



Réunion publique
PLU Waldhambach

ASSISTANT À MAÎTRISE
D'OUVRAGE



Sommaire

1. Mot d'accueil
2. Présentation du contexte
3. Le PLU, de quoi parle-t-on ?
4. Présentation des orientations du PADD
5. Echanges - questions/réponses

CHAPITRE 01

Mot d'accueil

CHAPITRE 02

Présentation du contexte



Présentation du contexte – carte communale

Waldhambach est actuellement couvert par une **carte communale**.

Elle délimite les secteurs constructibles des zones inconstructibles (à l'exception des exploitations agricoles et de l'extension limitée des constructions existantes).

Le périmètre constructible tel qu'il est délimité dispose de réserves constructibles :

- 2,5 ha pour les activités
- Près de 8 ha pour l'habitat (y compris les disponibilités dans le lotissement) dont environ 5 ha en-dehors de l'enveloppe urbaine

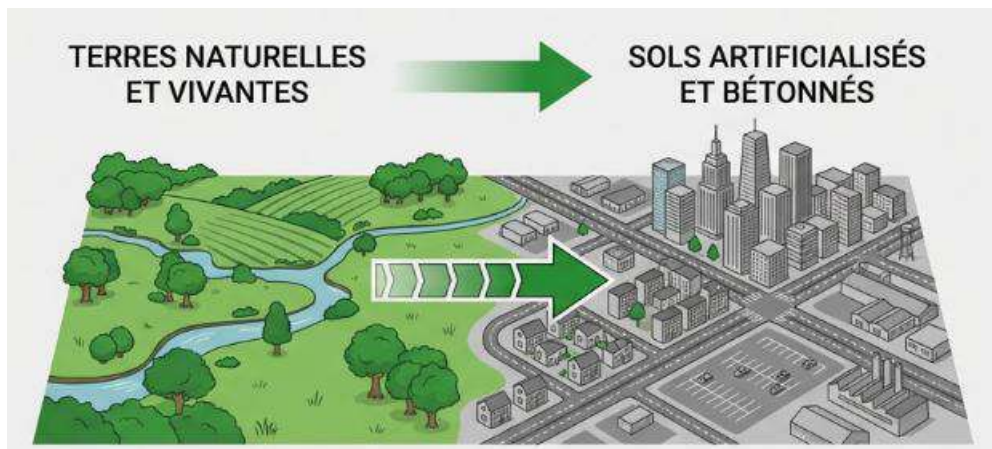




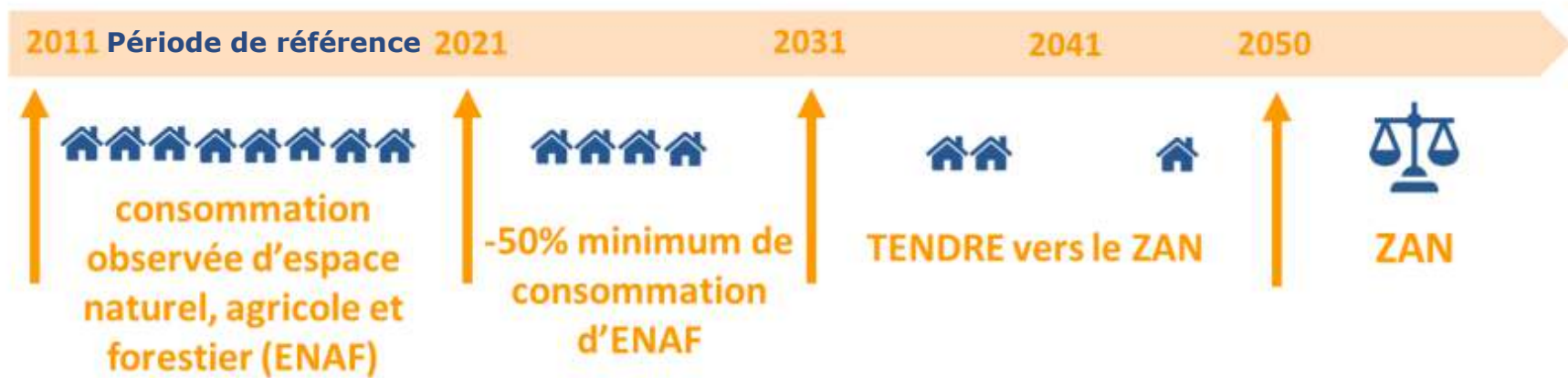
Présentation du contexte – Objectif



Un objectif national introduit par la Loi Climat et Résilience (août 2021)



Une trajectoire de réduction



* ENAF = Espaces Naturels Agricoles et Forestiers



Présentation du contexte – Modalités de mise en œuvre du ZAN



NATIONAL



REGIONAL

SRADDET

Schéma Régional d'Aménagement,
de Développement Durable et
d'Égalité des Territoires



INTERCOMMUNAL

SCOT du Pays de
Saverne Plaine et Plateau
Schéma de COhérence Territoriale



LOCAL

PLU de Waldhambach

Objectifs de consommation foncière :

Période de référence 2011-2020

24000 ha par an soit ~5 terrains de football par heure

Objectifs 2021-2030

-54,5% à territorialiser à l'échelle régionale
+ 12500 ha pour les projets d'envergure nationale ou européenne

Objectifs 2021-2030

9941 ha à territorialiser par les SCoT ou EPCI
+ 900 ha (enveloppe d'équité territoriale)
pour les projets économiques stratégiques
et les projets d'infrastructures ferroviaire ou routières d'intérêt régional

Objectifs répartis entre les 3 Communautés de communes

144 ha pour 2021-2030 dont 76 ha pour le développement économique
71 ha pour 2031-2040 dont 40 ha pour le développement économique

CCAB : 45 ha pour 2021-2030 dont 24 ha pour le développement économique
21 ha pour 2031-2040 dont 11 ha pour le développement économique

Territorialisation du SCOT 2021-2040 :

3 ha pour le développement de Bieber Bois (site de production locale)
0,6 ha pour le développement de l'habitat
en extension de l'enveloppe urbaine





Pourquoi un PLU ?



- Obligation de traduire les objectifs à l'échelle locale avant le 22 février 2028 SINON, en carte communale, **plus de délivrance de PC** possible
- La commune a fait le choix d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme** pour disposer d'un document qui peut plus facilement évoluer pour répondre aux besoins en particulier des activités économiques
- Délibération du Conseil municipal le 18/12/2023

CHAPITRE 03

**Le PLU,
de quoi
parle-t-on ?**



Plan Local d'Urbanisme

Qu'est-ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune (ou d'une intercommunalité), traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'utilisation des sols.



Projet de territoire



Règles d'utilisation des sols



Outil juridique opposable à toute personne publique ou privée

A quoi sert le PLU ?



Organiser le développement urbain et préserver la qualité de vie



Prévoir les besoins en logements, équipements, activités, transports, services, ...



Protéger les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages



Prendre en compte les risques et les nuisances



Assurer un aménagement durable du territoire – économe en espace



PLU – son contenu

1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le document qui explique et justifie le projet.

- Présentation du diagnostic
- Recensement des principaux besoins
- Choix retenus pour établir le PADD
- Justification de la délimitation des zones
- Évaluation environnementale



2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet communal pour les 10 à 15 années à venir.



Un cadre de vie agréable



Un développement maîtrisé

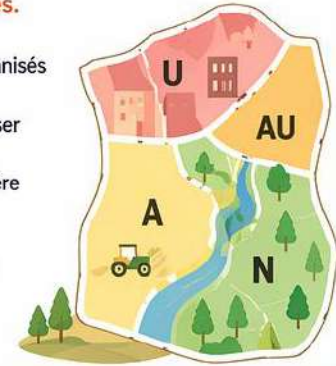


Un environnement préservé

3 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La carte qui découpe le territoire communal en 4 types de zones.

- U** secteurs déjà urbanisés
- AU** secteurs à urbaniser
- A** secteurs à caractère agricoles
- N** secteurs naturels et forestiers



4 RÈGLEMENT ÉCRIT

Les règles à respecter dans chaque zone.

- Ce que je peux ou non construire
- Comment je le construis (hauteur, implantation, aspect, etc.)
- Comment la construction doit être raccordée aux réseaux (eau, électricité, assainissement...)



5 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations pour organiser le développement de la commune.

- **OAP sectorielles** = Principes d'aménagement des secteurs de développement
- **OAP thématiques** = orientations relatives à un enjeu particulier (mobilité, paysage, trame verte et bleue, etc.)



6 ANNEXES

Des informations complémentaires utiles à la compréhension du projet.

- Informations complémentaires
- Servitudes d'Utilité Publique (protections, contraintes, etc.)
- Fonctionnement des réseaux (eau potable, assainissement, déchets)
- Fiscalité de l'urbanisme applicable dans la commune, etc.

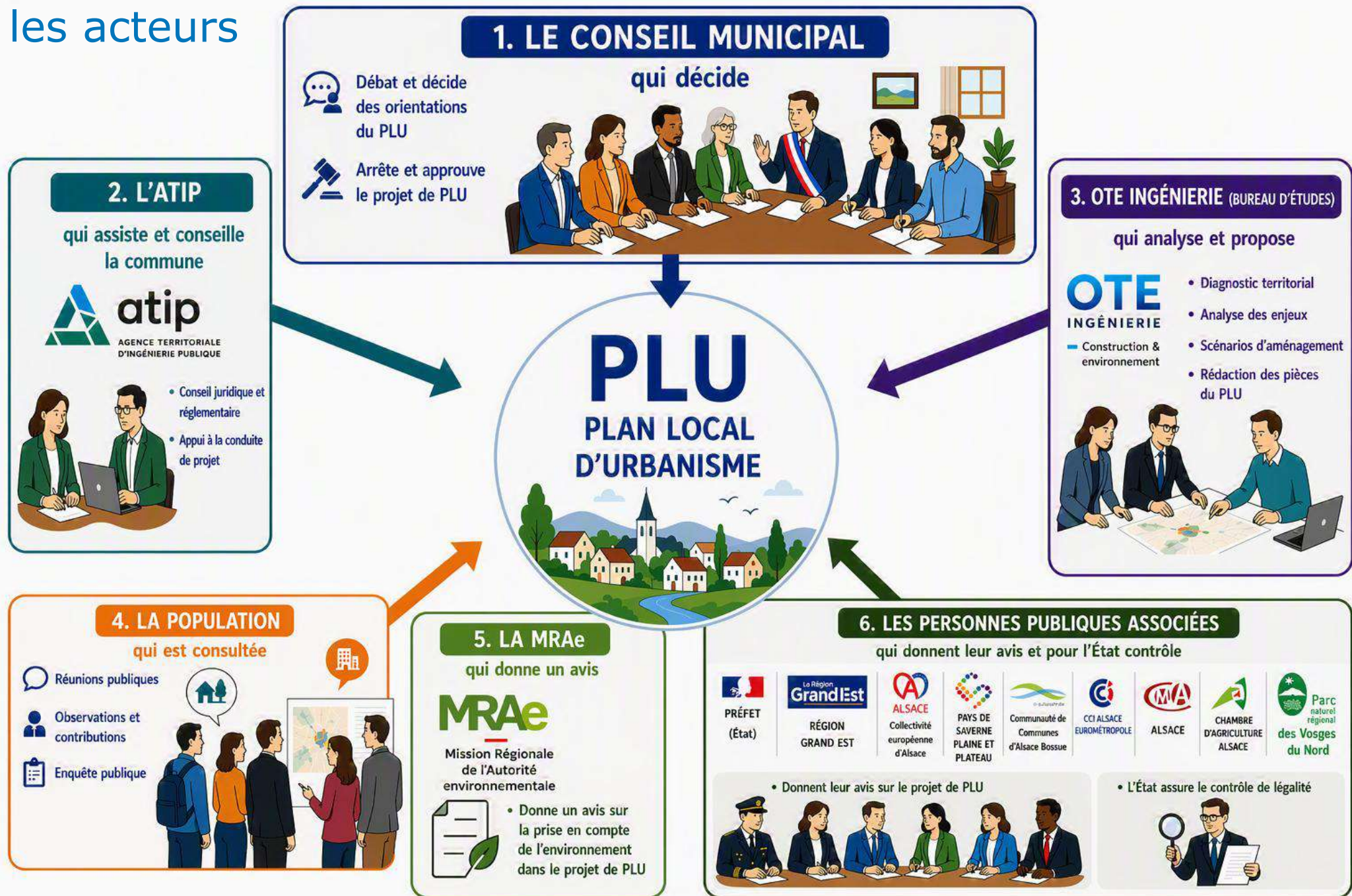


Ensemble, ces 6 documents composent le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ils définissent les règles d'utilisation des sols et les grands choix d'aménagement pour aujourd'hui et pour demain.



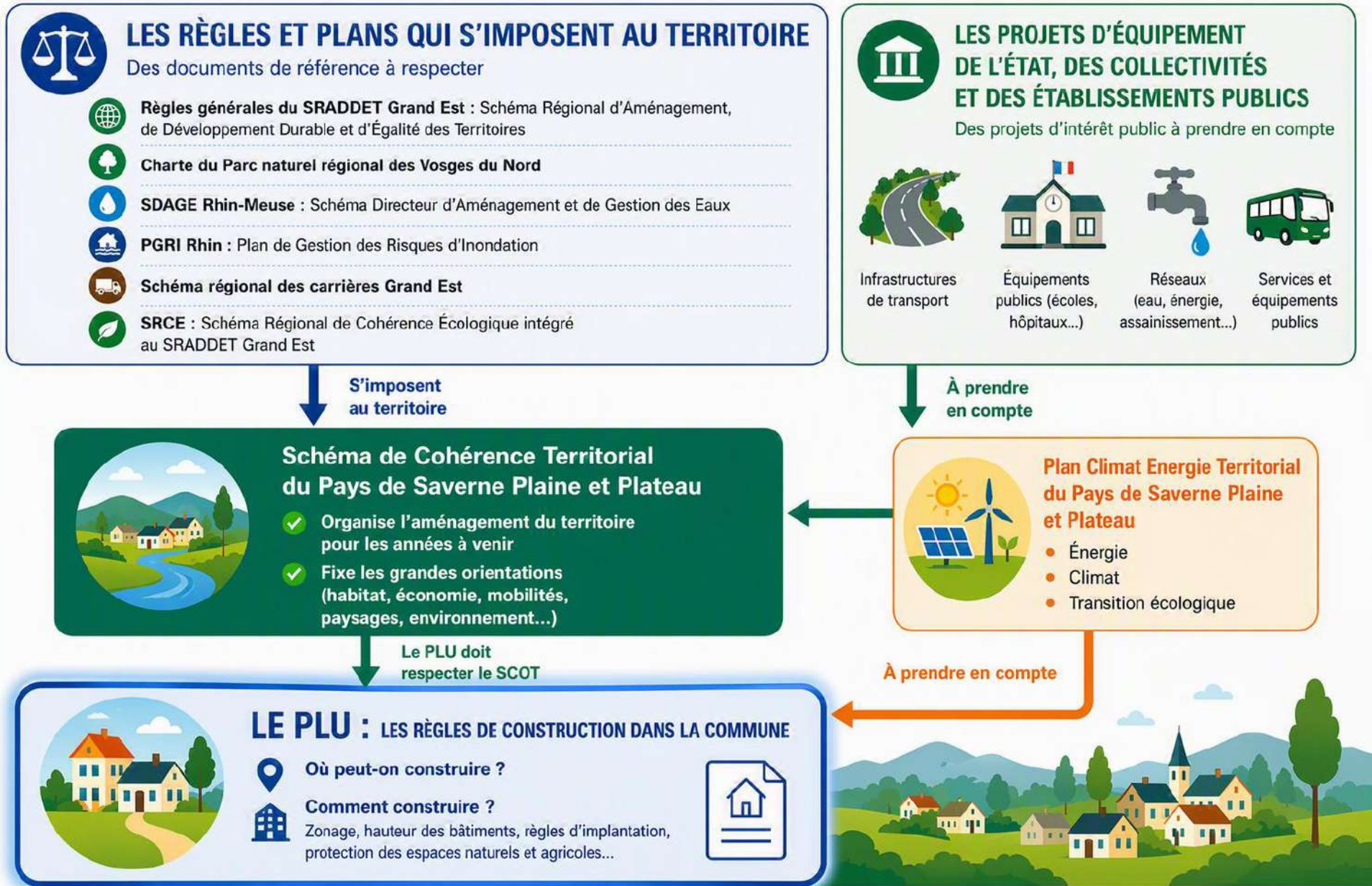


PLU – les acteurs



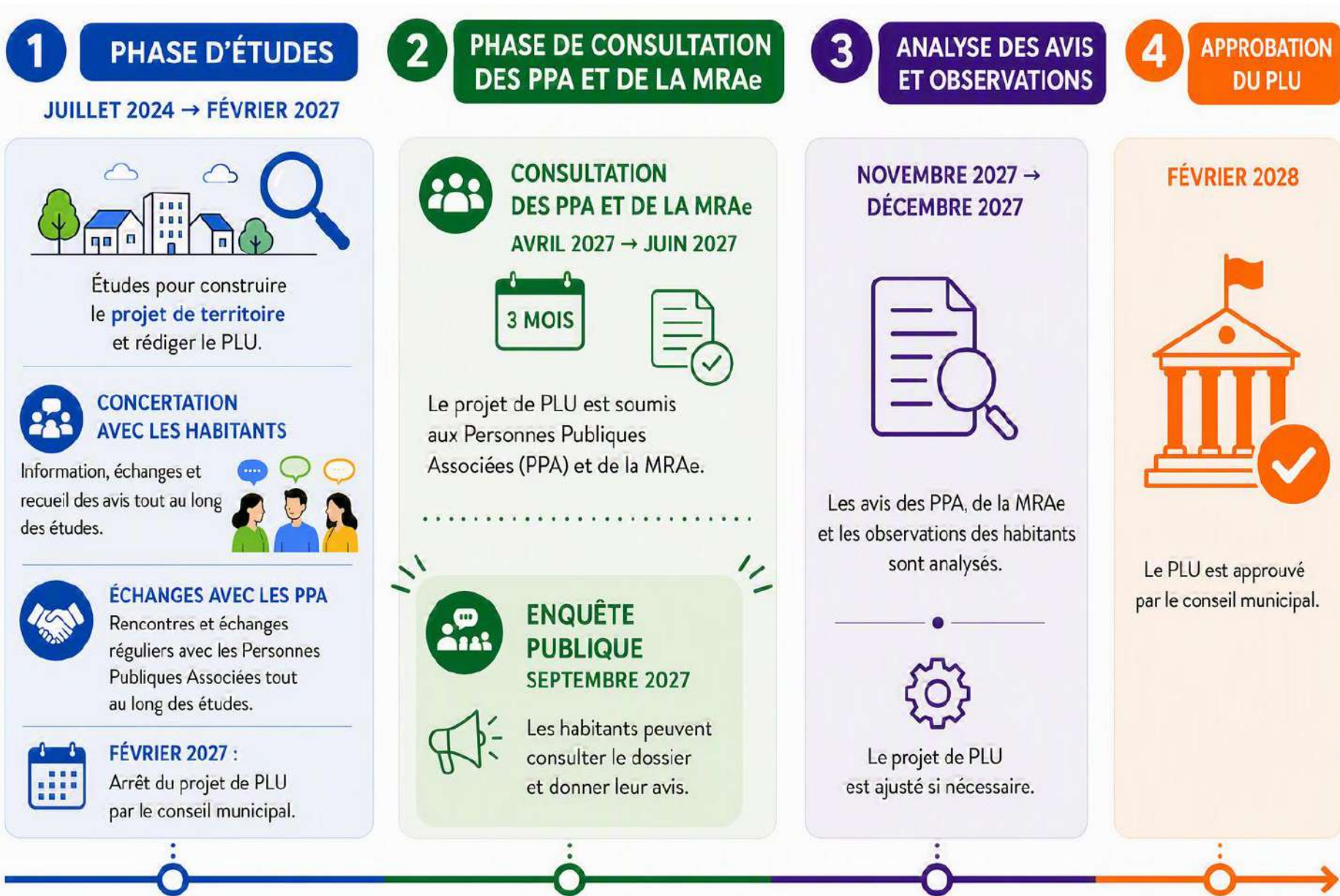


PLU – Des plans et programmes dont il faut tenir compte





PLU – le calendrier et vos possibilités d'intervention





PLU – les outils de la concertation

La commune vous informe et vous donne la possibilité de vous exprimer tout au long du projet.

POUR S'INFORMER

DES RÉUNIONS PUBLIQUES
Des temps d'échange et d'information ouverts à tous.

LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE
Toutes les informations et documents utiles sur le projet, accessibles à tout moment.

UN DOSSIER DE CONCERTATION
Alimenté au fur et à mesure avec les documents validés par le conseil municipal.

UNE EXPOSITION PUBLIQUE AVANT L'ARRÊT DU PROJET
Pour présenter le projet et ses évolutions avant son arrêt par le conseil municipal.

POUR S'EXPRIMER

UN REGISTRE DISPONIBLE EN MAIRIE
Pour consigner vos avis, idées, questions ou remarques.

UNE ADRESSE MAIL
Pour nous faire part de vos contributions à tout moment.
Adresse mail : mairie@waldhambach.fr
Objet : Concertation PLU

UN ÉCHANGE AVEC LES ÉLUS LORS DE LEURS PERMANENCES EN MAIRIE
Des moments privilégiés pour dialoguer directement avec vos élus.



CHAPITRE 04

Présentation des orientations du PADD



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet politique du territoire

Le PADD, c'est la feuille de route de notre territoire.
Elle fixe les grandes orientations pour notre avenir.



1

orientations générales des politiques

Comment nous aménageons et protégeons notre cadre de vie



d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme



de paysage



de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers



de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2

orientations générales concernant

Les services, les mobilités et les activités qui facilitent notre quotidien



l'habitat



les transports et les déplacements



les réseaux d'énergie



le développement des énergies renouvelables



le développement des communications numériques



l'équipement commercial



le développement économique



les loisirs

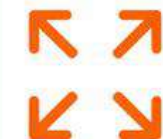
3

objectifs chiffrés de

Des objectifs pour utiliser l'espace de façon responsable



modération de la consommation d'espace



lutte contre l'étalement urbain



Le PADD de Waldhambach

Un projet en 6 axes qui répondent aux enjeux issus du diagnostic



**Préserver et valoriser
les qualités environnementales
et paysagères**



**Maintenir un cadre de vie
de qualité**



**Soutenir le
développement
économique**



**Accompagner le
développement économique
par une offre d'habitat adaptée**



**Garantir la sécurité
et la salubrité**



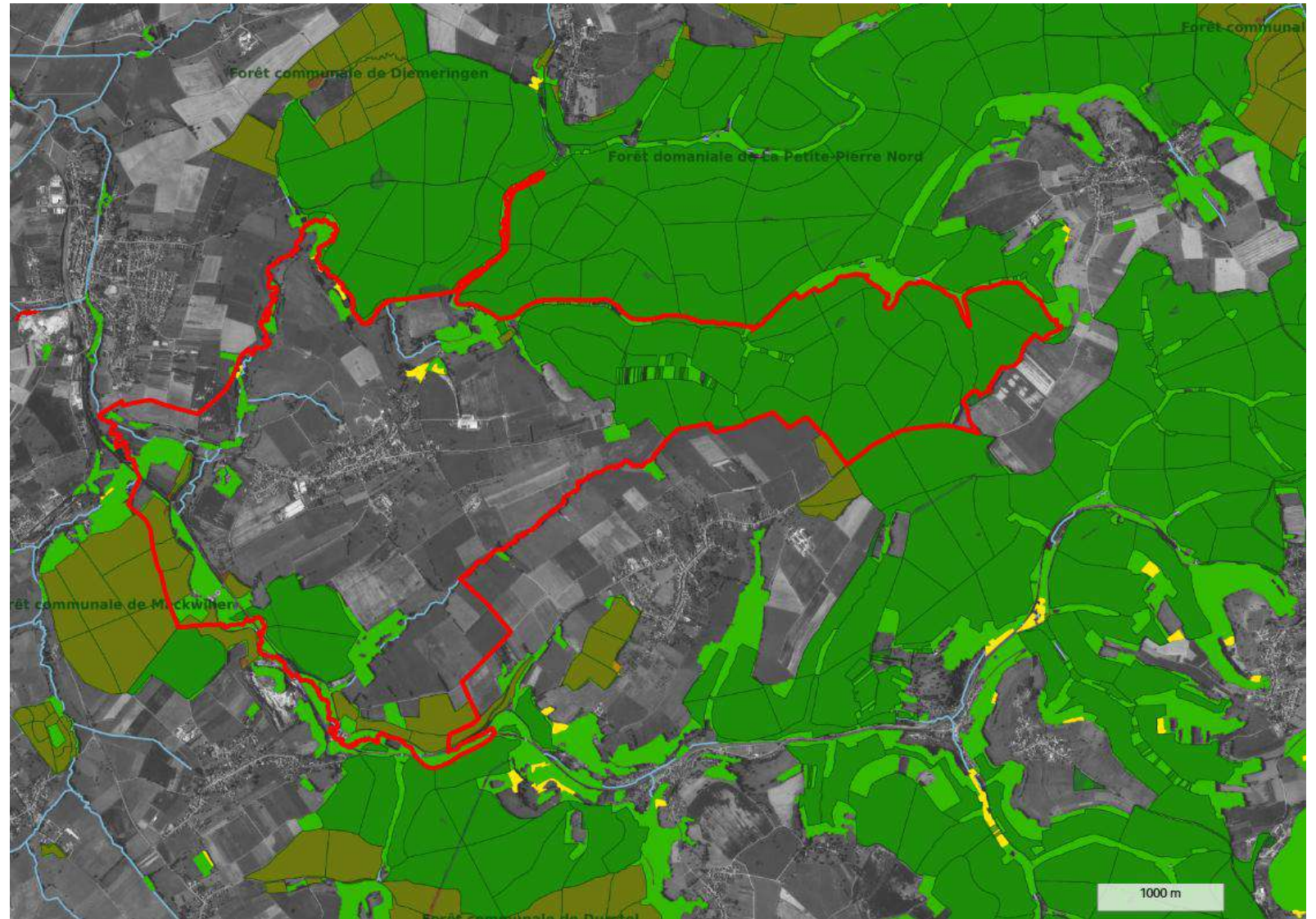
**Gérer l'espace
de façon responsable**



Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères

Du diagnostic ...

- La forêt occupe 42% du territoire communal
- Les forêts sont principalement communales, mais certains boisements restent privés



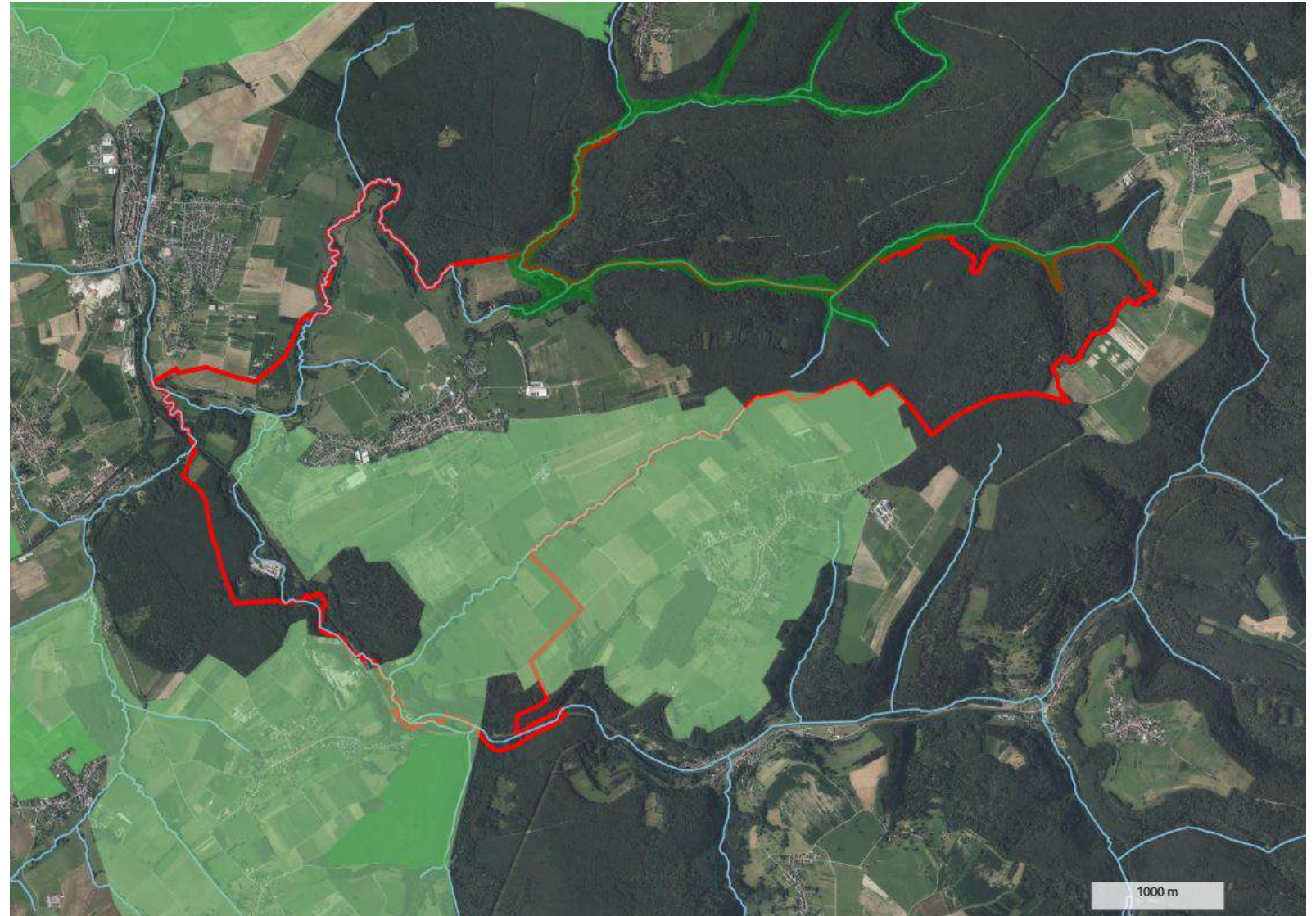


Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères

- Les prairies et vergers au Sud du village sont inventoriés comme ZNIEFF* de type 2



- Les Vallons du Spielersbach et du Mittelbach à Ratzwiller et Waldhambach sont inventoriés comme ZNIEFF de type 1
- Les cours d'eau sont bordés par des ripisylves



* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique ou Floristique



Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères

- Le ban communal compte un important linéaire de haies qui a été récemment complété en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord





Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères

- La topographie locale et la situation du village sur la crête induit une visibilité dans le grand paysage
- Le clocher et le château d'eau constituent des repères visuels





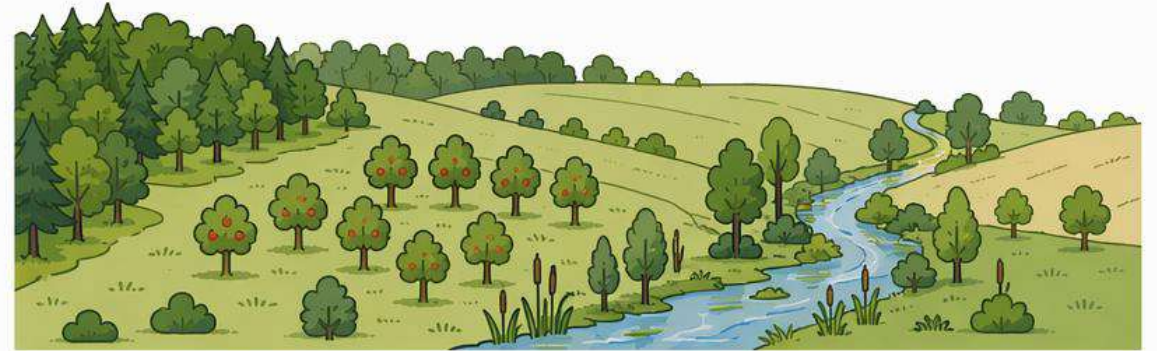
Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères

... aux orientations

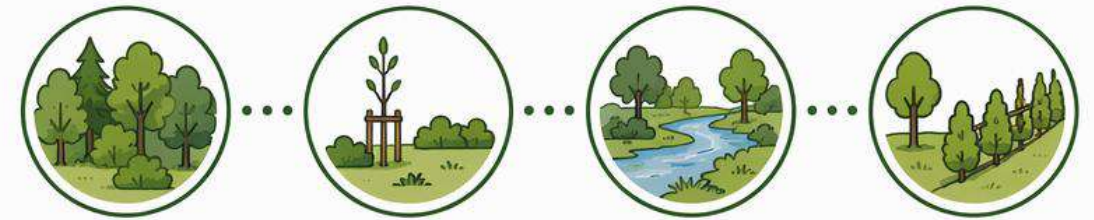


Préserver les espaces naturels :

- Massif forestier ;
- Vergers traditionnels ;
- Abords des cours d'eau (zones humides et ripisylves) ;



Protéger et valoriser les éléments de la trame verte et bleue et notamment les plantations réalisées dans le cadre du programme Trames verte et bleue accompagné par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;





Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères



Préserver l'intégration paysagère
du village en respectant
la topographie.



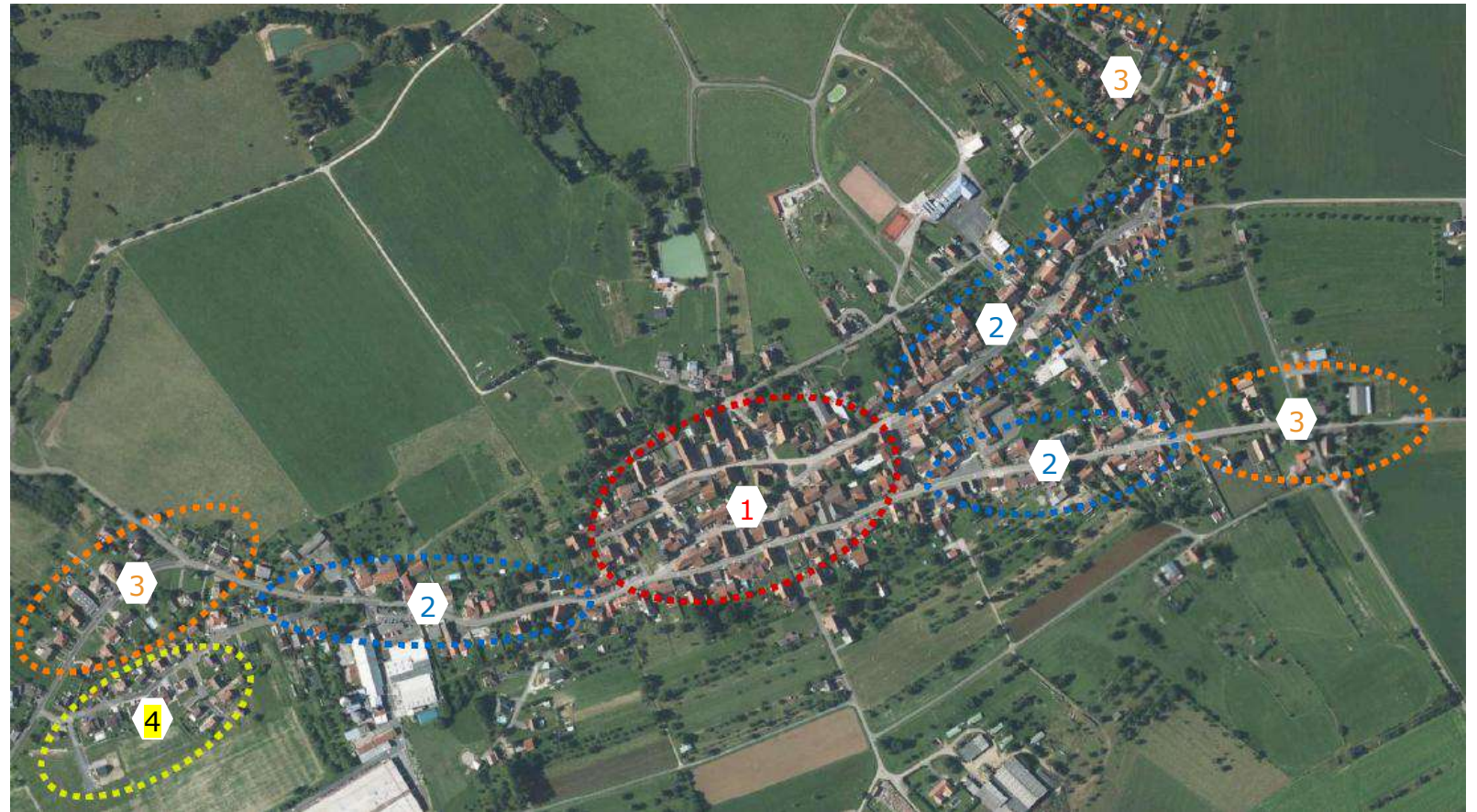


Maintenir un cadre de vie de qualité

Du diagnostic ...

La morphologie du village témoigne de son évolution

- 1.** Centre ancien qui s'est développé autour de l'Eglise médiévale
Village tas au bâti regroupé
- 2.** Développement le long des axes principaux
Village-rue avec des parcelles plus longues que larges
- 3.** Entrées du village au bâti plus diffus
- 4.** Lotissement au parcellaire plus géométrique





Maintenir un cadre de vie de qualité

Des typologies bâties diversifiées :

- La maison bloc – Schopfhüs qui intègre des matériaux traditionnels : le grès, le bois
- La maison de maître
- La maison de manouvrier
- La ferme bloc de la reconstruction
- La maison pavillonnaire qui s'est développée à partir des années 1960





Maintenir un cadre de vie de qualité

Des évolutions du bâti traditionnel qui ne respectent pas les caractéristiques d'origine

- Des démolitions qui viennent interrompre des continuités bâties
- Des usoirs privatisés et clôturés
- Des extensions (garages, terrasses)
- Des matériaux qui évoluent : panneaux solaires, bac acier en toiture, des isolations par l'extérieur, des couleurs distinctives, des menuiseries en PVC



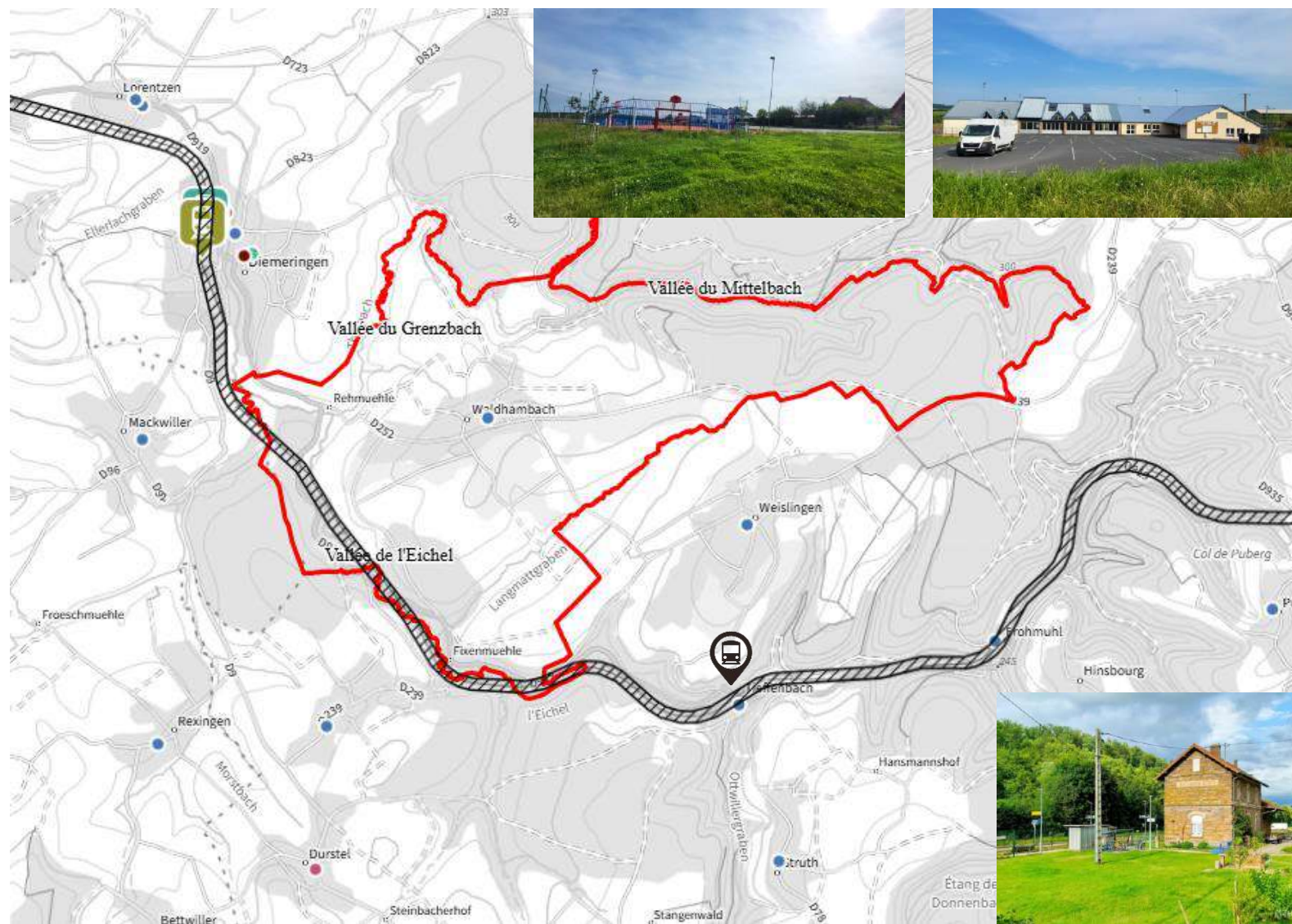


Maintenir un cadre de vie de qualité

- Des équipements et un tissu associatif qui créent du lien social



- Une proximité avec des pôles d'équipements (Diemeringen, Sarre-Union) et les gare et halte ferroviaire de la ligne Strasbourg-Sarreguemines (Diemeringen et Tieffenbach)
- Un projet de liaison cyclable vers Diemeringen porté par la CCAB
- Une bonne couverture par les réseaux de communication
 - 78% des locaux raccordables à la fibre
 - Pas encore de date pour la fermeture technique de l'ADSL
 - Couverture 4G qui varie de 61 à 99% en fonctions des opérateurs





Maintenir un cadre de vie de qualité

... aux orientations



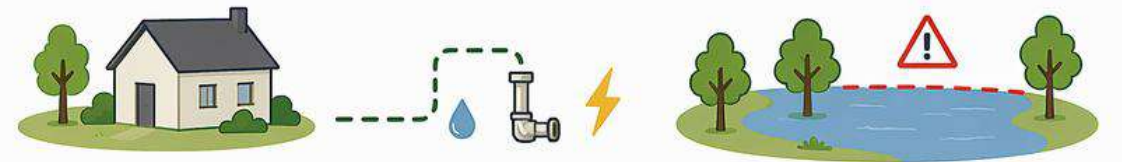
Assurer un développement de l'habitat en cohérence avec le tissu bâti existant ;



Conserver des espaces de jardins et/ou de vergers :
● Sur des espaces mal desservis par les réseaux ;
● En transition avec l'espace agricole ;
Avec la possibilité de constructions annexes



Assurer des possibilités de développement des constructions isolées en cohérence avec la prise en compte des risques et de la desserte par les réseaux ;



Valoriser les équipements existants (école, salle communale, équipements sportifs et de loisirs, ...) en lien avec le tissu associatif ;

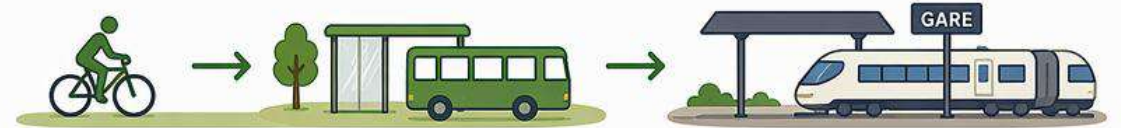




Maintenir un cadre de vie de qualité



Soutenir le développement d'alternatives à la voiture individuelle pour rejoindre les pôles d'équipement et les gares ;



Valoriser les énergies renouvelables en cohérence avec les enjeux paysagers : énergie solaire, bois énergie, ...



Maintenir une desserte numérique de qualité.



Soutenir le développement économique

Du diagnostic ...

- Deux sites industriels avec potentiellement des projets de développement : Bieber bois, friche de la scierie Bartel
- Des activités de transformation et de vente de bois de chauffage qui peuvent avoir besoin d'infrastructures





Soutenir le développement économique

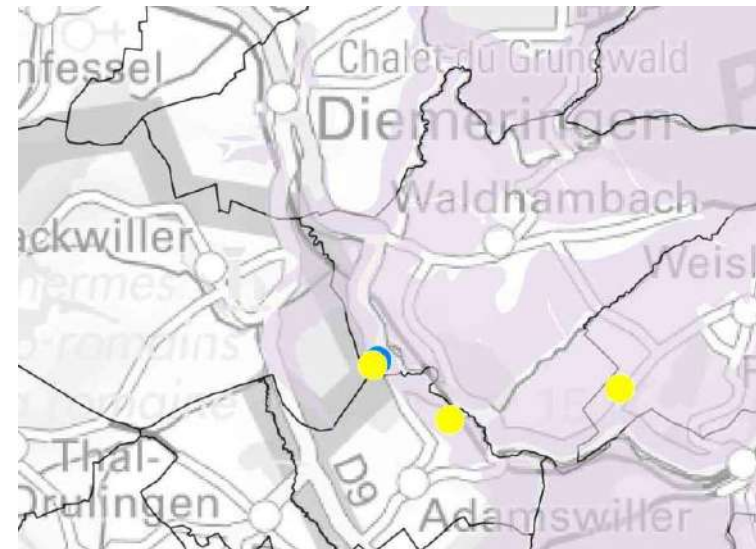


- 3 exploitations agricoles d'élevage qui induisent des périmètres de réciprocité
- Un projet de centre équestre pour une activité d'élevage et de pension



Soutenir le développement économique

- Le SCOT permet le développement d'activités commerciales ou industrielles à l'intérieur du village en privilégiant :
 - la remobilisation, la rénovation de bâtiments existants ;
 - la mutation des friches d'activités (rénovation, déconstruction – reconstruction, etc.) ;
 - la construction de bâtiments au sein des enveloppes urbaines
- Il prévoit que les hébergements touristiques et les activités de restauration se développent à l'intérieur des villages
- Le Schéma régional des carrières identifie la commune pour le gisement de Grès, reconnu d'intérêt national et à ce titre il prévoit de permettre la poursuite des exploitations existantes
Une carrière bénéficie encore d'un arrêté d'autorisation d'exploitation.





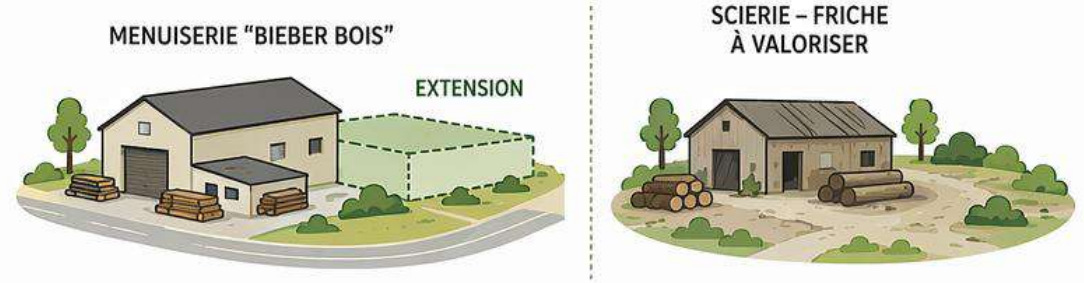
Soutenir le développement économique

... aux orientations



Assurer des capacités de développement aux activités économiques implantées dans la commune et notamment :

- Permettre l'extension de la menuiserie "Bieber Bois" en continuité du site existant pour valoriser les aménités desservant le site existant ;
- Assurer la valorisation de la friche de la scierie pour le développement d'une nouvelle activité ;

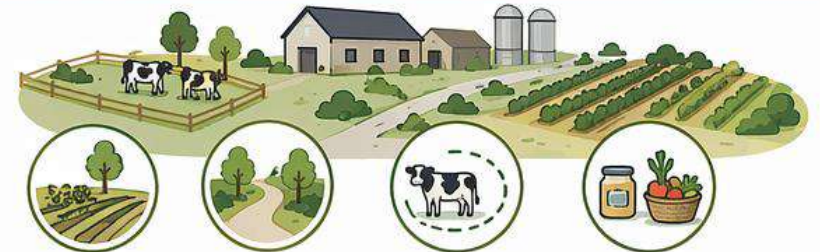


Permettre l'implantation et le développement d'activités de transformation et de vente de bois de chauffage en limitant l'impact sur les zones résidentielles ;



Pérenniser voire développer les activités agricoles ;

- Optimiser les espaces agricoles qui seraient distraits de leur vocation ;
- Préserver et, le cas échéant, rétablir les cheminements agricoles ;
- Respecter les périmètres de réciprocité liés aux élevages ;
- Permettre des activités de diversification et de valorisation des productions agricoles ;





Soutenir le développement économique



Permettre l'installation ou le développement d'activités commerciales, artisanales ou industrielles compatibles avec la proximité d'habitations dans le village ;



Localiser le développement des hébergements touristiques à l'intérieur du village ;



Permettre de valoriser le gisement de grès d'intérêt national.





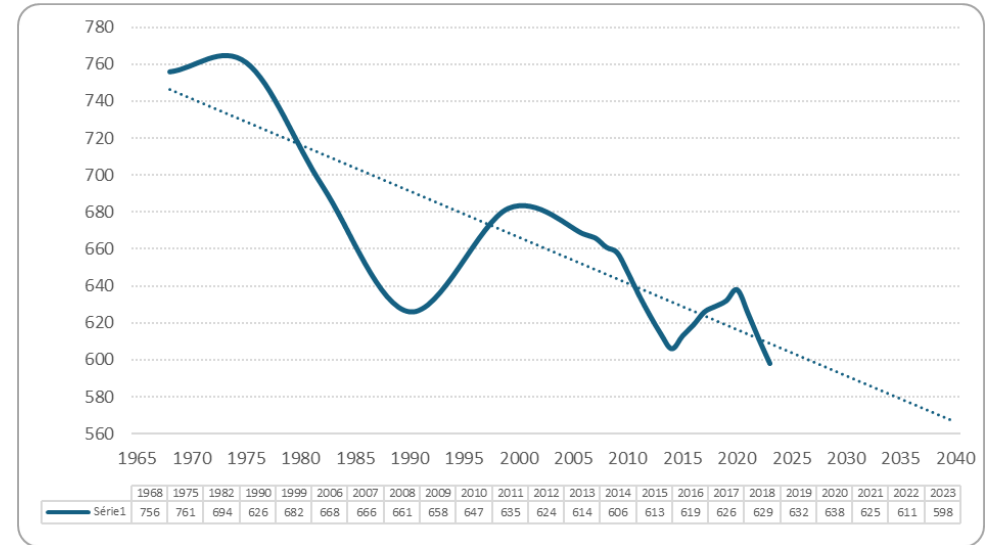
Accompagner le développement économique par une offre d'habitat adaptée

Du diagnostic ...

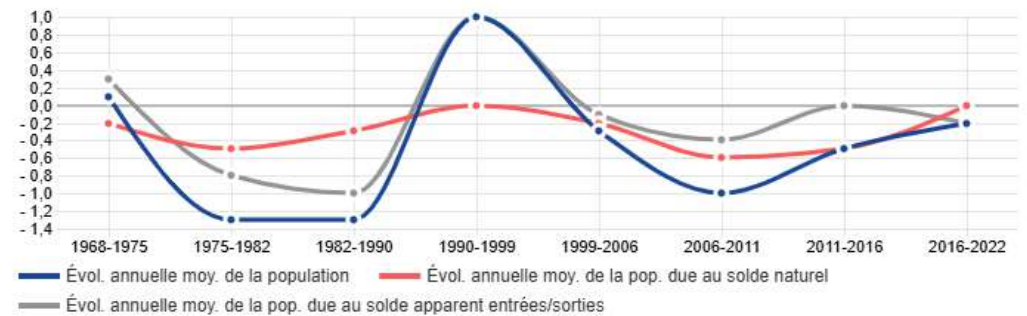
- La population de Waldhambach présente une tendance à la baisse mais avec des variations importantes liés au solde migratoire.
- Plusieurs scénarios peuvent être envisagés pour définir les besoins et calibrer les emprises constructibles à inscrire dans le PLU :
 - Scénario SCOT : stabilisation de la population à son niveau actuel : 598 hab.
 - Scénario tendanciel 1968-2023 : 566 hab.
 - Scénario tendanciel 1990-2023 : 590 hab.
 avec en parallèle une diminution de la taille des ménages à 2 personnes en moyenne par ménage

⇒ **Scénario retenu : maintien de la population qui induit un besoin d'une vingtaine de résidences principales**

- Pas d'augmentation du nombre des logements vacants
- Mobiliser les terrains disponibles (7 dans le lotissement et 9 possibles dans les dents creuses)
- Limiter les extensions en dehors de l'enveloppe urbaine : maximum 0,6 ha



Évolution de la population



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 à RP2021 exploitations principales - Etat civil



Accompagner le développement économique par une offre d'habitat adaptée

Définition de l'enveloppe urbaine \neq droit à construire

1

Tampon +50m puis -25m autour des bâtiments (hors bâtiments agricoles)



2

Sélection des tampons dont l'organisation morphologique est structurée par plusieurs voies de communication et pouvant accueillir de nouvelles constructions



3

Suppression des trous de l'enveloppe urbaine inférieurs à 10 000 m²





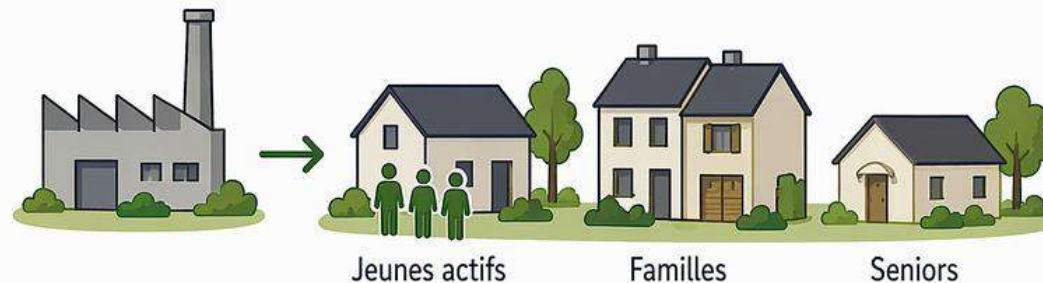
Accompagner le développement économique par une offre d'habitat adaptée

... aux orientations

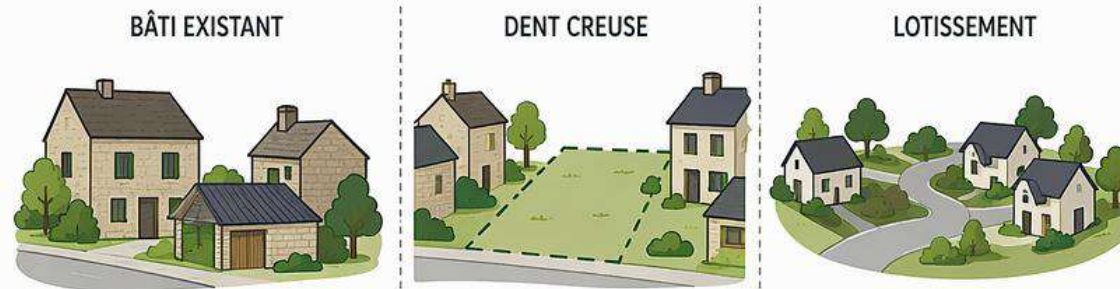


Développer l'offre de logement pour :

- Avoir la capacité d'accueillir l'augmentation de la main-d'œuvre liée à l'augmentation du nombre de salariés ;
- Organiser un parcours résidentiel adapté à toutes tranches d'âges en particulier en direction des jeunes actifs et du public âgé qui souhaite rester dans le village sans entretenir un patrimoine bâti trop important ;



Valoriser le bâti existant et les terrains déjà équipés (dents creuses, lotissement, rue haute) ;

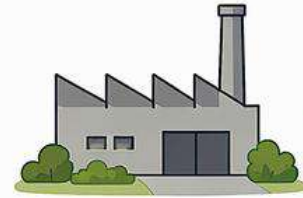




Accompagner le développement économique par une offre d'habitat adaptée



Conditionner un nouveau développement à vocation d'habitat à un nouvel essor industriel.



NOUVEL ESSOR INDUSTRIEL



EMPLOIS CRÉÉS



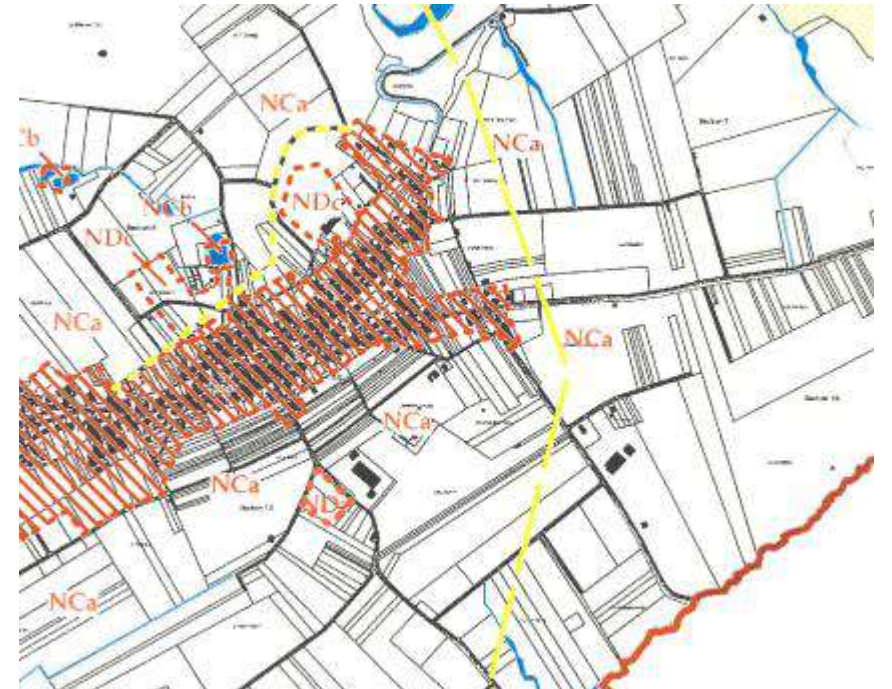
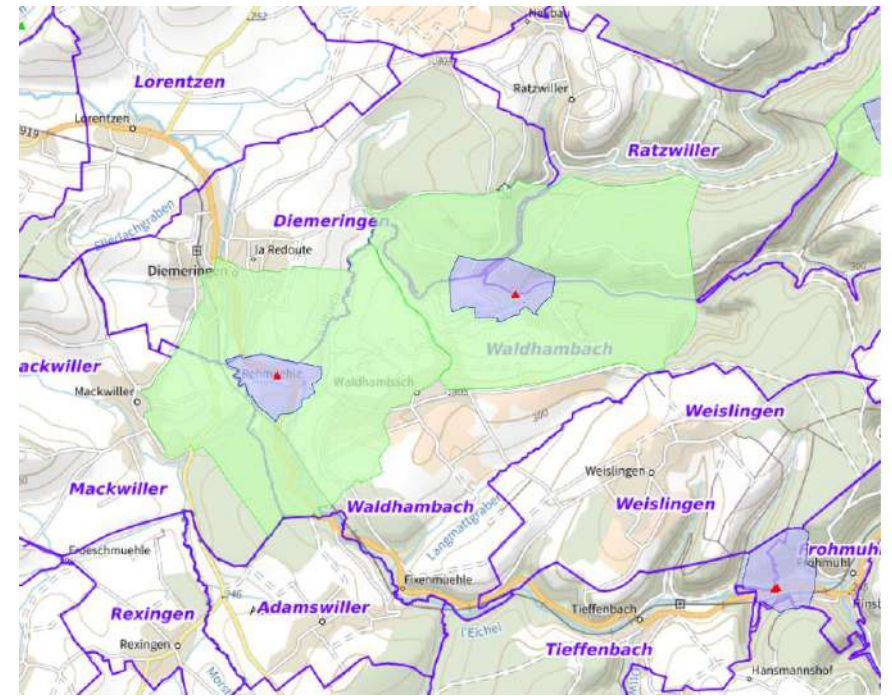
NOUVEAU DÉVELOPPEMENT À VOCATION D'HABITAT



Garantir la sécurité et la salubrité

Du diagnostic ...

- Le ban communal est concerné par deux captages d'eau potable et les périmètres de protection qui y sont liés
- La vallée du Grenzbach constitue du fait du barrage une retenue (capacité 1 million de m³) en cas de pluies importantes pour protéger les villages en aval dans la vallée de l'Eichel
- Le ban communal est traversé par l'Oleoduc OTAN III





Garantir la sécurité et la salubrité

... aux orientations



Préserver la qualité de la ressource en eau ;



Participer à la maîtrise du risque d'inondation dans la vallée de l'Eichel :

- Préserver les capacités de rétention dans la vallée du Grenzbach ;
- Eviter les nouvelles constructions en zone inondable ;
- Limiter le développement des constructions existantes dans la zone inondable ;
- Limiter le ruissellement des eaux pluviales ;

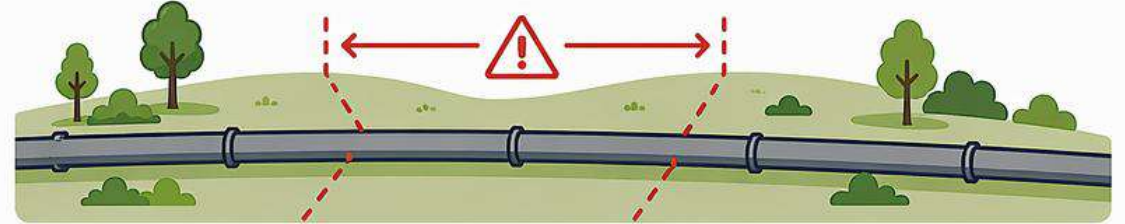




Garantir la sécurité et la salubrité



Prendre en compte les zones de danger liées aux canalisations qui traversent le territoire communal ;



Accompagner l'évolution de la gestion des déchets.



Gérer l'espace de façon responsable

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Optimiser le foncier économique des sites industriels :

- Valoriser les sites économiques existants ;
- Assurer un développement en continuité directe pour éviter des consommations d'espace liée à des aménités mutualisables (maximum 3 ha d'extension) ;
- Inciter les industriels à optimiser le foncier disponible ;



Développer les activités de valorisation du bois en limitant l'artificialisation des sols ;



Maintenir la vacance des logements au niveau de la moyenne enregistrée sur la période 1968-2023 ;



Gérer l'espace de façon responsable



Pour le développement de l'habitat :

- Valoriser les espaces déjà aménagés dans l'enveloppe urbaine ;
- Limiter les extensions en dehors de l'enveloppe urbaine :
 - En valorisant les terrains déjà desservis par les réseaux (0,6 ha) ;
 - En corrélant de nouveaux aménagements à un essor industriel nécessitant un accroissement de la main-d'œuvre (0,7 ha) pour favoriser une limitation des déplacements pendulaires et les localiser en continuité directe des espaces déjà aménagés.

1. VALORISER LES ESPACES DÉJÀ AMÉNAGÉS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

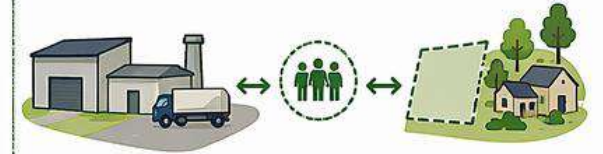


2. LIMITER LES EXTENSIONS EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE

a. Terrains déjà desservis par les réseaux (0,6 ha)



b. Corrélées à un essor industriel (0,7 ha)



EN CONTINUITÉ DIRECTE DES ESPACES DÉJÀ AMÉNAGÉS

CHAPITRE 05

Echanges - questions/ réponses



- *Avec quoi je suis d'accord ?*
- *Avec quoi je ne suis pas d'accord ?*
- *Quelles sont mes attentes pour l'avenir du village ?*
- *Qu'est-ce qu'en termes de constructions, je ne voudrais plus voir, ou, je voudrais que ce soit autorisé ?*
- *Qu'est que j'aimerais voir protéger ?*
- ...



Le PLU se construit dans l'intérêt général de la commune

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL N'EST PAS LA SOMME DES INTÉRÊTS PARTICULIERS DE CHAQUE HABITANT







Pour des échanges fructueux :

 **Se présenter au moment de la prise de parole**



Bonjour, je suis Isabelle.

 **Ecouter**



 **Se respecter**



 **Ne pas interrompre l'intervenant**



Je vous écoute, merci de me laisser finir.

