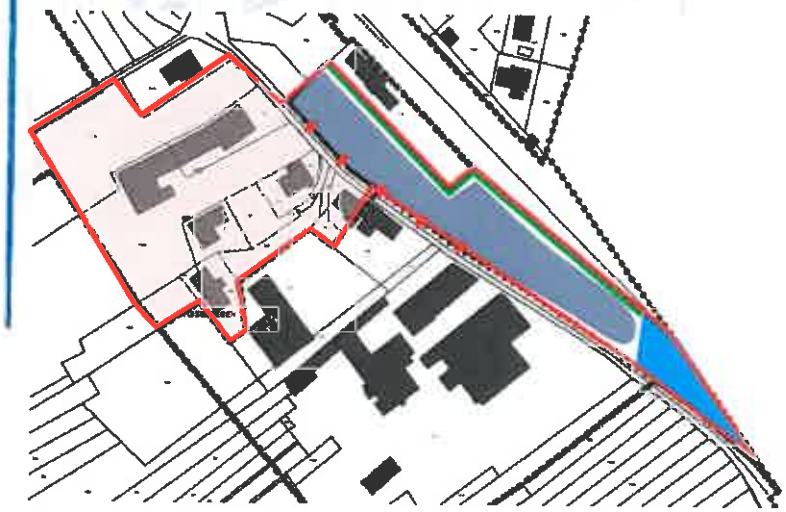
(...)
1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

Afin de respecter les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les orientations suivantes s'appliquent à l'ensemble des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation :

- En matière de densité, les secteurs d'extension doivent accueillir, hors équipement, un minimum de 17 à 20 logements à l'hectare,
- En matière de rétention des eaux pluviales, des dispositifs de gestion des ces eaux doivent être prévus,
- Réaliser un quart de logements aidés dans les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher.
- Viser la réalisation de 60 % de nouveaux logements sous la forme d'habitat groupé. Dans les zones d'extension urbaine, il peut être ramené à 40%.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Zone IAU et zone Ub de requalification de la zone d'activité



- Arrière des constructions à maintenir en espaces verts, jardins privatifs ou lieu de promenade – remblais et déblais interdits
- Opter pour des formes d'habitat peu consommatrices d'espace et favorisant la densité
- Espace privilégié pour la réalisation d'aménagements de rétention des eaux pluviales
- Accès possible des constructions directement sur la rue
- Secteur nécessitant une dépollution avant tout ouverture à l'urbanisation
- Périmètre à l'intérieur duquel la mixité et la densité minimale de 17 à 20 logements à l'hectare doit être respectée

Orientations pour ce secteur :

Volet technique

Le secteur IAU présente des contraintes physiques influençant son urbanisation. L'arrière de la parcelle présente un dévers important aux abords du bâtiment de la gare. Celui-ci ne devra pas être remblayé pour ne pas influencer l'écoulement des eaux de ruissellement. Les constructions devront s'implanter sur limite d'emprise publique au niveau de la rue de la gare. Le niveau de celle-ci constituera le niveau habitable des habitations. Les parties plus basses pourront être aménagées en jardins d'agrément, espaces verts communs ou lieu de promenade. Des aménagements de rétentions des eaux pluviales devront être prévus à l'extrémité Est de la zone afin de sécuriser le secteur.

Sur la partie initialement classée en zone d'activité, pour tout projet d'aménagement il conviendra de s'assurer que le sol n'est pas pollué. Dans le cas contraire, une dépollution préalable devra être engagée avant ouverture à l'urbanisation.

Volet accessibilité-voirie

Sauf solution alternative, les entrées dans les constructions se feront directement sur la rue de la Gare.

Volet habitat

Le projet devra favoriser la création d'une rue urbaine à proximité directe de la gare via la réalisation de logements intermédiaires (maisons en bande, maisons jumelées, petit collectif...).

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Bordures du secteur Uxs

Espace concerné par l'OAP

Orientations pour ce secteur :

Environnement et paysage

La bordure du chemin, dans le prolongement de la rue des Acacias devra être renaturée et reboisée pour assurer une continuité écologique et paysagère.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Commune d'EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document arrêté par délibération du conseil communautaire le 4/07/2017

Le Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

TOPOS URBANISME

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 8

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 18

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 24

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 30

TITRE VI : ANNEXES 36

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'EICHHOFFEN (Bas-Rhin).

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles.

Les zones urbaines :
Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones naturelles
Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les zones agricoles
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les emplacements réservés
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Les secteurs où il existe des risques d'inondation
Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques et leur règlement s'impose au PLU.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 16 du titre II

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 4 : Dispositions générales

Extrait de l'article R*151-21 du CU :
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :
Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :
Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.
Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

Trame graphique inscrite au titre du R.123-11 b du CU :
Cette trame graphique identifie la zone inondable liée à l'Andlau. Les dispositions spécifiques ont été intégrées au règlement de la zone Ni qui englobe l'ensemble des zones inondables.

Eléments remarquables à protéger au titre du L.151-23 du CU :
Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques du règlement.
Les prescriptions édictées pour chaque élément remarquable sont inscrite à l'article 13 du présent règlement, dans les zones concernées.

Rappels

Le schlupf consiste à implanter des bâtiments de même hauteur en léger recul par rapport aux limites séparatives latérales (environ 80 centimètres).

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Sont considérées comme annexes, les constructions non attenantes au bâtiment principal (piscines, garages, vérandas, abris de jardins...) dont l'emprise au sol n'excède pas 30m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : il s'agit du centre ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite, et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. Cette zone comprend 2 sous-secteurs, Uaa et Uab à l'intérieur desquelles les règles d'implantation diffèrent légèrement.

Ub : le secteur Ub correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Ux : le secteur Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités.

Uxs : il correspondant aux secteurs de dépôts liés aux activités présentes au Nord-Ouest du village.

Uj : secteur naturel partiellement bâti ou au contact de zones bâties permettant une occupation du sol mesurée.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
    - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
    - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
    - Les terrains de camping et de caravanages.
    - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
    - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs Uaa, Uab et Ub :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dispositions particulières au secteur Ux

- Les constructions à usage d'habitation et d'exploitation agricole sauf celles indiqués en art.2 – Ux.

Dispositions particulières au secteur Uxs

- Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Uxs.

Dispositions particulières au secteur Uj

- Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 - Uj.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Disposition générale :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Dispositions particulières au secteur Ux

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m² de surface de plancher par entreprise, à condition que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à celle des locaux réservés à l'activité concernée et que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité ou de nuisances.
- Les exploitations agricoles de type vini-viticole, à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

Dispositions particulières au secteur Uxs

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :
  - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
  - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou la renaturation du site.
- Les dépôts de matériaux liés et nécessaires aux activités artisanales et industrielles à condition de mettre en œuvre les dispositions suffisantes pour assurer la protection de l'environnement.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- La reconstruction à l'identique des constructions et installations sinistrées à condition que le sinistre ne soit pas lié à une inondation.

Dispositions particulières au secteur Uj :

- Les constructions annexes à l'habitat, sans pouvoir dépasser 20m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les extensions des constructions existantes sans pouvoir dépasser 10% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :
  - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
  - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale :
Accès :
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être :

- au minimum de 4 mètres pour une voie à sens unique,
- au minimum de 6,5 mètres pour une voie à double sens.

Les nouvelles voies, publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des règlementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :
Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :
Les distances sont mesurées par rapport au point de la construction le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessous.
- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux annexes ou aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Tous les points d'une construction doivent respecter :

- une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Une distance de 25 mètres par rapport aux berges de l'Andlau.

Dispositions particulières au secteur Uaa :
La façade avant de la construction doit être située avec pignon sur rue :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit suivant la ligne des constructions avoisinantes.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excédent pas 0,30 mètre par rapport à la façade et que leur hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol soit supérieure ou égale à 5 mètres.

Dispositions particulières au secteur Uab et Ub :

Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé :

- avec le même alignement que les constructions qui jouxtent le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 2 et 10 mètres dans le cas où les terrains voisins ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dispositions particulières aux secteurs Ux et Uxs :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport par rapport au point de la construction le plus proche des limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension des bâtiments non conformes à la règle, l'extension doit se faire dans le prolongement de l'existant.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Tous les points d'une construction doivent respecter :

- une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Une distance de 25 mètres par rapport aux berges de l'Andlau.

Dispositions particulières au secteur Uaa :

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
- soit sur au moins une limite séparative, dans ce cas la continuité bâtie devra être assurée par un mur plein d'une hauteur minimum de 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (schlupf). Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,80 mètre.

Dispositions particulières au secteur Uab :

A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (schlupf). Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,80 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs Ub, Ux et Uxs :

A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum entre 2 constructions peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : emprise au sol

Dispositions particulières au secteur Uj

L'emprise au sol maximale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU est fixée à 20m² par unité foncière pour les constructions annexes et à 40m² supplémentaires par unité foncière en cas d'extension des constructions existantes.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions et installations est mesurée au faîtage, à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures et équipements publics.
- en cas d'extension, de rénovation, de reconstruction suite à sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- aux installations énergétiques de type éoliennes dont la hauteur hors tout est limitée à 3 mètres.

Dispositions particulières aux secteurs Uaa et Uab

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage.

Dispositions particulières au secteur Ub

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage et 7,5 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

Dispositions particulières au secteur Ux et Uxs

La hauteur maximale des logements de fonction à destination d'habitat est fixée à 8 mètres au faitage et 4,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions autres qu'à destination d'habitat est fixée à 13 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur Uj

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres.

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Dispositions particulières aux secteurs Uaa et Uab :

Toitures :

Les toitures des constructions seront obligatoirement à 2 pans.
Les croupes et les demi-croupes sont autorisées.
Les pentes de toiture auront un angle minimum de 45° à l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière qui auront un angle minimum de 30°.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments annexes y compris, gloriettes et abris, les garages, piscines et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout,
- aux extensions des constructions existantes (pergolas et vérandas...) n'excédant pas 30m² d'emprise au sol.

Façades :
Les matériaux ne rappelant pas la tradition locale de la pierre, des colombages et des enduits ne sont pas autorisés.

Dispositions particulières aux secteurs Uj, Ub, Ux et Uxs :
Non règlementé.

Article 12 – U : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour toute opération entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé au minimum la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Disposition générale :
Non règlementé à l'exception des secteurs ci-dessous :

Disposition particulière aux secteurs Uaa, Uab, Ub et Ux :

- 50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales.

Disposition particulière au secteur Ux :

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.
Les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve identifiée au titre du L.151-23 sont interdits sauf dans les cas suivants :

- lorsque ces coupes sont nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux,
- lorsque ces coupes sont justifiées par la réalisation d'aménagements visant à améliorer l'état écologique du cours d'eau,
- lorsque ces coupes sont justifiées par des problématiques liées à l'entretien du cours d'eau notamment pour lutter contre les risques de crues,
- lorsque les coupes sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'art dont l'utilité publique doit être démontrée.

En cas de suppression d'un élément appartenant à une ripisylve, il doit être remplacé par un autre arbre d'essence adaptée aux milieux humides sauf contrainte technique liée à l'entretien des berges ou aux ouvrages d'art. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – U : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

IAU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - Les terrains de camping et de caravanages.
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 2 – IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 – IAU : accès et voiries

Disposition générale :

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Voirie :
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être :

- au minimum de 4 mètres pour une voie à sens unique,
- au minimum de 6,5 mètres pour une voie à double sens.

Les nouvelles voies, publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – IAU : desserte par les réseaux

Dispositions générales :
Dispositions générales :

Eau potable :
Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – IAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :
Les distances sont mesurées par rapport au point de la construction le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone IAU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux annexes et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Tous les points d'une construction doivent respecter :

- une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Une distance de 25 mètres par rapport aux berges de l'Andlau.

Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Article 7 – IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport par rapport au point de la construction le plus proche des limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Tous les points d'une construction doivent respecter :

- une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- Une distance de 25 mètres par rapport aux berges de l'Andlau.

A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 8 – IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum entre 2 constructions peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – IAU : hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations est mesurée au faîtage, à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit de la parcelle concernée par le projet.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerres...), qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- aux installations énergétiques de type éoliennes dont la hauteur hors tout est limitée à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faitage et 8 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

Article 11 – IAU : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Article 12 – IAU : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour toute opération entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé au minimum la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 9 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Article 13 – IAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – IAU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – IAU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Aa : secteur au sein de l'espace agricole destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations.
- Ab : secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - A du présent règlement.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières au secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages :
    - Les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions.
    - La modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions ou installations admises dans la zones.
    - Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
    - L'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis suite à un sinistre.

Disposition particulière au secteur Ab :

- Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements, l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes et les équipements relatifs à la ressource en eau potable, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur.
- Les équipements et les aménagements liés à la lute contre les coulées d'eau boueuses.

Article 3 – A : accès et voiries

Accès :
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :
L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des règlementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

En cas de réseau public de distribution existant à proximité, les constructions pourront se raccorder à ce réseau dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. En cas d'absence de réseau, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain du constructeur sera à sa charge et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des voies départementales, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des voies.

Tous les points d'une construction doivent respecter :

- une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- une distance minimale de 25 mètres par rapport aux berges de l'Andlau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – A : emprise au sol

Non règlementée.

Article 10 – A : hauteur des constructions

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions particulières au secteur Aa :
Bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres.
La hauteur maximale des ouvrages techniques à vocation agricole de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 10 mètres.
La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ab :
Non règlementé.

Article 11 – A : aspect extérieur

Dispositions générales :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Dispositions particulières au secteur Aa :

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel, afin de limiter au maximum leur impact visuel, par l'utilisation de couleurs sombres.

Bâtiment d'habitation :

Clôtures :
En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5m de hauteur.
En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m.

Toitures :
Les toitures doivent être recouvertes avec des matériaux rappelant la couleur de la terre cuite, sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.
Les toitures des constructions devront avoir 2 pans.
La pente de toiture et le nombre de pans est libre :

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- pour les constructions de moins de 30 m ² d'emprise au sol,

Les demi-croupes sont autorisées.
Les toitures pyramidales (sans faîtage) et les croupes sont interdites.

Façades :
Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords des bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – A : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Np : secteur naturel à valeur environnementale moyenne, à protéger.
- Nn : zone naturelle correspondant à l'ensemble des secteurs à forte valeur environnementale identifiés en noyaux centraux par le Scot du Piémont des Vosges.
- Ni : zone naturelle correspondant à la zone inondable de l'Andlau.
- Nj : zone naturelle dédiée à la création de jardins familiaux.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières au secteur Np :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :
  - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
  - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
  - Les aménagements liés à la lutte contre les coulées d'eau boueuse.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières au secteur Nn :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :
  - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
  - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières au secteur Ni :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur et d'être compatibles avec le risque d'inondation existant :
  - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
  - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- La reconstruction à l'identique des constructions et installations sinistrées à condition que le sinistre ne soit pas lié à une inondation.

Dispositions particulières au secteur Nj :

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :
    - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
    - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
    - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
    - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les abris de jardins dont l'emprise au sol ne pourra excéder 15 m² par abri.

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable :
L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des règlementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

En cas de réseau public de distribution existant à proximité, les constructions pourront se raccorder à ce réseau dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur.

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. En cas d'absence de réseau, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain du constructeur sera à sa charge et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
Ils peuvent consister en :
- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des voies départementales, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 25mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe des voies.

Tous les points d'une construction doivent respecter :
- une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- une distance minimale de 25 mètres par rapport aux berges de l'Andlau.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Tous les points d'une construction doivent respecter :
- une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.
- une distance minimale de 25 mètres par rapport aux berges de l'Andlau.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 9 – N : emprise au sol

Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur Nc :

L'emprise au sol maximale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU est fixée à 20m² par unité foncière pour les constructions annexes et à 40m² supplémentaires par unité foncière en cas d'extension des constructions existantes.

Dispositions particulières au secteur Nj :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 15 m² par lot.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'aménagement, de transformation, de modification, de changement d'affectation de locaux, ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – N : aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extensions, d'adaptations, de réfection ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Article 12 – N : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.
Les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve identifiée au titre du L.151-23 sont interdits sauf dans les cas suivants :

- lorsque ces coupes sont nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux,
- lorsque ces coupes sont justifiées par la réalisation d'aménagements visant à améliorer l'état écologique du cours d'eau,
- lorsque ces coupes sont justifiées par des problématiques liées à l'entretien du cours d'eau notamment pour lutter contre les risques de crues,
- lorsque les coupes sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'art dont l'utilité publique doit être démontrée.

En cas de suppression d'un élément appartenant à une ripisylve, il doit être remplacé par un autre arbre d'essence adaptée aux milieux humides sauf contrainte technique liée à l'entretien des berges ou aux ouvrages d'art. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – N : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

TITRE VI : ANNEXES

ANNEXE 1 – Stationnement

1. Constructions à usage de commerce :

Commerces isolés :
Une surface affectée au stationnement des clients au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette des locaux professionnels.

Centres commerciaux :
Une surface affectée au stationnement des clients égale à 100% de la surface de plancher hors œuvre nette de construction en dehors des places de stationnement pour les livreurs.

Restaurants :
2 places de stationnement pour 20 m² de restaurant en zone Ua.
3 places de stationnement pour 10 m² de restaurant pour les autres zones.

2. Constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement des employés égale à 60% de la surface de plancher de construction augmentée de n places de stationnement pour les visiteurs. (un nombre supplémentaire de place pourra être exigé pour les besoins de l'activité).

3. Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

5 places de stationnement pour 10 chambres.

4. Industries

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction ; toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m² ;
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires (poids lourds, semi-remorques, camions,...).

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Département du Bas-Rhin

Commune d' EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

Légende :

- Limite de zone
- UA Nom de zone
- Emplacement Réservé n°1 : destiné à la création d'un bassin de rétention sur une surface de 47 ares - destinataire : commune d'Eichhoffen
- Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, identifiés au titre du R.123-11 l du CU
- Zone inondable identifiée au titre du R.123-11 b du CU
- Elément remarquable du paysage identifié au titre du L.151-23 du CU

Document arrêté par délibération du conseil communautaire le 13/12/17

Le Président

TOPOS Atelier d'Urbanisme
4 rue des Artisans - ZA du Stade - 67210 BERNARDSWILLER
Téléphone : 03.88.95.58.50 E-mail : agence.alsace@toposweb.com

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20171011-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Département du Bas-Rhin

Commune d' EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

Légende :

- Limite de zone
- UA Nom de zone
- Emplacement Réservé n°1 : destiné à la création d'un bassin de rétention sur une surface de 47 ares - destinataire : commune d'Eichhoffen
- Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, identifiés au titre du R.123-11 i du CU
- Zone inondable identifiée au titre du R.123-11 b du CU
- Elément remarquable du paysage identifié au titre du L.151-23 du CU

Echelle 1/5000

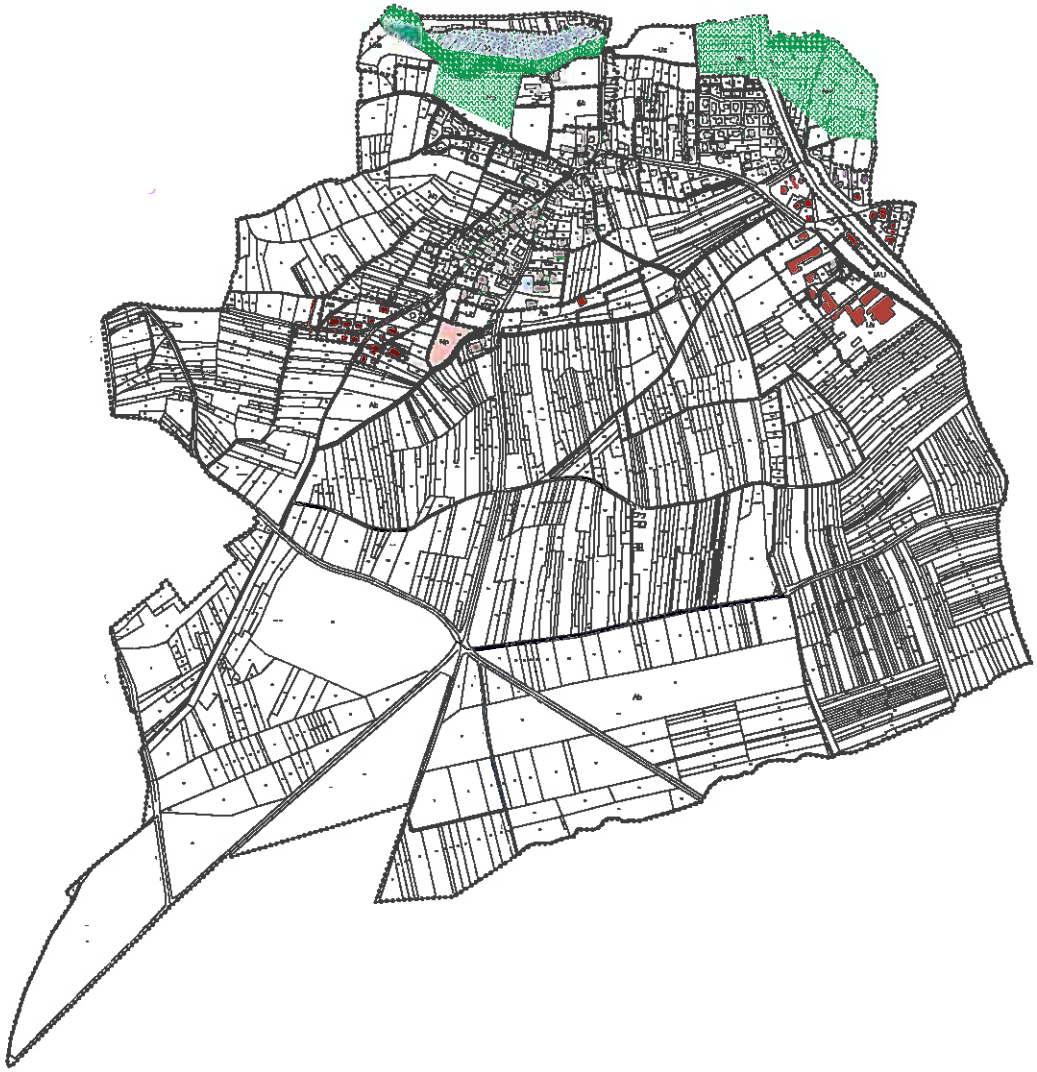
Document arrêté par délibération du conseil communautaire du 04/07/2017

Le Président

TOPOS Atelier d'Urbanisme

4 rue des Artisans - ZA du Stade - 67210 BERNARDSWILLER

Téléphone : 03.88.95.58.50 E-mail : agence.alsace@toposweb.com



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

SYNDICAT DES EAUX ET DE L'ASSAINISSEMENT
(ARRETE MINISTERIEL DU 26-12-1958 MODIFIE)

GA/KB/901.000

COMMUNE D'EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

Annexe Sanitaire
Eau Potable

NOTE TECHNIQUE

1er envoi :	Février 2014	2ème phase – selon plan de zonage reçu le 27 décembre 2013
Mise(s) à jour :	Juin 2017	Mise à jour - selon plan de zonage reçu le 1er juin 2017

Espace Européen de l'Entreprise - Schiltigheim BP 10020 - 67013 STRASBOURG CEDEX
TELEPHONE : 03.88.19.29.19 – TELECOPIE : 03.88.81.18.91
INTERNET : www.sdea.fr

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

SOMMAIRE

1. Généralités....3
1.1. Structure administrative....3
1.2. Domaine de compétences et d'intervention....3
2. Description des installations....3
2.1. Production d'eau....3
2.2. Qualité de l'eau....3
2.3. Stockage de l'eau....4
2.4. Réseau de distribution....4
2.4.1. Conduites maîtresses intercommunales....4
2.4.2. Réseau communal....4
2.4.3. Pression de service....5
2.4.4. Défense contre l'incendie....5
2.4.5. Périmètres de protection....5
3. Programmation de travaux et perspectives....6
3.1. Au niveau intercommunal....6
3.2. Au niveau communal....6
4. Raccordement aux infrastructures d'eau potable des zones d'extension future....7
4.1. Zones UA, UB, UE et UX (zones urbanisées)....7
4.2. Zones Aa (zones agricoles constructibles)....7
4.3. Zones N (zones naturelles)....7
4.4. Zone IAU (extension future du tissu urbain à court terme)....7
5. ESTIMATION SOMMAIRE DES OUVRAGES À RÉALISER....8
5.1. Loi Urbanisme et Habitat....8
5.2. Détail estimatif....8
6. CONCLUSION....9

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

1. GENERALITES

1.1. Structure administrative

La distribution d'eau potable de la commune d'Eichhoffen s'intègre dans les installations de production, de stockage et de distribution du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA), Périmètre de Stotzheim et Environs. Ce dernier comprend, outre Eichhoffen, les communes de Bourgheim, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Mittelbergheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff et Zellwiller et représente une population totale de 8 648 habitants, dont 569 habitants pour la commune d'Eichhoffen (populations légales 2014).

En 2016, le volume total d'eau vendu annuellement sur le Périmètre est de l'ordre de 435 000 m³ dont environ 40 000 m³ pour Eichhoffen.

1.2. Domaine de compétences et d'intervention

Le Syndicat des Eaux de Stotzheim et Environs a transféré la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des ouvrages de production, de stockage et de distribution d'eau potable au SDEA depuis le 29 décembre 2006, créant par ce transfert de compétence le Périmètre de Stotzheim et Environs.

Les communes de Heiligenstein, Gertwiller et Mittelbergheim ont intégré le Périmètre de Stotzheim en 2008 (Heiligenstein) et en 2014 (Gertwiller et Mittelbergheim).

Dans le cadre de ses compétences, le SDEA assure aussi bien l'exploitation des installations que les investissement nouveaux qui s'avèrent nécessaires.

2. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

La présente note technique prend en compte plus précisément les installations du secteur de « Stotzheim » et le réseau de distribution de la commune d'Eichhoffen.

2.1. Production d'eau

L'eau potable distribuée dans le Périmètre de Stotzheim et Environs provient de l'exploitation de deux puits situés en limite des bans communaux de Stotzheim et de Zellwiller. Chaque puits est équipé d'une pompe immergée, d'une capacité respective de 75 m³/h pour le puits 1 et de 50 m³/h pour le puits 2. La capacité de pompage ainsi installée (fonctionnement simultané des deux pompes) est de 125 m³/h ce qui représente une possibilité de production maximale journalière de 3 000 m³.

2.2. Qualité de l'eau

L'eau produite par les puits du Périmètre de Stotzheim et Environs présente une teneur en gaz carbonique importante la rendant agressive vis-à-vis du marbre. Cette caractéristique est partiellement corrigée, avant la mise en distribution, par filtration de l'eau au travers d'un produit neutralisant (neutralite). Les filtres sont implantés dans la station de pompage. L'eau distribuée fait également l'objet d'une désinfection par rayonnement ultraviolet.

En sortie de traitement, les analyses font apparaître une eau de minéralisation peu accentuée, assez douce, de bonne propreté bactériologique.

La teneur moyenne en nitrates est de l'ordre de 20 mg/l, inférieure à la limite de qualité fixée à 50 mg/l.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

2.3. Stockage de l'eau

Le Périmètre de Stotzheim et Environs dispose de 3 réservoirs, dont le principal est le réservoir sur tour de Zellwiller, qui assure le stockage de l'eau pour les communes de Bourgheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff et Zellwiller.

Les communes d'Eichhoffen et de Goxwiller, en raison de leur situation altimétrique spécifique, disposent de leurs propres réservoirs. Compte tenu de l'éloignement et de l'altitude de ces deux réservoirs par rapport au réservoir de Zellwiller, leur alimentation nécessite l'utilisation de stations de pompage-relais, situées l'une entre Eichhoffen et Saint-Pierre (station relais d'Ittenwiller) et l'autre entre Zellwiller et Valff (station de Valff).

Les caractéristiques du réservoir d'Eichhoffen sont les suivantes :

localisation	type	niveau d'eau m NGF	capacité totale m³	réserve utile m³	réserve d'incendie m³
Eichhoffen	réservoir semi-enterré	249,00	400	280	120

2.4. Réseau de distribution

2.4.1. Conduites maîtresses intercommunales

La distribution de l'eau produite à la station de pompage/traitement de Stotzheim est assurée par une conduite Ø 200 mm partant :

- au sud, vers la commune de Stotzheim. La conduite Ø 200 mm traverse cette commune et se réduit en une conduite Ø 150 mm jusqu'au centre de Saint-Pierre à l'ouest. Une conduite de maillage Ø 200 mm Zellwiller – Saint-Pierre complète cette desserte. L'alimentation d'Eichhoffen se fait au travers d'une conduite intercommunale Ø 150 mm en amont et en aval de la station relais (travaux de renforcement réalisés en 2015).
- au nord, vers la commune et le réservoir de Zellwiller. De Zellwiller, une conduite Ø 200 mm, qui se scinde plus au nord en une conduite Ø 200 mm alimentant Bourgheim et une conduite Ø 150 mm assurant la desserte de Valff, assure l'approvisionnement de l'ensemble du secteur Valff – Goxwiller – Bourgheim. La commune de Goxwiller est alimentée par une conduite de Ø 200 mm puis Ø 250 mm en provenance de Valff.

Enfin, une conduite Ø 250 mm, raccordée à la station de pompage relais de Barr-Zellwiller, permet d'exporter de l'eau vers la Ville de Barr.

2.4.2. Réseau communal

Le réseau communal s'articule autour de la conduite reliant la station relais au réservoir communal, empruntant la route de Benfeld, la rue de la Gare, la route des Vosges et la rue du Vignoble, et dont le diamètre varie de 100 à 150 mm selon les tronçons.

A noter qu'une conduite Ø 150 mm dessert également la partie nord de la route des Vosges. Des canalisations de plus faible diamètre (Ø 110 à Ø 80 mm) assurent un maillage et la desserte locale.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

2.4.3. Pression de service

La pression statique du réseau de la commune est fixée par le niveau du réservoir communal et par le fonctionnement de la station relais. La pression statique est ainsi comprise entre 1,5 et 5,2 bars en fonction de l'altitude des habitations.

2.4.4. Défense contre l'incendie

Une réserve d'eau de 200 m^3 pour la défense contre l'incendie est assurée au niveau du réservoir d'Eichhoffen.

Le réseau de distribution de la commune d'Eichhoffen est équipé d'un total de 33 appareils de lutte contre l'incendie espacés d'une distance généralement inférieure à 150 m et répartis comme suit :

- 19 Poteaux d'Incendie (Ø 100 mm),
- 7 Poteaux Auxiliaires (Ø 80 mm),
- 7 Hydrants (Ø 65 mm).

Des essais de débit effectués sur des appareils de lutte contre l'incendie situés en différents points du réseau ont permis de mesurer les débits maximaux (essais limités à 120 m^3/h) qu'ils sont susceptibles de fournir (voir résultats en annexe). Il est précisé que ces essais réalisés ponctuellement sur quelques appareils ne peuvent être représentatifs du fonctionnement de tous les équipements de défense.

La conformité générale du dispositif de défense extérieure contre l'incendie (DECI) devra être évaluée vis-à-vis du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Bas-Rhin (SDIS67) et publié par arrêté N° DIR-2017-06 du 15 février 2017. Celui-ci s'inscrit dans le cadre règlementaire national du Code général des collectivités territoriales et selon le référentiel national de DECI publié par arrêté N° NOR INTE1522200A du 15 décembre 2015.

Les éventuelles solutions alternatives à l'utilisation du réseau d'eau potable, comme l'implantation de citernes incendie ou de prises d'eau dans les cours d'eau, sont à étudier en concertation avec le SDIS, service compétent en la matière.

2.4.5. Périmètres de protection

Le ban communal d'Eichhoffen n'est pas concerné par des périmètres de protection de captage d'eau.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

3. PROGRAMMATION DE TRAVAUX ET PERSPECTIVES

3.1. Au niveau intercommunal

Les ventes d'eau observées depuis les années 1990 font apparaître une croissance importante, liée notamment à l'agrandissement du périmètre par l'adhésion des communes de Goxwiller et de Bourgheim. Par ailleurs, l'interconnexion avec la Ville de Barr, dans le but de lui fournir une eau à faible teneur en ions nitrates, contribue à cette évolution.

L'augmentation des consommations et l'unicité de la ressource (les deux puits sont au même endroit et ont dû être réhabilités en urgence suite à un ensablement) ont conduit le SDEA à proposer des travaux de sécurisation dans le cadre d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable du secteur « Barr - Stotzheim ».

Les études hydrogéologiques réalisées en 2008 – 2009 ayant montré une forte contamination de la nappe phréatique par les nitrates sur le secteur « Stotzheim – Valff – Scheer », il a été décidé de réaliser une interconnexion avec les installations AEP du Périmètre de Benfeld – Erstein Sud, qui bénéficie d'une nouvelle ressource à Kertzfeld au droit de la forêt du Rischwald.

Les travaux, comportant la pose de 6700 m de conduite de 300 mm et la réalisation d'une station de pompage sont prévus d'octobre 2017 au printemps 2018.

3.2. Au niveau communal

L'alimentation en eau potable de la commune d'Eichhoffen ne pose pas de difficultés techniques majeures à l'heure actuelle. Néanmoins, les tronçons les plus anciens du réseau devront être vérifiés et, le cas échéant, remplacés, notamment lorsque des travaux de voirie seront entrepris.

L'industriel Tanneries HAAS localisé au nord de la commune a demandé en 2014 à raccorder son réseau d'eau de process au réseau d'eau potable de la commune d'Eichhoffen. Ses besoins importants (250 m³/j avec une pointe de 60 m³/h pendant une heure) excédant ceux de la commune, il a été nécessaire de procéder aux aménagements suivants :

- pose d'une conduite d'une longueur de 140 m entre le réservoir et la rue du château d'eau, pour garantir une pression de confort aux abonnés de la rue,
- renforcement du pompage de la station relais à 30 m³/h pour couvrir le besoin journalier,
- remplacement de la conduite vétuste Ø 80 mm entre Saint Pierre et Eichhoffen, pour garantir le débit de pompage.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

4. RACCORDEMENT AUX INFRASTRUCTURES D'EAU POTABLE DES ZONES D'EXTENSION FUTURE

Les nouvelles conduites de distribution nécessaires à la desserte des zones ont été tracées schématiquement sur le plan joint à partir du zonage de référence mentionné sur la page de garde. A défaut de plans de voiries, ces tracés ne sont donnés qu'à titre indicatif pour permettre une évaluation sommaire de la dépense que pourra engendrer l'équipement de ces zones. Le tracé et le linéaire définitif des conduites ainsi que les caractéristiques d'éventuelles canalisations secondaires à raccorder sur ces conduites pour la desserte interne des zones devront faire l'objet d'études spécifiques en fonction des tracés des voiries conçus ultérieurement par les lotisseurs et des besoins des nouvelles zones urbanisées.

4.1. Zones UA, UB, UE et UX (zones urbanisées)

Les parcelles construites dans ces zones ne nécessiteront probablement pas de conduites supplémentaires. Si tel était le cas, notamment en cas de division parcellaire, il ne s'agirait que d'extensions ponctuelles et localisées.

A noter que la zone UE au sud n'est pas desservie en eau potable. Son alimentation pourrait nécessiter la pose d'une conduite Ø 110 mm sur une longueur d'environ 150 m à partir du réseau de la route des Vosges à l'ouest ou de la rue des Peupliers au nord.

Les modalités de prise en charge des différentes parties des projets d'aménagement, telles les extensions des réseaux nécessaires, sont à définir de manière spécifique par l'autorité compétente en matière d'urbanisme. En effet, les frais de ces opérations sont portés à la charge de cette dernière et/ou des bénéficiaires des travaux, selon les règles arrêtées par elle.

4.2. Zones Aa (zones agricoles constructibles)

Ces zones sont desservies par le réseau collectif d'eau potable.

A noter que la zone Aa située route des Vosges au sud de la commune pourra nécessiter la pose d'une conduite pour compléter sa desserte interne. En l'absence de projets précis concernant cette zone, aucun principe d'extension n'est proposé à ce stade.

A défaut d'un raccordement au réseau d'eau potable, une alimentation par puits privé pourra être réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Alsace.

4.3. Zones N (zones naturelles)

Les zones Nc et Ni sont constructibles et sont déjà desservies par le réseau de distribution d'eau potable.

A défaut d'un raccordement au réseau d'eau potable, une alimentation par puits privé pourra être réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Alsace.

4.4. Zone IAU (extension future du tissu urbain à court terme)

Cette zone est déjà desservie par le réseau de distribution d'eau potable, au niveau de la rue des Industries.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

5. ESTIMATION SOMMAIRE DES OUVRAGES À RÉALISER

5.1. Loi Urbanisme et Habitat

La réglementation liée à la loi Urbanisme et Habitat demande que les modalités de prise en charge des différentes parties des projets d'aménagement, telles les extensions des réseaux d'eau et d'assainissement nécessaires, soient définies de manière spécifique par l'autorité compétente en matière d'urbanisme. En effet, les frais de ces opérations sont portés à la charge de cette dernière et/ou des bénéficiaires des travaux, selon les règles arrêtées par elle.

5.2. Détail estimatif

L'annexe sanitaire fournit les estimations résultant de l'étude de faisabilité sommaire réalisée au paragraphe 4. "Raccordement aux infrastructures d'eau potable des zones d'extension future" et de l'application de coûts moyens. Ils doivent ensuite faire l'objet d'une approche plus détaillée préalablement à leur programmation notamment en fonction des plans de voirie.

Les montants correspondent à la fourniture et la pose des canalisations pour le raccordement des nouvelles zones aux infrastructures existantes, **hors desserte interne des zones.** Ils ne prennent pas en compte les adaptations nécessaires sur le réseau, ni les branchements des abonnés.

Dans le cas d'Eichhoffen, la seule zone d'extension future de la commune ne nécessitant pas d'extensions hors de son périmètre, aucun chiffrage estimatif n'est développé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

6. CONCLUSION

La desserte en eau potable d'Eichhoffen par les installations du Périmètre de Stotzheim et Environs répond bien aux besoins actuels de la commune, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, et est en mesure de supporter un accroissement de la consommation lié au développement communal.

La conformité générale du dispositif de défense extérieure contre l'incendie (DECI) devra être évaluée vis-à-vis du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Bas-Rhin (SDIS67) et publié par arrêté N° DIR-2017-06 du 15 février 2017. Celui-ci s'inscrit dans le cadre règlementaire national du Code général des collectivités territoriales et selon le référentiel national de DECI publié par arrêté N° NOR INTE1522200A du 15 décembre 2015.

Il convient aussi de rappeler que la prise en charge des frais de desserte des zones est régie par les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat. Les modalités de cette prise en charge, par la commune et/ou les bénéficiaires des extensions, doivent être précisées par l'autorité compétente.

Enfin, pour ne pas entraver les projets de développement futurs, la réglementation du PLU devra autoriser la construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiment nécessaires au fonctionnement ou au renforcement des installations d'alimentation en eau potable dans toutes les zones.

Schiltigheim, le 10 juin 2017

Rédigé par
L'Ingénieur d'Études

Khadija BADDOOU

Vérifié par
Le Responsable Maîtrise d'œuvre
Eau Potable

Gilles ANSELM

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

ANNEXE 1. ESSAIS DE DEBIT SUR LES APPAREILS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Appareil	Date du dernier contrôle	Adresse (Rue)	Débit à 1 bar (m^3/h)	Pression statique (bar)	Diamètre de la conduite
PA 5	18/02/2014	Vignoble (rue du)	48	3,2	110
PA 14	18/02/2014	Château d'eau (rue du)	0	1,5	110
PA 25	18/02/2014	Industries (rue des)	27	4,3	80
PI 1	18/02/2014	Vignoble (rue du)	57	3,2	125
PI 2	18/02/2014	Vosges (route des)	51	4,1	150
PI 3	18/02/2014	Gare (rue de la)	53	4,5	125
PI 13	18/02/2014	Tilleuls (rue des)	45	3,5	110
PI 16	17/10/2013	Vosges (route des)	76	4,9	150
PI 19	18/02/2014	Hohwald (route du)	55	4,4	150
PI 21	17/10/2013	Benfeld (route de)	64	5,2	125
PI 24	18/02/2014	Primevères (rue des)	50	4,5	110

Nota : les résultats fournis correspondent à des mesures instantanées prises dans les conditions du moment et susceptibles de varier dans le temps.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

SYNDICAT DES EAUX ET DE L'ASSAINISSEMENT
(ARRETE MINISTERIEL DU 26-12-1958 MODIFIE)

MTh/KB/902.000

COMMUNE D'EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme

Annexe Sanitaire
Assainissement

NOTE TECHNIQUE

1er envoi :	Février 2014	2ème phase – selon plan de zonage reçu le 27 décembre 2013
Mise(s) à jour :	Juin 2017	Mise à jour – selon plan de zonage reçu le 1er juin 2017

Espace Européen de l'Entreprise - Schiltigheim BP 10020 - 67013 STRASBOURG CEDEX
TELEPHONE : 03.88.19.29.19 – TELECOPIE : 03.88.81.18.91
INTERNET : www.sdea.fr

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

SOMMAIRE

1. Généralités....3
1.1. Structure administrative....3
1.2. Domaine de compétences et d'intervention....3
2. Description des installations....3
2.1. Le réseau intercommunal....3
2.2. Le réseau communal....3
2.3. Epuration....4
2.4. Périmètre de protection....4
3. Programmation de travaux et perspectives....4
3.1. Le périmètre du Piémont de Barr....4
3.2. A l'échelle de la commune....5
3.3. Zonage d'assainissement....5
4. Raccordement aux infrastructures d'assainissement des zones d'extension future....5
4.1. Principe général de gestion des eaux pluviales....5
4.2. Desserte des zones UA, UB, UE et UX (zones urbanisées)....6
4.3. Desserte des zones A (zones agricoles constructibles)....6
4.4. Desserte des zones N (zones naturelles)....7
4.5. Desserte de la zone IAU (extension future du tissu urbain à court terme)....7
5. ESTIMATION SOMMAIRE DES OUVRAGES À RÉALISER....7
5.1. Loi Urbanisme et Habitat....7
5.2. Détail estimatif....7
6. CONCLUSION....8

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017
Mise à jour Juin 2017

1. GENERALITES

1.1. Structure administrative

La collecte des effluents de la commune d'Eichhoffen s'intègre dans les installations de collecte, de transport et de traitement du périmètre du Piémont de Barr, qui comprend également les communes de Andlau, Barr, Bourgheim, Gertwiller, Goxheim, Heiligenstein, Le Hohwald, Mittelbergheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff et Zellwiller.

1.2. Domaine de compétences et d'intervention

La Communauté de Communes du Piémont de Barr a transféré la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des ouvrages de collecte, de transport et de traitement d'assainissement au Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA) depuis le 18 juillet 2005.

Dans le cadre de ses compétences, le SDEA assure aussi bien l'exploitation des installations que les investissements nouveaux qui s'avèrent nécessaires.

2. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

2.1. Le réseau intercommunal

Le réseau intercommunal comporte deux branches qui se rejoignent à l'entrée de la station d'épuration.

La branche sud du réseau intercommunal s'organise le long de la vallée de l'Andlau. Ce réseau reprend les effluents des communes du Hohwald, Andlau, Mittelbergheim, **Eichhoffen**, Saint Pierre, Stotzheim et Zellwiller mais également ceux en provenance d'Epfig.

La branche nord du réseau intercommunal s'organise, quant à elle, le long de la vallée de La Kirneck et reprend les effluents des communes de Barr, Heiligenstein, Gertwiller, Bourgheim, Goxwiller et Valff.

L'ensemble des effluents est traité à la station d'épuration de Valff.

2.2. Le réseau communal

La plupart des zones urbanisées de la commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type unitaire qui s'écoule gravitairement vers le nord de la commune et le réseau intercommunal vers Saint Pierre.

L'ensemble du réseau d'assainissement collectif se compose de bassins versants :

- un bassin versant ouest organisé autour du réseau de la rue du Vignoble et de la route des Vosges, se raccordant au réseau intercommunal avant la traversée de l'Andlau,
- un bassin versant est, organisé autour du réseau de la rue de Gare puis de la rue des Aspérules, se raccordant au réseau intercommunal au nord de cette dernière.

Le réseau communal comporte un total de cinq déversoirs d'orages :

- le DO 1001 situé route de Benfeld, dont les débits excédentaires sont déversés vers le fossé situé à l'est de la voie ferrée,
- le DO 2001 situé rue des Industries, dont l'exutoire est constitué par un fossé situé au nord-est,
- le DO 3001 situé au nord de la rue des Aspérules, rejetant les débits excédentaires vers l'Andlau au nord,

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- le DO 4001 au nord de la route des Vosges, rejetant les débits excédentaires vers l'Andlau,
- et le DO 5001 situé au sud de la route des Vosges, dont l'exutoire est un fossé situé à l'est.

Les deux branches du réseau de la rue des Boutons d'Or sont équipées de régulateurs de débits (20 et 30 l/s) au droit de leurs raccordements sur le réseau de la rue des Aspérules.

A noter enfin la présence d'un réseau pluvial situé entre la rue des Industries et la voie ferrée, au sud-est de la commune.

2.3. Epuration

Les réseaux convergent vers la station d'épuration intercommunale du périmètre du Piémont de Barr située à l'Est de la commune de Valff. Cette station d'épuration est en service depuis juillet 1997. Elle fonctionne selon une filière de traitement de type « boues activées avec aération prolongée », pour une capacité totale de 40 000 éq./habitant (EH) hors période de vendanges et 86 000 EH en période de vendanges. Les eaux traitées sont rejetées dans l'Andlau.

On constate de façon générale que le niveau de traitement de la station d'épuration est satisfaisant, malgré des variations de charge importantes en entrée en raison de l'activité viticole du secteur. Les boues sont valorisées par compostage et par valorisation agricole.

2.4. Périmètre de protection

Le ban communal d'Eichhoffen n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau.

3. PROGRAMMATION DE TRAVAUX ET PERSPECTIVES

3.1. Le périmètre du Piémont de Barr

Une modélisation hydraulique des réseaux d'assainissement du périmètre du Piémont de Barr a été engagée en 2014 et finalisée en 2015 par le bureau d'études SAFEGE. Deux axes ont été analysés :

- Le fonctionnement du réseau lors de pluies exceptionnelles afin de s'assurer de sa capacité hydraulique ;
- L'analyse d'impact des déversements du réseau d'assainissement sur le milieu naturel.

Des aménagements de renforcements dans les différentes communes ont été proposés afin d'améliorer la capacité hydraulique du réseau et supprimer les débordements constatés.

Concernant la réduction de l'impact sur le milieu naturel, un des axes d'aménagement consiste à mettre en place des bassins de pollution, sur les réseaux unitaires, permettant de stocker les flux et de les réinjecter progressivement dans le réseau pour être traités à la station d'épuration.

Quatre ouvrages de stockage ont été proposés dans le cadre de cette étude. Il s'agit de :

- Un bassin de pollution de 200 m³ à l'aval de la commune de Bourgheim ;
- Un bassin de pollution de 800 m3 à l'aval de la commune de Mittelbergheim ;
- Un bassin de pollution de 200 m³ à l'aval de la commune de Saint-Pierre ;
- Un bassin de pollution de 1000 m³ à l'aval de la commune de Valff.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

3.2. A l'échelle de la commune

Pour ce qui concerne la commune d'Eichhoffen, le fonctionnement observé du réseau d'assainissement ne pose à ce jour pas de problèmes particuliers, notamment quant à la problématique de débordements du réseau lors de pluies décennales. En conséquence, il n'est pas prévu pour l'instant de travaux particuliers.

3.3. Zonage d'assainissement

L'étude de zonage relative à l'assainissement non collectif a été approuvée en janvier 2008.

Ce document consiste en une délimitation par la commune, sur la base d'études technico-économiques, d'une part des zones dans lesquelles les eaux usées seront collectées et traitées par la collectivité et, d'autre part, des zones dans lesquelles elles seront traitées par des systèmes d'assainissement non collectif. Toutefois, il ne s'agit pas d'un document de programmation de travaux. Il ne crée pas de droits acquis pour les tiers et ne fige pas une situation en matière d'assainissement. Cela implique notamment que les constructions situées en zones « assainissement collectif » ne bénéficient pas d'un droit à disposer d'un équipement collectif à une échéance donnée.

4. RACCORDEMENT AUX INFRASTRUCTURES D'ASSAINISSEMENT DES ZONES D'EXTENSION FUTURE

Le principe de la collecte des zones d'extension future a été tracé schématiquement sur le plan joint à partir du zonage de référence mentionné sur la page de garde.

A défaut de plans de voiries, ces tracés ne sont donnés qu'à titre indicatif pour permettre une évaluation sommaire de la dépense que pourra engendrer l'équipement de ces zones et s'appuient sur la configuration du réseau actuel, la lecture des courbes de niveau, sans mise en œuvre de calculs spécifiques.

Le tracé et le linéaire définitif des canalisations pour la desserte des zones, ainsi que les ouvrages complémentaires de pompage, de stockage ou de traitement, devront faire l'objet d'études spécifiques en fonction des tracés des voiries conçues ultérieurement par les lotisseurs, des besoins des nouvelles zones urbanisées et des profils de terrains.

4.1. Principe général de gestion des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci) et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités,...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;
- la rétention avec restitution limitée ;
- la limitation de l'imperméabilisation ;
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...) ;

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément à l'article 31 du règlement d'assainissement en vigueur. La desserte interne des nouvelles zones sera réalisée en mode séparatif. Les deux réseaux se rejoindront alors en aval de la nouvelle zone.

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la DISE (Délégation Inter-Services de l'Eau, service de la Préfecture) et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau pluvial, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.

4.2. Desserte des zones UA, UB, UE et UX (zones urbanisées)

Les parcelles construites dans ces zones ne nécessiteront probablement pas de conduites supplémentaires. Si tel était le cas, notamment en cas de division parcellaire, il ne s'agirait que d'extensions ponctuelles et localisées, qui devront être réalisées en cohérence avec le mode d'assainissement existant.

A noter qu'au nord de la commune, les zones UX et la zone UB entre l'Andlau et la RD 425 ne sont desservies que par le réseau intercommunal.

A noter également que la zone UB située au sud de la route des Vosges n'est actuellement pas raccordée. Sa desserte pourra s'effectuer en séparatif. Les eaux usées seront dirigées vers le réseau existant de la route des Vosges au nord, nécessitant une extension d'environ 30 m en zones UAb.

Les eaux pluviales seront gérées préférentiellement par infiltration. A défaut, un rejet vers le fossé à proximité pourra être envisagé.

A noter enfin que la zone UE au sud de la commune n'est pas raccordée à l'assainissement. Compte tenu de son éloignement par rapport aux réseaux existants, sa desserte n'est pas prévue.

Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve de l'aptitude du sol, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, conformément à l'étude de zonage.

4.3. Desserte des zones A (zones agricoles constructibles)

Les zones Aa et Ab ne sont actuellement pas directement desservies par le réseau d'assainissement.

Les possibilités de raccordement des éventuels aménagements à venir seront à étudier au cas par cas, en fonction de l'éloignement par rapport aux réseaux existants.
Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve de l'aptitude du sol, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place, après étude des capacités épuratoires du sol.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

4.4. Desserte des zones N (zones naturelles)

La zone Nc est constructible et est déjà desservie par le réseau collectif d'assainissement

La zone Ni est également constructible mais n'est pas desservie. En l'absence de projet d'aménagement précis concernant cette zone, aucun principe d'extension n'y est pour le moment prévu.

Les possibilités de raccordement des éventuels aménagements à venir seront à étudier au cas par cas, en fonction de l'éloignement par rapport aux réseaux existants.

Lorsque le raccordement est envisageable, celui-ci nécessitera néanmoins une étude spécifique et une définition, par la commune, des modalités de financement.

Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve de l'aptitude du sol, un système d'assainissement non collectif pourra être mis en place après étude des capacités épuratoires du sol.

4.5. Desserte de la zone IAU (extension future du tissu urbain à court terme)

Cette zone est actuellement déjà desservie par le réseau d'assainissement de la rue des Industries et par un réseau pluvial interne à la zone. Des extensions internes à la zone pourront être nécessaires pour sa partie sud-est.

Pour éviter les surcharges du réseau existant et selon le mode de gestion des eaux pluviales retenu, un système de stockage avec régulation du débit de fuite pourra être nécessaire. Il sera précisé lors de l'avant projet détaillé. Le dispositif sera complété par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

5. ESTIMATION SOMMAIRE DES OUVRAGES À RÉALISER

5.1. Loi Urbanisme et Habitat

La réglementation liée à la loi Urbanisme et Habitat demande que les modalités de prise en charge des différentes parties des projets d'aménagement, telles les extensions des réseaux d'eau et d'assainissement nécessaires, soient définies de manière spécifique par l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

5.2. Détail estimatif

Nous donnons ici les évaluations sommaires résultant de l'étude de faisabilité sommaire réalisée au paragraphe 4. "Raccordement aux infrastructures d'assainissement des zones d'extension future" et de l'application de coûts moyens. Ils devront faire l'objet d'une approche plus détaillée préalablement à leur programmation notamment en fonction des plans de voirie.

Les montants fournis correspondent à la fourniture et la pose des canalisations pour le raccordement des nouvelles zones aux infrastructures existantes, **hors desserte interne des zones et hors volumes de rétention eaux pluviales.** Ils ne prennent pas en compte les adaptations nécessaires sur le réseau, ni les branchements des abonnés.

Dans le cas d'Eichhoffen, la seule zone d'extension future de la commune ne nécessitant pas d'extensions hors de son périmètre, aucun chiffrage estimatif n'est développé.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

6. CONCLUSION

L'assainissement de la commune d'Eichhoffen ne pose pas de problèmes particuliers de déclassement du milieu naturel en raison des déversements du réseau lors d'évènements pluvieux. D'autre part, le réseau d'assainissement a la capacité hydraulique pour évacuer la pluie de fréquence décennale.

Concernant les eaux pluviales, dans toutes les zones où un nouvel aménagement est prévu, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

L'étude de zonage approuvée en janvier 2008 délimite les zones d'assainissement collectif de celles d'assainissement non-collectif et précise, dans ce dernier cas, les filières de traitement à mettre en œuvre.

Il convient aussi de rappeler que la prise en charge des frais de desserte des zones est régie par les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat. Les modalités de cette prise en charge, par la commune et/ou les bénéficiaires des extensions, doivent être précisées par l'autorité compétente.

Enfin, afin de ne pas entraver les projets de développement futurs, la réglementation du PLU devra autoriser la construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiment nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement dans toutes les zones.

Schiltigheim, le 10 juin 2017

Dressé par L'Ingénieur d'Études	Vérifié par Le directeur Etudes
Khadija BADDOU	Marc THIERIOT

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

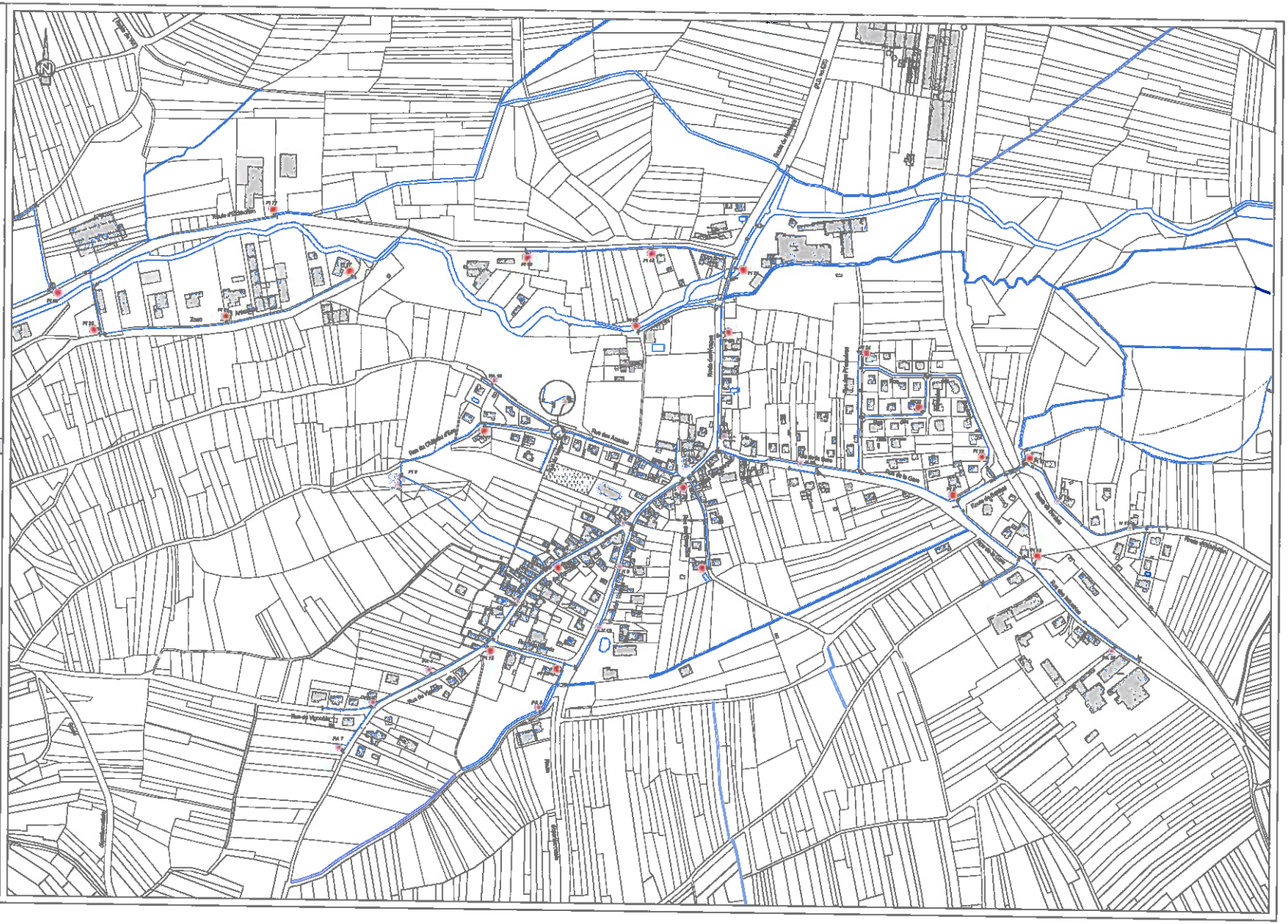
SDEA

SYNDICAT DES EAUX ET DE L'ASSAINISSEMENT
ALSACE - MOSELLE

P.L.U
Plan Local d'Urbanisme

Périmètre du
Piémont de Barr

Eichhoffen



Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Gestion des déchets

Eichhoffen fait partie de la Communauté de Communes du Piémont de Barr, qui fait elle-même partie du SMICTOM d'Alsace Centrale. Celui-ci a en charge la collecte et le traitement des ordures ménagères pour les 116 000 habitants de l'Alsace Centrale. Il gère :

- La collecte des ordures ménagères (Bac gris),
- la collecte des emballages ménagers recyclables (bac jaune),
- 8 Déchèteries,
- un centre de tri des emballages ménagers recyclables basé à Scherwiller,
- un centre de compostage urbain basé à Scherwiller,
- un centre d'enfouissement des déchets ultimes basé à Châtenois,
- la sensibilisation des habitants au tri et à la réduction des déchets.

Les habitants d'Eichhoffen disposent de lieux d'apports volontaires sur la commune.

La commune est concernée par le tri sélectif (poubelle pour emballages ménagers recyclables et poubelle pour ordures ménagères résiduelles). Les autres types de déchets doivent être déposés en déchèterie.

La déchetterie la plus proche est située à Barr.

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Tableau correspondant au plan des servitudes dressé le
16/03/2017

Commune de Eichhoffen

Tableau des servitudes d'utilité publique classées par service gestionnaire

PRÉFET DU BAS-RHIN

Servitude

AC1 — **Désignation** — **Textes réglementaires**

- PATRIMOINE CULTUREL - Servitudes de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits.

Code du Patrimoine : Articles L.621-1 à L.621-22; L.621-25 à L.621-29; L.621-30-1 (1er alinéa, alinéa 2, alinéa 3) et L.621-31
Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 (articles 9 et 18, 34 à 40, 49 à 51)

☛ Chapelle Saint-Jean-Baptiste / Inscrit / place de la mairie / 500m — Arrêté préfectoral 27/02/1936

☛ Périmètre de 500 m
Château d'Ittenwiller à Saint-Pierre : façades et toitures du bâtiment principal, vestiges du mur d'enceinte avec les restes d'un portail roman ; porte d'entrée de l'enceinte avec les façades et toitures des bâtiments annexes et puits Renaissance — Arrêté préfectoral 20/10/1937

Gestionnaire

SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE — 2, place de la République — Palais du rhin — 67082 STRASBOURG

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Servitude

AC2	Désignation	Textes réglementaires
	- PATRIMOINE CULTUREL - Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classée ou inscrits.	Code de l'Environnement : Articles L.341-1 à L.341-15-1 et R.341-1 et suivants
☛	Secteur n°1 du Massif des Vosges (toute la commune)	Arrêté ministériel 01/09/1971

Gestionnaire

SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	**2, place de la République**	**Palais du rhin**	**67082**	**STRASBOURG**

Servitude

PT2	Désignation	Textes réglementaires
	- TELECOMMUNICATIONS - Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles.	Code des Postes et des Communications Electroniques : Articles L.54 à L.56-1: R.21 à R.26 et R.39; Code de la Défense : Article L.5113-1
☛	Liaison hertzienne Séiestat -Strasbourg Tronçon Sélestat_Barr) -zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 100 m	Décret 23/12/1987

Gestionnaire

ORANGE	**101, rue de Louvois**		**51424**	**REIMS**

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Servitude

T1	Désignation	Textes réglementaires
	- COMMUNICATIONS - VOIES FERREES - Servitudes relatives aux voies ferrées.	Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer Code de la Voirie Routière : Articles L.123-6 et R.123-3; L.114-1 à L.114-6; R.131-1 et suivants; R.141-1 et suivants

☛ Ligne 111000 de Sélestat à Saverne

Gestionnaire

SNCF	20, rue André Pingat	Délégation Territoriale de l'Immobilier Est	51096	REIMS

Servitude

T7	Désignation	Textes réglementaires
	- CIRCULATION AERIENNE - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.	Code des Transports : Articles L.6350-1; L.6351-1 1° et L.6351-2 à L.6351-5 Code de l'Aviation Civile :

☛

Gestionnaire

SERVICE NATIONALE DE L'INGENIERIE AEROPORTUAIRE	Aéroport Strasbourg Entzheim	67836	TANNERIES

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017

Département du Bas-Rhin

Commune d'
EICHHOFFEN

Plan Local d'Urbanisme
Plan des servitudes d'utilité publique

Légende

Servitude AC2 - conserve l'ensemble de la commune

Servitude T7 - conserve l'ensemble de la commune

4107/2017

TOPOS Atelier d'Urbanisme
rue des Artisans - ZA du Siade - 67210 BERNARDSWILLER
Téléphone : 03.88.96.58.50 E-mail : agence.alsace@toposweb.com

Accusé de réception en préfecture
067-200034270-20170704-DE201703-023-DE
Date de télétransmission : 10/07/2017
Date de réception préfecture : 10/07/2017