

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*



**FELDKIRCH**



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

## **1. Rapport de présentation** **1b. Partie 2/3 : potentiels, besoins et justifications des choix**

PLU approuvé par délibération du  
Conseil d'Agglomération du 28 juin 2021

M. Rémy NEUMANN, le Vice-Président



Juin 2021



## Sommaire

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LE POTENTIEL RESIDUEL ET LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC .....</b>                                                                | <b>3</b>  |
| <b>1. Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis .....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 1.1. Carte de repérage des zones et secteurs du POS .....                                                                      | 4         |
| 1.2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS .....                                                  | 7         |
| 1.3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS .....                                                         | 12        |
| 1.4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS .....                                             | 16        |
| 1.5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS ..... | 19        |
| 1.6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS .....           | 22        |
| 1.7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS .....     | 25        |
| 1.8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS .....                                                | 27        |
| 1.9. Consommation d'espace .....                                                                                               | 30        |
| <b>2. Tendances et besoins .....</b>                                                                                           | <b>36</b> |
| 2.1. Démographie .....                                                                                                         | 36        |
| 2.2. Habitat et logement .....                                                                                                 | 37        |
| 2.3. Espace bâti .....                                                                                                         | 38        |
| 2.4. Développement économique et équipements .....                                                                             | 39        |
| 2.5. Surfaces agricoles et développement forestier .....                                                                       | 40        |
| 2.6. Aménagement de l'espace et paysage .....                                                                                  | 41        |
| 2.7. Environnement et biodiversité .....                                                                                       | 42        |
| 2.8. Transports, déplacements et stationnement .....                                                                           | 43        |
| 2.9. Risques et nuisances, maîtrise de l'énergie .....                                                                         | 44        |
| 2.10. Prévisions démographiques et économiques .....                                                                           | 45        |
| 2.11. Le bilan du POS .....                                                                                                    | 50        |
| <b>LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS ET LES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>                                                        | <b>57</b> |
| <b>3. Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du PADD .....</b>                                                       | <b>58</b> |
| 3.1. Objectifs de consommation de l'espace .....                                                                               | 58        |
| 3.2. Renforcement du poids de l'entité nord .....                                                                              | 59        |
| 3.3. Orientations renforcées par le SCoT .....                                                                                 | 63        |
| 3.4. L'équilibre entre le développement et la préservation des espaces non bâtis .....                                         | 68        |
| 3.5. La conservation des milieux naturels et la prise en compte des risques .....                                              | 70        |
| 3.6. Autres objectifs de protection supra-communaux .....                                                                      | 73        |

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement.....</b>   | <b>75</b>  |
| 4.1. Découpage du territoire communal en zones .....                      | 75         |
| 4.2. Les règles dans les différentes zones.....                           | 78         |
| La zone UA.....                                                           | 78         |
| La zone UB.....                                                           | 87         |
| La zone UC.....                                                           | 92         |
| La zone UE.....                                                           | 98         |
| La zone US.....                                                           | 103        |
| La zone UX.....                                                           | 105        |
| La zone AU.....                                                           | 108        |
| La zone A .....                                                           | 112        |
| La zone N .....                                                           | 116        |
| 4.3. Autres éléments de zonage et de règlement.....                       | 119        |
| Le renvoi au plan des risques .....                                       | 119        |
| Les constructions isolées .....                                           | 120        |
| Les espaces boisés classés.....                                           | 120        |
| Des milieux naturels à protéger .....                                     | 121        |
| Les emplacements réservés.....                                            | 123        |
| Etudes L.111-8.....                                                       | 123        |
| <b>5. Motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....</b> | <b>130</b> |
| <b>6. Les indicateurs de suivi .....</b>                                  | <b>131</b> |

# **LE POTENTIEL RESIDUEL ET LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC**

# 1. Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) de 1993 est caduc depuis mars 2017, mais certaines cartes et analyses du chapitre qui suit se basent encore sur son découpage car :

- il permettait de repérer les zones ou secteurs étudiés, avant de choisir les options du PLU ;
- ses dispositions et son bilan ont influencé les choix faits dans le PLU.

## 1.1. Carte de repérage des zones et secteurs du POS



| Type de zones | Intitulé POS | Intitulé analyse | Superficie Zones POS et analyse (ha) |               |
|---------------|--------------|------------------|--------------------------------------|---------------|
| <b>1_U</b>    | UA           | UA-14            | 14,75                                | <b>75,62</b>  |
|               | UC           | UC-15            | 13,19                                |               |
|               | UD           | UD-16            | 4,32                                 |               |
|               | UD           | UD-17            | 1,85                                 |               |
|               | UDa          | UDa-18           | 6,45                                 |               |
|               | UDa          | UDa-19           | 1,49                                 |               |
|               | UE           | UE-28            | 10,52                                |               |
|               | UEm          | UEm-20           | 23,04                                |               |
| <b>2_NA</b>   | NAa          | NAa-29           | 6,26                                 | <b>31,36</b>  |
|               | NAa1         | NAa1-1           | 1,45                                 |               |
|               | NAe          | NAe-2            | 3,99                                 |               |
|               | NA           | NA-21            | 7,72                                 |               |
|               | NAh1         | NAh1-23          | 6,41                                 |               |
|               | NAh2         | NAh2-24          | 3,25                                 |               |
|               | NAh3         | NAh3-25          | 2,28                                 |               |
| <b>3_NC</b>   | NC           | NC-3             | 90,04                                | <b>139,91</b> |
|               | NCa          | NCa-4            | 20,92                                |               |
|               | NCb          | NCb-5            | 28,95                                |               |
| <b>4_ND</b>   | ND           | ND-6             | 62,25                                | <b>171,24</b> |
|               | ND           | ND-7             | 65,68                                |               |
|               | NDa          | NDa-8            | 7,55                                 |               |
|               | NDa1         | NDa1-26          | 8,28                                 |               |
|               | NDb          | NDb-9            | 2,44                                 |               |
|               | NDb          | NDb-10           | 6,93                                 |               |
|               | NDb          | NDb-27           | 7,89                                 |               |
|               | NDc          | NDc-11           | 0,06                                 |               |
|               | NDc          | NDc-12           | 3,02                                 |               |
|               | NDc          | NDc-13           | 3,99                                 |               |
|               | NDm          | NDm-22           | 3,16                                 |               |

Le précédent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la commune de Feldkirch.

L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération, ses potentialités et son évolution au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et se faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par le Plan d'Occupation des Sols (POS), aujourd'hui caduc, au travers de ses articles majeurs.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les zonages du POS, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur.

Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone urbaine (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones urbaines classées au POS.

Les résultats ainsi observés peuvent permettre le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité, soit par choix politique de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long termes la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Feldkirch au travers de son plan de zonage POS délimitait 21 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 29 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante et/ou la géographie du ban communal.

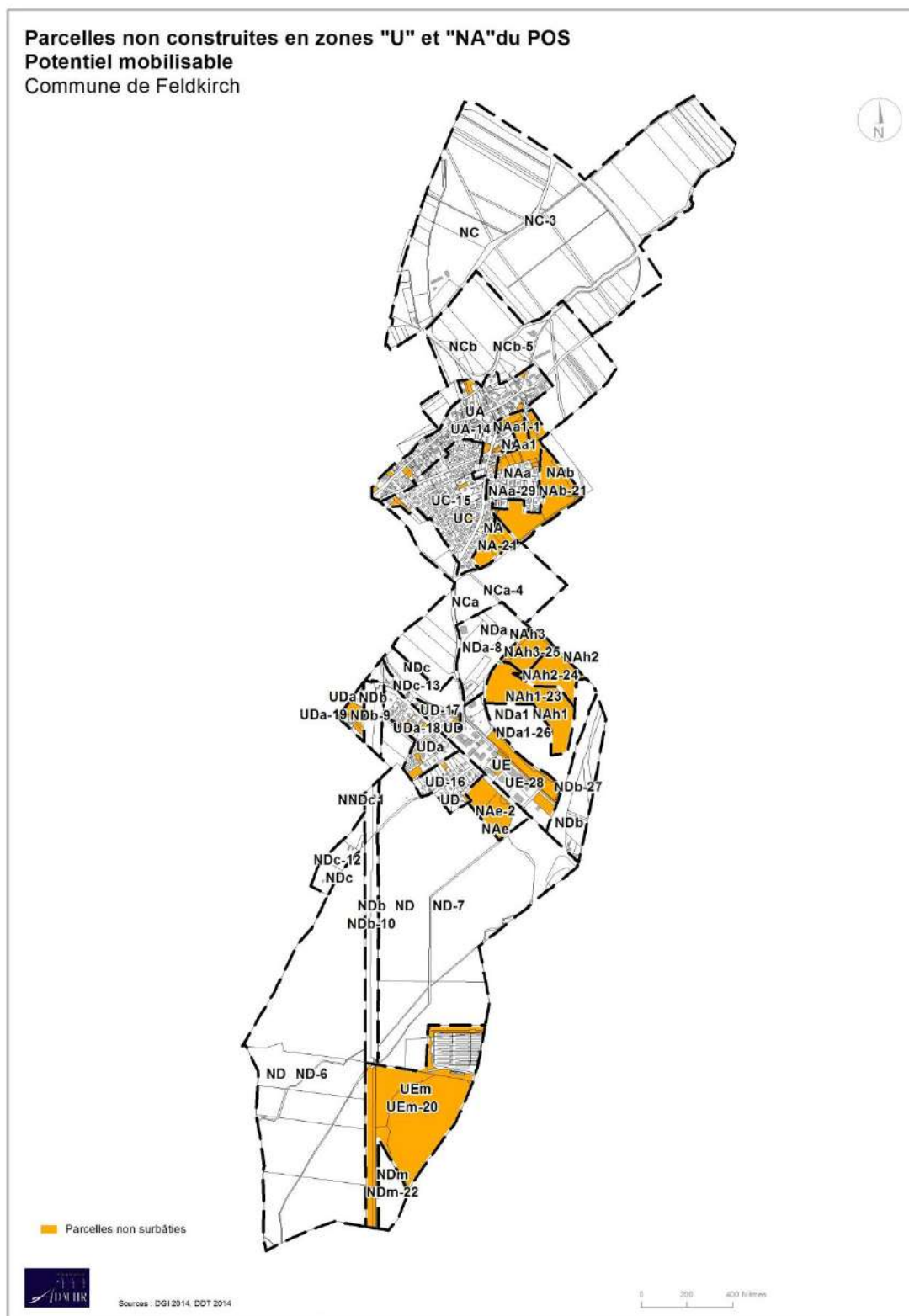
Le tableau ci-contre indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse.

Précisons quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le POS de Feldkirch qui se distinguent par rapport aux classifications habituelles :

- le secteur UEm, (vocation économique) qui recouvre l'ancien site minier Marie-Louise ;
- les secteurs NAh1, 2 et 3 (vocation principale d'équipements) qui concerne le projet Domaine Nature, aujourd'hui abandonné ;
- les secteurs NDa et NDa1 qui sont des secteurs à vocation sportive et de loisirs ;
- les secteurs NDc, secteur d'étangs, NDm, ancienne gravière du carreau minier Marie-Louise ,...



## 1.2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS



| Intitulé<br>POS | Intitulé<br>analyse | Nb de<br>parcelles<br>vides | Superficies des parcelles vides |             |                                 |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------|
|                 |                     |                             | en m <sup>2</sup>               | en ha       | part de<br>vide dans<br>la zone |
| UA              | UA-14               | 23                          | 9 290                           | 0,93        | 1,8%                            |
| UC              | UC-15               | 7                           | 4 517                           | 0,45        | 0,9%                            |
| UD              | UD-16               | 3                           | 1 239                           | 0,12        | 0,2%                            |
| UD              | UD-17               | 3                           | 1 565                           | 0,16        | 0,3%                            |
| UD              | UDa-18              | 6                           | 4 800                           | 0,48        | 0,9%                            |
| UD              | UDa-19              | 4                           | 7 185                           | 0,72        | 1,4%                            |
| UE              | UE-28               | 17                          | 32 360                          | 3,24        | 6,3%                            |
| UE              | UEm-20              | 17                          | 193 752                         | 19,38       | 37,7%                           |
| NA              | NAa-29              | 20                          | 21 899                          | 2,19        | 4,3%                            |
| NA              | NAa1-1              | 15                          | 14 482                          | 1,45        | 2,8%                            |
| NA              | NAe-2               | 4                           | 30 250                          | 3,03        | 5,9%                            |
| NA              | NAh1-23             | 2                           | 64 136                          | 6,41        | 12,5%                           |
| NA              | NAh2-24             | 2                           | 32 510                          | 3,25        | 6,3%                            |
| NA              | NAh3-25             | 6                           | 22 603                          | 2,26        | 4,4%                            |
| NA              | NA-21               | 18                          | 73 889                          | 7,39        | 14,4%                           |
| <b>Total</b>    |                     | <b>147</b>                  | <b>514 478</b>                  | <b>51,4</b> | <b>100%</b>                     |

**NB : la part de vide est calculée par rapport au total des vides**

Etabli au début de la procédure, le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA et NA avec indice) du POS de la commune de Feldkirch. Son but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération.

Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG (Système d'Information Géographique) sélectionne les parcelles non surbâties.

Le résultat obtenu est ensuite confronté à une vérification sur photo aérienne de l'IGN, en l'occurrence celle de fin 2012 (on sait que les reports de constructions ont souvent au moins deux ans de retard sur le fond de plan cadastral) et à une approche terrain (parcs et stationnements principaux ont notamment été enlevés de ce potentiel) ou communale (prise en compte des opérations en cours).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres :

- technique tout d'abord ; le fond de plan peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles (certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune) ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées ;

- de temps ensuite : il est difficile de vérifier sur le terrain l'ensemble des résultats. Ce plan sert au départ de support d'analyse sur les potentialités foncières mobilisables. Il devra être complété ou régulièrement mis à jour par des données communales sur les délivrances de permis de construire, de lotir ou d'aménager, voire de certificats d'urbanisme afin de «coller» au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

Encore faut-il pouvoir le mobiliser et/ou qu'il soit mis sur le marché.

Potentiellement les zones NA utilisables pour l'habitat du POS offrent encore 11 ha de surfaces urbanisables.

Toutefois, le secteur NAb est en cours d'aménagement en 2018.

A priori, le potentiel foncier à des fins d'accueil d'activités économiques est important.

Il convient bien entendu de nuancer ce premier constat : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière.

De fait, certaines parcelles dites libres ou vides font partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas disponibles.

De même, le fait d'apparaître comme libre d'urbanisation n'est pas synonyme de disponibilité ou de mise sur le marché : le phénomène de rétention foncière ou de contrainte sur site doivent être pris en considération, même si le premier est particulièrement difficile à quantifier et à étalonner dans le temps.

Le secteur NAc par exemple comprend une part de boisements et une emprise conséquente pour la route.

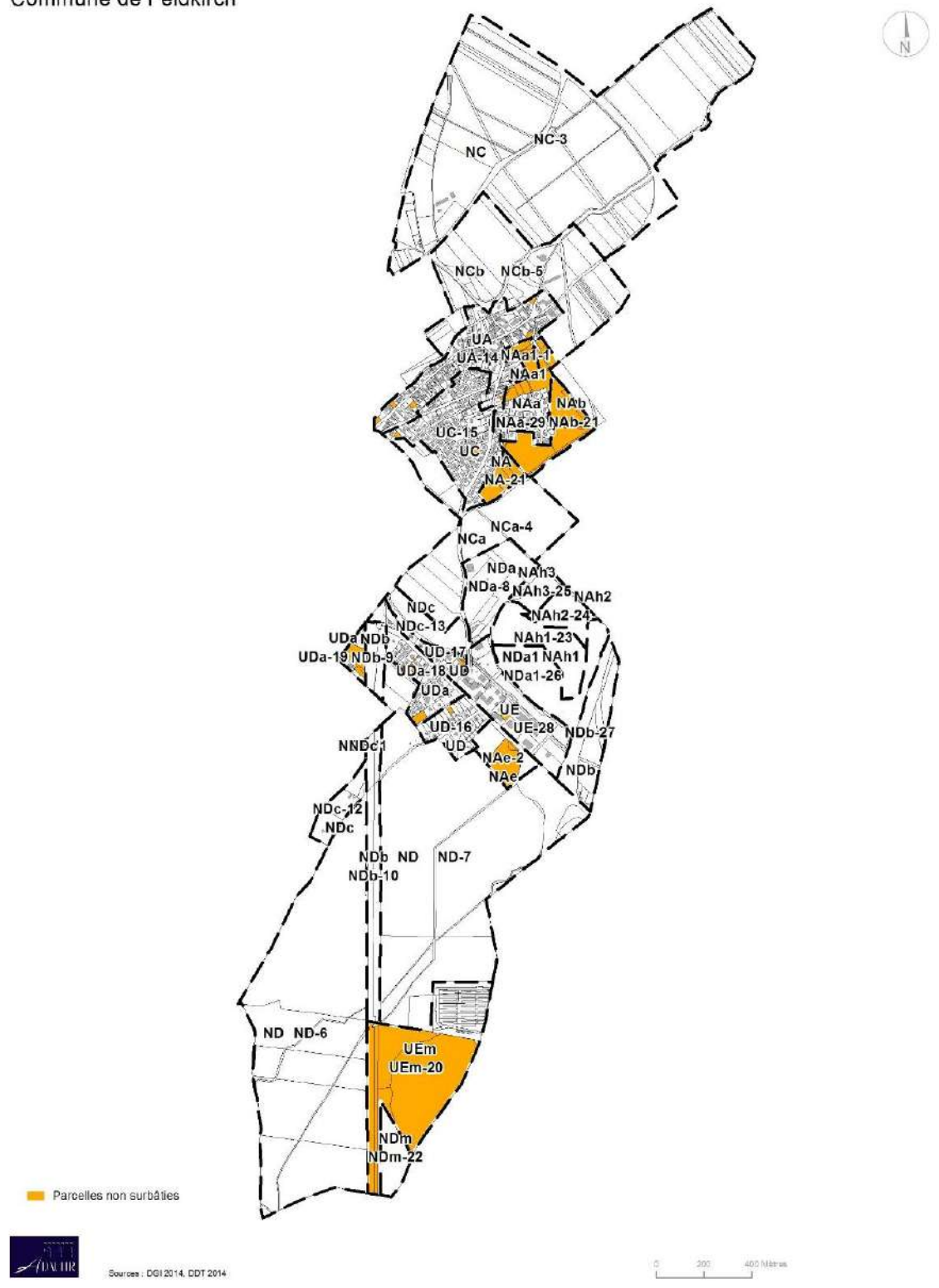
Face à ce premier constat brut et quantitatif, devrait-on tenter d'inscrire le PLU dans les délimitations du POS pour faire face aux besoins de développement et d'aménagement de la commune de Feldkirch ?

Encore faut-il pouvoir le mobiliser et/ou qu'il soit mis sur le marché.

Voici, ci-après, la carte des vides une fois ceux-ci analysés juste après la caducité du POS.

De nombreuses parcelles ne sont pas réellement des vides, mais sont un bout de la propriété voisine, d'autres sont en construction ou ont fait l'objet d'un permis, d'autres encore ont déjà un autre usage ....

**Parcelles non construites en zones "U" et "NA" du POS**  
**Potentiel mobilisable**  
Commune de Feldkirch



Le tableau des surfaces vides est également modifié :

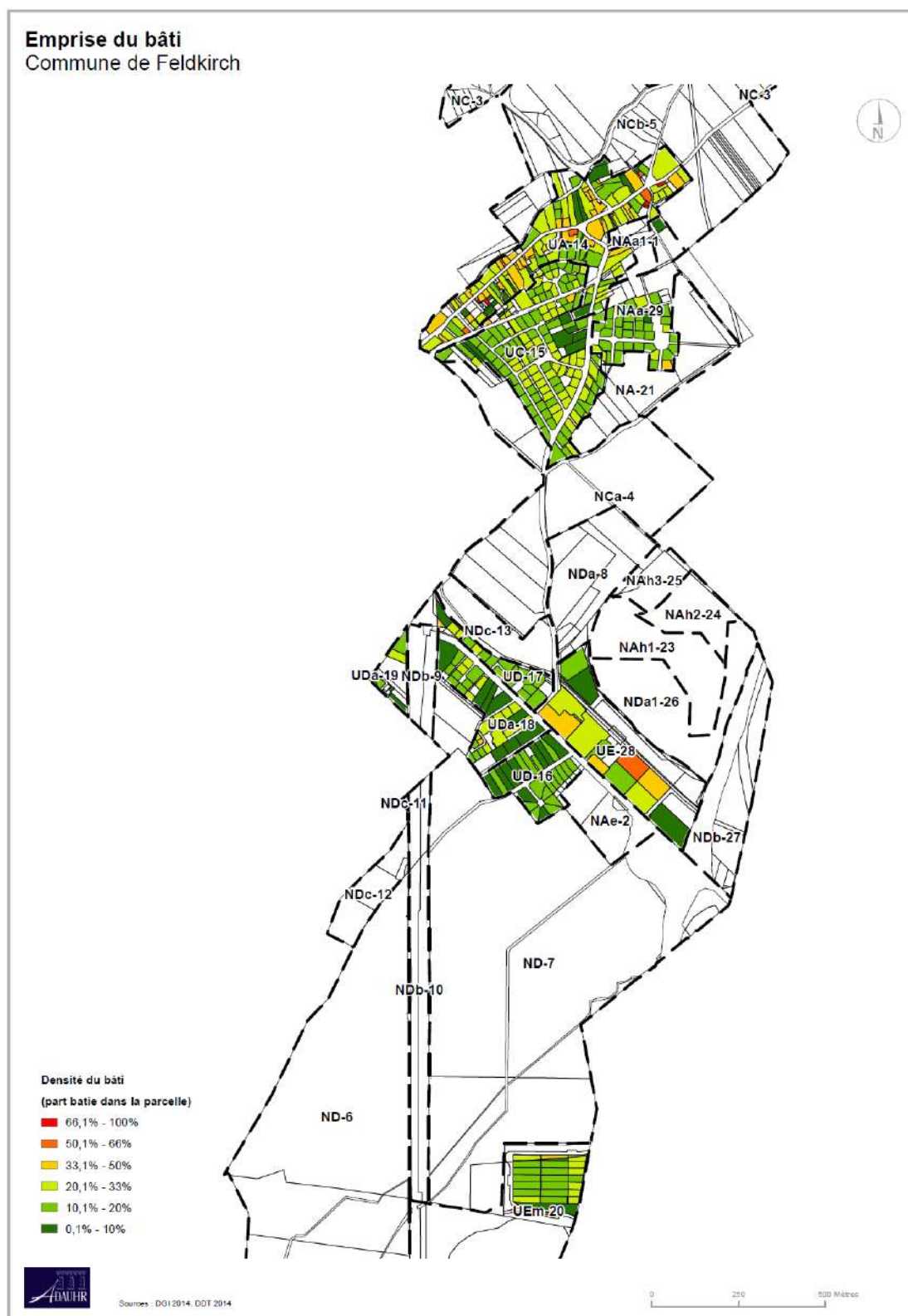
| Intitulé POS | Intitulé analyse | Nb de parcelles vides | Superficies des parcelles vides |       |                           |
|--------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|-------|---------------------------|
|              |                  |                       | en m <sup>2</sup>               | en ha | part de vide dans la zone |
| UA           | UA-14            | 22                    | 4426                            | 0,44  | 3%                        |
| UC           | UC-15            | 2                     | 1632                            | 0,16  | 1,2%                      |
| UD           | UD-16            | 1                     | 606                             | 0,06  | 1,4%                      |
| UD           | UD-17            | 3                     | 1565                            | 0,16  | 8,4%                      |
| UD           | UDa-18           | 4                     | 3355                            | 0,34  | 5,2%                      |
| UD           | UDa-19           | 4                     | 7185                            | 0,72  | 48,2%                     |
| UE           | UE-28            | 1                     | 2203                            | 0,22  | 2,1%                      |
| UE           | UEm-20           | 6                     | 175434                          | 17,54 | 76,1%                     |
| NA           | NA-21            | 7                     | 19390                           | 1,94  | 98,9%                     |
| NA           | NAa-29           | 16                    | 20804                           | 2,08  | 33,2%                     |
| NA           | NAa1-1           | 15                    | 14482                           | 1,45  | 99,8%                     |
| NA           | NAb-21           | 15                    | 54499                           | 5,45  | 94,7%                     |
| NA           | NAe-2            | 3                     | 18252                           | 3,03  | 75,9%                     |
| NA           | NAh1-23          | 2                     | 64136                           | 6,41  | 100,0%                    |
| NA           | NAh2-24          | 2                     | 32510                           | 3,25  | 100,0%                    |
| NA           | NAh3-25          | 6                     | 22603                           | 1,83  | 45,8%                     |

Il ne restait donc en réalité que 1,8 ha de surfaces vides en zones urbaines à vocation d'habitat.

Il subsistait environ 5 hectares (en excluant le secteur AUb affecté à un nouveau lotissement) de surfaces vides dans les zones d'extension du POS à vocation d'habitat.

On peut remarquer également que le secteur UEm, tel que délimité sur les cartes, contient des éléments non urbanisables comme la voie ferrée.

### 1.3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



| Intitulé POS | Intitulé analyse | Superficie   |                    |                          | Emprise en % |                                   |
|--------------|------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------|-----------------------------------|
|              |                  | du bâti (ha) | des parcelles (ha) | de la zone d'assise (ha) | du bâti      | des parcelles bâties dans la zone |
| NC           | NC-3             | 0,01         | 0,10               | 90,04                    | 11,4%        | 0,1%                              |
| NC           | NC-3             | 0,01         | 0,08               | 90,04                    | 14,1%        | 0,1%                              |
| NC           | NC-3             | 0,12         | 4,75               | 90,04                    | 2,5%         | 5,3%                              |
| NCa          | NCa-4            | 0,00         | 0,62               | 20,92                    | 0,0%         | 3,0%                              |
| NCb          | NCb-5            | 0,00         | 0,01               | 28,95                    | 71,6%        | 0,0%                              |
| NCb          | NCb-5            | 0,00         | 0,08               | 28,95                    | 0,0%         | 0,3%                              |
| NCb          | NCb-5            | 0,07         | 1,27               | 28,95                    | 5,7%         | 4,4%                              |
| NCb          | NCb-5            | 0,07         | 0,65               | 28,95                    | 11,5%        | 2,2%                              |
| ND           | ND-7             | 0,00         | 2,75               | 65,68                    | 0,1%         | 4,2%                              |
| NDa          | NDa-8            | 0,00         | 0,00               | 7,55                     | 0,4%         | 0,0%                              |
| NDa          | NDa-8            | 0,00         | 0,18               | 7,55                     | 0,0%         | 2,4%                              |
| NDa          | NDa-8            | 0,02         | 2,47               | 7,55                     | 0,6%         | 32,7%                             |
| NDa          | NDa-8            | 0,08         | 0,65               | 7,55                     | 12,3%        | 8,6%                              |
| NDa          | NDa-8            | 0,02         | 0,09               | 7,55                     | 18,3%        | 1,2%                              |
| NDa          | NDa-8            | 0,02         | 0,12               | 7,55                     | 18,5%        | 1,6%                              |
| NDb          | NDb-9            | 0,00         | 1,30               | 2,44                     | 0,0%         | 53,5%                             |
| NDb          | NDb-10           | 0,00         | 2,30               | 6,93                     | 0,1%         | 33,2%                             |
| NDb          | NDb-10           | 0,00         | 0,13               | 6,93                     | 0,9%         | 1,8%                              |
| NDb          | NDb-27           | 0,01         | 0,18               | 7,89                     | 6,9%         | 2,3%                              |
| NDb          | NDb-27           | 0,01         | 0,11               | 7,89                     | 10,1%        | 1,4%                              |
| NDc          | NDc-12           | 0,01         | 1,19               | 3,02                     | 0,6%         | 39,3%                             |
| NDc          | NDc-12           | 0,02         | 1,05               | 3,02                     | 2,1%         | 34,9%                             |

Le document «emprise du bâti» récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone POS, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction (s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer, dans le cadre du PLU, des formes de densification possibles (cf. loi ALUR du 24 mars 2014).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments.

Le croisement de ces deux informations permet le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle.

Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

Les limites de cet exercice sont similaires à celles évoquées dans le chapitre précédent car le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées.

Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul.

Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan, et le tableau qui lui est associé, servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du POS en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

La carte, comme le tableau ci-joint montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Feldkirch.

Les données relatives aux zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions (contraintes réglementaires), et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles très importantes ce qui donne une densité faible.

L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt toute son utilité au regard de la loi ALUR et de la loi Avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014 qui toutes les deux encadrent aujourd'hui différemment les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

Le fait que l'emprise moyenne de la zone UA de Feldkirch présente le score le plus élevé à l'échelle de la commune (25,3%-UA14) n'étonne guère.

Trois constats toutefois :

- le score reste relativement faible (seul ¼ de la parcelle est surbâtie) et correspond à des valeurs que l'on retrouve dans de gros bourgs, mais pas dans des villes ;
- pour le centre de Feldkirch, on pourrait sur ce seul critère de l'emprise bâti envisager de petites extensions du périmètre UA.



| Intitulé<br>POS | Intitulé<br>analyse | Superficie en ha |                  |                           | Emprise en % |                                               |
|-----------------|---------------------|------------------|------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------------------|
|                 |                     | du bâti          | des<br>parcelles | de la<br>zone<br>d'assise | du bâti      | des<br>parcelles<br>bâties<br>dans la<br>zone |
| UA              | UA-14               | 2,74             | 10,68            | 14,75                     | 25,7%        | 72,4%                                         |
| UC              | UC-15               | 1,81             | 9,90             | 13,19                     | 18,3%        | 75,1%                                         |
| UD              | UD-16               | 0,36             | 3,34             | 4,32                      | 10,9%        | 77,2%                                         |
| UD              | UD-17               | 0,21             | 1,40             | 1,85                      | 14,9%        | 75,7%                                         |
| UD              | UDa-18              | 0,57             | 4,02             | 6,45                      | 14,1%        | 62,3%                                         |
| UD              | UDa-19              | 0,11             | 0,65             | 1,49                      | 16,7%        | 43,4%                                         |
| UE              | UE-28               | 1,38             | 6,02             | 10,52                     | 22,9%        | 57,2%                                         |
| UE              | UEm-20              | 0,63             | 3,61             | 23,04                     | 17,5%        | 15,7%                                         |
| NA              | NAa-29              | 0,46             | 2,96             | 6,26                      | 15,6%        | 47,2%                                         |

L'analyse des scores obtenus en zones UC et UD du POS montre une bonne homogénéité pour les résultats : 18% pour les zones UC, et des résultats plus faibles et plus hétérogènes dans les secteurs de la zone UD, ce qui sur cet aspect indique que le choix du POS correspondait bien à des typologies bâties différenciées.

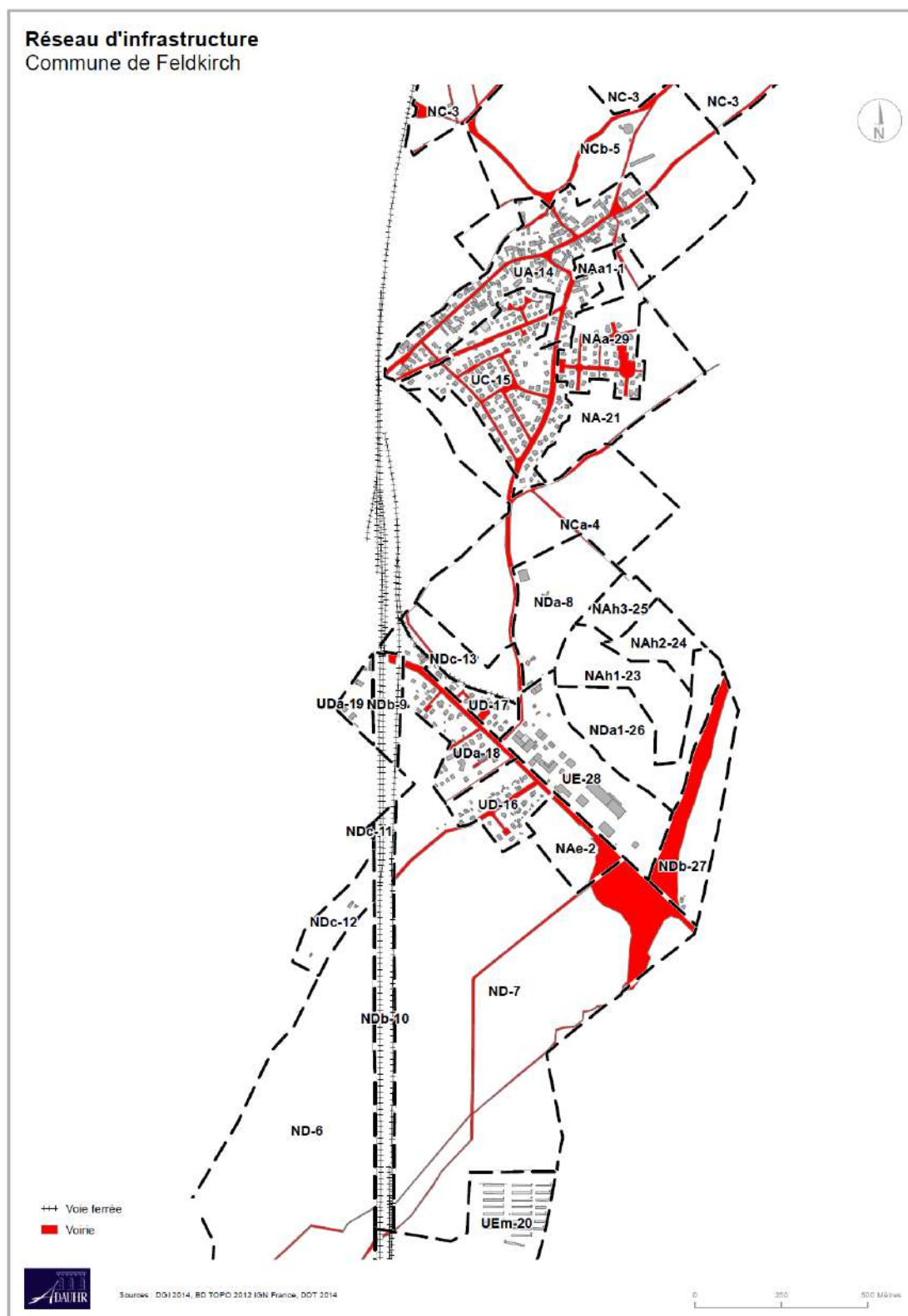
La zone UD comprend quatre secteurs d'analyse.

La zone UE et son secteur sont dévolus aux activités économiques.

La zone UE semble remplie à un peu plus de la moitié de sa capacité, mais une activité de stockage utilise l'espace.

Comment réajuster, dans le PLU, les délimitations entre zones afin de gagner en cohérence réglementaire (éventuellement en simplification de zonage) et optimiser le foncier urbain disponible ou bâti, a fortiori si le choix de la commune est de rester peu ou prou dans les délimitations du POS ?

## 1.4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Le document cartographique relatif aux infrastructures à le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération, et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible.

Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise, et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures, et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du POS.

Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul) et certaines configurations parcellaires à proximité des voies existantes laissent à penser que des réaménagements, alignements, achats communaux n'ont pas été reversés dans le domaine public sur le plan cadastral utilisé (micros-parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur photos aériennes).

| Intitulé<br>POS | Superf.<br>Voies (ha) | Superf.<br>ZONE (ha) | Part des<br>voies (%) |
|-----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| UA              | 2,3                   | 14,7                 | 15,4%                 |
| UC              | 2,1                   | 13,2                 | 15,9%                 |
| UD - UDa        | 2,1                   | 14,1                 | 14,7%                 |
| UE - UEm        | 0,3                   | 33,6                 | 0,9%                  |
| NAa             | 1,2                   | 7,7                  | 15,3%                 |
| NAe             | 0,96                  | 3,99                 | 24,1%                 |
| NA              | 0,2                   | 7,7                  | 2,3%                  |
| NC              | 10,9                  | 139,9                | 7,8%                  |
| ND              | 10,0                  | 168,2                | 5,9%                  |
| <b>Totaux</b>   | <b>30,0</b>           | <b>403,1</b>         | <b>7,4%</b>           |

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises publiques existantes et repérables consomment 30 ha.

Leur part dans le ban communal est de 7 %.

En moyenne, le réseau viaire de la commune de Feldkirch dans les zones urbaines d'habitat (zones U du POS) représente 15,4 % des emprises des zones en question.

Les taux particulièrement faibles d'emprises publiques observés dans certaines zones sont à mettre en regard là aussi avec des configurations ou vocations particulières : les zones d'activités profitent des routes départementales et ne sont pas innervées par des réseaux routiers spécifiques, d'où des taux d'emprises bien bas, etc ....

Le même constat peut être fait dans les zones urbanisables (NA indicées) où le taux moyen d'emprise des voies est faible, mais masque la réalité des secteurs et des opérations.

En effet, les zones d'extension urbaine (NAa) bien engagées, voire abouties, présentent des scores plus élevés.

A l'opposée, les mêmes zones peu surbâties ont un taux de voirie inférieur.

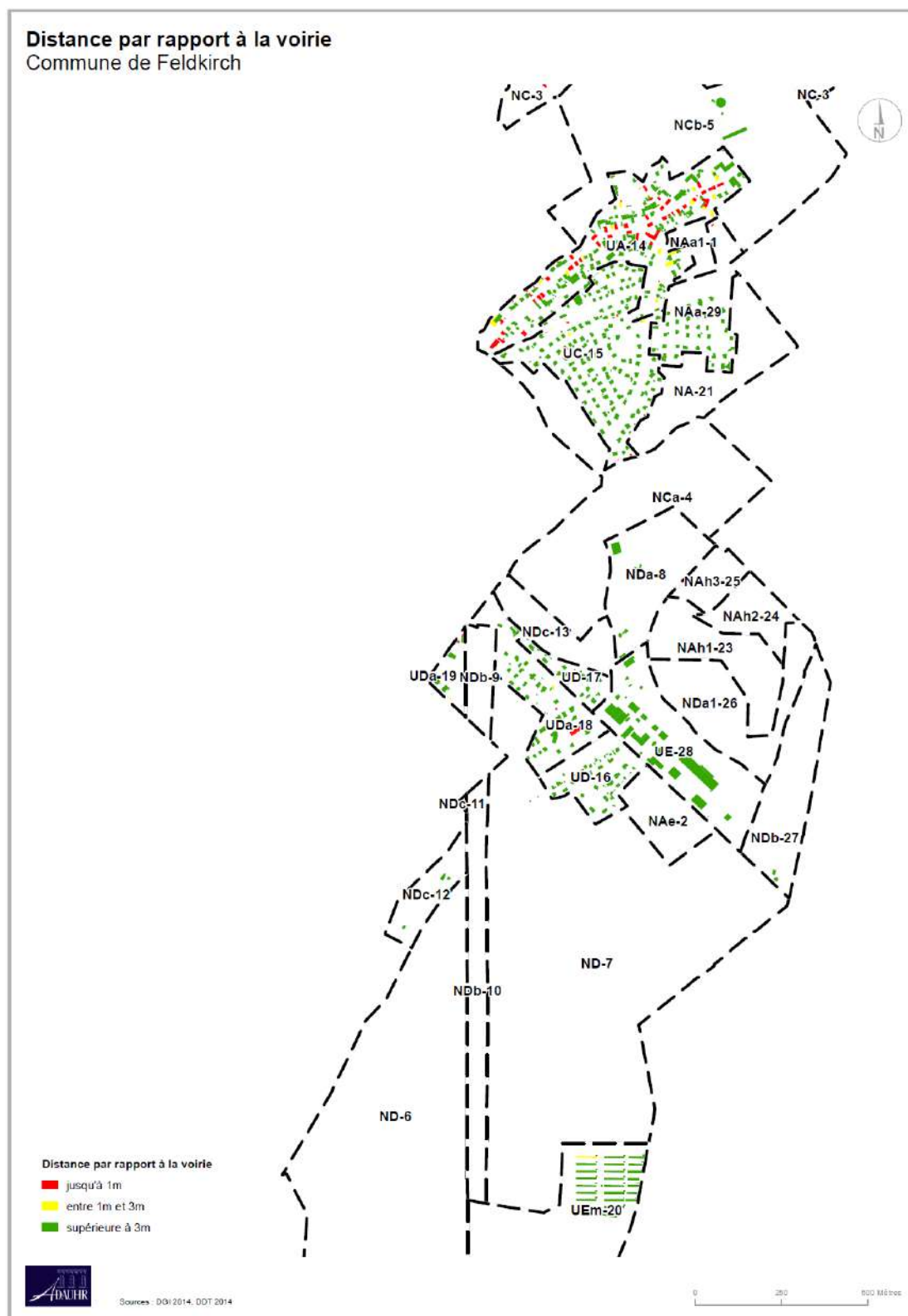
Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 %. Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plateforme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

| Intitulé POS | Intitulé analyse | Superf. Voies (ha) | Superf. ZONE (ha) | Part des voies (%) |
|--------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| UA           | UA-14            | 2,28               | 14,75             | 15,4%              |
| UC           | UC-15            | 2,09               | 13,19             | 15,9%              |
| UD           | UD-16            | 0,62               | 4,32              | 14,2%              |
| UD           | UD-17            | 0,17               | 1,85              | 9,2%               |
| UDa          | UDa-18           | 1,23               | 6,45              | 19,0%              |
| UDa          | UDa-19           | 0,07               | 1,49              | 4,6%               |
| UE           | UE-28            | 0,27               | 10,52             | 2,6%               |
| UEm          | UEm-20           | 0,04               | 23,04             | 0,2%               |
| NAa          | NAa-29           | 1,18               | 6,26              | 18,9%              |
| NAa1         | NAa1-1           | 0,00               | 1,45              | 0,0%               |
| NAe          | NAe-2            | 0,96               | 3,99              | 24,1%              |
| NAh3         | NAh3-25          | 0,02               | 2,28              | 0,7%               |
| NA           | NA-21            | 0,18               | 7,72              | 2,3%               |
| NC           | NC-3             | 7,65               | 90,04             | 8,5%               |
| NCa          | NCa-4            | 1,40               | 20,92             | 6,7%               |
| NCb          | NCb-5            | 1,90               | 28,95             | 6,6%               |
| ND           | ND-6             | 0,73               | 62,25             | 1,2%               |
| ND           | ND-7             | 5,34               | 65,68             | 8,1%               |
| NDa          | NDa-8            | 0,24               | 7,55              | 3,2%               |
| NDa1         | NDa1-26          | 0,00               | 8,28              | 0,0%               |
| NDb          | NDb-10           | 0,01               | 6,93              | 0,1%               |
| NDb          | NDb-27           | 3,26               | 7,89              | 41,3%              |
| NDb          | NDb-9            | 0,07               | 2,44              | 3,0%               |
| NDc          | NDc-13           | 0,32               | 3,99              | 8,0%               |
| NDm          | NDm-22           | 0,00               | 3,16              | 0,0%               |

A Feldkirch les voiries sont surtout départementales, et il n'est pas nécessaire d'en envisager de nouvelles.

L'enjeu ici porte sur la poursuite de la maîtrise de la consommation d'espace des emprises publiques, notamment viaires et sur la définition de secteurs ou de quartiers urbains à aménager qui pourraient ou devraient faire l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) dans le PLU, afin de définir une organisation urbaine qualitative et efficace.

### 1.5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant porte sur l'article 6 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation varie).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare des emprises publiques (de fait on utilise l'entité emprises publiques évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morpho-types» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies.

Au-delà de 3 mètres, on se situe dans des quartiers où on applique des règles d'implantation standards des quartiers résidentiels.

La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

| ZONE<br>POS     | Distance en mètres par rapport aux<br>voies et emprises publiques |            |              | Nb<br>constructions |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------|------------|--------------|---------------------|
|                 | entre 0-1m                                                        | entre 1-3m | sup. à 3m    |                     |
| UA              | 79                                                                | 32         | 333          | 444                 |
| UC              | 22                                                                | 12         | 600          | 634                 |
| UD              | 15                                                                | 4          | 267          | 286                 |
| UE              | 2                                                                 | 1          | 87           | 90                  |
| <b>Total U</b>  | <b>118</b>                                                        | <b>49</b>  | <b>1 287</b> | <b>1 454</b>        |
| NAa             | 1                                                                 | 1          | 75           | 77                  |
| <b>Total NA</b> | <b>1</b>                                                          | <b>1</b>   | <b>75</b>    | <b>77</b>           |

Premier constat : la zone UA de Feldkirch qui graphiquement ressort en rouge, donc avec un bâti à l'alignement plus important qu'ailleurs.

Force est toutefois de constater que 75% des bâtiments en zone UA sont implantés en retrait de la voie de plus de 3 mètres. Certes, bon nombre de ces constructions sont toutefois situées en seconde position, à l'arrière d'une construction située elle, à l'alignement.

Second constat : dans toutes les autres zones, c'est le recul de plus de 3 mètres qui s'impose quasi exclusivement (la part des constructions de ce type est supérieure à 90%).

La création de secteurs POS particuliers est donc globalement justifiée au travers de cette règle et a porté ses fruits.

Sur la base de cette seule règle, la différenciation entre zones UC et UD ne semble pas se justifier. En effet, respectivement 94,6 % et 93,4 % des constructions présentent un recul marqué par rapport aux emprises publiques.

Troisième constat : en zone d'activités économiques la généralité est le recul de plus de 3 mètres.

Quatrième constat : dans les secteurs d'extension urbaine, la règle est le recul de plus de 3 mètres (97% des constructions sont implantées à au moins 3 mètres des emprises publiques).

| Intitulé POS         | Intitulé analyse | Distance en mètres par rapport aux voies et emprises publiques |            |              | Nb constructions |
|----------------------|------------------|----------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------------|
|                      |                  | entre 0-1m                                                     | entre 1-3m | sup. à 3m    |                  |
| UA                   | UA-14            | 79                                                             | 32         | 333          | 444              |
| UC                   | UC-15            | 7                                                              | 8          | 333          | 348              |
| UD                   | UD-16            | 0                                                              | 1          | 115          | 116              |
|                      | UD-17            | 1                                                              | 1          | 60           | 62               |
| UDa                  | UDa-18           | 11                                                             | 1          | 76           | 88               |
|                      | UDa-19           | 3                                                              | 1          | 16           | 20               |
| UE                   | UE-28            | 1                                                              | 0          | 44           | 45               |
| UEm                  | UEm-20           | 1                                                              | 1          | 43           | 45               |
| NAa                  | NAa-29           | 1                                                              | 1          | 75           | 77               |
| NC                   | NC-3             | 2                                                              | 0          | 4            | 6                |
| NCa                  | NCa-4            | 0                                                              | 0          | 3            | 3                |
| NCb                  | NCb-5            | 0                                                              | 0          | 8            | 8                |
| ND                   | ND-7             | 0                                                              | 0          | 14           | 14               |
| NDa                  | NDa-8            | 0                                                              | 0          | 10           | 10               |
| NDb                  | NDb-10           | 0                                                              | 0          | 2            | 2                |
|                      | NDb-27           | 0                                                              | 0          | 5            | 5                |
|                      | NDb-9            | 0                                                              | 0          | 1            | 1                |
| NDc                  | NDc-12           | 0                                                              | 0          | 7            | 7                |
| <b>Total général</b> |                  | <b>106</b>                                                     | <b>46</b>  | <b>1 149</b> | <b>1 301</b>     |

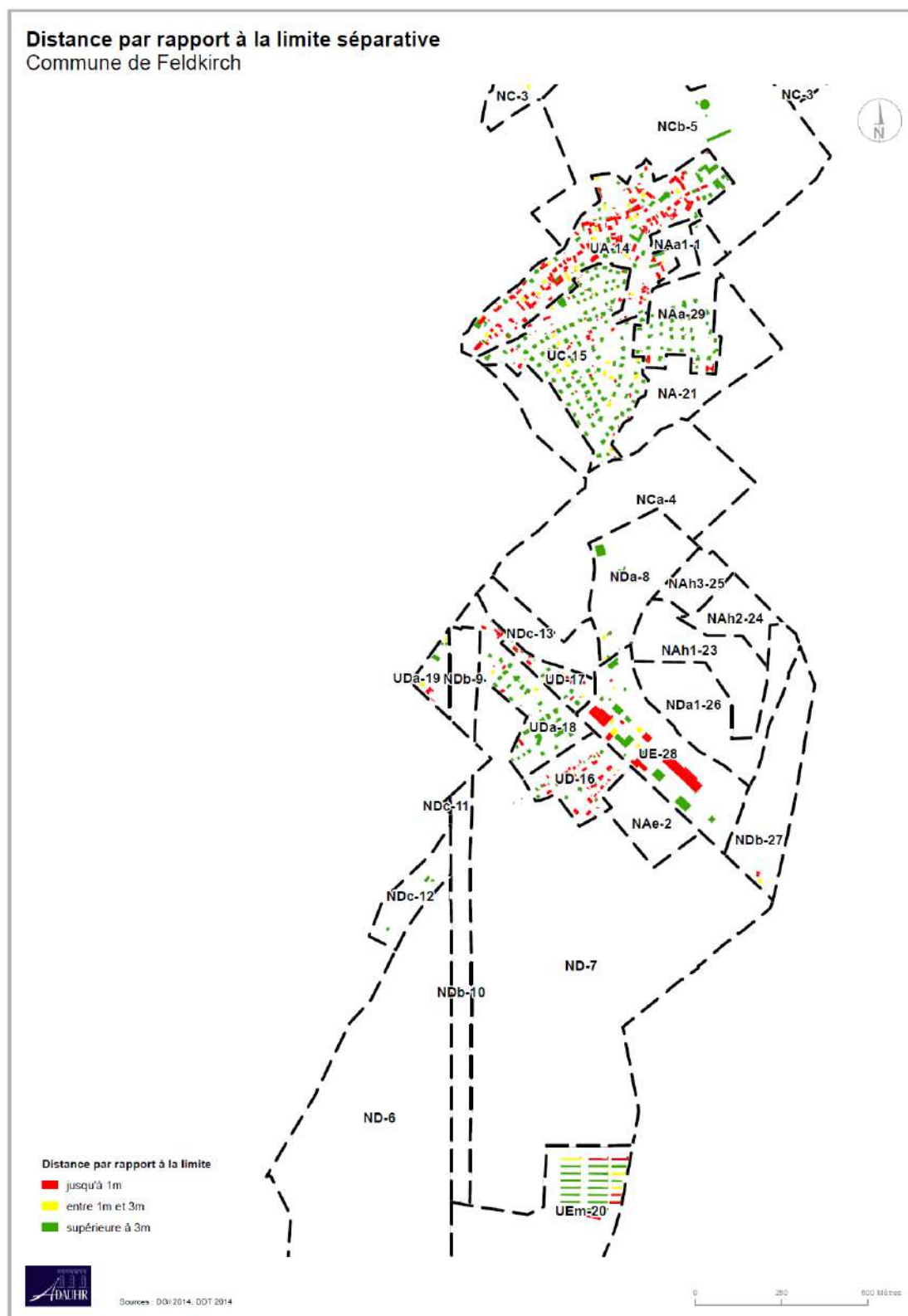
Dans tous les tableaux de ce document, certaines zones peuvent être renseignées alors qu'elles ne comprennent pas de bâtiment : cela résulte d'un léger décalage informatique des limites de zonages et/ou d'un problème de report cadastral.

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable, soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situation dans les quartiers ou les îlots.

Le choix est par contre difficile tant la morphologie urbaine de certains quartiers est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques.



## 1.6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS





Ce document tente de résumer les grands types d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du POS, un autre article obligatoire dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation varie).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire.

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morpho-types» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative.

Au-delà de 3 mètres, on se situe dans des quartiers où on applique des règles d'implantation standards de quartiers résidentiels.

La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail.

On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficit d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présente des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

| ZONE<br>POS     | Distance en mètres par rapport<br>aux limites |                |            | Nb<br>constructions |
|-----------------|-----------------------------------------------|----------------|------------|---------------------|
|                 | entre 0-<br>1m                                | entre 1-<br>3m | sup. à 3m  |                     |
| UA              | 283                                           | 41             | 120        | 444                 |
| UC              | 71                                            | 25             | 252        | 348                 |
| UD              | 136                                           | 19             | 131        | 286                 |
| UE              | 26                                            | 26             | 38         | 90                  |
| <b>Total U</b>  | <b>516</b>                                    | <b>111</b>     | <b>541</b> | <b>1 168</b>        |
| NAa             | 8                                             | 3              | 66         | 77                  |
| <b>Total NA</b> | <b>8</b>                                      | <b>3</b>       | <b>66</b>  | <b>77</b>           |

Le centre (UA) regroupe les îlots et quartiers urbains où les constructions sur limites séparatives sont soit la règle, soit la tendance majeure : seules 27 % des constructions sont implantées à plus de 3 mètres des limites séparatives.

Ce sont aussi les secteurs où les bâtiments les plus marquants au sol apparaissent.

En zone UC, 72 % des constructions en recul de plus de 3 mètres ; les choix d'implantations sont assez analogues, avec 1/4 de constructions plus ou moins sur limites.

La zone UD présente quant à elle deux aspects différenciés : 46% des constructions sont en recul de plus de 3 mètres, et plus de 47% plus ou moins sur limites ; en effet, la zone UD comprend les cités Alex.

Il convient toutefois de stipuler qu'en zones UC et UD, l'importance des implantations sur limites dans certains secteurs est partiellement faussée par les constructions d'annexes, peu volumineuses qui ont été autorisées sur limites séparatives.

Le même constat peut être posé en zones NA constructibles, ces dernières privilégiant quasi exclusivement le recul de plus de 3 mètres.

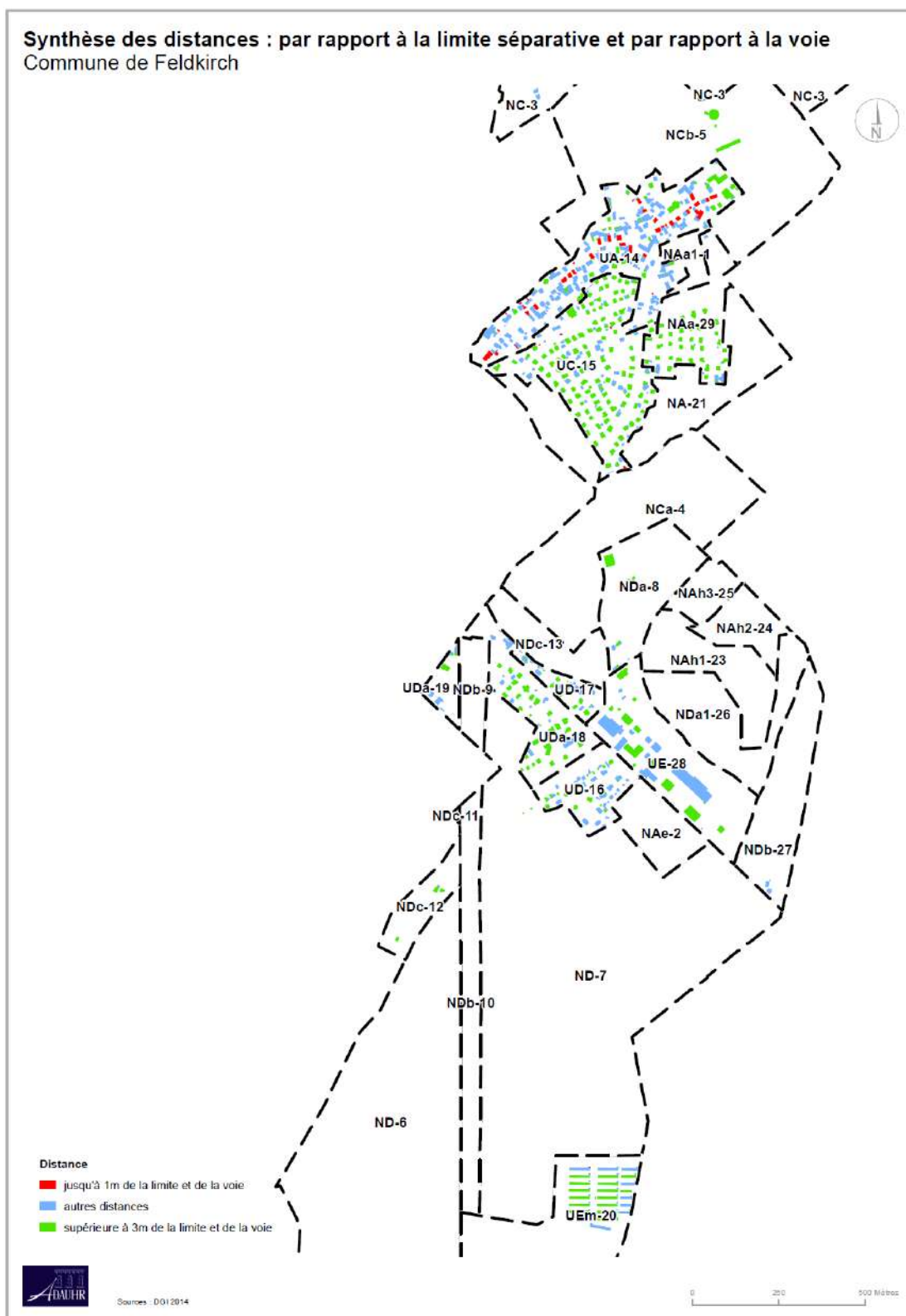
Enfin, en zone d'activités, force est de constater le caractère particulier des secteurs dans leur rapport aux limites séparatives : 30% des constructions se sont faites sur limites séparatives. Il est vrai que les bâtiments ne sont guère hauts et ne présentent pas de contraintes de nuisance importantes.

| Intitulé POS         | Intitulé analyse | Distance en mètres par rapport aux limites séparatives |            |            | Nb constructions |
|----------------------|------------------|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------------|
|                      |                  | entre 0-1m                                             | entre 1-3m | sup. à 3m  |                  |
| UA                   | UA-14            | 283                                                    | 41         | 120        | 444              |
| UC                   | UC-15            | 71                                                     | 25         | 252        | 348              |
| UD                   | UD-16            | 82                                                     | 2          | 32         | 116              |
|                      | UD-17            | 28                                                     | 5          | 29         | 62               |
| UDa                  | UDa-18           | 18                                                     | 9          | 61         | 88               |
|                      | UDa-19           | 8                                                      | 3          | 9          | 20               |
| UE                   | UE-28            | 17                                                     | 6          | 22         | 45               |
| UEm                  | UEm-20           | 9                                                      | 20         | 16         | 45               |
| NAa                  | NAa-29           | 8                                                      | 3          | 66         | 77               |
| NC                   | NC-3             | 0                                                      | 1          | 5          | 6                |
| NCa                  | NCa-4            | 3                                                      | 0          | 0          | 3                |
| NCb                  | NCb-5            | 3                                                      | 0          | 5          | 8                |
| ND                   | ND-7             | 12                                                     | 0          | 2          | 14               |
| NDa                  | NDa-8            | 2                                                      | 3          | 5          | 10               |
| NDb                  | NDb-9            | 1                                                      | 0          | 0          | 1                |
|                      | NDb-10           | 1                                                      | 0          | 1          | 2                |
|                      | NDb-27           | 4                                                      | 1          | 0          | 5                |
| NDc                  | NDc-12           | 0                                                      | 1          | 6          | 7                |
| <b>Total général</b> |                  | <b>550</b>                                             | <b>120</b> | <b>631</b> | <b>1 301</b>     |

Même type de conclusion et même enjeu qu'au chapitre précédent quant à la possibilité et au bon usage de la règle d'implantation sur limite : son impact dans la commune est toutefois moins prégnant.

La cartographie et ses statistiques associées laissent à penser que des réajustements voire des simplifications de zonages, dans le PLU, sont possibles ou souhaitables et que les choix d'urbanisme dans les zones d'extension devraient permettre un meilleur usage du foncier disponible.

## 1.7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS



L'idée, au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Feldkirch au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites.

Là encore trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du POS.

Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte) on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles.

La bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 3 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis standards des quartiers résidentiels.

Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires, qui tantôt sont situés sur une limite, ou un alignement.

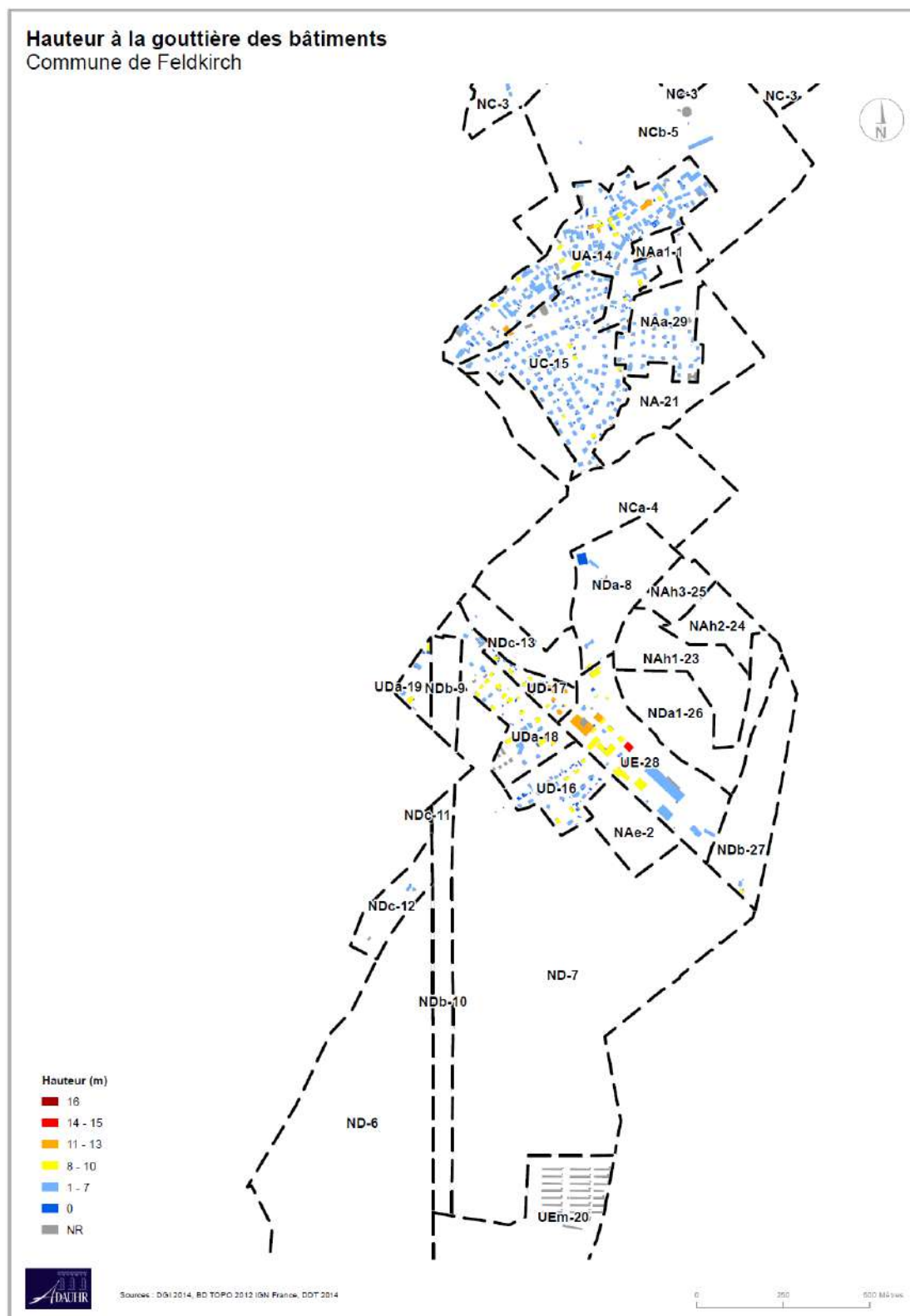
Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation dans le PLU.

Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations restent des articles obligatoires dans le PLU de Feldkirch.

Trois questions semblent ouvertes sur la base de cette synthèse :

- la pertinence du maintien de toutes les différences entre zones UC et UD ;
- l'extension éventuelle des limites de zone urbaine de Feldkirch village afin de favoriser la densification urbaine au travers des possibilités d'extension des constructions existantes et/ou du remplissage des quelques vides interstitiels repérés ;
- l'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour les zones d'urbanisation, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible.

## 1.8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS



Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données :

- d'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts) ;
- ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG.

La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux.

Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage.

Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Une cinquantaine de constructions présente une hauteur de plus de 10 mètres à l'égout du toit.

Aucun ne dépasse 15 mètres de haut, même l'église.

Globalement, la hauteur moyenne en zone U est de 7 mètres, alors qu'elle est de 5 mètres en NA.

Ces valeurs correspondent à des immeubles de 1 étage + sous-sol, voire de deux étages.

La zone d'activités présente des hauteurs juste un peu plus importantes : 8 mètres en moyenne en UE.

Force est de constater que Feldkirch présente dans la diversité de ses zones et quartiers, et ce quel que soit leur typologie, une très grande homogénéité au sein des quartiers, avec des hauteurs de construction moyennes.

Seules quelques constructions ressortent de la silhouette.

Dans les zones urbanisables sous condition (NA indicés) un questionnement sur les hauteurs admissibles devrait être mené.

| Intitulés<br>de zones | Hauteurs à l'égout |               |           |
|-----------------------|--------------------|---------------|-----------|
|                       | H minimale         | H<br>maximale | H moyenne |
| <b>UA</b>             | <b>2</b>           | <b>12</b>     | <b>6</b>  |
| UA-14                 | 2                  | 12            | 6         |
| <b>UC</b>             | <b>2</b>           | <b>12</b>     | <b>6</b>  |
| UC-15                 | 2                  | 12            | 6         |
| <b>UD</b>             | <b>2</b>           | <b>13</b>     | <b>7</b>  |
| UD-16                 | 2                  | 10            | 6         |
| UD-17                 | 4                  | 13            | 8         |
| UDa                   | 4                  | 9             | 7         |
| UDa-18                | 4                  | 9             | 7         |
| UDa-19                | 5                  | 8             | 7         |
| <b>UE</b>             | <b>3</b>           | <b>15</b>     | <b>8</b>  |
| UE-28                 | 3                  | 15            | 8         |
| <b>NAa</b>            | <b>3</b>           | <b>7</b>      | <b>5</b>  |
| NAa-29                | 3                  | 7             | 5         |
| <b>NC</b>             | <b>2</b>           | <b>7</b>      | <b>4</b>  |
| NC-3                  | 2                  | 7             | 4         |
| NCa                   | 4                  | 4             | 4         |
| NCa-4                 | 4                  | 4             | 4         |
| NCb                   | 2                  | 7             | 4         |
| NCb-5                 | 2                  | 7             | 4         |
| <b>ND</b>             | <b>3</b>           | <b>3</b>      | <b>3</b>  |
| ND-7                  | 3                  | 3             | 3         |
| <b>NDa</b>            | <b>5</b>           | <b>10</b>     | <b>7</b>  |
| NDa-8                 | 5                  | 10            | 7         |
| <b>NDb</b>            | <b>4</b>           | <b>9</b>      | <b>6</b>  |
| NDb-10                | 6                  | 6             | 6         |
| NDb-27                | 4                  | 9             | 6         |
| <b>NDc</b>            | <b>3</b>           | <b>5</b>      | <b>4</b>  |
| NDc-12                | 3                  | 5             | 4         |
| NDc-13                | 4                  | 5             | 5         |
| <b>Total</b>          | <b>2</b>           | <b>15</b>     | <b>6</b>  |

Faudrait-il reconsidérer des critères réglementaires de hauteurs dans le PLU pour Feldkirch, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours de zonages du POS ?

La mixité urbaine souhaitée par le législateur depuis la loi SRU passe aussi par des amplitudes de hauteurs peut-être un peu plus importantes dans des zones de type UC et UD, ou AU (A Urbaniser).

## 1.9. Consommation d'espace





La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'arrêt d'un document d'urbanisme local.

### **Evolution du bâti entre 2002 et 2012**

Ainsi, au début de la procédure, le travail effectué a d'abord consisté à comparer le plan parcellaire de 2014 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002.

Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo-interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice : une erreur d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ; le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives) et/ou qu'il puisse être « découpé » en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction : le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

| Zones         | Nb de bâtiments | Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges |             |
|---------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|
|               |                 | m <sup>2</sup>                                                      | en %        |
| UA            | 4               | 939                                                                 | 21,8%       |
| UC            | 5               | 539                                                                 | 12,5%       |
| UD            | 14              | 719                                                                 | 16,7%       |
| UE            | 2               | 119                                                                 | 2,8%        |
| NAa           | 8               | 822                                                                 | 19,1%       |
| NC            | 1               | 365                                                                 | 8,5%        |
| ND            | 1               | 803                                                                 | 18,6%       |
| <b>Totaux</b> | <b>35</b>       | <b>4 306</b>                                                        | <b>100%</b> |

Premier constat : le maintien de la dynamique urbaine

Une trentaine de constructions nouvelles a été recensée par cette méthode d'analyse, représentant environ 4 300 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie au sol.

Second constat : la géographie urbaine de ce phénomène

Les zones U d'habitat du POS, certes importantes, cristallisent 2 constructions nouvelles sur 3, alors que les zones dites d'extension (NAa), n'en représentent qu'un quart.

Troisième constat : la faiblesse de l'attractivité économique

Seules deux constructions ont été recensées en zone UE, pour moins de 120 m<sup>2</sup> au sol.

Quatrième constat : peu de mouvements sont observés dans les zones agricoles et naturelles, à part dans les secteurs à vocations particulières.

| Intitulé POS | Intitulé analyse | Nb de bâtiments (indicatif) | Superficies cumulées           |                                                 |                   |                                |      |
|--------------|------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------|
|              |                  |                             | bâtie au sol (m <sup>2</sup> ) | Taille moyenne du bâti au sol (m <sup>2</sup> ) | bâtie au sol (ha) | Superficie zone d'analyse (ha) | %    |
| UA           | UA-14            | 4                           | 939                            | 235                                             | 0,09              | 14,75                          | 0,6% |
| UC           | UC-15            | 5                           | 539                            | 108                                             | 0,05              | 13,19                          | 0,4% |
| UD           | UD-16            | 2                           | 60                             | 30                                              | 0,01              | 4,32                           | 0,1% |
| UDa          | UDa-18           | 12                          | 660                            | 55                                              | 0,07              | 6,45                           | 1,0% |
| UE           | UE-28            | 2                           | 119                            | 60                                              | 0,01              | 10,52                          | 0,1% |
| UEm          | UEm-20           | 45                          | 6 306                          | 140                                             | 0,63              | 23,04                          | 2,7% |
| NAa          | NAa-29           | 8                           | 822                            | 103                                             | 0,08              | 6,26                           | 1,3% |
| NC           | NC-3             | 1                           | 365                            | 365                                             | 0,04              | 90,04                          | 0,0% |
| NDa          | NDa-8            | 1                           | 803                            | 803                                             | 0,08              | 7,55                           | 1,1% |

| Intitulé POS | Intitulé analyse | Nb de parcelles (indicatif) | Superficies cumulées             |                                    |                       |                     |                                      |
|--------------|------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|
|              |                  |                             | Zone d'analyse (m <sup>2</sup> ) | Parcelles bâties (m <sup>2</sup> ) | Parcelles bâties (ha) | Zone d'analyse (ha) | Part en % des parcelles dans la zone |
| UA           | UA-14            | 7                           | 147 459                          | 2 349                              | 0,23                  | 14,75               | 1,6%                                 |
| UC           | UC-15            | 9                           | 131 884                          | 2 127                              | 0,21                  | 13,19               | 1,6%                                 |
| UDa          | UDa-18           | 8                           | 64 537                           | 3 581                              | 0,36                  | 6,45                | 5,5%                                 |
| UEm          | UEm-20           | 29                          | 230 412                          | 36 105                             | 3,61                  | 23,04               | 15,7%                                |
| NA           | NA-21            | 1                           | 77 183                           | 8                                  | 0,00                  | 7,72                | 0,0%                                 |
| NAa          | NAa-29           | 4                           | 62 637                           | 3 214                              | 0,32                  | 6,26                | 5,1%                                 |
| NCa          | NCa-4            | 1                           | 209 232                          | 0                                  | 0,00                  | 20,92               | 0,0%                                 |
| ND           | ND-7             | 3                           | 656 817                          | 160                                | 0,02                  | 65,68               | 0,0%                                 |
| NDa          | NDa-8            | 1                           | 75 457                           | 6 518                              | 0,65                  | 7,55                | 8,6%                                 |
|              |                  | <b>63</b>                   | <b>1 655 617</b>                 | <b>54 062</b>                      | <b>5,4</b>            | <b>165,6</b>        | <b>3,3%</b>                          |

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone d'analyse s'expliquent pour deux raisons essentielles : le fait que le cadastre découpe certaines constructions qui en fait forment une unité, et amplifie donc le nombre de bâtiments nouveaux ; bon nombre d'opérations, y compris en zone U sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

Le mouvement sur 10 ans a permis une meilleure utilisation des zones déjà desservies et viabilisées de la commune et le potentiel urbanisable inscrit au POS sous forme d'extensions a été peu utilisé pendant longtemps.

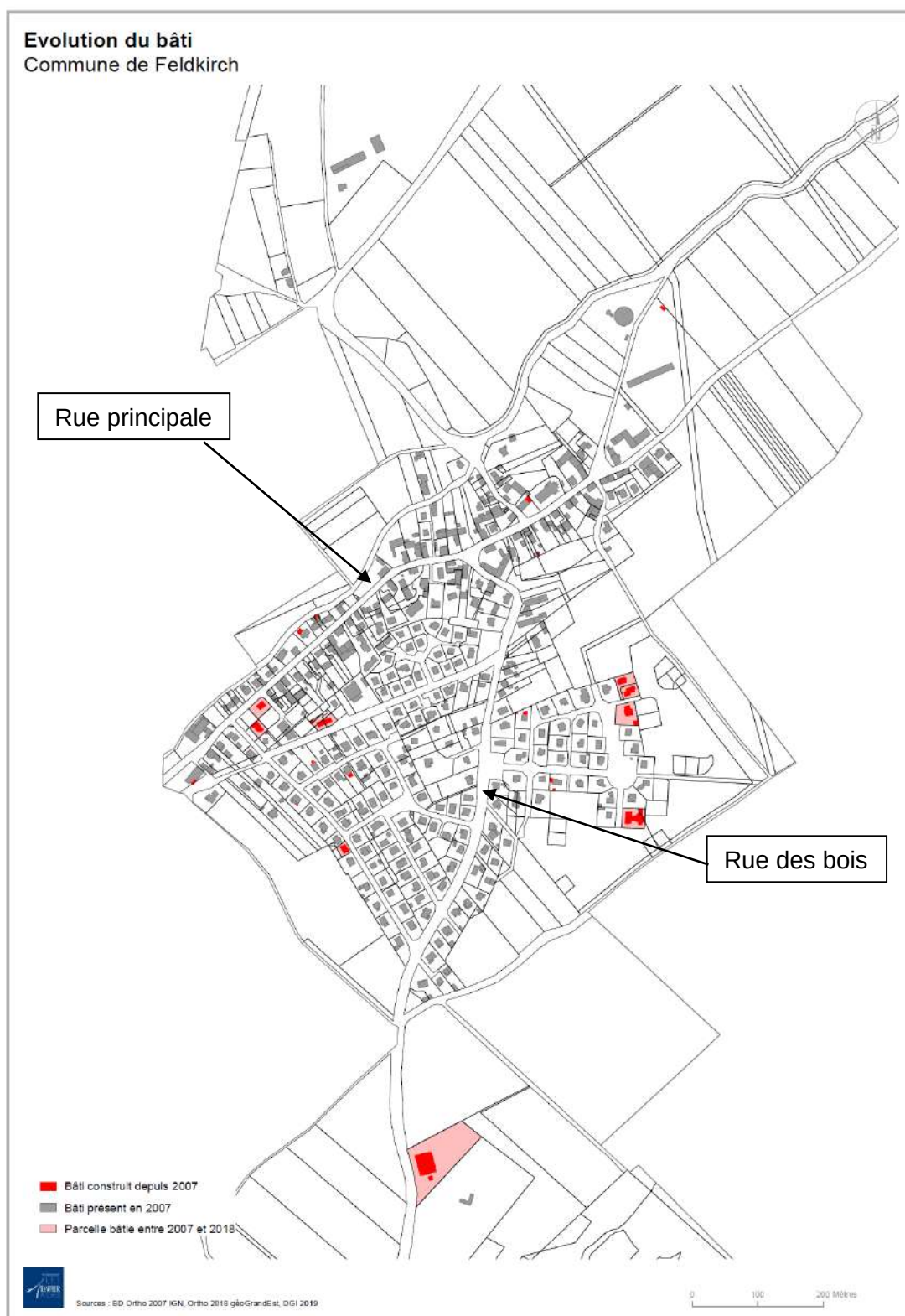
Au vu de ces constats et des zones libres du POS, le PLU devrait reconsidérer l'inscription de ces zones NA indicées (AU au PLU) au regard de leur positionnement et de leur réelle disponibilité.

### **Evolution du bâti entre 2007 et 2018**

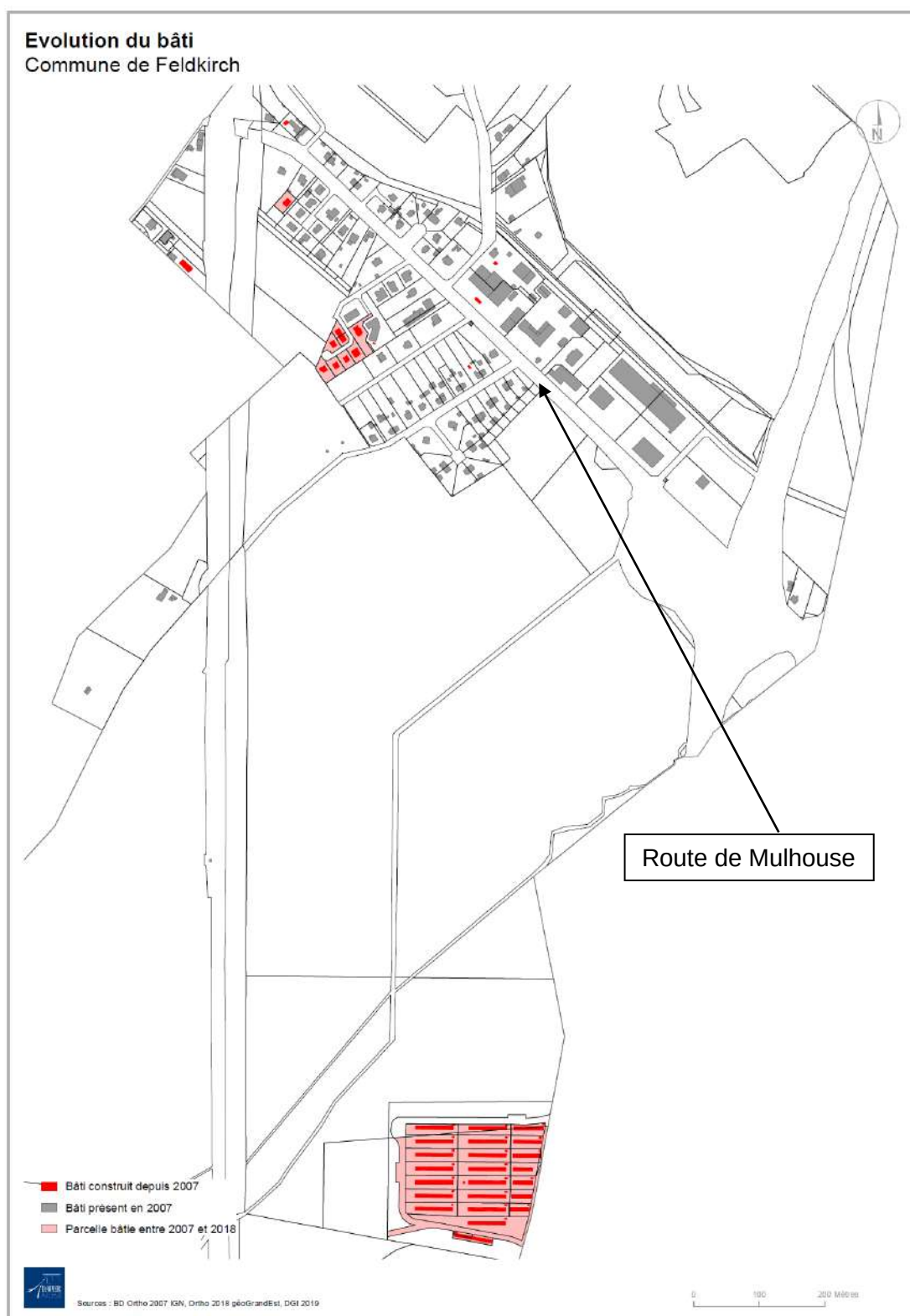
Il est possible de procéder à une analyse de la consommation d'espace plus récente, sans tenir compte du zonage du POS, caduc depuis mars 2017.

Les cartes suivantes montrent l'évolution du tissu bâti sur le ban communal, entre 2007 et 2018.

Evolution dans la partie nord du village (développée à partir de la rue principale et de la rue des bois) :



Evolution dans la partie sud du village (développée à partir des cités Alex et de la route de Mulhouse) :



Au total, en une dizaine d'années, entre 2007 et 2018, environ 5,3 ha de terrains ont été mobilisés pour une construction.

Toutefois, cette surface comprend :

- 0,65 ha pour constituer la parcelle accueillant le bâtiment communal en bordure de la rue des bois, entre les 2 entités du village (comprenant une salle socio-culturelle dite salles des chênes, un club house pour le club de football, et la caserne des pompiers) ;
- 3,61 ha consommés pour la mise en place de panneaux photovoltaïques dans la ZAC du carreau Marie-Louise, au sud du ban communal.

Ainsi, seul 1 ha environ de parcelles a été ouvert à l'urbanisation en accueillant une nouvelle construction à usage d'habitation (les cartes ci-avant montrent aussi les constructions, souvent d'annexes, sur les parcelles déjà construites).

Cette consommation d'espace représente 0,24% de la surface du ban communal, utilisé en 10 ans pour l'habitat.

On compte environ 18 nouvelles maisons implantées dans le village entre 2007 et 2018.

La surface moyenne des terrains mobilisés pour de nouvelles constructions est de 6 ares.

On constate une répartition équilibrée des constructions nouvelles sur les 2 entités du village.

Elles se sont développées par densification du tissu déjà bâti, et par les possibilités offertes par les lotissements (la « roselière » et le lotissement des peupliers).

L'aménagement du lotissement des peupliers a en effet été facilité par la révision simplifiée du POS en 2007.

Les dents creuses éventuellement mobilisables pour de nouvelles constructions se sont réduites, impliquant aujourd'hui un potentiel de densification modeste.

Il subsiste, en 2019, 1,81 ha d'espaces interstitiels ou vides à l'intérieur des zones urbanisées (zones urbaines à dominante d'habitat du POS ou du PLU).

Certains d'entre eux sont en cours d'urbanisation, d'autres resteront probablement des jardins, d'autres ne présentent pas encore un système de desserte permettant d'envisager leur utilisation à des fins résidentielles, ou leur utilisation pour une opération de logements collectifs, ...

Seul 1 ha environ de parcelles, au total, peut être considéré comme raisonnablement mobilisable d'ici 2033.

Les dents creuses potentiellement urbanisables, ainsi que leur classification sont représentées au chapitre 19.10 du présent rapport de présentation.

L'hectare « disponible » est constitué de 7 parcelles, dont 4 n'accueilleront probablement qu'une construction (du fait de leur taille, configuration, desserte).

3 parcelles constituent un potentiel plus important, mais 2 d'entre elles représentent 60 ares en bordure de la voie ferrée.

La commune estime donc que seule une petite opération pourrait y être implantée, compte tenu du peu d'attractivité que le site présente.

Ainsi, globalement, il est probable que d'ici 2033, une demi-douzaine de constructions seulement soit réellement installée dans les dents creuses ou vides des zones urbaines à vocation d'habitat, et qu'elle n'offre qu'une demi-douzaine de logements, une dizaine tout au plus.

On peut noter qu'entre 2007 et 2018, aucune construction significative n'a été ajoutée à la zone d'activités qui se déploie le long de la route de Mulhouse ou RD429, ou sur le terroir Marie-Louise classé dans le POS en zones d'activités.

## 2. Tendances et besoins

### 2.1. Démographie

| Tendances                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Enjeux                                                                                                                            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Forces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Opportunités                                                                                                                      |  |
| Le solde migratoire est à l'origine des évolutions de population significatives passées.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Apports migratoires importants dans les années 80 et 90.                                                                          |  |
| Le solde naturel est son corollaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Ils sont corrélés à des opérations de lotissement.                                                                                |  |
| Nouveau lotissement en cours d'aménagement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                   |  |
| Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Menaces                                                                                                                           |  |
| Pertes migratoires au début des années 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Déficit des enfants ainsi que des jeunes adultes.                                                                                 |  |
| Vieillissement de la population                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Surreprésentation des adultes de plus de 40 ans ; accentuation possible du vieillissement de la population ces prochaines années. |  |
| Besoins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                   |  |
| Diversifier l'offre immobilière :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• attirer davantage les jeunes ménages ou permettre aux jeunes originaires du village d'y rester, en mettant en place une politique de logement adaptée.</li><li>• poursuivre les incitations de renouvellement urbain/comblement des dents creuses et la construction de collectifs/locatifs.</li><li>• prendre en compte le SCoT.</li></ul> |  |                                                                                                                                   |  |

## 2.2. Habitat et logement

| Tendances                                                                                                                   |  | Enjeux                                                                                |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Forces                                                                                                                      |  | Opportunités                                                                          |  |
| Augmentation du nombre de résidences principales malgré la baisse de population.                                            |  | Des offres immobilières qui se sont diversifiées un peu (maisons, appartements, ...). |  |
| Peu de résidences secondaires (0,5%).                                                                                       |  | Mobilisation des logements vacants                                                    |  |
| Rythme moyen de 6 logements neufs par an au début des années 2010.                                                          |  |                                                                                       |  |
| Une part importante des logements est récente.                                                                              |  |                                                                                       |  |
| Nouvelle offre de logements en cours de concrétisation.                                                                     |  |                                                                                       |  |
| Faiblesses                                                                                                                  |  | Menaces                                                                               |  |
| La plupart des logements est de grande taille.                                                                              |  | Inadéquation de l'offre de logements par rapport à la taille des ménages.             |  |
| Coût élevé des logements disponibles.                                                                                       |  | Prédominance des propriétaires de logements de grande taille.                         |  |
| Besoins                                                                                                                     |  |                                                                                       |  |
| Continuité de la maîtrise des zones de développement                                                                        |  |                                                                                       |  |
| Amélioration de l'accès au logement pour les jeunes ménages, dans un contexte de coûts élevés pour des logements inadaptés. |  |                                                                                       |  |
| Prise en compte du PLH (Plan Local de l'Habitat)                                                                            |  |                                                                                       |  |

## 2.3. Espace bâti

| Tendances                                                                                                                                                   |  | Enjeux                                                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| Forces                                                                                                                                                      |  | Opportunités                                                                |  |
| Cités minières encore relativement préservées.                                                                                                              |  | Conservation des caractéristiques des cités minières.                       |  |
| Homogénéité des quartiers.                                                                                                                                  |  | Tissu urbain plutôt aéré hors centre historique.                            |  |
| Création d'un nouveau quartier en prolongement du tissu bâti existant.                                                                                      |  |                                                                             |  |
| Faiblesses                                                                                                                                                  |  | Menaces                                                                     |  |
| Type de développement traditionnel avec implantation au milieu d'une parcelle relativement grande.                                                          |  | Raréfaction des terrains disponibles ou utilisables en zone déjà urbanisée. |  |
| La densification est à l'origine de nombreuses constructions en double voire triple profondeur.                                                             |  | Rétention foncière                                                          |  |
|                                                                                                                                                             |  | Peu de dents creuses                                                        |  |
| Besoins                                                                                                                                                     |  |                                                                             |  |
| Poursuivre le développement adéquat de l'habitat, qui permette de renforcer le cœur du village et évite le développement le long des axes de communication. |  |                                                                             |  |
| Encourager les constructions en zone urbaine en mobilisant encore les dents creuses.                                                                        |  |                                                                             |  |
| Donner des possibilités réglementaires qui permettent de construire avec une densité adaptée aux besoins et modes de vie actuels.                           |  |                                                                             |  |
| Etudier la nécessité réelle de prévoir des sites d'extension supplémentaires                                                                                |  |                                                                             |  |



## 2.4. Développement économique et équipements

| Tendances                                                                                                                                                               |  | Enjeux                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|
| Forces                                                                                                                                                                  |  | Opportunités                                 |  |
| Village résidentiel mais offrant tout de même des centaines d’emplois.                                                                                                  |  | Activité économique encore en développement. |  |
| Plusieurs zones d’activités économiques                                                                                                                                 |  |                                              |  |
| Faiblesses                                                                                                                                                              |  | Menaces                                      |  |
| Peu de commerces ou services de proximité                                                                                                                               |  | Activités polluantes                         |  |
| Besoins                                                                                                                                                                 |  |                                              |  |
| Maintenir les emplois dans la commune et favoriser les activités non nuisantes dans le village.                                                                         |  |                                              |  |
| Reconsidérer l’utilité de l’affectation du terriil Marie-Louise                                                                                                         |  |                                              |  |
| Maintenir les services et équipements qui constituent une force pour le village.                                                                                        |  |                                              |  |
| Encourager la pérennisation des activités existantes.                                                                                                                   |  |                                              |  |
| Améliorer la maîtrise foncière de la commune par une politique d’acquisition foncière pour être en mesure de développer/renouveler des équipements d’intérêt collectif. |  |                                              |  |

## 2.5. Surfaces agricoles et développement forestier

| Tendances                                                          |  | Enjeux                                                                   |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Forces</b>                                                      |  | <b>Opportunités</b>                                                      |  |
| Les territoires agricoles représentent le tiers du ban communal.   |  | Variété dans les activités (pépinière, vente de produit à la ferme, ...) |  |
| 35% du ban est en espaces forestiers et/ou en dynamique naturelle. |  |                                                                          |  |
| Proximité avec les boisements de l'Entenbad                        |  |                                                                          |  |
| Politique active de renaturation en cours                          |  |                                                                          |  |
| <b>Faiblesses</b>                                                  |  | <b>Menaces</b>                                                           |  |
| Des lisières forestières sont au contact direct des habitations.   |  | Perturbation des écosystèmes par la densification.                       |  |
| <b>Besoins</b>                                                     |  |                                                                          |  |
| Fixer des limites strictes à l'urbanisation.                       |  |                                                                          |  |
| Proscrire tout mitage dans les zones agricoles.                    |  |                                                                          |  |
| Prendre en compte les besoins des agriculteurs existants.          |  |                                                                          |  |
| Protéger les espaces forestiers.                                   |  |                                                                          |  |

## 2.6. Aménagement de l'espace et paysage

| Tendances                                                               |  | Enjeux                                                                    |  |
|-------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------|--|
| Forces                                                                  |  | Opportunités                                                              |  |
| Un paysage marqué par l'activité minière dans la partie sud du ban.     |  | Mise en valeur/réutilisation du patrimoine agricole dans le centre ancien |  |
| Caractéristiques rurales encore bien présentes dans le noyau ancien.    |  | Des opérations de logements collectifs réalisées à proximité du centre.   |  |
| Faiblesses                                                              |  | Menaces                                                                   |  |
| Opérations très denses dans le centre ancien qui multiplient les accès. |  | Banalisation du paysage dans les cités minières et au centre du village.  |  |
| Besoins                                                                 |  |                                                                           |  |
| Conserver des règles adaptées aux quartiers plus typiques.              |  |                                                                           |  |
| Conserver des éléments de diversité du paysage.                         |  |                                                                           |  |
| Eviter le développement uniquement par extension, le long des voies.    |  |                                                                           |  |

## 2.7. Environnement et biodiversité

| Tendances                                                                                                              |  | Enjeux                                                                       |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Forces                                                                                                                 |  | Opportunités                                                                 |  |  |  |
| Des milieux diversifiés (forêts, champs, zones humides, étangs, ripisylves, végétation sur les friches minières, ...). |  | Aménagements qui préservent la biodiversité.                                 |  |  |  |
| Une faune et une flore riche, plus particulièrement sur certains sites (terrils, roselière, ...)                       |  |                                                                              |  |  |  |
| Présence d'une zone humide remarquable à la lisière du ban et de zones humides ordinaires                              |  |                                                                              |  |  |  |
| Opérations de renaturation                                                                                             |  |                                                                              |  |  |  |
| Développement des énergies renouvelables                                                                               |  |                                                                              |  |  |  |
| Faiblesses                                                                                                             |  | Menaces                                                                      |  |  |  |
| Pression foncière près des sites naturels.                                                                             |  | Des éléments de fragmentation traversent le ban (notamment les RD430 et 429) |  |  |  |
| Besoins                                                                                                                |  |                                                                              |  |  |  |
| Déterminer les maillons de corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité effectifs.                          |  |                                                                              |  |  |  |
| Préserver la richesse et la diversité des milieux, de la faune et de la flore.                                         |  |                                                                              |  |  |  |
| Prévoir des zones tampons entre les habitations et les milieux naturels.                                               |  |                                                                              |  |  |  |
| Poursuivre les opérations de renaturation                                                                              |  |                                                                              |  |  |  |
| Poursuivre la politique de développement durable                                                                       |  |                                                                              |  |  |  |

## 2.8. Transports, déplacements et stationnement

| Tendances                                                                    |  | Enjeux                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Forces                                                                       |  | Opportunités                                                                                                                      |  |
| Bonne accessibilité grâce aux RD430, 429 et 44 et à la proximité de la RD83. |  | La commune se trouve à un 20 minutes de Mulhouse et 30 minutes de Colmar (à 10 minutes des zones d'activité du nord de Mulhouse). |  |
| Proximité de la gare de Bollwiller.                                          |  | Développement des itinéraires cyclables, notamment vers la gare.                                                                  |  |
| Réseau de bus de Mulhouse.                                                   |  |                                                                                                                                   |  |
| Faiblesses                                                                   |  | Menaces                                                                                                                           |  |
| Prédominance des trajets domicile-travail en voiture.                        |  | Accroissement du trafic/nuisances et des risques                                                                                  |  |
| Trafic intense sur les voies qui traversent la commune.                      |  |                                                                                                                                   |  |
| Besoins                                                                      |  |                                                                                                                                   |  |
| Promouvoir les transports en commun et déplacements doux                     |  |                                                                                                                                   |  |
| Assurer un fonctionnement urbain cohérent                                    |  |                                                                                                                                   |  |
| Adapter les normes de stationnement                                          |  |                                                                                                                                   |  |

## 2.9. Risques et nuisances, maîtrise de l'énergie

| TENDANCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | BESOINS et ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La commune est soumise aux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• inondations<ul style="list-style-type: none"><li>- par remontées de nappes</li><li>- par rupture de digue de la Thur</li><li>- par rupture de barrages</li></ul></li><li>• mouvements de terrain liés<ul style="list-style-type: none"><li>- au puits du carreau Alex</li><li>- aux terrils</li></ul></li><li>• zone de sismicité modérée</li><li>• transport de matières dangereuses</li></ul> <p>Présence d'une conduite de gaz à une extrémité est du ban.</p> | <p>Prendre en compte tous les risques</p> <p>Fixer des limites strictes à l'urbanisation, en particulier en interdisant toute habitation dans les zones non construites le long de la RD44bis.</p> <p>Utiliser les espaces permettant de concentrer le développement, et non le diffuser.</p> <p>Poursuivre l'intégration de toutes les possibilités de recours aux énergies renouvelables et à la réduction de l'empreinte écologique des aménagements, dans le respect du patrimoine existant.</p> |

## 2.10. Prévisions démographiques et économiques

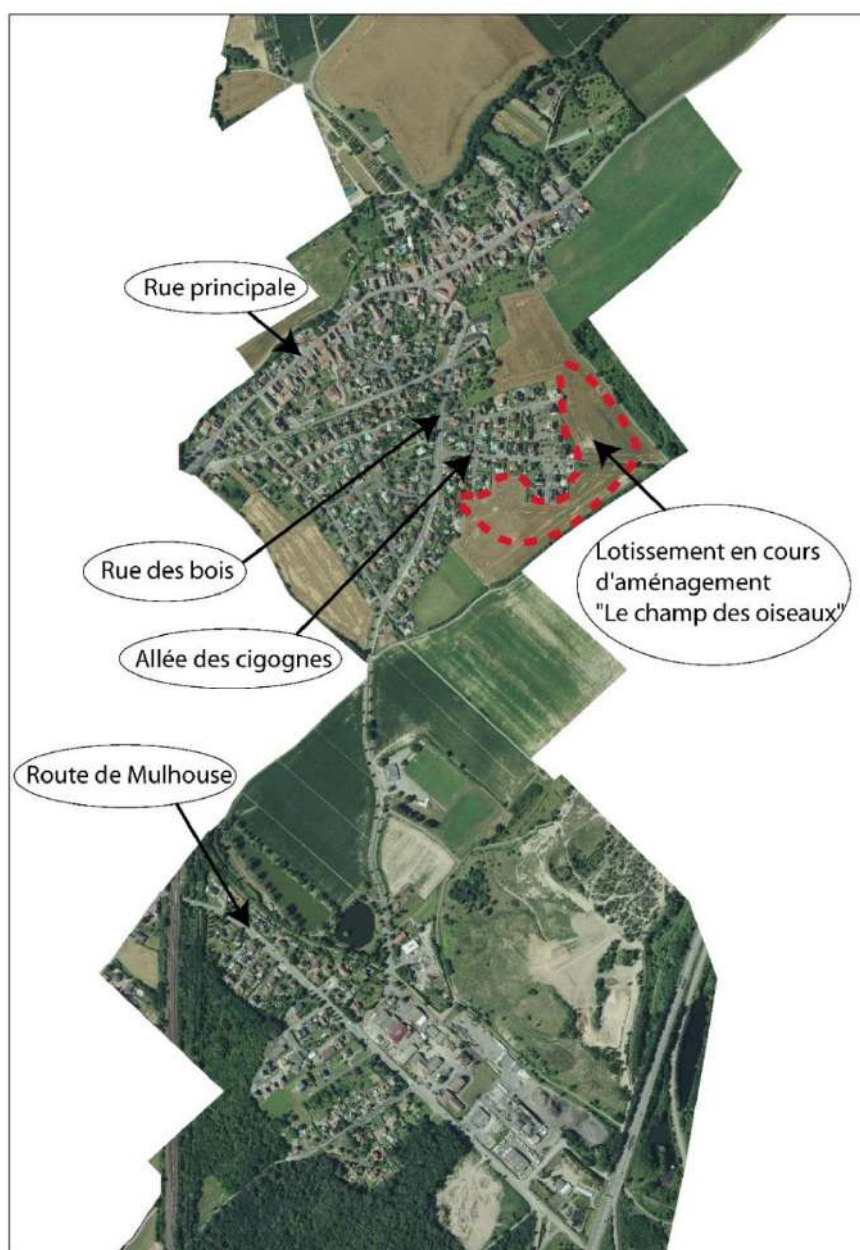
Grâce aux possibilités offertes par le POS (Plan d'Occupation des Sols aujourd'hui caduc) et en partie mises en œuvre, les perspectives d'avenir à moyen terme sont satisfaisantes du point de vue de la vitalité du village.

### Dynamique démographique

L'aménagement du lotissement « le champ des oiseaux », en cours (secteur NAb du POS), permet d'anticiper un rajeunissement de la population, un ré-équilibre des classes d'âge, et l'efficience des équipements.

Il présente de plus l'avantage d'être composé de terrains devenus communaux, ce qui permet de prévoir une mise sur le marché progressive.

La localisation du nouveau lotissement :



En effet, ce quartier renforcera l'offre immobilière dans la commune, avec environ 90 nouveaux logements neufs sur une quinzaine d'années.

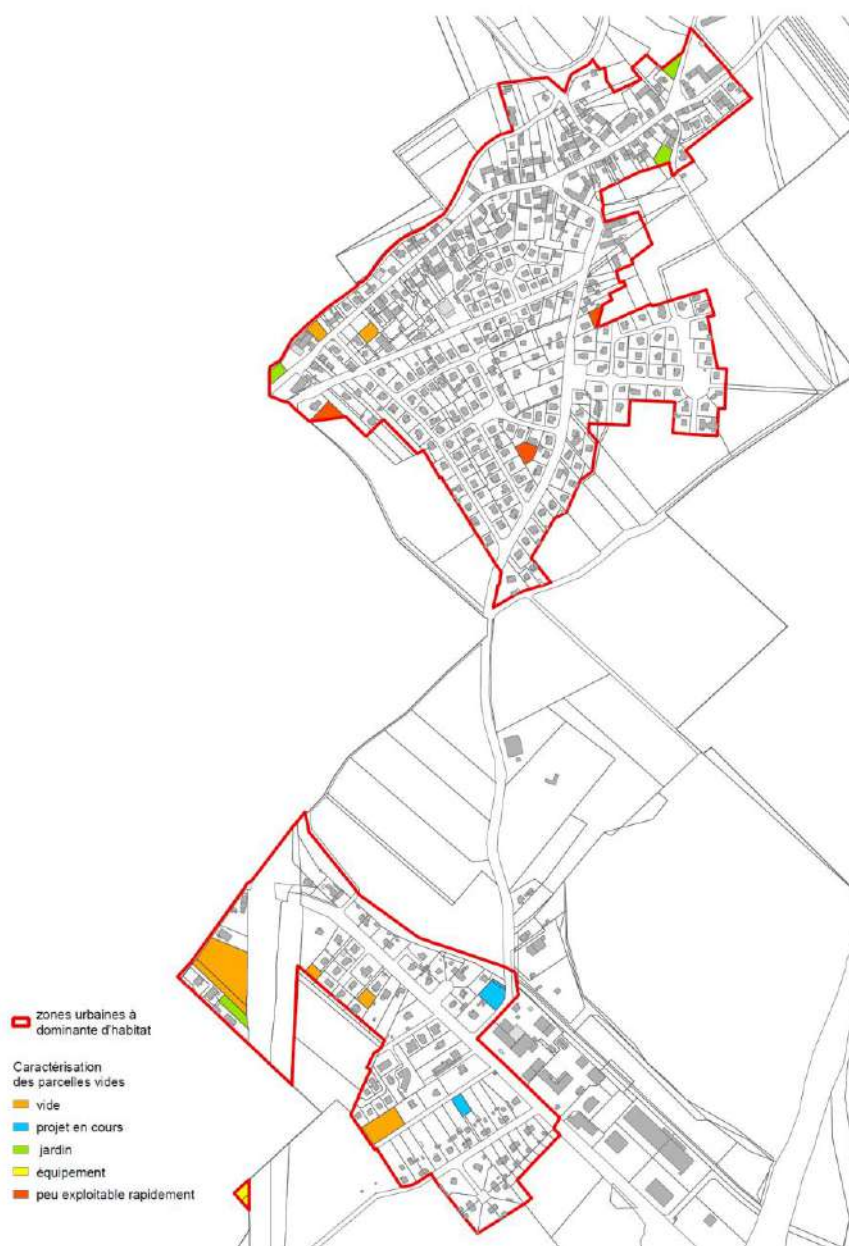
De plus, la densification du tissu bâti existant, déjà entamée, se poursuivra.

Il subsiste des dents creuses dans la zone équipée et urbanisée du village, même si tous ces espaces ne sont pas destinés, par leur propriétaire, à la construction.

On peut recenser les parcelles vides en zone urbaine (les terrains faisant l'objet d'un projet en cours en 2018-2019 sont exclus de l'inventaire), et caractériser leur état.

Il se dégage ainsi un aperçu des parcelles raisonnablement mobilisables dans le village d'ici 2033 (horizon du Schéma de Cohérence Territoriale - ou SCoT - de la région mulhousienne, approuvé le 25 mars 2019).

Carte des vides caractérisés :





On peut envisager qu'environ une demi-douzaine de constructions pourra être raisonnablement implantée dans les dents creuses mobilisables, soit au minimum une demi-douzaine de logements de plus d'ici les années 2030 (mais probablement au plus une dizaine, comme cela est évalué au chapitre 18.9. du présent rapport de présentation).

Par ailleurs, l'INSEE estimait à 23 le nombre de logements vacants dans le village en 2015.

Ce chiffre comprenait les logements en construction ou en travaux.

On a recensé seulement 14 logements vacants en 2016, et en 2019 les logements réellement vacants sont en nombre restreint.

On trouve par ailleurs un potentiel de logements futurs dans les bâtiments existants (non vacants) du village : transformation de bâtiments agricoles, division d'un grand logement en plusieurs unités, ...

On peut émettre l'hypothèse qu'une dizaine de logements peut être réinvestie, d'ici 2033, dans le patrimoine aujourd'hui existant, que ce potentiel soit issu de l'utilisation de logements vacants (de 2016 à 2033)<sup>1</sup> ou d'opérations de réaffectation.

Ainsi le nombre de logements disponibles supplémentaires, en 2033 par rapport à 2016, s'élèverait à une centaine au minimum, en prenant en compte :

- le lotissement du champ des oiseaux ;
- les logements vacants ;
- le renouvellement urbain.

En 2015, l'INSEE recensait 392 résidences principales dans le village. Elles sont au nombre de 393 en 2016.

Entre 2016 et début 2019, 6 logements ont été construits ou sont en projet (il existe par ailleurs un projet de logements collectifs, bloqué pour l'instant).

On peut donc extrapoler que le nombre de résidences principales pourrait s'élever à 399 dans le village en 2019.

Ainsi, en 2033, la commune pourrait compter un peu plus de 500 logements.

D'après l'INSEE, on comptait, à Feldkirch, 2,5 personnes par foyer en 2015.

Le SCoT de la région mulhousienne prévoit que le nombre de personnes par foyer va encore baisser d'ici 2033, dans son aire.

En effet, le phénomène de vieillissement de la population va s'amplifier.

Toutefois, l'offre de logements neufs dans le lotissement du champ des oiseaux sera, à Feldkirch, un frein à la baisse du nombre de personnes par foyer (attrait pour les familles).

Ainsi on peut évaluer le nombre de personnes par logement à 2,4 pour 2033.

Compte tenu du parc de logements envisagé en 2033, la population du village peut être estimée à un peu plus de 1200 habitants à cette date.

---

<sup>1</sup> Période prise en compte par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) pour ses prescriptions

## Dynamique économique

La commune procure plus de 250 emplois en 2015.

Les entreprises se trouvent au sein du village ou dans les zones d'activités.

Feldkirch disposait, dans le POS, de deux zones d'activités principales :

- l'une autour de l'ancien puits Alex, en bordure de la RD 429 ;
- l'autre englobant le carreau de l'ancienne mine Marie-Louise, au sud du ban, en limite avec Staffelfelden et Ungersheim. Le terri-til voisin était également classé en zone d'activités dans la POS (mais ne fait pas partie de la ZAC).

La première, aisément desservie et proche des grandes voies structurantes, s'est remplie avant les années 2000.

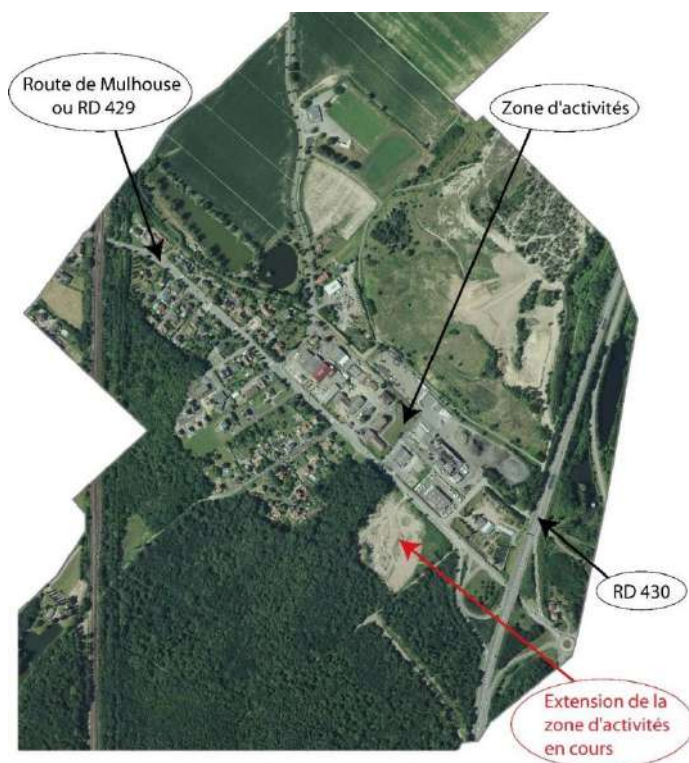
La seconde est une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) du ressort de la communauté d'agglomération. Elle comprend un secteur aujourd'hui occupé par des panneaux photovoltaïques.

Sinon, le terri-til Marie-Louise demeure inoccupé, malgré l'offre foncière conséquente.

Dans le POS, une extension de la zone d'activités qui longe la RD 429 était prévue, par l'intermédiaire d'un secteur NAE.

Ce secteur est en cours d'aménagement et le permis d'aménager fait état de 7 lots au maximum.

Localisation du secteur d'activités en cours d'aménagement :



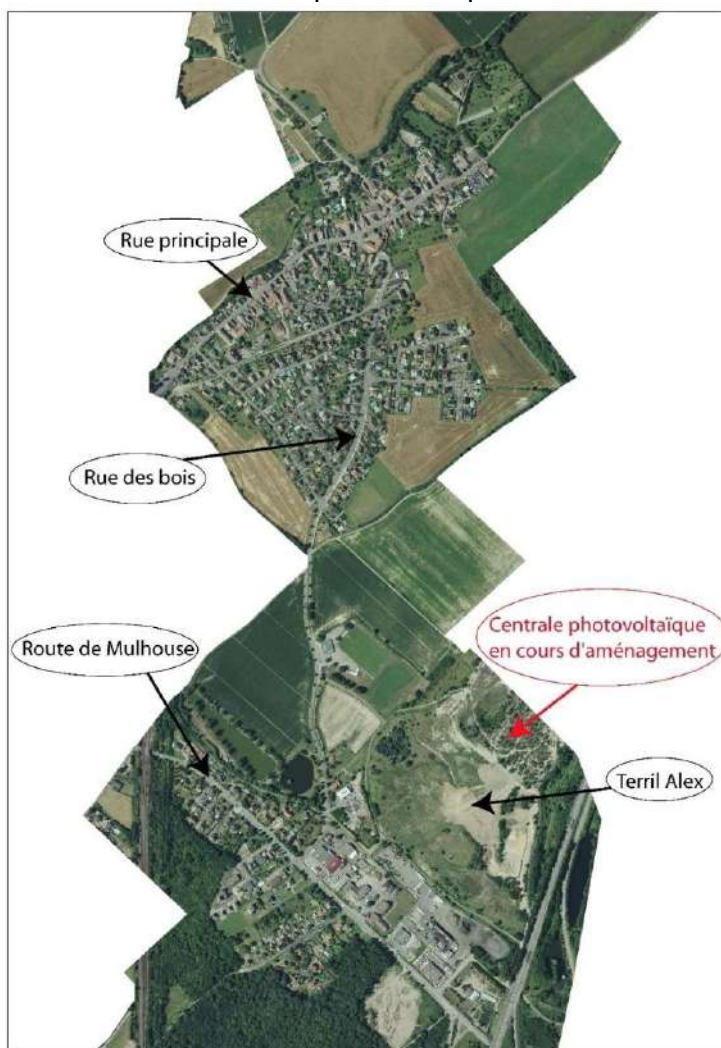
Ce potentiel répond aux besoins de développement économique pour le moyen terme.

On peut noter que le terriil Marie-Louise sortira dans l'avenir du potentiel utilisable pour l'activité, du fait du risque de mouvements de terrain identifié.

L'activité agricole est importante dans le village, dans la mesure où elle est représentée par des établissements dynamiques, porteurs de projets. Leur développement, ou réorganisation, a déjà été engagé, notamment en périphérie du village, grâce à une disposition du POS qui permettait aux entreprises existantes de se développer dans les espaces agricoles voisins. Ces prémices devront être confortés pour favoriser l'essor des activités concernées.

La politique d'équipement en panneaux photovoltaïques est un autre exemple des démarches innovantes et entreprenantes dans la commune. Outre la centrale existante dans la ZAC Marie-Louise, l'aménagement d'un second site est en cours sur le terriil Alex. L'opération a été permise par le RNU (Règlement National d'Urbanisme), une fois le POS caduc. Cette nouvelle centrale renforcera l'indépendance énergétique des communes de Feldkirch et d'Ungersheim.

Localisation de la nouvelle centrale photovoltaïque :



## 2.11. Le bilan du POS

L'urbanisme dans la commune de Feldkirch a été régi par le POS, Plan d'Occupation des Sols, de 1993 à 2017.

Ses fondements s'appuyaient sur quelques objectifs de base :

- promouvoir un développement urbain et économique cohérent et modéré ;
- protéger les espaces agricoles, et essentiellement ceux situés au nord du territoire communal ;
- protéger le massif boisé situé au sud du territoire communal ;
- prendre en compte les problèmes liés à la réhabilitation des friches industrielles.

Plusieurs procédures ont apporté des changements dans les dispositions du dossier initial :

- mise en compatibilité pour une Déclaration d'Utilité Publique de janvier 2004 : pour la desserte routière du Bioscope, et de l'Ecomusée ;
- révision simplifiée de décembre 2005 : pour l'aménagement du carreau Marie-Louise ;
- révision simplifiée de septembre 2007 : pour les conditions d'aménagement d'un lotissement au bout de la rue des peupliers ;
- modification de décembre 2007 : pour les possibilités d'aménagement du carreau Marie-Louise ;
- mise à jour de décembre 2008 : pour le plan des Servitudes d'Utilité Publique ;
- révision simplifiée de décembre 2009 : pour la création d'un lieu de vie pour les personnes handicapées ;
- modification de décembre 2009 : pour mieux encadrer l'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, optimiser les conditions de circulation et la valorisation paysagère des sites d'activités ;
- mise en compatibilité de janvier 2012 : pour la réalisation de levées de terre ;
- modification simplifiée de mars 2012 : pour permettre la réalisation de toitures-terrasses végétalisées dans le village ;
- mise en compatibilité pour déclaration de projet en juillet 2016 : pour permettre la réalisation du lotissement communal nommé « champ des oiseaux », en extension de celui de « la roselière ».

## Les zones urbaines

Le POS délimitait, d'une part, des zones urbaines pour une vocation principale d'habitat, dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettaient d'admettre immédiatement des constructions.

Elles se déclinaient selon des critères spécifiques :

- UA, zone à caractère central avec des constructions traditionnellement affectées à l'activité agricole, et évoluant progressivement vers un usage principal d'habitat, de services et d'activités diverses ;
- UC, quartier situé en périphérie sud du village, avec un tissu bâti à forte dominante d'habitat individuel de moyenne densité ;
- UD, zone d'habitat de faible densité, le long de la RD 429, comprenant deux cités ouvrières, des activités économiques, des lotissements et constructions hors cités ; dans le secteur UDa, de part et d'autre de la voie ferrée, la densité des constructions pouvait être plus élevée.

Pendant la durée d'application du POS, dans la zone UA, la densité des constructions s'est renforcée dans les dents creuses ou fonds de parcelles, en double voire triple profondeur par rapport à la rue principale.

La zone UC s'est complétée avec des maisons dans un îlot entre les rues des bois, des prés, des jardins et de la plaine (desservies par plusieurs petites impasses), et quelques opérations ponctuelles plus récentes dans des espaces interstitiels.

La zone UD s'est étoffée également, avec des constructions dans les espaces vides au sein du tissu bâti, et le lotissement du bout de la rue du peuplier, objet de la révision simplifiée du POS de septembre 2007.

D'autre part, une zone UE recouvrait notamment, dans le POS de 1993, la zone d'activités existante, constituée à partir du carreau minier Alex.

La zone comprenait aussi un secteur recouvrant le carreau Marie-Louise.

Ce dernier est devenu une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en 2005.

En 2012, la partie nord de la zone d'activités a permis la réalisation d'une pépinière d'entreprises dont les toitures sont couvertes de panneaux solaires.

Le voisinage de la ZAC, dont le terroir Marie-Louise, sur le territoire de Feldkirch, n'a pas été aménagé.

La zone UE, en bordure nord de la RD429, a fait l'objet de transformations et s'est remplie, certaines activités ne nécessitant pas forcément de grandes surfaces de bâtiments.

## Les zones d'extension

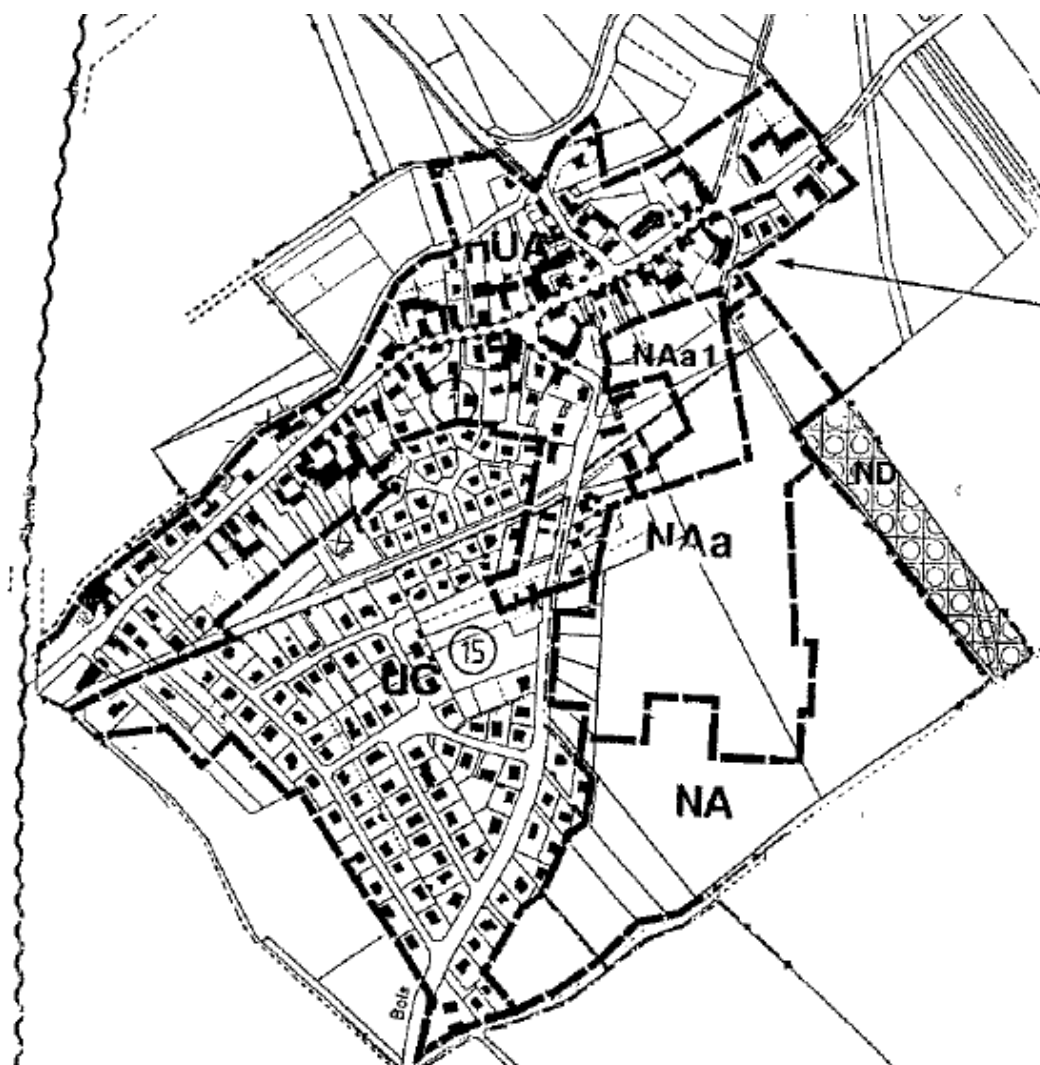
### *L'habitat*

Le POS de 1993 prévoyait plusieurs zones d'extension futures, destinées notamment à l'habitat :

- les secteurs NAa et NAa1 (ce dernier pouvant éventuellement être plus dense), pour le court terme. Un schéma d'aménagement de ces secteurs figurait dans le dossier (cf. 13.1.) ;
- la zone NA, réserve pour le plus long terme.

Ainsi, 15,5 hectares approximativement de zones d'extension étaient délimités dans le POS, principalement pour les besoins en logements.

Extrait du plan de zonage de 1993, sur le nord du village ; les zones NA se trouvent à l'est de la rue des bois :



Le secteur NAa a été partiellement rempli (une trentaine de maisons individuelles), surtout dans les années 90 avec la réalisation du lotissement de la « roselière ».

Quelques constructions se sont rajoutées dans les années 2000.

Ce lotissement est accessible par l'allée des cigognes à partir de la rue des bois.

L'objectif du POS était que le secteur NAa constitue la première tranche d'un projet d'urbanisation concernant l'ensemble de la zone délimitée par la rue des bois, la piste cyclable, et le cours d'eau temporaire.

Il devait s'organiser autour d'un mail principal axé sur le clocher de l'église et autour du bâtiment de l'école, prolongé par des espaces publics.

Il était prévu que des immeubles collectifs et commerces puissent être édifiés dans la partie nord (NAa1), la partie sud étant plutôt destinée à des maisons individuelles.

Des possibilités d'accès ont été ménagées vers la zone NA voisine (une demi-douzaine d'impasses dans le lotissement de la roselière), mais les terrains visés ont longtemps fait l'objet de rétention foncière.

En 2016, suite notamment à une mise en compatibilité du POS pour déclaration de projet, la situation a enfin pu se débloquer, et l'extension de la roselière par le lotissement du « champ des oiseaux » a pu être autorisée.

L'aménagement de ce dernier est en cours.

Il permettra de conserver des accès vers le nord et le sud (mais pas en multipliant les impasses), en vue d'une extension à très long terme, vers les vastes dents creuses, alors résiduelles.

### *Les activités*

Un secteur NAe de plus de 4 hectares (mais partiellement boisés par des plantations à conserver) devait permettre l'extension de la zone d'activités UE, au sud de la RD 429 ou route de Mulhouse.

Une portion de ce secteur a, depuis, contribué à l'aménagement du système de desserte du Bioscope, devenu Parc du Petit Prince (opération permise par la mise en compatibilité du POS de 2004).

Après prise en compte des boisements et de l'emprise nécessaire au réaménagement des liaisons routières, il subsistait moins de 2 ha de surfaces utilisables.

En 2015, un permis d'aménager a été délivré sur le site pour la réalisation d'un lotissement d'activités.

L'aménagement du secteur est en cours.

### Les zones agricoles

Les zones agricoles NC du POS étaient protégées en raison de la valeur agricole des terres. Seules pouvaient y être autorisées les constructions nécessitées par l'exploitation agricole.

Depuis, l'exploitation Misslin, en retrait du village, et Installation Classée pour la Protection de l'Environnement générant un périmètre de recul pour les constructions des tiers (avec principe de réciprocité), s'est développée.

Un secteur, constitué d'espaces agricoles assurant la discontinuité entre les deux entités bâties de la commune (autour de la rue principale et autour des cités minières), était totalement inconstructible.

Un autre secteur agricole, bordant le village au nord, bénéficiait d'un règlement un peu particulier. Il admettait en effet les constructions nécessaires à l'agrandissement et au développement des entreprises existantes dans la zone urbaine adjacente.

Ainsi, un producteur de céréales, fruits et légumes, a pu implanter un bâtiment à la lisière est du village.

De plus, un permis de construire a été accordé en janvier 2017 pour l'extension des bâtiments d'activités d'un paysagiste. Cet aménagement, à la sortie du village vers Raedersheim, a donc été entamé.

Ces deux entreprises sont dans une dynamique de développement/restructuration, et la volonté municipale est d'encourager leur essor.

### Les zones naturelles

Les zones naturelles ND du POS de 1993 ont connu des redéfinitions par l'intermédiaire des procédures qui ont suivi.

Elles ont notamment été redéfinies par la révision simplifiée du POS de 2005 qui organisait l'aménagement de la zone d'activités du carreau Marie-Louise. Un nouveau secteur a en particulier été inscrit, le secteur NDm, couvrant la mare et la gravière.

La zone naturelle comprenait initialement, entre autres :

- un secteur NDa d'une dizaine d'hectares, réservé aux équipements de loisirs et de sports ;
- un secteur NDb, recouvrant le terail Alex et ses abords, dans lequel seules étaient autorisées des installations nécessaires à la réhabilitation du site.

La révision simplifiée de décembre 2009 a fractionné ces secteurs pour en créer d'autres (NDa1, NAh1 à NAh3) dans le but de construire un lieu de vie pour les personnes handicapées.



Ce projet de reconversion du terriil Alex ne s'est pas concrétisé ; il a été abandonné.

Une fois le POS caduc, sur la base du Règlement National d'Urbanisme (RNU), un projet de centrale photovoltaïque a été autorisé au nord du terriil Alex. Cette opération est donc en cours sur une partie seulement du terriil (emprise : près de 5 ha pour 4,43 ha d'emprise des panneaux).

Sur le reste du terriil des travaux de renaturation (boisements) ont débuté et vont se poursuivre.

En effet il s'agit d'une volonté communale forte, et une réflexion est en cours pour organiser le traitement écologique et paysager de l'ensemble du terriil. Jusqu'au début 2019, plus de 4 hectares ont été renaturés sur le terriil Alex.

Espaces renaturés avant 2019 sur le terriil Alex (sur photo aérienne de 2015) :



### Les espaces boisés classés

La forêt du sud du ban communal et la végétation de l'Entenbad étaient protégés en tant qu'« espaces boisés classés » au titre de l'ancien article L.130-1 du code de l'urbanisme, dans le POS de 1993.

Le versement en « espaces boisés classés » n'a pas été étendu sur une partie est du massif boisé. En effet, il existait un projet de zone d'activités à cet endroit ; il n'a pas été concrétisé et le secteur est resté boisé.

La délimitation des plantations sauvegardées dans la forêt a fait l'objet de plusieurs remaniements à l'occasion de :

- la révision simplifiée de 2005 pour l'aménagement de la zone d'activités du carreau Marie-Louise ;
- la révision simplifiée de 2007 pour la réalisation du lotissement de la rue des peupliers (pas de défrichement mais un simple débroussaillage).
- la mise en compatibilité de 2012 pour la création de levées de terre dans la forêt, contre les inondations.

Des réductions ou augmentations de la surface des espaces boisés classés ont donc été effectuées pour des projets d'intérêt général.

### Les emplacements réservés

Le POS de 1993 prévoyait deux emplacements réservés (gel d'un terrain pour un équipement public) au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de rues (rue de Raedersheim et rue basse).

Les opérations n'ont pas été effectuées telles qu'elles figuraient dans le POS, et il n'est pas certain que leur réalisation soit réellement possible.

La mise en compatibilité du POS, en 2004, a ajouté deux autres emplacements réservés au bénéfice du Département, pour l'optimisation de la desserte du Bioscope.

Le système de desserte du parc a été créé, même si pas tout à fait conformément à ce que prévoyait le dossier de mise en compatibilité.

Ces emplacements réservés n'ont plus lieu d'être désormais.

Des emprises de levées de terre ont été classés en emplacements réservés dans la mise en compatibilité de 2012.

Ces opérations ont depuis été réalisées.

## **LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS ET LES DISPOSITIONS DU PLU**

### **3. Choix d'aménagement retenus pour l'établissement du PADD**

#### **3.1. Objectifs de consommation de l'espace**

Les prévisions démographiques et économiques montrent que les options, mises en œuvre dans le cadre du POS, sont suffisantes pour couvrir les besoins à moyen terme.

En effet :

- le développement du village, en cours, dans le lotissement du champ des oiseaux, et le renouvellement urbain, permettent d'envisager d'arriver à 1200 habitants dans les années 2030, et un rajeunissement de la population (l'offre foncière du champ des oiseaux répond à des besoins exprimés notamment par des jeunes du village ; en 2019 on enregistre déjà des dizaines de demandes d'installations dans le lotissement) ;
- l'opération d'aménagement en cours à la sortie de la commune vers Pulversheim contribuera à accueillir plusieurs entreprises en bordure sud de la RD 429.

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables est également en cours et la commune sera à moyen terme dotée de deux centrales photovoltaïques contribuant, de plus, à résorber des friches minières.

Par ailleurs, les dispositions du POS ont permis à des entreprises existantes et en plein essor d'amorcer un redéploiement modéré sur des espaces agricoles (secteur NCb du POS).

Pour un de ces établissements (Ferme Moyses), exploité dans les conditions du développement durable (circuits courts, contrôle complet de la filière, produits bio, baisse de consommation du gazoil, recherche, ...), l'enjeu consiste aujourd'hui à lui fournir les moyens d'un déploiement rationnel et calqué sur ses besoins. Ces projets sont également mus par le désir d'éloigner du village les nuisances (poussières, bruits, ...).

Un autre établissement (Paysages Herrisé) est engagé dans une démarche de regroupement de ses activités sur un même site ; le permis de construire, accordé sur la base du POS en 2016, a déjà permis de mettre en place la plateforme du bâtiment principal.

Ces élans ne sauraient être compromis par un classement des sites en zone agricole ; la réalisation de ces plans de restructuration sera assurée par le PLU.

Ainsi, les choix retenus pour le PLU s'inscrivent dans la continuité des projets entamés sous le régime du POS.

Aucune zone d'extension supplémentaire n'est envisagée dans le PLU.

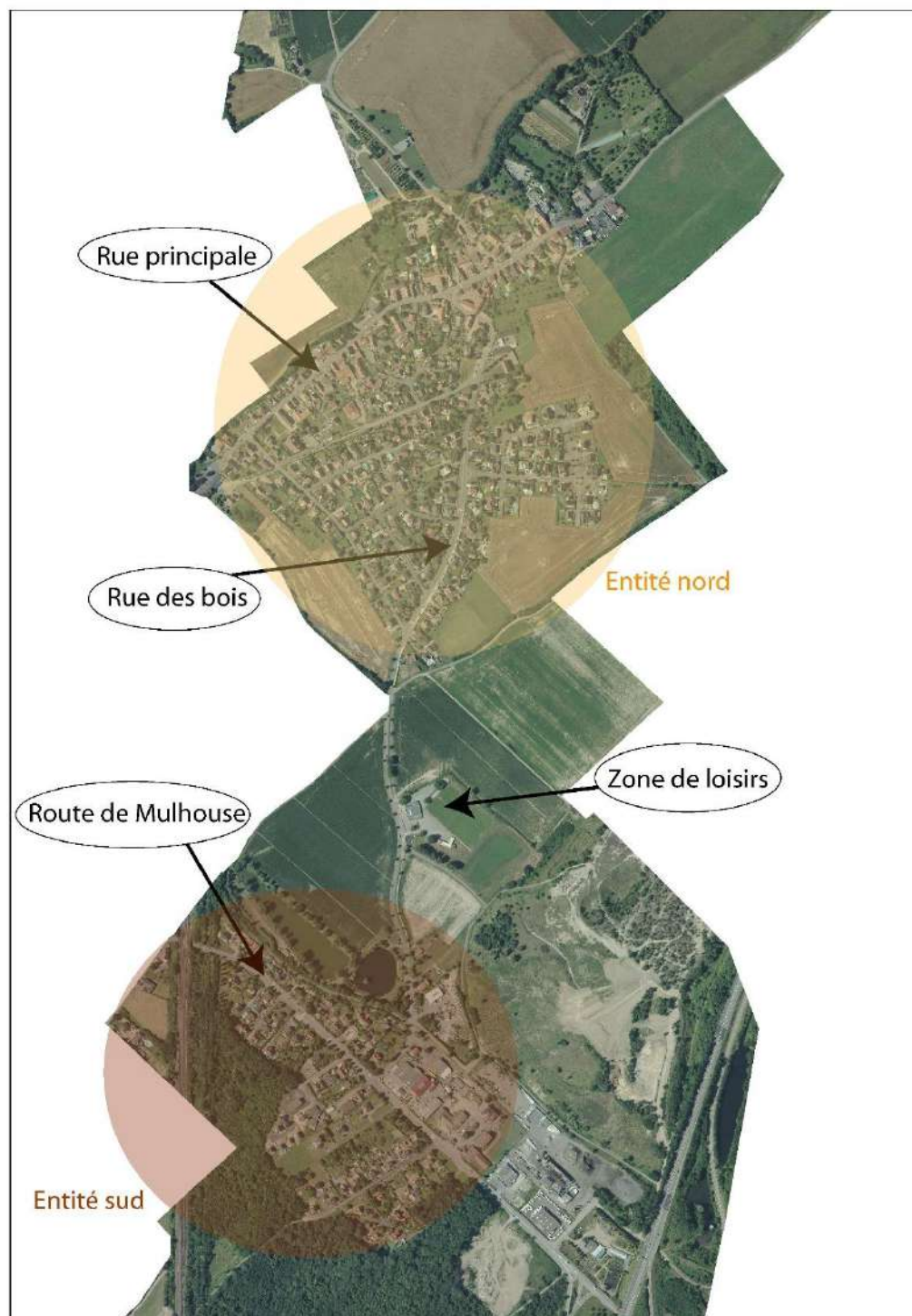
Jusqu'en 2033, les opérations en cours rempliront leur rôle de revitalisation de la commune.

### 3.2. Renforcement du poids de l'entité nord

Le village est scindé en deux parties :

- l'une au nord de la RD 44 bis (ou RD 44.2.), développée à partir de la rue principale ;
- l'autre au sud de la RD 44 bis, étendue à partir des cités minières Alex.

Les deux entités formant le village :

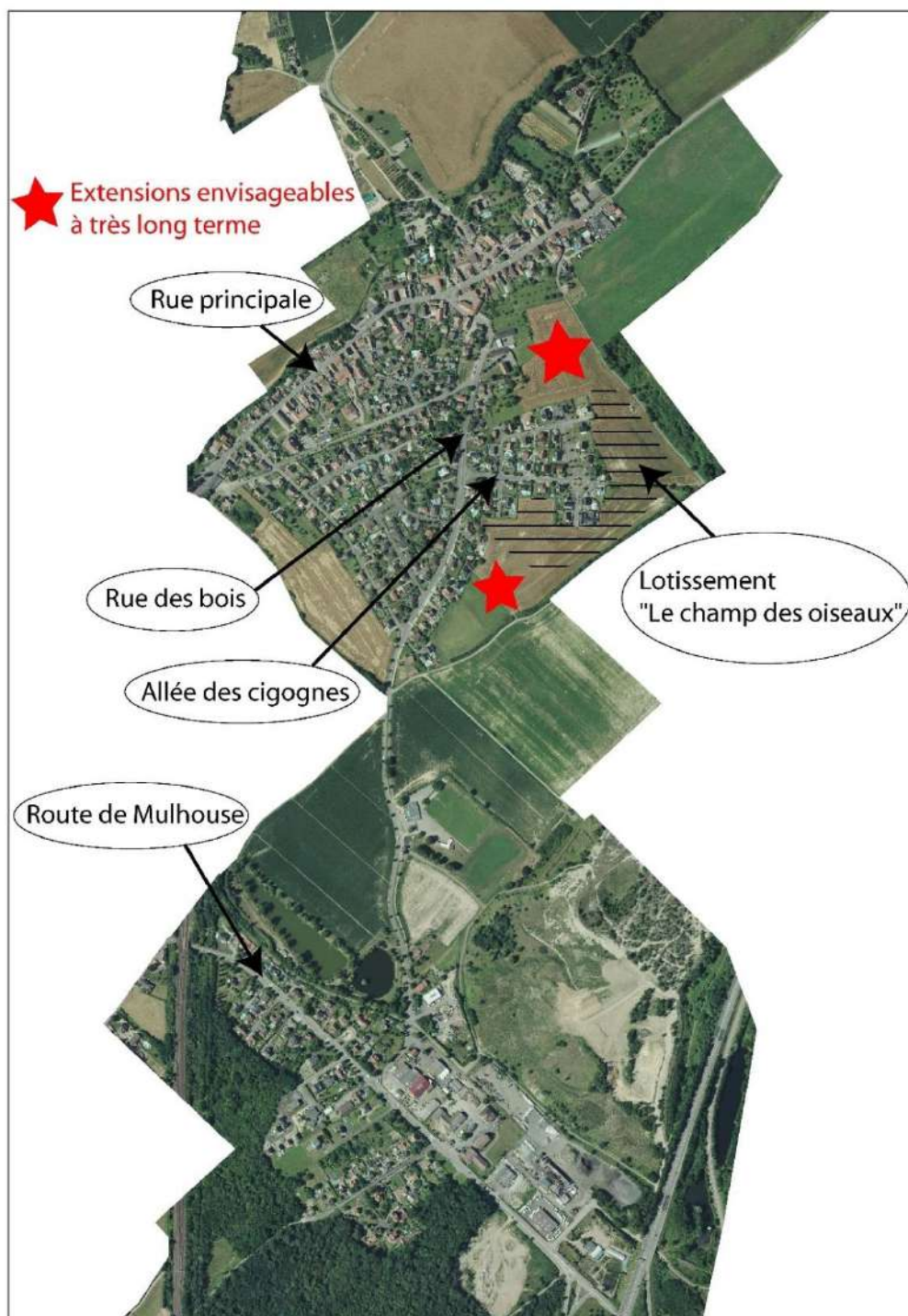




### Plus loin que le PLU

Cependant, on peut d'ores et déjà prédire que le développement futur du village, au-delà des années 2030, pourra se faire de façon logique dans la continuité du champ des oiseaux, sur les espaces interstitiels résiduels, à proximité des équipements.

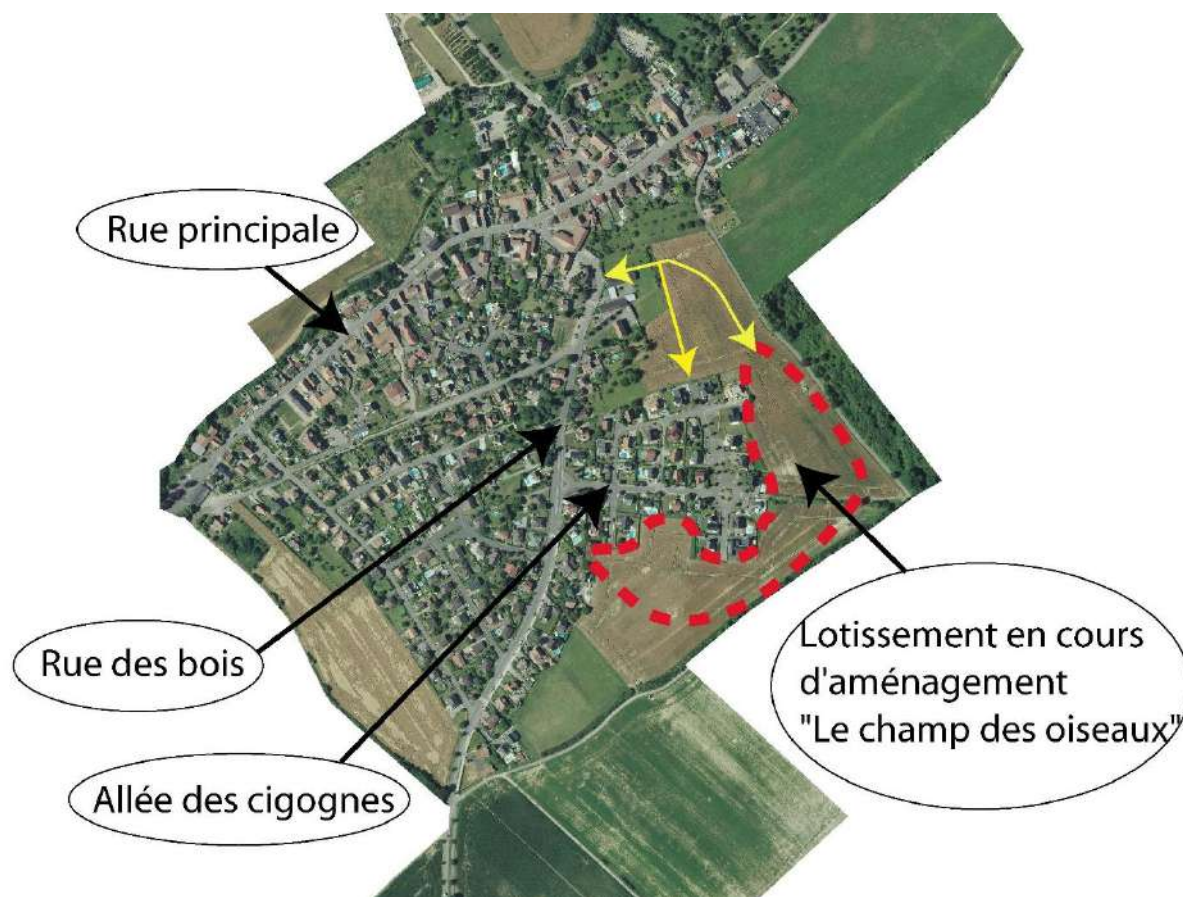
Sites potentiels de développement du village à plus long terme, après évolution du SCoT et du PLU :



On peut dès à présent anticiper cette vocation à plus long terme, afin de ne pas grever ce potentiel par des implantations de bâtiments agricoles.

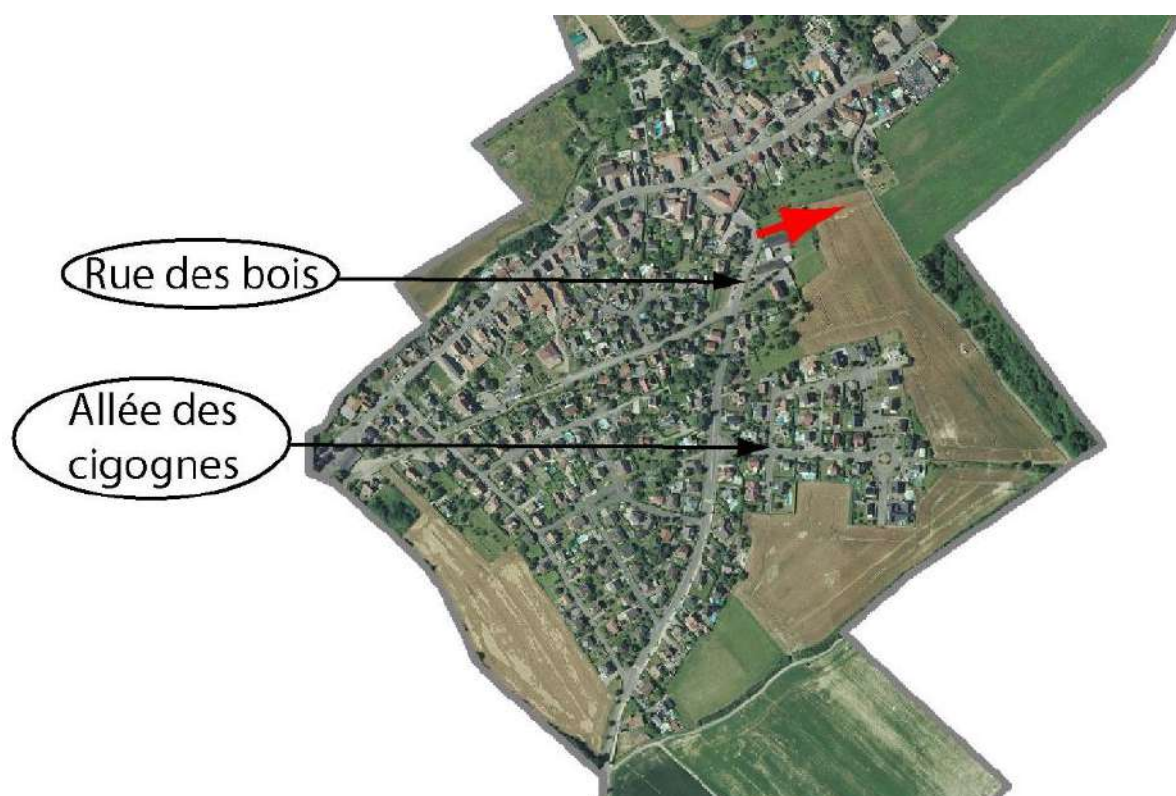
L'aménagement du champ des oiseaux intègre déjà ces possibilités d'extension, dans son schéma de desserte (Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP).

En jaune, le principe de desserte possible des sites, à très long terme :



La commune dispose déjà d'un accès potentiel aux sites d'extension, grâce à une parcelle communale en bordure de la rue des bois.

En rouge, le futur accès possible à partir d'une parcelle communale :



A très long terme, la liaison entre les branches du tissu bâti existant aura l'avantage de permettre un système de desserte rationnel et cohérent, développé à partir du réseau existant.

#### Sauvegarde de l'entité sud

Le développement de la partie sud du village, autour des cités minières, le long de la RD 429, n'est pas souhaitable.

En effet :

- certains réseaux sont anciens et ne sont pas aptes à recevoir une charge supplémentaire significative ;
- la RD 429 supporte déjà une circulation automobile intense et présente des dangers ;
- il n'est pas envisageable de porter atteinte à la forêt qui borde le quartier au sud ;
- les cités minières Alex montrent la particularité d'être encore relativement préservées ; leur état, proche des caractéristiques d'origine, les distingue de l'ensemble des autres cités du bassin potassique. Leur environnement ne doit pas se banaliser.

Pour l'entité sud, l'objectif est de permettre une densification, nécessaire dans le contexte réglementaire actuel, y compris dans les cités Alex.



Toutefois, pour ces dernières, des règles seront établies qui contribueront à conserver les caractéristiques urbaines des cités, les abords et le cadre paysager dans lesquels elles s'inscrivent.

De façon générale dans la commune, l'objectif est de préserver la qualité de vie (proportion des espaces verts, ...) tout en permettant de densifier (règles encore plus souples que dans le POS, ...).

### **3.3. Orientations renforcées par le SCoT**

#### Les extensions pour Feldkirch

Le SCoT de la région mulhousienne, a été approuvé le 25 mars 2019.

Le PLU de Feldkirch doit donc être compatible avec ses prescriptions.

Le SCoT classe Feldkirch comme « village » dans l'organisation urbaine de son périmètre.

A ce titre, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT alloue, d'une part, à Feldkirch, 3 ha de surfaces d'extension, pour l'habitat, de 2016 à 2033, au-delà de l'enveloppe urbanisée « temps zéro » (T0).

Celle-ci correspond à l'ensemble des terrains urbanisés, artificialisés ou viabilisés au 1<sup>er</sup> juillet 2016.

D'autre part, des surfaces d'extension supplémentaires peuvent être dévolues au développement urbain, en plus de ces 3 ha :

- en cas de renaturation (boisements, mises en culture ou prairie pérenne et classement en zone agricole ou naturelle) dans l'horizon du SCoT (2016-2033) ;
- du fait de la proximité de la gare de Bollwiller et de l'attractivité qu'elle peut induire.

Le lotissement du champ des oiseaux, bien qu'en cours de réalisation, n'est pas inclus dans l'« enveloppe temps zéro » T0.

Il sera donc considéré comme une « extension », dans le sens d'un dépassement du T0.

Mais c'est l'ensemble des extensions, permises par le PLU, par rapport au T0, qui devra représenter une surface compatible avec les prescriptions du SCoT.

#### La renaturation

Les conditions pour bénéficier de surfaces d'extension supplémentaires grâce à la renaturation (boisements, remise en culture, prairie pérenne,...) sont, entre autres, les suivantes :

- les surfaces renaturées doivent être comprises dans l'enveloppe T0 ;
- dans le cas de sites dont la vocation agricole ou naturelle est encore impactée par l'ancien usage (mouvement de terrain, pollution résiduelle,

etc ...), un ratio de 0,5 ha de surfaces supplémentaires pour 1 ha de surface restituée est appliqué, ...

Or, la commune de Feldkirch est justement engagée dans un programme de renaturation du terri Alex ; plusieurs hectares ont déjà fait l'objet de renaturation, dont près de 2 ha de boisements qui ont été implantés en automne 2016.

Toutefois, pour le SCoT, la renaturation ne doit pas être déjà une mesure compensatoire associée à la réalisation d'un projet d'urbanisation.

La commune de Feldkirch poursuivra, quoi qu'il en soit, le programme de renaturation du terri Alex, au sud de la centrale photovoltaïque ; il subsiste plus de 11 ha de surfaces susceptibles d'être renaturées (prairies ou boisements selon le relief) sur le terri, dont près de 8,5 ha inclus dans l'enveloppe T0.

Le terri sera par ailleurs classé en zone naturelle.

**Ainsi, même si les programmes de renaturation en cours dans la commune ne permettent pas de remplir les conditions du SCoT pour bénéficier du supplément de 2 ha de zones d'extensions, la municipalité s'inscrit pleinement dans l'objectif environnemental visé.**

#### La proximité de la gare

Le SCoT accorde au PLU de Feldkirch la faculté d'ouvrir 2 ha de plus à l'urbanisation, du fait de la proximité de la gare de Bollwiller et de l'existence d'un projet d'ouverture de cette gare du côté de Feldkirch, par prolongement du passage souterrain existant.

Cette faculté est exploitable aux conditions suivantes :

- que ces surfaces d'extension supplémentaires soient localisées dans « un périmètre de 10 minutes à vélo de la gare » ;
- qu'une liaison cyclable directe soit réalisée entre le secteur d'extension et la gare ;
- qu'une densité moyenne d'au moins 25 logements par hectare soit appliquée aux surfaces d'extension.

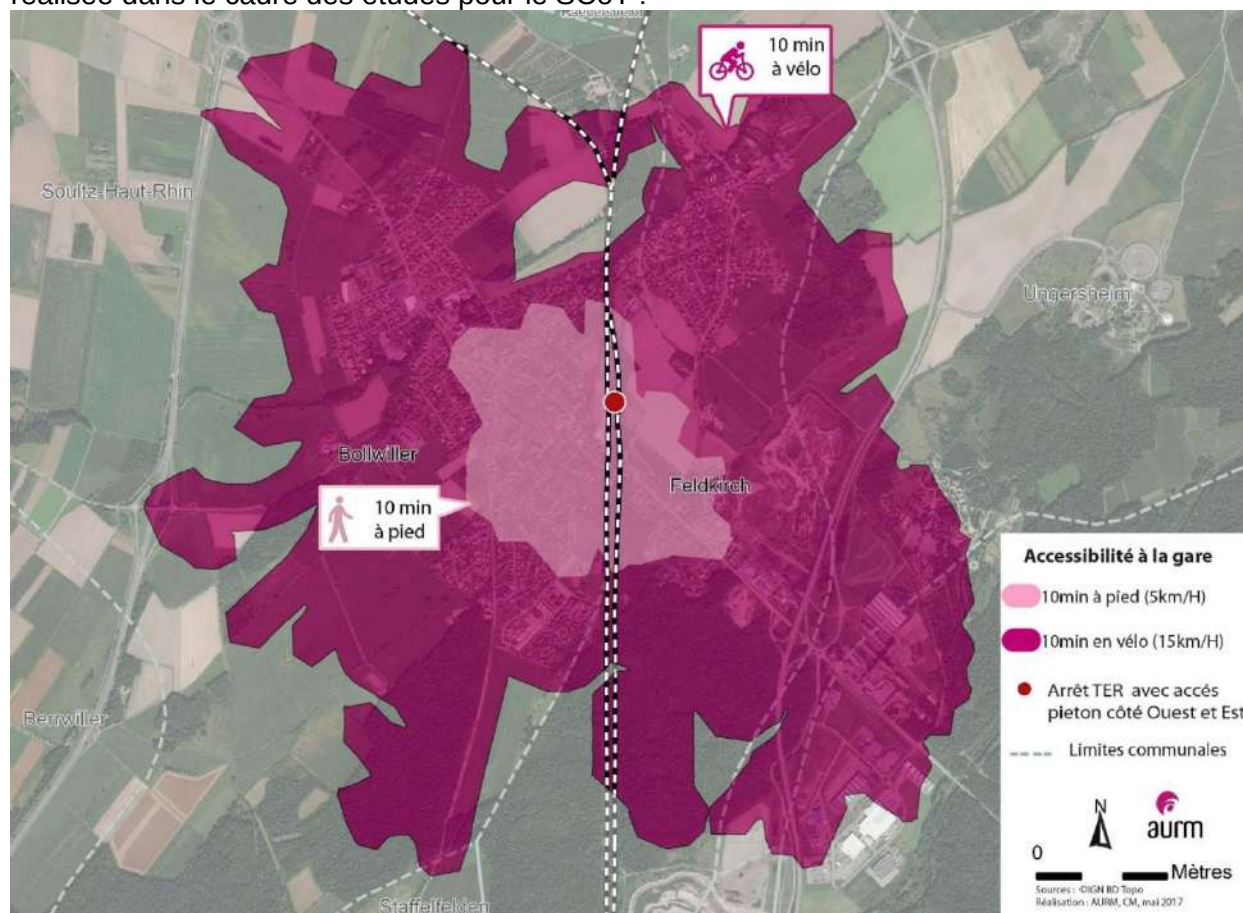
Cette densité est une densité nette, elle exclut de la surface de référence les voiries et espaces publics.

Extrait de la page 43 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la région mulhousienne :

« Densité moyenne (nette) : Densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectif ».

Grâce au réseau cyclable actuel, la gare de Bollwiller se trouve à moins de 10 minutes à vélo du lotissement du champ des oiseaux en construction.

Carte isochrone des 10 minutes à vélo pour accéder à la gare de Bollwiller, réalisée dans le cadre des études pour le SCoT :



Le lotissement du champ des oiseaux présentera bien, dans son ensemble, une densité moyenne compatible avec la demande du SCoT (au moins 25 logements/ha).

Cette prescription sera formulée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

La commune souhaite réaliser un prolongement de la liaison cyclable actuelle, qui longe le lotissement, vers la gare.

Le nouvel itinéraire du lotissement à la gare sera direct et extrêmement court lorsque l'accès à la gare par Feldkirch sera réalisé.

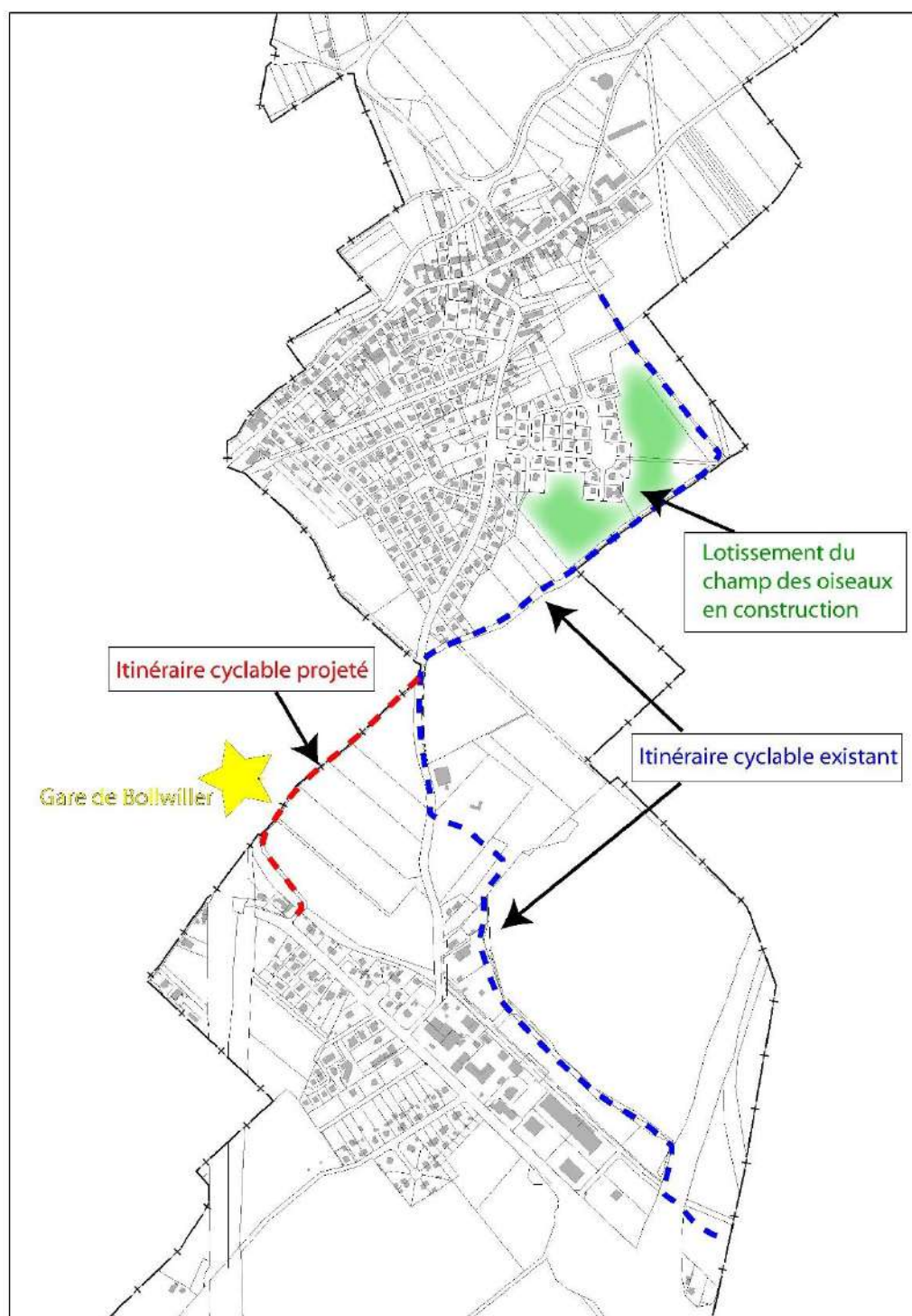
En attendant, la voie cyclable nouvelle pourra déboucher sur la RD429 au niveau de sa limite avec Bollwiller.

La municipalité envisage une mise en route du chantier de la prolongation de la piste cyclable existante en 2022.

Le financement sera tripartite, associant la communauté d'agglomération m2A, la Collectivité Européenne d'Alsace et la commune.

L'aménagement sera mis en oeuvre dans le respect des accès aux espaces agricoles avoisinants (notamment pour l'irrigation) et des réglementations en vigueur.

Le réseau cyclable envisagé dans un premier temps :



Le prolongement de la piste cyclable jusqu'à la gare ne nécessite pas de fixer des emplacements réservés dans le PLU de Feldkirch, les terrains n'étant pas privés (appartenant à l'association foncière pour la plupart).

Le franchissement de l'ancienne voie ferrée, entre le Baggerloch et la RD429 (à la limite nord de la cité Alex) se fera sur une propriété de RFF (Réseau Ferré de France).

Le débouché sur la RD429 n'est certes pas une solution idéale ; l'itinéraire de liaison entre le champ des oiseaux et la gare sera plus sécurisé lorsqu'une ouverture de la gare côté Feldkirch sera réalisée.

De plus, la commune porte un projet d'amélioration des conditions de circulation douce (vélos et piétons) le long de la RD429, et met en place un groupe de travail réunissant la Collectivité Européenne d'Alsace et les habitants de la partie sud de la ville.

L'itinéraire cyclable existant sera protégé dans le PLU.

**Toutes les conditions, fixées par le SCoT, sont donc remplies pour que le PLU de la commune puisse bénéficier des 2 ha d'extensions supplémentaires alloués, du fait de la proximité avec la gare et de son accessibilité.**

En effet, il est spécifié à la page 41 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT que :

« Pour les communes concernées par la création d'un nouvel arrêt ferroviaire (Chalampé, Riedisheim/Illzach) ou l'ouverture d'une gare d'un nouveau côté (Feldkirch, par prolongement du passage souterrain), **la faculté d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces d'extension supplémentaires (2 ha maxi) au-delà de l'enveloppe d'extension initiale fixée est soumise aux conditions cumulatives suivantes :**

- la création du nouvel arrêt ferroviaire (dans les cas de Chalampé et de Riedisheim/Illzach),
- **la localisation de ces surfaces d'extension supplémentaires dans un périmètre de 10 min à vélo de la gare,**
- **la réalisation d'une liaison cyclable directe entre le secteur d'extension et la gare,**
- **l'application d'une densité résidentielle majorée d'au moins 5 logements/ha par rapport à la densité moyenne prévue page suivante ».**

#### Les possibilités globales

**On peut noter que, même sans l'approbation du présent PLU, le lotissement du champ des oiseaux serait urbanisable et urbanisé, le permis d'aménager ayant été donné sur la base du document d'urbanisme antérieur.**

Pour le présent PLU, la surface totale d'extension au-delà du T0 permise par le SCoT à Feldkirch s'élève donc à 5 ha.

La commune n'a pas de projet d'expansion en dehors des opérations déjà en cours.

Mais celles-ci ne sont pas toutes prises en compte dans le T0 car postérieures à juillet 2016.

La surface allouée sera néanmoins suffisante pour matérialiser dans le PLU (et assurer sa compatibilité avec le SCoT sur ce point) :

- le lotissement du champ des oiseaux ;

- les besoins modérés et maîtrisés des entreprises existantes en phase de croissance.

Le SCoT ne prévoit pas spécifiquement de nouvelles zones d'activités dans les villages, mais il permet « le renforcement d'une zone d'activités existante face aux besoins grandissants d'une entreprise ».

Les possibilités d'urbanisation des dents creuses et de renouvellement urbain dans la zone T0, privilégiées par le SCoT, sont désormais réduites à Feldkirch (ces formes de développement ont déjà contribué à densifier le village). Le développement démographique et économique ne peut reposer que dans une moindre mesure sur la densification.

La mixité des fonctions sera néanmoins encouragée à l'intérieur du village, comme c'est le cas actuellement.

### **3.4. L'équilibre entre le développement et la préservation des espaces non bâtis**

#### Les besoins dans le secteur agricole

Les entreprises en développement dans le village sont notamment liées au secteur agricole.

La commune a souhaité pouvoir, plus généralement, répondre aux besoins des exploitants agricoles, dont l'activité assure la gestion des espaces non bâtis du ban.

Les exploitants, dans la commune, ont été interrogés sur leurs projets concrets à l'occasion de deux réunions de concertation, qui se sont tenues en mars et août 2018.

Le choix a été fait de répondre, par le PLU, à leurs demandes dans la mesure où elles ne remettaient pas en question le potentiel global économique et paysager des terres.

Il n'a pas été identifié, à l'occasion de la concertation agricole, de besoins autres que ceux qui sont pris en compte dans le présent PLU.

Ce choix s'inscrit dans un principe du SCoT dans ce domaine : soutenir l'économie agricole locale et valoriser les initiatives contribuant au développement d'une agriculture de proximité et plus respectueuse de l'environnement.

#### Les orientations pour les équipements

Le SCoT approuvé prévoit la construction d'une nouvelle station d'épuration à Feldkirch, et définit une surface aménageable hors « Temps 0 » à cet effet

La construction d'une nouvelle station d'épuration est maintenant décidée par le SIVOM de la région mulhousienne.

La station d'épuration actuelle dispose enore de capacités permettant d'absorber un développement de Feldkirch, mais aussi de Bollwiller.

Les perspectives d'extension démographique et économique du village ne sont donc pas freinées par la problématique de l'assainissement.

La nouvelle station d'épuration sera implantée sur un terrain aujourd'hui agricole, en retrait par rapport au village, pour éloigner les éventuelles nuisances des habitations.

Un calendrier prévisionnel des travaux a été élaboré, il est susceptible d'évoluer. Il prévoit pour l'instant la mise en service de la nouvelle station d'épuration pour l'été 2023. On peut noter que le programme comprend la construction d'un bassin d'orage.

**On peut remarquer aussi que la mise en service de la nouvelle station d'épuration est prévue pour 2023, alors que les prévisions les plus optimistes de remplissage du lotissement du champ des oiseaux concernent les années 2030.**

Le développement du village, qui sera progressif (puisque maîtrisé par la commune), est donc compatible avec les capacités et l'efficacité du système d'assainissement (moins de 5500 habitants projetés à Feldkirch et Bollwiller pour les années 2030).

La nouvelle station d'épuration a été dimensionnée en fonction d'estimations pour 2050, et présentera dès la mise en service, une capacité de 6300 Equivalents Habitants.

On peut noter que, pour le nouveau lotissement du champ des oiseaux, les réseaux séparatifs ont été prévus, et le SIVOM de la région mulhousienne impose l'installation de clapets anti-retour pour les réseaux desservant les constructions.

De plus, la commune privilégie l'infiltration des eaux pluviales de façon horizontale (noues avec drains en-dessous), et pas en profondeur.

En ce qui concerne les autres équipements, il existe dans la commune des projets dans le domaine de l'enfance pour accompagner l'installation de jeunes couples.

Ces équipements, localisés à proximité du cœur du village et de ses écoles, seraient aisément accessibles depuis les lotissements récents, notamment le « champ des oiseaux ».

La commune dispose d'une zone de sports et loisirs le long de la RD 44 bis, entre les deux entités de la commune.

Il existe un besoin en salle de sports pour les écoles qui ne disposent pas de structure adéquate. Les clubs de loisirs de la commune pourraient également y trouver un intérêt.

Toutefois, l'équipement sportif ne bénéficiant pas d'un financement certain, le choix a été fait de réduire considérablement la surface des zones affectées aux sports et loisirs par rapport au POS, au profit des espaces agricoles et naturels. En effet, dans le POS, les secteurs NDa et NDa1 étaient destinées aux sports et loisirs (sans construction pour le secteur NDa1) et couvraient près de 16 ha.



Dans le PLU, le pôle de sports et loisirs sera circonscrit aux équipements existants afin de diminuer l'atteinte potentielle aux terres agricoles.

Par ailleurs, la localisation du lotissement du champ des oiseaux est idéale du point de vue des liaisons douces.

Elle a permis d'une part d'inclure dans le lotissement des cheminements piétons qui rejoindront le chemin rural environnant, mais d'autre part aussi de tirer profit de l'existence de la piste cyclable couplée avec le chemin rural.

Il est très aisé de concevoir la prolongation, par un chemin existant, de l'itinéraire cyclable vers la gare de Bollwiller, facteur d'attractivité de la commune.

### **3.5. La conservation des milieux naturels et la prise en compte des risques**

#### Les zones humides

Le nouveau lotissement se trouve également à proximité de la zone humide remarquable de l'Entenbad (située pour la plus grande partie sur le ban d'Ungersheim).

Il en est déjà isolé par le chemin rural et la piste cyclable.

La conservation d'une bande verte est notamment prévue sur la frange est du lotissement du champ des oiseaux, qui renforcera la zone tampon.

L'interface verte et L'Entenbad seront protégés dans le PLU.

Pour la conception du lotissement du champ des oiseaux, la commune a demandé une expertise « zone humide » au bureau d'études Ecoscop.

Ce dernier a réalisé une vingtaine de sondages sur l'emprise initialement envisagée du lotissement.

Une zone humide de 0,45 ha a ainsi été identifiée en limite est du lotissement.

Ce site a été entièrement exclu du projet de lotissement et sera protégé par l'intermédiaire du PLU.

#### Forêts et plans d'eau

Le massif forestier couvrant la partie sud du ban sera sauvegardé à double titre : classé en zone naturelle et conservé en tant qu'« espace boisé classé ».

Il remplit en effet de nombreuses fonctions, écologiques et récréatives.

La portion boisée du secteur d'extension à vocation économique NAe du POS (au sud de la RD 429) sera reclassée en zone naturelle.

On peut noter que le réservoir de biodiversité constitué par la forêt est ainsi protégé.

La proximité de la forêt avec la coulée verte de la ZAC Marie-Louise multiplie le potentiel de biodiversité.

Cette trame verte a été imaginée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC afin :

- de recréer une amorce de corridor écologique permettant la liaison entre la forêt de Feldkirch et la vallée de la Thur qui relie la forêt du Nonnenbruch ;
- d'offrir un aménagement paysager de qualité ;
- d'offrir un caractère socio-récréatif aux usagers des liaisons douces du secteur.

La coulée verte sera aussi protégée à double titre dans le PLU (zone naturelle et classement au titre de son intérêt écologique).

La mare et l'ancienne gravière du carreau feront partie de cette zone naturelle.

La préservation du crapaud vert sera ainsi assurée.

Plus généralement, tous les éléments de diversification biologique (pouvant composer un corridor écologique) et paysagère seront repérés et conservés : la ripisylve des ruisseaux, les plantations du terail Alex, l'alignement d'arbres le long du site des étangs donnant sur la RD 44 bis.

En ce qui concerne les étangs, ils seront limités à ceux existants.

De plus, les aménagements liés à la pêche seront également circonscrits à l'existant, afin d'éviter le mitage des espaces naturels.

### La gestion des risques

Le ban communal est soumis à plusieurs types de risques, naturels ou technologiques.

Le PLU prend en compte le risque :

- de remontées de nappe.  
Les services de l'Etat ont ébauché un Plan de Prévention des Risques de remontées de nappe pour certaines communes du bassin potassique. Dans ce cadre, Feldkirch a été destinataire d'un « Porter à connaissance » comprenant un zonage des risques et des recommandations en matière d'urbanisation.  
La prescription du Plan de Prévention des Risques de remontées de nappe est aujourd'hui abrogée.  
Le PLU intègre toutefois les éléments du « Porter à connaissance », même si la réalité semble par endroits différente du zonage proposé. Le PLU va même plus loin dans les prescriptions assurant la sécurité des biens et personnes pour le lotissement du champ des oiseaux, particulièrement impacté par les phénomènes de remontées de nappe ;
- d'inondation par rupture de digue de la Thur.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) pour la Thur existe et définit les zones potentiellement inondables.

Le PPRI ne s'applique pas à Feldkirch, mais la petite portion de zone inondable qui touche son ban sera prise en compte.

En effet, le Plan de Gestion des risques d'Inondation (PGRI) s'applique en l'absence d'un PPRI ; le PGRI considère la portion de zone inondable se trouvant sur le ban de Feldkirch comme un zone d'expansion des crues qu'il convient de préserver.

Elle sera classée en zone naturelle ;

- d'inondation par rupture de barrages.  
Trois barrages écrêteurs de crues ont été réalisés pour lutter contre les inondations à Bollwiller.  
Deux d'entre eux génèrent une zone inondable par rupture de barrage couvrant le territoire de Fledkirch.  
Ces zones ont été délimitées dans une étude complémentaire réalisée par un service du Conseil Départemental en mars 2019.  
Des prescriptions préventives sont ainsi définies dans le PLU pour les zones concernées ;
- de mouvements de terrain, liés au puits Alex et à la nature des deux terrils.  
Ainsi, les terrils Alex et Marie-Louise seront reclassés en zone naturelle.  
Dans le POS, le terriil Alex était destiné aux aménagements d'un « Domaine Nature » (espace de vie pour personnes handicapées notamment) et d'un site de sports et loisirs.  
Le terriil Marie-Louise avait une vocation de zone d'activités.  
Ainsi, les deux sites, considérés comme des ZNIEFF, seront préservés.  
Le reclassement du terriil Alex en zone naturelle, et les opérations de renaturation entreprises et encore programmées, concernent la partie du terriil résiduelle après l'implantation de la nouvelle centrale photovoltaïque.  
Cette dernière a déjà été autorisée et est en cours d'aménagement, mais on peut noter quand même que l'opération est compatible avec les prescriptions du SCoT.  
En effet, celui-ci classe le terriil Alex en « réservoir de biodiversité », mais admet tout de même la construction de la centrale photovoltaïque, si elle est accompagnée d'une étude environnementale pour mesurer les impacts sur le biodiversité.  
Une étude d'impacts a été réalisée à l'amont du projet de centrale, par le bureau d'études Climax.  
Elle analysait notamment les impacts de l'installation des panneaux sur le terriil, notamment sur les caractéristiques de la ZNIEFF.  
Des mesures ont ainsi été définies pour éviter, réduire ou compenser ces incidences ; elles sont mises en oeuvre à l'occasion de la construction de la centrale ;
- de transport de matières dangereuses, par gazoduc notamment.  
Les zones de danger sont reportées en annexe du PLU pour information et prise des mesures adéquates.

### 3.6. Autres objectifs de protection supra-communaux

Les principales orientations du PADD se résument aux principes suivants :

- achever l'utilisation des espaces vides mobilisables en zone urbaine,
- renforcer les conditions de la mixité urbaine,
- bénéficier, en termes de dynamisme, de la zone d'extension en cours d'aménagement, à dominante d'habitat,
- encourager les initiatives dans la zone d'activités en cours d'aménagement au sud de la RD 429,
- répondre aux demandes (dans les domaines du foncier, des activités, de l'agriculture),
- s'adapter aux besoins nouveaux,
- se prémunir contre les risques,
- protéger les milieux naturels,
- maintenir des éléments de biodiversité qui peuvent contribuer aux liaisons écologiques.

Aucune zone d'extension supplémentaire, par rapport aux possibilités actuelles, n'est prévue sur le ban.

La limitation du développement aux opérations permises dans le cadre de l'application du POS, et les principes de densification proposés dans le PLU, permettent de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur la commune.

Les opérations en cours intègrent des principes de conservation des spécificités naturelles.

De façon générale, le PLU accorde une place importante à la préservation des différents écosystèmes et des caractéristiques paysagères.

Plusieurs principes et orientations visent à conserver l'existant mais également à renforcer le maillage écologique actuel.

Par l'ensemble des orientations du PADD, les objectifs de protection établis au niveau international, communautaire, national, sont donc pris en compte et les choix vont dans le sens de leurs objectifs, ou n'ont pas d'incidences sur eux.

En effet, les choix retenus pour établir le PADD sont compatibles avec les outils de déclinaison territoriale des conventions nationales et internationales : plan de conservation du Grand Hamster, liste régionale des espèces protégées, DOCOB (document d'objectifs) des sites Natura 2000, inventaires ZNIEFF (Zones à Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et liste rouge de la nature menacée en Alsace, SDAGE et SAGE, Orientations régionales de gestion et de conservation de la faune sauvage et de ses habitats (ORGFH), Directive et Schéma Régional d'Aménagement Forestier (DRA et SRA), ZIEP (Zones d'Intérêt Ecologique et Paysager) Alsace, Unités paysagères du département, GERPLAN, Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), ...

Ils sont aussi, plus globalement, compatibles avec les documents suivants : recensement départemental des infrastructures bruyantes, Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, Schéma départemental des carrières, Plan Santé Environnement, ...

Cette compatibilité est assurée par les choix de continuité, dans les projets de croissance, par rapport au POS, et des orientations qui déterminent les dispositions du règlement en zones urbaine, naturelle et agricole.

## 4. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

### 4.1. Découpage du territoire communal en zones

Le PLU de Feldkirch classe les sols en 4 grandes catégories :

- **les zones urbaines ou zones U** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent :
  - la zone **UA**, zone à vocation mixte - noyau bâti ancien. Elle inclut le secteur **UAa**, correspondant à la station d'épuration en service en 2021, et le secteur **UAb**, destiné à la poursuite du développement d'une exploitation existante,
  - des zones **UB**, extensions à dominante d'habitat pavillonnaire, et un secteur **UBa** pour le projet de nouvelle station d'épuration en cours de concrétisation,
  - des zones **UC**, cités minières,
  - la zone **UE**, zone d'activité, située principalement le long de la RD429. Elle contient aussi le secteur **UEa**, site de la restructuration entamée d'une entreprise existante, et le secteur **UEm**, couvrant la centrale photovoltaïque du carreau Marie-Louise,
  - et la zone **UX**, site d'implantation d'une seconde centrale photovoltaïque, sur une partie du terroir Alex.
- **la zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent du secteur **AUb**, à vocation principale d'habitat.
- **la zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle comprend :

  - un secteur **Aa**, autour d'une exploitation existante,
  - un secteur **Ab**, site de stockage d'une entreprise existante,
  - des secteurs **Ac**, à constructibilité très limitée.
- **la zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle inclut :

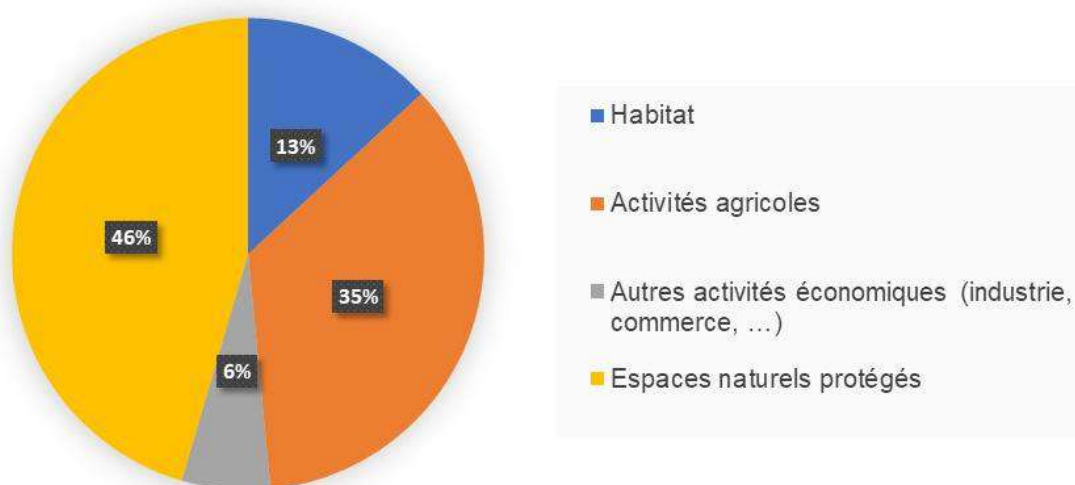
- des secteurs **Na**, couvrant des installations liées aux étangs de pêche,
- et un secteur **Nb**, correspondant à des installations du club canin.

#### Répartition de la surface des différentes zones du PLU :

| Zone ou secteur | Nb | Surface en ha |
|-----------------|----|---------------|
| A               | 3  | 140           |
| Aa              | 1  | 2,6           |
| Ab              | 1  | 0,2           |
| Ac              | 2  | 5,1           |
| AUb             | 1  | 4,9           |
| N               | 3  | 190,6         |
| Na              | 3  | 0,3           |
| Nb              | 1  | 0,3           |
| UA              | 1  | 16,1          |
| UAa             | 1  | 0,6           |
| UAb             | 1  | 0,5           |
| UB              | 3  | 26,3          |
| UBa             | 2  | 0,7           |
| UC              | 2  | 6,6           |
| UE              | 1  | 12,4          |
| UEa             | 1  | 0,7           |
| UEm             | 1  | 5,2           |
| US              | 1  | 2,9           |
| UX              | 1  | 4,9           |
| <b>Total</b>    |    | <b>421</b>    |

Répartition des surfaces du PLU d'après leur vocation dominante :

#### **Parts des affectations principales dans la superficie communale**



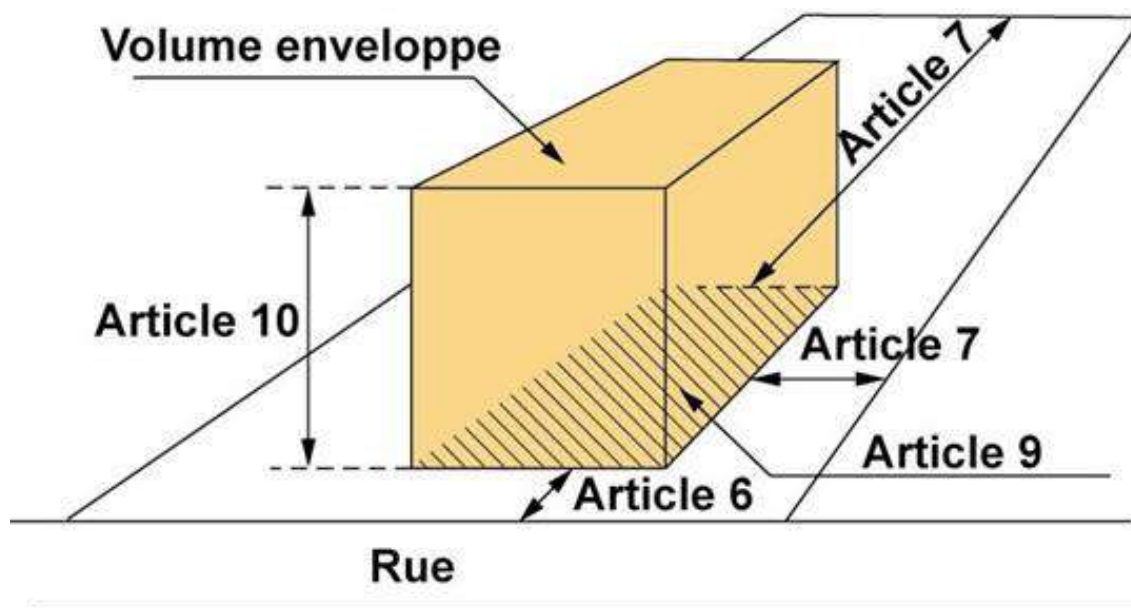


Chacune des zones ou des secteurs définis par le PLU est délimitée sur des documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet d'un règlement qui comporte les articles suivants :

| Art.      | Intitulé                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Occupations et utilisations du sol interdites*</b>                                                                                                                                                                                                          | Qui répondent à la question<br><b>Quoi ?</b>    |
| <b>2</b>  | <b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales*</b>                                                                                                                                                                                 |                                                 |
| <b>3</b>  | Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public                                                                                                                                                  | Qui répondent à la question<br><b>Comment ?</b> |
| <b>4</b>  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement                                                                                                                                                           |                                                 |
| <b>5</b>  | Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques                                                                                                                                                                            |                                                 |
| <b>6</b>  | <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*</b>                                                                                                                                                                             |                                                 |
| <b>7</b>  | <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*</b>                                                                                                                                                                                     |                                                 |
| <b>8</b>  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                                                                                                                                                                          |                                                 |
| <b>9</b>  | Emprise au sol des constructions                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |
| <b>10</b> | Hauteur maximale des constructions                                                                                                                                                                                                                             |                                                 |
| <b>11</b> | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger) |                                                 |
| <b>12</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement                                                                                                                                                                      |                                                 |
| <b>13</b> | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations                                                                                                                            |                                                 |
| <b>14</b> | Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales                                                                                                                                                                                       |                                                 |

\* Articles obligatoires

Illustration de la portée de certaines règles régissant les constructions :



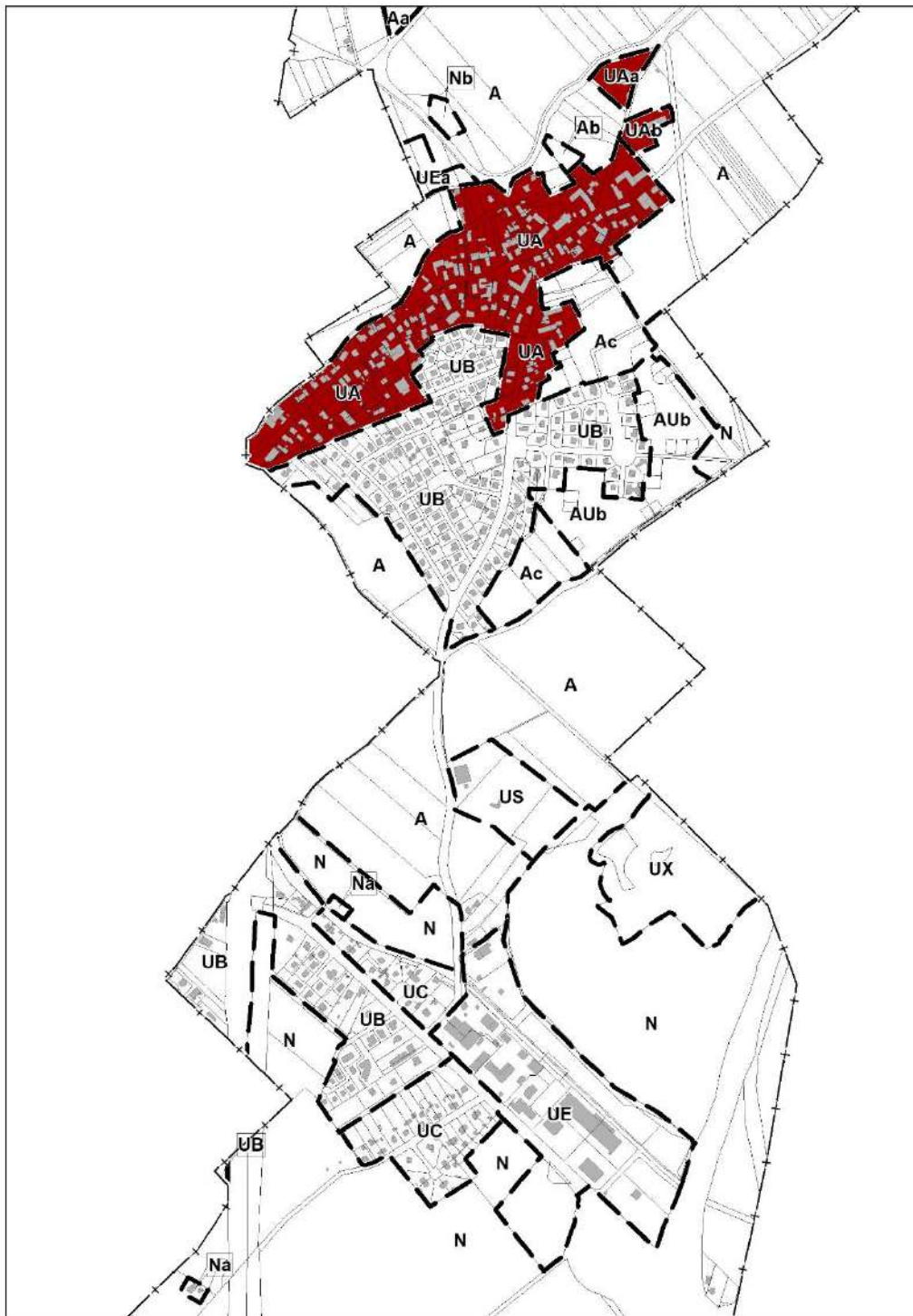
## 4.2. Les règles dans les différentes zones

### La zone UA

La zone UA correspond à l'enveloppe du village ancien, et comporte des habitations, des constructions à usage agricole, encore utilisées à cet effet ou reconverties, des commerces/services, et équipements publics.

L'objectif central du PLU pour cette zone est de conserver les caractéristiques de la forme urbaine existante, qui identifient le cœur et l'histoire du village par rapport aux extensions périphériques, tout en permettant encore une certaine densification et une réponse à des besoins plus actuels.

La zone UA :



Un équilibre a été recherché entre densification et respect du cadre de vie.

### *Mixité fonctionnelle et sociale*

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone UA visent à ouvrir la zone à une **large gamme d'occupations et d'utilisations du sol** pour répondre aux enjeux de centralité.

Toutefois, l'article 1 interdit les activités, constructions, agrandissements ou transformations d'établissements susceptibles d'entraîner ou d'augmenter des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Cette disposition permet d'envisager l'implantation d'activités économiques, y compris industrielles ou agricoles, dans la mesure où elles ne sont pas source de gênes pour les habitants.

Les commerces seront bien entendu permis, afin de pouvoir répondre à l'enjeu de proximité aujourd'hui prégnant, mais dans la limite d'une surface de vente de 300 m<sup>2</sup>, comme demandé par le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) du SCoT de la région mulhousienne.

Le règlement, comme celui de toutes les autres zones concernées, inclut la prise en compte des risques de remontées de nappe, et de ceux liés à l'existence du gazoduc à l'est de la zone, avec des prescriptions adaptées à la nature des risques.

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'aménagement et l'extension de constructions à usage d'activités existantes sont permises à condition de ne pas être incompatible avec le voisinage des zones d'habitation et de n'entraîner aucune aggravation des nuisances.

Par ailleurs, l'article 10 fixe, en zone UA :

- la **hauteur maximale** des constructions à 7 m à l'égout ou à l'acrotère et 14 m au faîtage,
- le **nombre de niveaux** à 2 maximum, à l'égout du toit ou l'acrotère.

Pour les constructions présentant éventuellement une toiture-terrasse, 7 mètres maximum permettent de réaliser 2 niveaux sous l'acrotère, tout en encadrant l'impact visuel que peuvent avoir ces bâtiments.

Le nombre de niveaux dans les combles n'est pas limité.

Il sera possible d'en aménager 2, mais cette possibilité dépend de l'emprise du bâtiment.

On peut donc envisager la poursuite de l'implantation d'immeubles de logements collectifs de 4 niveaux.

Le fait que 2 des niveaux se trouvent sous la toiture permet une insertion plus harmonieuse dans le tissu ancien.

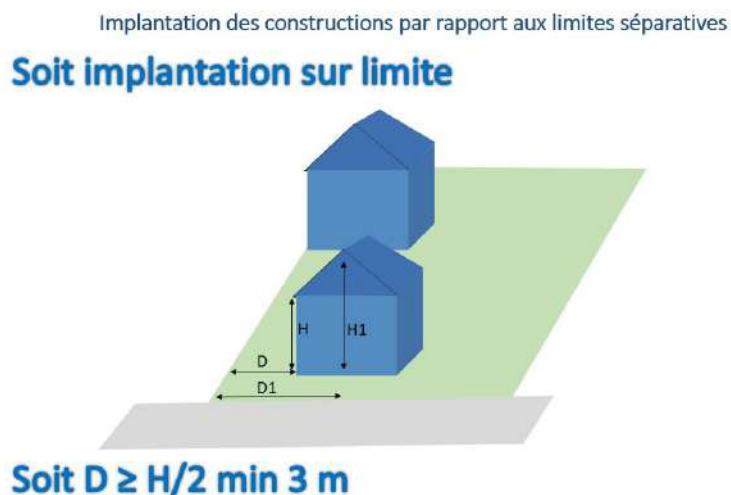
## Optimisation de l'utilisation de l'espace sur les parcelles

Pour augmenter les possibilités d'utilisation des terrains, et favoriser encore la densification dans le village ancien, les constructions pourront être implantées sur **limite séparative** (article 7).

Cette possibilité crée les conditions d'une utilisation des petites parcelles, de création d'extensions pour les bâtiments existants, d'implantation de bâtiments de grande taille, ...

Toutefois si les constructions ne sont pas implantées sur limite, elles devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives pour assurer le maintien d'une certaine ventilation des parcelles, réduire les conflits de voisinage possibles, et éviter de créer des espaces délaissés (bandes trop étroites pour être utilisées entre une maison et la limite de parcelle), ...

La règle de l'article 7 impose alors d'implanter une construction en recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur par rapport aux limites séparatives, ce recul ne pouvant dans tous les cas être inférieur à 3 mètres. Cette règle s'applique en chaque point du bâtiment.



La possibilité d'aménager des bâtiments couvrant au sol jusqu'à 60% de la **superficie d'une parcelle** (article 9) favorise :

- la réutilisation du patrimoine existant,
- la densification des espaces libres résiduels,
- l'implantation de grands bâtiments.

Toutefois, afin de conserver un minimum d'accompagnement végétal, les surfaces non utilisées sur les parcelles devront être **plantées** (article 13).

Une superficie minimale d'espaces verts est demandée pour les opérations de logements groupés, afin de garantir l'existence de sites communs d'agrément.

La morphologie dominante actuelle de la zone UA présente une proximité des constructions avec l'espace public.

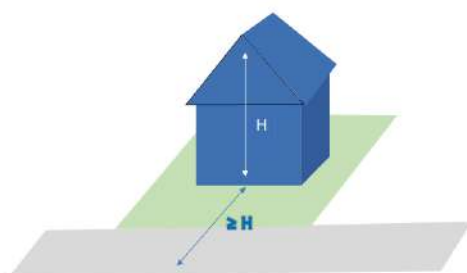
L'unique règle du PLU dans le domaine du **recul des constructions par rapport aux voies publiques** concernera la hauteur du bâtiment, et ce pour des raisons paysagères, et d'ensoleillement.

Un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ne pourra pas être plus haut que la distance qui le sépare de l'alignement opposé.

Par exemple, pour une voie publique large de 9 mètres, un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ne pourra pas dépasser 9 mètres de hauteur.

Plus le bâtiment sera haut, plus il devra être en recul par rapport à la voie publique.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Cette mesure évite de façon évidente un obscurcissement important du cadre de vie dans des quartiers déjà habités.

Ainsi la règle choisie pour l'article UA6 permet de remplir l'obligation de renseignement de cet article, en respectant l'objectif de densification voulu par le cadre réglementaire.

L'article 6 du règlement du PLU augmente les possibilités d'optimisation de l'aménagement des terrains.

Il laissera la possibilité à chaque propriétaire de décider du recul (et de l'importance), ou pas, de sa construction par rapport à l'emprise et la voie publiques, selon ses besoins, possibilités, la configuration ou localisation de sa parcelle, etc ...

D'autres précautions de base sont prises pour que les programmes de constructions, susceptibles parfois de comprendre plusieurs logements (notamment dans les opérations de réaffectation d'un terrain), respectent l'identité spécifique du village et centre ancien, et ne soient pas à l'origine d'une trop grande hétérogénéité du tissu urbain.

Le PLU a intégré les évolutions nécessaires liées aux besoins actuels tout en préservant le paysage urbain et la sécurité publique.

Pour favoriser au maximum la réutilisation des bâtiments anciens, afin de réduire les besoins en surfaces constructibles supplémentaires, et poursuivre la mise en valeur du patrimoine ancien, les travaux dans les volumes existants (exemple : transformation d'une ancienne grange en logements) à la date d'approbation du PLU, sont exemptés de certaines règles :

- la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- la distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives, ...

Ces exceptions valent pour la zone UA mais aussi pour les autres zones urbaines UB, UC, UE, US.

### *La souplesse architecturale*

La **pente des toitures** (article 11) des maisons et bâtiments d'activités devra être comprise entre 45° et 55°, de façon à permettre quelques variations (espace sous combles variable, constructions de plus petite emprise possibles, ...) à partir de la toiture « traditionnelle » à 45°.

L'homogénéité actuelle du paysage rural, à laquelle participent fortement les formes des toitures, ne pourrait qu'être perturbée par l'introduction des toitures aux pentes trop hétérogènes.

Il s'agit de la seule obligation en matière de forme de toitures, sinon, elles pourront présenter 2 pans ou plus, comme les constructions actuelles.

La règle en matière de pente de toiture n'empêche pas l'installation de panneaux solaires ou même de toitures terrasses si elles sont végétalisées.

La possibilité de réaliser des toitures aux pentes différentes est laissée pour les bâtiments annexes (garages, remises, ...), puisqu'il n'est pas souhaitable d'introduire des contraintes inutiles pour les constructions de petite taille qui ne marquent pas le paysage urbain.

En matière de souplesse des règles par rapport aux nouveaux besoins, il est également accordé une certaine latitude pour les **clôtures** (article 11), afin que celles-ci soient le plus adaptées à leur environnement certes, mais aussi de constitution variable en fonction de la configuration et localisation des parcelles.

Les nouvelles clôtures devront respecter un seul principe d'insertion dans le paysage du centre, soit au maximum 2 m de hauteur totale (le paysage urbain n'étant pas de type « ouvert » dans la zone UA), qu'elles soient constituées de murs, de grillages, de dispositifs à claire-voie, surmontant ou non des murs bahuts, etc ....

A chaque propriétaire appartiendra la liberté, s'il désire clore son terrain, de choisir le type de clôture qui lui convient, en fonction de ses moyens, souhaits d'intimité ou désirs d'ouverture des panoramas.

## *La sécurité et la fluidité des déplacements*

La croissance du nombre de logements dans la commune s'est effectuée par le biais de nombreuses **impasses**, sources de dangers et de consommation importante d'espace.

Pour favoriser la densification, elles ne peuvent être proscrites.

Mais elles peuvent être limitées pour contenir leurs effets négatifs.

Les nouvelles impasses ne pourront excéder 100 m de long afin de limiter l'éloignement des constructions par rapport à la voie principale et l'importance de la voie sans issue, qui peuvent induire des difficultés de gestion (secours, ordures ménagères, flux automobiles, ...).

La densification et le renouvellement urbain peuvent être à l'origine d'un renforcement du parc de véhicules et de la circulation dans le village.

Or, plus les espaces sont construits et restreints et plus la place pour le **stationnement** est problématique (elle diminue alors que les besoins augmentent).

L'espace réservé au stationnement doit donc être raisonnablement calibré, pour répondre aux besoins croissants, assurer la sécurité des espaces publics et voies, tout en modérant la consommation de foncier.

Pour les logements, partout dans le village, il sera exigé au moins une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée (article 12).

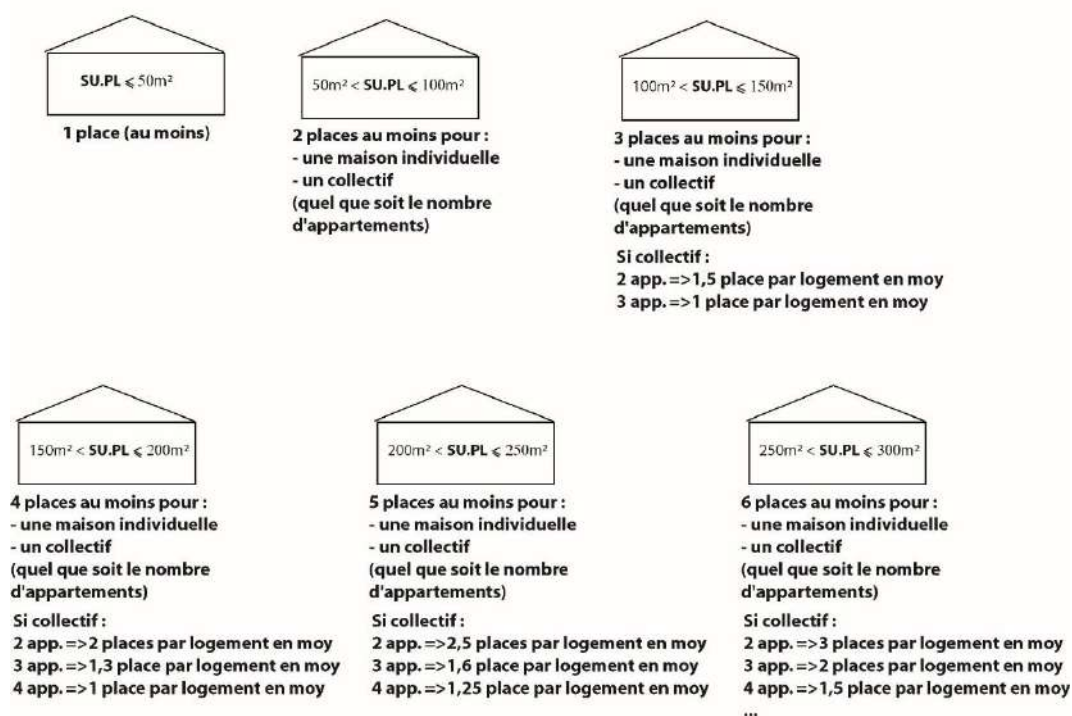
Cette disposition constitue un équilibre satisfaisant entre le nombre de places de stationnement imposé à une maison individuelle ou à un immeuble d'habitations collectives, selon leur taille.

Elle anticipe de plus les besoins futurs des familles (souvent plus de 2 voitures par foyer) et ceux liés au stationnement des visiteurs.



En effet, on peut représenter le nombre minimal de places de stationnement requis pour quelques cas :

**SU.PL = Surface de Plancher**



La rue principale, la rue des bois et la rue de Raedersheim sont des **routes départementales** susceptibles de présenter un trafic relativement soutenu.

La possibilité de densification du tissu bâti ne doit pas être source de renforcement des gênes ou dangers sur ces voies.

Pour chaque propriété la possibilité d'accès carrossable à l'une de ces RD est ainsi limitée à un seul accès (article 3).

La multiplication des points d'entrée/sortie sera encadrée.

### Remarques

On peut noter quelques particularités :

- dans les secteurs UAa et UAb, l'article 2 interdit toute occupation du sol autre que celles liées, respectivement, au fonctionnement de la station d'épuration ou d'un bassin d'orage et au stockage de matériel ou produits agricoles. Une fois ces conditions remplies, les constructions seront régies par les règles édictées pour toute la zone UA ;
- le règlement de l'article 4 (desserte par les réseaux) pour toutes les zones a été rédigé par le SIVOM de la région mulhousienne dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement de la commune ;
- l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) du règlement est le même pour toutes les zones du

territoire communal, sauf la zone US. Les différentes constructions sur une parcelle pourront être contigües, mais dans le cas contraire elles devront être disposées de manière à ne pas gêner une intervention éventuelle des secours ;

- l'article 5 du règlement fixe les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques. Pour toutes les zones urbaines à vocation principale d'habitat, il est demandé que toute construction principale nouvelle puisse être raccordée à un réseau à haut débit, conformément à la politique régionale de desserte de tous les foyers ou bâtiments d'activités. En ce qui concerne les réseaux d'électricité et de télécommunication, ceux-ci doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des îlots de propriété, dans toutes les zones à vocation principale d'habitat du village, sauf en zone UA. En effet, compte tenu de sa configuration, il n'est pas possible d'y généraliser cette règle.

*Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 :*

- l'enveloppe de la zone UA du PLU est approximativement la même que celle de la zone UA (partie ancienne de l'agglomération) du POS. Les secteurs UAa et UAb, quant à eux, se trouvaient dans un secteur NCb qui admettait des constructions liées au développement des entreprises existantes dans la zone UA adjacente,
- la création de nouvelles exploitations agricoles était interdite, dans la zone UA du POS,
- la taille des commerces n'était pas limitée,
- les possibilités d'accès à une route départementale n'étaient pas règlementées,
- le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques était défini par rapport à l'axe de la voie ; dans le PLU il se calcule par rapport à l'alignement opposé ;
- le recul des constructions exigé par rapport aux limites séparatives était différent selon la profondeur de l'implantation sur la parcelle, et selon le gabarit de la construction,
- la distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus sur une même parcelle était fixée,
- les clôtures sur rue devaient être constituées de murs pleins,
- le nombre minimal requis de places de stationnement était principalement fixé à 2 par logement ;
- les espaces verts pour les logements construits en groupe n'étaient pas prévus,
- le PLU intègre le risque de remontées de nappe.

## La zone UB

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire (qui comprend quelques activités), correspondant à des extensions urbaines périphériques développées à partir :

- du noyau du village ancien, le long de la rue des bois (RD44bis),
- des cités minières Alex, le long de la route de Mulhouse (R429).

La zone UB est moins dense que la zone UA, et les constructions y sont le plus souvent implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives.

L'objectif pour cette zone est également de favoriser l'utilisation des terrains encore disponibles, le renouvellement urbain, et la diversité, tout en conservant le cadre de vie local.

Les buts recherchés sont, comme en zone UA :

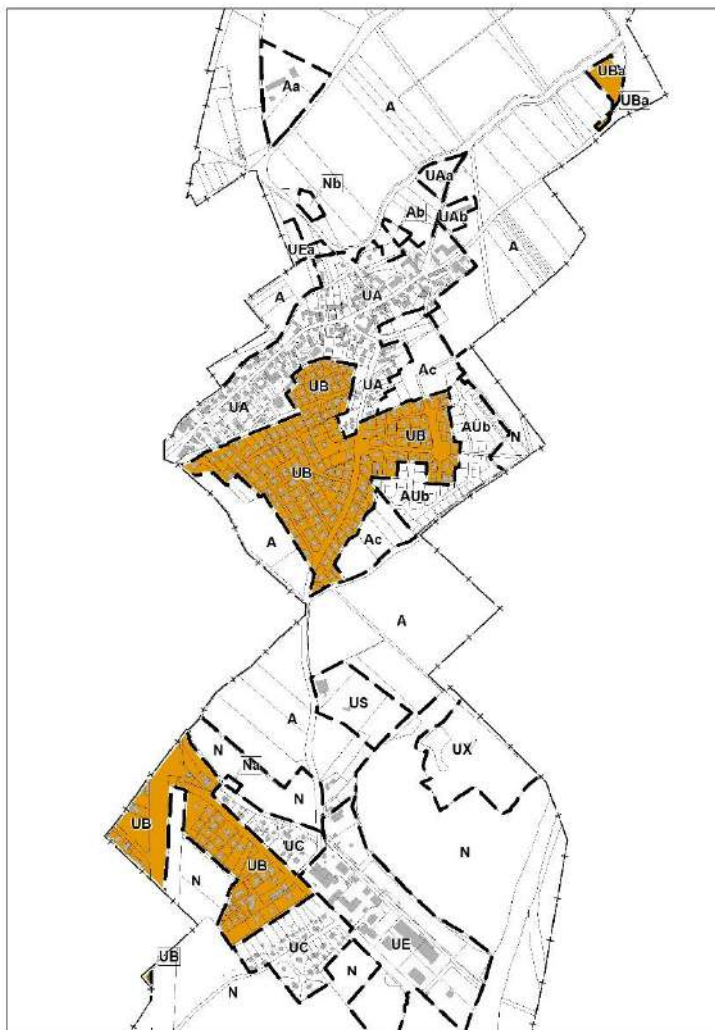
- le renforcement de la mixité tant fonctionnelle que sociale,
- la poursuite de la diversification de l'offre en logements,
- la densification maîtrisée du tissu urbain.

Les équipements nécessaires à la nouvelle station d'épuration intercommunale ne peuvent pas être classés en zone agricole A, puisque l'ancien article R123-7 du code de l'urbanisme, qui s'applique encore au présent PLU, stipule qu'en zone A peuvent être autorisées : « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

L'implantation d'une station d'épuration n'étant pas compatible avec l'exercice d'une activité agricole, un secteur urbain UBa a été créé pour délimiter l'emprise des équipements de la station.

En effet, le projet, en cours de réalisation, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable, et sera bien sûr raccordé au reste du réseau de collecte et traitement des eaux usées.

La zone UB :



#### *Les précautions nécessaires*

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone UB sont rédigés dans la même optique que ceux de la zone UA.

Ils visent à permettre un large panel d'occupations et utilisations du sol, pour favoriser la mixité, tout en préservant la qualité de vie des habitants.

Contrairement à la zone UA, constituée à partir du patrimoine agricole, il ne sera pas possible d'implanter de **nouvelles exploitations agricoles** en UB.

En effet, les caractéristiques de la zone UB ne se prêtent pas à l'accueil de ce type d'activités, à la densité des bâtiments induite, à une desserte satisfaisante, ...

Comme en UA, les **risques naturels et technologiques** sont pris en compte, par des mesures spécifiques aux sites soumis aux risques :

- de remontée de nappe,
- d'inondation par rupture de barrage (interdiction des sous-sols enterrés et semi-enterrés et caves).

### *Les moyens de desserte*

L'article 3 du règlement de la zone UB ne réglemente pas la longueur des **impasses** comme en UA, car cette disposition risquerait d'empêcher la réalisation de certaines opérations de densification.

Elles devront toutefois aussi être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

Les considérations liées à la sécurité des déplacements sont également prégnantes dans cette zone :

- le long des RD429 et RD44bis (**route de Mulhouse et rue des bois**), les accès carrossables seront imités à un par propriété.  
De plus, l'organisation des bâtiments sur les parcelles pouvant être assez lisible et standard, les possibilités globales d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à 2 (article 3) ;
- les normes minimales de **stationnement** requises sont similaires à celles de la zone UA puisque les besoins (en fonction des surfaces de plancher) sont les mêmes quelle que soit la zone.  
Cependant, pour la zone UB et ses maisons individuelles, il est demandé qu'une des places de stationnement réalisées soit immédiatement et aisément accessible depuis la voie publique (article 12).  
En effet, cette précaution, réalisable en zone UB puisque la densité urbaine est moindre qu'en UA, permet de réduire le stationnement systématique sur la voie publique.

### *Les caractéristiques architecturales*

Les règles de **hauteur** maximale des constructions et de répartition des **niveaux** sont identiques à celles de la zone UA (article 10).

En effet, quels que soient l'âge et la configuration du patrimoine urbain, le cadre de 2 niveaux maximum plus combles est un compromis satisfaisant entre :

- possibilités de construire des habitations diversifiées
- et intégration réussie dans le paysage existant.

De la même façon, une hauteur totale des bâtiments de 14 m au maximum permet d'envisager une densification des zones, tout en demeurant dans un tissu bâti relativement harmonieux (exemple : possibilité d'implanter des immeubles d'habitation collective, en évitant les constructions trop imposantes).

Toutefois, la zone UB est l'espace d'une certaine créativité architecturale représentative des différentes époques de constructions.

Ainsi, pour renforcer la variété des choix, les pentes des **toitures** pourront se décliner à l'intérieur d'une amplitude plus large (entre 30° et 55°) que dans la zone UA (article 11).

Il n'y a en effet pas de risque d'atteinte au caractère rural/agricole et historique du tissu bâti, comme en UA.

Des toitures aux pentes plus douces ne dégraderont pas le cadre de vie dans les quartiers plus résidentiels, elles relèvent d'une architecture compatible avec celle des maisons existantes.

Cette possibilité permet aussi d'aménager des terrains résiduels qui ne pourraient pas accueillir de maisons avec des règles de toitures plus contraignantes (car supposent une certaine emprise au sol).

La liberté est laissée pour le nombre de pans constitutifs des toitures, ainsi que pour la toiture des bâtiments annexes, ceux-ci tirant souvent profit d'un reliquat d'espace.

En matière de **clôtures**, la seule règle définie par la PLU concerne leur hauteur maximale (1,2 m sur rue pour pérenniser l'ouverture du paysage existante en UB, 2 m sur limite séparative pour procurer quand même une certaine intimité aux jardins).

La constitution des clôtures sera libre, cette liberté de choix permettra d'ériger des clôtures adaptées à chaque type de maison, chaque aspiration ou possibilité financière.

Comme en UA il n'apparaît pas de raison de réglementer la nature des clôtures, la variété étant déjà de mise dans le village actuel.

Les différentes règles précitées ne seront pas à l'origine de la création de bâtiments atypiques aux impacts négatifs, d'autant plus que les aménagements seront encadrés aussi par les mesures de conservation de la morphologie urbaine actuelle.

### *La configuration du tissu bâti*

L'importance des espaces non bâtis

L'**emprise au sol** des bâtiments sera au maximum égale à la moitié de la superficie du terrain (article 9).

Il s'agit d'avoir un usage des sols équilibré permettant non seulement de construire mais aussi d'assurer un traitement des abords contribuant à la qualité du cadre de vie, et de permettre la réalisation des aires de stationnement.

La fixation d'une emprise au sol est un facteur de régulation de la densité et d'amélioration du cadre de vie par les espaces libres qu'elle induit.

Pour peu que ces espaces libres soient mis en valeur sous forme de jardins ou d'espaces verts comportant quelques plantations, la zone urbaine peut contribuer à l'équilibre écologique et offrir des milieux refuges ou des milieux de nourrissage.

On peut noter que l'emprise au sol pourra être plus importante pour des bâtiments à usage d'activités (deux tiers de la parcelle au maximum), afin de ne pas entraver le projet d'installation ou de développement d'une entreprise.

De plus, l'urbanisation s'accompagne souvent d'une importante imperméabilisation dont l'un des effets est une aggravation des désordres liés au ruissellement (augmentation significative du volume d'eaux claires à évacuer).

Imposer une portion minimale de surface non imperméabilisée permet de réduire les effets négatifs du ruissellement (dont l'évacuation des eaux claires).

En outre, une minéralisation excessive des espaces bâtis fait obstacle à la biodiversité en ville.

En zone UB, la superficie des **espaces plantés** devra être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

Cette disposition devrait être peu contraignante, même dans un contexte de terrains qui se rétrécissent, tout en assurant une végétalisation effective d'une partie de l'espace.

### La position des bâtiments sur la parcelle

Pour conserver le caractère aéré des quartiers pavillonnaires, tout en tenant compte des demandes et besoins actuels :

- l'article 6 impose un **recul** des constructions d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. La distance de recul imposée permettra de réaliser des aménagements paysagers ou une place de stationnement comme cela est demandé à l'article 12 (une place directement accessible depuis la voie publique).

Par contre, dans un souci d'optimisation de l'utilisation des terrains, l'espace entre la construction principale et la rue pourra être occupé par un élément de faible emprise, tel qu'un carport, mode de stationnement devenu très courant.

Pour les routes départementales (rue des bois, route de Mulhouse), le retrait exigé est plus important du fait de la dangerosité de la voie, qui requiert une visibilité accrue ;

- l'article 7 permet la construction **sur limite séparative**, et donc la densification des parcelles, dans plusieurs cas :
  - bâtiment de gabarit réduit sur limite,
  - adossement à une construction existante,
  - lotissement ou groupe d'habitation, ...

L'implantation sur limite doit en effet préserver et ménager le voisinage.

Si le bâtiment n'est pas implanté sur limite, il devra présenter un recul par rapport aux limites séparatives correspondant au minimum à la moitié de sa hauteur (sans que ce recul puisse être inférieur à 3 m), comme en zone UA. Le retrait du bâtiment par rapport aux limites de parcelles sera ainsi fonction de sa hauteur, plus il sera important plus il sera éloigné.

Dans le cadre d'une implantation traditionnelle en recul des limites, la morphologie du quartier pavillonnaire standard devra être respectée, avec les interfaces libres de construction pouvant être le siège d'aménagements paysagers.

### *Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 :*

- la zones UB du PLU correspond à la fusion de la zone UC et du secteur UDa délimités par le POS. Cette fusion répond à une volonté de simplification du

zonage. Elle intègre de plus le lotissement de la roselière qui était une extension prévue dans le POS et est maintenant réalisé ;

- les établissements commerciaux pouvaient atteindre 500 m<sup>2</sup> sous le régime du POS (limités à 300 m<sup>2</sup> dans le PLU) ;
- les accès sur les routes départementales n'étaient pas règlementés ;
- la distance minimale à respecter entre une construction et les voies était plus importante ;
- les possibilités d'implantation sur limite séparative étaient plus restreintes ; dans les autres cas, le recul incompressible à présenter par rapport à une limite séparative était plus important ;
- l'emprise au sol possible des bâtiments était plus restreinte pour les quartiers environnant la RD429 ;
- la hauteur totale des constructions possible était moins élevée dans les quartiers se trouvant autour de la RD429 ;
- les pentes des toitures étaient plus contraintes ;
- les clôtures devaient être constituées d'un mur-bahut ou mur plein de 0,4 m au maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- la proportion d'espaces verts demandée sur chaque parcelle était plus importante dans les quartiers autour de la RD429 ;
- le nombre minimal requis de places de stationnement était principalement fixé à 2 par logement ;
- les espaces verts pour les logements construits en groupe n'étaient pas prévus,
- le PLU intègre le risque de remontées de nappe et de rupture de barrage.

### La zone UC

La zone UC couvre les anciennes cités minières Alex, de part et d'autre de la RD429.



La zone UC :



### *Les particularités*

Ces ensembles urbains, vestiges des cités ouvrières de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, présentent plusieurs caractéristiques notables concernant le plan d'urbanisme, le découpage parcellaire, l'architecture des constructions, l'importance accordée aux jardins, ...

Les maisons ont fait l'objet de transformations, d'agrandissements, d'ajouts d'annexes, mais elles n'ont pas été soumises, contrairement à beaucoup d'autres cités minières, à des transformations successives en rupture complète avec l'harmonie d'origine.

Elles présentent la spécificité d'avoir été relativement préservées dans leur **configuration d'origine**.

Les caractéristiques des maisons sont homogènes par groupe, mais diversifiées sur l'ensemble de la zone UC.

On observe ainsi différents types d'architectures et d'implantations dans les cités de Feldkirch :

- des parcelles carrées, rectangulaires, en triangle et en lanières. Pour ces dernières, les constructions principales sont installées à proximité de l'espace public ou alors plus en retrait,
- des toitures à plusieurs pans et plusieurs pignons à 45°, à plusieurs pignons à pans cassés, à 2 pans avec un sens de faîtage parallèle au grand côté du bâtiment, avec lucarnes rampantes simples ou doubles ou sans lucarnes (greniers avec une petite ouverture ronde ou en forme de losange),
- des ouvertures hautes et peu larges ou carrées ou rectangulaires avec des volants à battants,
- des maisons individuelles mais aussi bi-familles, ...

Les propriétés de la zone UC présentent toutefois des éléments communs :

- une emprise des bâtiments peu importante par rapport à la taille de la parcelle,
- donc des espaces verts privatifs prégnants dans le paysage des quartiers,
- des annexes (dont garages) accompagnent les constructions principales mais ne sont souvent pas accolées à celles-ci,
- le paysage des cités est aéré et ouvert sur ces propriétés, notamment grâce à des clôtures ajourées ou basses, ...

L'objectif du PLU pour la zone UC est d'accompagner l'évolution de ces cités afin de concilier le souci de préservation de l'identité et du caractère de ce patrimoine urbain avec les impératifs :

- d'amélioration du confort des habitants,
- de prise en compte des besoins nouveaux,
- de densification actuels pour préserver les terres agricoles, la densification par division de parcelle ayant déjà commencé sur des terrains qui étaient auparavant en lanière, ...

Ainsi, il n'a pas été décidé de figer des éléments ou la zone sans possibilité d'évoluer, dans une vision strictement conservatrice.

Compte tenu de la diversité architecturale dans la zone UC, les règles communes doivent permettre la conservation des particularités des cités mais ne sont pas détaillées pour chaque groupe de constructions homogènes.

Certaines règles répondent aux nécessités actuelles, exprimées aussi dans d'autres quartiers du village, notamment en zone UB (quartiers résidentiels à organisation plus simple que dans le cœur du village).

### *L'équilibre entre les exigences actuelles et l'intégration environnementale*

Les principes de **mixité** doivent pouvoir être appliqués à la zone UC.

La mixité fonctionnelle pourra être effective avec la possibilité d'implantation de bâtiments d'activités, sauf ceux susceptibles de générer des nuisances, comme les constructions agricoles, les commerces de taille importante, ... (article 1).

La mixité sociale peut passer entre autres par la construction de bâtiments de logements collectifs insérés harmonieusement dans le tissu bâti existant : 4 niveaux envisageables, mais dont 2 dans des combles (article 10).

Les règles pour la zone UC ont été édictées en tenant compte des possibilités de réutilisation du patrimoine existant, mais aussi de celles qui pourront être offertes par les divisions de terrains.

Ces dernières contribueront aussi à la mixité sociale et générationnelle, au maintien de jeunes dans leur village.

Des règles spécifiques sont établies pour les groupes d'habitation, afin de faciliter leur création mais aussi d'encadrer leur configuration : implantations sur limites séparatives permises (article 7), minimum d'espaces verts communs (article 13), ...

Comme dans la majeure partie de la zone UB, on ne trouve pas, actuellement, dans la zone UC, de constructions implantées sur **limite avec la voie publique**.

Il s'agit, dans le PLU, de pérenniser cette donnée du paysage actuel, qui permet d'offrir un espace, en premier plan, végétalisé ou affecté au stationnement, et d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Comme en UB donc, les bâtiments futurs devront être en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, d'au moins 7 mètres pour la route de Mulhouse, plus dangereuse (la visibilité des accès est plus importante) et nuisante (article 6).

En ce qui concerne le **stationnement**, la réponse aux besoins actuels est la même en zone UC que dans le reste du village : les normes minimales sont identiques, elles assurent un équilibre satisfaisant entre les places requises pour une maison individuelle ou un immeuble de logements collectifs (article 12).

Pour pérenniser leur affectation et encourager leur réutilisation, les travaux sur les **volumes actuels** des constructions existantes seront exemptés de certaines règles (articles 6, 7, 11).

Cette disposition est applicable dans l'ensemble du village.

La nécessité d'obtenir un permis de **démolir** pour pouvoir détruire un bâtiment est aussi valable dans tout le village.

En zone UC particulièrement, elle peut contribuer à la protection du patrimoine ancien.

### *Les adaptations nécessaires aux caractéristiques des cités minières*

Comme dans les quartiers résidentiels appartenant à la zone UB, l'article 7 du règlement relatif aux cités minières fixe un retrait minimal par rapport aux **limites séparatives** équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 m (la règle est d'ailleurs la même pour la zone UA si les constructions ne sont pas implantées sur limite).

L'objectif, dans le village, est de prévoir une implantation des bâtiments garantissant un ensoleillement minimal pour les voisins, et des espaces de respiration entre les bâtiments.

Toutefois, pour encourager l'utilisation optimale des terrains déjà bâtis, certaines constructions pourront être implantées sur limite séparative.

Elles devront présenter un gabarit réduit, en UC comme en UB, pour ne pas « enfermer » les fonds de parcelles.

Les conditions sont plus restrictives en UC qu'en UB, car le paysage urbain propre aux cités minières ne doit pas être dénaturé par un essaim de constructions autour de la maison.

Ainsi, les volumes réduits pourront être installés sur les limites séparative, mais sans que plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordé.

Comme dans le reste du village, le choix des pentes de **toiture** des maisons peut se faire à l'intérieur d'un intervalle donné (article 11).

Une certaine liberté architecturale est ainsi laissée afin de faciliter l'utilisation des petits terrains.

Comme dans le cœur du village, les pentes de toitures devront être comprises entre 45° et 55° (sauf en cas d'aménagement d'un volume existant) pour rester proches des caractéristiques des bâtiments anciens et ne pas banaliser le paysage.

Seuls les bâtiments annexes pourront présenter des toitures plus diversifiées, car ils ne constituent pas des points d'appel prégnants dans le paysage, et l'instauration d'une règle concernant leur toiture empêcherait la réalisation de nombre d'entre eux.

La **hauteur maximale** permise des constructions contribue également à la perception du paysage et à son homogénéité (article 10).

Comme dans le reste du village, on pourra, en UC, envisager la réalisation de bâtiments de logements collectifs tout en se pliant à des règles d'insertion.

Les constructions pourront ainsi atteindre 13 m de hauteur en UC, soit un mètre de moins qu'en UA et UB.

### *Les mesures de protection stricte de la morphologie urbaine*

Certaines règles sont spécifiquement destinées à encadrer l'évolution des cités minières au plus proche des atouts principaux actuels.

Ainsi, des dispositions particulières garantissent l'aspect ouvert, aéré, verdoyant des cités, et intègrent leur positionnement, à proximité d'un réservoir de biodiversité, et d'une pénétrante verte.

L'**emprise au sol** maximale que peuvent atteindre toutes les constructions sur une parcelle est limitée à un tiers (article 9).

Le but est de conserver dans l'ensemble la configuration des propriétés actuelles, ainsi la densification sera fonction de la taille de la parcelle.

Les constructions nouvelles qui feraient suite à des divisions parcellaires seront admises mais à la condition de réserver un espace libre conséquent sur le terrain.

En corollaire au moins 40% de la superficie des parcelles devront être **plantés** (article 13).

Ce taux qui avoisine la moitié de la parcelle est à la hauteur des enjeux de protection des caractéristiques écologiques et biodiversitaires dans la zone UC.

Les **clôtures**, dont la nature est laissée au choix des propriétaires sur l'ensemble du village (en UA et en UB rien ne justifie de réglementer leur constitution), sont en UC précisément normalisées pour garder l'ouverture du paysage sur le patrimoine particulier (article 11).

Elles devront être constituées de manière à ménager la vue sur l'intérieur des parcelles et leurs aménagements végétalisés : grillage, claire-voie, lattis de bois, ...

Par ailleurs leur hauteur sera également limitée (1,2 m sur rue ; 1,5 m sur limite séparative) en tenant compte de l'existant et de la nécessité de ne pas cloisonner le paysage sur l'ensemble de la cité.

Pour ne pas altérer la lisibilité actuelle de l'organisation urbaine, un seul **accès** carrossable à une voie publique sera autorisé pour chaque propriété (article 3).

Cette mesure permettra aussi d'assurer la sécurité des déplacements dans ces quartiers paisibles.

Enfin, des prescriptions sont faites pour parfaire la qualité **esthétique** des cités du futur (article 11) :

- les dimensions et types d'ouverture d'un bâtiments devront être respectés en cas d'extension ,
- les maison jumelées doivent présenter des couleurs harmonieuses, ....

*Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 :*

- les cités minières étaient classées en zone UD dans le POS ;
- des commerces de plus grande taille pouvaient éventuellement être admis (requéraient toutefois un grand terrain donc peu probables) ;
- les possibilités d'accès carrossables à une voie publique étaient au nombre de 2 pour chaque propriété ;
- le recul exigé d'une construction par rapport à l'alignement des voies publiques était plus important ;
- la possibilité d'implantation sur limite séparative dépendait de la profondeur de la parcelle ;
- les clôtures sur limites séparatives pouvaient être plus hautes et les clôtures sur rue ne pouvaient être constituées que d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- le nombre minimal requis de places de stationnement était principalement fixé à 2 par logement ;
- prise en compte des risques dans le PLU.

## La zone UE

La zone UE correspond tout d'abord à la zone d'activités en cours de remplissage le long de la RD429 ou route de Mulhouse.

Elle accueille aujourd'hui, au nord de la RD429, de nombreuses entreprises dans des domaines variés : commerces (plantes, camping-cars, matériel pour clôtures, fournitures d'emballage et de manutention, ...), services (soins infirmiers, formation, informatique, ...), travaux de construction, rénovation, terrassements, etc ...

Le développement de la zone est en cours au sud de la RD429 dans le secteur NAe du POS (permis d'aménager accordé sur le base du POS).

L'objectif du PLU pour cette zone est de pérenniser les activités existantes et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur le site prévu à cet effet.

La zone UE comprend d'autre part deux secteurs :

- UEa au nord du village, le long de la route de Raedersheim ;
- UEm au sud du territoire communal, prolongé sur les bans de Staffelfelden et Ungersheim.

Le secteur UEa couvre le site de regroupement des activités d'un paysagiste déjà présent en zone UA.

Ce projet est déjà amorcé et l'objectif du PLU est de permettre la poursuite de cette opération de rationalisation et simplification.

Le secteur UEm englobe la partie feldkirchoise de la centrale photovoltaïque du carreau Marie-Louise.

Cet espace fait partie d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) gérée par la m2A, la communauté d'agglomération.

Ainsi, l'objectif du PLU pour ce secteur est de permettre la pérennisation des activités en place, éventuellement un renouvellement le cas échéant.

La zone UE :



Il s'agit de soumettre les futures constructions ou travaux dans la zone UE aux mêmes règles (possibilités et contraintes) que celles qui prévalaient jusqu'en mars 2017 (date de caducité du POS), en réajustant les dispositions pour tenir compte de la réalité.

### Le long de la RD429

Ainsi, les activités admises en UE (hors secteurs UEm et UEa) sont un peu étendues pour élargir le panel des activités susceptibles d'être accueillies dans la zone à des secteurs en développement.

Aux activités industrielles, commerciales, artisanales, de services se rajoutent les activités « de bureaux » (article 2).

Ces dernières recouvrent les activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Un logement par établissement est autorisé, pour les cas où le gardiennage de l'entreprise s'avérerait nécessaire.

Par contre les activités commerciales sont désormais limitées, pour être compatible avec le SCoT, à celles qui seraient annexes à une activité productive principale.

De façon à prendre en compte l'ensemble des activités existantes dans la zone, le règlement intègre également la possibilité de réaliser, sous conditions, des constructions, extensions ou transformations des établissements existants de manière à favoriser la pérennisation des activités en place.

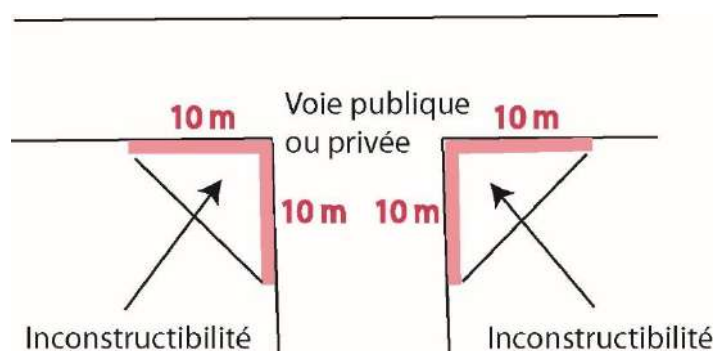
Compte tenu du type de circulation potentielle, des dispositions sont prises pour assurer la sécurité et la fluidité du trafic et des manœuvres dans la zone d'activités (articles 3, 11, 12) : caractéristiques des voies, notamment des impasses, des clôtures, recul des entrées cochères, espaces de stationnement...

De plus, les constructions devront respecter des règles qui favorisent la visibilité dans la zone, en plus de permettre une aération du tissu bâti (compte tenu de la hauteur potentielle des constructions).

C'est pourquoi l'article 6 du règlement impose aux constructions un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Il ajoute, pour les intersections, une inconstructibilité dans les triangles de 10 m de longueur pour les côtés portés par les alignements, pour ne pas perturber la visibilité.

Illustration d'une disposition de l'article 6 :





En ce qui concerne le voisinage, il ne pourra pas y avoir d'implantation sur limite, et le recul d'une construction, par rapport à une limite séparative, sera au moins égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 m, pour assurer une réelle coupure entre les bâtiments, et un paysage équilibré (bâtiments susceptibles d'être plus imposants que dans les zones à vocation principale d'habitat).

D'autres dispositions sont prévues pour assurer la qualité paysagère de la zone, dont celles de l'article 11 : dépôts ou stockages masqués et confinés, harmonie entre les bâtiments (activité/logement), ...

L'article 13 restreint le type de clôtures à des installations ajourées n'excédant pas 1,8 m de hauteur. Celle-ci permet isolement et discrétion, tout en limitant la fermeture des perspectives.

Enfin, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 m (article 10), ce qui offre une marge de manœuvre permettant de s'adapter à des besoins spécifiques pouvant émerger dans certaines activités.

#### *Dans la ZAC du carreau Marie- Louise*

La gestion de la ZAC relevant de la communauté d'agglomération, le règlement du PLU reprend pour le secteur UEm le règlement du POS, réalisé en 2005 pour la création de la ZAC.

Quelques adaptations ont néanmoins été apportées, suite à la demande de la m2A, pour que le règlement soit en cohérence avec celui de Staffelfelden (hauteurs des constructions ou des clôtures).

De plus, il n'est plus judicieux d'y autoriser des logements, même sous conditions, le secteur étant éloigné des pôles de services.

Le secteur UEm est déjà occupé par les installations photovoltaïques.

Le règlement s'applique aux travaux d'aménagement, renouvellement ou remplissage éventuels, de l'existant.

Ainsi, sont permises dans le secteur UEm les activités : industrielles, logistiques, artisanales, de bureaux, de services, de commerces de gros si l'activité commerciale est annexe à une activité productive (condition demandée par le SCoT).

Les constructions devront être en recul d'au moins 4 m par rapport aux voies publiques (contre 5 m dans la zone en bordure de la RD429), afin de favoriser la densification dans un secteur éloigné des villages et des routes fréquentées.

Le secteur est éloigné des autres poches urbanisées, mais est intégré dans une ZAC qui doit présenter un minimum de cohésion et d'atouts paysagers et organisationnels, pour exercer une attractivité sur les entreprises potentielles.

Ainsi quelques articles du règlement de la zone UE sont plus détaillés pour le secteur UEm :

- les constructions doivent toujours respecter un recul d'au moins 30 m par rapport aux lisières forestières (article 7).  
En effet, le secteur est directement voisin de la forêt du sud du ban communal.

Ce recul a pour but d'éloigner les constructions de l'ombre, du risque de chute d'arbre et du risque de propagation d'un incendie.

Cette distance permet aussi de limiter l'impact des activités humaines sur la faune au sein des espaces forestiers (bruit, lumière, ...), et de créer une zone tampon de lisière propice au déplacement de cette faune,

- la densité du secteur peut être accentuée par rapport à d'autres sites d'activités, mais la hauteur des bâtiments est limitée à 10 m (article 10). Les constructions éventuelles devront rester de taille modérée dans cet espace relativement isolé ;
- pour une parcelle, la moitié au moins des surfaces non affectées à un rôle particulier, devra être végétalisée (article 13). Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives ne pourront pas servir au stockage (article 11) et elles devront être traitées en espaces verts (article 13). De plus, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges ;
- les clôtures sur voie publique et limites séparatives sont réglementées (hauteur, nature, teinte) , de manière à créer une homogénéité à l'intérieur du secteur tout en s'adaptant aux différents projets et exigences (isolement, ...) qui en découlent.

#### *Le secteur de regroupement des activités d'une entreprise existante*

Le secteur UEa, au nord du village, en prolongement direct de ce dernier, est exclusivement affecté aux besoins d'une entreprise de paysagiste existante dans le village (article 2), dont les activités peuvent être rationalisées et optimisées par un regroupement.

Le terrain en question accueille déjà l'amorce du projet, pour lequel un permis a été accordé sur la base du POS.

Les règles qui s'appliqueront dans le secteur UEa seront celles de la zone UE pour l'essentiel.

Toutefois :

- aucun logement n'y est admis car il ne s'agit pas d'étendre la zone résidentielle ;
- les constructions devront être implantées en recul d'au moins 4 m par rapport aux voies publiques. Ainsi le recul par rapport aux voies privées sera libre et fonction de l'appréciation des besoins. Elles ne concerneront que le seul site de regroupement. Le recul par rapport à la voie publique, en l'occurrence la route de Raedersheim, permettra de ne pas brouiller et banaliser cette entrée du village encore préservée ;
- les clôtures ne sont pas réglementées ; en effet, elles ne feront pas partie d'un ensemble à harmoniser, et d'ailleurs elles existent déjà et sont insérées discrètement dans le paysage.

Ainsi, sauf pour des critères tenant à la spécificité du secteur (localisation, unicité du porteur de projet), l'activité d'aménagements extérieurs sera soumise aux mêmes règles qu'une entreprise du même domaine se trouvant en zone UE le long de la RD429.

*Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 :*

- prise en compte du risque de remontées de nappe ;
- prise en compte du risque d'inondation par rupture de barrage ;
- prise en compte du risque de mouvements de terrain liés au puits (inconstructibilité dans le périmètre à risques) ;
- prise en compte du risque de mouvements de terrain liés à la nature des terroirs (classement de près de 18 ha de zone d'activités UEm du POS en zone naturelle N du PLU) ;
- classement de 1,7 ha de zone d'activités NAe du POS en zone naturelle du PLU, avec en sus une protection au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme sur une partie ;
- dans le POS, parmi les constructions interdites en zone d'activités figuraient des catégories d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ces références ont été supprimées dans le PLU car les ICPE se retrouvent dans de nombreux domaines et leur statut est variable. Une interdiction des établissements présentant des dangers, risques ou nuisances, plus adaptée à la réalité, a été reprise ;
- dans la zone d'activités située le long de la RD429, selon le POS, les voies publiques ne devaient pas avoir une largeur inférieure à 10 m. Le PLU stipule que pour tous les sites d'activités la largeur des voies sera fonction de l'importance des établissements à desservir ;
- dans la zone d'activités située le long de la RD429, le recul des constructions par rapport à la RD429 est de 5 m au minimum ;
- pour la zone d'activités située le long de la RD429, dans le POS, la distance minimale entre 2 bâtiments d'une même parcelle était fixée ;
- pour la zone d'activités située le long de la RD429, les surfaces à planter étaient très précisément règlementées ;
- dans le POS, pour le secteur UEm (qui était alors plus vaste de près de 18 ha), les toitures de moins de 15% de pente ne pouvaient être visibles de l'extérieur et devaient être dissimulées par un acrotère horizontal. Les couvertures en fibrociment brut étaient interdites.

### La zone US

La zone US comprend les équipements publics et de sports/loisirs existants (notamment les terrains de football), desservis par la rue des bois ou RD44 bis. Ce site se trouve au sein de l'espace agricole, entre les 2 entités du village, celle bâtie à partir de la rue principale et l'autre partie, construite autour des cités minières.

La zone US :



D'une superficie de plus de 3 ha, l'espace dans la zone US est déjà grandement utilisé, y compris pour des bâtiments (salle polyvalente, club-house, ...).

Il ne subsiste pas beaucoup de terrains susceptibles d'accueillir un équipement supplémentaire, toutefois cette éventualité ne peut être négligée.

On peut aussi envisager une réorganisation des fonctions sur le site.

Ainsi, le règlement de la zone US est assez souple pour permettre la réalisation d'un projet sans contraintes excessives et injustifiées (la zone est réservée aux équipements collectifs et éloignée des quartiers d'habitation).

Toutefois, quelques règles déterminent une enveloppe constructible à même de garantir sécurité et intégration environnementale.

Les pentes des toitures ne sont pas règlementées (les modes de construction de bâtiments à vocation sportive sont variés), mais la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 mètres (article 10).

Cette hauteur permet d'envisager la création d'une salle de sports par exemple, tout en réduisant son impact paysager, notamment si la pente de sa toiture est faible.

L'implantation d'une construction sur une parcelle est encadrée de manière à respecter des distances minimales :

- 4 mètres entre 2 bâtiments non contigus (article 8). Un bâtiment affecté aux sports peut être imposant ; s'il n'est pas accolé à un bâtiment existant il faudra que son implantation assure la possibilité de circulation aisée sur le site, notamment celle des véhicules de secours ;
- 6 mètres au moins de recul par rapport à l'alignement des voies (article 6). La visibilité sur la route départementale et la fluidité de l'accès au site doivent être préservés ;
- correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec une bande de recul incompressible de 4 m), par rapport à une éventuelle limite séparative (article 7). Il n'y aura pas d'implantation possible sur limite séparative. Le respect de potentiels voisins sera pris en compte.

D'autres règles, plus subjectives, devraient permettre d'estimer la prise en compte de l'environnement (route, espaces agricoles, ...) au cas-par-cas :

- les caractéristiques des voies et les aires de stationnement doivent être calibrés en fonction de l'importance de l'opération (articles 3 et 12) ;
- tous les éléments susceptibles d'être placés dans la zone devront faire partie d'un ensemble harmonieux (article 11), ...

*Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 :*

- dans le PLU, réduction de plus de 10 ha par rapport au secteur NDa du POS (de près de 20 ha si on tient compte du secteur NDa1 qui était affecté aux mêmes fonctions) ;
- il n'est plus possible, dans l'application du PLU, de déroger à la distance de 4 m minimum entre 2 bâtiments non contigus sur la même parcelle ;
- dans le POS l'emprise au sol de toutes les constructions ne pouvait dépasser 10% de la superficie du terrain.

### La zone UX

Cette zone couvre l'emprise de la centrale photovoltaïque en cours d'aménagement, au nord du terriil Alex, en limite avec Ungersheim où se prolonge la centrale.

La superficie de la zone UX est de 4,97 ha, pour une emprise des panneaux de 4,43 ha.

La zone UX :



Le règlement de la zone UX est adapté aux caractéristiques de la centrale.

Les dispositions et décisions prises pour l'implantation de la centrale ont été guidées par les conclusions de l'étude d'impacts, réalisée par le bureau d'études Climax, en 2016.

Le permis de construire étant déjà accordé sur la base du RNU, les règles du PLU ne seront plus appliquées pour d'autres usages, probablement, pendant la durée de vie du document.

On peut noter les principales prescriptions :

- la zone n'est ouverte qu'aux constructions industrielles si elles sont nécessaires aux installations photovoltaïques et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (articles 1 et 2) ;
- celles-ci ne pourront présenter une hauteur de plus de 5 m (article 10). Les panneaux photovoltaïques seront moins hauts (2 m maximum) ; ...

De plus, il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation par rapport à la RD430.

En effet, la zone UX est pour une petite partie concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD430.

Toutefois, seule une portion de la zone UX est comprise dans cette bande de 75 m : l'essentiel de la zone se situe à plus de 75 m de la RD430.



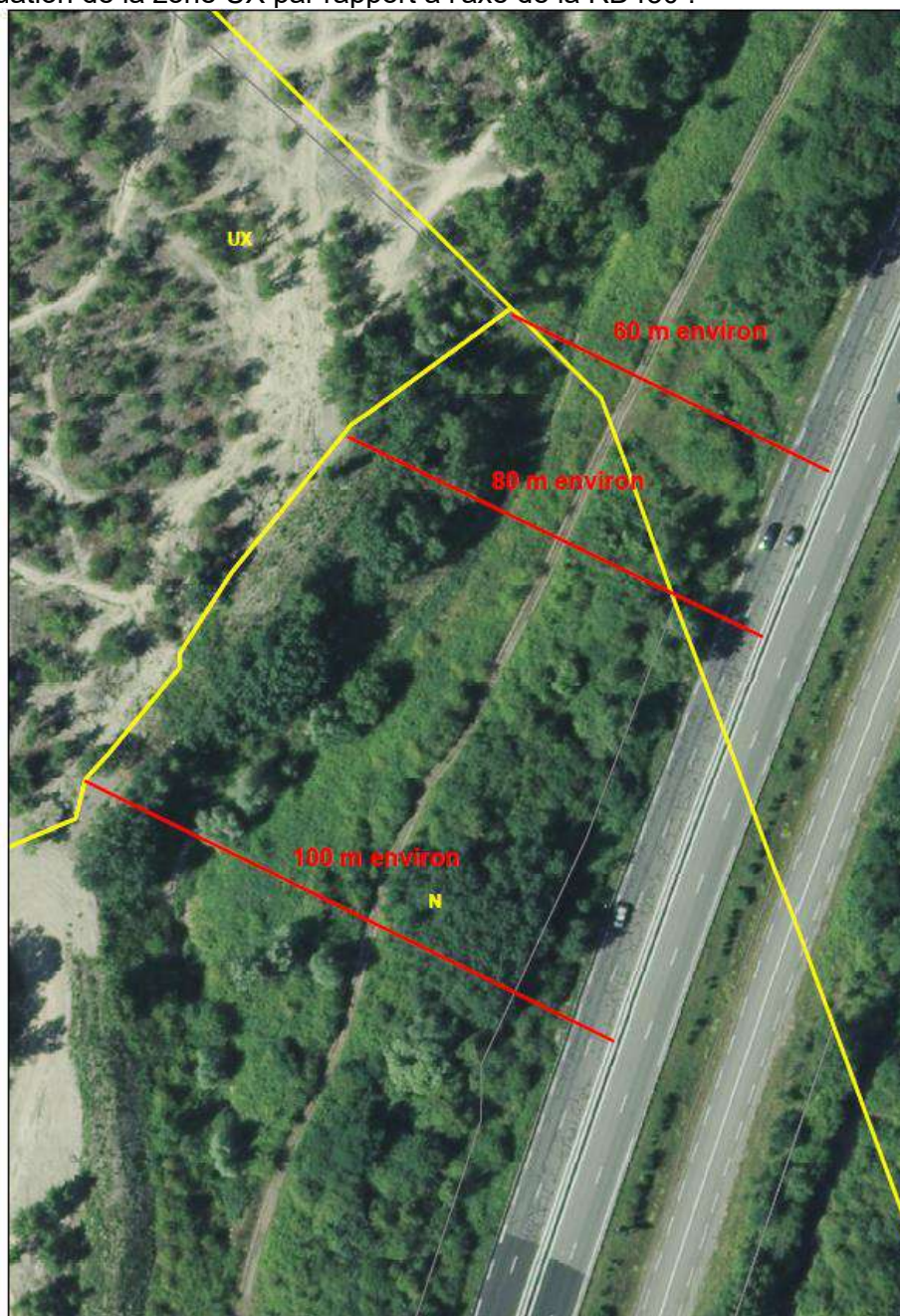
De plus, l'article L.111-8 permet de fixer d'autres règles de recul par l'intermédiaire d'un PLU lorsque celui-ci comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude est présentée au § 21.3 (« études L.111-8 ») du présent document.

Il est donc possible de s'affranchir de la règle de recul édictée par l'article L.111-6.

Il n'est pas nécessaire de fixer une autre règle de recul, que les 75 m, pour la zone UX par rapport à l'axe de la RD430, puisque les constructions de cette zone seront de toute façon éloignées d'au moins 60 m de l'axe de la route.

Situation de la zone UX par rapport à l'axe de la RD430 :



L'article 6 du règlement est toutefois obligatoire, donc les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Cette règle assurera confort, sécurité et la lisibilité dans les espaces publics.

Par ailleurs, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives (article 7).

Une zone tampon sera ainsi créée entre les installations de la centrale et le reste du terroir, classé en zone naturelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quant à elles, pourront être implantées soit sur limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

En effet, ces constructions potentielles étant d'initiative publique, les considérations d'ordre environnemental seront prises en compte.

#### *Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 :*

- les terrains inclus dans la zone UX du PLU étaient, dans le POS, classés principalement comme :
  - des secteurs destinés à accueillir le « Domaine Nature » (projet d'aménagements pour des personnes handicapées – équipements, services, loisirs, logements, activités),
  - et dans une très petite proportion, un secteur affecté aux activités sportives et de loisirs ;
- les règles et possibilités qui en découlaient étaient donc adaptées à un environnement urbain puisque le site admettait : aires de stationnement, de jeux ou de sports, structures d'accueil, de soins, d'activités, de services et de loisirs (notamment centre équestre et ferme pédagogique), structures d'hébergement dont touristique, de restauration, de loisirs connexes, création d'un plan d'eau, ...  
La hauteur possible des bâtiments, par exemple, étaient d'une dizaine de mètres, atteignant 15 mètres par endroits et même 20 m sous conditions ;
- prise en compte du risque de mouvements de terrain dans le PLU.

#### La zone AU

La zone à urbaniser AU ne se compose que du secteur AUb car aucune autre extension n'est pour l'instant envisagée au-delà de ce qu'autorisait le POS.

En effet, le secteur AUb est en cours d'aménagement pour la création du lotissement du « champ des oiseaux ».



Le secteur AUb :



Il correspond approximativement au secteur NAb du POS, mais des milieux naturels ont été exclus de sa délimitation :

- la zone humide identifiée juste avant le début de l'aménagement,
- une bordure végétalisée qui constituera une zone tampon entre l'habitat et la zone humide remarquable de l'Entenbad (en plus de la piste cyclable).

L'objectif du PLU pour ce secteur est de poursuivre l'urbanisation rationnelle du lotissement combinant :

- une diversité des types d'habitat et tailles de parcelles ;
- une desserte cohérente de l'ensemble du secteur ;
- une densité en rapport avec l'attractivité du secteur, due en partie à son accessibilité (dont proximité de la gare de Bollwiller, ...) ;
- une prise en compte des risques basée sur des événements observés ;
- une intégration harmonieuse à l'environnement ; ...

Des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) ont défini des grands principes d'aménagement (échancier, desserte, déplacements, densité, ...) avec lesquels les permis devront être compatibles.

Le rapport de compatibilité suppose qu'il puisse y avoir des ajustements dans la concrétisation des prescriptions.

Les OAP constituent un complément du règlement.

Le rapport des permis avec le règlement est, par contre, un rapport de conformité.

Le règlement de la zone AU détermine donc des conditions d'aménagement très précises.

Toutefois, le permis d'aménager du champ des oiseaux a été accordé en automne 2016 sur la base du POS (mis en compatibilité pour déclaration de projet en juillet 2016).

Or, l'article L442-14 du code de l'urbanisme stipule que : « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ».

Ainsi, pour le secteur AUb, les dispositions du PLU (notamment des OAP et du règlement) ne s'appliqueront pas pendant 5 ans après l'achèvement des travaux si elles sont plus restrictives que celles du POS.

Les premiers stades du lotissement seront donc probablement soumis aux dispositions les plus contraignantes du POS.

Quoi qu'il en soit, dans le règlement du PLU, en particulier, en ce qui concerne les risques d'inondation, les observations, réalisées (notamment lors de la crue de juillet 2016) dans le lotissement de la roselière et sur les terrains du lotissement du champ des oiseaux, ont conduit à définir des règles qui vont au-delà des recommandations du « Porter à connaissance » de l'Etat :

- les terrains à construire devront être remblayés jusqu'au niveau de la voirie pour ne pas former une cuvette (article 2) ;
- les constructions ne devront pas comporter de cave ni de sous-sol enterré ou semi-enterré, pour éviter les dommages constatés dans le lotissement de la roselière (articles 1,2 et 10).

Les constructions admises dans le secteur AUb sont les mêmes que celles autorisées dans la zone UB, les quartiers relativement récents du village.

La même mixité des fonctions y est donc possible, éventuellement.

Toutefois, les constructions ne pourront être réalisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble (cette condition est remplie par le permis d'aménager accordé).

Il ne pourra donc y avoir ni opération au coup par coup, ni gaspillage de terrains par des enclavements.

Certaines règles applicables au secteur AUb sont identiques aux règles régissant les constructions dans la zone UB ; elles sont généralisables à tous les quartiers à dominante résidentielle du village :

- un **recul** de 3 m au moins est demandé par rapport à l'alignement des voies (article 6). Cet espace libre pourra accueillir des installations de faible emprise telles que les carports, une place de stationnement proche de la voie publique sera alors créée. L'interface pourra aussi être végétalisée, ce qui estompera l'impact paysager des bâtiments ;
- l'implantation sur limite séparative sera règlementée de la même façon que dans les lotissements plus anciens : un **recul** des constructions d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec, dans tous les cas, un minimum de 3 m (comme les terrains devront être remblayés jusqu'au niveau de la voirie de desserte, les hauteurs dans le secteur AUb seront calculées par rapport à ce niveau). Cette disposition assure un certain respect du confort des propriétés voisines, dans un contexte de densité plus forte des espaces bâtis. L'implantation sur limite sera permise pour les bâtiments de gabarit encadré. D'autres possibilités d'implantation seront possibles pour un groupe d'habitation, les besoins étant étudiés collectivement ;
- les **toitures** devront présenter des pentes comprises entre 30° et 55°. Une liberté architecturale est ainsi offerte, tout en restant dans une gamme proche de celle que l'on peut voir dans les quartiers résidentiels du village. Les toitures-terrasses sur les bâtiments principaux seront admises, comme partout dans le village, si elles sont justifiées par des raisons énergétiques ou de régulation des eaux ;
- la **hauteur** maximale admise des constructions sera la même qu'en UB (14 m au faîtage, 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère – article 10), mais elle sera calculée par rapport à la voirie de desserte puisque les terrains seront remblayés jusqu'à ce niveau ;
- les **clôtures** devront, comme dans les autres lotissements, présenter une hauteur maximale de 1,2 m sur rue, et 2 m sur limites séparatives. Le paysage urbain ne doit pas être cloisonné, fermé, par des éléments artificiels, mais la discrétion doit quand même être assurée dans les jardins ;
- la proportion minimale d'**espaces libres** (potentiellement verts) sur une parcelle sera d'un tiers pour garantir éventuellement un enrichissement paysager et écologique et surtout ne pas induire de problèmes de gestion des eaux ;
- les normes minimales de **stationnement** seront identiques dans le lotissement du champ des oiseaux et dans le reste du village, les besoins étant comparables (article 12). Toutefois le cadre est différent, l'ensemble du

lotissement a bénéficié de réflexions sur les possibilités de stationnement et de nombreuses places publiques seront disséminées dans les rues. L'encombrement devrait donc être moindre. De la même façon les possibilités d'accès carrossables à une propriété ne sont pas limitées, l'accès à chaque terrain ayant été organisé.

Par contre, la densification doit être plus importante dans le champ des oiseaux par rapport aux lotissements plus anciens ; il est en effet le premier lotissement postérieur aux lois qui la promeuvent.

Ainsi, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre les deux tiers de la superficie d'une parcelle (article 9).

*Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 mais toujours « en vigueur » par l'intermédiaire du permis d'aménager :*

- prise en compte des milieux naturels, dont humides, et des risques ;
- la marge de recul minimal des constructions par rapport à l'alignement des voies était de 4 m dans le POS ;
- la hauteur des constructions pouvait être plus importante (9 m à l'égout du toit, 15 m au faîtage, 10 m pour les bâtiments avec toitures à faible pente, ...) ;
- le POS n'édicte pas de règles relatives à la pente des toitures ;
- les clôtures sur rue pouvaient atteindre 2 m de haut ;
- le nombre minimal requis de places de stationnement était principalement fixé à 2 par logement.

### La zone A

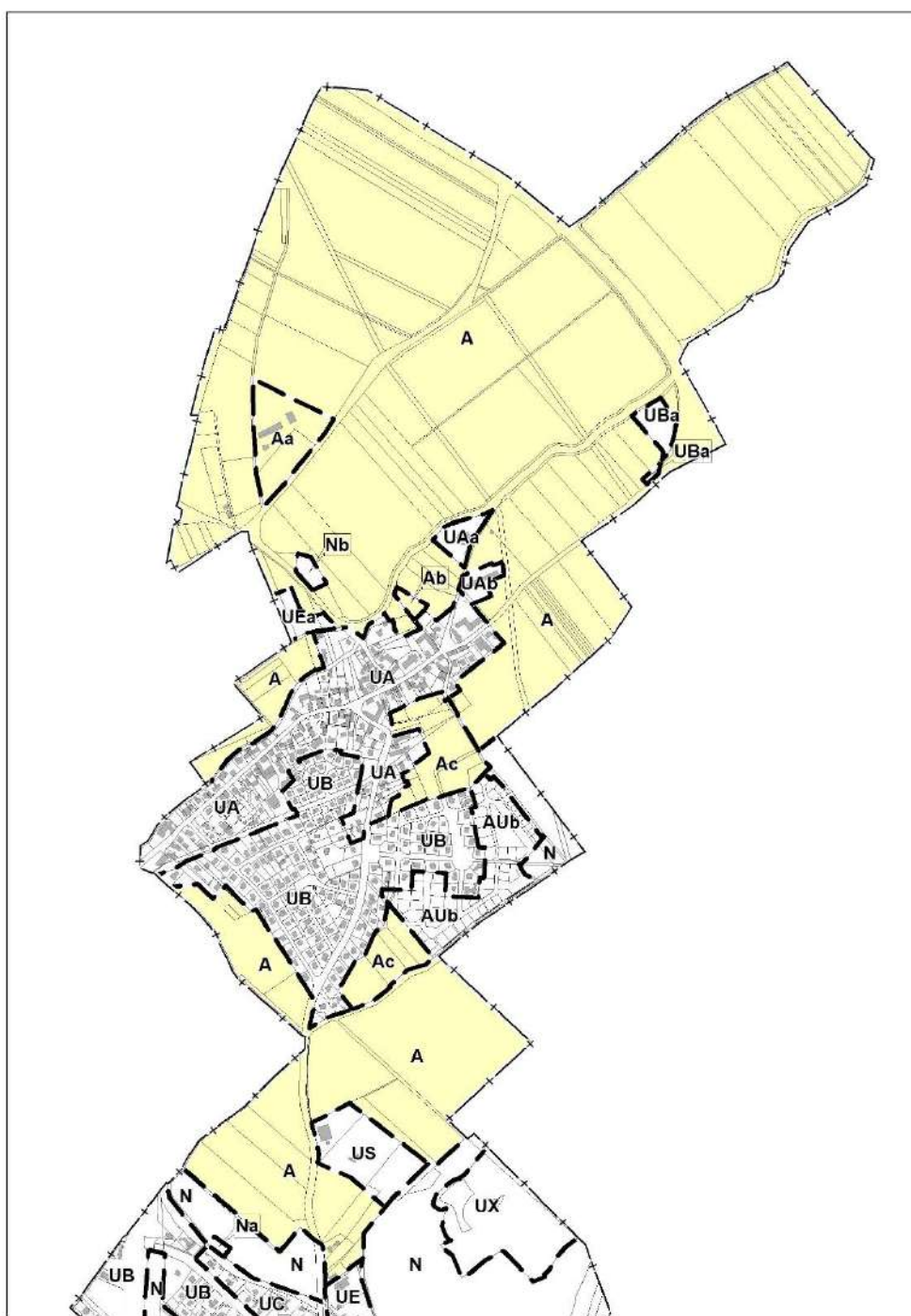
La zone agricole A, d'une superficie totale de près de 150 ha (soit 35% de la surface du ban communal), est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole couvre le nord du territoire communal, jusqu'à ses limites avec Bollwiller, Raedersheim, Ungersheim.

Elle ceint aussi l'entité nord du village (construite à partir de la rue principale) et la zone de sports et loisirs.

L'objectif pour cette zone A est de garantir la pérennité des structures agricoles existantes tout en prenant en compte les contraintes et spécificités locales.

La zone A :



### *Les constructions admises*

La zone A « stricte » (sans les secteurs) se déploie sur 140 ha. Elle admet quelques constructions mais ni exploitation ni hangars. Dans la zone A ne sont possibles (article 2 du règlement) : que les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif, mais aussi annexes de l'activité agricole : serres, silos, cribs, abris (de pâturage notamment), ...

La zone agricole A voit donc sa constructibilité fortement limitée, tandis que les secteurs Aa et Ab répondent aux besoins de la profession agricole et des activités existantes.

Les bâtiments d'exploitation ne seront admis que dans le secteur Aa, d'une superficie de 2,6 ha, déjà occupé par un établissement dont les divers besoins sont ainsi pris en compte.

Un seul logement, déjà existant, est autorisé pour cette exploitation.

Aucun logement ne sera admis ailleurs dans les espaces agricoles.

Cette localisation précise permet l'agrandissement/développement de l'exploitation existante, générant par ailleurs un périmètre de recul, tout en évitant le mitage/morcellement de l'espace agricole.

Les secteurs Ab et Ac sont protégés pour leur usage agricole mais sont également ciblés pour répondre à des besoins (article 2) :

- le secteur Ab, d'une superficie de 22 ares, en prolongement de la zone UA, peut accueillir un hangar agricole (activité de pépiniériste) car il s'agit d'un besoin exprimé à l'occasion de la concertation agricole ;
- les secteurs Ac (5 ha environ au total), faisant la jonction, au sud et au nord, entre le lotissement du champ des oiseaux et les maisons implantées le long de la rue des bois, sont préservés car ils pourraient être mobilisés pour le développement logique du village à très long terme. Dans les secteurs Ac, seuls les aménagements liés aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis, ainsi que les locaux ou abris de faible emprise, de façon à ce qu'aucune installation agricole conséquente ne vienne s'opposer un jour à l'utilisation du site pour une autre vocation.

Les constructions et installations admises en secteurs Ac ne grèvent donc pas les possibilités d'utilisation ultérieure des sites ; les aménagements d'intérêt collectif qui pourraient y trouver place seront principalement des voies, dont douces, notamment pour rejoindre l'école.

Les secteurs Ac ne pourraient être urbanisés dans un très long terme que si les documents supra-communaux, tels que le SCoT, autorisent un nouveau développement, relayé par une évolution du PLU.

### *Les règles applicables*

Un ensemble de règles, visant à l'insertion des constructions dans l'environnement en général, permettront une appréciation de la conformité au cas-par-cas, en fonction de l'importance et des caractéristiques des opérations : voies et accès (article 3), aspect des constructions (article 11), clôtures (qui ne devront pas faire obstacle aux déplacements de la faune), ...

Toutefois, des règles plus précises garantissent un encadrement des constructions sur les terrains qui les accueillent.

Ainsi, l'article 6 impose que les constructions soient implantées à plus de 6 m de l'alignement des voies.

Cette règle permet de préserver des espaces libres suffisants pour les manœuvres et le stationnement d'engins agricoles, parfois volumineux.

Par rapport à la RD430, le recul demandé est de plus de 75 m comme l'exige l'article L111-6 du code de l'urbanisme (la RD430 étant classée comme « route à grande circulation »).

Cette disposition ne s'applique néanmoins pas aux bâtiments « d'exploitation agricole ».

Par ailleurs, une marge de 6 est également à respecter par rapport aux berges des cours d'eau et fossés, comme le demande le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) pour le bassin Rhin-Meuse.

L'article 7 impose un recul des constructions, par rapport aux limites séparatives, de la moitié au moins de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres dans tous les cas.

Cette mesure ménage des marges suffisantes pour ne pas imposer de nuisances aux parcelles voisines.

Afin d'éviter que les besoins agricoles soient à l'origine de la création d'éléments fortement perturbateurs dans le paysage plane, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Des bâtiments d'exploitation pourront être réalisés tout en conservant un volume à l'impact limité.

#### *Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 :*

- la zone agricole NC du POS admettait (nord du ban, terres autour de la zone de sports et loisirs) les constructions liées à l'activité agricole et des logements sous conditions. Dans le PLU, seul le secteur Aa admet dorénavant les bâtiments d'exploitation et un seul logement. Le reste de l'espace agricole peut accueillir, selon le cas, des constructions de moindre impact (abris, serres, etc ...) ;
- un vaste secteur agricole NCb, au nord du village, était exclusivement destiné aux constructions nécessaires à l'agrandissement ou au développement des entreprises existantes dans le village, quelle que soit le domaine d'activités ;
- les secteurs Ac du PLU constituaient, dans le POS, des sites réservés à la poursuite de l'urbanisation de la commune ;
- d'importantes portions du secteur NDa du POS (activités de sports et loisirs + logement sous condition) sont reversées en zone agricole du PLU ;
- sous le régime du POS, les constructions pouvaient se trouver plus près de la RD430 ;
- une distance minimale était précisément fixée entre 2 constructions d'une même propriété ;
- les constructions dans l'espace agricole devaient être accompagnées d'une proportion minimale d'espaces plantés, les arbres devaient être à haute tige et d'essence locale ;

- dans le PLU, il y a prise en compte des risques.

### La zone N

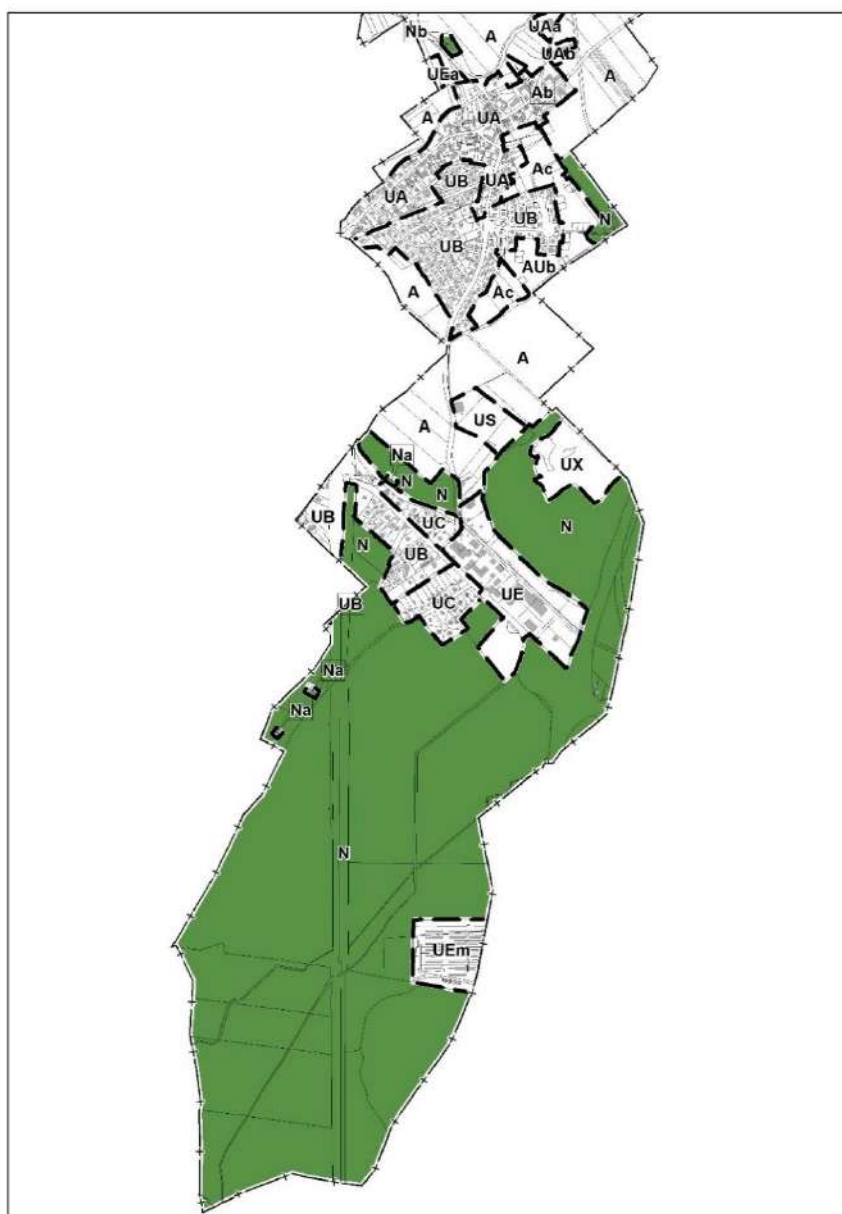
La zone naturelle N est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

A Feldkirch, la zone N globale (y compris les secteurs Na et Nb) couvre plus de 190 ha, soit 45 % de la surface du territoire communal.

Ainsi, près de la moitié de la surface de la commune est classée en zone naturelle préservée.

En particulier, une grande partie du sud du ban est classée en zone naturelle.

La zone N :





La zone N recouvre sur l'ensemble du territoire communal :

- toute la forêt ;
- les 2 terrils, Marie-Louise et Alex. Ces derniers ont entre autres la particularité d'être couplé à une centrale photovoltaïque classée en zone urbaine ;
- les bordures du lotissement du champ des oiseaux (Entenbad, prolongation des terrains humides à l'angle du lotissement du champ des oiseaux, ripisylve du cours d'eau temporaire), en cohérence avec le PLU d'Ungersheim ;
- les étangs de pêche et leurs abords ; les constructions liées à la pêche sont repérées dans des secteurs Na et ne pourront pas connaître de transformations impliquant une augmentation de gabarit ;
- les plans d'eau à l'est de la RD430, et ceux du carreau Marie-Louise (dont mare et ancienne gravière, ...) ;
- l'emprise, pour l'instant boisée, de la 3<sup>ème</sup> voie prévue de la ligne ferroviaire Richwiller-Bollwiller (protection demandée par le SCoT approuvé).

En l'absence de besoins exprimés, le développement des constructions liées à l'activité de pêche est stoppé en secteurs Na, afin de ne pas risquer le mitage des espaces naturels.

Les bâtiments existants dans les secteurs Na comptent moins de 7 m à la gouttière et leurs emprises sont les suivantes :

- 1 are dans le secteur Na en bordure du Baggerloch ;
- 1,6 ares et 0,7 are dans le secteur Na accessible par la rue de Lyon à Bollwiller ;
- 0,7 are dans le secteur Na en bordure de l'étang Saint-Pierre.

Les installations du club canin, situées au bord de la route de Raedersheim, sont quant à elles circonscrites dans un secteur Nb. A l'intérieur de ce secteur, seules les installations existantes pourront perdurer.

Elles sont de faible hauteur et présentent une emprise de 26 m<sup>2</sup> et 84 m<sup>2</sup>.

L'objectif pour le club canin est de permettre la poursuite de l'activité sans porter atteinte aux espaces non construits.

Les secteurs Na et Nb sont des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) de la zone N.

En effet, d'après l'article L151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions (...) doivent satisfaire. »

Dans les STECAL Na et Nb, seuls les volumes déjà existants, et leurs attributs, seront autorisés.

Le PLU, par l'intermédiaire de sa zone N, exprime la volonté forte de sauvegarder les îlots de nature, qui constituent les piliers de la biodiversité locale, les éléments majeurs de la richesse écologique du territoire communal. Ces milieux jouent un rôle primordial pour la faune et la flore. Ils représentent également des secteurs de quiétude proches des zones d'habitat et assurent ainsi une fonction d'espace naturel de proximité pour la population locale. Ne sont admises en zone naturelle que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et celles liées à l'exploitation de la forêt ou la prévention des risques.

Il ne devrait ainsi logiquement y avoir aucune construction sur les terrils, ni dans les sites accueillant des plans d'eau (environnement des étangs, mares, dépressions sur le terail Alex, ...), en dehors de la protection contre les risques.

Dans la zone N, les constructions éventuelles devront par ailleurs respecter un recul d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD430 (article 6 du règlement et article L.111-6 du code de l'urbanisme), ce qui réduit encore le potentiel constructible.

Par rapport aux autres voies, les constructions devront être implantées à plus de 6 m de leur alignement, pour limiter l'impact des constructions dans le site, pour des motifs de sécurité et pour ne pas compromettre des éventuels élargissements.

Comme en zone agricole, une marge de recul d'au moins 6 m devra être garantie par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Par rapport aux limites séparatives, un bâtiment devra être implanté en recul d'au moins l'équivalent de la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres (article 7), pour ménager des marges d'aération suffisantes par rapport aux parcelles voisines.

Le retrait exigé est du même type que celui imposé en zone agricole, mais les constructions en zone naturelle ne peuvent pas être aussi hautes qu'en zone agricole.

En effet, la limite de hauteur pour un bâtiment en zone naturelle est de 8 m (article 10), dans un souci d'implantation discrète.

On peut envisager que les bâtiments soient ainsi masqués par des arbres.

Il a été choisi de ne pas autoriser les installations de type aire de pique-nique ou de jeux dans la zone naturelle, car les milieux ne se prêtent pas à ce genre d'utilisation (dérangements, piétinements, ...).

De plus, en ce qui concerne la mise en valeur du carreau Marie-Louise, des aménagements de loisirs existent déjà à Staffelfelden.

Sur le site de l'ancienne gravière et de la mare du carreau Marie-Louise par exemple, favoriser la fréquentation des sites humides susceptibles d'accueillir le crapaud vert notamment, n'est pas souhaitable

*Principales évolutions par rapport au POS, caduc depuis mars 2017 :*

- sur le terriil Alex, tant que le POS était en vigueur, il était possible d'implanter des bâtiments destinés à l'accueil, aux soins, aux activités de loisirs et de services des personnes handicapées, ainsi que, plus au sud, des constructions liées aux activités de sports et loisirs en général ;
- le terriil Marie-Louise était dans le POS une zone d'activités pouvant accueillir des entreprises dans les domaines de l'industrie, la logistique, l'artisanat, des bureaux, des services, des commerces de gros, ....
- dans l'environnement de la forêt il était possible de voir l'installation de constructions liées à sa mise en valeur récréative ;
- sur le site de la gravière et de la mare du carreau Marie-Louise on pouvait implanter des installations légères de loisirs sous le régime du POS ;
- la zone humide détectée à l'angle du lotissement du champ des oiseaux était classée au POS comme secteur constructible faisant partie du lotissement du champ des oiseaux ;
- sur les sites des étangs, il était possible de développer les constructions liées aux activités de pêche ;
- sauf sur les sites des plans d'eau du carreau Marie-Louise et des étangs, les constructions pouvaient atteindre une hauteur de 12 m ;
- prise en compte des risques dans le PLU.

### **4.3. Autres éléments de zonage et de règlement**

#### Le renvoi au plan des risques

Le ban communal est soumis à différents types de risques reportés sur un plan en annexe du PLU ; il s'agit des risques :

- de remontées de nappe ;
- d'inondations par rupture de barrages ;
- d'inondations par rupture de digue de la Thur ;
- de mouvements de terrain liés au puits Alex (dans un cercle de 28<sup>1</sup> m de diamètre autour du puits) ;
- de mouvements de terrains liés aux terrils ;
- d'accidents liés à la présence d'un gazoduc.

Ces risques génèrent des périmètres, reportés sur le plan des risques, dans lesquels des règles spécifiques sont fixées.

---

<sup>1</sup> Disposition issue du « Porter à connaissance » aléas miniers de novembre 2019 : cercle de 14 m de diamètre autour du puits + marge de 3 m pour imprécision graphique.

Le plan rappelle aussi le zonage afin de permettre de localiser une parcelle ou un projet au regard des risques potentiels.

Le plan constitue une annexe du PLU, de façon à ce que, en cas d'évolutions des périmètres soumis à risques, une mise à jour du PLU permette de l'adapter.

Le règlement du PLU renvoie aux délimitations du plan des risques dans les zones concernées, et y définit certaines prescriptions issues des recommandations des Personnes Publiques Associées.

### Les constructions isolées

On recense plus d'une demi-douzaine de constructions à usage d'habitations au sein des zones agricoles et naturelles.

Elles sont repérées sur le plan de zonage (« constructions isolées ») car, si on tient certes compte de la nécessité d'une potentielle extension ou d'un éventuel ajout de bâtiments annexes, il n'est pas envisageable d'encourager le développement de l'habitat dans ces zones.

Ainsi, qu'elles soient situées en zone agricole ou naturelle, ces constructions ne pourront s'étendre que dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaires et ne s'accompagner d'autres bâtiments que de type annexes.

On peut noter que les extensions des habitations existantes sont permises, nonobstant la marge de recul de 75 m générée par la RD430.

En effet cette interdiction de construire ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes (article L111-7 du code de l'urbanisme).

### Les espaces boisés classés

Les articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme ont pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels ils s'appliquent en rejetant de plein droit toute demande de défrichement, quel que soit le propriétaire concerné.

De façon générale, au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumis à autorisation préalable du maire, sauf dans le cas d'un plan de gestion en vigueur, ce qui est le cas pour la forêt communale gérée par l'O.N.F..

En plus du classement en zone naturelle N pratiquement inconstructible, toute la forêt du sud du ban (dont la lisière se situe en bordure des quartiers d'habitation : cité Alex, lotissement des peupliers, ...) est couverte par la protection au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Tout défrichement y sera interdit.

**Près de 115 ha de boisements sont protégés dans le PLU par le titre « d'espaces boisés classés », soit 27 % de la superficie du territoire communal.**

On peut noter que des éléments se trouvant dans la forêt sont soustraits de ce classement car leur vocation n'est pas d'atteindre un état boisé :

- les chemins existants ;

- de larges bandes entourant des chemins surélevés qui font office de barrages (notamment les 2 barrages qui génèrent des zones inondables sur le territoire de Feldkirch).

Les espaces boisés classés, en forêt, excluant les chemins et barrages :



### Des milieux naturels à protéger

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet d'«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».

Dans le PLU de Feldkirch, un certain nombre d'éléments naturels et paysagers sont distingués afin d'assurer leur préservation, en sus du classement en zone naturelle pour la plupart :

- boisements et prairies de la coulée verte de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) du carreau Marie-Louise ;
- boisements et roselière de l'Entenbad ;
- zone humide ordinaire au bout du lotissement du champ des oiseaux ;
- zones humides repérées par le SAGE de la Lauch ;
- renaturations effectuées sur le terail Alex, soit boisements plantés avant 2019 ;
- ripisylve des cours d'eau pérennes ou temporaires, ainsi qu'un fossé qui accueille des roseaux ;
- alignement d'arbres en bordure nord du Baggerloch ;
- bosquet en zone UE non urbanisée, au bord de la RD430,
- deux vergers d'importance écologique et historique pour l'un d'entre eux, en zone agricole.

Le règlement du PLU pour les zones concernées interdit les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation de ces éléments.

Il précise aussi que des déboisements ou défrichement ponctuels dans ces « éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » peuvent être envisagées à condition d'être en lien avec la gestion des rivières et des risques, ou avec des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

**Au total, ce sont ainsi 20,5 ha de milieux naturels diversifiés (boisements, roselière, prairies, vergers, zones humides, etc ...), et près de 5 km de linéaires végétalisés, répartis sur tout le ban communal, qui sont protégés par le PLU.**

On peut noter qu'il est inutile de protéger, au titre de l'article L151-23, les alignements d'arbres le long des voies, même si leur rôle écologique et paysager est indéniable.

En effet, l'article L350.3 du code de l'environnement assure déjà leur préservation :

« Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.

Le fait d'abattre, de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures.

Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente pour les besoins de projets de construction.

Le fait d'abattre ou de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres donne lieu, y compris en cas d'autorisation ou de dérogation, à des mesures compensatoires locales, comprenant un volet en nature (plantations) et un volet financier destiné à assurer l'entretien ultérieur ».

### Les emplacements réservés

L'inscription d'emplacements réservés au P.L.U. répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures.

Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. Les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

Les emplacements réservés inscrits au PLU (plans de zonage) concernent des aménagements liés à la construction d'une nouvelle station d'épuration : emplacement de l'équipement (62 ares) et desserte (pour la partie constituée de terrains, pour l'instant, privés).

Ces 2 emplacements sont réservés au bénéfice du SIVOM de la région mulhousienne.

L'accès à la station se fera par une route départementale ; le Conseil Départemental du Haut-Rhin a été consulté sur ce projet.

L'emplacement réservé pour la station d'épuration se trouve à plus de 75 m de la RD430 comme l'exige l'article L.11-6 du code de l'urbanisme.

### Etudes L.111-8

#### *Pour la zone UX*

La RD430 longe le terail Alex à l'est de la zone UX correspondant à la seconde centrale photovoltaïque de la commune.

La voie est classée comme route à grande circulation.

Ce classement impacte donc une partie du terail Alex.

Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, une bande d'inconstructibilité est inscrite sur soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 430 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de (...) soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des (...) routes classées à grande circulation. »

La présente procédure de PLU permet de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6, grâce à l'article L.111-8 : « le plan local d'urbanisme, (...) peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Les développements suivants constituent cette étude, nommée « étude L.111-8 ». Ils se focalisent sur la zone UX, couvrant la partie nord du terail Alex.

#### La prise en compte des nuisances

Une fois réalisée, la centrale photovoltaïque n'engendrera pas de trafic routier supplémentaire (de plus elle ne sera pas desservie par la RD), donc pas de nuisance sonore ou lumineuse supplémentaire.

Durant les travaux, des gênes émaneront néanmoins du trafic de poids-lourds nécessaire à l'installation du parc solaire (mais ces gênes n'auront pas d'impact sur la relativement lointaine RD).

La centrale solaire au sol aura des effets sur les pratiques informelles parfois observées sur le terail, notamment la pratique du motocross.

Ainsi, une fois réalisée, la centrale photovoltaïque n'engendrera pas de nuisances qui justifient les règles d'implantation prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

La présence de la route n'aura pas d'impact sur les installations de la zone.

#### La prise en compte de la sécurité

La maintenance du site nécessitera 1 intervention au maximum par mois, d'une équipe composée de 2 techniciens et d'un véhicule léger.

De plus, la fréquentation du site ne sera pas autorisée pour des raisons de sécurité. Le parc solaire sera entièrement clôturé sur une hauteur de 2 mètres.

Par conséquent, le projet n'engendrera pas de trafic routier supplémentaire et pas de présence humaine supplémentaire, il n'aura donc pas d'impacts sur la sécurité ni sur la circulation publique.

Ainsi, une fois réalisée, le projet de centrale photovoltaïque n'engendrera pas de question de sécurité qui justifient les règles d'implantation prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

La route et ses dangers potentiels n'auront aucun lien avec la zone UX.

#### La prise en compte de la qualité architecturale

Le site du terail Alex n'est concerné par aucun périmètre de protection du patrimoine culturel, historique ou archéologique : aucun site inscrit, site classé, Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP) ou Monument Historique (MH) n'y a été désigné.

Le patrimoine architectural des mines de potasse a presque complètement disparu du carreau Alex.

Les cités minières de Feldkirch sont proches mais sont peu concernées par le projet.

L'Ecomusée d'Alsace n'est pas impacté par le projet de centrale.

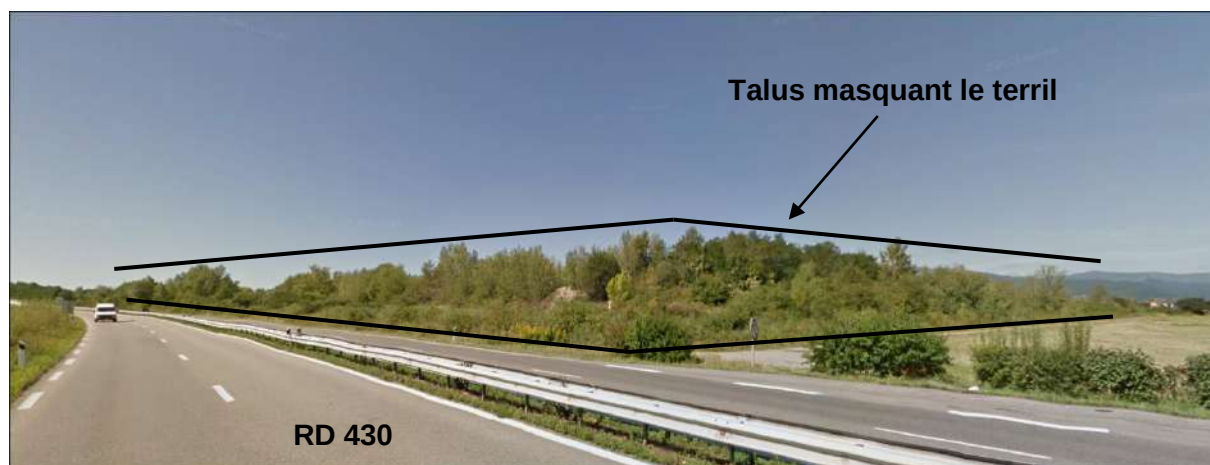
Ainsi, le site accueillant la centrale photovoltaïque et ses alentours ne présentent pas une qualité architecturale qui justifient les règles d'implantation prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

De plus, le projet de centrale photovoltaïque ne comprend pas la création de bâtiments, autres que les équipements nécessaires au bon fonctionnement du site.

Enfin, le projet veillera à ce que les constructions, installations et clôtures s'intègrent harmonieusement dans le site.



La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages  
Le terriil Alex est complètement invisible depuis la R430, car il est masqué par un talus végétalisé :

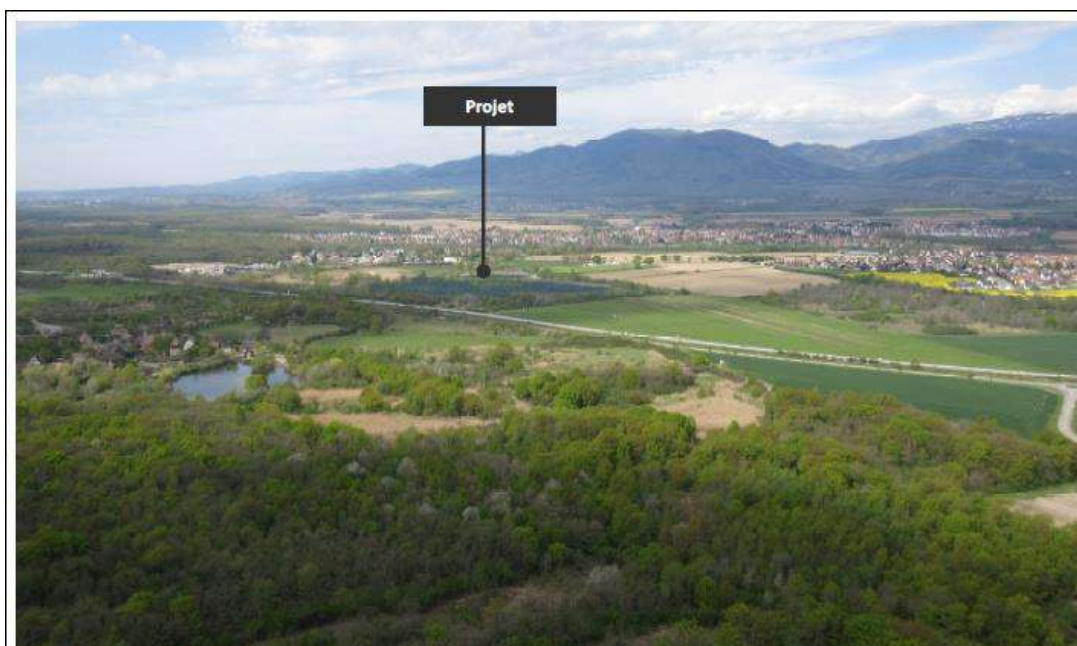


De fait, le parc photovoltaïque aura un impact paysager relativement faible depuis les (rares) axes et points de vue rapprochés ou lointains identifiés autour du site, en raison de la persistance des talus et merlons arborés qui bordent la zone d'implantation autour du terriil, et des caractéristiques propres au projet qui participent à son intégration paysagère :

- la mise en place des installations sur le terrain naturel (respect du relief), l'absence de terrassement, et la structure visuelle horizontale (hauteur maximale de 2 mètres), les rend peu visibles pour un observateur au sol, même se trouvant à proximité ;
- la gamme de couleurs dominantes « passe-partout » (entre bleu moyen et gris foncé), la surface des panneaux lisse et très peu réfléchissante, et les modules en plans inclinés striés selon un carroyage en lignes gris clair (montants métalliques) séparant des surfaces carrées de couleur bleu sombre, donnent une composition de l'ensemble très rigoureuse, régulière et qui présente une certaine harmonie à forte connotation industrielle.



Les modalités de conception du projet – câbles circulant sous les panneaux, clôture à maille large, absence d'éclairage nocturne, locaux techniques (onduleurs, poste de livraison) peu nombreux et de couleur discrète – limiteront son impact visuel.



Photomontage / simulation de l'implantation du projet vu depuis les ballons captifs du parc du Petit Prince à Ungersheim (135 m de haut). Le parc solaire, dont les couleurs bleu sombre rappellent les montagnes vosgiennes en arrière plan, se fond dans la continuité des massifs boisés du paysage de la plaine et est relativement bien intégré. Il ne crée pas d'impact paysager majeur (CLIMAX, 2016).



Même photomontage de l'implantation du projet depuis les ballons captifs du parc du Petit Prince à Ungersheim (135 m de haut), mais zoomé à l'aide de l'objectif de l'appareil photo (précision non visible à l'œil nu). (CLIMAX, 2016).

Ainsi, la centrale photovoltaïque n'aura que des impacts très faibles sur la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces faibles impacts ne justifient pas les règles d'implantation prévues par l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

#### Conclusions sur l'étude L.111-8

Ainsi, en prenant en compte :

- les nuisances,
- la sécurité,
- la qualité architecturale,
- et la qualité de l'urbanisme et des paysages,

il apparaît que la centrale photovoltaïque au sol sur le terriil Alex ne justifie pas les règles d'implantation prévues par l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure d'élaboration du PLU fixe ainsi la règle suivante : les constructions dans la zone UX pourront s'implanter à une distance indifférente par rapport à l'axe de la RD430.

L'article 6 de la zone UX ne fixe donc pas de règle d'implantation par rapport à la R430.

Cet article, obligatoire, exige cependant un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques en général ; l'article est donc renseigné.

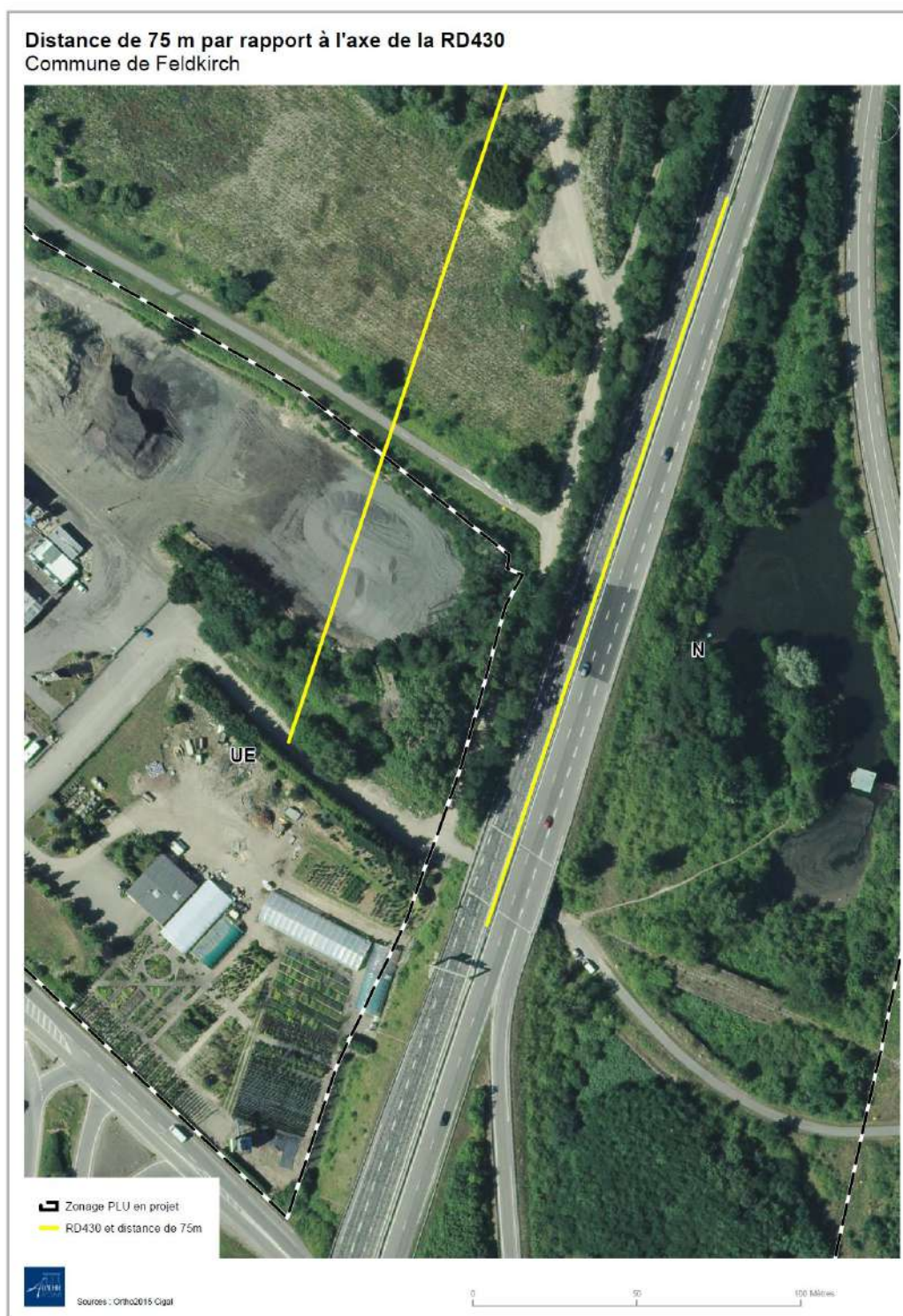
Quoi qu'il en soit, les constructions implantées dans la zone UX seront distantes de la RD430 d'au moins 60 m.

#### *Pour une section de zone UE*

Ce recul de 75 m issu de l'article L.111-6 est également valable pour la portion de zone UE non urbanisée jouxtant le sud du terriil Alex.



La bande de recul de 75 m dans la partie non urbanisée de la zone UE :



Il s'agit d'une zone de stockage de broyats de plastique, en vue de sa réutilisation, présentant un rideau végétal dense en bordure de la RD430.

Ce bosquet est repéré au plan de zonage comme élément du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'écran végétal protégé en bordure de la RD430 :



L'article L.111-6 ne s'appliquerait que sur une portion minime de la zone UE comprise dans la bande de recul de 75 m.

Or, par son classement, cette portion est susceptible d'accueillir un bâtiment d'activités.

Toutefois, ce type d'implantation n'est pas à même de provoquer sur la RD430 :

- des nuisances car l'article 1 du règlement de la zone UE ne les admet pas ;
- des problèmes de sécurité, le site n'ayant pas d'accès sur la RD ;
- des préjudices en matière de qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages puisque les aménagements seront masqués par le bosquet préservé.

D'autre part, la présence de la route impactera un éventuel bâtiment situé dans la bande des 75 m requis par l'article L.111-6, mais ont été pris en compte :

- les nuisances (bruit, pollution, ...), qui seront moins gênantes dans un espace d'activités que dans un quartier d'habitation et ne seront pas significativement différentes selon qu'un bâtiment est situé dans la bande de recul de 75 m par rapport à la route ou juste au-delà. De plus, le voisinage direct, au sud, est lui déjà construit dans la bande de 75 m, et la présence de la RD430 n'a pas altéré son potentiel économique ;
- la sécurité puisqu'aucun échange n'est possible entre la RD et la zone UE à cet endroit ;
- la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages est assurée par les prescriptions du règlement pour la zone UE, notamment l'article 11. Le voisinage de la route n'aura pas d'incidence sur ces aspects, puisqu'elle sera elle-même masquée depuis la zone UE par le bosquet protégé.

Ainsi, la solution la plus judicieuse qui permet de s'affranchir du recul de 75 m par rapport à la RD75 dans cette petite portion de zone UE (13 ares) est la conservation de ce rideau végétal qui masquera d'un côté d'éventuelles constructions, et de l'autre la route et sa circulation.

Dans ce cas il n'est pas utile d'imposer un recul des bâtiments par rapport à la RD430.

## 5. Motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définies dans le cadre du PLU portent sur un seul secteur, l'unique secteur d'extension affecté principalement à la réalisation de logements, le secteur AUb.

Il s'agit d'un secteur à enjeux puisque le lotissement du champ des oiseaux y est en cours de réalisation, par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble.

En 2019, les réseaux ne sont pas encore déployés partout sur le secteur, d'où un classement en zone « A Urbaniser » (AU). Toutefois, les travaux ont débuté, les premiers permis de construire ont été délivrés.

Même si le lotissement est déjà autorisé et engagé, les terrains d'assise se trouveront hors enveloppe T0 du SCoT approuvé en 2019.

Ainsi, selon les principes de ce dernier, le lotissement constitue une extension par rapport à la zone urbanisée en juillet 2016 (référence du T0).

Le SCoT fixe une densité moyenne nette minimale à atteindre à l'échelle communale de 25 logements par hectare.

Cette densité est à atteindre à l'échelle du village, sur l'ensemble de la production de logements neufs (densification et extensions).

Cette mesure est toutefois difficile à mettre en pratique et à estimer pour la densification.

On considère donc que cette densité doit s'appliquer sur les secteurs d'extension, en l'occurrence à Feldkirch sur le secteur AUb dans son ensemble (et non à l'échelle de l'opération résidentielle).

Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la commune applique à ce site des principes d'aménagement portant sur la production du nombre de logements, la desserte du site, l'intégration paysagère ...

Les OAP comprennent aussi le principe d'un phasage auquel la commune souhaite procéder pour l'ouverture du lotissement (2<sup>ème</sup> phase urbanisable seulement à partir de 2025), afin de maîtriser le rythme d'évolution de la population, en fonction des besoins et des équipements.

Les opérations touchant le secteur AUb devraient demeurer compatibles avec les principes des OAP.

Toutefois, les permis de construire seront délivrés dans la continuité du permis d'aménager déjà accordé, et ne pourront, dans un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux du lotissement, être refusés pour le motif que les dispositions d'urbanisme auraient changé par rapport à celle du POS.

Les OAP constituent donc, dans le PLU de Feldkirch, un moyen d'affirmer les fondements rationnels et cohérents qui ont dicté la programmation du lotissement.

## **6. Les indicateurs de suivi**

Le conseil municipal procède, 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application de ce plan.

L'objectif de cette évaluation est de déterminer si le document d'urbanisme doit faire l'objet d'ajustements ou de remaniements afin de permettre une meilleure adéquation avec les objectifs d'aménagement ou pour prendre en compte des évolutions non prévisibles lors de son établissement.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

Le bilan devra notamment s'appuyer sur les indicateurs suivants :

- Bilan de l'évolution démographique
- Evolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat
- Nombre de logement et localisation
- Nombre de logements vacants
- Evolution du nombre d'emplois
- Nombre de permis accordés, localisation, surface, types et destination des constructions
- Nombre de commerces
- Inventaire des espaces encore disponibles pour l'urbanisation en zones urbaines
- Densité en logements des constructions à usage d'habitation
- Superficie agricole
- Espace consommé par l'urbanisation au sein des zones U et AU







