COMMUNAUTE DE COMMUNES

VALLEE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH

PLUi APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
En date du 15/06/2022, à Masevaux-Niederbruck

M. Christophe BELTZUNG, Président

Communauté de Communes de la Doller & du Soultzbach C.C.V.D.S.



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION (RP)

SOMMAIRE

CE QUE DIT LA LOI SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION 3

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION EXPLIQUE LES CHOIX D'OBJECTIFS ET DE RÈGLES ET ÉVALUE LES CONSÉQUENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

PRÉAMBULE 4

LE CHOIX D'UN PLUI FORTEMENT ARTICULÉ AVEC LE SCOT

PARTIE 1 5

DIAGNOSTIC D'UN TERRITOIRE AVEC SCOT

A. LE TERRITOIRE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH
... VU PAR LE SCOT THUR DOLLER EN 2012
B. LE PROJET 2012-2024 DU SCOT
C. LES ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE DEPUIS 2012
... AU REGARD DE CE QUE PRÉVOIT LE PROJET DU SCOT
D. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN 2019 (tiré à part)

PARTIE 2 89

EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DU PLUI

A. LES OBJECTIFS POLITIQUES DES ÉLUS
B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD
C. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE
D. LA DÉLIMITATION DES ZONES U, AU, A ET N ET DE LEURS SECTEURS
E. DES PLANS DE SECTEURS
F. LES RÈGLES ET ORIENTATIONS ECRITES ET GRAPHIQUES POUR METTRE EN ŒUVRE LE PADD

PARTIE 3 155

EVALUATION DU PLUI

G. LES INDICATEURS DE SUIVI
H. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX **(tiré à part)**

ANNEXES 157

LES DOCUMENTS DU PLUI PRODUITS A PART

L'ETUDE DE DISCONTINUITE POUR LA ZONE TOURISTIQUE DE WEGSCHEID
LE POTENTIEL DE CONSTRUCTION DE LE TEMPS 0 EN TISSU MIXTE

CE QUE DIT LA LOI SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION EXPLIQUE LES CHOIX D'OBJECTIFS ET DE RÈGLES ET ÉVALUE LES CONSÉQUENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme établit que le plan local d'urbanisme comprend :

1° **Un rapport de présentation (RP) ;**

2° Un projet d'aménagement et développement durables (PADD) ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

4° Un règlement (R) ;

5° Des annexes (A).

de

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

- ***Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***
- ***Il s'appuie sur un diagnostic*** *établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement et de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et services.*
- ***Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan*** *ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ***et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,*** *en tenant compte des formes urbaines et architecturales.*
- ***Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.***
- ***Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*** *compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*
- ***Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.***

(Art. R.151-1 du Code de l'urbanisme)
Pour l'application de l'article L.151-4, le rapport de présentation :

1° ***Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie*** *ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

2° ***Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale*** *en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4 ;*

3° ***Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement*** *ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000 a marqué fortement le droit de l'urbanisme avec la naissance des plans locaux d'urbanisme (PL en remplacement des plans d'occupation des sols (POS) et des schémas de cohérence territoriale (SCoT) en remplacement des schémas directeurs et en donnant à ces derniers une place centrale dans l'ensemble des documents de planification. Quelques années après, les lois Grenelle de 2009 et 2010 confortent la place des SCoT en organisant leur généralisation à l'ensemble du territoire, en les positionnant comme le maillon central des politiques publiques dédiées à l'environnement (**1**) et en renforçant leur caractère intégrateur des documents de planification supérieurs : le SCoT apparaît ainsi comme le document pivot pour le développement et l'aménagement durable de l'ensemble du territoire.

Les lois Grenelle initient également le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) que la loi de mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en prévoyant sa généralisation, positionne comme l'outil de planification privilégié pour assurer une bonne cohérence des politiques urbaines et mettre en œuvre les orientations des SCoT.

C'est pourquoi, s'agissant d'élaborer le premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, le point de départ de la démarche a consisté à prendre pleinement en considération l'existence du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Thur Doller, approuvé le 18 mars 2014.

Cette prise en compte permet de dépasser (sans toutefois l'oublier) le lien juridique de compatibilité du PLUi avec le SCoT, dont la vérification est souvent renvoyée à la fin de la procédure, pour utiliser pleinement les nombreux apports du SCoT : ses éléments de caractérisation et de diagnostic du territoire dans un ensemble territorial plus vaste, mais aussi et surtout le projet formulé par les élus pour leur territoire pour les années 2012-2024 et formalisé par les nombreuses orientations du document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Cette volonté d'articuler fortement le PLUi avec le SCoT se traduit dans toutes les pièces du PLUi ainsi que dans la démarche qui a été suivie :

- le diagnostic dont les principales conclusions sont exposées dans les pages suivantes n'est pas uniquement le diagnostic d'un territoire décrivant ses caractéristiques et évolutions, c'est avant tout **le diagnostic d'un territoire avec SCoT**, c'est à dire d'un territoire qui a fait l'objet d'une réflexion approfondie, récente et précise, à une échelle plus vaste, et qui a élaboré un projet d'aménagement et de développement (durable). Ce qui est analysé, c'est en premier lieu le projet formulé dans le SCoT, puis les évolutions du territoire en lien avec ce projet, pour permettre au PLUi de jouer pleinement son rôle de mise en œuvre. Le diagnostic du PLUi avec SCoT ne refait donc pas les analyses et études du SCoT mais apporte les informations complémentaires pour que le PADD et les règles du PLUi puissent mettre en œuvre le SCoT de façon appropriée sur le territoire particulier de la vallée de la Doller et du Soultzbach ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) énonce donc des **orientations générales** dont le noyau de départ est constitué des orientations du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT, complétées par les objectifs politiques propres au territoire de la vallée de la Doller et du Soultzbach ; les objectifs de production de logements et d'extension des zones d'activités économiques fixés par le SCoT étant basés sur des projections démographiques et économiques récentes et détaillés, commune par commune et zone d'activité par zone d'activité, le PLUi reprend globalement ces objectifs à son compte ; en outre, le recul sur les premières années de mise en œuvre du SCoT sans PLUi n'est pas suffisant pour infléchir notablement les orientations du SCoT ;
- la démarche n'a pas suivi le processus classique diagnostic / projet (PADD) / règles (zonages, règlements, orientations d'aménagement et de programmation), de plus en plus remis en cause, mais a consisté à repartir du projet formulé par les élus dans le SCoT et à analyser le territoire à partir de ce projet, pour en vérifier la mise en œuvre ou pas et la pertinence, pour formuler des **orientations complémentaires** et in fine des règles adaptées.

Ce choix d'articuler fortement le PLUi de la vallée de la Doller et du Soultzbach avec le SCoT du Pays Thur Doller est cohérent avec les évolutions réglementaires de l'urbanisme depuis 17 ans et avec l'objectif de bâtir un document partagé, facilement appropriable et opérationnel, pour développer la vallée de façon équilibrée et solidaire.

---

(1) « SCoT et articulation juridique des planifications », Nicole LEROUSSEAU et Corinne MANSON, université François Rabelais de Tours, communication du 19 mars 2010

PARTIE 1

DIAGNOSTIC D'UN TERRITOIRE AVEC SCOT

A. LE TERRITOIRE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH 8

VU PAR LE SCOT THUR DOLLER EN 2012

1. Le socle territorial et foncier
2. La démographie et l'habitat
3. L'équipement des communes
4. Le développement économique
5. Les espaces naturels agricoles et forestiers
6. Les ressources et les risques
7. Le paysage et le patrimoine
8. La mobilité et les transports

B. LE PROJET 2012-2024 DU SCOT THUR DOLLER 44

VU À TRAVERS SES ORIENTATIONS

1. pour les espaces urbanisés et leurs extensions
2. pour l'habitat
3. pour les équipements, les services et le commerce
4. pour le développement économique et touristique
5. pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et pour la préservation ou le maintien des continuités écologiques
6. pour le paysage et le patrimoine
7. pour les réseaux d'énergie, les ressources et les risques
8. pour les transports et les déplacements

C. LES ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE DEPUIS 2012 59

AU REGARD DE CE QUE PRÉVOIT LE PROJET DU SCOT...

1. sur les espaces urbanisés et leurs extensions
2. sur la démographie et l'habitat
3. sur les équipements, les services et le commerce
4. sur le développement économique et touristique
5. sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou le maintien des continuités écologiques
6. sur le paysage et le patrimoine
7. sur les réseaux d'énergie, les ressources et les risques
8. sur les transports et les déplacements

D. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN 2019 À PART

A. LE TERRITOIRE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH

VU PAR LE SCoT DU PAYS THUR DOLLER EN 2012

1. LE SOCLE TERRITORIAL ET FONCIER 8

1.1 - La vallée de la Doller débouche sur un corridor européen et de grands pôles urbains
1.2 - Un peuplement lié aux industries puis à la périurbanisation
1.3 - Une urbanisation qui a fortement évolué dans sa forme et dans sa densité
1.4 - Une absence de projet structurant pour l'urbanisation récente
1.5 - Une consommation foncière qui ralentit depuis la crise de 2008
1.6 - Des villes et villages déstructurés
1.7 - Une atteinte portée au paysage urbain
1.8 - Les espaces déjà urbanisés, un gisement sous-exploité

2. LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT 14

2.1 - Une croissance globale modérée et concentrée sur la partie est du territoire
2.2 - Une croissance démographique due en majorité aux apports migratoires
2.3 - Des familles et des personnes âgées plus nombreuses
2.4 - Une croissance du parc de logement 2 fois plus rapide que celle de la population
2.5 - Un faible parc locatif social qui peine à pourvoir la demande
2.7 - Un parc de logements anciens dans la moyenne départementale
2.6 - Un territoire touché par la crise immobilière de 2008
2.8 - Les évolutions sociétales déterminent les parcours résidentiels

3. LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET L'APPAREIL COMMERCIAL 17

3.1 - Culture : une offre courante
3.2 - Sport : des équipements très utilisés
3.3 - Santé : pas encore le désert médical
3.4 - L'accueil des personnes âgées : un bon taux d'équipement
3.5 - Formation : une offre bien structurée
3.6 - Poste : un service fragile
3.7 - Commerce : un équilibre précaire
3.8 - Numérique : une vallée à la pointe

4. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 21

4.1 - Une forte concentration de l'emploi
4.2 - Une économie dynamique mais territorialement contrastée
4.3 - Un tissu économique qui se modifie
4.4 - Trois ZA, une ZI, une ZACOM et une pépinière d'entreprises
4.5 - Une attractivité touristique d'abord liée aux activités de plein air
4.6 - Le paysage et le patrimoine, second facteur d'attractivité touristique
4.7 - Des retombées économiques sur l'hébergement et la restauration

5. LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 29

5.1 - Des espaces naturels de grande qualité
5.2 - Un fonctionnement écologique inégal entre haute et basse vallée
5.3 - Des espaces agricoles diversifiés
5.4 - Un couvert forestier majoritaire

6. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE 34

6.1 - Une vallée sauvage et diversifiée
6.2 - Un riche patrimoine architectural insuffisamment mis en valeur
6.3 - Des façades patrimoniales à préciser, des perspectives à ré-ouvrir
6.4 - Entre paysages ordinaires et paysages remarquables
6.5 - Des espaces ouverts en péril, des forêts à préserver

7. LES RESSOURCES ET LES RISQUES 36

7.1. Une ressource en eau à surveiller
7.2 - Une pollution de l'air liée à l'activité humaine et au transport routier
7.3 - Un potentiel d'énergie renouvelable à ne pas sous-estimer
7.4 - Des risques naturels qui concernent toutes les communes
7.5 - Des risques technologiques localisés
7.6 - Des pollutions et nuisances

8. LA MOBILITÉ ET LES TRANSPORTS 40

8.1 - Un territoire polarisé
8.2 - Une bonne accessibilité routière
8.3 - Un réseau ferroviaire en sommeil
8.4 - Une offre TC modeste, compensée par la pratique du co-voiturage
8.5 - Des déplacements touristiques en groupe qui restent très marginaux
8.6 - Une sur-fréquentation par les motos
8.7 - Des aménagements « modes doux » incomplets pour les trajets du quotidien

1. LE SOCLE TERRITORIAL ET FONCIER

1.1 - La vallée de la Doller débouche sur un corridor de transit européen et de grands pôles urbains régionaux.

Situé en région Grand Est, dans le Sud-Ouest du département du Haut-Rhin, la vallée de la Doller et du Soultzbach débouche sur le corridor naturel du Rhin Supérieur, axe de circulation européen des personnes et des marchandises entre les Pays-Pas, l'Allemagne et la Suisse et à proximité de grands pôles urbains régionaux : Colmar, Mulhouse, Belfort-Montbéliard, Freiburg et Bâle en Suisse, voire Strasbourg et Besançon. Ainsi, il s'inscrit, pour partie, dans l'axe métropolitain Rhin-Rhône qui regroupe un ensemble de villes et agglomérations autour de la promotion du TGV Rhin-Rhône, d'une économie de la connaissance et de l'excellence, de la science et de la recherche, de la culture et du tourisme.

Le territoire est relativement accessible par la proximité de l'Euro-Airport Bale-Freiburg-Mulhouse et des gares TGV de Mulhouse et Belfort. Situé à 20 minutes des agglomérations mulhousienne et belfortaine, le territoire entretient avec ces dernières de fortes relations d'interdépendance entre bassins d'emplois et grands espaces naturels, de loisirs et de détente.

1.2 - Un peuplement lié aux industries puis à la périurbanisation.

Le fonds de vallée, le piémont et la plaine sont historiquement les foyers de peuplement du territoire qui se sont développés au rythme du développement des activités économiques. Au 17ème siècle, l'économie de la vallée s'appuie sur les activités agricoles liées au défrichement des espaces forestiers et à l'exploitation des richesses minérales. Au 18ème et au 19ème siècle, la révolution industrielle modifie profondément son paysage économique et urbain. Grâce aux progrès techniques et à l'utilisation de l'énergie hydraulique, des usines et des industries s'implantent le long de la Doller. Les industries textile, mécanique et chimique voient le jour. L'apogée industrielle de la vallée correspond à la construction de la première voie ferrée reliant les industries mulhousiennes à celles de Thann puis des vallées au 19ème siècle. La population des villages est alors bien souvent supérieure à celle d'aujourd'hui.

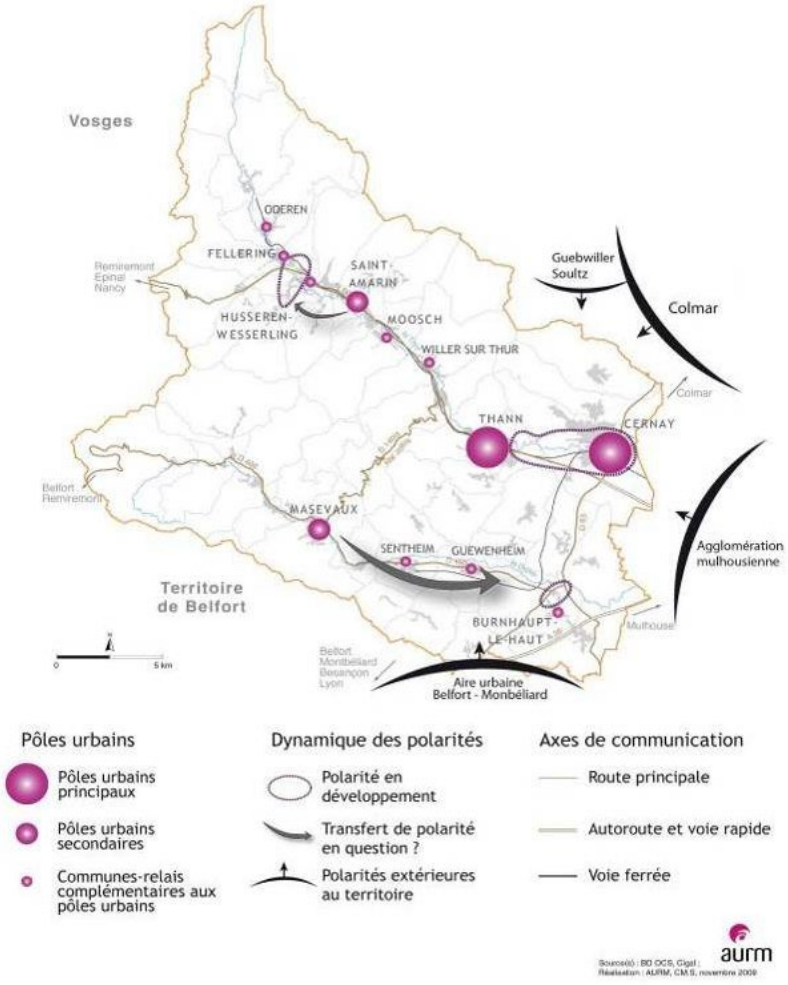
A la fin du 20ème siècle et au 21ème siècle, le développement de la vallée est guidé par la périurbanisation : un foncier peu cher et la motorisation des ménages permettent à de nouveaux habitants de s'installer sur le territoire, dont une partie de la population mulhousienne, ce qui explique la part relativement importante des actifs du territoire qui travaillent sur la zone de Mulhouse. Dans le même temps, les activités industrielles tendent à décliner et inversement les activités tertiaires à se développer.

Le territoire tente aujourd'hui de trouver un équilibre entre ces différentes activités.

Dans la vallée de la Doller, les communes forment des entités encore bien identifiables et lisibles. Masevaux joue encore pleinement son rôle de chef lieu de canton (entreprises industrielles et artisanales, commerces, spectacles, hôpital, collège, services de proximité) et de bourg-centre, même si elle a enregistré une chute démographique ces dernières années, similaire à celle qu'ont subi les autres villes de vallées comparables. Par la concentration de nombreuses fonctions, elle structure l'aval et surtout l'amont de la vallée en lui offrant la vitalité nécessaire.

Cependant, le secteur du Pont d'Aspach et de Burnhaupt-le-Haut a capté cette dernière décennie un grand nombre d'emplois et des services du fait de son débouché direct sur la Plaine d'Alsace, et en particulier sur Mulhouse, via les grands axes de communication routière, générateurs de trafic et de passage. Un espace concentrant activités commerciales et économiques s'est ainsi créé sur le socle d'une desserte routière efficace et a accueilli encore récemment un nouveau collège.

L'attractivité du débouché de la vallée sur la région mulhousienne réduit peu à peu le rôle phare de Masevaux. Ainsi, l'armature urbaine tendrait progressivement à se développer dans le secteur du piémont autour de Burnhaupt-le-Haut et Burnhaupt-le-bas avec l'émergence d'un nouveau pôle urbain et de possibles transferts de polarité (cf. carte ci-dessous).



1.3 - Une urbanisation qui a fortement évolué dans sa forme et dans sa densité.

L'urbanisation, historiquement dense et mixte des communes, a progressivement été abandonnée au profit d'une diffusion et d'une spécialisation résidentielle et économique des espaces. Néanmoins, un urbanisme de la mixité des fonctions et des typologies, du renouvellement urbain et de la réhabilitation tend à se développer.

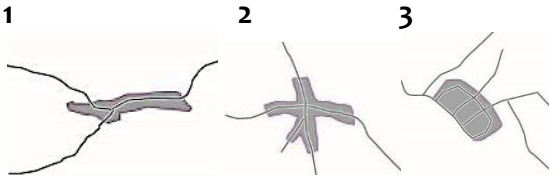
a) Les structures urbaines historiques sont induites par la géographie dans laquelle elles se sont inscrites, entre vallée vosgienne, débouché de la vallée de la Doller, piémont et début du Sundgau. Elles sont aussi déterminées par l'organisation des parcelles, du bâti et du réseau viaire. Ainsi on distingue une structure plus lâche, éclatée ou groupée en plaine et une organisation plus linéaire dans la vallée de la Doller et dans les vallons du Soultzbach.

Les villages peuvent se caractériser selon trois structures urbaines anciennes :

1 **Les structures linéaires des villages rues** : majoritairement, les villages ou bourgs de montagne ou de vallée présentent une urbanisation linéaire, développée le long d'une voie de communication et/ou d'un cours d'eau ; l'organisation de la trame bâtie est tournée vers la rue, comme à Dolleren, Le Haut-Soultzbach, Niederbruck, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Sickert, Wegscheid.

2 **Les structures en étoile** : l'urbanisation s'est étendue sur plusieurs axes linéaires partant d'un point central comme à Burnhaupt-le-Haut, Kirchberg, Lauw, Oberbruck et Soppe-le-Bas.

3 **Les structures groupées** : quelques villages se sont développés autour d'un noyau ; le point de départ de l'urbanisation est principalement un carrefour routier comme à Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Guewenheim, Masevaux et Sentheim.



b) L'urbanisation ancienne des villes et des villages s'est opérée de façon relativement compacte et avec une certaine mixité de fonctions :

- Le **centre ancien de Masevaux** offre une grande compacité foncière avec des immeubles et maisons de ville en front bâti des rues. Le nombre de logements et d'activités ramené à la surface du foncier est important. Les rues du centre comprennent des commerces en rez-de-chaussée et quelques services à l'étage et peuvent compter **jusqu'à 40 logts/ha ;**
- Les villes et villages se sont développés le long des axes de communication pour constituer un **tissu urbain de type faubourg**, encore dense : les constructions sont souvent adossées à une fonction économique (atelier, jardin potager) ; ce mode de développement qui s'effectue de part et d'autre d'une voirie large et sous une forme mixte peut compter **jusqu'à 15 logts/ha ;**
- Les **centres villageois** présentent une mixité de fonctions avec un bâti compact, offrant des vocations mixtes : granges, jardins potagers, vergers insérés dans le tissu résidentiel, maisons volumineuses et beaux jardins ; ils offrent un nombre de logements à l'hectare assez important **(jusqu'à 25 logts/ha).**
- **Les cités d'habitat industriel** font partie du patrimoine historique du territoire. Elles sont en général de petites dimensions, mais assez présentes sur le territoire. Elles ont subi parfois des transformations nécessaires à l'évolution de logements souvent petits et leur localisation reste le plus souvent en accroche avec les tissus villageois (exemple à Sentheim).

c) A partir de la constitution du faubourg dans les années 30 à 50, **l'urbanisation récente a connu une franche rupture**, tant par l'organisation de la trame de voirie, que par l'architecture des bâtiments. En termes de nombre de logements à l'hectare, le contraste est également fort. On relève quatre morphologies urbaines caractéristiques de cette époque récente :

1 **Un produit dominant : la maison individuelle avec jardin,** largement plébiscitée ; implantée sur une parcelle de taille assez standard dans le cadre d'opérations de lotissement ou en lot libre, elle induit une forme urbaine peu variée : découpage des terrains sans considération forte pour les espaces publics, exceptée la place donnée à l'automobile, accroche urbaine peu travaillée ; en terme de rationalisation foncière, cette forme d'urbanisation n'est pas vraiment vertueuse.



Développement pavillonnaire lâche de 11 logements à l'hectare de long de la route (Dolleren).

2 **Les petits ensembles collectifs à 2 à 3 étages, peu représentés ;**

3 **L'habitat diffus en extension, un coup par coup parfois dévastateur :** la diffusion de l'habitat se caractérise par une dispersion de résidences pavillonnaires et un éloignement des habitants des équipements et des services situés dans le centre-bourg ; cet habitat diffus se développe à partir des chemins ruraux et pastoraux, et à flanc de montagne ; il est difficile d'accès ; généralement dispersé dans la végétation, il s'insère difficilement dans le paysage ;

4 **Les zones spécialisées, une fonction d'accueil au spectre large** : de nombreuses zones d'activités se sont développées sur le territoire, notamment en piémont ; elles accueillent tous types d'entreprises (petites entreprises, bureaux et artisans) faute de réserves foncières disponibles ou de bâtiments facilement mobilisables dans le tissu urbain… mais aussi au regard d'un coût du foncier attractif ;

1.4 - Une absence de projet structurant pour l'urbanisation récente.

L'urbanisation des communes, notamment les villages, révèle des dysfonctionnements assez graves en termes de consommation foncière, de structuration urbaine. Dans une période récente, les schémas d'urbanisation des communes ont contribué au développement de tissus urbains lâches, à la création de délaissés fonciers, à l'éloignement des habitants des centres-bourgs... Voici quelques représentations de cette urbanisation sans projet appuyé dans des communes à dominante rurale ou périurbaine du territoire. Parce que non isolés, ces cas sont représentatifs de la structuration actuelle de l'urbanisme communal.

a) Le maillage viaire rural, support d'urbanisation : le long des chemins agricoles, des constructions se sont ponctuellement développées au gré des opportunités foncières, créant localement des dents creuses. Des problèmes d'usages des cœurs d'îlots se posent, de même que celui de l'éloignement du centre. Sur l'exemple, les habitations récentes les plus éloignées sont situées à 900 mètres du centre-village.



b) La constitution de structures en « arête » : à la suite de prolongements successifs d'impasses, d'importants délaissés fonciers se sont constitués en cœur d'îlot sans aucun accès possible. La desserte des habitations n'est pas optimisée en multipliant les voies d'accès ; sur cet exemple, les dernières maisons construites sont édifiées à plus de 1 km du centre. Leur assiette foncière dépasse parfois les 1000 m².



c) Des prolongations non réfléchies de voiries : la voie a été prolongée au fur et à mesure de la progression de l'urbanisation. De par la distance et l'organisation de la voirie, l'accessibilité au centre-bourg est plus difficile pour les piétons que pour l'automobiliste. La question de la vocation et de la desserte future des espaces interstitiels se pose.

d) Un urbanisme au coup-par-coup, en 2ème et 3ème rang : fréquente sur l'ensemble du territoire, ce dispositif est très consommateur de foncier du fait de la multiplication et des longueurs nécessaires de voie pour desservir des constructions pourtant proches les unes des autres ; la rationalisation des espaces, l'intimité dans la parcelle, l'existence d'espaces publics de convivialité, la gestion du ramassage des déchets… sont autant de questions posées par cette forme de développement.



e) Construire en recul, en rupture avec la trame ancienne : les centres anciens présentent une structure urbaine compacte ; les maisons sont construites à l'alignement de la rue et sont très souvent mitoyennes ; parfois, seule une petite cour ou un jardinet les sépare. A l'inverse, dans les espaces périphériques récents ou dans les dents creuses, la maison pavillonnaire en milieu de parcelle est privilégiée et des habitations ont été édifiées ponctuellement en recul de la rue. Le recul d'implantation, l'orientation des habitations et la taille des jardins sont en discontinuité avec les formes urbaines traditionnelles. L'absence de front urbain structuré et une faible densité rompent avec le tissu urbain ancien.

f) Des zones d'activités au « costume large » : la plupart présente une structure et une architecture urbaine quasi similaire ; elles sont constituées de nombreux bâtiments, de grandes aires de stationnement, de grandes voies de desserte… Ces espaces sont fortement consommateurs d'espaces et peu denses par nature. Le nombre de constructions à étage y est faible. L'urbanisation à l'horizontale est privilégiée avec des bâtiments présentant une architecture communément appelée « boîte à chaussures », pauvre et dénuée d'intérêt architectural et paysager.

1.5 - Une consommation foncière qui ralentit depuis la crise de 2008.

a) De 2007 à 2009, une surface foncière de 36,1 hectares a été consommée à des fins d'urbanisation (activités, résidentiel, loisirs), soit **1 hectare consommé tous les mois**. Sur la même période, le territoire a accueilli 555 habitants supplémentaires. L'accueil d'un habitant supplémentaire a ainsi entrainé l'utilisation d'environ 650 m² de foncier.

b) De 2010 à 2012, une surface foncière de 21,3 hectares a été urbanisée soit **1 hectare consommé toutes les 7 à 8 semaines.** Sur la même période, le territoire a accueilli 253 habitants supplémentaires. L'accueil d'un habitant supplémentaire a ainsi entrainé l'utilisation d'environ 842 m² de foncier.

Consommation foncière d'urbanisation (ha)					
2007	2008	2009	2010	2011	2012
13,4	11,3	11,4	8,3	5,4	7,6
12,0 ha/an			7,1 ha/an		

Population municipale (nb d'habitants)						
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
15 468		15 840	16 023	16 226	16 261	16 276
555 habitants suppl.						
			253 habitants. suppl.			

Consommation foncière et augmentation de la population entre 2007 et 2012/2013 (source : fichiers fonciers / INSEE)

La consommation foncière annuelle moyenne est ainsi passée de 12 hectares jusqu'en 2009 à 7 hectares après 2009, montrant un net ralentissement de la consommation après la crise immobilière et financière des « *subprimes* », fin 2008. Néanmoins, au regard du nombre d'habitants supplémentaires accueillis, l'efficacité d'utilisation du foncier s'est réduite, passant de 650 m² par habitant supplémentaire accueilli avant 2010 à 842 m² après 2009.

1.6 - Des villes et villages déstructurés.

a) L'une des conséquences du mode d'urbanisation décrit précédemment est **la génération de délaissés fonciers importants** : maille de voirie rurale support de l'urbanisation, structure en arête, construction en prolongation de voirie, parcellaire de grande taille.

b) Un urbanisme des « longues distances » : les distances intra-communales s'allongent fortement. L'urbanisation produit de nouveaux quartiers de plus en plus éloignés des centres de vitalité des communes. Cette distance est accentuée par un manque de prise en compte des déplacements alternatifs à la voiture particulière.

c) Un urbanisme de « zoning » encore prégnant qui va à l'encontre de la mixité : la spécialisation à outrance des sites vide parfois inutilement les centres villageois. Par exemple, certaines des activités implantées en zones d'activités pourraient être avantageusement implantées en milieu urbain constitué. Le manque d'anticipation génère des absences de prise en compte de certaines fonctions essentielles à la vie d'aujourd'hui et notamment les espaces publics de sociabilité. Il va souvent à l'encontre de la question de la circulation des modes doux.

1.7 - Une atteinte portée au paysage urbain.

Une urbanisation diffuse et extensive, des implantations diverses sur les parcelles, des limites de parcelles traitées de manière incohérente (haies compactes, murs de soutènement, enrochements), l'omniprésence de la voiture dans l'espace public, portent atteinte aux paysages urbains par les ruptures qu'ils induisent en matière de perspectives et de vues paysagères, de banalisation de l'architecture, des sites et de l'espace public...

a) Des extensions urbaines qui se banalisent : l'organisation de la structure villageoise influe considérablement sur le cadre de vie. En milieu rural, une structure compacte où la mairie, l'église, l'école dominent le milieu du village permet de concentrer les lieux de vie au centre et de laisser des espaces agricoles à l'extérieur. La rue formée de l'alignement des constructions ou de leur léger retrait constitue un véritable espace public qu'il est important de retrouver dans les nouvelles extensions de l'urbanisation. Le jardinet en façade joue alors le rôle d'un espace de transition entre l'espace privé et espace public. Aux morphologies typiques des noyaux villageois se sont greffées des extensions urbaines qui ont privilégié un modèle de lotissement pavillonnaire uniformisant les formes d'habitat. Au-delà de l'impact conséquent de ce mode de développement sur la consommation excessive de foncier, l'impact sur l'identité architecturale et urbaine des villages ainsi que sur le grand paysage (dont l'analyse est prise en compte dans l'état initial de l'environnement) est également considérable.



L'absence de cohérence architecturale banalise le paysage des nouveaux quartiers.

Le Plan de Gestion de l'Espace Rural et Périurbain (GERPLAN) soulève également cette question des extensions urbaines. Il décline une série d'actions comme le maintien des franges boisées ou de vergers, la préservation de poumons verts dans le tissu urbain, la préservation et la valorisation du patrimoine bâti…

b) Des espaces publics colonisés par la voiture : dans les centres-villages, les espaces publics sont très souvent dédiés au stationnement. Rares sont les places publiques uniquement piétonnes présentant des lieux de repos, de rencontre et de convivialité. La voiture y est sur-représentée.

c) Des espaces paysagers de centres-villages aux forts potentiels d'aménités : le réseau hydrographique, très développé sur le territoire, participe largement à la qualité du paysage urbain et par conséquent à la qualité du cadre de vie, à la condition qu'il soit visible et accessible en centre-bourg. Les vergers, prairies ou encore jardins privatifs constituent également une trame végétale laissant des espaces de respiration dans le tissu villageois. Ils constituent des franges intéressantes créant un écrin de verdure « mettant en scène » les silhouettes villageoises.

1.8 - Les espaces déjà urbanisés, un gisement sous-exploité.

a) Un réel potentiel d'urbanisation existe dans les dents creuses : en effet chaque commune dispose de réserves foncières plus ou moins importantes dans le tissu déjà urbanisé comprises entre un demi hectare et plusieurs hectares (voir tableau ci-après). Au total, à l'échelle de la Communauté de communes, le potentiel d'urbanisation représente 27,7 hectares en 2012 soit l'équivalent de 3 ans et 3 trimestres de consommation foncière à des fins d'urbanisation selon le rythme de consommation enregistré depuis 2010 (1 ha toutes les 7 semaines).

COMMUNES	Potentiel foncier en densification (ha)
Burnhaupt-le-Bas	2.1
Burnhaupt-le-Haut	3.5
Dolleren	0.4
Guewenheim	2.9
Kirchberg	3.4
Lauw	2.9
Masevaux	2.2
Mortzwiller	1.4
Niederbruck	0.6
Oberbruck	0.4
Rimbach-près-Masevaux	1.8
Sentheim	0.9
Sewen	0.7
Sickert	0.7
Soppe-le-Bas	1.5
Soppe-le-Haut	1.8
Wegscheid	0.5

Potentiel foncier en densification recensé en 2012 par le SCoT dans les espaces déjà urbanisés.

Néanmoins, il faut relativiser ce potentiel car sa mobilisation est parfois délicate du fait de la rétention foncière par les propriétaires ou de fonctionnalités écologiques préexistantes (trame verte intra-villageoise) ou parfois même de l'enclavement des parcelles. En effet, certaines parcelles ont déjà une fonction avérée et leur urbanisation n'est pas toujours envisageable (lieu de stockage de matériels agricoles, vergers exploités) ou souhaitable (espace de « respiration » paysagère pour les habitants). Cette mobilisation doit donc s'envisager dans une stratégie globale mise en œuvre très en amont, tenant compte des différents objectifs de densification, de respiration paysagère, de trame verte et de desserte. Seule une partie de ce potentiel pourra donc être mobilisée.

b) Un bâti ancien ponctuellement réinvesti : certains bâtiments anciens des centre-bourgs sont réinvestis pour une vocation résidentielle, mais pas seulement. Leur réhabilitation représente aujourd'hui un potentiel d'accueil d'une nouvelle population de jeunes ménages même si l'habitat ancien apparaît encore très souvent comme inadapté aux fonctions résidentielles actuelles. Néanmoins, le bâti traditionnel est ponctuellement réinvesti à la faveur d'un aménagement des combles ou d'anciens ateliers, d'un rehaussement du bâti, d'un ajout d'escalier et d'un sas d'entrée pour une nouveau redécoupage immobilier, mieux adapté aux modes de vie… Des fonctions de commerces ou de services trouvent parfois leur place en rez-de-chaussée de certains bâtiments (comme par exemple une supérette et un cabinet de télémédecine à Oberbruck) et participent ainsi à une redynamisation des centres villageois, à proximité des habitants.

c) Des logements vacants de plus en plus nombreux dans certaines communes : dans la vallée de la Doller, le taux de vacance moyen reste encore globalement raisonnable en 2009 (8,2%), bien qu'il soit le plus fort enregistré depuis 1982, après avoir atteint son niveau le plus bas en 1999 avec 4,6%. La mise sur le marché d'un contingent élevé de logements neufs avant 2009 a sans aucun doute contribué à cette évolution : ainsi, entre 2002 et 2009, le rythme moyen de production de logements neufs a atteint 125 logements par an, à comparer à l'accueil de 126 habitants par an. Cette offre nouvelle a capté des primo accédants mais aussi une clientèle qui occupait le parc existant, ce qui a pu générer de la vacance. Celle-ci touche principalement le parc de logements anciens, 70% des logements vacants ayant été construits avant 1949.

		Logements vacants				
Communes		1982	1990	1999	2009	
Burnhaupt-le-Bas		20	15	18	75	10,3%
Burnhaupt-le-Haut		21	16	16	44	6,6%
Dolleren		8	16	12	33	13,5%
Guewenheim		21	31	18	30	5,7%
Le Haut-Soultzbach	Mortzwiller	4	4	5	6	4,7%
	Soppe-le-Haut	14	12	10	13	5,8%
Kirchberg		13	11	17	18	5,1%
Lauw		4	13	12	20	4,9%
Masevaux-Niederbruck		94	93	100	183	11,2%
		5	11	8	13	7,0%
Oberbruck		17	12	12	25	11,5%
Rimbach-près-Masevaux		4	14	3	12	5,1%
Sentheim		34	32	14	31	5,0%
Sewen		17	9	8	21	8,8%
Sickert		9	2	6	6	4,0%
Soppe-le-Bas		7	4	4	39	13,1%
Wegscheid		7	11	5	5	3,1%
Total CCVDS		**299**	**306**	**268**	**574**	
		6,4%	**5,9%**	**4,6%**	**8,2%**	
		Taux de vacance				

Evolution de la vacance et du taux de vacance dans le parc de logements existants entre 1982 et 2012 (INSEE).

La vacance porte ainsi sur quelques 574 logements, ce qui est considérable en valeur brute. En considérant qu'un taux compris entre 3 et 4% est difficilement compressible, une partie seulement de ces logements vacants pourrait être remobilisée dans les communes où le taux dépasse les 4%, c'est à dire dans la quasi-totalité des communes de la vallée à l'exclusion de Sickert et de Wegscheid. Ce taux dépasse même les 10% dans 5 communes : Burnhaupt-le-Bas, Dolleren, Masevaux, Oberbruck et Soppe-le-bas. Sur un parc qui compte 7020 logements en 2009, la réduction d'un point de la vacance représente la mise sur le marché résidentiel de 70 logements.

c) Quelques ensembles industriels ou commerciaux sont à réutiliser : très peu nombreux dans la vallée et tous localisés dans les espaces urbanisés proches des centres-villages (zones U), leurs potentialités sont limitées quantitativement mais néanmoins intéressantes à mobiliser pour éviter de nouvelles consommations d'espace. Les quatre friches identifiées représentent environ 1 ha de foncier. Il s'agit en général de bâtiments d'activités dont l'usage a été transféré en « sortie » de communes ou a disparu : ancienne supérette UNICO (1860 m2 au sol) à Burnhaupt-le-Haut, ancienne usine PEAUDOUCE (2478 m2) à Masevaux, ancienne usine CET électricité (3100 m2) à Oberbruck, ancienne menuiserie industrielle à Dolleren. La propriété de ces sites et bâtiments est privée.



Friche UNICO (1860 m2) à Burnhaupt-le-Haut



Friche PEAUDOUCE (2478 m2) à Masevaux,



Friche CET électricité (3100 m2) à Oberbruck.

2. LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT

2.1 - Une croissance globale modérée et concentrée sur la partie est du territoire.

Le territoire de la Doller et du Soultzbach compte 16 261 habitants en 2012. La population se concentre pour moitié (50%) dans l'avant-vallée (à partir de Sentheim) et pour une autre moitié (50%) dans la haute-vallée (à partir de Lauw). Le pôle d'ancrage de Masevaux-Niederbruck et le pôle émergent de Burnhaupt-le-Bas / Burnhaupt-le-Haut concentrent à eux seuls près de 45 % de la population. Néanmoins, le poids démographique de Masevaux-Niederbruck est en recul (23,5% en 2012 contre 29% en 1982) tandis que celui des « deux Burnhaupt » est en progression (21,5% en 2012 contre 17,5% en 1982). Progressivement depuis 30 ans et de façon plus rapide ces dix dernières années, la croissance se concentre dans la partie aval, moins contrainte par la géographie et plus proche des axes de communication. Le Piémont s'affirme avec un poids démographique et économique grandissant. Il regroupe 50% de la population en 2012 contre 39% en 1982. La partie Montagne augmente légèrement sa population mais son poids dans le territoire diminue (50% de la population en 2012 contre 61% en 1982).

	Evolution de la population municipale					
Communes	1982	1999	2009	Solde naturel 1999 2009	Solde migrat. 1999 2009	2012
Burnhaupt-le-Bas	894	1 124	1 708	109	412	1 826
Burnhaupt-le-Haut	1 296	1 536	1 596	96	-3	1 677
Dolleren	345	388	450	17	36	457
Guewenheim	877	1 164	1 256	9	73	1 333
Le Haut-Soultzbach – Mortzwiller	170	264	321	24	45	332
Le Haut-Soultzbach – Soppe-le-Haut	336	512	563	30	16	564
Kirchberg	709	872	824	26	-45	816
Lauw	933	920	977	25	30	938
Masevaux-Niederbruck	3 328	3 282	3 278	-56	8	3 334
Oberbruck	352	356	454	21	64	464
Rimbach-près-Masevaux	439	480	439	1	-37	428
Sentheim	435	492	497	2	-8	489
Sewen	1 042	1 392	1 581	56	149	1 669
Sickert	516	492	533	10	-7	529
Soppe-le-Bas	311	340	327	-4	14	329
Wegscheid	348	604	700	41	70	740
Total CCVDS	282	300	336	1	31	336
	12 613	14 518	15 840	408	848	16 261

Evolution de la population municipale dans la Vallée de la Doller et du Soultzbach entre 1982 et 2012 (Source : SCoT, INSEE)

2.2 - Une croissance démographique due en majorité aux apports migratoires.

Entre 1999 et 2009, le territoire de la Doller et du Soultzbach a gagné en moyenne 126 habitants par an. Cette croissance démographique est liée pour près d'un tiers (32,5%) à l'excédent naturel et pour un peu plus deux tiers (67,5%) aux migrations résidentielles : la croissance de la population provient, pour la plus grande part, de l'afflux d'une population nouvelle en provenance pour une très grande majorité des pôles de Mulhouse puis de Thann-Cernay.

2.3 - Des familles et des personnes âgées plus nombreuses.

L'analyse de la pyramide des âges de la population met en valeur trois faits marquants :

a) Le territoire concentre les familles : ce constat est basé sur la forte représentation des 30–59 ans. Les classes d'âges de 30 à 59 ans représentent 43,6% de la population en 2009. Entre 1999 et 2009, le nombre d'habitants âgés de 45 à 59 ans a connu une forte croissance (+33 %).

Evolution et structure de la population municipale

Communes		1999	Pop 0-14 ans en 2009 (princ)	Pop 15-29 ans en 2009 (princ)	Pop 30-44 ans en 2009 (princ)	Pop 45-59 ans en 2009 (princ)	Pop 60-74 ans en 2009 (princ)	Pop 75 ans ou plus en 2009 (princ)
Burnhaupt-le-Bas		1 124	240	184	328	200	144	28
Burnhaupt-le-Haut		1 536	304	352	376	272	180	52
Dolleren		388	88	60	76	76	72	16
Guewenheim		1 164	280	148	328	200	148	60
Le Haut-Soultzbach	Mortzwiller	264	68	40	56	72	20	8
	Soppe-le-Haut	512	140	56	140	100	60	16
Kirchberg		872	216	204	172	144	108	28
Lauw		920	172	172	148	248	160	20
Masevaux-Niederbruck		3 282	644	588	632	541	513	304
Oberbruck		356	76	48	92	72	56	12
Rimbach-près-Masevaux		480	100	76	104	104	72	24
Sentheim		492	128	92	104	76	68	24
Sewen		1 392	316	296	320	240	132	88
Sickert		492	68	84	136	104	64	36
Soppe-le-Bas		340	56	88	52	96	44	4
Wegscheid		604	180	84	172	88	56	24
Total CCVDS		300	48	56	60	64	56	16
		14 518	3 124	2 628	3 356	2 697	1 953	760
		100,0%	21,5%	18,1%	41,7%		13,5%	5,2%

b) Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses : en passant de 760 habitants en 1999 à 1 264 habitants en 2009, la proportion des 75 ans et plus est passée de 5,2% à 8 % en 10 ans. Par rapport à l'évolution de chaque tranche d'âge, il s'agit là de la croissance la plus importante (+66%).

c) Moins de jeunes couples et moins d'enfants : toujours d'après la pyramide des âges en 1999 et 2009, on observe un rétrécissement de sa base (enfants de 0 à 14 ans dont la proportion passe de 21,5 % en 1999 à 19 % en 2009) ainsi qu'une baisse des tranches d'âges 15-29 ans dont la proportion passe de 18,1 % à 16,2%. Cette situation témoigne d'une baisse du nombre d'habitants qui entrent dans la vie professionnelle, de jeunes actifs et de jeunes couples qui pourraient avoir leurs premiers enfants. Cette situation peut également traduire le phénomène de décohabitation : les enfants quittent le domicile parental pour acquérir leur propre logement en dehors de la vallée.

Evolution et structure de la population municipale

2009	Pop 0-14 ans en 2009 (princ)	Pop 15-29 ans en 2009 (princ)	Pop 30-44 ans en 2009 (princ)	Pop 45-59 ans en 2009 (princ)	Pop 60-74 ans en 2009 (princ)	Pop 75 ans ou plus en 2009 (princ)
1 708	375	317	403	354	177	82
1 596	315	224	380	360	222	95
450	96	67	100	113	52	22
1 256	242	188	248	319	170	90
321	67	52	84	73	33	12
563	106	109	104	142	73	29
824	160	133	177	176	120	57
977	180	133	198	239	165	62
3 278	548	568	616	651	474	421
454	97	66	100	111	52	28
439	78	59	87	105	67	43
497	81	68	96	138	67	46
1 581	300	268	307	361	194	151
533	88	91	100	139	73	42
327	51	58	55	81	56	25
700	157	113	186	160	58	26
336	64	44	65	77	55	31
15 840	3 004	2 558	3 308	3 599	2 107	1 264
100,0%	19,0%	16,2%	43,6%		13,3%	8,0%

2.4 - Une croissance du parc de logement 2 fois plus rapide que celle de la population.

Entre 1982 et 2012, le parc de logements a augmenté de 57% sur le territoire de la Communauté de communes tandis que le nombre d'habitants a augmenté de 29%. Décohabitation, diminution de la taille des ménages, croissance des familles monoparentales sont des facteurs qui peuvent expliquer que **le contingent de logements ait connu une croissance deux fois plus rapide que celle de la population.**

Communes		Parc de logements				
		1982	1990	1999	2009	2012
Burnhaupt-le-Bas		303	349	437	727	798
Burnhaupt-le-Haut		390	463	541	666	701
Dolleren		162	171	194	244	238
Guewenheim		329	409	444	528	568
Le Haut-Soultzbach	Mortzwiller	73	80	99	127	133
	Soppe-le-Haut	133	174	192	225	236
Kirchberg		285	309	350	355	365
Lauw		311	345	357	405	421
Masevaux-Niederbruck		1 286	1 315	1 426	1 640	1 710
Oberbruck		130	149	150	185	201
Rimbach-près-Masevaux		177	190	198	218	229
Sentheim		188	184	207	235	234
Sewen		373	431	507	617	651
Sickert		192	211	216	239	237
Soppe-le-Bas		110	116	128	150	153
Wegscheid		121	133	203	298	337
Total CCVDS		131	137	134	161	159
		4 694	**5 166**	**5 783**	**7 020**	**7 371**

Evolution du nombre de logements dans la Vallée de la Doller et du Soultzbach entre 1982 et 2012 (Source : SCoT Thur Doller)

2.5 - Un faible parc locatif social qui peine à pourvoir la demande.

Le parc de logements locatifs sociaux s'établit à 260 logements en 2012 et représente seulement 3,5% du parc total. Il se concentre à plus de 85 % dans les seules communes de Masevaux (202 logements) et Niederbruck (22 logements). Les 15 % restants (soit 36 logements) se répartissent entre Kirchberg (25 logements), Sewen (8 logements) et Sentheim (3 logements). En 2008, la demande de logements sociaux restait encore particulièrement forte sur le territoire de la CCVDS avec un taux de pression de la demande externe qui atteignait 18% pour une quarantaine de demandes externes (le taux de pression de la demande externe étant le rapport entre le nombre de demandeurs logés actuellement hors du parc locatif public et le nombre de logements occupés dans le parc locatif public). Ce taux de 18 % est aussi celui de la moyenne départementale. Le marché n'est certes pas aussi tendu dans la CCVDS que dans la zone d'habitat de Mulhouse mais les besoins de production d'un parc de logements adaptés à des ménages modestes se font néanmoins nettement sentir.

2.6 - Un territoire touché par la crise immobilière de 2008.

A l'image de la tendance régionale et nationale, le territoire subit la crise des mises en chantier de logements neufs. Ainsi, alors que les ouvertures de chantier oscillent chaque année sur le territoire entre 130 et 150 jusqu'en 2008, ces chiffres tombent entre 50 et 60 après 2008, chutant ainsi de plus de la moitié du rythme annuel avant la crise immobilière de fin 2008.

Communes		Construction de logements neufs (commencés en date réelle)									
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Burnhaupt-le-Bas		32	17	13	73	40	48	31	0	2	14
Burnhaupt-le-Haut		6	14	16	14	4	9	3	3	16	15
Dolleren		1	1	1	1	1	14	0	1	1	0
Guewenheim		6	11	19	0	18	8	32	5	5	3
Le Haut-Soultzbach	Mortzwiller	6	4	4	2	1	4	0	5	1	1
	Soppe-le-Haut	4	5	4	2	3	2	1	2	3	2
Kirchberg		0	4	5	0	2	4	2	0	1	1
Lauw		3	2	7	6	2	4	4	1	1	0
Masevaux-Niederbruck		33	10	17	30	49	13	6	5	7	3
Oberbruck		4	0	3	2	3	4	2	10	0	0
Rimbach-près-Masevaux		1	0	0	2	1	0	1	1	0	0
Sentheim		3	3	1	3	1	2	2	2	1	1
Sewen		3	6	2	12	7	8	33	5	1	6
Sickert		3	1	1	0	3	1	1	1	1	2
Soppe-le-Bas		1	2	0	1	3	1	1	3	1	0
Wegscheid		7	24	5	5	5	6	5	8	19	5
Total CCVDS		2	0	4	0	1	4	4	0	0	0
		115	**104**	**102**	**153**	**144**	**132**	**128**	**52**	**60**	**53**

Logements commencés par commune de 2002 à 2011 (Source : SCoT, Sitadel)

2.7 - Un parc de logements anciens dans la moyenne départementale.

Le territoire de la Doller et du Soultzbach dispose d'un contingent de logements anciens construits avant 1949, de près de 29% en 2012, ce qui place le territoire dans la moyenne départementale (30%). Aujourd'hui, les enjeux sont importants, car, contrairement aux idées reçues, tous les quartiers privés et anciens, sont loin d'être exempts de problèmes de dévalorisation : certains continuent parfois à se dépeupler, à s'appauvrir et à se dégrader. Le parc ancien connaît encore un taux d'inconfort important. Il accueille encore souvent des occupants très modestes, aux revenus peu élevés et conserve donc un important rôle « social ». Ainsi, la réhabilitation du parc ancien revêt de multiples enjeux : amélioration des conditions de vie et d'habitat, revitalisation des quartiers appauvris, mise en valeur du patrimoine architectural et urbain, économies d'énergie... La politique de réhabilitation des centres anciens est aussi un élément essentiel du tourisme urbain.

Résidences principales construites					
avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	de 1990 à 1999	de 2000 à 2011
2 118	**1 049**	**665**	**550**	**744**	**1 324**

2.8 - Les évolutions sociétales déterminent les parcours résidentiels.

Tout comme le reste du territoire Thur Doller, la vallée de la Doller et du Soultzbach s'inscrit dans un contexte social changeant. Le territoire doit répondre aux aspirations d'une population réclamant une qualité de vie mêlant urbanité et ruralité. Il doit s'adapter aux évolutions sociétales et aux choix résidentiels qui impactent la société et les modes de vies actuels.

Le Plan Départemental de l'Habitat approuvé en 2009 par le Haut-Rhin résume bien les dynamiques périurbaines à l'œuvre et la généralisation d'un mode de vie urbain : « *La pression urbaine s'opère désormais de façon diffuse sur le territoire départemental, phénomène qui finit par affaiblir les villes. La diffusion de la croissance démographique est liée aux aspirations d'une population urbaine à la recherche d'opportunités foncières pour accéder à la propriété à moindre coût. Cette frange de la population, en quête d'un meilleur confort de vie, s'est éloignée des agglomérations et des lieux de travail pour s'installer jusque dans les vallées vosgiennes, phénomène favorisé par des infrastructures routières performantes. Dans ce redéploiement territorial généralisé, quelques secteurs se développent plus rapidement que d'autres : ainsi, une poche d'urbanisation récente et non moins dynamique apparaît sur le secteur Thann- Burnhaupt au débouché des vallées de la Thur et de la Doller, en limite avec le territoire de Belfort. Conséquence de la périurbanisation : le mode de vie urbain se généralise. Les différences de comportement et de mode de consommation entre les habitants des villes et les habitants des villages sont de moins en moins visibles. La diffusion de la culture urbaine renforcée par l'essor des nouvelles technologies de communication, pénètre indifféremment dans tous les milieux dits ruraux. Les habitants adoptent des comportements urbains même lorsqu'ils résident dans des villages et ils y revendiquent les mêmes services (…) Le marché immobilier est porté par des tendances sociologiques lourdes qui démultiplient la demande au- delà de la seule dynamique démographique et qui demandent de nouvelles réponses pour accompagner les ménages dans leur itinéraire résidentiel* ».

Le logement est devenu, et de loin, le premier poste budgétaire des dépenses des français selon l'INSEE, devant le transport et l'alimentation. Selon un article paru dans Le Monde, les français consacrent aujourd'hui près de 25% de leurs revenus à leur logement, contre 19% en 1960. Le logement... on devrait peut-être parler des logements : les évolutions sociétales ont bousculé les parcours résidentiels des ménages et, par conséquent, les besoins en logements qui y sont associés. Jusqu'à plus d'une douzaine de logements successifs peuvent être nécessaires pour assurer le parcours résidentiel d'un seul ménage.

Les critères de choix résidentiel des accédants à la propriété comme des locataires du territoire Thur Doller ont été identifiés dans le cadre d'entretiens réalisés en 2009 auprès des cabinets SQUARE, Immo Doller et MH Immo :

1. **la proximité de la zone d'emploi** constitue le premier facteur résidentiel ; ainsi, « *le piémont est très attractif en raison de la proximité de la zone d'emploi* » ;
2. le second facteur est le **cadre de vie** : les espaces naturels, les paysages, la qualité des aménagements urbains et ruraux constituent autant d'atouts pour fixer la population et attirer de nouveaux ménages ;
3. **la desserte territoriale** constitue le troisième facteur déterminant car « *le coût du transport joue un rôle très important* » ; aussi, la proximité et la qualité des infrastructures de transport impactent les choix résidentiels.

3. LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET L'APPAREIL COMMERCIAL

3.1 - Culture : une offre courante.

A Masevaux, la Grange Bürcklé offre 145 places et accueille concerts, théâtre et cabaret toute l'année. La petite salle de cinéma Claude Rich propose à la fois des séances de cinéma et des expositions.



Les équipements culturels : une place centrale à prévoir dans la vallée (la grange Bürcklé à Masevaux).

Il y a 4 salles polyvalentes dans le territoire (Sewen, Masevaux, Lauw et Burnhaupt-le-Haut) sans compter la MJC de Sewen. Elles accueillent des activités sportives, de vie locale et ponctuellement culturelles. Des manifestations sont également possibles au cercle catholique à Masevaux.

La Maison de la Géologie de Sentheim associée au parcours des temps géologiques est un lieu d'attractivité touristique dont la portée dépasse le territoire, avec notamment l'accueil de nombreux scolaires.

Les bibliothèques jouent un rôle d'animation culturelle qui va bien au-delà de la fonction de prêt et de consultation d'ouvrages : expositions, conférences, évènements culturels divers... Des bibliothèques communales existent à Masevaux, Sickert et Soppe-le-Haut ainsi qu'une bibliothèque associative intercommunale s'est mise en place à Burnhaupt-le-Bas et Burnhaupt-le-Haut. Les autres communes non équipées sont desservies par le Médiabus du Département.

En 2006, 800 abonnés domiciliés dans la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach fréquentaient les deux médiathèques intercommunales de Thann (5000 abonnés) et de Cernay (3000 abonnés), très majoritairement en provenance de la basse vallée.



Le Médiabus du Département dessert les communes non équipées en bibliothèque.

Le niveau et le maillage des équipements culturels, le tissu associatif et le nombre de manifestations dans l'année permettent une offre culturelle régulière et courante sur le territoire. Pour autant, il faut constater un manque en matière de lecture publique avec l'absence de médiathèque intercommunale dans la vallée de la Doller.

3.2 - Sport : des équipements très utilisés.

Les équipements sportifs structurants présents dans la Vallée sont les suivants :

- une piscine publique couverte à Masevaux ;
- un Complexe Sportif Evolutif Couvert (COSEC), également installé à Masevaux, qui apparaît comme saturé (enquête du Pays auprès des communes) ;
- un complexe sportif intercommunal à Burnhaupt-le-Haut ;
- une dizaine de clubs et de terrains de football ;
- 2 tennis clubs avec terrains situés à Guewenheim et Masevaux...

A ces équipements, il faut ajouter les équipements et possibilités offertes par les sports de pleine nature présentés dans la partie tourisme.

Les équipements sportifs sont présents dans les disciplines les plus pratiquées : sports collectifs, sports de combat, sports de raquette, natation, danse, gymnastique et fitness... Les associations sportives sont nombreuses et dynamiques dans toute la vallée.



Des équipements intercommunaux pour rationaliser les investissements (COSEC situé à Masevaux)

3.3 - Santé : pas encore le désert médical.

Le territoire de la Doller et du Soultzbach est inclus dans le secteur sanitaire 4 du Schéma Régional d'Organisation Sanitaire (SROS) Alsace, avec Mulhouse, Altkirch et Saint-Louis.

a) L'équipement hospitalier (hors long séjour pour personnes âgées, voir plus loin) : le périmètre d'accueil des malades de l'hôpital de Thann correspond au territoire du SCoT Thur Doller. Cet hôpital est depuis plusieurs années en communauté hospitalière avec l'hôpital de Mulhouse, ce qui constitue un gage de pérennité et de qualité, avec moins de risques en cas d'évolution du personnel médical. Avec ses 190 lits, l'hôpital de Thann offre des services de médecine, chirurgie, gynécologie–maternité-IVG ainsi que des activités de soins de longue durée et de soins de suite et de rééducation. Un service d'urgence y était encore assuré en 2012.

b) Les secours : un centre de secours du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) est installé à Masevaux et quasiment toutes les communes disposent d'un centre de première intervention. Outre l'intervention du SDIS sur la voie publique, les secours sont assurés par le SMUR de Mulhouse, laissant certains secteurs au-delà de la limite d'intervention des 20 minutes. La décision de baser un hélicoptère à Mulhouse devrait nettement améliorer la qualité de service.

c) Les maisons de convalescence : la maison Saint-Jean-de-Dieu (Diaconat de Mulhouse) à Sentheim avec ses 72 lits accueille aussi des patients hors territoire. La maison de convalescence « le Schimmel » (CRAMAM) à Masevaux est orientée quant à elle vers l'accueil de patients âgés.

d) La permanence de soins : la Maison Médicale et Rurale, implantée à Thann, à proximité de l'hôpital, assure une permanence de soins de nuit, week-ends et jours fériés pour tout le territoire du SCoT Thur Doller.

e) La densité médicale en médecins généralistes du territoire est légèrement supérieure à la moyenne nationale avec 16 médecins dénombrés : un médecin pour 1016 habitants sur le territoire de la CCVDS contre un médecin pour 980 habitants au plan national. On ne peut donc pas encore parler de désertification médicale au sens du Ministère de la Santé. Pour les spécialités courantes comme la gynécologie et l'ophtalmologie, l'offre n'est présente qu'à Thann et à Cernay. La densité en dentistes (au nombre de 5 sur le territoire soit 1 dentiste pour 3252 habitants) est inférieure d'un tiers à la moyenne alsacienne. Les manques en professions paramédicales, infirmiers et kinésithérapeutes sont plus importants, notamment dans le haut de la vallée.

3.4 - L'accueil des personnes âgées : un bon taux d'équipement.

L'accueil des personnes âgées est bien assuré avec cependant une demande croissante due au vieillissement de la population.

a) Une MARPA (maison d'accueil rurale pour personnes âgées) a été construite sous maîtrise d'ouvrage de la CCVDS à Sentheim et permet de loger 24 personnes âgées relativement autonomes.



Différentes formes d'accueil de personnes âgées cohabitent sur le territoire (nouvelle MARPA à Sentheim).

b) Un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) est installé à Masevaux dans la Résidence du Castel Blanc sur deux bâtiments avec 130 lits au total se décomposant de la façon suivante :

- 106 lits d'hébergement permanent pour personnes âgées dépendantes ;
- 14 lits d'hébergement permanent pour personnes âgées souffrant de la Maladie d'Alzheimer ou d'autre trouble apparent ;
- 10 lits d'hébergement temporaire pour personnes âgées dépendantes.

Le territoire de la Doller et du Soultzbach propose donc un taux d'équipement d'environ 103 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus, légèrement supérieur à la moyenne nationale (98/1000).

c) Une politique active de maintien des personnes âgées à domicile s'est développée avec le soutien du Département et l'intervention de plusieurs associations spécialisées.

d) Une antenne de la CPAM (caisse primaire d'assurance maladie) est présente à Masevaux. La Caisse Régionale d'Assurance Vieillesse (CRAV) y tient des permanences. Le Département a mis en place un Espace Solidarité en charge de la gestion territoriale de ses compétences sociales à Thann qui s'appuie dans la vallée de la Doller et du Soultzbach sur le **centre médico-social de Masevaux**.

Il n'existe pas de permanences de la CAF sur le territoire.

3.5 - Formation : une offre bien structurée.

a) Le lycée professionnel Joseph Vogt à Masevaux accueille 200 élèves dans des filières tertiaires (vente, secrétariat, comptabilité), sanitaire et sociale (et aide à domicile) et en électrotechnique. Il a vu ses effectifs diminuer en 2012 et reste fragile sur ses secteurs de formation. En dehors de ces filières, les élèves sont dirigés à l'extérieur du territoire vers 3 lycées de Thann et Cernay :

- Le lycée d'enseignement général de Thann accueille environ 950 élèves issus du territoire Thur Doller, à l'exception des élèves de la communauté de communes de Cernay et Environs scolarisés à Wittelsheim ;
- Le lycée professionnel Charles Pointet de Thann accueille 540 élèves en lycée et en CFA et propose des formations dans l'industrie (ouvrages électriques, maintenance des équipements industriels, systèmes électroniques), dans le tertiaire (secrétariat, commerce), dans l'hôtellerie et la restauration, y compris la restauration rapide ;
- Le lycée du Bâtiment et des Travaux Publics de Cernay accueille 550 élèves en lycée, CFA et sections de BTS et propose différentes formations spécialisées dans le bâtiment, y compris dans le domaine de l'énergie. Il assure également de la formation continue.

b) Deux collèges accueillent les élèves du territoire :

- le collège Alexandre Gérard (585 élèves à la rentrée 2012-2013) qui recrute sur le haut de la vallée jusqu'à Masevaux, Sentheim, Bourbach-le-Haut, Soppe-le-Haut et Soppe-le-Bas ;
- le nouveau collège de Burnhaupt-le-Haut (555 élèves à la rentrée 2012-2013) qui recrute sur la

basse vallée ainsi que sur Aspach-le-Bas et Schweighouse-Thann ; l'aire de recrutement de ce collège déborde du périmètre de la vallée, vers le secteur de Dannemarie et le Sundgau.

Compte tenu des évolutions démographiques à la baisse des enfants et adolescents, on note une légère diminution du nombre d'élèves dans les collèges. Cette diminution se répercutera à terme et dans une certaine mesure dans les lycées.

c) 8 écoles élémentaires, 12 écoles maternelles et 3 regroupements pédagogiques intercommunaux : il n'y a pas de village sans école dans le territoire. A noter que les perspectives démographiques pour 2025 prévoient une diminution des effectifs des moins de 15 ans, ce qui pourrait avoir des conséquences sur les effectifs scolaires et le nombre de classes à long terme (voir chapitre 2.3 °c).

3.6 - Poste : un service fragile.

La Poste est un élément majeur de service public en milieu rural. Trois niveaux de services de la Poste sont présents, les Bureaux de Poste, les Agences postales communales (gérées par les communes), les Relais Poste (chez un commerçant). La différence majeure entre ces implantations est qu'il n'y a pas de service de Banque Postale en dehors du Bureau de Poste et pas de mandat cash dans les Relais Poste. En 2010, il y avait 8 communes dépourvues d'un point d'accueil postal : Burnhaupt-le-Haut, Dolleren, Kirchberg, Mortzwiller, Rimbach-près-Masevaux, Sickert, Soppe-le-Haut et Wegscheid. La fragilité de la desserte du service postal est un enjeu national qui n'épargne pas les zones rurales du territoire.

3.7 - Commerce : un équilibre précaire.

Le diagnostic du Document D'Aménagement Commercial du SCoT pose les conditions d'un appareil commercial équilibré dans la Vallée de la Doller et du Soultzbach avec :

- un maillage fin des commerces traditionnels, permettant une bonne desserte sur des besoins de première nécessité et le maintien de l'offre de proximité sur l'ensemble de la Vallée et de confortement du rôle des polarités de Masevaux et de Burnhaupt-le-Haut qui bénéficient d'ores et déjà d'une offre en commerces et services courants ;
- une recherche d'équilibre entre commerces et grandes surfaces ;
- une offre complémentaire de commerces non-sédentaires (marchés, AMAP, vente directe) pour conforter et valoriser les marchés et filières courtes en lien avec les évolutions des comportements d'achats (retour vers la proximité, montée en puissance des circuits courts, recherche de traçabilité des produits …) et les spécificités et richesses agricoles de la Vallée (maraichage, verger, élevage).
- Deux pôles principaux (Masevaux et Burnhaupt-le-Haut) qui se distinguent par une offre commerciale davantage développée et diversifiée que les autres polarités avec des logiques d'évolution qui reste à définir sur la ZACOM pour éviter la concurrence directe avec les commerces installés dans les centres villageois et assurer plutôt des complémentarités de clientèle et de produits.

3.8 - Numérique : une vallée à la pointe.

Dans les années 1970, les communes de la vallée de la Doller n'arrivaient pas à capter correctement la télévision. Pour résoudre cette difficulté, Télévision De France (TDF), sous l'impulsion des élus, a construit, de 1976 à 1980, un réseau câblé. Des gaines vides ont été posées parallèlement au réseau TV. Elles ont été utilisées début 2000 pour la pose de fibres optiques. Les habitants ont pu ainsi, dès 2000, accéder au haut-débit.

Gage d'un territoire dynamique et attractif, le haut débit est devenu aujourd'hui un avantage indéniable dans la vie quotidienne, voire une nécessité pour les entreprises privées et les sites publics. En effet, ces derniers sont de plus en plus gourmands en débit du fait des multiples utilisations liées à la communication et à la transmission de documents, de visioconférence, de sauvegarde à distance de données, d'utilisation de logiciels partagés sur des serveurs. Ainsi, le numérique permet de créer les conditions optimales d'un développement économique durable favorisant l'épanouissement équitable des activités et des emplois dans toute la vallée.

Pour les particuliers, le numérique constitue un vecteur de services pour développer ou compenser les carences de services à la population (santé, commerces, loisirs).
Grâce à cette infrastructure extraordinaire, tous les habitants et toutes les entreprises disposent du Très Haut Débit (100 Mbit/s).

Dans le cadre du Pôle d'Excellence Rural, la Communauté de Communes s'est également dotée d'un pôle TIC à Dolleren pour conforter sa politique de développement autour du numérique. Il permet d'accompagner différents projets tels que l'introduction des NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication) au sein des écoles pour la formation des élèves ou le développement du télétravail pour atténuer les déplacements domicile/travail. Ce pôle propose, en

effet, des box de télétravail à la demande, une salle de réunion-conférence incluant l'ensemble des équipements informatiques et de vidéoconférence, et cinq bureaux à la location pour des entreprises, le tout étant hébergé dans un bâtiment en cœur de village, totalement réhabilité et doté d'une gestion domotique innovante.



Le Pôle numérique « La Source » à Dolleren offre des bureaux et des salles de réunions connectées à un débit de 100Mbit/s.

4. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

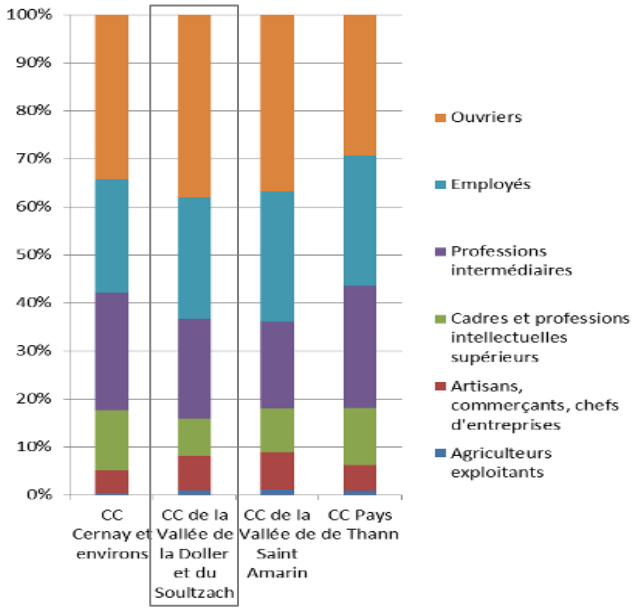
4.1 - Une forte concentration de l'emploi.

En matière d'emploi, trois points sont à relever :

- l'emploi a fortement augmenté dans la vallée, de 10,9% entre 1999 (4388 emplois) et 2009 (4866 emplois) contre 5,9% au plan départemental ;
- inversement, l'emploi salarié privé (source ACOSS) s'est difficilement maintenu entre 2007 (3799 emplois) et 2011 (3786 emplois) après avoir connu une baisse notable en 2009 (3601 emplois) ;
- le poids des ouvriers (37,5%) dans la représentation des catégories socio-professionnelles (CSP) reste prépondérant en 2006, avant les employés et les professions intermédiaires et cadres, à parts quasiment égales (autour de 22,5 %). La représentativité des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (6,5 %) et des agriculteurs (1%) est minime. L'intensité technologique étant amenée à croître, il est probable que de plus en plus de postes seront de niveau intermédiaire ou supérieur.

En terme d'évolution de la composition sociologique des populations entre 1999 et 2009, la hausse touche toutes les CSP et surtout les professions intermédiaires.

Les dynamiques de l'emploi sont très différentes au sein même du territoire avec une concentration d'emploi plus forte dans les grands pôles industriels et commerciaux de la vallée : l'emploi est en effet très concentré dans les communes de Burnhaupt-le-Haut (153%) et Niederbruck (118%) qui importent de la main d'œuvre. Viennent ensuite les pôles d'emploi de Masevaux (98%), Sentheim (65%) et Burnhaupt-le-bas (51%). La concentration d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois domiciliés dans la commune et le nombre d'actifs habitant la commune.



L'emploi par CSP et par EPCI du Pays Thur Doller en 2006 (Source : INSEE, RP) – Diagnostic SCoT page 150

4.2 - Une économie dynamique… … mais territorialement contrastée.

Deux indicateurs permettent de juger du dynamisme économique : la construction de locaux à vocation économique et l'évolution des établissements.

a) Une concentration des constructions de locaux à vocation économique dans le piémont : la commune de Burnhaupt-le-Haut représente à elle seule près de la moitié (49,1%) des 97408 m2 de locaux à vocation économique, construits entre 1999 et 2007. Avec Burnhaupt-le-Bas (18,9%) et Masevaux (15%) on obtient 83% et même 97,6% du total avec Lauw (4,2%), Sentheim (4,5%) et Soppe-le-Bas (5,9%). Les 11 communes restantes pèsent chacune pour moins de 1% du total des m2 construits sur cette même période. Ces constructions sont essentiellement destinées à l'industrie (55,8% des mètres carrés construits). Les commerces représentent 13,4%, les bureaux 2,7% et les bâtiments agricoles 2,4%. Le solde (25,7%) est constitué de constructions à autre vocation économique. Indéniablement, la proximité des infrastructures routières assure l'attractivité et la vitalité de la construction économique des zones industrielles et commerciales de Burnhaupt-le-Haut et Burnhaupt-le-Bas.

Communes		Surfaces cumulées de locaux à vocation économique commencés entre 1999 et 2007					
		Commerce	Bureaux	Industrie	Agriculture	Autres	Total
Burnhaupt-le-Bas		710	1 464	13 835	1 007	1 418	**18 434**
Burnhaupt-le-Haut		5 292	670	30 467	160	11 263	**47 852**
Dolleren		116	0	0	94	43	**253**
Guewenheim		0	0	0	0	337	**337**
Le Haut-Soultzbach	Mortzwiller	0	220	30	0	0	**250**
	Soppe-le-Haut	305	0	84	75	40	**504**
Kirchberg		0	0	0	0	395	**395**
Lauw		125	0	3 352	0	629	**4 106**
Masevaux-Niederbruck		5 898	281	1 096	87	7 214	**14 576**
Oberbruck		0	0	0	60	0	**60**
Rimbach-près-Masevaux		0	0	0	70	0	**70**
Sentheim		-	-	-	-	-	-
Sewen		0	0	1 401	0	2 981	**4 382**
Sickert		0	0	0	283	112	**395**
Soppe-le-Bas		0	0	0	0	65	**65**
Wegscheid		640	0	4 077	498	514	**5 729**
Total CCVDS		-	-	-	-	-	-
		13 086	**2 635**	**54 342**	**2 334**	**25 011**	**97 408**
		13,4%	2,7%	55,8%	2,4%	25,7%	**100,0%**

Les locaux à vocation économique commencés entre 1999 et 2007 dans la Vallée de la Doller et du Soultzbach (Source : SCoT)

b) Des constructions à vocation commerciale concentrées à Masevaux et Burnhaupt-le-Haut : les deux communes se répartissent 85% des constructions à vocation commerciale dans des proportions quasiment égales (45% et 40%). Masevaux remplit donc totalement son rôle de bourg-centre. Les 15% restants se répartissent entre quatre autres communes du piémont (Burnhaupt-le-Bas, Soppe-le-Bas, Soppe-le-Haut et Lauw) et une autre commune de la haute vallée (Dolleren).

c) Des constructions à vocation industrielle concentrées à Burnhaupt-le-Haut et Burnhaupt-le-Bas : les deux communes se répartissent plus de 80% des constructions à vocation industrielle dans une répartition deux tiers / un tiers. Les 20% restants se répartissent entre quatre autres communes (Soppe-le-Bas, Lauw, Sentheim et Masevaux).

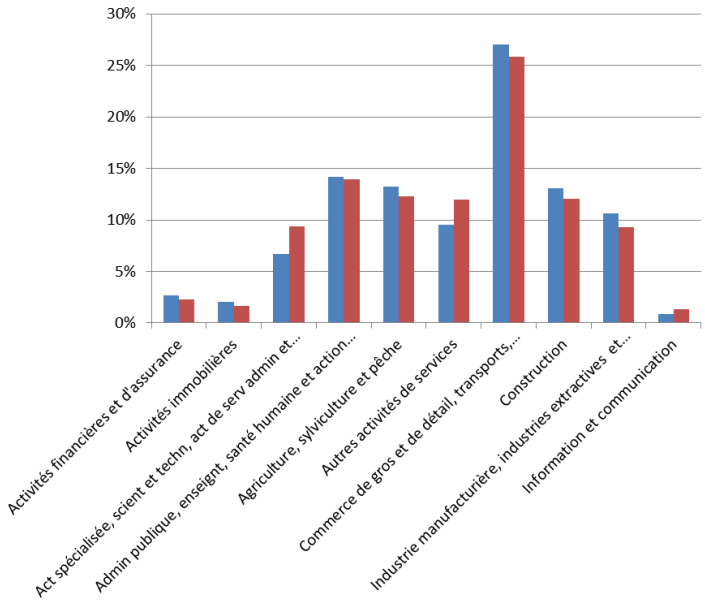
d) Une construction plus diffuse de locaux à vocation agricole : il faut cumuler les constructions de 9 communes pour arriver à 100%. Les constructions sont recensées dans 4 communes du Piémont et 5 communes de la haute vallée mais elles sont majoritairement présentes dans le piémont en quantité de m2 construits.

4.3 - Un tissu économique qui se modifie.

a) De plus en plus d'établissements présents dans le territoire : le nombre d'établissements présents sur le territoire est passé de 804 en 2003 à 1227 en 2012 (+423 établissements) et a donc enregistré une forte croissance en nombre (+52,7%) représentant un rythme moyen annuel de 47 établissements supplémentaires entre 2003 et 2012. 70% des établissements se concentrent sur 6 communes dont 5 sont localisées dans le piémont (Masevaux, Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Guewenheim, Sentheim et Soppe-le-Bas), ce qui témoigne de dynamiques très différentes en entrée de vallée et dans la haute vallée. En outre, Masevaux est la seule commune avec Sentheim dont le nombre d'établissements croit moins vite en valeur relative par rapport aux quatre autres communes du piémont.

b) Des secteurs d'activité en développement : trois secteurs ont particulièrement progressé entre 2007 et 2012, à savoir les activités spécialisées à caractère scientifique, les autres activités de service et les activités liées aux technologies de l'information et de la communication (TIC). Cette tendance dénote une certaine attractivité du territoire pour des activités à fort contenu intellectuel. Pour l'industrie manufacturière et extractive, la baisse constatée est sans surprise avec la perte de deux établissements industriels entre 2003 (79) et 2013 (77). Les activités de transports, de commerce de gros et de détail ainsi que les activités de construction enregistrent également des baisses significatives. Les autres activités se maintiennent à peu près ou enregistrent une faible baisse.

c) Une tertiarisation de l'économie : la structure du tissu économique se modifie. Le commerce, la construction, l'action publique, l'agriculture et la sylviculture, l'industrie ainsi que les activités financières et immobilières perdent en poids, pendant que les activités spécialisées à caractère scientifique, les autres activités de service et les activités liées aux technologies de l'information et de la communication (TIC) gagnent du terrain. Il s'agit d'activités à forte composante intellectuelle et nécessaires aux entreprises industrielles, d'emplois métropolitains supérieurs (EMS) qui génèrent de la valeur ajoutée et qui correspondent à des CSP élevées. Les activités de services sont celles qui ont le plus fort taux de croissance entre 2003 et 2013 avec 50% de croissance même s'il faut préciser qu'on part d'un faible volume : 28 établissements recensés par la Chambre des métiers en 2003 et 42 en 2013. Cette tendance renforce l'idée d'une certaine attractivité de la vallée pour ces activités tertiaires et spécialisées et d'un net mouvement de tertiarisation de l'économie locale.



Profil et évolution de la structure économique de la vallée de la Doller et du Soultzbach (source : SIRENE, SCoT - Diagnostic p160.

d) Les tailles d'entreprises changent, avec de plus en plus de PME et de TPE : en 2012, 58% des établissements du Pays Thur Doller n'ont aucun salarié et 88% ont moins de 10 salariés. Les entreprises de 10 salariés et plus se maintiennent tout juste. On compte 34 établissements de plus de 100 salariés dont 2 seulement dans le territoire de la Doller. Le développement économique est porté par les petites entreprises. Ce qui pose la question du foncier et de l'immobilier d'entreprises nécessaires à l'implantation de ces petites et moyennes entreprises, voire très petites entreprises.

e) De moins en moins d'exploitations agricoles : une cinquantaine d'établissements agricoles sont recensés dans le territoire en 2013 (Ateliers, enquêtes 2017). Les productions s'orientent prioritairement (OTEX, RGA 2010, enquêtes 2017[1]) sur l'élevage bovin mixte et le lait et sur les céréales (blé, maïs oléagineux). Une diversification des productions animales et végétales apparaît timidement depuis 10 ans (ovins, caprins, porcs, apiculture, maraîchage, cueillette). Depuis 2010, c'est une quarantaine établissements (INSEE 2014, enquête 2017) qui aurait disparu sur le territoire. Bien qu'elle occupe 19% du territoire intercommunal, la Surface Agricole Utile (SAU) diminue de 8 % entre 2000 et 2010. Cela témoigne globalement d'une perte de dynamisme de l'agriculture. Pour autant, de fortes disparités sont observées entre la basse vallée où la surface agricole reste relativement stable (+ 0,38%), l'avant-vallée (- 27%) où la diminution s'accentue avec le développement économique et urbain et la haute vallée (- 14%) en lien à une mutation de certains espaces agricoles en espaces forestiers.

		Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
RGA 2010	Commune	1988	2000	2010	1988	2000	2010
1	Bumhaupt-le-bas	23	23	19	577	521	529
2	Bumhaupt-le-haut	21	14	7	448	461	519
3	Dolleren	15	14	9	286	317	282
4	Guewenheim	9	7	5	230	216	209
5	Kirchberg	6	7	5	112	173	178
6	Lauw	5	4	5	59	19	37
7	Le Haut Soultzbach	12	12	10	384	310	332
8	Masevaux-Niederbruck	20	18	10	282	333	275
9	Oberbruck	7	5	3	73	80	84
10	Rimbach près Masevaux	8	8	4	112	188	90
11	Sentheim	10	8	7	244	216	127
12	Sewen	4	3	3	84	190	174
13	Sickert	7	4	2	29	15	10
14	Soppe-le-bas	21	12	9	438	325	251
15	Wegscheid	1	s	0	4	s	s
somme pour l'intercommunalité		169	139	98	3362	3364	3097

f) Des élevages en forte évolution : le cheptel bovin pour la production de viande a fortement augmenté au détriment de la production laitière (RGA 2010, GERPLAN 2007, enquêtes 2017). Cette production valorise plus particulièrement la race Vosgienne et la vente directe à la ferme et dans les commerces, grandes surfaces et marchés de la vallée, même si le label bio n'est pas encore présent pour ces exploitations. Le fromage Bargkass continue d'être produit, mais n'a pas, à ce jour, de réelle reconnaissance vis-vis d'une possible valorisation en appellation d'origine contrôlée (AOC). Seulement 5 exploitations ont aujourd'hui le label Agriculture Biologique. Pour autant, les pratiques des exploitants sous contraintes, visent de plus en plus le respect de l'environnement, notamment sur la haute et l'avant-vallée où la plupart des exploitants visent une conversion en bio prochainement. Si les élevages caprins occupent une faible part sur le territoire, les élevages ovins ne cessent quant à eux de chuter (-76% de 2000 à 2010). Pour autant des particuliers élèvent, plus dans un objectif d'entretien de leurs terrains quelques moutons et chevaux sur certains secteurs de prairie en fond de vallée qui pourraient être dédiés à des exploitants professionnels. Mais ce constat est extrêmement sporadique à l'échelle de la vallée. Les cheptels d'équidés sont représentés pour des activités de loisirs, notamment deux centres équestres sont présents en basse vallée.

g) Des productions végétales nouvelles : en matière de production céréalière, le maïs (+ 19,6% d'ha des

[1] Attention, les données issues du Recensement Général Agricole de 2010 sont à prendre avec précaution car, malgré un ajustement avec les enquêtes de terrain, les secrets statistiques (communaux) ne sont pas pris en compte. Les exploitants n'ont également pas tous répondu à l'enquête. Ces informations chiffrées donnent surtout une tendance à l'échelle de la vallée.

surfaces exploitées en céréales) a pris le dessus sur le blé (- 12%) sur la période 2000-2010. Néanmoins, le Département du Haut-Rhin dispose encore d'un réseau important de minoteries liées à des filières de première (farine) et seconde transformation (pâtes, brasserie, pâtisseries alsacienne). Les productions de maïs font également l'objet d'expérimentations régionales pour la valorisation en sucres. Le maraîchage a pris de l'ampleur, notamment en basse et avant-vallée et s'accompagne souvent de la récolte de petits fruits et plantes sauvages. Mais sur les 63 exploitants recensés, ces activités ne concernent que 8 exploitations dont une à vocation d'insertion professionnelle et 4 labélisées en Agriculture Biologique. L'activité d'horticulture liée à la production de sapins de noël est développée par un professionnel et quelques particuliers propriétaires forestiers (Enquête 2017). L'ampleur de cette activité est pour l'instant relativement faible et permet de maintenir un petit volet économique sur la vallée, mais ne reste pas sans questionnement du point de vue de son impact environnemental, paysager et agronomique (risque de pollution de la qualité des eaux liées l'utilisation d'herbicides, plantation sur des « bonnes » terres pour les cultures et les prairies).

Sur le territoire de la Doller et du Soultzbach, l'agriculture constitue encore un secteur économique important grâce à une diversification des productions (élevage et production céréalière). Outre l'aspect économique proprement dit, les activités agricoles ont aussi une fonction identitaire et d'animation économique de l'espace rural. L'agriculture est aussi l'expression d'un terroir par la spécificité de ses productions. Ces éléments identitaires constituent un support d'activités économiques axées sur le tourisme, les loisirs, ou encore la gastronomie.

f) Une filière bois qui n'existe pas (plus) sur le territoire : la filière forêt-bois n'est pas présente sur le territoire, même si elle est développée en Alsace[2]. Les secteurs d'activité représentés sont les travaux sylvicoles et les exploitations forestières et la première transformation du bois (une seule scierie à Dolleren). Le transport du bois, la construction bois, la menuiserie et l'ameublement sont externalisés et réalisés par des entreprises extérieures au territoire et parfois allemandes (enquêtes, ateliers 2017). A la frontière entre l'agricole et l'industriel, une réflexion est également engagée au niveau du Pays pour développer la filière bois-énergie. L'usage du bois pourrait être développé pour la chaufferie des bâtiments publics, mais des industriels utilisant des chaudières fioul se montrent également intéressés. 11 entrepreneurs de travaux forestiers installés dans le territoire (85 dans le département) réalisent des travaux de sylviculture et d'exploitation forestière pour divers clients (propriétaires, exploitants forestiers, scieurs). La vallée recense également 8 exploitants forestiers (89 dans le Haut-Rhin) qui achètent les bois dont ils se sont portés acquéreurs (auprès des propriétaires forestiers privés et/ou publics) puis les revendent aux unités de première transformation (scieries, industries). Certains effectuent eux-mêmes des travaux d'exploitation forestière, avec des salariés, ou, plus généralement, en faisant intervenir en sous-traitance des Etablissements de Travaux Forestiers. Un certain nombre de plantations de résineux arrivent à maturité sur la vallée. Cela nécessite une réflexion plus globale pour envisager leur coupe prochainement et mesurer les emplois comme les services (dessertes) que les propriétaires privés et publics devront prendre en compte (plans de gestion des ASA et grands propriétaires privés).

[2] Données issues du document OREF Alsace : « Eléments d'une réflexion sur la filière forêt-bois » n°41 juillet 2013
[3] Greffe des tribunaux de commerce 2017 : base de données SIRENE

4.4 - Trois ZA, une ZI, une ZACOM et une pépinière d'entreprises.

a) Le territoire compte 5 zones d'activités économiques (ZAE) : la ZA de l'Oberlach à Burnhaupt-le-Bas, la ZACOM (ZA COMmerciale) et la ZA de Pont d'Aspach à Burnhaupt-le-Haut, la ZI de la Doller à cheval sur Burnhaupt-le-Haut et Guewenheim et la ZA de la Porte de Masevaux à Masevaux. Ces zones d'activités se sont développées à partir de 1982, plus particulièrement dans le piémont où les plus grandes zones d'activités ont pu bénéficier de la proximité des deux échangeurs avec la RD83, à Burnhaupt-le-Bas et Burnhaupt-le-Haut.

b) La Zone d'Activités de Pont d'Aspach a été retenue par le Département comme zone d'intérêt départemental dans le cadre de son Plan de Revitalisation Economique. L'objectif de ce PRE est d'apporter une offre diversifiée et une réponse adaptée aux besoins des différents types d'activités, mais également d'accompagner la reconversion de bassins en grande difficulté. Cette zone représente un potentiel foncier de près de 37 hectares, à proximité immédiate de la RD83. Elle est située dans le secteur à potentiel de développement d'activités économiques majeures dit « débouché de vallées ». Le renforcement de ce pôle économique ne sera pas sans conséquences en termes de polarisation du bassin d'emplois, de déplacements domicile-travail et de pressions immobilières sur le plan local.

c) Masevaux et la ZACOM de Burnhaupt-le-Haut constituent les deux pôles commerciaux majeurs de la vallée : la Communauté de communes comptait en 2008 sur son territoire 86 établissements commerciaux qui employaient 630 salariés. Parmi eux, 7 établissements commerciaux comptent plus de 300 m2 de surface de vente (source DGCCRF) et portent sur des activités de supermarché (4), de jardinerie (1), de bricolage (1) et d'électroménager (1), tous implantés à Masevaux ou dans la ZACOM. Ces 7 établissements totalisent à eux seuls 8478 m2 de surface de vente mais ne représentent que 17,3% de l'offre commerciale équivalente (plus de 300 m2) du Pays Thur Doller quand Thann et Cernay en représentent 77,6 %. Cette offre commerciale ne peut en aucun cas être comparée à celle de la région mulhousienne, du territoire de Belfort et de la région de Colmar qui comptent plus de 155000 m² a minima pour chacun de ces pôles commerciaux. Néanmoins, le Super U de Burnhaupt-le-Haut a une zone de chalandise d'une quinzaine de kilomètres alentour.

d) une pépinière d'entreprises et un centre de formation ont été créés à Dolleren à l'initiative de la CCVDS dans le cadre du Pôle d'Excellence Rural (PER) « pôle numérique de Haute-Alsace » ; structure d'appui et d'accueil des jeunes créateurs d'entreprise, la pépinière assure l'hébergement, l'accompagnement et les services aux nouveaux entrepreneurs.

4.5 - Une attractivité touristique d'abord liée aux activités de plein air.

La vallée de la Doller présente de réels atouts touristiques liés aux paysages, au patrimoine et aux possibilités d'activités de nature. Les possibilités d'activités de plein air du territoire sont nombreuses. Elles constituent pour la population du territoire comme pour une clientèle touristique un remarquable terrain de jeu sportif et de loisirs et contribuent à l'offre de services du territoire.

a) La randonnée pédestre est de longue date l'activité la plus pratiquée, grâce notamment à l'exceptionnel réseau de 450 km de sentiers et chemins entretenus et balisés par le Club Vosgien et les autres acteurs (communes, ONF). Le public est plutôt local, issu du territoire ou du voisinage des agglomérations mulhousienne et belfortaine et de la région. Plus de la moitié des pratiquants sont des excursionnistes à la journée. Pour les « marcheurs au long cours », il faut noter que le Ballon d'Alsace est à la croisée de deux grands parcours pédestres européens : la GR5 (E2), nord/sud qui va de la Mer du Nord à la Méditerranée et le GR7 (E5) qui va de la Pointe du Raz à Venise. La qualité des itinéraires est reconnue. Un tiers des usagers est constitué de randonneurs et deux tiers de promeneurs. Le Pays Thur a mis en place un réseau de gîtes qui permet un cheminement de gîte en gîte pour les adhérents au dispositif. Ce produit touristique s'inscrit dans l'un des thèmes du Schéma Départemental du tourisme et des loisirs du Haut-Rhin. La Communauté de communes a également fait construire une dizaine de chalets ouverts à tous et équipés de fourneaux ou de cheminées pour des haltes en journée ou la nuit. La restauration dans les fermes auberges (voir plus loin) est aussi très liée à l'activité de randonnée. Une fraction croissante de ces randonneurs est naturaliste avec l'observation de la faune et de la flore comme motivation.



Le chalet du Grambaechle à Masevaux en direction du Schimmel.

b) La neige attire une clientèle locale pour des pratiques multiples : en hiver, le ski de piste et le ski de fond attirent un public familial sur le site du Ballon d'Alsace (500 000 visiteurs hiver-été). Le positionnement est pour l'essentiel celui du ski de proximité pour la clientèle régionale, et pour une petite part d'un public venu de Lorraine, Franche-Comté, voire de Belgique et du Luxembourg ou de la région parisienne. La plupart des pistes se situent dans le Territoire de Belfort et le département des Vosges, à l'exception du domaine du Langenberg qui domine la vallée de la Doller. Une difficulté de conformité existe toujours pour la neige de production. Dans la vallée de la Doller, le « petit » site du « Schlumpf » s'est orienté vers un ski plus nature, sans neige de culture, avec une clientèle d'habitués, souvent de proximité. La randonnée en raquettes se pratique sur des itinéraires balisés. Des randonneurs à ski (randonnée nordique ou alpine) ou en raquettes, nettement moins nombreux, fréquentent le massif hors site. Leur recrutement est quasiment exclusivement régional.



Un site plus confidentiel, aux atouts certains : le « Schlumpf ».

c) Le cyclisme est pratiqué sous différentes formes :

- le cyclisme sur route, avec des événements sportifs comme la dernière étape du Tour d'Alsace vers le Ballon d'Alsace par la vallée de la Doller et aussi une forte fréquentation amateur ;
- le cyclotourisme qui préfère les itinéraires dédiés comme la piste cyclable aménagée en fond de vallée, le long de la Doller ;
- le VTT sur des parcours dédiés ou sur des chemins banalisés.

d) Plusieurs plans d'eau ont une vocation de loisirs (baignade, canotage, pédalo, plongée, planche à voile, canoë-kayak, barbecue...) et accueillent un public nombreux : le lac d'Alfeld à Sewen où l'auberge située à l'entrée du site a été réaménagée, le lac de Burnhaupt-le-Bas, espace de nature hérité d'une ancienne gravière et investi spontanément en été, le lac de la Seigneurie, situé dans le Territoire de Belfort à proximité immédiate de Masevaux qui accueille un important public de proximité, en partie issu du territoire du SCoT.



Des lacs (Sewen) et des plans d'eau (Burnhaupt-le-Bas) dont les stratégies de (non) développement sont à intégrer à une échelle plus grande que le seul territoire de la Doller.



e) Différentes formes de pêche (dont la pêche à la mouche) sont pratiquées le long de la Doller et sur les plans d'eau. La pêche est une activité en développement. Or, l'urbanisation (notamment le long de la rivière) et plus généralement la privatisation des espaces, rendent parfois les accès difficiles pour les pêcheurs, avec des négociations délicates pour les Associations de Pêche et de Pisciculture (APP et APPMA). Les GERPLAN envisagent des mesures en ce sens. Bien entendu, la pêche, particulièrement celle de la truite, est tributaire de la qualité des eaux.



Des berges aménagées pour recevoir notamment les pêcheurs.

f) D'autres activités de plein air sont pratiquées et touchent un public moins nombreux : l'escalade aux falaises du Knappen sous le lac d'Alfeld (Sewen) ou au rocher du Corbeau (Rimbach-près-Masevaux), la **randonnée équestre** avec quelques gîtes équipés pour l'accueil des chevaux et enfin un aéro-club qui gère le petit **aérodrome** situé à Oberbruck.

g) Enfin, paradoxalement, les activités de pleine nature concernent aussi **l'activité « moto »** sur les routes principales du territoire : le caractère très règlementé de ces activités en Allemagne et marginalement en Suisse attire dans la vallée et plus largement dans le massif des pratiquants persuadés qu'il n'y a pas de règles dans l'espace naturel français. Les déplacements en groupes nombreux et constitués, interdits en Forêt Noire, se sont reportés dans le massif vosgien.

4.6 - Le paysage et le patrimoine, second facteur d'attractivité touristique.

a) Du fait du relief, **le paysage** se caractérise par la visibilité d'espaces de pleine nature en tout point de la vallée et la qualité de ces points de vue est une condition de l'attractivité touristique. Certaines parties du territoire au débouché de la vallée peuvent présenter des caractéristiques « décourageantes » pour les excursionnistes ou les touristes. La banalisation du paysage par une urbanisation discontinue et hétéroclite, par l'accumulation de panneaux publicitaires, d'enseignes et de totems, par la présence de parkings commerciaux en front de voirie signalent un territoire a priori « non-touristique ». L'influence porte sur le tourisme de pleine nature et plus encore sur le tourisme à caractère patrimonial. Plus ciblée sur l'attractivité touristique, la lutte contre la fermeture de points de vue par l'avancée de la forêt dans des espaces libres ou par la croissance des friches et taillis est considérée de longue date comme un enjeu important.

b) Dans ce paysage de vallée, l'inscription de sites patrimoniaux, de lieux de mémoire et de quelques ensembles urbains intéressants complète une image qui est favorable à l'activité touristique : citons le centre ancien de Masevaux et plusieurs villages de la haute vallée pour leur patrimoine architectural, urbain et religieux ou encore le musée et sentier de la géologie à Sentheim et le sentier des bunkers à Burnhaupt-le-Haut comme patrimoine culturel et historique.

c) Le train touristique de la Vallée de la Doller fait également partie intégrante du patrimoine culturel et historique de la vallée.



Le train touristique Thur Doller à son terminus situé à Sentheim.

Il rencontre un réel succès auprès du grand public et dans les milieux des passionnés du ferroviaire, attirés dans la vallée du Rhin par les sites de mémoire ferroviaire comme le Musée des Chemins de Fer de Mulhouse. Il circule les week-ends d'été entre Cernay / Saint-André (au-delà de la RN66) et Sentheim sur l'ancienne voie ferrée de la vallée, déclassée en 1973. Entre 8000 et 9000 passagers prennent ce train pour une cinquantaine de circulations par an. La question spécifique de la valorisation de la voie ferrée en termes de déplacements (branche du tram-train) et de fret se pose. Elle va au-delà de la problématique du tourisme, sachant aussi que la seule activité touristique ne peut guère supporter la maintenance de la voie à long terme.

4.7 - Des retombées économiques sur l'hébergement et la restauration.

En dehors des pistes de ski du Ballon d'Alsace, les activités de pleine nature ou les sites d'intérêt culturel ou historique de la vallée ne génèrent pas en eux-mêmes de retombées financières directes. Ces facteurs d'attractivité créent cependant un certain nombre d'emplois et des retombées économiques dans le domaine de l'hébergement et de la restauration, de même qu'ils génèrent des travaux d'aménagement ou de construction qui bénéficient aux entreprises locales.

a) L'hébergement en hôtel est plutôt de type familial et de petite capacité (10 à 20 chambres par unité), **majoritairement de moyenne gamme** (2 étoiles, exceptionnellement 3). En 2011, le territoire comptait encore 7 hôtels (2 à Burnhaupt-le-Haut, 1 à Sentheim, 2 à Masevaux et 2 à Sewen). Dans la vallée de la Doller, leur localisation est caractéristique d'une vocation intermédiaire entre séjour d'affaires (à proximité de la RD83 et dans les centres de Sentheim et Masevaux) et séjour plus touristique (dans la haute vallée à Sewen). L'enjeu majeur de l'économie touristique du territoire est le contraste entre la qualité des facteurs d'attractivité aussi bien dans l'espace naturel que dans les sites historiques et patrimoniaux alentours et les retombées économiques du tourisme. Près d'un visiteur sur deux est un excursionniste qui ne passe pas la nuit dans le territoire. C'est en particulier la faible capacitée d'hébergement hôtelier et le niveau de gamme de cet hébergement qui ne permet pas de valoriser en termes d'emploi et de retombées de fiscalité locale l'investissement touristique.

b) En camping, deux logiques de fréquentation sont à noter : en basse vallée de la Doller (campings de Burnhaupt-le-Haut et de Guewenheim), la localisation permet aux usagers de rayonner rapidement dans toute la région. Le troisième camping situé à Masevaux est plus engagé dans la vallée et offre un site davantage propice au tourisme

de séjour. Les trois campings sont d'un bon niveau de gamme (classement 3 étoiles) qui constitue le standard de la clientèle familiale, en bord de rivière, avec pour certains des équipements sportifs ou de loisirs intégrés (tennis, mini-golf, piscine, pêche...).



Le camping des Castors à Burnhaupt-le-Haut, en bord de rivière.

c) L'hébergement en gîtes a pris une réelle ampleur avec une soixantaine de gîtes, chambres d'hôtes ou meublés proposés sur le territoire. Certains gîtes se sont engagés dans des démarches de développement durable pour viser un éco-tourisme. L'offre pour les personnes handicapées est limitée. La gamme des prix en gîte et en chambre d'hôte est moyenne à basse (avec quelques exceptions). On retrouve dans le territoire comme dans tout le massif des équipements d'hébergement collectif à caractère associatif ou parapublics : refuges, chalets-skieurs, gîtes d'étape, maisons familiales de vacances, centres d'accueil de vacances…

d) L'agrotourisme se développe et porte sur un segment de clientèle attiré par les fermes-auberges et le camping à la ferme (un site sur la commune de Masevaux). La vallée de la Doller est particulièrement concernée par cet agrotourisme qui s'appuie par ailleurs sur des manifestations et des marchés paysans. Le principe d'un certain nombre de ces fermes-auberges qui proposent parfois des chambres ou des dortoirs, est un accès non motorisé, à pied ou éventuellement en VTT. Des accès pour les véhicules ont été aménagés pour les familles exploitantes. Cette activité touristique complémentaire à l'activité agricole permet le maintien d'une agriculture de montagne tournée vers l'élevage. Les critères permettant la dénomination de « ferme-auberge » qui comporte aussi un statut fiscal de la restauration, sont assez restrictifs. Le nombre de fermes-auberges officiellement enregistrées varie ainsi au fil des années, entre 9 et 11 dans la vallée de la Doller, dont 3 à 5 sur la seule commune de Sewen. La mise en place du Pôle d'Excellence Rural dans la vallée, tout comme le projet de réseau de gîtes d'étape de montagne porté par le Pays, va dans le sens du maintien et de la diversification des activités agricoles dans les communes où ces activités constituent l'enjeu économique principal. Le travail a été engagé avec plusieurs établissements en vue d'une réhabilitation visant à accroître la qualité du service rendu et à commercialiser l'offre de façon plus professionnelle (site centralisé). A terme, l'objectif est de développer un circuit, autour du GR5.



La ferme-auberge du Gresson à Oberbruck propose une capacité d'hébergement pour 50 personnes.

e) En 2009, le territoire comportait 222 résidences secondaires, pour sans doute environ 1000 lits. Ces résidences secondaires sont parfois louées en saison. Cependant, le phénomène dominant les concernant est l'effet de « remontée » des résidences principales vers le haut de la vallée au fil des mutations, à mesure que se développe la pression urbaine de la plaine. Les constructions qui datent souvent des années 70 ou 80 sont progressivement reprises et aménagées en résidences principales. En tout état de cause, l'intérêt économique des résidences secondaires est relativement limité pour les communes d'accueil en dehors d'un peu d'activité commerciale et de quelques travaux pour les artisans…

f) Enfin, une caractéristique du territoire dans la partie montagne, comme ailleurs dans le massif vosgien, est la **présence de friches touristiques**, hôtels, centres de vacances à l'abandon depuis de nombreuses années. La reconquête de ces sites est un enjeu du territoire.

5. LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

5.1 - Des espaces naturels de grande qualité.

a) Des milieux naturels diversifiés : cinq types de milieux sont identifiés dans le territoire : les formations boisées, les herbages, les milieux humides, les espaces cultivés et les milieux rupestres. Les milieux montagnards sont identifiés comme ceux hébergeant les espèces animales les plus remarquables (Grand Tétras, Chouette de Tengmalm, Lynx). La gestion des habitats forestiers a conduit dans certains cas à une « *prédominance de parcelles plantées de résineux très productifs (épicéas, douglas) qui nuit à la diversité biologique actuelle et future* » (cf. rapport de présentation du SCoT). Les espaces ouverts en herbe ont une véritable importance écologique et paysagère. Les hautes-chaumes, dites primaires (> 1.100 m d'altitude) sont différentes des chaumes secondaires et des prairies de basse altitude. Les hautes-chaumes ne se développent que sur le massif du Ballon d'Alsace dans le territoire de la Communauté de communes. Par conséquent, toutes les chaumes secondaires sont majoritaires. La forte dynamique fluviale de la basse vallée de la Doller « *permet l'expression de groupements végétaux devenus rares en Europe* ». La forte présence de plantes invasives pourrait néanmoins bouleverser définitivement ces écosystèmes... La tourbière du Lac de Sewen est un site majeur où se développent des espèces patrimoniales. Les plans d'eau artificiels de fond de vallée (Lac d'Alfeld) sont jugés d'intérêt biologique restreint. Les autres étangs, notamment autour du Soultzbach, ne sont pas signalés. Les espaces cultivés comportent des espaces de monoculture (maïs) et des espaces de polycultures. Les premiers, très dominants en basse vallée, sont pauvres en biodiversité en raison de l'utilisation de produits phytosanitaires. Les seconds sont surtout développés à proximité des villages et présentent une certaine biodiversité en raison du parcellaire et d'un effet mosaïque des habitats. Les milieux rupestres sont peu étendus mais comportent des espèces remarquables comme le Faucon pèlerin, le Grand corbeau, des Lycopodes...

b) Des habitats et espèces remarquables : les habitats qui se développent dans le Pays Thur-Doller représentent 15% des habitats d'intérêt communautaire en Alsace (12% des habitats dit prioritaires). La faune compterait environ 50% des espèces d'intérêt communautaire d'Alsace (annexe 2 de la Directive Habitats et annexe 1 de la Directive Oiseaux). Fait indéniable, la flore et la faune comptent près de 200 espèces patrimoniales. La distinction des habitats représentés dans le territoire de la CCVDS n'est pas réalisée dans le SCoT.

c) Une biodiversité menacée par des risques :

- de surexploitation de la forêt à des fins énergétiques ;
- de déprise sur les milieux prairiaux et de sur-fréquentation des chaumes primaires (loisirs de montagne) ;
- d'intensification des pratiques agricoles sur les prairies, voire de retournement de prés ;
- de réduction de la fonctionnalité des rivières (dont les zones humides) qui résulteraient de l'extension de l'urbanisation et de l'agriculture ;
- de développement des plantes invasives, pour les écosystèmes forestiers et humides.

Le SCoT appelle à un « *optimisme* » pour aller vers une « *refonte des pratiques agricoles les plus néfastes pour l'environnement* » et souligne l'importance de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) en direction des milieux aquatiques et humides. Des restaurations de portions de rivière et de milieux associés sont souhaitées.

5.2 - Un fonctionnement écologique inégal entre haute et basse vallée.

Le SCoT a été rédigé avant que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Alsace ne soit réalisé. Il évalue les échanges biologiques au sein des noyaux, corridors, connexions et matrices du territoire.

a) Des noyaux et corridors bien identifiés : les noyaux centraux sont la hêtraie-sapinière, la hêtraie d'altitude et les chaumes en montagne, les vallées, les vallons transversaux (prairies) et les abords de la Doller et enfin les grands massifs forestiers en plaine. Les noyaux secondaires sont de superficie moindre : versants et fonds de vallée (prairies, pelouses sèches, tourbières). La majorité des noyaux est incluse dans des matrices forestière et agricole. La matrice forestière comporte des forêts très exploitées de moins bonne qualité. Les corridors comportent d'une part les éléments linéaires (réseau de haies, ripisylves, lisière forestière), d'autre part les structures-relais constituées d'éléments ponctuels (bosquets, mares, clairières, zones de polyculture). Les premiers sont surtout bien représentés, à petite échelle, par les vallées alluviales et les crêtes. Les cours d'eau en constituent les « *supports privilégiés* ». La Doller est à la fois une trame bleue et trame verte (marges). Très localement, le SCoT considère des éléments plus ponctuels. Il souligne le rôle de la nature ordinaire dans les franges péri-villageoises (prés et vergers) et au sein même de l'urbanisation (friches, espaces verts, arbres isolés). Les coupures vertes sont décrites comme des zones prairiales inter-villageoises dont la vocation serait de permettre la connexion de versants opposés pour la faune. En plaine, le SCoT relève qu'il n'existe presque pas de corridors non associés à des cours d'eau. Des bosquets à Burnhaupt-le-Bas et Burnhaupt-le-Haut sont toutefois cités comme des relais de grands massifs forestiers.

b) Des obstacles et éléments de cloisonnement : ils proviennent principalement de l'urbanisation, des voies de transport et des modes d'exploitation agricole intensifs :

- infrastructures routières et ferroviaires dont notamment l'autoroute A36 et les routes départementales RD 466 et RD83 ;
- espaces urbains (à un niveau plus faible dans la vallée de la Doller) ;
- espaces agricoles intensifs qui affectent notamment la grande faune ;
- obstacles spécifiques aux déplacements aquatiques (seuils et barrages pour certaines espèces).

L'extrait de carte suivant (dite de « *fonctionnement écologique* » in rapport de présentation, vol. 1.3, p40) traduit l'évaluation faite par le SCoT du fonctionnement écologique de la vallée de la Doller et du Soultzbach. Une ligne Burnhaupt-le-haut / Soppe-le-bas distingue deux zones en termes de qualité de fonctionnement :

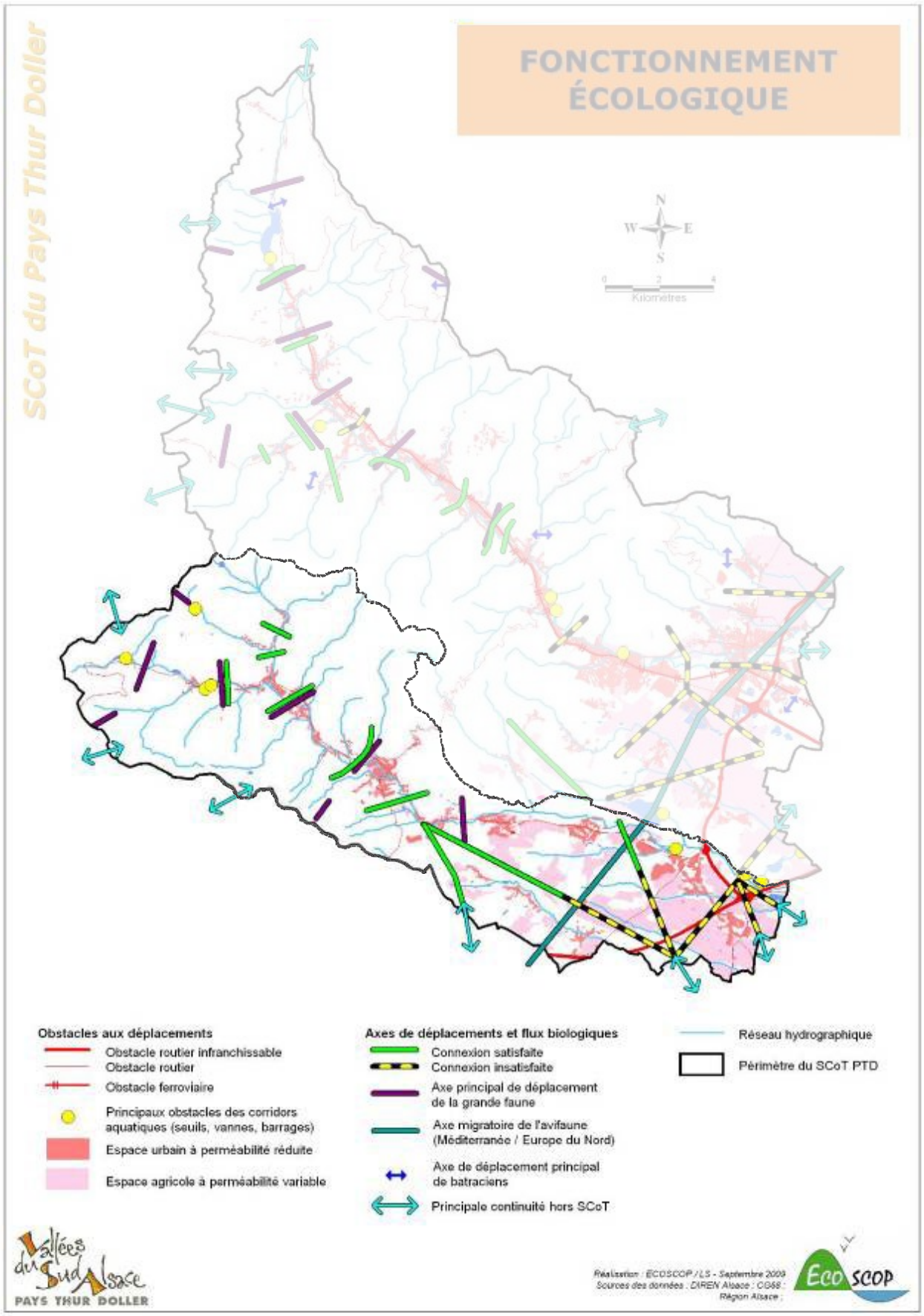
- A l'amont, notamment dans la haute-vallée (de Sewen à Masevaux), les corridors sont assez nombreux et estimés fonctionnels ; 14 corridors fonctionnels y ont été identifiés dont 7 axes principaux de déplacement de la grande faune (entre Sewen et Sentheim) ; 4 obstacles des corridors aquatiques sont mentionnés à Sewen, Dolleren et Rimbach-près-Masevaux.
- A l'aval (ou à l'est), les corridors qui traversent les espaces agricoles sont jugés insatisfaisants. Les principaux obstacles aux déplacements des espèces dans l'avant-vallée (Soultzbach compris) sont l'agriculture intensive et les routes à 2x2 voies (A36, RD83).

D'autres fonctions de la trame verte et bleue sont mises en avant, notamment leur capacité à « *structurer* » et « *animer* » le paysage, voire à refléter « *l'identité et l'histoire locales* ». Le SCoT mentionne la trame verte comme une des priorités du Grenelle de l'environnement afin de « *faire face à l'amenuisement et au morcellement des habitats favorables à la faune et à la flore* ».

c) De nombreux périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel : le SCoT aborde les espaces naturels principalement sous l'angle des inventaires, du réseau Natura 2000 et des mesures de protection portant sur certains sites du territoire du PLUi. L'accent est souvent mis sur le caractère patrimonial de la biodiversité. L'exposé ne mentionne pas d'autres espaces du territoire pouvant jouer le rôle de réservoir de biodiversité.

Site	Superficie (ha) ou nombre	Niveau de protection et gestionnaire	Commune (s) du PLUi
Réserve Naturelle Régionale de la forêt des Volcans	101 ha	Elevé Conservatoire des Sites Alsaciens	Wegscheid
Arrêté préfectoral de protection de la flore du Massif du Rossberg	600 ha (seul le versant Doller est dans le territoire du PLUi)	Faible Projet d'APB évoqué par le SCOT aucun	Masevaux
ZPS Hautes-Vosges	9002 ha (crête de la haute-vallée du Sudel au Rossberg + entités disjointes à basse altitude)	Moyen PNR Ballons des Vosges	Dolleren, Kirchberg, Masevaux, Niederbruck, Oberbruck, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Sickert, Wegscheid
ZSC Vosges du sud	5083 ha (crête rive gauche de la Doller du Ballon d'Alsace au Rossberg)	Moyen / PNR Ballons des Vosges	Masevaux, Oberbruck, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Sickert, Wegscheid
ZSC Vallée de la Doller	612 ha (une partie seulement dans le territoire)	Moyen Site sans animateur	Guewenheim
ZNIEFF de type 1	4 ZNIEFF de type 1 aujourd'hui caduques		Sewen, Masevaux, Wegscheid
Zones humides remarquables du Haut-Rhin	Une quinzaine de zones humides remarquables	Aucun Aucun	Burnhaupt-le-bas, Burnhaupt-le-haut, Dolleren, Guewenheim, Kirchberg, Niederbruck, Oberbruck, Sentheim, Sickert, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Wegscheid

La carte des ZNIEFF qui figure dans le SCoT est aujourd'hui caduque. Depuis 2014, de nouvelles ZNIEFF ont été décrites et validées. Cependant, le SCoT informait de cette modernisation en cours des ZNIEFF en Alsace et mentionne quelques sites qui étaient retenus à la date de la rédaction du document.



Carte 6 : Fonctionnement écologique : les axes de déplacements et les obstacles (SCoT, rapport de présentation vol. 1.3, p40)

5.3 - Des espaces agricoles diversifiés.

a) Le territoire est couvert par trois types de sols :

1. les sols acides du milieu montagnard : majoritairement acides, ils correspondent à une occupation forestière dont le type est déterminé surtout par l'altitude. Les sols des Chênaies-Charmaies mésophiles (sols bruns à Mull, riches en fer) de la vallée de la Doller sont les plus fertiles du milieu montagnard mais sont trop peu épais pour permettre une véritable mise en culture.
2. les sols des alluvions des rivières vosgiennes : dans les vallées de la Doller et du Soultzbach, ces sols sont composés d'alluvions récentes (sables argilo-limoneux), acides et riches en galets. Les sols des vallées restent alors couverts par les prairies de fauche. Leur faible potentiel agronomique doit cependant être confronté à un intérêt écologique et paysager certain.
3. les sols lœssiques de la plaine : ces sols se caractérisent par le plus fort potentiel agronomique du territoire et, malgré leur caractère favorable à un large éventail de cultures non irriguées, ils sont actuellement majoritairement voués à la maïsiculture.

b) Des cultures diversifiées et un dynamisme agricole divisé : l'échelle du SCoT ne permet pas une lecture fine des espaces agricoles comme le permet l'échelle intercommunale. Aussi, les informations concernant ces espaces remonte à l'étude agricole menée par la Chambre d'agriculture en 2006 dans le cadre des GERPLAN. Selon cette étude, l'agriculture se trouve porteuse de multiples enjeux en matière d'environnement (maintien de la biodiversité et des paysages ouverts en haute vallée, protection de la ressource en eau en avant et basse Vallée), d'aménagement (économie de l'espace agricole, optimisation du foncier), d'intégration au territoire (produits du terroir, renforcement des liens sociaux) et de recherche de valeur ajoutée. En haute vallée, l'agriculture occupe peu de superficie par rapport à la forêt mais reste présente de façon homogène entre les différentes communes. Les systèmes agraires de polycultures et grandes cultures en avant et basse vallée se caractérisent par des systèmes semi-extensifs (vallon du Soultzbach) à intensifs (plaine). Les systèmes en haute vallée sont plutôt semi-extensifs (fond de vallée) à extensifs (chaumes). Ils sont dominés par l'élevage mais confrontés à de nombreux handicaps naturels. Ces deux systèmes agraires présentent néanmoins une caractéristique commune : l'existence d'une importante proportion de très petites structures agricoles ou d'agriculteurs de « loisirs ». Ces derniers ont un poids modéré dans l'espace et dans l'économie agricole mais leur rôle n'est pas négligeable d'un point de vue patrimonial.

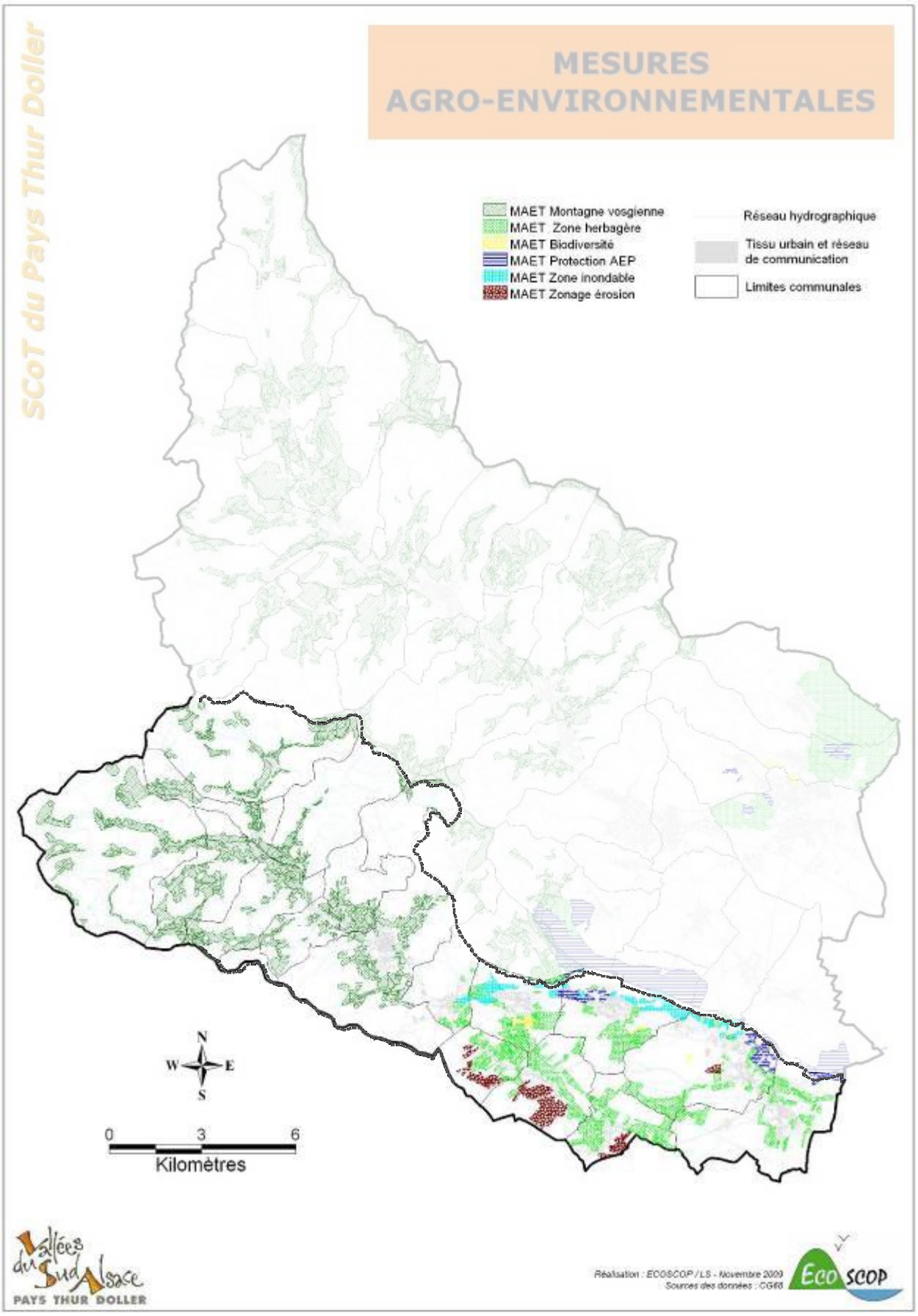
c) Une agriculture au bilan environnemental plutôt positif : l'agriculture fait l'objet de nombreux dispositifs environnementaux de type réglementaires en encourageant la mise en place de bandes enherbées, le respect des règles d'épandages, un usage plus fortement réglementé des produits phytosanitaires, le bien-être animal… Ces dispositifs ont un impact positif sur l'amélioration de la qualité des ressources naturelles. Le PNR des Ballons des Vosges, la Chambre d'agriculture et le Conseil Départemental proposent par exemple des actions d'amélioration pastorale. Ils invitent également les exploitants à participer au concours national des prairies fleuries en vue de faire le lien direct entre pratiques agricoles, la valorisation des produits locaux et préservation de la biodiversité. Les principaux éléments et indicateurs relevés font état d'une situation bien maîtrisée pour l'irrigation et la protection de la nappe d'accompagnement (localisation des couverts environnementaux et convention zéro intrant). L'occupation du sol est très cohérente à proximité des points de captage et dans la zone inondable. Les diverses Mesures Agro Environnementales Territorialisées (MAET) et les nombreux secteurs agricoles intégrant les espaces Natura 2000 ont conduit à un fort taux de contractualisation qui témoigne d'une forte volonté d'intégration des enjeux environnementaux dans les pratiques agricoles. Cependant, les stratégies foncières des exploitants ne permettent pas de palier certaines difficultés : manque d'une vision à long terme de l'utilisation du foncier, manque de réserve foncière pour l'installation de jeunes agriculteurs, gestion pas toujours économe de l'espace, déplacements importants pour trouver des terrains en-dehors de la commune et de la vallée, urbanisation sur des « bons » terrains sur certains secteurs de plaine.

5.4 - Un couvert forestier majoritaire.

a) Près de 58% du territoire est recouvert par des formations boisées dont presque 29 % est une occupation de feuillus :

- domaine de la chênaie à chêne sessile puis de la hêtraie-chênaie à charme, à basse altitude ;
- domaine de la hêtraie-sapinière, de 600 à 1000 mètres ;
- domaine de la hêtraie d'altitude, de 1000 à 1200 mètres.

En règle générale, les forêts de plaine sont dominées par la chênaie-charmaie mais celles-ci peuvent laisser place à une grande variété d'essences lorsque des conditions topographiques, édaphiques ou microclimatiques spécifiques les imposent. Dans certains secteurs, la prédominance de parcelles plantées de résineux très productifs (Epicéas, Douglas) nuit à la diversité biologique.



Carte 9 : Mesures agro-environnementales (SCoT, rapport de présentation vol. 1.3, p50)

Ces essences disposent en effet d'une capacité de régénération leur permettant de supplanter les essences locales.

%	importance des types d'occupation du sol
28,91	Forêts de feuillus
27,56	Terres arables hors périmètres d'irrigation
17,91	Forêts mélangées
10,81	Forêts de conifères
5,06	Systèmes culturaux et parcellaires complexes
3,44	Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
2,51	Tissu urbain discontinu
1,91	Pelouses et pâturages naturels
0,42	Forêt et végétation arbustive en mutation
0,42	Landes et broussailles
0,39	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
0,35	Zones industrielles ou commerciales et installations publiques
0,15	Extraction de matériaux
0,08	Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
0,08	Plans d'eau

Sources : Corine Land Cover 2012

La qualité de ces formations feuillues est enrichie par les diverses formes d'alignements arborés (ripisylves, haies, bosquets). Les abords de rivière en sortie de vallée sont des lambeaux de forêts alluviales (Saules, Peuplier noir), des prairies inondables, des milieux pionniers et des roselières remaniés au passage des crues... A plus grande distance du lit actif, s'installe l'aulnaie-frênaie. On constate cependant dans ces milieux un envahissement massif par la Renouée du Japon et la Balsamine de l'Himalaya qui risquent, à terme, de bouleverser définitivement les écosystèmes en place. La ripisylve qui borde les cours d'eau du territoire est plus ou moins continue et relativement étroite. Dans les milieux anthropisés, les haies et les alignements d'arbres jouent un rôle contre le ruissellement et l'érosion, en particulier lorsqu'elles se trouvent à proximité de parcelles agricoles nues. Alors que les alignements ont un intérêt biologique assez faible (une seule strate et une seule espèce le plus souvent), les haies sont généralement composées d'une strate arbustive riche et dense qui constitue un refuge pour les oiseaux et la petite faune.

b) Une gestion privée plutôt en haute vallée : les propriétés forestières de la communauté de communes sont à majorité privées avec toutefois deux forêts domaniales à proximité de Bourbach-le-Haut et au sud de Kirchberg. Les bas de pente de la haute vallée sont plus spécifiquement gérés par des propriétaires privés. Dans leur grande majorité, les forêts sont gérées par l'Office National des Forêt (ONF). Dans la partie basse de la vallée, la forêt suit le cadastre. Dans la partie haute, la forêt suit plutôt le relief du territoire, tous les creux de vallées ne sont pas couverts par la forêt impliquant un paysage ouvert. Les plus grands massifs gérés par des privés font également office de réserves de chasse offrant une économie de loisirs complémentaires à la vallée. La hêtraie-sapinière constitue un habitat important pour la grande faune (cerf, chevreuil, chamois, sanglier) qui constitue l'essentiel du gibier chassé dans le territoire. Pour autant, la gestion cynégétique des cervidés et ongulés présente quelques soucis : de nombreux dégâts de gibiers (retournements de prairie entre autre) sont signalés par les agriculteurs.

6. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

6.1 - Une vallée sauvage et diversifiée.

La vallée de la Doller, vallée vosgienne la plus au sud et la plus sauvage du territoire Hautes-Vosges Alsace, est une vallée à double visage, très différente de l'amont à l'aval. Fortement encaissée en altitude près du Ballon d'Alsace, elle s'élargit progressivement à partir de Lauw et offre un relief doux et peu prononcé près des villages de Burnhaupt. Cette topographie particulière a orienté l'implantation et la densité des villages. Les structures urbaines sont nombreuses et rapprochées sur le haut (8 villages sur 7 km) plus distantes sur le bas (5 villages sur 15 km). Consécutivement, les continuités écologiques fonctionnelles existantes, essentiellement placées entre les structures urbaines villageoises, se multiplient sur la haute vallée. En aval, ces continuités sont plus longues mais tendent à s'altérer fortement du fait de la conurbation et du mitage (trois d'entre elles sont déjà à restaurer). Tout au long de son parcours, la Doller reçoit plusieurs affluents, dont les plus urbanisés se situent évidemment à l'adret, tels que le Seebach, le (petit) Soultzbach, le Sickertbach, le Houppachbaechle ou encore le Bourbach. La vallée du Soultzbach constitue un vallon parallèle, relié essentiellement avec les autres communes par le réseau routier. Sur le plan hydrographique, le Soultzbach se déverse directement dans la Largue tandis que la Doller est un affluent de l'Ill.

6.2 - Un riche patrimoine architectural insuffisamment mis en valeur.

Sur les onze monuments historiques classés ou inscrits que compte la vallée, la commune de Masevaux en possède huit à elle toute seule. Au total, ce sont cent vingt huit monuments qui sont recensés par l'Inventaire général du patrimoine pour leur intérêt culturel, historique ou scientifique.

Malheureusement, ce potentiel patrimonial que constitue l'architecture vernaculaire (fermes, presbytères, églises et chapelles, cimetières, demeures bourgeoises) n'est que peu reconnu et très faiblement mis en valeur. Le patrimoine lié à l'eau (moulins, fontaines, canaux usiniers, etc.) agrémente les villages et rappelle leur implantation liée au réseau hydrographique.

6.3 - Des façades patrimoniales à préciser, des perspectives à ré-ouvrir.

La topographie et la co-visibilité consécutive qui existe d'une rive à l'autre et d'un coteau à l'autre sont à l'origine des 30 perspectives remarquables identifiées et des 25 façades patrimoniales recensées par le SCoT dans la vallée. Au-delà de l'exhaustivité et parfois de la pertinence de ce repérage (la plupart des points de vue identifiés par le SCoT se situent en fond de Vallée), il révèle la haute qualité urbaine des villages et l'importance de conserver une identité cohérente et harmonieuse pour chaque structure villageoise. Certaines perspectives visuelles sont cependant obstruées par des micro-boisements de résineux. Certaines façades patrimoniales sont menacées par des extensions urbaines peu intégrées.

6.4 - Entre paysages ordinaires et paysages remarquables.

A plus petite échelle, chaque village compte au moins un verger et le nombre de vergers conservatoires récemment plantés et entretenus témoigne de la volonté de conserver un patrimoine fruitier vivace. L'intérêt des vergers périurbains constitue à ce titre un atout important à l'échelle du SCoT : ils participent à la qualité des façades urbaines, contribuent à l'insertion du bâti et à la présence d'espaces ouverts intra ou extra villageois. Le maintien des coupures vertes associé à la maîtrise des extensions urbaines, prescrites par le SCoT, devront trouver une traduction dans les futurs projets de planification. Les nombreux cours d'eau, lacs et rivières qui ponctuent le territoire sont des ressources multifonctionnelles et multi-usages, aujourd'hui reconnues par un grand nombre d'acteurs, du promeneur au pêcheur, du peintre au naturaliste. Enfin, la labellisation « Grand site de France » qui est en cours et qui vise à promouvoir la bonne conservation et la mise en valeur du site classé du Ballon d'Alsace, pourrait être un vecteur de dynamisme et une « étincelle » dans la prise de conscience de la qualité patrimoniale et paysagère de la vallée. Les particularités paysagères, qu'elles soient naturelles, agricoles ou forestières, la complémentarité entre les paysages du bas et ceux du haut de la vallée constituent des atouts indéniables pour ce territoire.

6.5 - Des espaces ouverts en péril, des forêts à préserver.

Les principales sensibilités paysagères évoquées par le SCoT relèvent essentiellement de la régression des paysages ouverts. Les paysages forestiers et les espaces de respiration (souvent végétale) sont peu évoqués et restent à préciser. Les secteurs les plus affectés sont les milieux prairiaux situés à mi-pente autour des villages, soumis à de nombreuses pressions. Les raisons de leur régression sont multiples mais il s'agit surtout des extensions urbaines (positionnées pour offrir une vue ou un panorama remarquable aux futurs habitants) et de l'avancée de la forêt (développement de landes ou plantations de résineux). Bien que l'enjeu édicté par le SCoT soit de reconquérir les espaces agricoles de mi-pente, une analyse plus fine devra identifier les sites les plus sensibles et mobilisables pour ré-ouvrir certains espaces péri-villageois, en lien avec les besoins économiques et agricoles et les enjeux de biodiversité. Si les boisements de fond de vallée sont souvent cités comme envahissants et artificiels, il est aussi important de souligner que certaines forêts situées sur les terrains les plus pentus offrent une naturalité remarquable tout autant que les ilots de sénescence (certaines sont même en libre évolution depuis des siècles) et méritent, à ce titre, d'être protégées.



Boisements de pente de qualité et fonds de vallée recolonisé (Carte postale ancienne vers 1950, photo Freddy Thomas, mai 2008)

7. LES RESSOURCES ET LES RISQUES

Les ressources décrites dans le rapport de présentation du SCoT sont l'eau, l'air et les énergies. Les sols et les alluvions sont décrits succinctement dans le milieu physique mais ne sont pas développés dans le chapitre relatif aux ressources. Les sols réapparaissent furtivement en termes d'enjeux. Les énergies, à travers la biomasse, abordent certaines activités sylvicoles et agricoles.

7.1 - Une ressource en eau à surveiller.

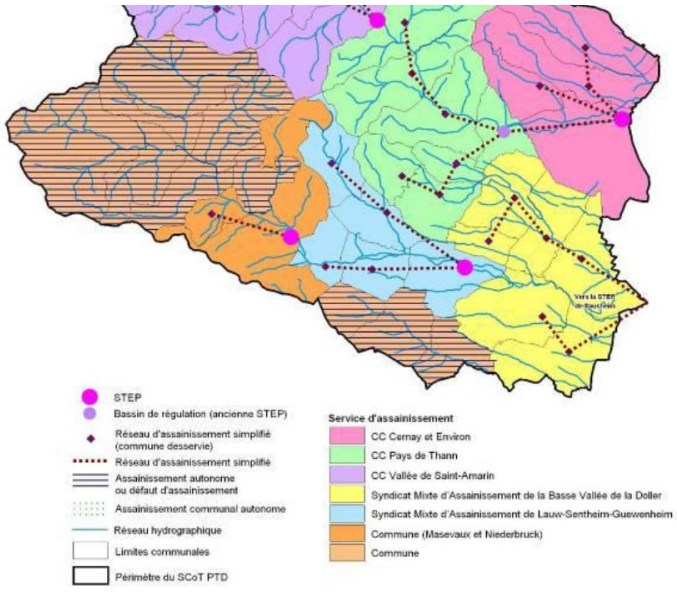
a) La ressource en eau est abondante, hors périodes critiques : qu'elle soit superficielle (cours d'eau) ou souterraine (nappes), l'eau est omniprésente dans la vallée de la Doller et du Soultzbach. La quantité et la qualité de cette ressource sont aujourd'hui importantes et sert la consommation individuelle, l'industrie et l'agriculture. Mais les restrictions d'usages sont de plus en plus courantes en période critique. Les zones inondables et humides alluviales sont estimées anecdotiques dans les vallées ce qui n'est pas conforme à la réalité pour la vallée de la Doller. Les lacs, gravières et étangs majoritairement d'origine humaine sont décrits pour leurs rôles et leurs usages. Les schémas relatifs à la gestion des eaux, le SDAGE Rhin-Meuse, le SAGE de la Largue (en révision) et le SAGE de la Doller (en cours d'élaboration) sont précisés.

b) L'eau potable est principalement tirée de captages de sources, secondairement de forages et de prises d'eau en rivière. Les captages des vallées de la Doller et du Soultzbach font tous l'objet d'une DUP et comportent des périmètres de protection rapprochée et éloignée. Les 15 communes de la CCVDS disposent de réseaux de production et de distribution. Ces réseaux sont soit communaux, soit intercommunaux. Parmi ces derniers, on trouve le SDE Vallée de la Doller et le SIAEP Rimbach-Oberbruck. Le SDE de la Vallée de la Doller alimente des communes en dehors de la CCVDS. La qualité de l'eau distribuée est qualifiée d'excellente dans le SCoT (année 2007). Une contamination bactérienne a toutefois eu lieu à Sewen et des problèmes ponctuels de qualité sont imputés à la vétusté de certains réseaux de distribution. L'agriculture intensive (dans l'avant-vallée de la Doller) est citée comme particulièrement consommatrice d'eau et l'irrigation est pointée comme une pratique accentuant les étiages des cours d'eau. Certaines pratiques agricoles introduisent des nitrates et des produits phytosanitaires dans le bassin versant. Les enjeux pour la ressource eau sont de renforcer et sécuriser les captages et d'améliorer les réseaux (mise en interconnexion) pour l'alimentation en eau potable. La modification de certaines pratiques agricoles (maïsiculture) est identifiée comme un « *enjeu primordial* ».

c) Le réseau collectif des eaux usées de la CCVDS comporte trois entités :

- Masevaux et Niederbruck dont les eaux sont traitées par la STEP de Masevaux pour une capacité de 5.417 équivalent-habitants (EH) ;
- le syndicat mixte regroupant Lauw, Sentheim et Guewenheim avec une épuration par la STEP de Guewenheim (6.500 EH) ;
- Burnhaupt-le-Bas et Burnhaupt-le-Haut raccordées au Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller dont les eaux sont acheminées et traitées à la STEP de Sausheim.

Les deux STEP de Masevaux et de Guewenheim utilisent la Doller comme milieu récepteur pour leur rejet. Les eaux traitées issues des deux Burnhaupt sont exportées du bassin versant et conduites dans le Rhin à Ottmarsheim. Les autres communes des vallées de la Doller et du Soultzbach sont presque intégralement en assainissement autonome.



L'assainissement dans le Pays Thur-Doller

La Communauté de Communes dispose de la compétence SPANC, et donc d'un service SPANC qui permet de vérifier et d'attester de la conformité de la conformité des projets d'assainissement individuel.

- Le Syndicat d'Assainissement de la Basse-Vallée de la Doller assure le SPANC dans les Communes de Burnhaupt-le-Bas et Burnhaupt-le-Haut.
- La Commune de Masevaux-Niederbruck assure le SPANC par mise à disposition de son personnel dans le cadre d'une régie Intercommunale. Le tarif appliqué est celui du marché de prestation de service.
- Les Communes de Lauw, Sentheim et Guewenheim ont choisi d'opter pour cette

régie intercommunale et dont les contrôles seront effectués par la Commune de Masevaux
- Les autres Communes sont soumises à la même régie et aux mêmes tarifs que ceux de la Commune de Masevaux-Niederbruck.

En ce qui concerne le pouvoir de police exercé dans le cadre de cette compétence, il est transféré au Président de la Communauté de Communes mais uniquement pour :

- L'application de toutes les formes de contrôles énoncées dans le règlement,
- L'application des sanctions en cas d'obstacle au contrôle,
- L'application des sanctions en cas de refus de paiement.

Il s'agit donc d'un pouvoir de police spécial, dédié à cette compétence mais qui ne concerne pas le constat de pollution qui reste du ressort du pouvoir de police générale du Maire.

La station d'épuration traitant les eaux de Lauw, Sentheim et Guewenheim était concernée par un problème de conformité quant aux quantités déversées par le déversoir d'orage dans le canal usinier. Pour y remédier un programme de travaux a été réalisé en 2017-2018 pour l'évacuation des eaux claires parasites et transmis à l'Agence de l'eau pour le programme 2020-2021. Une étude de faisabilité est également en cours pour le traitement des eaux de déversement du bassin de dépollution. Elle consiste en la réalisation d'ouvrage de traitement de type filtre planté de roseaux à écoulement horizontal qui pourra traiter 19 litres/min/m². Le syndicat mixte a délibéré en décembre 2019 pour lancer les travaux.

Les enjeux de l'assainissement sont notamment la mise aux normes de l'assainissement autonome dans la haute-vallée de la Doller et du vallon du Soultzbach. L'amélioration des réseaux de collecte doit permettre de « *participer à l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau préconisée par la DCE* ». L'utilisation agricole des boues des STEP est considérée comme un enjeu majeur par le SCoT. Enfin, les nouvelles urbanisations sont citées afin de mieux intégrer les eaux pluviales pour limiter les risques de rejet dans le milieu naturel.

7.2 - Une pollution de l'air liée à l'activité humaine et au transport routier.

L'air est abordé sous l'angle qualitatif en considérant les pollutions atmosphériques touchant le territoire du SCoT. La qualité de l'air est qualifiée de « *globalement bonne sur le territoire Thur Doller* ». Dans le territoire de la CCVDS, les cartes font particulièrement ressortir les communes de Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut et Masevaux en raison des polluants issus du chauffage domestique (SO_2, CO), proportionnel au nombre d'habitants, et à l'importance d'activités industrielles, agricoles (N_2O) ou du transport routier (NOx, CO). Les enjeux identifiés par le SCoT sont jugés forts et portent sur :

- la réduction des émissions polluantes à l'origine des GES mis en correspondance avec le développement de nouveaux modes de transport et du transport collectif ;
- l'amélioration des connaissances des effets des pollutions sur la santé et la prise en compte du Grenelle 2.

7.3 - Un potentiel d'énergie renouvelable à ne pas sous-estimer.

La consommation énergétique globale du Pays Thur Doller est estimée à 350 ktep/an pour 2003. Les énergies renouvelables n'y représentaient que 5% de l'énergie totale (8% dans le département du Haut-Rhin). A l'échelle du Pays Thur Doller, le secteur industriel est identifié comme le plus grand consommateur à plus de 50% du total. Dans la CCVDS où les grandes industries sont peu présentes, la part de la consommation industrielle est sans doute beaucoup plus faible. Le potentiel de développement des énergies renouvelables, estimé entre 6 et 12 ktep/an, est jugé relativement faible dans le Pays Thur Doller, au regard d'autres territoires alsaciens. Les filières d'énergies disposant du plus grand potentiel de développement sont la cogénération thermique et électrique, notamment dans le secteur industriel et l'énergie solaire et thermique. Le SCoT s'étonne que le potentiel de la filière bois-énergie soit faible en dépit des grandes superficies forestières disponibles. Le bois et la biomasse sont décrits selon les produits mobilisables (combustibles, sous-produits de scierie, pâte à papier, paille, plantations à vocation énergétique, déchets organiques, etc.). Les fortes ressources forestières constituent un potentiel énergétique quantifié à 1279 tonnes brutes/an pour le Canton de la Doller. L'énergie solaire est principalement décrite à l'échelle de l'Alsace. Le territoire du SCoT comptait en 2008, 977 m² de capteurs solaires (CESI et CESC) et 5 équipements photovoltaïques importants. L'éolien est présenté à travers les documents de

prospective et ceux cadrant ces projets. Aucun projet éolien n'est cité pour le territoire de la CCVDS. Concernant l'énergie hydraulique, le SCoT estime que le potentiel d'installations nouvelles est mobilisable sur la quasi-totalité du territoire du Pays Thur Doller, sauf en tête de bassin. Le développement de cette énergie est mis au regard des enjeux environnementaux et de ceux du patrimoine industriel (ouvrages hydrauliques, canaux usiniers). Les équipements et les initiatives cités dans la CCVDS sont la microcentrale hydraulique de Sewen et l'aide destinée aux particuliers pratiquée par la commune de Guewenheim. L'environnement, les perspectives de développement économique (gisement d'emploi) et la nécessaire réduction de la pollution de l'air justifient de réorienter les politiques de déplacements et de promouvoir les ressources locales pour la production d'énergie renouvelable.

7.4 - Des risques naturels qui concernent toutes les communes.

Le territoire de la CCVDS est soumis aux risques naturels de sismicité, de mouvements de terrain et d'inondation.

a) Le risque sismique est identique pour toutes les communes de la CCVDS, classées en Ib, soit une sismicité faible.

b) Les risques de mouvements de terrain concernent les glissements de terrain (4 communes), les coulées de boues (2 communes), les effondrements et affaissements (1 commune) et les chutes de blocs (1 commune). Les glissements de terrain concernent Soppe-le-Bas, Soppe-le-Haut, Guewenheim et Kirchberg. La majorité de ces communes comporte des terrains sensibles au phénomène de solifluxion. Le risque de coulées de boues est qualifié de majeur pour Burnhaupt-le-Bas et Burnhaupt-le-Haut. Les effondrements et les chutes de blocs concernent uniquement Wegscheid.

c) Le risque de débordement des eaux superficielles concerne presque toutes les communes de la CCVDS. Seuls les trois villages du vallon du Soultzbach y sont soustraits. A la date de la rédaction du SCoT, la cartographie de l'aléa inondation de la Doller était en cours d'étude. Depuis, le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Doller a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 avril 2014 et la cartographie des aléas s'est donc traduite en réglementation pour éviter les conflits entre les zones d'urbanisation et le risque d'inondation.

7.5 - Des risques technologiques localisés.

La CCVDS est soumise à trois catégories de risques, liées aux activités humaines : les lacs retenant un important volume d'eau, certaines activités industrielles (ICPE) et le transport de matières dangereuses (TMD).

a) Trois retenues d'eau font peser un risque de rupture de barrage à l'aval : le Lac d'Alfeld (Sewen), le Lac du Grand Neuweiher (Oberbruck, Rimbach-près-Masevaux) et le lac de Michelbach (hors CCVDS). Toutes les communes du bassin de la Doller sont concernées par ce risque. Les communes du vallon du Soultzbach n'y sont pas soumises.

b) Six installations présentent un danger pour l'environnement (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) et sont réparties dans 4 communes : Burnhaupt-le-Haut, Masevaux, Niederbruck et Soppe-le-bas. Aucun de ces établissements n'est classé site SEVESO.

c) Trois axes routiers sont classés Transport de Matières Dangereuses (TMD) : l'autoroute A36 et les RD83 et RD466. Seules les trois communes de la CCVDS, Mortzwiller, Rimbach-près-Masevaux et Soppe-le-haut, situées à l'écart de ces routes, ne sont pas concernées par le risque TMD par voie routière.

d) Le transport de matières dangereuses par canalisation est relatif à des hydrocarbures et des gaz qui y transitent. Ce risque est localisé dans les trois communes situées à l'est du territoire de la CCVDS : Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut et Soppe-le-Bas. Ces risques font l'objet de définition de zones de dangers de trois niveaux : significatif, grave et très grave, définies à partir de distances, de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage de TMD. Ce zonage a des conséquences sur l'exploitation de certains terrains où la construction ou l'extension d'immeubles peuvent être proscrits.

7.6 - Des pollutions et nuisances diverses.

a) L'inventaire BASOL recense un seul site pollué : GIMFLEX (fabrication de circuits imprimés) à Burnhaupt-le-Haut, entreprise placée sous surveillance après traitement, avec restriction d'usage.

b) L'inventaire BASIAS livre 88 sites pouvant poser un problème à l'environnement : plus de la moitié de ces sites sont situés à Burnhaupt-le-Haut ou à Masevaux. Les plus petites communes comportent peu de sites pollués répertoriés.
Le SCoT rappelle que tout projet d'aménagement sur ou à l'emplacement des sites BASIAS devra tenir compte des risques inhérents.
b) Au titre des nuisances, figure principalement le bruit : les axes de transport routier de la CCVDS sont classés en quatre catégories avec des répercussions sur les besoins d'isolation. Les communes les plus

touchées sont les deux Burnhaupt et Soppe-le-Bas avec l'A36 et la RD83. Les cartes d'exposition au bruit ont été élaborées pour Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut et Soppe-le-Bas (A36, RD83).

Les enjeux relatifs aux risques technologiques et aux nuisances sont :

- de développer le fret ferroviaire en tant qu'alternative au trafic par camion ;
- de réduire le bruit à sa source (voies de transport) ;
- de résorber les sols pollués ;
- de prendre en compte les sites potentiellement pollués dans la planification et l'urbanisation.

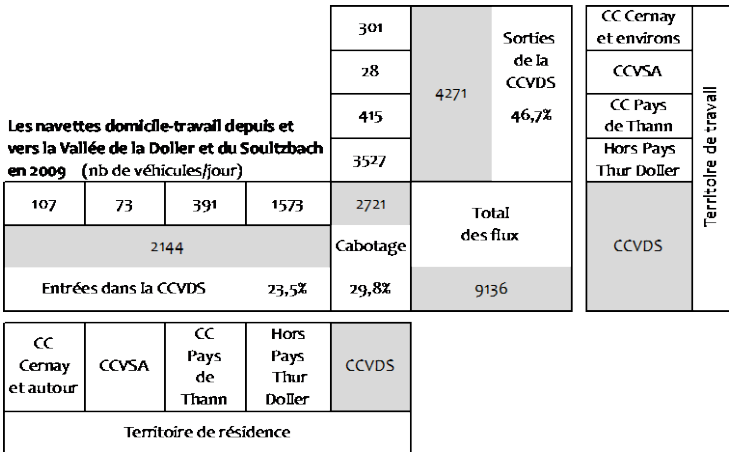
Le bilan des risques par commune est récapitulé ci-après :

Communes	Risques naturels						Risques technologiques		
	Trem-blement de terre	Inon-dation	Coulée de boue	Glisst de terrain	Effon-drement, affaisst	Chute de blocs	Rupt. barrage	TMD route	TMD canalls.
Burnhaupt-le-bas	Ib	X	X				X	X	X
Burnhaupt-le-haut	Ib	X	X				X	X	X
Dolleren	Ib	X					X	X	
Guewenheim	Ib	X		X			X	X	
Kirchberg	Ib	X		X			X	X	
Lauw	Ib	X					X	X	
Masevaux	Ib	X					X	X	
Mortzwiller	Ib								
Niederbruck	Ib	X					X	X	
Oberbruck	Ib	X					X	X	
Rimbach-près-Masevaux	Ib	X					X		
Sentheim	Ib	X					X	X	
Sickert	Ib	X					X	X	
Sewen	Ib	X					X	X	
Soppe-le-bas	Ib			X				X	X
Soppe-le-haut	Ib			X					
Wegscheid	Ib	X			X	X	X	X	
Total	17	14	2	4	1	1	14	14	3

8. LA MOBILITÉ ET LES TRANSPORTS

8.1 - Un territoire polarisé.

D'après l'INSEE et le recensement de la population de 2009, 29,8% des 9136 déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail (ou « navettes ») s'effectue au sein même de la vallée de la Doller et du Soultzbach (soit 2721 navettes en « cabotage »). Les flux de sorties pèsent 46,8% (4271 navettes) et sont principalement orientés vers l'agglomération mulhousienne et la Suisse pour 3327 navettes, puis vers le pôle de Thann-Cernay pour 716 navettes et vers le territoire de Belfort (Alsthom) et Montbéliard (PSA) pour 200 navettes et dans une très moindre mesure vers la Vallée de Saint-Amarin (28 navettes) et les Vosges. L'agglomération mulhousienne constitue un bassin d'emploi attractif, mais cela n'empêche pas nombre de mulhousiens de venir travailler dans la Vallée de la Doller. Les flux d'entrée sur le territoire ne représentent cependant que 23,5% (2144 navettes), dont la grande majorité provient de l'extérieur du territoire Thur Doller (pour 1573 navettes) et dans une moindre mesure du Pays de Thann (391 navettes), de Cernay (107 navettes) et de la Vallée de Saint-Amarin (73 navettes). Les flux de sortie sont ainsi deux fois plus nombreux que les flux d'entrée, ce qui dénote un territoire plus polarisé que polarisant.



Les flux d'entrées/sorties et de cabotage depuis, vers et au sein du territoire de la CCVDS en 2009 (Source : SCoT, INSEE, RP).

8.2 - Une bonne accessibilité routière.

Entre montagne et plaine, les déplacements sont structurés par le relief et sont principalement canalisés par la RD466 (vallée de la Doller) et la RD483 (vallon du Soultzbach) puis par la RD83 et l'A36 en direction de Mulhouse-Bâle (vers l'est) ou de Belfort (vers l'ouest). Le débouché de la vallée de la Doller est en effet idéalement positionné sur un axe nord-sud (RD83 et A36), dans le sillon entre Rhin et Rhône, axe majeur de communication et de transit à la fois régional, national et international.

a) La RD83, voie expresse nord-sud à 2x2 voies, traverse la partie est du territoire où elle croise la RD466 à Burnhaupt-le-Haut et se connecte à l'A36 à la hauteur de Burnhaupt-le-Bas. Vers le nord, elle se prolonge jusqu'à Strasbourg en passant par Colmar. Elle dessert le débouché de la vallée et passe à proximité directe des zones d'activités du Pont d'Aspach à Burnhaupt-le-Haut et de l'Oberlach à Burnhaupt-le-Bas. Elle était, dans les années 1980-1990, avant la construction de l'A35, le principal axe routier nord-sud alsacien.

b) L'A36, maillon de l'axe routier Barcelone-Lyon-Mulhouse-Francfort tangente le sud du territoire en traversant la commune de Burnhaupt-le-Bas. Pour les habitants de la vallée, elle permet un parcours rapide et gratuit vers Mulhouse et l'Euroairport de Bâle-Mulhouse-Fribourg ou payant vers Belfort et Montbéliard (péage de Fontaine). Elle facilite, avec l'A 35, l'accès aux pôles d'emplois de Bâle en Suisse.

c) La RD466, route à 2x1 voie, dessert le fond de la vallée en partant du Ballon d'Alsace et se raccorde à la RD83 à la hauteur de la zone d'activités de Pont d'Aspach sur la commune de Burnhaupt-le-Haut. Elle supporte essentiellement un trafic de desserte locale qui va en augmentant d'amont en aval : moins de 1 000 véhicules par jour en amont de Sewen, à plus de 10 000 en plaine.



La RD466 en entrée de vallée.

d) Une nouvelle liaison routière Altkirch-Mulhouse-Burnhaupt-le-Bas est étudiée par le Département pour assurer la jonction directe, hors agglomération, entre la Rocade Ouest de Mulhouse (RD68), la RD466 au point de raccordement établi entre le nord de la déviation d'Aspach et Spechbach-le-Bas et la RD466 à hauteur de Burnhaupt-le-Haut. Un avant-projet a été entériné mais ne bénéfice pas pour l'instant d'une Déclaration d'Utilité Publique. Ce projet aura une incidence à hauteur de l'échangeur avec l'A36.

8.3 - Un réseau ferroviaire en sommeil.

a) La LGV Rhin-Rhône est une étoile ferroviaire à 3 branches totalisant environ 400 km. L'intégralité de la branche Est a été déclarée d'utilité publique. Le premier tronçon de 140 km entre Genlis (21) et Petit-Croix (90) est entré en service en décembre 2011. La deuxième phase de la branche Est située entre Petit-Croix et Mulhouse permettrait la création d'une nouvelle gare dans le grand shunt de Mulhouse, à hauteur de Lutterbach. Celle-ci pourrait alors être en correspondance avec les tram-trains et les TER en provenance du territoire Thur Doller à condition qu'une nouvelle station de tram-train soit créée au droit de la future gare TGV. Dans ce cas, la nouvelle gare TGV de Lutterbach serait privilégiée pour le rabattement de tout le territoire Thur Doller sur le TGV. Dans la vallée de la Doller, seule la partie ouest de la commune de Burnhaupt-le-Haut sera impactée par le passage de cette LGV.

b) L'ancienne ligne Cernay / Sewen a été déclassée en août 1973 après l'arrêt du trafic voyageur en 1967. Les rails ont été déposés sur le tronçon Sentheim-Sewen car ils empruntaient en grande partie les emprises de la RD466 à partir de Lauw. Certaines anciennes gares sont encore visibles, comme à Masevaux et Guewenheim. Un train touristique (TTDA) circule du lieu-dit Saint-André (commune de Cernay) à Sentheim depuis son inauguration le 20 juin 1976. Depuis la modernisation de la ligne Mulhouse-Thann-Kruth en 2000 et la sécurisation du carrefour de Saint-André au sud de Cernay, il n'est cependant plus relié au reste du réseau ferroviaire. L'aiguillage connectant les 2 lignes en gare de Cernay n'a pas été reposé.



Entre Sentheim et Burnhaupt-le-Haut, la voie ferrée est encore active pour le train touristique de la Doller.

c) Le potentiel fret de la voie ferrée Cernay-Sentheim a été étudié par le Pays Thur Doller sous l'angle de la faisabilité technique et financière. L'étude a mis en évidence les potentialités du fret ferroviaire sur les zones d'activités du Pont d'Aspach, à Burnhaupt-le-Haut et à Cernay. Une entreprise voulant s'implanter dans la zone d'activité du Pont d'Aspach a d'ailleurs demandé s'il y avait une possibilité de raccordement au réseau ferroviaire. Le fret ferroviaire est actuellement peu dynamique mais il deviendra incontournable à terme, à l'image de la desserte voyageur qui, après un long déclin, des années 60 aux années 80, a retrouvé un nouvel élan avec le TER et le tram-train entre Mulhouse, Thann et Kruth. Le mix de l'offre TER/tram-train/fret jusqu'à Thann sur une ligne à voie unique est une première en France.

8.4 - Une offre TC modeste, compensée par la pratique du co-voiturage.

Le réseau d'autocars du Département dessert toutes les communes de la Vallée. Trois lignes fonctionnent en période scolaire et/ou annuelle : Sewen-Masevaux-Thann, Mortzwiller-Mulhouse et Sewen-Masevaux-Mulhouse. L'offre de service est permanente toute l'année mais limitée à quelques circulations par jour. Aucune de ces trois lignes n'est vraiment à proprement parler structurante mais toutes combinent offre annuelle et offre scolaire vers les pôles d'enseignement secondaire de Cernay (lycée), Burnhaupt-le-Haut (collège) et Masevaux (collège et lycée professionnel). Une ligne autocar TER assure du lundi au vendredi un aller/retour par jour entre Sewen et le lycée Gustave Eiffel de Cernay, sous l'autorité organisatrice de la Région. Aucune ligne ne se dirige vers le territoire de Belfort ou le département des Vosges.



L'arrêt de bus à Rimbach-près-Masevaux.

En complément de l'offre autocar, le Pays Thur Doller a mis en place une centrale de covoiturage. La personne peut s'inscrire et ainsi trouver des partenaires pour se déplacer à plusieurs et partager les coûts.

8.5 - Des déplacements touristiques en groupe qui restent très marginaux.

a) Dans la vallée et même pour accéder au Grand Ballon, la grande majorité des déplacements touristiques et de loisirs de proximité se fait en **véhicule individuel**.

b) Les déplacements en cars de tourisme concernent un segment de clientèle assez limité compte tenu des faibles capacités d'accueil pour ce type de tourisme (voir chapitre 4.8). Ce sont donc principalement des excursions à la journée.

c) Les transports collectifs représentent une part très minime des déplacements touristiques. Les loisirs de proximité ne peuvent bénéficier d'aucune offre en la matière en dehors des bus départementaux. L'expérience d'une offre de transport en commun par cars (navette des Crêtes) avait été développée les week-ends d'été en bout de réseau mais elle a été suspendue en raison de sa fréquentation limitée. Dans la vallée de la Doller, ces problématiques sont plus lointaines. L'attractivité du lac d'Alfeld peut théoriquement poser les mêmes questions mais le site ne comporte pas d'aménagement spécifique pour accueillir une station de bus.

8.6 - Une sur-fréquentation par les motos.

Dans le fond de vallée, la fréquentation par les motos pose une question particulière : dans ce cas, le véhicule est une activité touristique et de loisirs en soi, autant que les sites visités. La sur-fréquentation par des groupes de motards, parfois importants, est notable. Elle concerne l'ensemble du massif vosgien mais, plus particulièrement dans le territoire de la Doller les quelques « montées » pittoresques comme la Route Joffre et la montée au Ballon d'Alsace. Il est difficile de connaître dans ce public la part de tourisme de séjour et celle de la visite à la journée. Cette dernière est probablement importante au vu des immatriculations, notamment dans la clientèle allemande issue de la grande région rhénane, avec un report lié aux interdictions qui touchent les groupes de motards sur la Schwartzwaldhochstrasse.

8.7 - Des aménagements « modes doux » incomplets pour les trajets du quotidien.

D'une façon générale, les aménagements cyclables et piétonniers sont trop souvent présentés comme utiles pour les déplacements de loisir. Le territoire est desservi par la voie verte de la Doller dont la vocation est surtout ludique et touristique. Le club vosgien met en place des aménagements destinés à la randonnée pédestre. En dehors de ces itinéraires touristiques, les aménagements du quotidien sont encore trop peu développés et trop souvent segmentés, ce qui freine et restreint les déplacements quotidiens à pied et à vélo. Les problèmes de sécurité et de partage de la rue sont fréquents. A cela s'ajoute l'obstacle des principales voies routières comme la RD466 et la RD483 qui sont souvent difficiles à traverser par les piétons dans les villages ou à pratiquer en vélo faute d'aménagements cyclables. Le confort d'utilisation est aussi dégradé par des tronçons de circulation sur trottoir où la progression est rythmée par le franchissement des trottoirs-bateaux au droit des sorties de véhicules. Des outils comme les zones 30 / zones de rencontre améliorent la cohabitation entre les modes de déplacements doux et la voiture. Des communes ont déjà réalisé des aménagements dans ce sens (Sentheim).

L'urbanisation plutôt resserrée des villages de la vallée constitue d'ailleurs un atout pour le développement des aménagements cyclables et piétonniers du quotidien. Les lieux d'habitation sont proches des écoles, des services, des entreprises. Cela constitue une configuration particulièrement propice au développement de modes alternatifs à la voiture pour les trajets courts. Les itinéraires touristiques ont aussi vocation à être utilisés pour des déplacements quotidiens type domicile-travail ou domicile-étude à condition d'être connectés aux aménagements réalisés dans les parties urbanisées des villages.



Concilier vélo loisirs et vélo utilitaire par des itinéraires balisés mais aussi bien connectés aux parties urbanisées des villages (ici à Sickert).

B. LE PROJET 2012-2024 DU SCOT THUR DOLLER

VU À TRAVERS SES ORIENTATIONS POUR LA VALLÉE DE LA DOLLER ET LE SOULTZBACH

1. LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LES ESPACES URBANISÉS ET LEURS EXTENSIONS 45

2. LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR L'HABITAT 46

3. LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LE COMMERCE 47

4. LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE 49

5. LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 50

6. LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE 52

7. LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE, LES RESSOURCES ET LES RISQUES 54

8. LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS 56

Le SCoT du Pays Thur Doller a été approuvé le 14 mars 2014 par le PETR Thur Doller. Il fixe des orientations sur le territoire du Pays pour une période de 12 ans, entre 2012 et 2024.

La stratégie retenue et les priorités d'aménagement du Pays Thur Doller ont conduit à articuler le **PADD** du SCoT en **7 grands axes de développement** :

1. **L'équilibre du développement entre hauts de vallées et plaine ainsi qu'entre les deux vallées,** affirmant la logique de complémentarité plutôt que celle de la concurrence. Cet équilibre passe par le renforcement de l'armature urbaine ainsi que par la promotion d'un mode de développement moins soumis aux déplacements quotidiens.

2. **La poursuite de la (R)évolution économique** s'appuyant sur le tissu économique existant, tablant sur les secteurs en émergence et sur des conditions d'accueil satisfaisantes en matière de déplacements, de préservation du paysage et d'économie de foncier.

3. **La conciliation de la nécessaire fluidité de la circulation (sur les deux axes des vallées) et de l'indispensable amélioration du cadre de vie (et donc de l'attractivité) des cœurs de bourgs.** Cette conciliation s'accompagne de l'établissement d'un lien fort entre développement urbain et desserte par les transports en commun.

4. **La préservation et la valorisation du cadre paysager et naturel** et la mise en avant de projets de qualité environnementale, pour « faire la différence » avec les territoires voisins. Cela va de pair avec l'économie des ressources foncières (principalement agricoles) à destination de l'habitat et des activités. Il s'agit également de prendre en compte la préservation de tous les patrimoines (urbain, bâti, paysager et naturel).

5. **Le renouvellement de la population** afin de soutenir le dynamisme économique et social. L'enjeu est de concilier l'accueil de nouveaux habitants et la limitation de la consommation foncière et énergétique des constructions neuves. Il s'agit aussi de favoriser la production de formes d'habitat plus diversifiées (qui induiront une diversification des statuts d'occupation des logements) susceptibles d'attirer des populations des tranches d'âges sous-représentées.

6. **La mise en valeur du bon niveau de services et d'équipements déjà présent sur le territoire et l'amélioration de son maillage**, pour répondre aux besoins de la population vieillissante et aussi pour contribuer à l'augmentation de l'attractivité du territoire pour les jeunes foyers.

7. **La gestion durable des ressources, des énergies et l'anticipation des conséquences du changement climatique** par la maîtrise de la consommation et de la dépendance aux ressources (eau, énergies) et par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour maintenir l'attractivité et la qualité de vie sur le territoire, indépendamment des évolutions climatiques ou du coût de l'énergie.

En outre, le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** donne au projet une portée prescriptive et juridique en fixant les **orientations générales** de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et en déterminant les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

Pour mieux servir l'élaboration du PLUi de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, une relecture du SCoT a été réalisée pour extraire du DOO les orientations opérantes sur le territoire de la CCVDS. Les orientations issues de ce décryptage sont énoncées ci-après selon les grandes thématiques du PLUi et expriment ainsi le projet 2012-2024 du SCoT Thur Doller pour la vallée de la Doller et du Soultzbach.

1. Les orientations du SCoT pour LES ESPACES URBANISÉS ET LEURS EXTENSIONS

- Dans les communes en zone rurale, favoriser la proximité emploi / résidence en permettant l'accueil des activités et services compatibles avec la fonction d'habiter, à localiser de préférence dans les centres urbanisés.
- Permettre la diversification des fonctions dans les quartiers existants qui connaissent un déficit dans ce domaine.
- Préserver la trame verte intra urbaine, valoriser la « nature en ville ».
- Dans toutes les opérations (à vocation d'habitat ou d'activités), favoriser activement la qualité et l'excellence environnementale des constructions, des aménagements et de la gestion des espaces extérieurs.
- Privilégier la construction au sein du tissu urbanisé avec des formes urbaines et architecturales respectueuses des spécificités locales (patrimoine, caractère rural), maintenant une présence de la nature.
- Limiter, sur la période 2012-2024, la surface des extensions urbaines à vocation d'habitat à la valeur indiquée pour chaque commune, avec une possibilité de redistribution mesurée respectant la logique des niveaux de rayonnement communaux.
- Localiser les extensions urbaines en continuité de l'urbanisation existante (sauf cas particulier) en promouvant un fonctionnement urbain efficace, économe (en ressources foncières, en déplacements, en réseaux et services) et harmonieux (paysages et sites) ; les réaliser en cohérence et complémentarité de fonctions avec les tissus existants dans le cadre d'une réflexion d'ensemble.
- Conditionner l'urbanisation des terrains fortement en pente à l'absence d'autres terrains propices sur la commune et à une bonne insertion paysagère.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'urbanisation (habitat et zones d'activités confondues) et pour tout nouvel aménagement en zone déjà urbanisée.
- Conditionner les projets de développement urbain et économique hors enveloppe urbaine à la mise en œuvre d'une alimentation en eau suffisante, sans pour autant privilégier la recherche d'un captage supplémentaire.
- Autoriser dans les zones agricoles les constructions et installations à vocation agricole correspondant à la délocalisation des sièges d'exploitation pérennes, à la création, à la croissance, à la diversification ou à la pérennisation des exploitations agricoles.
- Organiser en « îlots d'urbanisation » les projets de développement touristique (villages de gites, hôtels, campings, zones de stationnement de campings cars, activités touristiques et de loisirs) situés hors tissu urbain et continuité d'urbanisation.

2. Les orientations du SCoT pour l'HABITAT

- Produire de façon régulière et progressive 1.232 logements supplémentaires sur la période 2012-2024 en respectant la répartition par commune.
- Développer l'offre locative dans les secteurs où elle fait défaut (villages de vallées et débouché de la vallée de la Doller).
- Pallier la régression globale du parc de logements locatifs sociaux et répondre à la demande forte exprimée dans le secteur de Masevaux.
- Localiser les logements publics de préférence à proximité des pôles de services et/ou de dessertes en transports collectifs performants tout en évitant leur concentration au sein de mêmes secteurs géographiques.
- Dans les zones dédiées aux activités compatibles avec la fonction d'habiter, permettre la création de logements intégrés aux bâtiments d'activité en les destinant préférentiellement aux personnes travaillant sur place.
- Selon les communes, réaliser au minimum 20, 30, 45 ou 50 % de logements collectifs et intermédiaires sur le total des logements construits.
- Pour les nouvelles opérations, atteindre a minima selon les communes, une densité nette* moyenne sur la commune de 15, 20, 25 ou 30 log/ha avec un bonus de 5 log/ha dans un périmètre de 500 mètres autour des gares qui pourraient être desservies à long terme par la future ligne ferroviaire Cernay-Sentheim-Doller.

** Le SCoT considère la densité nette : la surface qui sert au calcul de la densité exclut les voiries primaires, mais aussi tout ce qui favorise la mixité fonctionnelle : les équipements, les surfaces dédiées aux implantations tertiaires ainsi que les espaces publics.*

	Part des collectifs et intermédiaires	**Part de l'individuel**
Villes moyennes	75 %	25 %
Pôles d'ancrage haut de vallées	50 %	50 %
Bourg intermédiaires - Piémont/pôle urbain	45 %	55 %
Bourg intermédiaires - montagne	30 %	70 %
Villages - Piémont	30 %	70 %
Villages - Montagne	20 %	80 %

Tableau de répartition des types de logement en fonction du niveau de rayonnement des communes (DOO page 58)

Communes	Niveau de rayonnement	Objectifs nombre de logements à produire **sur 12 ans (2012-2024)**	Soit objectif nombre de logements à produire **par an**	Densité moyenne en logt/ha	Enveloppe pour habitat **sur 12 ans** arrondie (au 0,5 supérieur)
Dolleren	Village	22	2	15	1,5
Kirchberg	Village	22	2	15	1,0
Lauw	Village	57	5	15	3,5
Masevaux	Pôle ancrage haut vallée	228	19	30	7,5
Niederbruck	Village	33	3	15	1,5
Oberbruck	Bourg intermédiaire	32	3	20	2,0
Rimbach-près-Masevaux	Village	25	2	15	1,5
Sewen	Village	16	1	15	1,0
Sickert	Village	18	2	15	1,0
Wegscheid	Village	9	1	15	1,0
Burnhaupt-le-Bas	Bourg intermédiaire émergent	230	19	25	9,0
Burnhaupt-le-Haut	Bourg intermédiaire-émergent	184	15	25	6,5
Guewenheim	Bourg intermédiaire	70	6	25	2,5
Mortzwiller	Village	38	3	20	2,0
Sentheim	Bourg intermédiaire	125	10	25	5,0
Soppe-le-Bas	Village	79	7	20	3,5
Soppe-le-Haut	Village	44	4	20	2,0

Tableau n° 2 de répartition de l'objectif de production du nombre de logements par commune (DDO pages 84-85)
Tableau n° 3 des densités moyennes de logements à l'hectare à appliquer sur chaque commune (DOO pages 86-87)

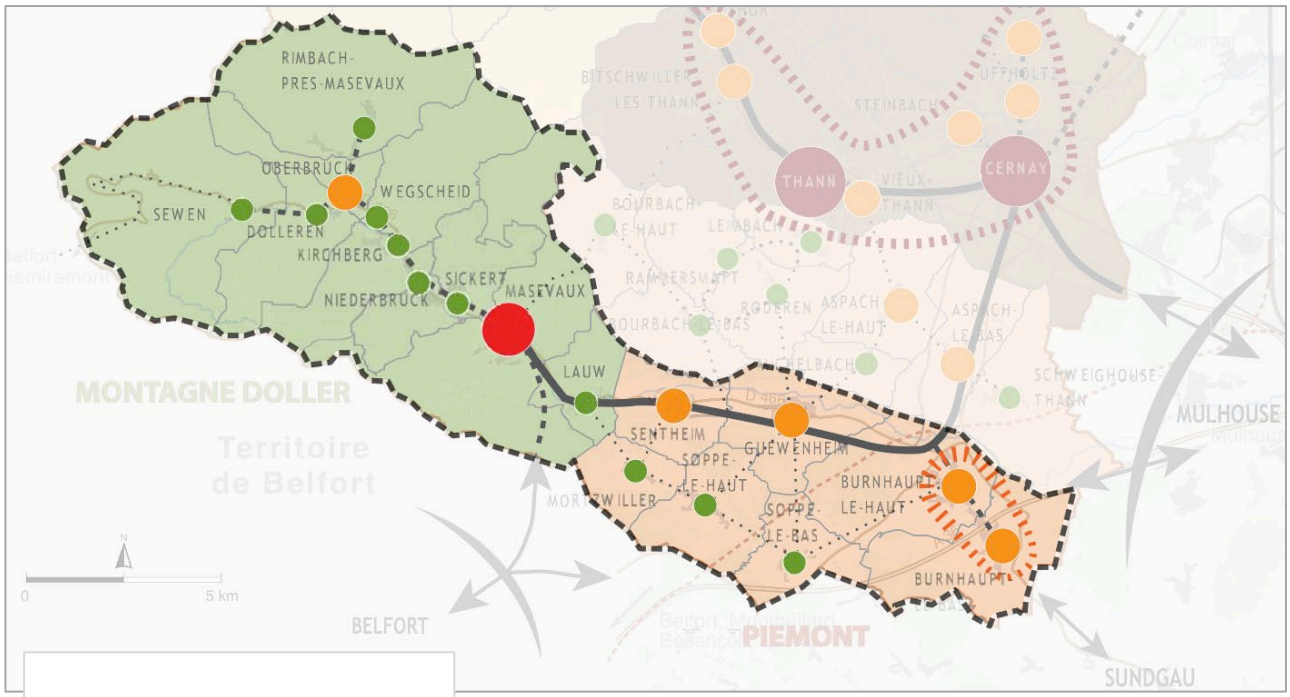
3. Les orientations du SCoT pour LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LE COMMERCE

- Conforter Masevaux dans son rôle de pôle d'ancrage de la vallée, en prévoyant non seulement les équipements et services répondant à ses besoins propres mais aussi les équipements et services de niveau supérieur répondant aux besoins des autres communes plus rurales.
- Affirmer les cinq bourgs intermédiaires de Sentheim, Guewenheim, Oberbruck et Burnhaupt-le-Haut/Burnhaupt-le-Bas en y renforçant les services dont sont susceptibles de bénéficier les autres villages proches.
- Développer le fonctionnement en bi-pôle de Burnhaupt-le-Haut / Burnhaupt-le-Bas en renforçant les complémentarités des deux communes.
- Privilégier l'implantation des lieux de vies des personnes âgées dans les parties centrales et bien desservies des communes.
- Faciliter l'implantation des différentes catégories de professions médicales et paramédicales dans tout le territoire, en recherchant de préférence la proximité d'une desserte en transports collectifs pour les maisons médicales.
- Privilégier la mise à niveau sur site des équipements sportifs ; en cas d'impossibilité, prévoir des implantations de substitution permettant a minima de maintenir le niveau de desserte du territoire.
- Permettre l'installation d'une médiathèque sur le territoire.
- Faciliter le déploiement des réseaux numériques en cohérence avec l'ouverture à l'urbanisation et en priorité au sein des polarités de l'armature, des zones d'activités et des grands équipements.
- Implanter les « grands commerces » ayant une surface de vente supérieure à 500 m2 dans la commune de Masevaux ou dans la ZACOM de Burnhaupt-le-Haut ; accueillir de préférence dans ces espaces les nouvelles implantations commerciales répondant à des achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage).
- En dehors de la commune de Masevaux et de la ZACOM de Burnhaupt-le-Haut et sous réserve de répondre à un besoin de modernisation de l'équipement, permettre l'extension, limitée à 25 %, de la surface de vente des commerces ayant une surface de vente déjà supérieure (au moment de l'approbation du SCoT) ou devenant supérieure à 500 m2.
- Dans la ZACOM identifiée par le SCoT à Burnhaupt-le-Haut, accueillir préférentiellement les activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines et permettre les extensions des commerces répondant à des achats hebdomadaires et ayant une surface de vente déjà supérieure à 500 m2 au moment de l'approbation du SCoT, dans la limite de 3.500 m2 de surface de vente totale par unité commerciale.
- Assurer le maintien et le développement des commerces dans les centres-bourgs :

… en y délimitant des secteurs d'accueil favorisant le développement de projets mixtes (habitat, commerces, bureaux) et un traitement incitatif de l'espace public, du stationnement et des rez-de-chaussée de bâtiments ;

… en y localisant préférentiellement les nouveaux commerces dont la surface de vente est inférieure à 500 m2 sauf en cas d'impossibilité ou de commerces peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (l'implantation sera alors dirigée sur la ZACOM de Burnhaupt-le-Haut) ;

… en y préservant la diversité commerciale.



SCoT Thur Doller - DOO page 72 - Document graphique n°1
Niveau d'organisation et de rayonnement des communes



ZACOM Super U à Burnhaupt-le-Haut

Périmètre de Zacom

Source(s) : BD CARTO, ©IGN 2003 ;
Réalisation :AID Mars 2013

SCoT Thur Doller - DOO page 81 -Document graphique n° 9
Les périmètres des Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM)

4. Les orientations du SCoT pour LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

- Privilégier, lorsqu'elle est possible, la valorisation des friches industrielles et y permettre l'accueil des opérations de logement, d'équipement ou de développement d'activités.
- Utiliser efficacement les surfaces aménagées disponibles dans les zones d'activités existantes, par la densification, la reconversion et la mutualisation des espaces et des équipements (stationnements groupés, espaces de services mutualisés), dont notamment les 14,5 ha de potentiel foncier à urbaniser des ZA de Masevaux et de Burnhaupt-le-Haut.
- Permettre l'extension des zones d'activités de l'Oberlach à Burnhaupt-le-Bas, de la Porte de Masevaux à Masevaux et de la Briquetterie à Burnhaupt-le-Haut avec une surface maximum totale de 29 ha, la répartition par site étant indicative.
- Permettre le développement d'activités adaptées au sein du tissu urbain ou en extension, dans la limite d'une surface totale de 8,5 ha sur l'ensemble du territoire, pour les activités relevant d'installations ponctuelles ou du desserrement des activités des communes.
- Permettre la création de sites de résidences hôtelières, soit en extension de sites existants soit à partir de la réhabilitation de bâtiments fermés ou en friche, en veillant à en réussir l'intégration paysagère et environnementale, dans une logique de hameau, et à rester dans les limites d'une surface de plancher de l'ordre de 2.500 m2 et d'une surface de terrain d'environ 2 ha par site.

	Habitat	Activités				Total
		Tourisme	ZA		Desserrement	
			Potentiel à urbaniser	Extension		
CCVDS	52		14.5	29	8,5	104

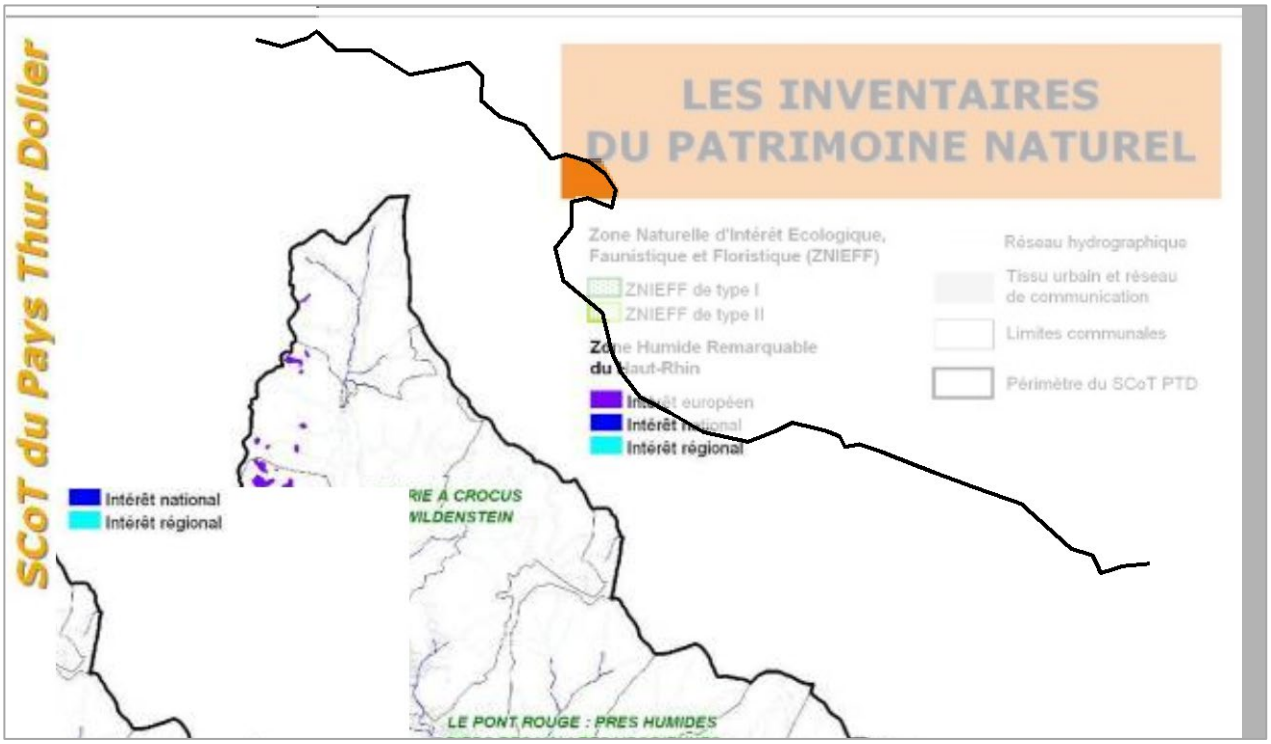
SCoT Thur Doller - DOO page 60
Tableau de consommation foncière maximale pour l'habitat et l'activité à l'échelle de la CCVDS

Zones d'activités	surface en ha pour activités		Temps SCoT	Post SCoT
	Potentiel foncier à urbaniser en ZA	Extension		
Site inscrit dans l'offre foncière d'intérêt intercommunal				
ZA ~~de l'Allmend (~~Porte de Masevaux~~)~~ – Lauw,	4	3	7	
La Briqueterie (site d'intérêt départemental) - Burnhaupt-le-Haut	10,5	20	30,5	25
Site inscrit dans l'offre foncière d'intérêt communal				
Zone artisanale de l'Oberlach - Burnhaupt-le-Bas		6	6	

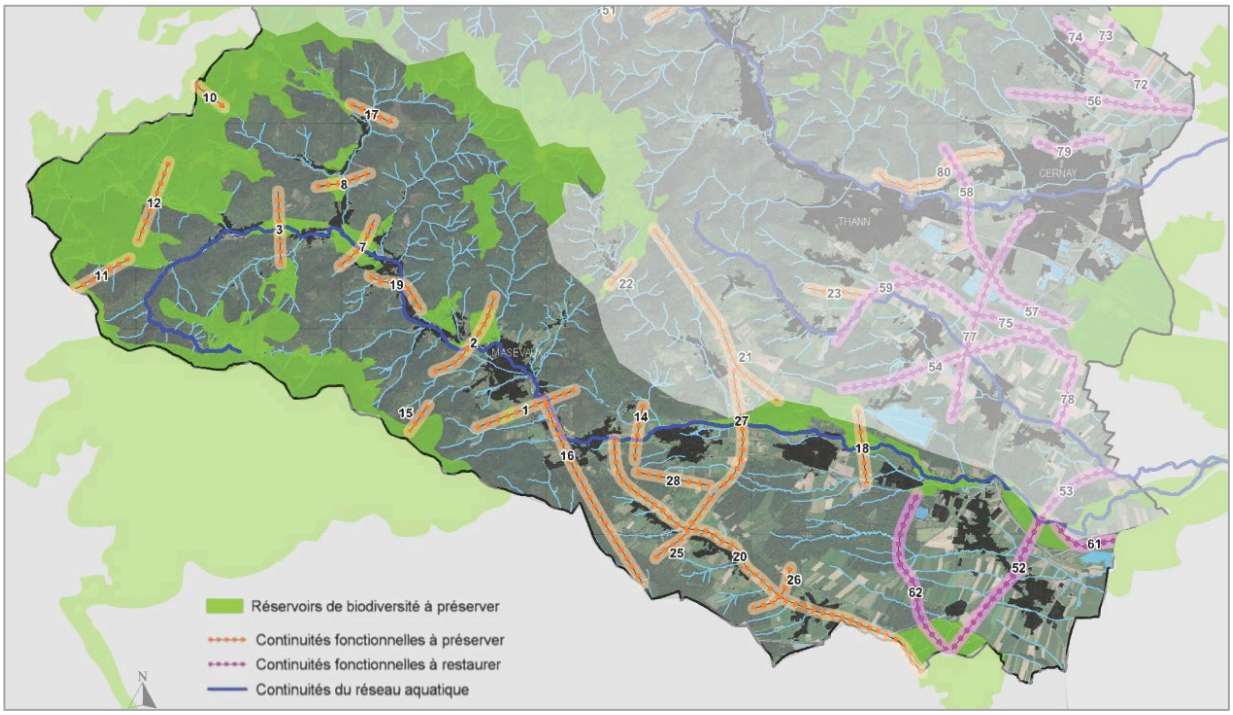
SCoT Thur Doller – Justification des choix page 17
Tableau de répartition indicative par site de la consommation foncière économique

5. Les orientations du SCoT pour LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Préserver les réservoirs de biodiversité repérés.
- Préserver les zones humides remarquables identifiées, assurer leur dynamique fonctionnelle (stockage des eaux pluviales, restitution en période d'étiage, champ d'expansion des crues, réservoir de biodiversité, filtration des eaux).
- Préserver les 24 continuités écologiques fonctionnelles existantes et restaurer les 3 continuités écologiques identifiées comme insatisfaisantes ; les compléter par des continuités supplémentaires pour reconnecter les réservoirs de biodiversité et les rétablir en cas de rupture induite par les projets d'aménagement.
- Préserver les espaces agricoles ayant une valeur agronomique et/ou un intérêt paysager et environnemental.



SCoT Thur Doller – Etat initial de l'environnement (EIE) page 54 – Carte 10
Les inventaires du patrimoine naturel



SCoT Thur Doller - DOO page 78 - Document graphique n°6
Trames vertes et bleues

SCoT Thur Doller - DOO page 92

Liste des continuités fonctionnelles (lien avec document graphique N°6)

ID/NOM	TYPE DE CONTINUITE	ETAT DE LA CONNEXION	COMMUNES
1	Terrestre	Connexion satisfaisante	LAUW, MASEVAUX
2	Terrestre	Connexion satisfaisante	MASEVAUX, SICKERT
3	Terrestre	Connexion satisfaisante	DOLLEREN
...			
7	Terrestre	Connexion satisfaisante	KIRCHBERG, WEGSCHEID
8	Terrestre	Connexion satisfaisante	OBERBRUCK
...			
10	Terrestre	Connexion satisfaisante	RIMBACH-PRES-MASEVAUX
11	Terrestre	Connexion satisfaisante	SEWEN
12	Terrestre	Connexion satisfaisante	SEWEN
...			
14	Terrestre	Connexion satisfaisante	SENTHEIM
15	Terrestre	Connexion satisfaisante	MASEVAUX
16	Terrestre	Connexion satisfaisante	LAUW, MASEVAUX, MORTZWILLER
17	Terrestre	Connexion satisfaisante	RIMBACH-PRES-MASEVAUX
18	Terrestre	Connexion satisfaisante	GUEWENHEIM, MICHELBACH
19	Terrestre	Connexion satisfaisante	KIRCHBERG
20	Mixte	Connexion satisfaisante	LAUW, MORTZWILLER, SOPPE-LE-HAUT, SOPPE-LE-BAS
...			
25	Terrestre	Connexion satisfaisante	SOPPE-LE-HAUT
26	Terrestre	Connexion satisfaisante	SOPPE-LE-BAS
27	Terrestre	Connexion satisfaisante	BOURBACH-LE-BAS, SENTHEIM
28	Terrestre	Connexion satisfaisante	SENTHEIM
...			
25	Terrestre	Connexion satisfaisante	SOPPE-LE-HAUT
26	Terrestre	Connexion satisfaisante	SOPPE-LE-BAS
27	Terrestre	Connexion satisfaisante	BOURBACH-LE-BAS, SENTHEIM
28	Terrestre	Connexion satisfaisante	SENTHEIM
...			
52	Terrestre	Connexion insatisfaisante	BURNAUPT-LE-BAS
...			
61	Terrestre	Connexion insatisfaisante	BURNHAUPT-LE-BAS
62	Terrestre	Connexion insatisfaisante	BURNHAUPT-LE-BAS, BURNHAUPT-LE-HAUT
...			
Doller	Aquatique	Connexion satisfaisante	

6. Les orientations du SCoT pour LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

- Préserver les qualités paysagères et les caractéristiques urbaines et architecturales qui font l'identité des 4 grandes unités paysagères du territoire en respectant les prescriptions particulières suivantes :

…préserver les ouvertures paysagères et agricoles des pentes, sommets et vallons perpendiculaires aux principaux cours d'eau et respecter l'étagement des paysages ;

…reconquérir des espaces agricoles et paysagers de mi pente et préserver les prairies de fauche ;

…maintenir les prairies dans le fond de vallon du Soultzbach ;

…contenir l'avancée de la forêt dans les vallons, aux abords des villages et des points de vue remarquables et éviter les micro-boisements de résineux ;

…préserver les espaces péri-villageois composés de vergers, potagers ou anciennes terrasses (kritters), et/ou rétablir de tels espaces dans les projets d'aménagement ;

…contenir les extensions urbaines en dessous des lignes de crêtes intermédiaires (croupes supérieures des collines) ; les inscrire dans les formes bâties et les structures villageoises existantes ;

…promouvoir des nouvelles formes d'urbanisation adaptées aux pentes ;

…maîtriser l'étalement urbain le long des axes routiers RD103, RD83 et RD14bis ;

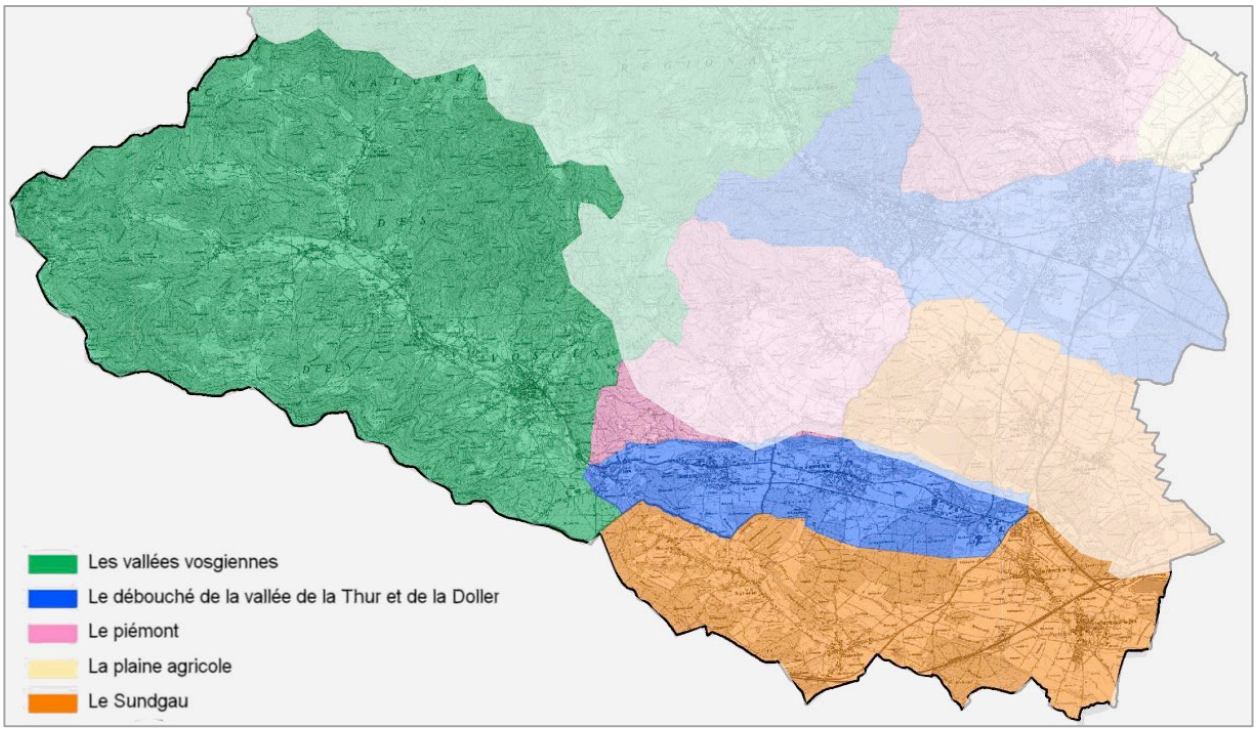
…soigner l'entrée paysagère de la vallée aux abords de la RD466 ainsi que la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités et zones commerciales qui la bordent ;

…mettre en valeur les bords de cours d'eau, les étangs et anciennes gravières et améliorer leur valeur écologique et paysagère ;

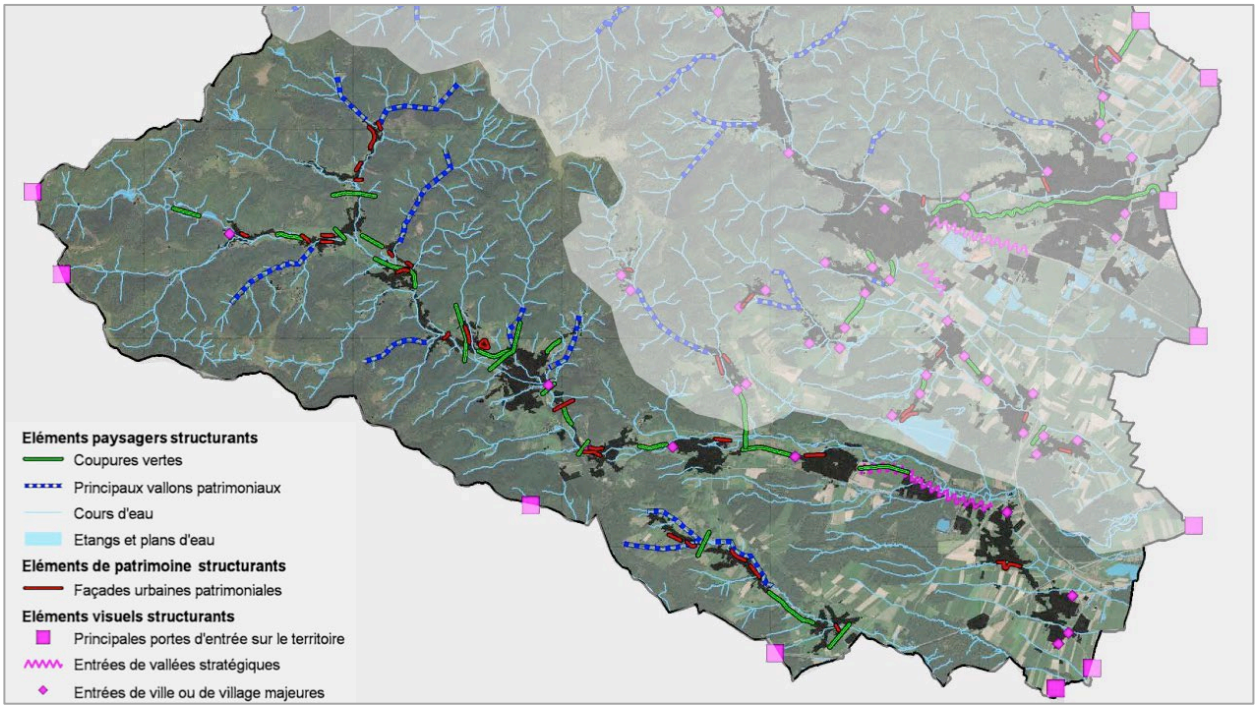
…maintenir le rôle de couloir naturel, agricole et paysager de la Doller et de sa zone alluviale ;

…valoriser les friches industrielles liées au textile (patrimoine bâti).

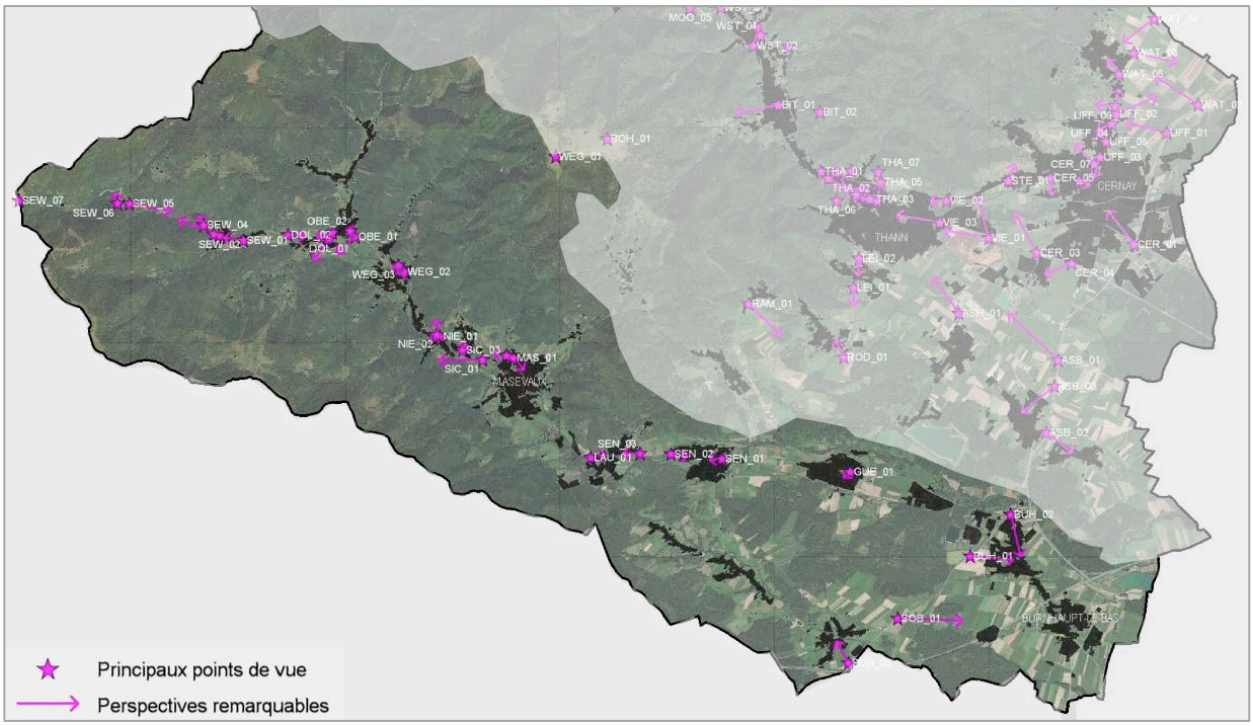
- Conditionner l'aménagement du cadre paysager environnant les 25 façades urbaines patrimoniales identifiées à la préservation de leur attrait et à leur mise en valeur ; préserver les silhouettes de village présentant un intérêt paysager, culturel ou architectural.
- Maintenir les 18 coupures vertes / d'urbanisation identifiées en s'appuyant sur les éléments naturels existants et/ou les dernières maisons en place.
- Identifier, valoriser et protéger des éléments ponctuels et des ensembles bâtis qui participent à l'identité du territoire au-delà des protections et règlementations existantes en matière de patrimoine architectural, urbain et paysager.
- Préserver les abords et le cadre paysager et/ou naturel dans lequel s'inscrivent les sites majeurs identifiés (patrimoine bâti et points d'appel dans le paysage).
- Prendre en compte et préserver les 30 perspectives remarquables repérées, vers et depuis les monuments et sites patrimoniaux majeurs du territoire.
- Mettre en valeur les portes d'entrées sur le territoire, dont les 6 sites majeurs et stratégiques identifiés.
- Préserver la qualité des paysages aux abords du réseau routier principal et des routes touristiques (A36, RD83, RD466) en y limitant les extensions urbaines et en soignant particulièrement l'intégration paysagère des nouvelles constructions.



SCoT Thur Doller - DOO page 75 - Document graphique n° 4
Unités paysagères



SCoT Thur Doller - DOO page 76 - Document graphique n°5a
Charpente paysagère et patrimoniale



SCoT Thur Doller - DOO page 77 - Document graphique n°5b
Principaux points de vue et perspectives remarquables

SCoT Thur Doller – DOO / Annexe perspectives paysagères – pages 89 à 91

ID	Point de vue	Direction	Commune	Points de vue prioritaires	Points de vue secondaires
...					
BUH_01	D83 Burnaupt-le-Haut	Burnhaupt-le-Haut	BURNHAUPT-LE-HAUT	X	
BUH_02	D83 Pont d'Aspach	Burnhaupt-le-Haut	BURNHAUPT-LE-HAUT		X
...					
DOL_01	D466 Dolleren Est	Station ski Schlumpf	DOLLEREN		X
DOL_02	D466 Dolleren Ouest	Eglise Dolleren	DOLLEREN	X	
...					
GUE_01	D466 Guewenheim	Eglise Guewenheim	GUEWENHEIM		X
...					
LAU_01	D466 Lauw entrée Ouest	Eglise Lauw	LAUW		X
...					
MAS_01	D466 Masevaux	Eglise Masevaux	MASEVAUX		X
...					
NIE_01	D466 Niederbruck Est	Vierge d'Alsace	NIEDERBRUCK		X
NIE_02	D466 Niederbruck	Eglise Niederbruck	NIEDERBRUCK	X	
OBE_01	D466 Oberbruck Est	Station ski Schlumpf	OBERBRUCK		X
OBE_02	D466 Oberbruck centre	Eglise Oberbruck	OBERBRUCK		X
OBE_03	D466 Dolleren	Eglise Dolleren	OBERBRUCK	X	
...					
SEN_01	D466 Sentheim Est	Eglise Sentheim	SENTHEIM		X
SEN_02	D466 Sentheim Ouest	Eglise Sentheim	SENTHEIM	X	
SEN_03	D466 Lauw entrée Est	Eglise Lauw	SENTHEIM	X	
SEW_01	D466 Sewen Est	Eglise Sewen	SEWEN		X
SEW_02	D466 Sewen Ouest	Ballon d'Alsace	SEWEN	X	
SEW_03	D466 Sewen Ouest	Eglise Sewen	SEWEN	X	
SEW_04	D466 Sewen	Lac de Sewen	SEWEN		X
SEW_05	D466 Sewen aval lac d'Alfeld	Lac de Sewen, haute vallée de la Doller	SEWEN		X
SEW_06	D466 Sewen Lac d'Alfeld	Lac d'Alfeld	SEWEN		X
SEW_07	Ballon d'Alsace Sewen	Haute Vallée de la Doller	SEWEN		X
SIC_01	D466 Sickert Est	Baerenkopf	SICKERT	X	
SIC_02	D466 Sickert Sciene	Espaces ouverts du Herzenbourg	SICKERT		X
SIC_03	D466 Sickert Ouest	Eglise Sickert	SICKERT	X	
SOB_01	D83 Burnhaupt-le-Haut	Eglise Burnhaupt-le-Haut	SOPPE-LE-BAS		X
SOB_02	D83 Soppe-le-Bas	Soppe-le-Bas	SOPPE-LE-BAS	X	
...					
WEG_01	Sommet du Rossberg		WEGSCHEID		X
WEG_02	D466 Wegscheid centre	Eglise Kirchberg	WEGSCHEID	X	
WEG_03	D466 Wegscheid Ouest	Eglise Kirchberg	WEGSCHEID	X	

7. Les orientations du SCoT pour LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE, LES RESSOURCES ET LES RISQUES

- Préserver des zones naturelles d'expansion des crues de tout aménagement faisant obstacle à leurs fonctions de stockage et de laminage des crues.
- Promouvoir la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation pour les usages non domestiques.
- Permettre la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources sur le bâti existant et sur les nouvelles constructions ; de manière générale, impulser et permettre la prise en compte de l'efficacité énergétique dans les projets.
- Permettre l'organisation de chantiers d'exploitation de bois énergie et l'implantation d'une plate-forme de stockage et de séchage pour la production de plaquettes forestières à l'échelle du Pays Thur Doller.
- Permettre l'installation de microcentrales hydro-électriques.
- Permettre le recours à la géothermie, au solaire thermique, au photovoltaïque et au petit éolien sur toiture dans l'ensemble du territoire, en privilégiant les installations de production sur supports existants et en conditionnant celles-ci à une bonne insertion paysagère et au maintien des activités agricoles.
- Ne pas implanter de panneaux solaires photovoltaïques en plein champ dans les espaces naturels et agricoles.
- Eviter l'exposition des personnes et des biens aux risques de coulées de boues dans les zones sensibles à ce phénomène.

8. Les orientations du SCoT pour LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

- Faciliter l'accessibilité aux sites d'activités de loisirs existants :

… en complétant et connectant par delà les limites communales les réseaux de sentiers pédestres et les accès aux cours d'eau (pour la pratique de la pêche), lacs et gravières aménagées ;

… en prévoyant au moins un accès piéton aux sites d'hébergement et de restauration ;

… en développant l'accessibilité par les transports collectifs des sites touristiques et d'hébergement ;

… en ouvrant des possibilités mesurées de stationnement aux départs des chemins de randonnées (pédestres, cyclables ou équestres).

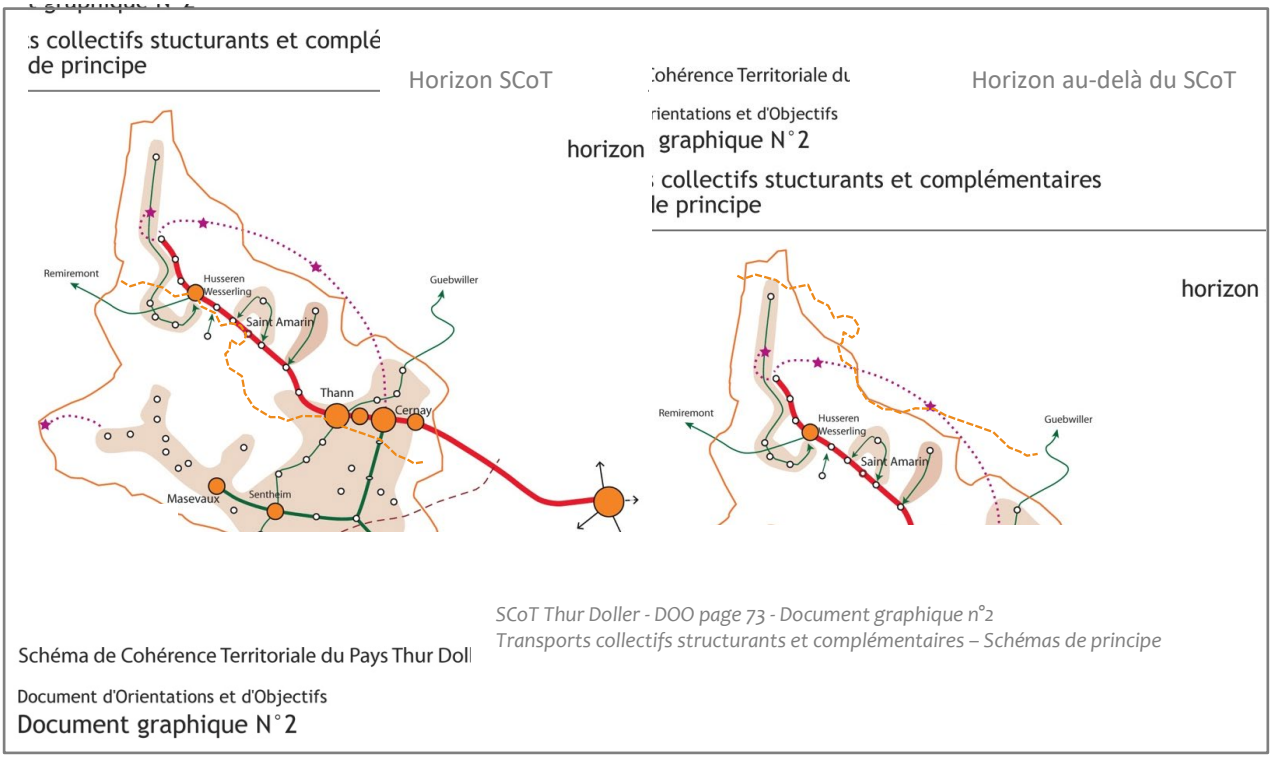
- Conserver toutes les emprises et infrastructures ferrées, tous les sites des gares (encore existantes ou non) ainsi que tous bâtiments qui s'y rattachent ; ne pas les construire, ni déposer les rails ; y autoriser seulement des aménagements légers et réversibles.
- Prendre en compte les contraintes de réutilisation des infrastructures dans les projets de réhabilitation de friches ferroviaires ou de friches situées à proximité d'infrastructures ferroviaires.
- Dans les communes de Sentheim, Guewenheim et Burnhaupt-le-Haut et dans les autres communes susceptibles d'être concernées par le futur système de rabattement, assurer la disponibilité des emprises foncières nécessaires au rabattement des voyageurs et du fret (parkings, infrastructures nécessaires au fonctionnement des voies) sur la future ligne ferroviaire Cernay-Sentheim-Doller.
- Améliorer et sécuriser la circulation en entrée de vallée ainsi que la desserte des zones d'activités, du plan d'eau de Burnhaupt-le-Bas et de la commune de Burnhaupt-le-Haut, en permettant le réaménagement du secteur d'échange A36 / Pont d'Aspach.
- Compléter les discontinuités des grands itinéraires cyclables et raccorder ces derniers aux réseaux intra-villageois.
- Développer des réseaux cyclables intra-villageois desservant les quartiers centraux et périphériques ainsi que les principaux équipements et pôles générateurs de flux.
- Permettre la réalisation d'une liaison douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels des entrées et sorties de villes sur l'ensemble du territoire, avec une attention prioritaire et particulière pour les 8 entrées de villes identifiées.

- Aménager entre les différents pôles communaux des accès piétons directs, continus, sécurisés et accessibles à tous les usagers.
- Favoriser la mutualisation des aires de stationnement dans les secteurs propices (secteurs denses, commerciaux ou d'équipement générant des besoins importants), ne pas exiger de norme minimale de stationnement supérieure à 2 places par logement ou imposer une norme de stationnement maximal.
- Prévoir des garages ou aires de stationnement pour les cycles, sécurisés et facilement accessibles, pour toute opération de logement collectif (au moins l'équivalent d'un emplacement par logement créé), ainsi que pour les équipements publics, les commerces et locaux d'activités (au moins l'équivalent d'un emplacement vélo pour 100 m2 de surface de plancher créé).
- Favoriser le développement des alternatives motorisées mutualisées telles que l'auto-partage et le co-voiturage en aménageant des aires dédiées, sur de nouveaux espaces ou à partir d'aires de stationnement existantes situés aux endroits les plus stratégiques (proximité des zones d'emplois, d'études et de loisirs, des stations de transport collectif ou des échangeurs).
- Favoriser l'usage des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises :

…en permettant l'installation de plateformes intermédiaires de logistique urbaine ;

…en maintenant les emprises des embranchements particuliers ferroviaires existants vers les sites d'activité ;

…en prévoyant la possibilité d'aménager de nouveaux embranchements particuliers, notamment en lien avec les nouvelles zones d'activité.



SCoT Thur Doller - DOO page 73 - Document graphique n°2
Transports collectifs structurants et complémentaires – Schémas de principe

C. LES ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE DEPUIS 2012

AU REGARD DE CE QUE PRÉVOIT LE PROJET DU SCoT THUR DOLLER

1. LES ÉVOLUTIONS SUR LES ESPACES URBANISÉS ET LES EXTENSIONS 59

1.1 - Le ralentissement de la consommation foncière et de la construction neuve se poursuit
1.2 - La densité bâtie n'est pas encore au rendez-vous
1.3 - Le foncier disponible dans le tissu déjà urbanisé est fortement mobilisé
1.4 - Des formes urbaines qui renouent avec le maillage des rues
1.5 - Des architectures nouvelles pas toujours irrespectueuses des sites

2. LES ÉVOLUTIONS SUR LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT 62

2.1 - Une croissance démographique qui marque le pas depuis 2012
2.2 - Une attractivité résidentielle qui perdure
2.3 - La production de logements visée sera atteinte en 2036
2.4 - Un parc de logements sociaux qui continue de « régresser »
2.5 - La remise sur le marché des logements vacants pourrait profiter à l'offre locative
2.6 - Des logements intermédiaires et collectifs pas assez nombreux

3. LES ÉVOLUTIONS SUR LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LE COMMERCE 70

3.1 - Des équipements de niveau intercommunal échappent aux pôles de l'armature
3.2 - De nouveaux partenariats pour le maintien des commerces et services de proximité

4. LES ÉVOLUTIONS SUR LES ESPACES ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES 71

4.1 - Des besoins nouveaux pour l'accueil de nouvelles activités économiques
4.2 - L'équilibre des ZAE réinterrogé par les dynamiques à l'œuvre
4.3 - Une clientèle touristique et d'affaires encore difficile à fixer sur le territoire
4.4 - Des activités de loisirs à pérenniser
4.5 - Des projets touristiques qui méritent d'être mieux articulés entre eux

5. LES ÉVOLUTIONS SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 75

5.1 - La connaissance de la biodiversité reste imparfaite
5.2 - Depuis 2012, certains réservoirs de biodiversité ont été altérés
5.3 - Une gestion de la forêt peu adaptée à sa valorisation économique et écologique
5.4 - Les continuités écologiques existantes sont insuffisantes pour améliorer la biodiversité
5.5 - Certains espaces d'intérêt agricole, paysager et environnemental ne sont pas préservés

6. LES ÉVOLUTIONS SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE 79

6.1 - Les approches sectorielles de l'aménagement effacent les transitions paysagères
6.2 - La banalisation des paysages diminue l'attractivité touristique de la vallée
6.3 - Les coupes de résineux ne suffisent pas à lutter contre la fermeture des paysages
6.4 - Les motifs paysagers identitaires représentent un potentiel à exploiter

7. LES ÉVOLUTIONS SUR L'ÉNERGIE, LES RESSOURCES ET LES RISQUES 83

7.1. Des zones humides souvent négligées
7.2. Un risque inondation peu maîtrisé
7.3. La qualité de la ressource en eau peut être altérée
7.4 - Des ressources locales peu mobilisées pour la production d'énergie

8. LES ÉVOLUTIONS SUR LA MOBILITÉ 84

8.1 - La circulation dans les traversées villageoises entrave le cadre de vie
8.2 - Covoiturage et autostop s'organisent
8.3 - Certaines routes départementales sont insuffisamment mobilisées
8.4 - Les bus régionaux ne structurent ni les déplacements, ni le développement
8.5 - La voie ferrée bientôt reconnectée : une nouvelle donne pour le fret ?

1. Les évolutions sur LES ESPACES URBANISÉS ET LES EXTENSIONS

1.1 - Le ralentissement de la consommation foncière et de la construction neuve se poursuit pour l'habitat.

Un premier calcul de la consommation d'espace a été fait sur la période 2006-2015 à partir des fichiers fonciers disponibles sur la dernière période de 10 ans. Ces fichiers ont été exploités sous SIG pour visualiser les parcelles qui ont reçu un premier bâtiment à partir de 2006. La plupart des grandes parcelles n'ayant pas été divisées au moment de la construction, leurs parties non construites très largement excédentaires et situées pour la plupart en zone agricole ou en zone naturelle ou forestière n'ont pas été comptées dans la consommation d'espace.

	Surfaces consommées à des fins d'urbanisation (ha)									
	2006*	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total	32,7	11,0	10,4	11,0	5,3	7,1	10,3	5,1	8,0	4,5
pour habitat	8,7	8,6	9,0	9,7	4,3	3,5	5,2	4,0	4,7	2,6
	9,0 ha/an				4,3 ha/an					
pour autres	24,0	2,4	1,4	1,3	1,0	3,6	5,1	1,1	3,3	1,9
	7,3 ha/an				2,7 ha/an					

** si on décompte les 18 ha de l'aire d'autoroute de Burnhaupt-le-Bas, la consommaiton pour autres revient à 2,8 ha/an entre 2006 et 2009, comme pour la période suivante.*

Consommation foncière sur 10 ans entre 2006 et 2015 (fichier fonciers, Cerema)

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Construction de logements neufs (commencés en date réelle)									
144	132	128	52	60	53	61	54	42	25
135 log/an			56 log/an					34 log/an	
Parc de logements (nombre de logements)									
/	/	/	7 020	/	/	7 371	7 434	7 449	7 482
/	/	/	6 446	/	/	6 768	6 838	6 859	6 878
Population municipale (nombre d'habitants)									
15 336	15 468	/	15 840	16 023	16 226	16 261	16 276	/	16 267
Evolution de la taille des ménages par logement occupé									
/	/	/	2,46	/	/	2,40	2,38	/	2,37

Consommation foncière confrontée à la construction de logements neufs et à l'évolution de la taille des ménages (INSEE, SITADEL).

Le ralentissement de la consommation foncière à destination de l'habitat se confirme après la crise immobilière et financière de fin 2008 et au moins jusqu'en 2015, derniers chiffres de consommation foncière disponibles. En effet, la consommation d'espace a été divisée par deux pour la construction de logements après 2009, passant d'un rythme annuel de 9 hectares jusqu'en 2009 à un rythme annuel de 4,3 hectares après 2009 et jusqu'en 2015.

En correspondance sur la même période 2009-2015, la construction de logements neufs a chuté de 60% sans que la taille des ménages ait sensiblement évolué, passant de 2,46 à 2,37 personnes entre 2009 et 2015.

En revanche, la consommation foncière courante pour les autres destinations que l'habitat reste à peu près constante chaque année entre 2006 et 2015, autour de 2,7 hectares, après avoir retiré une consommation importante et « exceptionnelle » de 18 hectares pour la réalisation en 2006 de l'aire d'autoroute de la Porte d'Alsace sur la commune de Burnhaupt-le-Bas.

1.2 - La densité bâtie n'est pas encore au rendez-vous.

De 2012 à 2015, le parc de logements a enregistré une hausse de quelques 182 nouveaux logements pour une consommation foncière à vocation d'habitat d'environ 16,5 hectares ce qui situe la densité brute moyenne des nouvelles constructions de logements réalisées sur cette période autour de 11 logements à l'hectare. En considérant que 20 % de la surface est consommée par les voiries à créer pour desservir les nouveaux logements, la densité nette moyenne se situerait autour de 14 logements à l'hectare.

Cette moyenne est à mettre en regard de l'objectif minimal de densité nette de 15 logements à l'hectare prescrit par le SCoT (et le PADD du PLUi) dans les villages de la vallée et de 21 logements à l'hectare en moyenne, toutes communes comprises, pour mesurer le chemin à parcourir et les réflexions à avoir pour construire de façon plus raisonnée et plus dense dans la vallée.

Plusieurs leviers seront à utiliser pour atteindre les objectifs de densité minimale fixés par le SCoT.

a) La taille des parcelles pour l'habitat individuel :

- en habitat diffus, les parcelles ont une assiette foncière encore très importante pouvant aller jusqu'à 1 000 à 1 500 m²… Cet urbanisme au coup par coup s'est réalisé au gré des opportunités, à défaut d'une rationalisation foncière ; la réalisation d'opérations d'ensemble est un facteur d'optimisation de l'utilisation du foncier par un agencement coordonné des constructions et un aménagement d'ensemble cohérent qui permet d'éviter les espaces perdus ou sous-utilisés ;
- **en procédure de lotissement,** les surfaces de terrain commercialisées restent encore importantes, de l'ordre de 700 m² pour la majorité, ce qui correspond justement à une densité nette de 15 logements/ha (minimum exigé par le SCoT dans les villages uniquement). Cette taille de parcelle doit représenter un seuil à ne pas dépasser pour atteindre les nouvelles densités prescrites par le SCoT, sauf à compenser à l'échelle de la commune une sous-densité individuelle par la construction plus dense d'habitat groupé ou collectif.



Travailler sur la taille des parcelles dans des opérations d'ensemble permet de mieux rationaliser l'utilisation du foncier.

b) l'agencement des zones spécialisées encore trop « mangeuses d'espace » : les zones d'activités économiques et commerciales se déploient encore sur des surfaces importantes. La logique est encore à une architecture et un aménagement à l'horizontale. Une des façons de réduire la consommation foncière est de mutualiser les infrastructures de desserte et de stationnement ainsi que les éventuelles réserves d'extension, de construire davantage à la verticale et plus globalement de raisonner à l'échelle de la zone plutôt qu'à celle de la parcelle pour optimiser l'utilisation du sol.

1.3 - Le foncier disponible dans le tissu déjà urbanisé est fortement mobilisé.

En distinguant la consommation foncière dans le temps 0 (en densification) et hors du temps 0 (en extension), on s'aperçoit que sur les quatre premières années du SCoT (2012-2015) la consommation relève aux deux tiers (67,5%) de la densification avec en moyenne 4,7 hectares consommés par an dans le temps 0 et pour un tiers environ (32,5%) de l'extension, avec en moyenne 2,3 hectares consommés par an hors du temps 0.

Sur cette période de quatre années, le territoire s'est donc très majoritairement développé au sein des tissus déjà urbanisés limitant ainsi la consommation foncière en extension (hors enveloppe urbaine) et donc l'étalement urbain. En effet, de nombreuses dents creuses identifiées dans le temps 0 du SCoT ont déjà fait ou font encore l'objet d'opérations de construction conséquentes à Sentheim, Guewenheim et Burnhaupt-le-Bas.

	Surfaces consommées à des fins d'urbanisation (ha)			
	2006-2015	2012-2015 (SCoT)		
Communes	Sur 10 ans connus	Dans T0 du SCoT	Hors T0 du SCoT	Total
Burnhaupt-le-Bas	31,1	2,5	0,6	3,1
Burnhaupt-le-Haut	22,0	6,1	2,6	8,7
Dolleren	2,4	0,3	0,1	0,4
Guewenheim	11,6	3,3	0,9	4,2
Kirchberg	2,1	0,5	0,1	0,6
Lauw	1,7	0,3	0,1	0,4
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	4,1	0,7	1,0	1,7
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)				
Masevaux Niederbruck	12,3	2,8	1,7	4,5
Oberbruck	0,9	0,0	0,0	0,0
Rimbach-près-Masevaux	2,2	0,4	0,3	0,7
Sentheim	5,8	0,9	0,0	0,9
Sewen	0,8	0,1	0,0	0,1
Sickert	1,7	0,1	0,4	0,5
Soppe-le-Bas	5,8	0,8	1,3	2,1
Wegscheid	0,9	0,1	0,0	0,1
Total CCVDS	**105,4**	**18,9**	**9,1**	**28,0**
	10,5 ha/an	4,7 ha/an	2,3 ha/an	7,0 ha/an

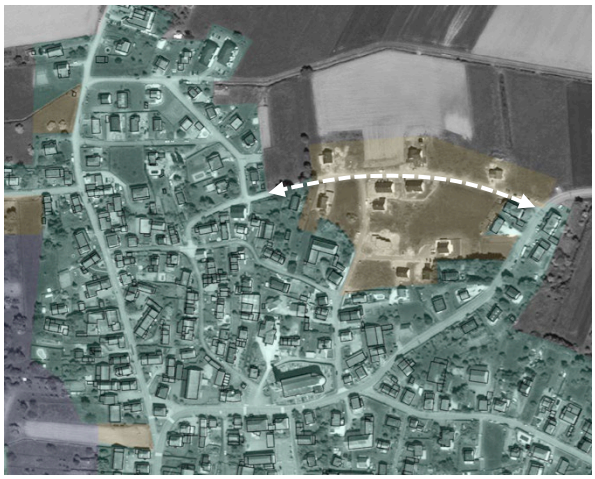
Consommation foncière par commune sur la première période écouée du SCoT entre 2012 et 2015.

1.4 - Des formes urbaines qui renouent avec le maillage des rues .

Les dernières opérations se sont majoritairement réalisées sous une forme classique tant par la procédure (lotissement) que par la forme urbaine (parcelles à vendre en lot libre pour du pavillonnaire). En revanche, une attention particulière a été portée à la réalisation de nouvelles rues connectées au réseau viaire existant pour mieux intégrer ces nouveaux lotissements dans le tissu existant et pour mailler davantage le réseau de rues et de cheminements piétons. En outre, l'emprise des chaussées roulantes tend à se réduire et l'espace public est mieux traité, même si les places ou placettes y sont encore rares.



Des lotissements récents qui se structurent autour de nouvelles rues venant mailler la trame viaire des villages, à Sentheim (ci-dessus), Burnhaupt-le-Bas et Guewenheim (ci-dessous).





1.5 - Des architectures nouvelles pas toujours irrespectueuses des sites.

Les nouvelles formes d'urbanisation font apparaître une architecture dont les volumétries et l'aspect extérieur sont certes souvent en rupture avec l'habitat ancien mais pas toujours irrespectueux des sites. Elles sont essentiellement de trois ordres.

a) L'habitation bois, un matériau, des conceptions très disparates pour un mode constructif apparemment identique. Originaires d'autres régions, ces constructions rompent avec l'architecture traditionnelle alsacienne. Il faut donc s'interroger sur la façon de mieux préserver l'identité architecturale de la région tout en intégrant les préoccupations environnementales et l'utilisation du bois dans la construction.

b) Les couleurs, une mosaïque au spectre large : la couleur du bâti fait partie du paysage urbain. Elle peut être source d'animation et de diversité paysagère. Néanmoins, la palette de couleurs utilisée peut parfois être disgracieuse et rompre l'ambiance paysagère locale. Le choix des couleurs impacte encore fortement les paysages des communes. Une réflexion globale menée à l'échelle de la Communauté de communes tant sur un plan règlementaire que didactique avec des nuanciers et du conseil à apporter aux particuliers permettrait de mieux harmoniser la palette colorée du bâti.

c) De nouvelles silhouettes : la prise en compte des aspects bioclimatiques génère aussi des formes de construction nouvelles. Les panneaux solaires sur les toits sont de plus en plus fréquents, même dans le tissu ancien. On observe des bâtiments ayant intégré en amont des techniques récentes telles que les toitures végétalisées. L'adoption de ces préoccupations environnementales génère une architecture parfois très différente de l'architecture traditionnelle alsacienne mais qui peut trouver sa place dans le paysage bâti moyennant le respect de certains règles d'implantation et de volumétrie, notamment en rapport avec la topographie et les silhouettes villageoises.



Maison individuelle à toiture terrasse, bien intégrée dans la topographie (Sickert).

2. Les évolutions sur LA DÉMOGRAPHIE et L'HABITAT

2.1 - Une croissance démographique qui marque le pas depuis 2012.

L'objectif démographique est le point de départ de toute démarche de définition des besoins de logements et des besoins fonciers.

Les chiffres de la population municipale de 2009 par commune (publiés au 1er janvier 2012) étaient les plus récents au moment de l'élaboration du SCoT. Le SCoT a donc déjà procédé, à partir de ces chiffres de 2009, à une projection de la population de 2012 (année de démarrage du SCoT) en considérant que celle-ci continuait de progresser annuellement et en moyenne pour chaque commune, de la même manière que sur la période antérieure 1999-2009.

A l'échelle de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, cette première projection de la population en 2012 (16 280 habitants) n'est pas très loin des chiffres réels du recensement de 2012 (16 261 habitants), à 19 habitants près (cf. tableau ci-après).

	Projection de population municipale à l'horizon du SCoT (2024) et constat intermédiaire à 2015							
Communes	2012 estimé SCoT	2012 réel	écart 2012 réel 2012 visé	2015 réel	pop. supp 2012 2015 réel	2024 estimée	pop. supp. 2012 2024 visée	par an sur 12 ans
Burnhaupt-le-Bas	1 905	1 826	-79	1 849	23	2 342	437	36,4
Burnhaupt-le-Haut	1 625	1 677	52	1 807	130	1 743	118	9,8
Dolleren	467	457	-10	465	8	492	25	2,1
Guewenheim	1 282	1 333	51	1 321	-12	1 327	45	3,8
Kirchberg	818	816	-2	801	-15	818	0	0,0
Lauw	994	938	-56	919	-19	1 050	56	4,7
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	345	332	-13	916	20	408	63	5,3
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	578	564	-14			630	52	4,3
Masevaux	3 264	3 334	70	3 798	0	3 264	0	0,0
Niederbruck	483	464	-19			556	73	6,1
Oberbruck	429	428	-1	401	-27	429	0	0,0
Rimbach-près-Masevaux	495	489	-6	468	-21	496	1	0,1
Sentheim	1 648	1 669	21	1 595	-74	1 823	175	14,6
Sewen	534	529	-5	506	-23	534	0	0,0
Sickert	330	329	-1	324	-5	339	9	0,8
Soppe-le-Bas	737	740	3	770	30	875	138	11,5
Wegscheid	346	336	-10	327	-9	371	25	2,1
Total CCVDS	**16 280**	**16 261**	**-19**	**16 267**	**6**	**17 497**	**1 217**	**101,4**

Ci-dessus : projection de la population municipale à l'horizon 2024 et constat intermédiaire à 2015 (Source : SCoT 2014 / INSEE 2018).

Cependant, des distorsions existent entre commues. Certaines communes qui concernent plutôt les villages de l'armature (Burnhaupt-le-Bas, Dolleren, Lauw, Le Haut Soultzbach et Wegscheid) se situent en-deçà de la projection.

En revanche, d'autres communes qui concernent plutôt les pôles de l'armature (Burnhaupt-le-Haut, Guewenheim, Masevaux, et Sentheim) se situent au-delà de cette projection. Ces distorsions entre projection du SCoT et recensement réel de population en 2012 illustrent une réelle dynamique à l'œuvre, jusqu'en 2012, d'un renforcement des pôles de l'armature urbaine définie par le SCoT.

Le SCoT a ensuite décidé de se doter à partir de 2012 et jusqu'en 2024 d'un objectif de progression de la population de +0,5% par an en moyenne pour l'ensemble du Pays Thur Doller.

Cependant, l'application systématique de ce même taux à toutes les communes donnait des résultats parfois très éloignés des réalités observées sur la période antérieure 1999-2009, notamment entre les communes de basses vallées, plus dynamiques sur le plan démographique, et les communes de hautes vallées. Le SCoT a jugé trop ambitieux de viser sur sa période de 12 ans un rééquilibrage de la démographie entre plaine et montagne et s'est plutôt donné comme objectif d'amorcer ce rééquilibrage d'ici 2024, à mi-chemin de ses objectifs. Pour cela, le SCoT a retenu un taux de progression démographique médian appliqué à chaque commune jusqu'en 2024 résultant de la moyenne entre :

- un taux initial théorique différencié selon les unités territoriales de montagne (taux plus faible) et les unités territoriales de piémont (taux plus élevé) permettant de mettre en œuvre le rééquilibrage visé ;
- le taux de progression réellement observé sur la période 1999-2009.

Ainsi pour la vallée de la Doller, le SCoT a tablé sur l'accueil de 1 217 habitants supplémentaires entre 2012 et 2024, soit environ une centaine d'habitants (101) gagnée chaque année.

Cette progression démographique est identique à celle enregistrée entre 2006 et 2015 (103 habitants par an) et inférieure de 20 % à celle constatée sur les deux neuvaines précédentes : 115 habitants par an en moyenne entre 1990 et 1999, 119 habitants par an entre 1999 et 2008 (cf. tableau ci-après).

Le territoire intercommunal de la vallée de la Doller et du Soultzbach devrait pouvoir atteindre les objectifs de croissance démographique retenus par le SCoT sur la période 2012-2024 si cette progression lente et régulière de la démographie enregistrée depuis 1990 continue de se poursuivre jusqu'en 2024.

Cependant, au vu des derniers chiffres connus de la population recensée en 2015 (chiffres publiés au 1/01/2018) et de l'évolution de la population constatée sur les quatre premières années de mise en œuvre du SCoT (2012-2015), la progression démographique semble marquer le pas à l'échelle de la vallée et même stagner autour de 16 261 habitants (recensement de 2012) avec seulement 6 habitants supplémentaires en 3 ans quand le SCoT en visait une centaine par an.

Evolution de la population municipale entre 1990 et 2015

Communes	1990	Solde 1990 1999	1999	Solde 1999 2008	2008	2006	Solde 2006 2015	2015
Burnhaupt-le-Bas	1 018	169	1 187	423	1 610	1 411	438	1 849
Burnhaupt-le-Haut	1 426	77	1 503	94	1 597	1 599	208	1 807
Dolleren	343	54	397	29	426	420	45	465
Guewenheim	1 140	34	1 174	48	1 222	1 205	116	1 321
Kirchberg	802	41	843	-25	818	824	-23	801
Lauw	948	-26	922	60	982	978	-59	919
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	194	58	252	65	317	300	42	916
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	442	75	517	50	567	574		
Masevaux	3 267	59	3 326	-71	3 255	3 232	130	3 798
Niederbruck	364	5	369	79	448	436		
Oberbruck	462	13	475	-34	441	445	-44	401
Rimbach-près-Masevaux	456	47	503	-4	499	503	-35	468
Sentheim	1 162	214	1 376	189	1 565	1 478	117	1 595
Sewen	539	-9	530	3	533	531	-25	506
Sickert	308	9	317	8	325	328	-4	324
Soppe-le-Bas	378	211	589	125	714	741	29	770
Wegscheid	299	5	304	29	333	331	-4	327
Total CCVDS	**13 548**	**1 036**	**14 584**	**1 068**	**15 652**	**15 336**	**931**	**16 267**

Ci-dessus : évolution de la population municipale par commune et par période de 9 ans (Source : INSEE 2018).

La population baisse dans 9 communes sur 15, stagne à Masevaux-Niederbruck et augmente dans 5 communes (Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Dolleren, Le Haut- Soultzbach et Soppe-le-Bas) avec des distorsions marquées par rapport aux objectifs annuels de gain de population visés par le SCoT :

- population en nette progression à Burnhaupt-le-Haut avec 43 nouveaux habitants par an accueillis entre 2012 et 2015 contre 10 visés par le SCoT ;
- population en progression conforme à celle visée par le SCoT à Dolleren (2 habitants par an) et Soppe-le-Bas (11 habitants par an) ;
- population en progression mais inférieure à celle visée par le SCoT à Burnhaupt-le-Bas (8 habitants accueillis par an pour 36 visés par le SCoT) et Le Haut-Soultzbach (7 habitants par an pour 10 visés par le SCoT) ;
- population inchangée à Masevaux-Niederbruck pour 6 habitants par an visés par le SCoT ;
- baisse dans toutes les autres communes dans des proportions plus ou moins importantes, entre 2 (Sickert) et 25 habitants (Sentheim) perdus chaque année depuis 2012 alors que ces communes devraient plutôt en gagner 1 (Sickert) à 15 (Sentheim) chaque année.

Cette période de quatre ans est trop courte pour considérer cette tendance à la stagnation démographique comme un motif suffisant pour infléchir ou reconsidérer à la baisse les projections démographiques du SCoT dans le cadre du présent PLUi. Car ce dernier n'a pas pu encore produire ses effets en matière d'affichage et de mise en place d'une offre foncière et d'habitat attractive pour l'accueil de nouveaux habitants.

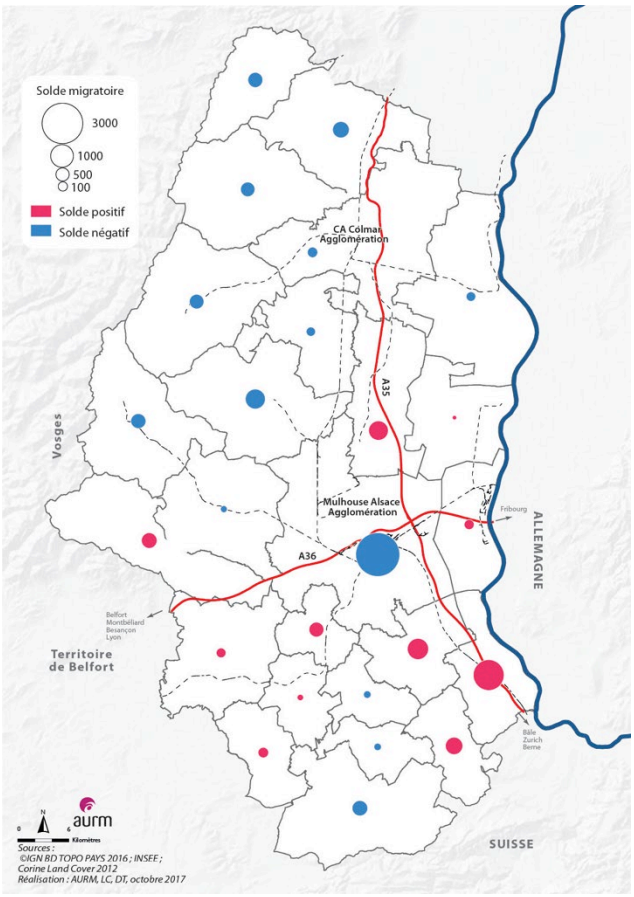
En outre, il apparaît d'après les évaluations du SCoT que seulement 40 % des besoins de production de logements sur le territoire de la CCVDS sont liés à l'accueil d'une population nouvelle supplémentaire (cf. chapitre 2.2 suivant), la plus grande partie des logements à produire (60 % restants) devant satisfaire les besoins de desserrement des ménages pour maintenir la population constante sur le territoire, indépendamment de la stagnation démographique constatée ces dernières années. Même sans croissance démographique notable, plus de la moitié (60%) des besoins de production de logement restent par conséquent totalement justifiés.

A défaut de révision du SCoT modifiant notablement les perspectives de développement du territoire et les projections de population à l'aune de son bilan, il reste nécessaire de traduire dans le présent PLUi les objectifs retenus dans le cadre du SCoT.

2.2 - Une attractivité résidentielle qui perdure.

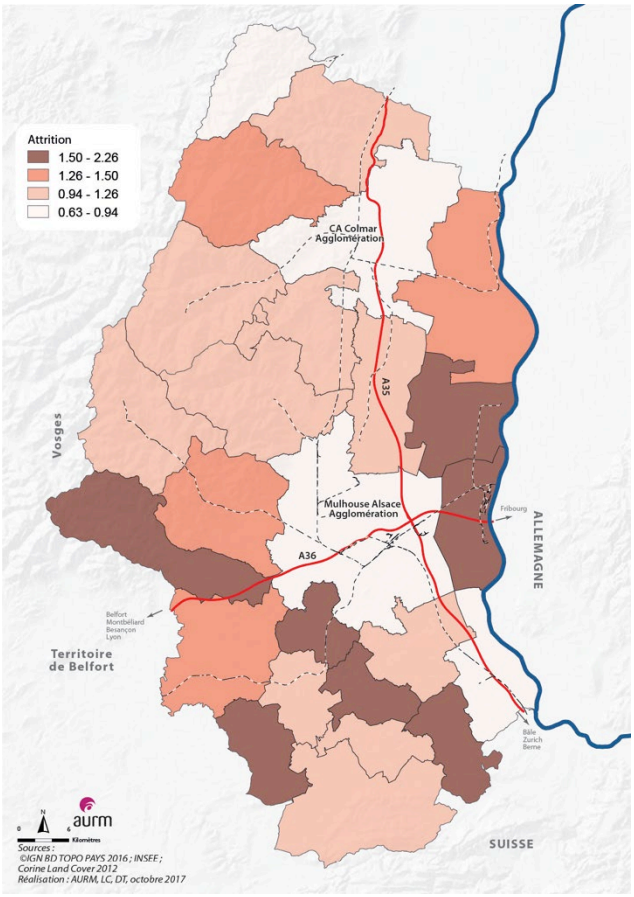
Selon une étude de l'Agence d'urbanisme de la région mulhousienne (AURM) publiée en décembre 2017 sur l'attractivité résidentielle du Sud Alsace, la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach reste un territoire attractif sur la période 2008-2013 des données disponibles et exploitées avec :

- un solde migratoire qui reste nettement positif (environ 600 nouveaux habitants sur le territoire) alors que le reste du Pays Thur Doller enregistre un solde négatif tout comme l'agglomération mulhousienne et le nord du département du Haut-Rhin (cf. carte ci-après) ;
- un fort taux d'attrition faisant état d'un nombre de déménagements plus important en entrée de territoire qu'en sortie (cf. carte ci-après) ;

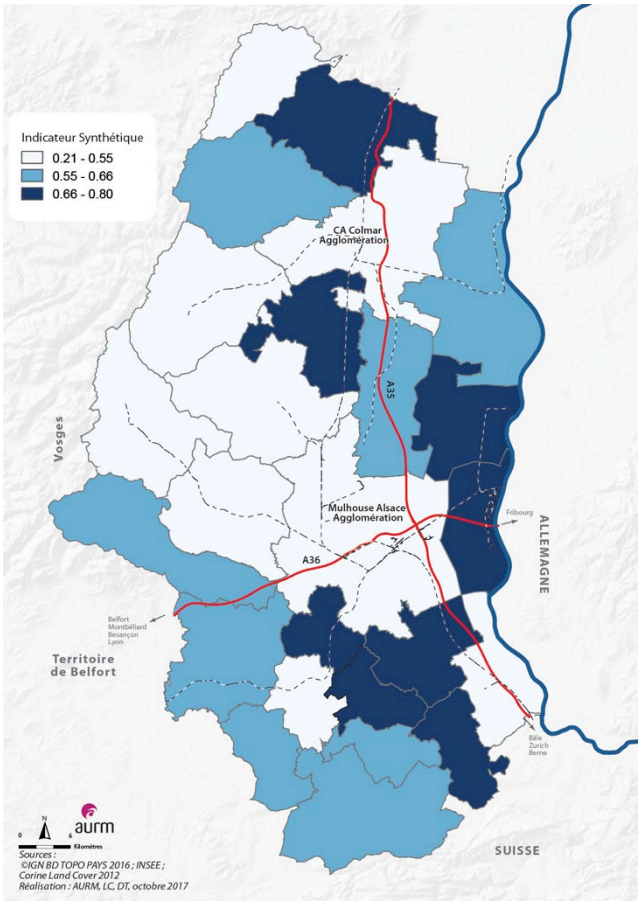


Des dynamiques très contrastées en termes de solde migratoire entre le nord et le sud du département (AURM, décembre 2017).

Les territoires rhénans et sur l'axe Belfort-Bâle choix privilégiés lors des déménagements au sein du Haut-Rhin (AURM, décembre 2017).



- avec un bon indice synthétique de bien-être collectif (synthèse des indicateurs de revenus, d'emploi et «sociaux») : les indicateurs de revenus n'y sont pas les meilleurs, mais les inégalités y sont faibles, les indicateurs d'emplois y sont plutôt bons, avec peu de précarité pour une certaine population ayant un certain niveau de formation (cf. carte ci-après).

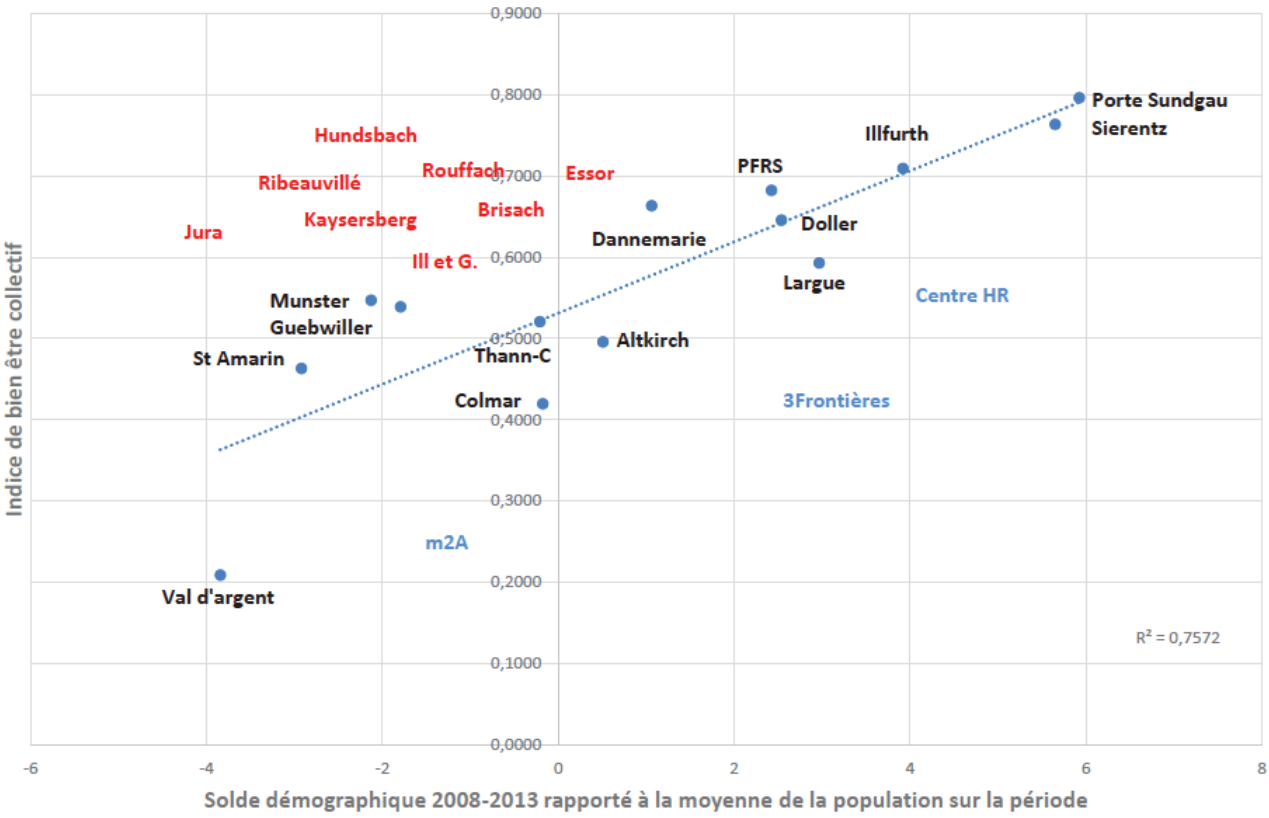


L'indice synthétique de bien être collectif est un assez bon marqueur de l'attractivité territoriale (AURM, décembre 2017).

Un lien robuste existe entre cet indice synthétique de bien être collectif et le solde migratoire :

- Les territoires qui ont le moins bon indice de bien-être sont aussi ceux dont les évolutions démographiques tendent à être négatives ;
- A l'inverse, lorsque l'indice de bien-être est élevé, les résultats en termes de solde migratoire sont plutôt positifs.

Au-delà de la situation de l'emploi que connait le territoire de la Doller et du Soultzbach, celui-ci se montre relativement attractif au plan résidentiel et est capable de retenir ou d'attirer de la population. Il se place parmi les plus attractifs des EPCI du Haut-Rhin (cf. digramme ci-après).



Croisement de l'indice synthétique de bien-être collectif et des mouvements migratoires : en rouge, les EPCI qui ont une dynamique démographique plus faible que ce que laisserait présager leur indice de bien-être collectif, en bleu ceux qui connaissent une dynamique démographique meilleure que celle que leur indice de bien être collectif supposerait (AURM, décembre 2017).

2.3 - La production de logements visée sera atteinte en 2036 si le rythme de construction actuel se maintient.

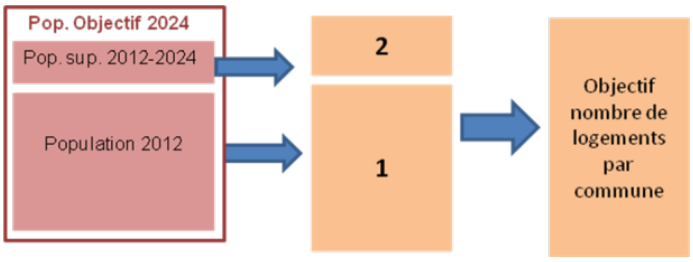
Les objectifs de production de logements ont été évalués par le SCoT pour répondre à deux types de besoins :

1. **Maintenir la population existante** en prenant en compte le besoin en renouvellement du parc de logements et le desserrement des ménages lié à la réduction du nombre de personnes par foyer (moins d'enfants par famille, familles monoparentales, divorces) ; la conséquence est qu'il faut plus de logements pour maintenir une population constante sur un territoire ; ces besoins avaient été déjà calculés pour les années antérieures et le SCoT les a reportés à l'identique pour la période 2012-2024 pour les arrêter à 725 logements sur la vallée de la Doller et le Soultzbach ;
2. **Accueillir la population nouvelle** en considérant la population « gagnée » entre 2012 et 2024 et en y appliquant une taille moyenne des ménages ;

La taille des ménages est régulièrement en baisse et le SCoT a donc tablé sur une taille inférieure de 0,2 par rapport à la taille des ménages INSEE de 2006, soit une taille moyenne des ménages de 2,4.

Selon les chiffres de l'INSEE cette taille moyenne de ménage s'établit en 2013 à 2,46 ce qui confirme la tendance reprise par le SCoT de desserrement des ménages (cf. tableau ci-après).

Ainsi, pour la vallée de la Doller, le SCoT a tablé sur l'accueil de 1 217 habitants supplémentaires, ce qui nécessite un besoin de 1217 / 2,4 = 507 logements (environ puisque la taille par ménage est calculée par commune) pour accueillir la population nouvelle. Avec un besoin de 725 logements pour le maintien de la population existante, le SCoT a donc arrêté l'objectif de production de 1 232 logements sur 12 ans entre 2012 et 2024 (725 + 507 = 1 232).



Communes	Taille ménages 2013	Taille ménages retenue	pop. supp. 2012 2024 visée	Pour accueil pop. supp.	Pour maintien pop. existante	Total	Souhaits suite à Atelier du 21 février 2012
	Calculs SCoT des logements à produire sur la période 2012-2024						
Burnhaupt-le-Bas	2,52	2,4	437	182	48	230	230
Burnhaupt-le-Haut	2,58	2,3	118	51	80	131	184
Dolleren	2,57	2,4	25	10	12	22	22
Guewenheim	2,55	2,3	45	20	51	71	70
Kirchberg	2,53	2,5	0	0	22	22	22
Lauw	2,38	2,4	56	23	33	56	57
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	2,75	2,4	63	26	13	39	38
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	2,55	2,4	52	22	23	45	44
Masevaux	2,25	2	0	0	192	192	228
Niederbruck	2,52	2,6	73	28	10	38	33
Oberbruck	2,18	2	0	0	32	32	32
Rimbach-près-Masevaux	2,41	2,2	1	0	31	31	25
Sentheim	2,58	2,4	175	73	53	126	125
Sewen	2,51	2,4	0	0	22	22	16
Sickert	2,39	2,3	9	4	13	17	18
Soppe-le-Bas	2,53	2,5	138	55	24	79	79
Wegscheid	2,47	2,6	25	10	0	10	9
Total CCVDS	2,46	2,4	**1 217**	504	659	1163	**1 232**

Calcul réalisé par le SCoT pour déterminer le nombre de logements à produire sur 12 ans entre 2012 et 2024 (Source : SCoT 2014, INSEE).

Communes	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Construction de logements neufs (commencés en date réelle)									
Burnhaupt-le-Bas	40	48	31	0	2	14	11	11	11	2
Burnhaupt-le-Haut	4	9	3	3	16	15	19	9	9	2
Dolleren	1	14	0	1	1	0	6	3	0	1
Guewenheim	18	8	32	5	5	3	4	4	1	4
Kirchberg	2	4	2	0	1	1	2	1	1	3
Lauw	2	4	4	1	1	0	1	1	0	1
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	1	4	0	5	1	1	2	2	2	2
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	3	2	1	2	3	2	3	3	5	1
Masevaux	49	13	6	5	7	3	4	6	8	5
Niederbruck	3	4	2	10	0	0	0	0	0	0
Oberbruck	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Rimbach-près-Masevaux	1	2	2	2	1	1	1	4	0	0
Sentheim	7	8	33	5	1	6	2	6	1	2
Sewen	3	1	1	1	1	2	0	1	1	0
Sickert	3	1	1	3	1	0	2	1	2	0
Soppe-le-Bas	5	6	5	8	19	5	3	2	1	2
Wegscheid	1	4	4	0	0	0	1	0	0	0
Total CCVDS	**144**	**132**	**128**	**52**	**60**	**53**	**61**	**54**	**42**	**25**

Logements commencés par commune de 2006 à 2015
Données arrêtées à fin avril 2017 (Source : Sit@del2)

A l'image de la tendance régionale et nationale, le territoire a subi la crise des mises en chantier de logements neufs après la crise des « *subprimes* » en 2008. Ainsi, alors que les ouvertures de chantier oscillaient chaque année dans la vallée entre 130 et 150 jusqu'en 2008, ces chiffres sont tombés entre 50 et 60 après 2008, chutant ainsi de plus de la moitié du rythme annuel avant la crise. Ce rythme annuel de construction s'est prolongé en 2012 (59 logements commencés) et en 2013 (54 logements) et a même continué à se dégrader en 2014 avec 42 logements commencés et en 2015 avec un nombre historiquement bas de 25 logements commencés.

Ces chiffres se situent légèrement au-dessous ou au-dessus de la moitié des objectifs de production assignés par le SCoT (104 logements/an), ce qui pose la question du rattrapage de ces objectifs, par un effort quantitatif supplémentaire important avant 2024 (à condition que le marché et la demande s'y prêtent) ou par un lissage temporel au-delà de 2024.

La crise de 2008 n'explique pas complètement ce ralentissement. En effet, ce sont surtout les communes qui mettent en place une offre foncière pour des opérations d'ensemble (soit sous la forme de lotissements communaux, d'AFU ou de PVR) qui parviennent à soutenir leur rythme de production de logements (Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Masevaux, Sentheim) en étant en capacité de répondre aux demandes d'installation quand elles se présentent, demandes qui restent bien présentes dans toute la vallée. Pour les autres communes, la rétention foncière par les propriétaires et la seule vente ponctuelle de terrains privés ne permettent pas de répondre à la demande quand elle se présente.

En déduisant de l'objectif de production de 1 232 logements sur 12 ans fixé par le SCoT, un objectif de réinvestissement de 167 logements vacants fixé par le PADD du présent PLUi et les 182 logements déjà construits entre 2012 et 2015, il reste 883 logements neufs à construire d'ici 2024, sur les 8 ans restants. **Il faudrait donc retrouver un rythme moyen de construction de 109 logements par an, c'est-à-dire retrouver le rythme d'avant la crise de 2008 et multiplier par deux, voire par trois le volume de logements neufs construits ces dernières années pour atteindre les objectifs du SCoT à l'horizon 2024.**

Communes	Logements à produire				
	Logements à produire entre 2012 et 2025	par an	... dont logements déjà construits 2012-2016	... dont logements vacants à réinvestir	Logements neufs restant à construire
Burnhaupt-le-Bas	230	19	35	1	194
Burnhaupt-le-Haut	184	15	39	0	145
Dolleren	22	2	10	11	1
Guewenheim	70	6	13	8	49
Kirchberg	22	2	7	0	15
Lauw	57	5	3	0	54
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	38	3	8	0	30
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	44	4	12	0	32
Masevaux	228	19	23	127	78
Niederbruck	33	3	0	0	33
Oberbruck	32	3	0	11	21
Rimbach-près-Masevaux	25	2	5	0	20
Sentheim	125	10	11	0	114
Sewen	16	1	2	0	14
Sickert	18	2	5	0	13
Soppe-le-Bas	79	7	8	8	63
Wegscheid	9	1	1	0	8
Total CCVDS	1232	104	182	167	883

Logements neufs restant à produire à l'horizon des objectifs du SCoT (2024)

Ce n'est pas impossible, car la conjoncture économique peut aussi changer favorablement aussi rapidement qu'elle s'est inversée en 2008. En outre, le PLUi peut être un facteur d'accélération de la production de logement en affichant clairement les nouvelles possibilités de construction dans la vallée, tant dans les tissus déjà urbanisés que dans les zones à urbaniser, celles-ci faisant l'objet d'opérations d'ensemble susceptibles d'augmenter plus rapidement l'offre foncière et immobilière. Enfin, la constitution d'une offre foncière publique à l'échelle de la vallée constituerait un facteur d'accélération de la production de logements neufs, d'autant que la Communauté de communes a adhéré fin 2016 à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA).

Dans le cas où la Communauté de communes ne parviendrait pas à retrouver son rythme de production de logements d'avant la crise de 2008 et conserverait son rythme actuel, les objectifs du PADD seraient atteints en 2035. En effet, la production annuelle s'établit sur 4 ans (soit sur un tiers de la période de 12 ans des objectifs du SCoT) à seulement 182 logements neufs, ce qui porterait la production sur 12 ans à 546 logements neufs (3 x 182) sans changement du rythme de production constaté de 2012 à 2015.

Or, après avoir déduit de l'objectif de production de 1 232 logements sur 12 ans, fixé par le SCoT, un objectif de réinvestissement de 167 logements vacants, fixé par le PADD du présent PLUi, cette production devrait s'établir à 1 065 logements neufs (1232-167). Au rythme moyen de production d'environ 45 logements par an (546 logements sur 12 ans), il faudrait donc 24 années (1065/45) pour atteindre les objectifs de production du SCoT à compter de 2012, soit un **objectif atteint en 2036.**

2.4 - Un parc de logements sociaux qui continue de « régresser ».

Le ralentissement de la construction n'a pas joué en faveur du maintien du taux des logements sociaux dans le parc de logements puisque le nombre de logements sociaux se maintient d'année en année autour de 270 logements dans la vallée (à l'exception de quelques nouveaux logements conventionnés avec l'ANAH par leurs propriétaires privés) alors que le parc total augmente.

Communes	Logements locatifs sociaux		
	2011	2012	2016
Burnhaupt-le-Bas	0	0	0
Burnhaupt-le-Haut	0	0	0
Dolleren	0	0	13
Guewenheim	0	0	0
Kirchberg	25	25	25
Lauw	0	0	0
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	0	0	0
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	0	0	0
Masevaux	203	202	202
Niederbruck	22	22	18
Oberbruck	0	0	0
Rimbach-près-Masevaux	0	0	0
Sentheim	0	3	3
Sewen	8	8	8
Sickert	8	8	8
Soppe-le-Bas	0	0	0
Wegscheid	0	0	0
Total CCVDS	266	268	277

Logements locatifs sociaux par commune de 2011 à 2016.

A ce jour, le parc social représente seulement 3,6% des logements existants. Il reste concentré à 85% dans la seule commune de Masevaux-Niederbruck (220 logements en 2016) tandis que la basse vallée en reste dépourvu. Pourtant la demande existe (voir chapitre A-2.5). Cette situation pose clairement la question du dispositif à trouver pour permettre de

pallier la régression du parc social pour répondre à une demande bien réelle en évitant la concentration dans la seule commune de Masevaux-Niederbruck, peut-être justement par le réinvestissement des nombreux logements vacants par conventionnement des propriétaires avec l'ANAH pour les destiner à une vocation sociale.

2.5 - La remise sur le marché des logements vacants pourrait profiter à l'offre locative sociale ou privée.

Le taux de vacance moyen du parc de logements se situe à 8,2% en 2009 et 2012 et se fixe en 2013 sur la moyenne départementale (8% pour le Haut-Rhin). Ce taux a augmenté de 3,6 points depuis 1999 pour aboutir aujourd'hui à un parc d'environ 600 logements vacants. A l'aune du rythme actuel de construction de nouveaux logements dans la vallée (environ 50 logements par an), cette vacance ne représente pas moins de 12 ans de construction et la moitié de l'objectif de production de logements fixé par le SCoT. En valeur brute, le potentiel est donc considérable. La résorption d'un seul point de vacance représente la remise sur le marché de 75 logements.

	Logements vacants					
Communes	2009		2012		2015	
Burnhaupt-le-Bas	75	10,3%	65	8,1%	49	6,2%
Burnhaupt-le-Haut	44	6,6%	46	6,6%	42	5,6%
Dolleren	33	13,5%	27	11,3%	25	10,6%
Guewenheim	30	5,7%	38	6,7%	46	7,8%
Kirchberg	18	5,1%	20	5,5%	19	5,2%
Lauw	20	4,9%	23	5,5%	28	6,7%
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	6	4,7%	7	5,3%	15	4,0%
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	13	5,8%	10	4,2%		
Masevaux	183	11,2%	208	12,2%	245	12,7%
Niederbruck	13	7,0%	13	6,5%		
Oberbruck	25	11,5%	24	10,5%	24	10,9%
Rimbach-près-Masevaux	12	5,1%	12	5,1%	10	4,2%
Sentheim	31	5,0%	40	6,1%	36	5,5%
Sewen	21	8,8%	20	8,4%	16	6,5%
Sickert	6	4,0%	7	4,6%	10	6,5%
Soppe-le-Bas	39	13,1%	38	11,3%	29	8,5%
Wegscheid	5	3,1%	5	3,1%	9	5,6%
Total CCVDS	**574**	**8,2%**	**603**	**8,2%**	**604**	**8,1%**

Evolution de la vacance et du taux de vacance dans le parc de logements existants en 2009, 2012 et 2015 (INSEE).

En considérant qu'un taux voisin de 6% est difficilement compressible, une partie seulement de ces logements vacants pourrait être remobilisée dans les communes où le taux dépasse les 6%, c'est à dire dans la quasi-majorité des communes à l'exception de Le Haut Soultzbach, Kirchberg, Lauw, Rimbach-près-Masevaux, Sickert et Wegscheid. Ce taux avoisine ou dépasse même les 10% dans 4 communes : Dolleren, Masevaux, Oberbruck et Soppe-le-bas. En ramenant le taux de vacance à 6 % dans toutes les communes, ce sont environ 167 nouveaux logements qui pourraient être remis sur le marché moyennant la mise en place d'une démarche incitative tournée vers le locatif et plus particulièrement vers le locatif social dont le parc est insuffisant et mal réparti pour répondre à la demande (cf. 2.4 ci-avant).

A ce sujet, les propriétaires privés peuvent bénéficier d'aides financières de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) pour réaliser des travaux de rénovation avant de louer leur bien et obtenir une déduction fiscale importante sur leurs revenus fonciers bruts. En contrepartie, les propriétaires s'engagent à proposer leur bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.

2.6 - Des logements intermédiaires et collectifs pas assez nombreux.

Entre 2012 et 2015, les logements collectifs et l'habitat groupé représentent en moyenne 29% des nouveaux logements commencés alors que le SCoT fixe un objectif minimum de 39%.

Les situations sont très disparates, entre les communes qui ne construisent que quelques logements chaque année (et dont le type individuel ou collectif représente 100 % des logements) et les autres communes aux développements résidentiels plus notables dont la construction se répartit plus équitablement entre les deux types.

Le minimum de logements collectifs et intermédiaires (qui comprend sous cette dernière dénomination l'habitat individuel groupé) prescrit par le SCoT pour chaque type de commune (en rapport avec son niveau de rayonnement) est atteint dans une minorité de communes (Burnhaupt-le-Bas, Dolleren, Le Haut-Soultzbach, Rimbach-près-Masevaux, Sentheim et Sewen). Sur le reste de la période 2012-2024, il reste donc aux autres communes de la vallée à réorienter davantage la production de logements vers le type collectif ou intermédiaire. Néanmoins, des évolutions positives permettent d'aller dans le sens d'une plus grande mixité des types de logement.

La

Communes	Construction de logements neufs (commencés en date réelle) 2012 - 2015	Logement individuel		Logement collectif ou intermédiaire		Objectifs SCoT et PADD % mini logts coll. et ind. groupés	% maxi logts individuels purs
Burnhaupt-le-Bas	35	18	51%	17	49%	45 %	55 %
Burnhaupt-le-Haut	39	31	79%	8	21%	45 %	55 %
Dolleren	10	4	40%	6	60%	20 %	80 %
Guewenheim	13	10	77%	3	23%	45 %	55 %
Kirchberg	7	7	100%	0	0%	20 %	80 %
Lauw	3	3	100%	0	0%	20 %	80 %
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	8	6	75%	2	25%	30 %	70 %
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	12	5	42%	7	58%	30 %	70 %
Masevaux	23	21	91%	2	9%	50 %	50 %
Niederbruck	0	0	0%	0	0%	20 %	80 %
Oberbruck	0	0	0%	0	0%	30 %	70 %
Rimbach-près-Masevaux	5	3	60%	2	40%	20 %	80 %
Sentheim	11	7	64%	4	36%	45 %	55 %
Sewen	2	0	0%	2	100%	20 %	80 %
Sickert	5	5	100%	0	0%	20 %	80 %
Soppe-le-Bas	8	8	100%	0	0%	30 %	70 %
Wegscheid	1	1	100%	0	0%	20 %	80 %
Total CCVDS	**182**	**129**	**71%**	**53**	**29%**	**39 %**	**61 %**

Répartition par type des logements commencés entre 2012 et 2015 (données Sit@del2 arrêtées à fin avril 2016) comparée à la répartition prévue par le SCoT.

a) L'habitat groupé est de plus en plus présent : il est principalement le fait de promoteurs privés et de bailleurs qui développent de plus en plus des maisons jumelées. Cette forme commence à se retrouver dans plusieurs communes, même les plus petites, participant ainsi à la mixité des formes résidentielle dans les villages et à une plus grande sobriété foncière.



Logements individuels accolés par le garage à Guewenheim.

b) Des collectifs à l'architecture plus attrayante : l'habitat collectif récent reste de petites dimensions (3 niveaux maximum), excepté dans la ville de Masevaux (4 à 5 niveaux). Leur architecture répond aux attentes actuelles en balcons, terrasses et stationnement de pied d'immeuble. De petits espaces publics ou jardins en rez-de-chaussée assortis d'espaces de jeux pour les enfants constituent des lieux de convivialité et de rencontre entre habitants.



Logements collectifs récents à Masevaux.

3. Les évolutions sur LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LE COMMERCE

3.1 - Des équipements et services de niveau intercommunal s'installent en dehors des pôles ciblés de l'armature.

L'attractivité du territoire repose sur un maillage de services et d'équipements suffisamment structuré et hiérarchisé pour satisfaire les besoins de tous les habitants au plus près de leur lieu de résidence ou d'emploi dans la vallée. Les élus ont ainsi retenu à travers le SCoT une armature urbaine reposant sur un pôle d'ancrage de vallée (Masevaux) offrant à l'ensemble de la vallée les services et les équipements de niveau intercommunal et sur cinq bourgs intermédiaires (Oberbruck, Sentheim, Guewenheim, Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut) dont le rôle est d'offrir les services et équipements nécessaires à leurs besoins propres et à ceux des villages voisins.

Cette armature correspond plus ou moins au niveau de service réel déjà rendu dans la vallée mais elle gagnerait à être renforcée pour gagner en lisibilité, en efficacité et en proximité avec les habitants. Car elle a pu être remise en question ces dernières années par certaines implantations d'équipements neufs de niveau intercommunal dans des villages (pôle numérique de la Source à Dolleren, Maison médicale à Lauw...) alors qu'ils auraient gagné à venir s'implanter dans Masevaux ou dans les bourgs intermédiaires.

Sur ce sujet également, la constitution d'une offre foncière publique dans les pôles ciblés de l'armature permettrait d'y capter plus facilement les équipements et services de niveau intercommunal en offrant aux opérateurs publics ou privés une meilleure visibilité du foncier immédiatement disponible et une plus grande facilité et rapidité d'installation, plutôt qu'ils ne s'en remettent à l'opportunité et à la disponibilité aléatoire du foncier dans les communes.

3.2 - De nouveaux partenariats pour le maintien des commerces et services de proximité.

Les activités commerciales se concentrent à Masevaux et dans la ZACOM de Burnhaupt-le-Bas avec une taille croissante des établissements. En dehors des commerces de grande surface de vente, les enjeux portent sur le maintien, voire le développement et l'accessibilité du petit commerce de proximité dans la haute vallée et le renforcement du rôle des bourgs intermédiaires.

De nouvelles complémentarités sont à trouver entre « petit » commerce et « grande » distribution en recherchant des partenariats utiles pour valoriser les productions artisanales et locales au sein de la grande distribution et inversement pour ne pas réinstaller dans les grandes surfaces de Masevaux et de Burnhaupt-le-Haut des commerces artisanaux entrant en concurrence directe avec ceux des centres-bourgs.

Des réponses nouvelles sont aussi à apporter au développement de l'e-commerce ou du e-service en recherchant les partenariats utiles, d'autant que la vallée est équipée du très haut débit. A ce titre, le partenariat établi en 2016 entre la commune d'Oberbruck et l'ASAME pour installer un cabinet de télémédecine dans le centre-bourg est exemplaire et sans doute précurseur de nouvelles possibilités de renouvellement des services dans les bourgs intermédiaires. La commune a mis à disposition de l'ASAME un local adapté et bien placé, au centre bourg, en bordure de l'axe principal et à proximité des arrêts de bus.



Le premier cabinet de télémédecine de la vallée et de France a ouvert ses portes le 5 septembre 2016

En outre, le contrat de présence postale territoriale 2017-2019 a vu son financement légèrement progresser au niveau national : +2,3 % par rapport au contrat 2014-2016 (174 millions d'euros par an contre 170 auparavant). Cette hausse doit permettre notamment de financer à hauteur de 75 % la mise en place des 500 futures maisons de services au public (MSAP) accueillies dans les bureaux de poste.

4. Les évolutions sur LES ESPACES ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

4.1 - Des besoins nouveaux pour l'accueil de nouvelles activités économiques.

a) Le développement en haute-vallée des activités à haute valeur ajoutée et à caractères techniques et scientifiques : les activités industrielles se sont récemment concentrées dans le piémont, ce qui est normal compte tenu du relief favorable et de la proximité des réseaux routiers. Le maintien et le développement de l'activité dans le reste de la vallée reste en revanche une vraie question. La haute-vallée pourrait particulièrement être attractive pour les activités spécialisées à forte valeur ajoutée et à caractère scientifique et technique qui tendent à déserter le piémont et qui captent du personnel qualifié et généralement à haut niveau de revenu, intéressé par un environnement naturel et un cadre de vie propice à la pratique d'activités sportives et ludiques de plein air. Les conditions à mettre en œuvre pour attirer et retenir ces activités et ces personnels sur le territoire ne sont pas complètement réunies à ce jour, en partie à cause d'un déficit de services et de commerces de proximité. Malgré les infrastructures de très haut débit et le pôle numérique de la Source, le développement de l'activité par l'usage du numérique n'est pas encore au rendez-vous. « La Source » accueille encore peu de télétravailleurs et les bureaux sont davantage utilisés par des auto-entrepreneurs. Il manque encore à proximité de ce pôle les services d'hébergement et de restauration nécessaires à un fonctionnement à la journée et à la semaine.





Des bureaux et salles toutes neuves à la Source pour accueillir de nouvelles activités de télétravail, de co-working et de formation à distance.

b) Des besoins de desserrement : dans la haute vallée, l'activité industrielle s'est installée historiquement sur des sites isolés, en périphérie des villages (Ses-Sterling à Lauw, Tréfimétaux à Niederbruck, Koehler-Bossard à Kirchberg...) en dehors des grandes zones d'activités économiques. Toutes ont des projets d'extension, de renouvellement ou de transformation de leurs locaux pour adapter leur outil de production, développer de nouvelles filières ou accroître leur capacité de stockage. Les sites actuels semblent disposer des capacités foncières et immobilières suffisantes au redéploiement et à l'évolution de leurs activités. D'autres sites d'activité sont bien occupés comme à Sentheim, avec quelques réserves foncières pour certaines entreprises mais pas forcément pour celles qui souhaiteraient se développer sur la commune (dont une entreprise de travaux publics à la recherche d'un hectare).

4.2 - L'équilibre des ZAE réinterrogé par les dynamiques à l'œuvre.

Le SCoT ne prévoit pas la création de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire de la Doller mais l'extension de trois zones existantes à Masevaux-Niederbruck (Porte de Masevaux), à Burnhaupt-le-Haut (Pont d'Aspach) et à Burnhaupt-le-Bas (Oberlach) dans un souci d'équilibre foncier entre la haute et la basse vallée. Néanmoins, cet objectif se heurte à la réalité des installations d'entreprises qui se font principalement dans la basse vallée du fait de la proximité des grandes infrastructures routières avec des redéploiements internes (Helukabel), des relocalisations en provenance de la haute vallée (ADAM boissons) ou de nouvelles installations dans les ZI et ZA de la basse vallée. Le territoire voisin de la Porte d'Alsace envisage également la création d'une nouvelle zone industrielle de 15 ha à Diefmatten le long de la RD483, juste en face de la ZA du Soultzbach. A contrario, la ZA de la Porte de Masevaux peine à se remplir et réinterroge l'idée qu'elle pourrait se développer au même rythme que les ZA de la basse vallée, surtout si d'autres zones sont ouvertes en limite immédiate du territoire, comme à Diefmatten.

Cet objectif d'équilibre foncier pourrait ainsi se retourner contre les intérêts de la Communauté de communes (qui tire une grande partie de ses revenus de ses zones d'activité) en limitant volontairement les extensions ou créations de zones dans la basse vallée pour ne pas obérer le développement de la ZA de la Porte de Masevaux.

Un projet d'installation de ferme photovoltaïque sur

toitures et au sol (10 ha) semble déjà bien engagé et pourrait amorcer une spécialisation de cette zone sur les énergies renouvelables, éventuellement confortée par l'installation d'une plateforme de stockage et de séchage pour la production de plaquettes forestières à l'échelle de la vallée (orientation figurant dans le SCoT).

Parallèlement à un **repositionnement de la ZA de la Porte de Masevaux sur les activités de production d'énergie durable basée sur les ressources locales,** se pose la question de l'intérêt financier et économique pour la vallée à constituer des réserves foncières en basse vallée à deux endroits stratégiques situés à proximité immédiate de la RD483 et de l'autoroute A36 autour de l'ancienne gravière de Burnhaupt-le-bas et en extension de la ZA du Soultzbach à Soppe-le-Bas.

Le site de l'ancienne gravière de Burnhaupt-le-Bas offre en effet de réelles potentialités d'un développement à vocation mixte (tertiaire et touristique) autour d'un vaste plan d'eau qui accueille déjà de nombreuses activités aquatiques de plein air. Des investisseurs ont déjà travaillé sur le projet mais sans donner satisfaction pour l'instant en matière de contenu programmatique, de facture architecturale et d'ambition environnementale. Dans son état actuel, le SCoT ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation effective sur ce secteur. Le site est seulement identifié dans le PADD du SCoT (page 18) comme une possibilité de « *création d'un espace d'activité à vocation tertiaire de type éco-parc, alliant une vocation touristique et de loisirs, à proximité du plan d'eau de Burnhaupt-le-Bas.* » Le site pourrait bénéficier d'une excellente desserte et visibilité depuis l'A36 et la RD466 et allier cadre de travail et cadre de détente et de loisirs. En outre, tous les hôtels d'entreprise du Pays Thur Doller sont pleins (en dehors du pôle numérique de la Source) et il n'existe aucun site hôtelier dans le territoire de la Communauté de communes capable d'accueillir 2 à 3 autocars en même temps.

La ZA du Soultzbach est également bien placée pour accueillir un nouveau développement économique à vocation tertiaire en étant desservie directement depuis la RD483 et à proximité de terrains plans directement attenants à la zone existante.

4.3 - Une clientèle touristique et d'affaires encore difficile à fixer sur le territoire.

Dans la vallée, une excursion touristique sur deux se fait à la journée par une clientèle en grande majorité extérieure à la vallée. Aujourd'hui, l'infrastructure d'hébergement existante ne permet pas de fixer davantage sur le territoire ce tourisme de passage.

a) Des hôtels ferment : la tendance est à une relative contraction de l'offre ces dernières années. Un hôtel a fermé à Sewen et les deux hôtels-restaurants de Masevaux ne sont plus aux normes de sécurité pour l'hébergement hôtelier, ce qui réduit à 4 le nombre d'établissements hôteliers présents dans la vallée (au lieu de 7 encore en 2011). En outre, les segments qui croissent dans l'hôtellerie au plan national (entrée de gamme et haut de gamme) sont encore absents du territoire. Pour des questions de capacité, l'accueil de cars de tourisme n'est toujours pas possible dans les établissements de la vallée, alors qu'il s'agit d'un standard minimum généralement demandé. En dehors de ces 4 derniers établissements hôteliers qui offrent le gîte et le couvert, il n'existe qu'un établissement à Sewen qui propose à la fois la table et la chambre (Chambres d'hôtes de La villa du Lac), les gîtes n'offrant qu'un service d'hébergement et les fermes-auberges qu'un service de restauration.

b) d'autres projets émergent ou se concrétisent :

- l'hôtel des Vosges à Sewen a investi dans la rénovation de ses chambres, dans sa table gastronomique et dans un espace de bien-être pour offrir des prestations haut de gamme.



L'espace bien-être aménagé à l'hôtel des Vosges de Sewen.



- L'idée d'une **nouvelle structure hôtelière couplée à un éco-parc tertiaire autour du plan d'eau de Burnhaupt-le-Bas** fait aussi son chemin pour pouvoir accueillir plusieurs bus en même temps et attirer à la fois une clientèle de travail, de vacances et de loisirs.



L'ancienne gravière de l'A36 offre un cadre somptueux pour les loisirs et l'activité de bureau.

- Enfin, **un projet de création d'un hébergement était à l'étude sur le domaine équestre du Soultzbach à Soppe-le-Bas** situé en périphérie du village et en contrebas de la RD483. Conçu au départ pour l'élevage de chevaux de course, ce haras a finalement décidé de se réorienter vers une activité de ferme équestre avec une possibilité d'hébergement et de panier-repas en circuits courts et bio pour capter sur place et dans la vallée une clientèle haut de gamme de cavaliers, en provenance essentiellement de Suisse. L'hébergement prendrait la forme de 12 à 15 Lodges sur une surface de 50 ares ; ces Lodges pourraient être utilisés toute l'année, y compris par une clientèle plus locale, entre la pratique du cheval en manège ou en promenade, des concours hippiques à l'automne et au printemps et le marché de Noël en hiver. Le projet est compatible avec la charte du cheval de la Communauté de communes mais n'est pas réalisable avec le POS actuel. Sur la même commune, un projet de camping la ferme se heurte également à une impossibilité de réalisation avec le même POS.



Le domaine équestre du Soultzbach souhaite compléter son offre de service par un hébergement sur place de 12 à 15 Lodges.

c) Plusieurs projets de rénovation d'hébergements collectifs de montagne sont en cours de concrétisation sur la Haute Bers à Rimbach-près-Masevaux et au-dessus du hameau du Houppach pour accueillir des colonies, camps de vacances ou classes vertes.

d) Des efforts ont été faits pour rendre plus visible l'offre de services touristiques et l'offre d'activités de loisirs par la production de plaquettes et de guides (bienvenue chez les producteurs fermiers, découverte interactive de la vallée de la Doller et du Soultzbach, guide des fermes auberges), y compris en recourant aux techniques numériques (flash codes).

e) L'offre de gîtes et de chambres d'hôtes (hébergement et petit-déjeuner) est importante mais néanmoins difficile à cerner, compte tenu de la multiplicité et de la non exhaustivité des sites internet qui les répertorient.

4.4 - Des activités de loisirs à pérenniser.

a) Un développement sous conditions de la randonnée pédestre : les activités de randonnée sous toutes leurs formes sont en grande partie à l'abri de la plupart des atteintes en raison de la domanialité publique de la plupart des espaces parcourus… Pourtant, dans certains secteurs, la domanialité privée de certains chemins (forêts privées, espaces agricoles en fond de vallée et sur les chaumes) peut encore constituer un frein à la pratique. La question est posée de maintenir les continuités d'itinéraires au fil des mutations patrimoniales et d'usages de ces terrains. Le mode d'exploitation forestière pose des questions connexes avec le bouleversement des chemins par des engins puissants. Le Club Vosgien est très attentif à ces atteintes : des conventions tripartites ont été signées avec des collectivités et l'ONF. La perte de biodiversité due à certains modes d'exploitation forestière ou agricole s'inscrit dans des perspectives beaucoup plus vastes que l'atteinte à l'économie touristique, mais il ne faut cependant pas les perdre de vue pour ce domaine : bon nombre de randonneurs viennent dans ces paysages pour observer une nature riche et préservée. Et en même temps, la fréquentation des sites de pleine nature, lorsqu'elle s'accroît (ce qui est le cas), porte atteinte à la biodiversité et fragilise les biotopes, entraîne piétinements et érosion en marge des chemins, déchets et dégradation des espaces. L'activité « raquettes » est de ce point de vue particulièrement dommageable lorsqu'elle s'exerce massivement en dehors d'itinéraires balisés en forêt (ce qui est particulièrement facile en raquettes) : la faune est plus fragile en hiver et davantage dérangée. Les autres formes de randonnée, randonnée équestre et VTT, posent la question de la compatibilité des différents usages sur les chemins (la question des sentiers en principe ne se pose pas, ils sont réservés aux marcheurs). Cette compatibilité relève des travaux de la Commission Des Espaces, Sites et Itinéraires relatifs aux sports nature (CDESI), de même que la compatibilité des activités de randonnée avec la chasse est posée de longue date.

b) La pérennité des activités nordiques en question : pour la pratique du ski de piste et du ski de fond, se pose la question de la pérennité de ces activités de moyenne montagne dans la perspective du réchauffement climatique. Le nombre de semaines « skiables » se réduit, les perturbations d'hiver s'accompagnent de plus en plus souvent de températures clémentes, la limite pluie/neige est de plus en plus élevée. Pourtant, le nombre de jours de gel reste important du côté des crêtes vosgiennes, mais ce sont des journées sèches de haute pression. La neige de production est donc la réponse indiquée pour pérenniser ou prolonger la saison de ski, mais elle pose des questions d'environnement et des questions économiques. Il n'est pas prévu de nouveau projet d'équipement en neige de production, ni au Ballon d'Alsace, ni dans la station du Schlumpf mais plutôt une amélioration et une mise aux normes des installations existantes. La question de l'extension du domaine skiable ne semble pas se poser non plus : les domaines existants du Ballon d'Alsace et du Schlumpf permettent des améliorations sans sortir de leur périmètre.



Début mars 2017, la station du Schlumpf à Dolleren n'a toujours pas commencé la saison d'hier, faute de neige.

4.5 - Des projets touristiques qui méritent d'être mieux articulés entre eux.

La vallée de la Doller possède de nombreux atouts touristiques encore insuffisamment utilisés pour renforcer la fréquentation extérieure du territoire. Elle s'inscrit dans la stratégie de développement touristique mise en œuvre par le Pays Thur Doller qui vise à conforter la dynamique touristique et à renforcer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur le respect et la mise en valeur du capital paysager et patrimonial du territoire.

Aujourd'hui, ce sont les communes et les associations locales qui sont les principales convoyeuses et porteuses de projets touristiques sur le territoire, essentiellement tournés vers les activités de pleine nature et de découverte du patrimoine.

a) un projet d'accro-parc à Burnhaupt-le-Haut : le premier parcours sportif dans les arbres du Pays Thur Doller a été créé à Kruth en 2007 et compte 20.000 entrées par an. Un autre parc de moindre ampleur s'est installé au Ballon d'Alsace. Ces activités sont commerciales et attirent un important public familial à la belle saison. Dans la vallée de la Doller, un opérateur touristique a approché la commune de Burnhaupt-le-Haut pour aménager un site d'accro-branche dans l'espace forestier situé entre la RD466 et le camping, en face de la ZI de la Doller. Tous les facteurs de réussite semblent réunis à cet endroit : propriété communale, bonne accessibilité, bonne visibilité, proximité immédiate du camping, de la Doller et de la piste cyclable de la vallée…

b) un projet de valorisation des mines à Wegscheid : la commune a fait aménager une galerie minière et un puits d'accès dans le vallon du Soultzbach avec l'idée de faire d'une ancienne maison d'ouvrier-paysan située à proximité une maison de la mine ; la commune s'interroge également sur le devenir d'une ancienne manufacture royale de fer-blanc (bâtiment non classé) créée en 1720, située au bord de la Doller et dont l'utilisation actuelle est sans rapport avec le caractère exceptionnel du site.



Une entrée de galerie en cours d'aménagement à Wegscheid.

c) un projet de plaine de loisirs à Oberbruck / Wegscheid : entre Kirchberg et Dolleren, le fond de la vallée s'élargit en une large plaine inondable dans laquelle sont déjà installés plusieurs infrastructures de loisirs : aérodrome d'Oberbruck, terrains de sports et de jeux de Dolleren, Oberbruck et Wegscheid, salles polyvalentes, étangs de pisciculture de Wegscheid-Kirchberg, vergers collectifs, piste multi-usages (roller, vélo, ski) de la Doller... La commune de Wegscheid pense que les conditions sont réunies à cet endroit pour étoffer l'offre de loisirs en haute vallée en complément des activités de moyenne montagne et constituer une vaste plaine de loisirs entre Dolleren et Wegscheid à destination des habitants de la vallée et de ses visiteurs.

d) Un projet de connexion du train touristique de la Doller à la Cité du train de Mulhouse : l'association Train Thur Doller Alsace (TTDA) a le projet de faire connecter la voie ferrée sur le réseau national à Cernay (lieu dit de Saint-André) pour faire se rencontrer à Burnhaupt-le-Haut, en 2018, à l'occasion du centenaire de l'armistice de la grande Guerre, les trains de la paix, avec un train Allemand d'époque en provenance d'Allemagne et un train français en provenance de Sentheim. Une fois réalisés pour cette occasion historique, les travaux de connexion permettraient d'établir une liaison directe avec la Cité du Train de Mulhouse pour développer des synergies muséales et touristiques. Le train touristique de la Doller a convoyé environ 12.000 personnes en 2015 avec un matériel historique singulier et des « trains à thèmes ». L'association est très active et a investi les anciens bâtiments ferroviaires de Burnhaupt-le-Haut et Sentheim, terminus de la ligne et lieu d'animation autour du train.

e) un projet de parcours géologique élargi à Sentheim : la commune réfléchit à la mise en place d'un parcours balisé sur la commune pour relier les oratoires, le chemin de Croix, l'espace des Daims, les grottes du Hohlenstein et de l'Oberfeld (uniques en Alsace) en complément du parcours des temps géologiques déjà balisé. Le Musée des temps géologiques et de l'environnement de Haute-Alsace a été créé pour faire connaître le champ de fracture géologique de la vallée du Rhin (unique en Alsace), qui permet de voir la totalité des roches sur 350 millions d'années ; le Musée accueille des collégiens de toute la France mais il souffre d'un manque d'espace pour l'accueil des scolaires et des collections.

Tous ces projets pourraient être davantage mis en relation et en synergie de fonctionnement pour **développer un projet de valorisation touristique à l'échelle de la vallée,** à la fois plus visible et plus attractif, propice à des partenariats et des aides extérieurs plus soutenus :

- sur le **thème des ressources géologiques et minières**, en partenariat avec les communes de Sentheim (Musée des temps géologiques), de Sewen, Sickert et Niederbruck qui sont aussi concernées par la présence de mines ou de phénomènes géologiques (grottes, failles, moraines) et des associations de la vallée ;
- sur le **thème des activités de plein air** en basse vallée en partenariat avec les communes de Burnhaupt-le-Haut (accro-parc et rivière), de Burnhaupt-le-Bas (plan d'eau), Soppe-le-Bas (domaine équestre du Soultzbach) et en haute vallée, en partenariat avec les communes de Sewen et Rimbach-près-Masevaux (sentiers et lacs), Dolleren, Oberbruck et Wegscheid (Aérodrome, terrains de jeux, piste de la Doller, étangs, ski de piste ..)
- sur le **thème du patrimoine et de la mémoire**, en partenariat avec les communes de Burnhaupt-le-Haut et Burnhaupt-le-Bas (sentier des Bunkers et ligne de front 14-18), avec TTDA et la Cité du train (trains historiques)...



Sur le sentier des bunkers à Burnhaupt-le-Bas.

Quelle que soit leur entrée thématique, les différents sites gagneraient à être interconnectés entre eux grâce à la puissante infrastructure numérique de la vallée et reliés physiquement par les infrastructures de mobilité originales que compte la vallée : la piste de la Doller, le train touristique et les sentiers. Enfin, ils pourraient tirer parti d'une valorisation coordonnée au sein d'une seule plateforme numérique et d'un unique espace d'accueil et de médiation culturelle comportant également un service de librairie, d'hébergement et de restauration, sur une surface suffisante pour y développer les collections du Musée des temps géologiques, l'accueil des scolaires et des groupes. Une localisation appropriée au cœur de la vallée et au barycentre des différents sites d'attractivité sera sans doute à rechercher, peut-être à Sentheim du fait de la présence du Musée des temps géologiques et du terminus du train touristique, peut-être à Wegscheid (la croisée des chemins) en agrandissement du musée existant ou en réinvestissement de l'ancienne manufacture royale, ou peut-être encore ailleurs dans un lieu jugé encore plus adapté et pertinent à l'échelle de la vallée.

5. Les évolutions sur LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

5.1 - La connaissance de la biodiversité reste imparfaite.

La réactualisation depuis l'adoption du SCoT des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, floristique ou Faunistique (ZNIEFF) en Alsace et de l'inventaire des zones humides du bassin versant de la Doller et du Soultzbach dans le cadre des SAGE illustre ce constat. La modernisation des ZNIEFF (achevée en 2014) a mis en évidence de « nouveaux » espaces d'intérêt régional, par exemple dans la commune du Haut-Soultzbach (prairies du Tschechten) et à Burnhaupt-le-Haut (rivière du Kleebach).

L'inventaire en cours des zones humides a décelé de nouveaux sites d'intérêt pour la biodiversité. Entré dans sa phase de concertation, l'inventaire se substituera à celui des zones humides remarquables du Haut-Rhin de 1996. Ces actualisations d'inventaire ne contredisent pas les orientations du SCoT mais soulignent que la préservation de la biodiversité nécessite une meilleure connaissance. D'ailleurs, « *le SCoT recommande l'approfondissement des connaissances sur la biodiversité à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité* » (DOO, page 49).

5.2 - Depuis 2012, certains réservoirs de biodiversité ont été altérés.

Ces altérations ont notamment touché le réseau Natura 2000 et les zones humides remarquables.

a) par les extensions urbaines : la ZPS « Hautes-Vosges, Haut-Rhin » (FR4211807) a été impactée par des extensions de l'urbanisation dans plusieurs communes. Les entités impactées sont localisées sur la Carte 8 page 48 de l'Etat initial de l'environnement (Vol. 1.3 rapport de présentation du SCoT). Les aménagements réalisés pour l'urbanisation affectent ces réservoirs de biodiversité et ne respectent pas l'orientation de protection du SCoT.



Secteur du Hohbuhl à Kirchberg (CLIMAX, septembre 2016)

b) par la gestion forestière : plusieurs Associations Syndicales Autorisées (ASA) ont été mises en place afin de mieux exploiter les parcelles forestières privées. « *Depuis 2008, huit ASA ont été créées regroupant 700 propriétaires pour permettre l'aménagement de 57 km de chemins forestiers et desservir 1 500 ha.* » (www.forestiersdalsace.fr). Certaines de ces dessertes ont entamé des habitats forestiers de réservoirs de biodiversité, notamment dans deux sites Natura 2000.

c) par des remblais en zones humides : les zones humides remarquables ont été peu touchées. Cependant, deux points de friction existent à Burnhaupt-le-Haut, où des remblais ont été effectués en limite immédiate de la même zone humide remarquable en rive droite de la Doller. Les remblais récents ont été déposés à proximité de la RD466 (photo ci-dessous) et dans la zone industrielle au sud de la RD466 (lieu-dit Hahnebach). Plus en amont, à Dolleren, les travaux préalables à un projet de ferme de la Fennematt ont conduit à quelques altérations (creusement de cuvettes) d'une zone humide remarquable autour des sources de la Doller.



Zone humide remarquable en eau butant sur des remblais récents à Burnhaupt-le-Haut, le long de la RD466 (Climax, 2012).

d) par la pratique des sports de nature : les effets des sports de nature sont peu connus dans le territoire de la CCVDS. Ils concernent principalement la haute vallée avec ses cascades, rochers et peuvent affecter la faune et la flore de milieux très fragiles. L'une des pratiques relevée est celle du canyoning sur le Seebach à Sewen (extrait de publicité, 2016). L'activité qui se déroule dans une rivière qui figure dans le site Natura 2000 Vosges du Sud est de nature à affecter des populations d'habitats (rivière Code DH 6230) et d'espèces (Chabot, Lamproie de Planer) justifiant la ZSC. Une ZNIEFF de type I décrite en 2014 englobe également ce tronçon du Seebach à l'aval du Lac d'Alfeld. L'escalade est aussi connue dans les sites Natura 2000, par exemple en hiver au Wasserfall (Sewen), au-dessus du Lac d'Alfeld et sur le Rocher du corbeau (Rimbach-près-Masevaux).



Faire du canyoning... en Alsace !

Vous pensiez qu'on ne pouvait pratiquer le canyoning que dans les Alpes ? Faux ! Cette activité de montagne est également possible dans le Haut-Rhin, sur les hauteurs de Sewen, au Seebach. Hervé Richard, de Verticales Vosges, y guide de petits groupes de cascades en cascades. Sensations fortes garanties !

Le canyon du Seebach offre bien des surprises !

Extrait Journal des Spectacles du Haut-Rhin (juillet-août 2016)

Les effets sur les quatre ZNIEFF de type 1 de 1999 mentionnées par le SCoT semblent faibles.

Réservoirs de biodiversité récemment affectés	Origine des altérations	Communes concernées (non exhaustif)
ZPS Hautes-Vosges, Haut-Rhin (FR4211807)	a) urbanisation b) création de dessertes forestières	a) Kirchberg (Hohbuhl), Rimbach-près-Masevaux (Ermensbach) b) Rimbach-près-Masevaux (ASA du Hirtenberg) ; Dolleren (ASA du Sprickelsberg)
ZSC Vosges du Sud (FR4202002)	b) création de dessertes forestières d) sports de nature	b) Rimbach-près-Masevaux (ASA du Hirtenberg) d) Sewen
ZSC Vallée de la Doller (FR4201810)	Enrésinement en milieu ouvert	Guewenheim (ex Weidenmatten)
Zones humides remarquables (1996)	Développement zones d'activité	Burnhaupt-le-Haut

Inversement, des contrats d'îlot de sénescence et de vieillissement ont été conduits dans certaines parcelles comme à Masevaux. Ces mesures sont de nature à améliorer la biodiversité de ces sites Natura 2000 qui sont des réservoirs importants dans le territoire du PLUi, par exemple en forêt communale de Masevaux.

5.3 - Une gestion communale et privée de la forêt peu adaptée à sa valorisation économique et écologique.

Les coupes rases se poursuivent dans certains secteurs en montagne sur de fortes pentes (ex : Rimbach-près-Masevaux). Le recours à des conifères exotiques lors des plantations se poursuit dans les forêts privées et communales (ex : Sickert). Les zones humides forestières ont pu faire l'objet d'aménagements forestiers peu compatibles avec leurs fonctions de rétention et d'épuration.

Modes de gestion non adaptés à la valorisation économique et écologique de la forêt	Conséquences	Communes concernées (non exhaustif)
Pratique de la coupe rase	Faible rétention des eaux, perte d'humus, de sédiments, replantations de faible valeur biologique, banalisation paysagère	Rimbach-près-Masevaux
Plantation de conifères exotiques (Epicéa, Douglas)	La « boréalisation » de la forêt : banalisation paysagère ; faible valeur biologique	Rimbach-près-Masevaux, Sickert



Coupes à blanc à Rimbach-près-Masevaux au lieu-dit "Horben" (Climax, janvier 2017)

5.4 - Les continuités écologiques existantes sont insuffisantes pour améliorer la biodiversité.

Les continuités écologiques identifiées par le SCoT restent à caractériser plus finement sur le territoire du PLUi. Manifestement, certaines continuités du SCOT ont été tracées autant pour des raisons paysagères (éviter la conurbation) que strictement biologiques. Ces points restent à préciser. Le territoire présente grossièrement deux contextes :

- l'avant-vallée, où l'espace ouvert, purgé de végétation spontanée et naturelle, présente une matrice agricole peu perméable et des espaces bâtis qui s'étendent ;
- la partie amont où ce sont les forêts enrésinées et les plantations de bas de versant qui compromettent les échanges biologiques.

Les conséquences sont un léger appauvrissement ou au plus un statu quo sur la valeur biologique dans ces deux secteurs. L'insuffisance des corridors limite les échanges entre les populations d'espèces des noyaux de biodiversité et maintien la diversité biologique des deux matrices (openfield agricole en basse-vallée, forêt enrésinée en montagne) à un niveau très faible.

Insuffisance des continuités écologiques	Diagnostic	Communes concernées (non exhaustif)
Milieu agricole (aval de Lauw)	Permanence d'une agriculture d'openfield laissant peu de place aux prairies, haies et bosquets. Exemple : retournement d'une vaste prairie à Sentheim	Burnhaupt-le-bas, Burnhaupt-le-haut, Guewenheim, Sentheim (Oberfeld)
Milieu forestier (secteur montagne)	La *boréalisation* de la forêt rend la matrice forestière peu perméable : dans les espaces forestiers anciens et en bas de versant (anciens espaces agricoles). Les noyaux de forêt subnaturelle sont isolés, peu connectés entre eux, sauf localement.	Rimbach-près-Masevaux, Sickert, Kirchberg
Milieu urbanisé	L'urbanisation consomme des espaces de vergers, des prairies. Elle affecte la trame verte intra-urbaine.	Burnhaupt-le-bas, Burnhaupt-le-haut, Kirchberg (Hohbuhl).
Milieu aquatique	Etangs en chapelets affectent certaines rivières dans les échanges amont/aval	Haut Soultzbach, Lauw



Ancienne prairie de l'Oberfeld (Sentheim). Cette zone inondable, parsemée de fossés et de bosquets, a été récemment retournée et convertie en cultures annuelles (Climax, septembre 2016).



Openfield agricole dévolu à la culture du maïs où toute végétation spontanée est exclue (Burnhaupt-le-Haut) (Climax, décembre 2017)

Des évolutions positives sont à noter sur l'amélioration de la franchissabilité piscicole qui relève de la trame bleue. Le Syndicat Mixte du bassin versant de la Doller mène des actions d'abaissement de seuils ou d'équipement de passes à poissons. Notons que l'amélioration de la franchissabilité est également tributaire de travaux situés à l'aval du territoire de la CCVDS sur la basse Doller.

5.5 - Certains espaces agricoles d'intérêt paysager et environnemental ne sont pas préservés.

Ce constat découle du point 5.2 et résulte de l'extension urbaine qui consomme les espaces péri-villageois : prés, vergers et bosquets. Ces espaces agricoles péri-villageois assurent aussi des fonctions paysagères (cadre de vie) et de nature (biodiversité). Il concerne particulièrement les espaces prairiaux de la haute vallée qui ont été réduits depuis quelques décennies par les plantations de conifères (parcelles en général moins facilement exploitables). Aujourd'hui, c'est l'urbanisme qui convoite des espaces prairiaux plans qui jouxtent les villages. La préservation du système agricole local doit être au cœur des réflexions relatives au foncier, surtout dans les espaces de fond de vallée où l'activité agricole entre en concurrence plus directe avec l'urbanisation.



Des espaces prairiaux assez bien exploitables autour du village de Sewen (Climax, décembre 2016)

6. Les évolutions sur LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

6.1 - Les approches sectorielles de l'aménagement effacent les transitions paysagères.

Les villages sont souvent bien identifiables dans le grand paysage. Contraints par les zones inondables ou la topographie, ils se sont assez peu éparpillés et ont conservé, notamment pour les villages du haut de la vallée (Sewen, Dolleren, Oberbruck) et dans les vallons secondaires (Sickert, le Haut-Soultzbach, Niederbruck, Wegscheid), leur sitologie et leur forte identité villageoise. L'habitat dispersé y est minoritaire. Les récentes extensions urbaines ont généralement été réalisées dans la continuité du tissu urbain existant mais sans toutefois rechercher une mise en cohérence avec les caractéristiques architecturales ou patrimoniales des villages (ex : alignement sur rue, hauteur des constructions).
Certaines opérations sont à relever pour leur intégration paysagère. C'est le cas à Niederbruck (photo ci-dessous) où l'aménagement d'un nouveau quartier en 2009 a été pensé pour maintenir une continuité paysagère bâtie et fonctionnelle (cheminements piétons). La maîtrise foncière des terrains par la collectivité a permis d'exiger une certaine qualité paysagère (alignement du front bâti sur la rue, clôtures végétales diversifiées, taux d'espaces verts).



Quartier récent à Niederbruck réalisé dans une continuité bâtie et fonctionnelle avec le village historique (janvier 2017).

Plusieurs secteurs sont en phase de conurbation, menaçant localement le cadre de vie (grignotage des coupures vertes à Burnhaupt-le-Haut / Burnhaupt-le-Bas par exemple). La conservation des prés, pâturages et vergers, associés à la préservation des coupures végétales perpendiculaires à la Doller, au Soultzbach et à leurs affluents secondaires contribuent au maintien d'un certain équilibre paysager, gage d'un cadre de vie et des ressources. Toutefois, cet équilibre est aujourd'hui précaire, la tendance liée à la pression urbaine se fait plus forte depuis une dizaine d'années et de plus en plus sur le haut de la vallée (ex : Sickert / Niederbruck, Oberbruck / Rimbach).

Par ailleurs, le développement des labours sur les versants (vallon du Soultzbach), en gommant les anciennes terrasses, efface les particularités paysagères des lieux et contribue à accentuer les risques de coulées de boue (érosion des sols).

Dans la basse vallée, les extensions urbaines se retrouvent au contact direct des grandes cultures, sans qu'aucune transition paysagère ne fasse le lien entre agriculture et urbanisation. Le paysage se banalise et perd de son attrait. Les extensions anarchiques qui tendent à se généraliser, sans réel traitement des interfaces avec les milieux agricoles ou forestiers proches, fragilisent les espaces de respiration et les entrées de village dans les fonds de vallée et sur les premières pentes des versants, en marge des bourgs.



Paysage d'openfield sans transition paysagère avec le front urbain, à Burnhaupt-le-Bas.

Les fermes et hameaux isolés, caractérisés par un habitat traditionnel sur les versants ou les hauteurs des vallons, se développent et perdent peu à peu leur attrait paysager au contact de maisons standardisées.

L'action, mieux coordonnée grâce au PLUi, doit permettre de contrecarrer ces évolutions et de les rendre plus harmonieuses sur tout le territoire.

6.2 - La banalisation des paysages diminue l'attractivité touristique de la vallée.

a) Les paysages se simplifient : la qualité des paysages de la vallée de la Doller et du Soultzbach repose avant tout sur les composantes naturelles du territoire : chaumes, roches et géologie, lacs, rivières, prairies de fauches et vergers, forêts séculaires. Les paysages les plus emblématiques de la vallée sont notamment identifiés par leur caractère « sauvage » (Doller, lacs glaciaires et tourbière, forêts en libre évolution, rochers sur pentes et éboulis). Or, même si cette image de naturalité est encore prégnante et pour partie préservée, certaines évolutions négatives sont observées, notamment en milieu périurbain : réduction des superficies prairiales (urbanisation, enfrichement, retournement), disparition progressive ou abandon des vergers, plantations de résineux sur les anciens kritters, construction de

lotissements et de zones d'activités peu ou mal intégrées, remblai et drainage des zones humides, etc. Cette tendance semble plus rapide sur le bas et sur l'avant-vallée où plusieurs phénomènes se cumulent. Dans la haute vallée, les paysages sont encore préservés et les évolutions se font moins sentir mais restent latentes.



Les grandes entités de vergers autour de Masevaux créent un paysage périurbain remarquable.

Bien que ces modifications soient davantage visibles dans les milieux ouverts, le paysage forestier n'est pas épargné pour autant. Certains modes d'exploitation sylvicole génèrent toujours des impacts paysagers conséquents : coupes à blanc, plantations de résineux en timbre poste (notamment sur les forêts privées), création de nouveaux chemins de desserte sans prise en compte de la topographie ou des peuplements…

b) Les façades urbaines s'appauvrissent : les entrées de villages et les façades urbaines constituent des structures paysagères particulièrement sensibles car tout changement peut les transformer en profondeur. Les extensions de villages constituent les principaux motifs de ces transformations. Ainsi, des constructions sur les versants ont tendance à effacer les structures linéaires historiques, les lotissements sous forme de « poches » desservies par des voies en impasse sont en rupture avec les typologies urbaines originelles… La transformation du bâti historique, et parfois même sa démolition sont aussi responsables de ces changements. Les façades urbaines qui sont le résultat d'un ensemble bâti cohérent souvent cerné de prés et de vergers, parfois de vignes, se déstructurent. Les fronts urbains sont de plus en plus pauvres et apparaissent brutalement, notamment au contact de la plaine, où les lotissements font face aux espaces de grandes cultures, sans transition. Ces modifications paysagères engendrent une altération du cadre de vie et sont susceptibles de générer des conflits d'usage, des risques sanitaires ou des risques environnementaux (ex : coulées de boue). Les axes de vue disparaissent et les façades urbaines s'altèrent : le SCoT ne recense plus aucune façade patrimoniale à Burnhaupt-le-Bas. Les regards se tournent alors vers le haut de la vallée où les reliefs couverts de massifs boisés font presque oublier les openfields dénudés de la plaine. Des incitations à la replantation de vergers sont tentées pour recréer des ceintures vertes, comme au Haut-Soultzbach, autour d'une nouvelle extension urbaine.



Façade urbaine préservée à Sickert avec une ceinture de prés-vergers autour d'un front urbain harmonieux, intégré à la topographie.



Façade urbaine liée à l'aménagement d'un nouveau lotissement à Burnhaupt-le-Bas, sans recherche particulière de qualité paysagère. Le bassin de rétention aménagé par le département pour lutter contre les inondations (au premier plan) permet ici de créer une transition paysagère et un espace de respiration dans l'urbain.

Les grandes emprises des zones d'activités, établies à l'extérieur des villages et peu intégrées à leur environnement, contribuent aussi à la banalisation des paysages.

c) Le patrimoine bâti disparaît : les hauts-lieux touristiques de la vallée font généralement l'objet d'une attention particulière pour le maintien de la qualité des paysages, des axes de vue, de l'architecture traditionnelle et des interfaces, grâce à l'intervention de divers acteurs et processus (Parc, Natura 2000, Site Classé). Le projet d'Opération Grand Site au Ballon d'Alsace, les abords des lacs d'Alfeld et de Sewen, les fermes-auberges ou les crêtes focalisent l'attention et les moyens d'action. Or, le territoire est riche d'un patrimoine bâti vernaculaire, plus commun mais très diversifié (fermes-blocs, maisons de journaliers, d'ouvriers-paysans, maisons bourgeoises, habitat montagnard, fermes à colombages du Sundgau). Certaines communes tentent de conserver le patrimoine bâti de leur centre bourg (Sewen, Niederbruck, Burnhaupt-le-Haut) mais, en l'absence d'outils règlementaires et d'incitations financières, ce maintien dépend trop de l'intérêt qu'y portent les seuls propriétaires. Certaines opérations d'aménagement ou de requalification constituent des exemples à valoriser et à partager (réhabilitation en logements de bâtiments anciens à Masevaux-centre, réhabilitation de friche à Burnhaupt-le-Bas). Une ferme typique de la haute vallée a été acquise

par la mairie d'Oberbruck qui étudie actuellement les possibilités de changement de destination (auberge, galerie d'exposition) tout en maintenant ses spécificités architecturales. Ces réussites rejaillissent sur l'espace environnant et illustrent le fait que « toute maison appartient à celui qui la contemple ».



Ferme-bloc à colombages et ferme de montagne restaurées dans le respect de l'architecture et du patrimoine local, dans le village de Mortzwiller et dans le hameau de Houppach à Masevaux.



Ailleurs, le patrimoine bâti et le petit patrimoine disparaissent peu à peu, notamment dans les villages de l'avant et de la basse vallée où le bâti ancien se fait plus rare (dégâts de la grande guerre) et l'attachement moins fort. Ce constat peut s'expliquer par plusieurs facteurs : les moyens actuels des documents d'urbanisme ne permettent pas de lutter contre les démolitions, les coûts de rénovation sont souvent élevés, le bâti est trop délabré pour envisager une restauration, la vacance des logements n'incite pas à la rénovation, l'intérêt de la conservation du patrimoine bâti n'est pas perçu comme un atout par toutes les communes, voire représente une contrainte.



Démolition d'une ancienne maison au centre de Guewenheim pour faire place à un parking.



Ancienne ferme remarquable et typique du Sundgau à Mortzwiller (Haut-Soultzbach), en état de dégradation avancée et dont la restauration, nécessaire, va sans doute être difficile.

Le petit patrimoine rural (calvaires, vierges, fontaines, lavoirs, moulins, gares) fait l'objet de plus d'attention et de mise en valeur de la part des collectivités et associations locales. Cependant, pour éviter la perte du patrimoine bâti typique de la vallée, il est souhaitable d'aller au-delà des protections et réglementations existantes en matière de patrimoine architectural, urbain et paysager. Il conviendra d'identifier, de valoriser et de protéger à travers les documents d'urbanisme, des éléments ponctuels et des ensembles bâtis qui participent à l'originalité et l'identité du territoire. Les nouvelles préoccupations environnementales et les exigences réglementaires en termes de construction neuve appellent à des évolutions profondes, à la fois dans la façon de concevoir les opérations d'habitat (localisation, programme, densité, accessibilité) et de construire les logements (matériaux, orientation, formes architecturales).

6.3 - Les coupes ponctuelles de résineux ne suffisent pas à lutter contre la fermeture des paysages.

Les ouvertures ciblées sur les plantations de résineux permettent de préserver les forêts de feuillus et les recrus pré-forestiers qui génèrent une biodiversité élevée et participent à la qualité des transitions paysagères, bien qu'encore trop perçues négativement (friches, broussailles). De telles opérations ont été menées à Kirchberg ou Niederbruck, essentiellement autour des fermes-auberges, mais aussi à Wegscheid pour créer un verger communal. Mais malgré les quelques opérations de reconquête agricole, les objectifs d'ouverture paysagère ne sont pas atteints. Pour optimiser les opérations, il conviendrait de cibler plus finement les opérations d'ouvertures paysagères à mener, en ayant une approche plurifonctionnelle : besoin en terres agricoles, topographie, parcellaire et contexte agricole favorable à l'exploitation, suppression de plantations de résineux, amélioration de la qualité paysagère et des axes de vue, conservation de la biodiversité, présence de ressources, etc. La mobilisation des contrats de type Mesures agro-environnementales (MAE), y compris en dehors des sites Natura 2000 est notamment proposée, par exemple par le « Schéma Paysages et Biodiversité » du PNR des Ballons des Vosges, en lien avec le GERPLAN, tout en tenant compte des enjeux liés aux ressources et à la biodiversité.

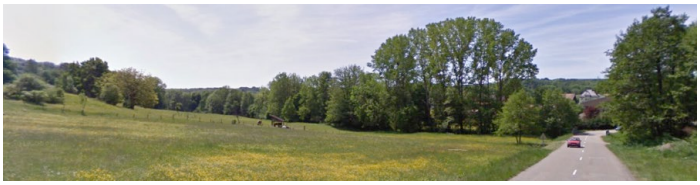


Plantations de résineux, en timbre poste ou sur les versants et anciennes terrasses en marge du front urbain. Ici à Rimbach-près-Masevaux.

Citons également les effets paysagers des coupes à blancs dans les parcelles forestières. Les versants dénudés sont très sensibles visuellement et ces opérations, qui tendent progressivement à disparaître suite à des campagnes de sensibilisation, restent néanmoins très prégnantes dans le paysage (Sewen, Rimbach-près-Masevaux notamment). Le GERPLAN, outil communautaire validé en 2009, vise notamment à ré-ouvrir les anciennes terrasses et à améliorer la qualité des interfaces périurbaines. Toutefois, le GERPLAN peine à voir ses actions mises en œuvre. Il sera peut-être relayé par le « Plan d'actions paysages et biodiversité » développé par le PNRBV (2016) qui vise également à enrayer cette dynamique. Ce dernier prévoit de proposer une charte forestière dans le cadre de l'opération Grand Site du Ballon d'Alsace et de valoriser les résineux des bas de versants dans une filière bois-énergie. Il s'agira bien de hiérarchiser, en fonction des besoins et des enjeux, les sites à ré-ouvrir ou à maintenir ouverts au regard des zones à vocation forestière ou de biodiversité.

6.4 - Les motifs paysagers identitaires représentent un potentiel à exploiter.

Certains types de paysages sont moins valorisés que d'autres (voir 6.1). C'est par exemple le cas du réseau hydrographique qui bénéficie aujourd'hui d'un fort pouvoir d'attraction et notamment de la Doller sauvage (basse vallée), des méandres des cours d'eau forestiers dans la basse plaine (Kleebach, Spechbach), des canaux usiniers intra-villageois qui font l'objet de peu de valorisation, d'accès ou de communication auprès du grand public. De même, les alignements d'arbres, les haies champêtres, les arbres remarquables (hêtres pluri-centenaires d'anciens pâturages à Kirchberg et Dolleren) ne sont pas recensés et risquent à terme de disparaître faute de protection dans les documents de planification. Les grottes et sites miniers (de Sentheim à Wegscheid), atouts et richesses historiques de la vallée font actuellement l'objet d'études (maison de la géologie de Sentheim) pour améliorer leur connaissance et leur potentiel de valorisation auprès du public.



Le cordon boisé du Soultzbach (Haut-Soultzbach) constitue un élément d'animation paysagère à préserver (accès, vues, abords prairiaux).

7. Les évolutions sur L'ENERGIE, LES RESSOURCES ET LES RISQUES

7.1. Des zones humides souvent négligées.

Certaines zones humides continuent d'être altérées par des remblaiements ou des occupations du sol peu compatibles avec leurs fonctions. Trois exemples en limite de zones humides remarquables ont été cités précédemment. Certaines zones humides plus ordinaires ont été ponctuellement touchées mais l'ampleur des remblais est parfois difficile à estimer *a posteriori*. C'est le cas de la zone alluviale de l'Ermensbach (Rimbach-près-Masevaux) dont la rive droite (amont) semble avoir fait l'objet de remblais suite à des réaménagements récents (atelier communal à Rimbach, décembre 2016). Des remblais ponctuels déposés le long de la Doller à Guewenheim ont fait l'objet d'une plainte auprès du préfet de l'association Alsace Nature (2016). Les étangs qui demeurent dans certains vallons (affluents du Soultzbach notamment) masquent d'anciennes zones humides et réchauffent les eaux. Ces étangs réduisent la fonction de préservation des zones naturelles d'expansion des crues.

7.2. Un risque inondation peu maîtrisé.

Les pratiques agricoles et le développement récent de l'urbanisme dans l'avant-vallée ont vraisemblablement conduit à une situation délicate vis-à-vis du risque d'inondation et de départs de sédiments. L'exploitation agricole de ce secteur est presque uniquement consacrée à des cultures annuelles. Elle a réduit les structures boisées et participé à la rectification et au curage des fossés. L'urbanisme a réduit l'infiltration directe dans le sol et augmenté le taux de ruissellement. Les inondations de juin 2016 qui ont touché les communes de l'avant-vallée (Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Soppe-le-Bas) illustrent ces tendances. L'aménagement de bassins de rétention n'agit pas sur la cause. De manière générale, on peut prévenir, limiter et ne pas augmenter les risques d'inondation et de coulées de boues en limitant l'imperméabilisation des sols, en adoptant des modes de gestion alternative des eaux pluviales (noues), en limitant l'érosion des sols par le maintien de surfaces en herbe et par une gestion différenciée des espaces verts et des zones de stationnements, en préservant et en réactivant le réseau de fossés.

7.3. La qualité de la ressource en eau peut être altérée.

L'aquifère de la Doller représente un enjeu énorme qui concerne un tiers de la population du département du Haut-Rhin. Or, la préservation de la ressource en eau ne paraît pas assurée dans l'avant-vallée. Ceci découle principalement des pratiques agricoles ou de plantations de résineux entre Sentheim à Burnhaupt-le-Bas. Les éléments positifs dans ce domaine émanent notamment du syndicat des eaux de la ville de Mulhouse. La ville « *a acquis 185 hectares de terrains (avec le Syndicat mixte de Michelbach), autour de la Doller et du barrage de Michelbach. Elle y a créé des prairies et évite ainsi l'infiltration de pesticides ou autres produits chimiques (souvent associés aux cultures) dans la nappe phréatique. Des conventions ont également été signées avec les agriculteurs pour maintenir les prairies sur les terrains le long de la Doller* ». (www.mulhouse.fr). Les achats se poursuivent à Guewenheim (M. le Maire, com. orale, déc. 2016). Le passage de fermes en agriculture biologique pourrait aussi contribuer à cette orientation. Ces projets portés par des agriculteurs de la haute vallée (Kirchberg et Dolleren) participeraient à améliorer la qualité des ressources en eau, sols et air.

Evolutions négatives sur la ressource en eau et les risques liées à l'eau	Conséquences	Communes concernées (non exhaustif)
Pratiques agricoles	a) Risque d'inondation et de coulées de boues b) Altération ou menaces sur la qualité des eaux superficielles et souterraines c) Plantations de conifères	Burnhaupt-le-Haut Burnhaupt-le-Bas Guewenheim Sentheim Soppe-le-Bas
Imperméabilisation des sols par l'urbanisation liée aux extensions urbaines	Non infiltration dans le sol, augmentation du ruissellement des eaux pluviales	Tout le territoire mais davantage à Burnhaupt-le-Haut, Burnhaupt-le-Bas et Guewenheim au gré des extensions urbaines
Remblais dans des zones humides (ZH)	Perte ou altération de la fonction de stockage et d'épuration de la ZH	Burnhaupt-le-Haut Guewenheim Rimbach-près-Masevaux
Maintien d'étangs	Qualité de l'eau (réchauffement) Perte de zones humides	Le Haut-Soultzbach Lauw

7.4 - Des ressources locales peu mobilisées pour la production d'énergie.

Sous réserve du respect des préoccupations environnementales, paysagères et patrimoniales, le SCoT soutient le développement et la structuration de la filière bois-énergie et la mutualisation des gisements à l'échelle du territoire Thur Doller. Il prévoit dans ses orientations de permettre l'organisation de chantiers d'exploitation de bois énergies sur le territoire du Pays et l'implantation d'une plate-forme de stockage et de séchage, une fois les besoins locaux bien identifiés. Le chauffage au bois pourrait intéresser de nombreux bâtiments publics. En outre, certains industriels qui utilisent encore un chauffage au fioul se montrent intéressés. Le Pays Thur Doller a engagé une réflexion pour développer la filière bois-énergie à l'échelle du Pays. L'étude s'est prononcée sur la faisabilité de la mise en place d'une filière pour exploiter davantage la ressource locale. La question du transport n'est pas réglée car les besoins en bois d'une chaufferie industrielle peuvent correspondre à une dizaine de semi-remorques par jour. La réouverture d'embranchements ferrés dans les ZA et ZI de Burnhaupt-le-Haut pourrait être une alternative à la route. Cette question est à mettre en relation avec celle des capacités de stockage du bois pour la fabrication de plaquettes, stockage forcément peu esthétique et gourmand en surface qui pose la question du lieu le mieux adapté dans la vallée, entre respect du paysage et rationalisation des transports et de l'approvisionnement.

8. Les évolutions sur LA MOBILITÉ

8.1 - La circulation dans les traversées villageoises entrave le cadre de vie.

La circulation automobile sur l'axe principal de la vallée (RD466) continue d'augmenter de façon régulière et progressive chaque année, entre 2 et 13 % d'augmentation de trafic constatée entre 2008 et 2015 selon les tronçons (voir chiffres de trafic page suivante). Les niveaux de trafics journaliers tous véhicules restent les plus élevés dans l'avant-vallée pour atteindre jusqu'à 10.705 véh/j TMJA (trafic moyen journalier annuel) en 2015 entre Sentheim et Guewenheim, soit environ deux fois le trafic enregistré entre Oberbruck et Masevaux et plus de trois fois celui enregistré en amont d'Oberbruck. Les proportions restent les mêmes pour le trafic poids lourds avec un record de 663 véh/j TMJA enregistrés en 2014 entre Sentheim et Guewenheim, soit également deux fois le trafic enregistré entre Niederbruck et Masevaux et trois fois celui enregistré en amont de Niederbruck. Les flux croissent à mesure qu'on se rapproche du débouché de la vallée dans un rapport de 1 à 3 entre la haute vallée et l'avant-vallée. L'avant-vallée est donc bien entendu la plus impactée par ces flux de véhicules avec son lot de nuisances dans les traversées villageoises (bruit, pollution, insécurité routière, coupures spatiales...) qui entravent la qualité de vie des résidents. En matière de circulation automobile et poids lourds, l'équation à résoudre est toujours la même entre la nécessité de déplacements fluides en sortie de vallée et celle de la réduction des nuisances de la circulation dans les traversées villageoises.

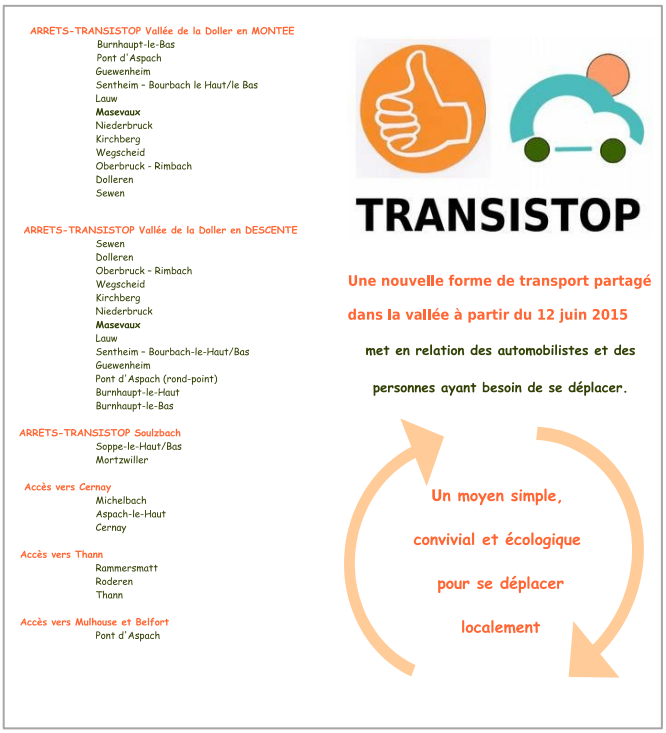
8.2 - Covoiturage et autostop s'organisent.

Certes, la pratique du covoiturage s'est développée entre pendulaires et justifie que la collectivité aménage une aire dédiée au carrefour giratoire du Pont d'Aspach.



Inauguration de l'aire de covoiturage de Pont d'Aspach le 5/02/2018 par les élus du Pays Thur Doller et de la CCVDS.

Mais cette pratique est sans effet sur les niveaux de trafics enregistrés sur la RD466 en amont de Pont d'Aspach. Du covoiturage informel se met également en place à partir de Masevaux mais reste marginal. De la même façon, le système d'autostop organisé (Transi-stop Doller) avec des arrêts-repères dans chaque commune et un dispositif de reconnaissance mutuelle entre automobiliste et auto-stoppeur peine à trouver son public. Ces initiatives doivent être encouragées sur le long terme pour atténuer la hausse progressive et régulière du trafic mais ne sont pas suffisantes pour faire baisser les niveaux de trafic.



8.3 - Certaines routes départementales sont insuffisamment mobilisées.

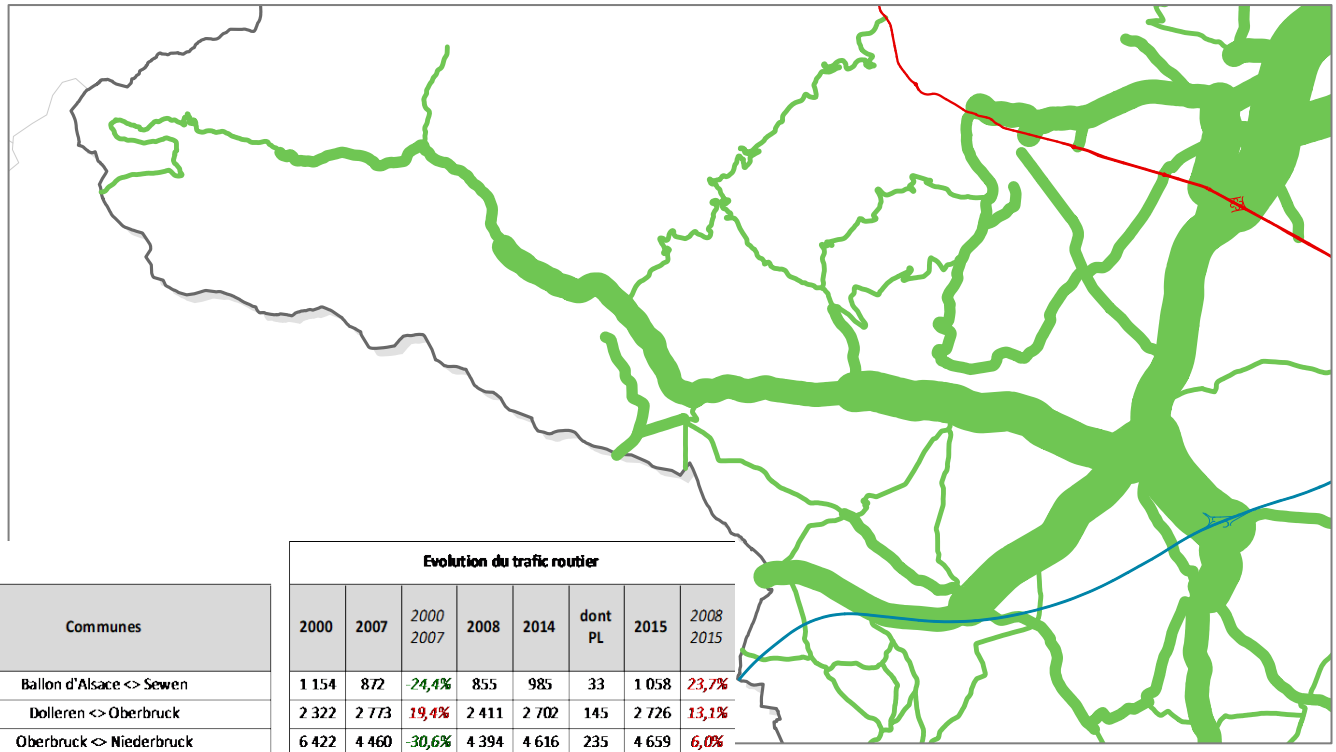
Au contraire de la RD466 qui traverse tous les villages de la vallée, la RD483 présente l'avantage de ne traverser aucune agglomération entre la Chapelle-sous-Rougemont et l'échangeur de Pont d'Aspach avec des niveaux de trafic (entre 7.600 véh/j TMJA en amont de Soppe-le-Bas et 13.700 véh/j TMJA au pont d'Aspach) qui restent en deçà de ce que pourrait accepter cette déviation au regard de son gabarit. Les RD110 et RD14bI entre Masevaux et la ZA de la Porte de Masevaux et la RD14bII entre cette même ZA et la Chapelle-sous-Rougemont enregistrent quant à elles des niveaux de trafics très modestes, autour de 2.100 véh/j TMJA pour la première et de 1.000 véh/j TMJA pour la seconde. La commune de Lauw et celles situées plus en aval dans la vallée se plaignent des nombreux poids lourds en provenance de la haute vallée et de la ZA de la Porte de Masevaux qui traversent les villages.
Il y a plus de 20 ans, une grande déviation de la RD466 avait été imaginée par le Département pour relier la ZA de la Porte de Masevaux aux ZI et ZA de la Doller et de Pont d'Aspach avec une route hors gel. Si le temps n'est plus aux grands projets routiers, en revanche, l'idée d'une déviation poids lourds de l'avant-vallée entre Masevaux et Pont d'Aspach est peut-être à portée de main en exploitant davantage les routes départementales existantes (RD110, RD14bI, RD14bII et RD483) pour un jalonnement différent des poids lourds et éventuellement des pendulaires de la haute-vallée en transit dans l'avant-vallée moyennant, certes un détour en distance mais aussi un gain de temps au carrefour de Pont d'Aspach.

Pour obtenir un tracé complet de déviation entre Masevaux et Pont d'Aspach, reste la question de l'évitement des traversées de Petitefontaine et de la Chapelle-sous-Rougemont. La réalisation d'un barreau routier de moins de 2 kilomètres entre la RD11 (RD14bII dans le Haut-Rhin) et la RD83 (RD483 dans le Haut-Rhin) permettrait d'obtenir un itinéraire complet de déviation entre Masevaux et pont d'Aspach, ce qui est sans commune mesure avec les 9 à 10 kilomètres de déviation de la RD466 initialement envisagés entre la ZA de Porte de Masevaux et Pont d'Aspach.

Le Conseil départemental du Haut-Rhin a déjà étudié plusieurs options pour améliorer le système d'échanges entre Pont d'Aspach et l'A36 et fluidifier les entrées / sorties de la vallée. Les solutions sont restées localisées autour des échangeurs existants. Les études mériteraient d'intégrer un périmètre plus large en s'intéressant également aux échanges possibles entre la RD466 en haute vallée et la RD483, pour réduire le trafic dans l'avant-vallée et en entrée sur le carrefour de Pont d'Aspach.

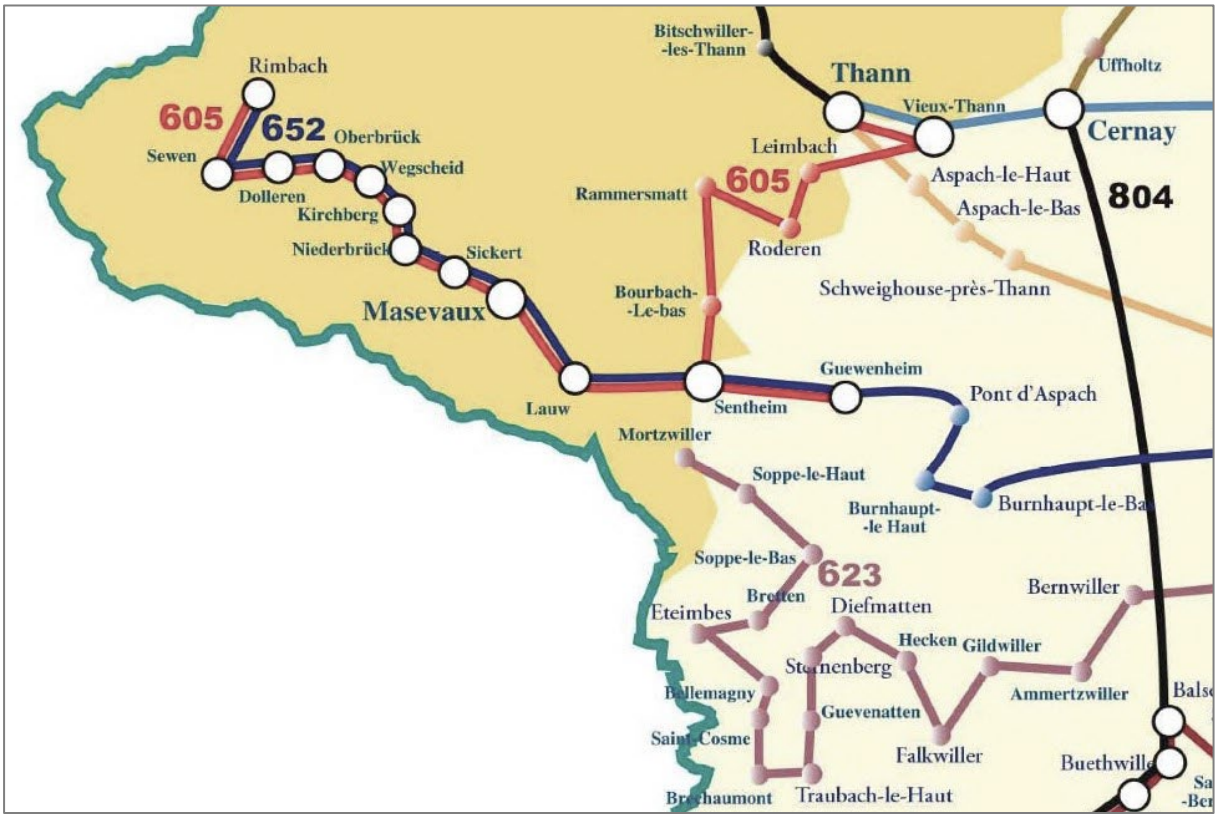
8.4 - Les bus régionaux ne structurent ni les déplacements, ni le développement.

Une ligne de bus relie toujours la vallée de la Doller au lycée de Thann pour les scolaires (ligne n°605) et une ligne relie la vallée à Mulhouse (ligne n° 652) depuis Rimbach-près-Masevaux en passant par Sewen et Masevaux. Une ligne relie également le vallon du Soultzbach à Mulhouse (n°623) depuis Mortzwiller en passant par de nombreuses communes de la Porte d'Alsace. Aucune ligne ne se dirige vers le Territoire de Belfort et la porte d'entrée de son réseau Optymo qui se situe à Rougemont-le-Château (ligne 21 en direction de Belfort-République et ligne 91 en direction de Belfort-gare).



	Communes	Evolution du trafic routier							
		2000	2007	2000 2007	2008	2014	dont PL	2015	2008 2015
RD466	Ballon d'Alsace <> Sewen	1 154	872	-24,4%	855	985	33	1 058	23,7%
	Dolleren <> Oberbruck	2 322	2 773	19,4%	2 411	2 702	145	2 726	13,1%
	Oberbruck <> Niederbruck	6 422	4 460	-30,6%	4 394	4 616	235	4 659	6,0%
	Niederbruck <> Masevaux	6 398	6 150	-3,9%	6 058	6 457	280	6 515	7,5%
	Masevaux <> Lauw	7 808	8 520	9,1%	8 393	8 757	514	8 836	5,3%
	Lauw <> Sentheim	8 169	8 821	8,0%	8 690	8 956	582	8 880	2,2%
	Sentheim <> Guewenheim	9 362	10 095	7,8%	9 945	10 137	663	10 705	7,6%
	Guewenheim <> Pont d'Aspach	8 935	9 660	8,1%	9 516	10 059	418	10 148	6,6%
	Déviation de Burnhaupt-le-Bas	8 350	10 471	25,4%	10 312	11 240	1 239	11 431	10,9%
	Burnhaupt-le-Bas <> Bernwiller	4 963	4 686	-5,6%	4 733	4 467	418	4 512	-4,7%

Ci-dessus : carte des trafics journaliers tous véhicules en 2015 (Infogeo68) et évolution des trafics sur la RD466 de 2000 à 2015
Ci-dessous : carte des lignes de bus interurbaines au 1er janvier 2017 (Conseil départemental du Haut-Rhin).



Les trois lignes de bus qui desservent la vallée de Doller et le vallon du Soultzbach sont assurées par des transporteurs privés pour le compte de la Région Grand Est qui organise et finance le transport interurbain dans le Haut-Rhin depuis le 1er janvier 2017, date du transfert de cette compétence des départements aux régions.

Si le bus reste très utilisé par les scolaires, de la maternelle (avec les bus des RPI) au secondaire (ligne n° 605), en revanche, sa fréquentation par d'autres publics non captifs des transports en commun est de plus en plus marginale face à l'utilisation de la voiture individuelle.

Certes, l'offre de service est permanente toute l'année en direction de Mulhouse mais aucune des deux lignes 652 et 623 n'est vraiment structurante, en ce sens qu'elles ne déterminent ni l'organisation de la mobilité à l'échelle de la vallée, ni le développement urbain autour des arrêts, faute de cadencement et d'efficacité des temps de parcours et faute, aussi, de contrainte particulière de circulation imposée à la voiture en dehors de la congestion du Pont d'Aspach aux heures de pointe.

La vallée de la Doller a pourtant la chance, par sa situation géographique, d'être aux portes de deux réseaux urbains et interurbains performants, ceux des agglomérations mulhousienne (Soléa) et belfortaine (Optymo), avec le premier tram-train cadencé de France, qui relie Kruth à Mulhouse via Thann et Cernay. A ce jour, ces deux réseaux ne sont pas à la portée directe des habitants et salariés de la vallée.



Le premier tram-train cadencé de France entre Kruth et Mulhouse (ci-dessus) et le réseau de bus Optymo du Territoire de Belfort (ci-dessous) ouvrent l'accès à deux réseaux de transports performants aux portes de la vallée de la Doller.



La réouverture d'une ligne ferroviaire entre Masevaux et Thann pour rejoindre le réseau national et le tram-train en direction de Mulhouse paraît peu adaptée en matière de coût et de bassins de population et d'emploi desservis, d'autant qu'un axe de transport collectif structurant aménagé en dehors de la RD466 ne permettra pas de contraindre la voiture individuelle pour espérer un report modal significatif sur le tram-train et qu'il paraît difficile techniquement de ré-ouvrir un passage pour une voie ferrée entre Sentheim et Masevaux.



La remise en service de la voie ferrée pour un tram-train entre Thann et Masevaux représenterait un investissement très lourd.

L'installation des transports collectifs sur les sections de la RD466 les plus fréquentées par le transit des pendulaires entre Masevaux et Pont d'Aspach reste sans aucun doute le moyen privilégié de réaménager les traversées villageoises de l'avant-vallée pour rendre visible, prioritaire et attractif le transport collectif au cœur des agglomérations villageoises tout en permettant de contraindre la circulation automobile de transit et d'en atténuer les nuisances dans les traversées des villages pour un cadre de vie apaisé et ouvert aux circulations locales.

S'il voit le jour, ce transport collectif structurant qui pourrait prendre la forme d'un Bus à haut niveau de service (BHNS) ou d'un tramway sur pneu (tram-bus) devra également accompagner et conforter l'armature urbaine de la vallée en permettant un rabattement efficace des habitants-voyageurs sur les pôles ciblés de l'armature et en polarisant les nouveaux développements urbains autour des futurs arrêts / stations de ces pôles, localisés à bon escient. Ainsi, Masevaux a la vocation d'être le point de départ de cet axe de transport structurant en direction de Mulhouse pour la haute vallée, l'avant-vallée et la basse vallée étant desservies également à Lauw, Sentheim, Guewenheim et Pont d'Aspach avant que la ligne de transport ne se rabatte directement sur le tram-train à Thann ou ne se dirige directement vers l'agglomération de Mulhouse en passant par Burnhaupt-le-Bas et la RD166.
Le rabattement de la haute vallée sur le terminus BHNS de Masevaux pourrait de son côté s'effectuer par des minibus en navette régulière entre Sewen et Rougemont-le-Château pour permettre également de rabattre des voyageurs sur le réseau Optymo de l'agglomération de Belfort.

8.5 - La voie ferrée bientôt reconnectée : une nouvelle donne pour le fret ?

Dans la vallée de la Doller, le SCoT a inscrit les plus grandes surfaces d'extension de zones d'activités au sein et autour de la ZA de Pont d'Aspach avec 10,5 hectares de potentiel foncier à urbaniser dans la ZA existante, 20 hectares d'extension d'ici 2024 et même 25 hectares supplémentaires à l'horizon post SCoT (> 2024), portant ainsi la capacité de développement totale du secteur à long terme à un peu plus de 55 hectares. Dans le territoire, la ZI de la Doller (déjà pleinement occupée sans compter certaines réserves foncières) et la ZA de Pont d'Aspach sont les seules zones à pouvoir bénéficier d'une proximité directe à la voie ferrée.

Ce potentiel fret de la voie ferrée Cernay-Guewenheim a déjà été étudié par le Pays Thur Doller sous l'angle de la faisabilité technique et financière et l'étude a confirmé le potentiel de la ZA de Pont d'Aspach. Le fret ferroviaire est encore peu dynamique mais il deviendra incontournable à terme, à l'image des projets de nouveaux raccordements et embranchements ferroviaires qui sont étudiés sur le site du Carreau Amélie à Wittelsheim ou sur les sites d'extension de la Zone industrielle Mulhouse-Rhin. La connexion de la ZA de Pont d'Aspach au fret ferroviaire ouvrira en effet de nouvelles possibilités de transport massifié de marchandises par fer mais aussi par voie d'eau (Grand canal d'Alsace) depuis le port multimodal d'Ottmarsheim en direction des grands ports maritimes. Cette possibilité peut notamment être intéressante pour sortir de la vallée le bois coupé à condition d'installer sur la ZA de Pont d'Aspach une plateforme de transbordement route / fer.

Pour mettre en place à la fois cette offre de transport collectif structurante, libérer les traversées villageoises de la contrainte des flux poids lourds et pendulaires de transit tout en solutionnant les problèmes de congestion automobile au Pont d'Aspach, la Communauté de communes gagnerait à se rapprocher de la Région Grand Est, des Autorités organisatrices des transports urbains (AOTU) de Mulhouse et Belfort et des départements du Haut-Rhin et du Territoire de Belfort pour trouver les partenariats utiles à une mobilité plus durable, moins exclusivement tournée vers la voiture individuelle, le transport poids lourds et les énergies fossiles.

Dans la ZA de Pont d'Aspach, la proximité de la voie ferrée ouvrira à terme des possibilités de transport massifié.



PARTIE 2

EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DU PLAN

A. LES OBJECTIFS DES ÉLUS 90

1. Construire un territoire de la proximité
2. Organiser le territoire à partir d'une offre structurée de mobilité
3. Assurer un développement économique équilibré
4. Maintenir le cadre de vie authentique de la vallée

B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD 108

1. Un PADD qui permet de satisfaire les objectifs politiques des élus
2. Un PADD qui fait écho aux orientations décryptées du SCoT
3. Un PADD qui amende certaines orientations du SCoT

C. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION D'ESPACE 110

1. Analyse de la consommation d'espace à des fins d'urbanisation sur une période de 10 ans connue : 2006 - 2015
2. Extrapolation de la consommation d'espace à des fins d'urbanisation sur les 10 dernières années : 2009 - 2018
3. Analyse de la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis
4. Dispositions retenues pour favoriser la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace
5. Capacités de stationnement des parcs ouverts au public et leurs possibilités de mutualisation.

D. LA DÉLIMITATION DES ZONES, SECTEURS ET SUR-ZONAGES 118

Etape 1. Délimitation de la zone urbaine U
Etape 2. Identification du potentiel de construction dans le temps 0
Etape 3. Polarisation de la zone urbaine à vocation mixte UP/US
Etape 4. Délimitation de la zone agricole
Etape 5. Délimitation de la zone naturelle et forestière
Etape 6. Délimitation des STECAL
Etape 7. Délimitation des secteurs inconstructibles Ai et Ni
Etape 8. Délimitation des autres sur-zonages
Etape 9. Mobilisation prioritaire du potentiel dans le temps 0
Etape 10. Estimation des besoins fonciers hors temps 0 pour le tissu mixte
Etape 11. Localisation polarisante des extensions urbaines hors temps 0
Etape 12. Estimation des besoins fonciers pour équipements collectifs
Etape 13. Délimitation des zones économiques et commerciales
Etape 14. Vérification de la modération de la consommation d'espace
Etape 15. Délimitation de réserves foncières à vocation économique

E. LES PLANS DE SECTEURS 147

F. LES RÈGLES ÉCRITES ET GRAPHIQUES POUR METTRE EN ŒUVRE CHACUNE DES ORIENTATIONS DU PADD 147

NOUS VOULONS (1)

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DE LA PROXIMITÉ, BASÉ SUR UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.

1. Répondre aux besoins en logements des jeunes ménages, des personnes âgées et des ménages aux revenus modestes.
2. Favoriser la réhabilitation et la performance énergétique du parc de logements anciens.
3. Structurer l'offre d'équipements et de services sur des pôles ciblés, au plus près des habitants.
4. Répondre aux besoins en matière de services de santé et de services dédiés à la jeunesse.
5. Faciliter une desserte numérique de haut niveau.

NOUS VOULONS (2)

ORGANISER LE TERRITOIRE À PARTIR D'UNE OFFRE STRUCTUREE DE MOBILITE COLLECTIVE ET PARTAGEE.

6. Mettre en place une ligne de transport collectif structurante entre Masevaux et Mulhouse.
7. Favoriser les déplacements à pied et l'accès aux modes de transports les moins polluants.
8. Conforter le réseau de pistes cyclables, contribuer à la sécurisation de certains tronçons.
9. Favoriser les réponses adaptées à des déplacements fluides et apaisés.

NOUS VOULONS (3)

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE, BASÉ SUR LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE PIÉMONT ET MONTAGNE.

10. Mettre en place une offre cohérente et adaptée en matière de foncier à vocation économique.
11. Conforter l'appareil commercial, en maintenant notamment le rôle pivot de Masevaux.
12. Développer le tourisme de nature et de patrimoine ainsi que l'hébergement touristique, plus particulièrement en zone de montagne.
13. Conforter le rôle économique de l'agriculture en l'orientant vers l'agrotourisme et l'agriculture durable.
14. Conforter l'intérêt économique de la forêt dans le respect de son rôle écologique et paysager.

NOUS VOULONS (4)

MAINTENIR LE CADRE DE VIE AUTHENTIQUE ET VALORISER LES RESSOURCES DE LA VALLÉE.

15. Maintenir le caractère rural des noyaux villageois et valoriser les tissus déjà urbanisés.
16. Soigner les transitions paysagères et lutter contre la fermeture des paysages.
17. Améliorer la biodiversité et anticiper les effets de l'évolution du climat sur les espaces naturels et forestiers.
18. Préserver et augmenter la ressource que constituent les terres agricoles.
19. Valoriser les ressources locales pour la production d'énergie et d'eau potable et pour la construction.

NOUS VOULONS (1)

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DE LA PROXIMITÉ, BASÉ SUR UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.



1. Répondre aux besoins en logements des jeunes ménages, des personnes âgées et des ménages aux revenus modestes.
2. Favoriser la réhabilitation et la performance énergétique du parc de logements anciens.
3. Structurer l'offre d'équipements et de services sur des pôles ciblés, au plus près des habitants.
4. Répondre aux besoins en matière de services de santé et de services dédiés à la jeunesse.
5. Faciliter une desserte numérique de haut niveau.

➢ *Orientations générales 2a, 2b, 2c, 3d, 5a, 5c, 5d*

➢ *Orientations générales 4d, 5b*

➢ *Orientations générales 2a, 2b, 6a, 6e, 6f*

➢ *Orientations générales 1d, 2c*

➢ *Orientations générales 1a, 1b, 2a, 2d, 3a, 5e*

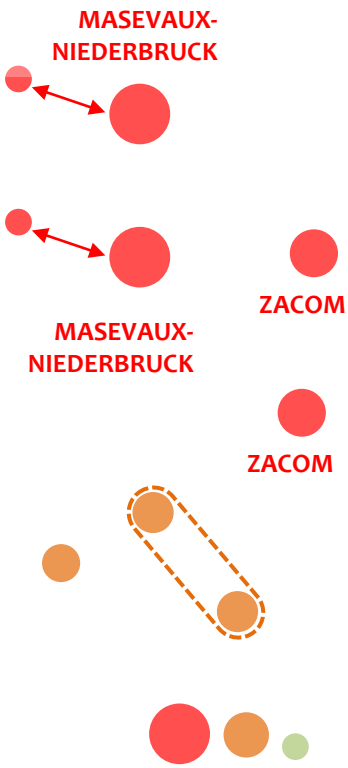
Ces cinq premiers objectifs visent à maintenir l'atout que représente le bon niveau d'équipements et de services déjà présent sur le territoire, de façon encore équilibrée entre la montagne et le piémont. En effet, l'attractivité du territoire repose sur un maillage suffisamment structuré et hiérarchisé des services et des équipements pour satisfaire les besoins de tous les habitants, au plus près de leur lieu de résidence ou d'emploi dans la vallée. Elle repose également sur la production de formes d'habitat diversifiées susceptibles d'attirer des populations jeunes, de maintenir les populations vieillissantes sur place et de faciliter les parcours résidentiels au sein même de la vallée.

Le territoire est ainsi structuré en trois grands secteurs qui organisent le rabattement des villages sur les services et équipements du pôle d'ancrage de Masevaux (haute-vallée) et des bourgs intermédiaires de Sentheim / Guewenheim (avant-vallée) et de Burnhaupt-le-Haut / Burnhaupt-le-Bas (basse-vallée), conformément à l'armature urbaine retenue dans le SCoT.

La localisation des équipements et services sur le territoire se fait de façon équilibrée en prévoyant :

- à Masevaux-Niederbruck, les équipements et services de niveau intercommunal répondant aux besoins de l'ensemble des communes de la vallée ;
- à Oberbruck, Masevaux-Niederbruck, Sentheim, Guewenheim, Burnhaupt-le-Haut et Burnhaupt-le-Bas, les équipements et services qui sont utiles aux villages proches, en cherchant à renforcer les complémentarités entre Sentheim et Guewenheim d'une part, entre les deux Burnhaupt d'autre part ;
- dans chaque commune de la vallée, pour les équipements et services répondant strictement à leurs besoins propres.

Chaque secteur se voit assigner un objectif de production de 32 à 34 logements par an sur 12 ans, avec une part de 15 % de logements locatifs sociaux et privés et une part équivalente à l'échelle de la vallée (180 logements) de logements anciens et vacants réhabilités. Les parcours résidentiels seront facilités par la diversité des statuts d'occupation (propriétaire-occupant, locatif social, locatif privé) et des typologies des nouveaux logements (avec au minimum 39 % de logements collectifs ou intermédiaires à l'échelle de la vallée).



12 x 32 logements supplémentaires à l'horizon 2030

dont 58 logements locatifs sociaux / privés (15 %)

et 137 logements vacants réinvestis

> 45 %



> 15 logt/ha

LÉGENDE DES ORIENTATIONS ILLUSTRÉES

Conforter la commune de Masevaux-Niederbruck dans son rôle de pôle d'ancrage de la vallée, en y implantant tous les équipements et services de niveau intercommunal qui répondent aux besoins de l'ensemble des autres communes de la vallée.

Implanter les « grands commerces » dans la commune de Masevaux-Niederbruck ou dans la ZACOM de Burnhaupt-le-Haut et accueillir préférentiellement dans ces espaces les nouvelles implantations commerciales répondant à des achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage).

Dans la ZACOM de Burnhaupt-le-Haut, accueillir préférentiellement les activités commerciales peu compatibles avec les autres fonctions urbaines et permettre les extensions des commerces répondant à des achats hebdomadaires.

Développer les complémentarités et le fonctionnement en bi-pôle des villages de Burnhaupt-le-Haut / Burnhaupt-le-Bas et de Sentheim / Guewenheim pour les conforter dans leur rôle de bourg intermédiaire auprès des communes voisines ; affirmer ces deux bi-pôles ainsi que la commune d'Oberbruck comme bourgs intermédiaires en y renforçant les services, équipements et commerces dont sont susceptibles de bénéficier les villages voisins.

Dans chaque commune, permettre l'implantation de services, d'équipements et de commerces répondant à leurs besoins propres ainsi que l'extension des commerces existants pour répondre à un besoin de modernisation.

Permettre la production régulière et progressive de 1.050 logements selon la répartition indiquée par commune. Encourager la réhabilitation d'un volume global d'au moins 170 logements vacants sur l'ensemble du territoire, en priorité dans les communes qui enregistrent un taux de vacance supérieur à 8 % en 2016 et en ciblant de préférence le réinvestissement de ces logements vacants en direction de l'offre locative sociale. Affecter 15 % de la production globale de logements supplémentaires à l'augmentation du parc locatif social et privé, selon la répartition par commune indiquée dans le tableau suivant.

Selon les communes, réaliser au minimum 20, 30, 45 ou 50 % de logements collectifs et intermédiaires sur le total des logements construits en veillant à diversifier les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale, locatif libre, locatif social).

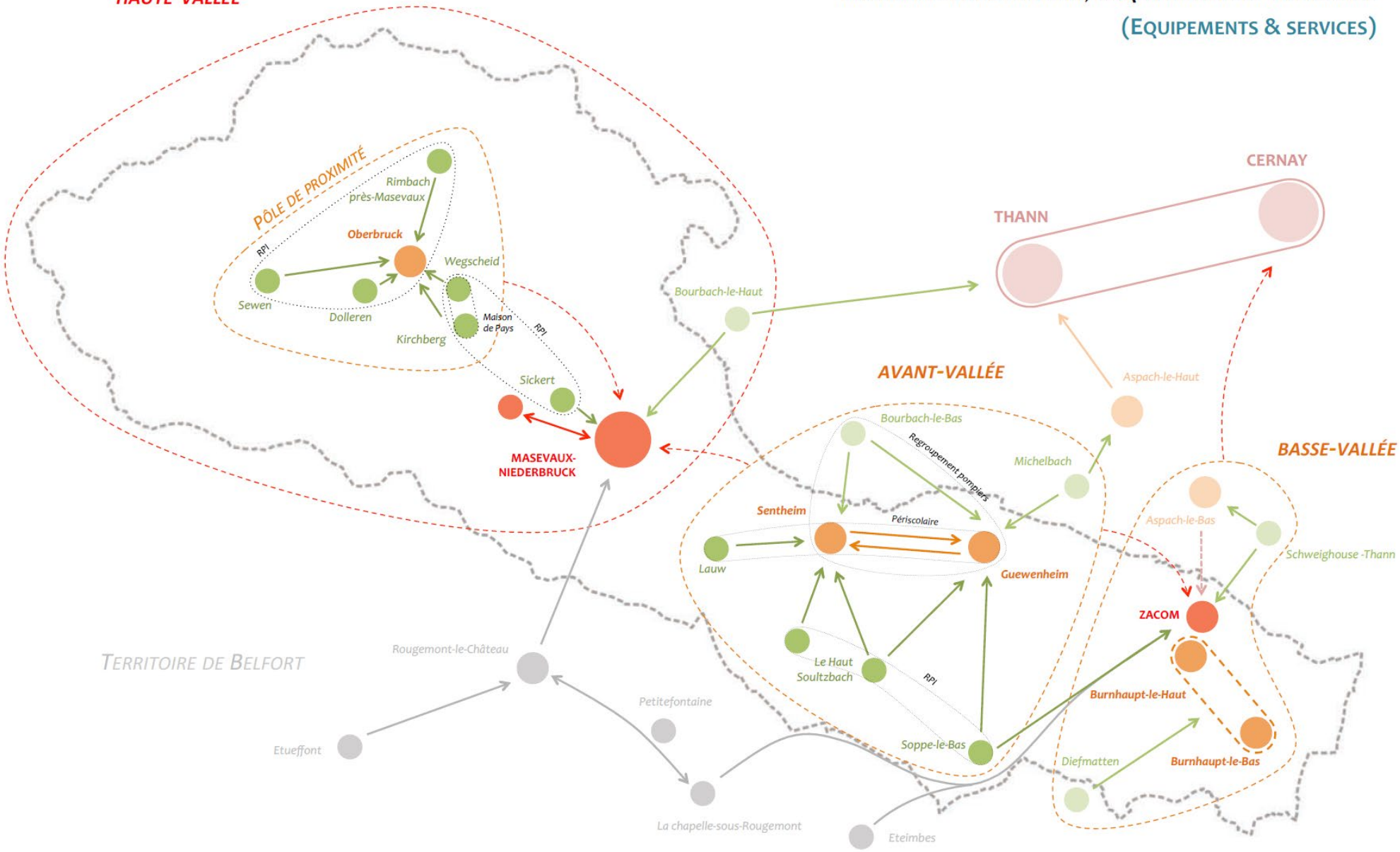
Pour les nouvelles opérations, atteindre selon les communes, la densité minimale globale sur la commune de 15, 20, 25 ou 30 log/ha.

Limiter la surface des extensions urbaines à vocation d'habitat à la valeur indiquée pour chaque commune, avec une possibilité de redistribution mesurée respectant la logique des niveaux de rayonnement communaux.

(1) NOUS VOULONS

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DE LA PROXIMITÉ BASÉ SUR UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

(EQUIPEMENTS & SERVICES)



(1) NOUS VOULONS

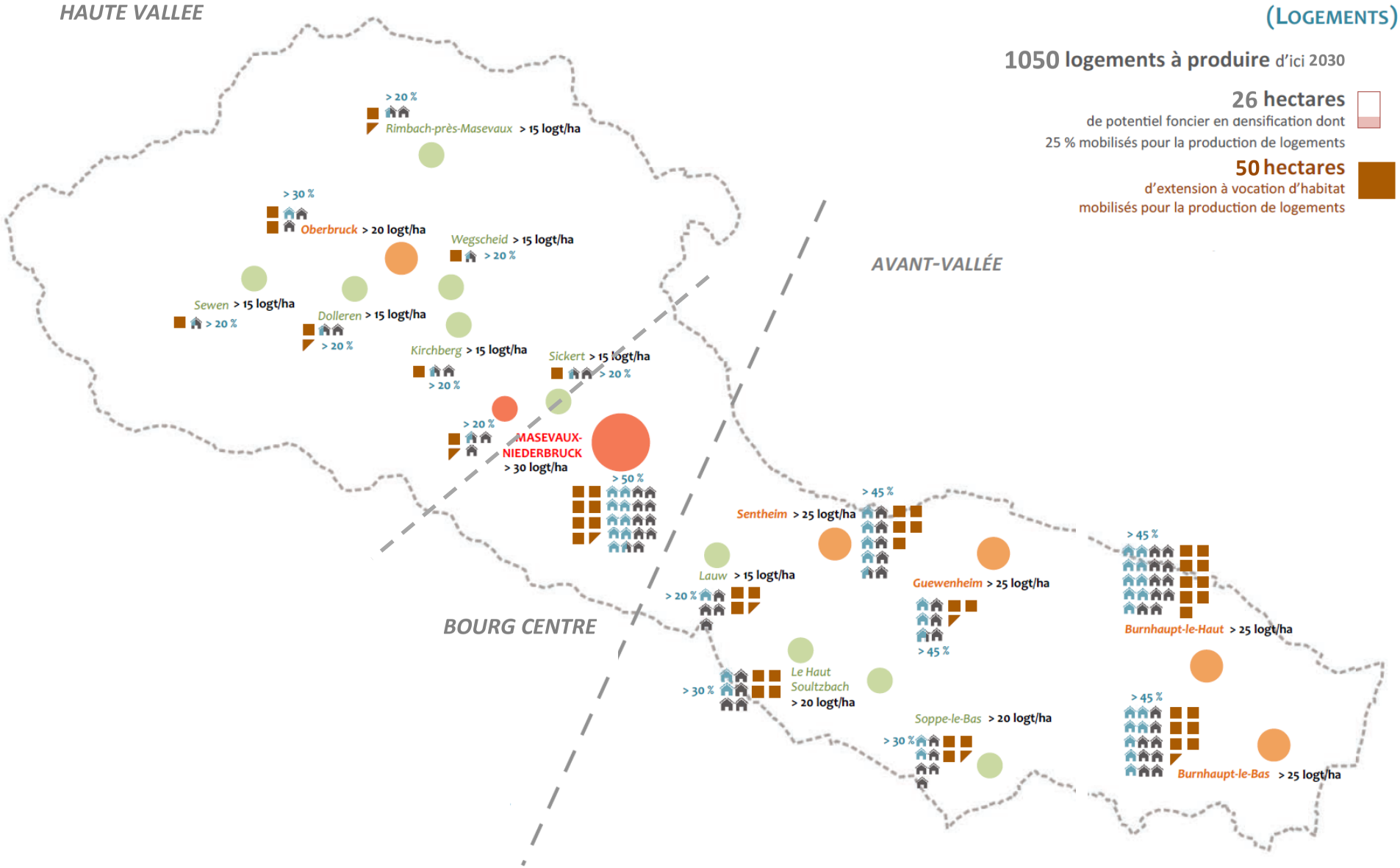
CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DE LA PROXIMITÉ BASÉ SUR UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

(LOGEMENTS)

1050 logements à produire d'ici 2030

26 hectares
de potentiel foncier en densification dont
25 % mobilisés pour la production de logements

50 hectares
d'extension à vocation d'habitat
mobilisés pour la production de logements



NOUS VOULONS (2)

ORGANISER LE TERRITOIRE À PARTIR D'UNE OFFRE STRUCTUREE DE MOBILITE COLLECTIVE ET PARTAGEE.



6. Mettre en place une ligne de transport collectif structurante entre Masevaux et Mulhouse.
7. Favoriser les déplacements à pied et l'accès aux modes de transports les moins polluants.
8. Conforter le réseau de pistes cyclables, contribuer à la sécurisation de certains tronçons.
9. Favoriser les réponses adaptées à des déplacements fluides et apaisés.

- *Orientations générales 11c*
- *Orientations générales 12b, 12d, 12e*
- *Orientations générales 12a, 12b*
- *Orientations générales 11b, 11c, 11d, 11e*

Les quatre objectifs suivants cherchent à résoudre la délicate équation entre la nécessité de déplacements fluides sur les deux axes de la vallée de la Doller et du vallon du Soultzbach et celle de réduire les nuisances de la circulation (bruit, pollution, insécurité routière, coupures spatiales) dans les traversées urbaines. Ils visent à concilier un accès efficace au territoire des résidents, visiteurs, acteurs économiques et services de secours avec l'amélioration du cadre de vie et l'attractivité des cœurs de village.

La satisfaction de ces objectifs réside en grande partie dans le rapprochement spatial et les liens fonctionnels qui pourront être établis entre habitat et mobilité, et plus particulièrement entre habitat et modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (vélo, transports collectifs, co-voiturage, autostop organisé).

L'installation d'une ligne de transports collectifs sur les sections de la RD466 les plus fréquentées par le transit des pendulaires entre Masevaux et Pont d'Aspach constitue le moyen le moins couteux et le plus efficace pour rendre visible, prioritaire et attractif le transport collectif tout en permettant de contraindre la circulation automobile de transit et d'en atténuer les nuisances dans les traversées des villages. Ce transport collectif structurant devra accompagner et conforter l'armature urbaine de la vallée en permettant un rabattement efficace des habitants-voyageurs sur les pôles ciblés de l'armature et en polarisant les nouveaux développements urbains autour des futurs arrêts.

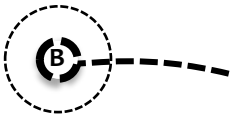
Le rabattement sur les différents arrêts s'effectue en voiture ou à vélo par la création de nouvelles pistes cyclables interconnectant les villages entre eux.

Pour soulager le trafic et le coût des déplacements domicile-travail en voiture individuelle, trois aires de co-voiturage sont placées à la sortie du territoire en direction de Belfort (Masevaux-Lauw), de Thann-Cernay-Mulhouse (Burnhaupt-le-Haut) et du Sundgau (Burnhaupt-le-Bas), complété par des arrêts d'autostop organisé (Transi Stop Doller) à chaque traversée de village.

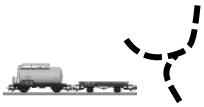
La présence d'une ancienne voie ferrée permet également de poser les conditions d'une réactivation de la ligne ferroviaire pour une desserte fret de la ZA de Pont d'Aspach.

LÉGENDE DES ORIENTATIONS ILLUSTRÉES

Améliorer et sécuriser la circulation ainsi que les dessertes des zones d'activités de Burnhaupt-le-Bas / Burnhaupt-le-Haut et Masevaux-Niederbruck aux entrées est (secteur A36 / pont d'Aspach) et sud (secteur RD483 / RD14bII) de la vallée en permettant aux poids lourds d'éviter les traversées villageoises de la basse vallée.



Permettre la mise en place d'une ligne structurante de transport collectif à partir de Masevaux-Niederbruck et en direction des agglomérations de Belfort, Mulhouse et Thann / Cernay en prévoyant dans les communes de Masevaux-Niederbruck, Lauw, Sentheim, Guewenheim et Burnhaupt-le-Haut la disponibilité des emprises foncières nécessaires à l'infrastructure de transport, au rabattement des voyageurs et au développement urbain autour des futurs arrêts.



Favoriser l'usage des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises en permettant la réactivation et l'aménagement d'embranchements ferroviaires particuliers en direction de Cernay et de Mulhouse dans les ZI de la Doller et ZA de Pont d'Aspach à Burnhaupt-le-Haut.



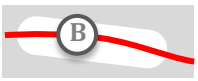
Favoriser le développement des alternatives motorisées mutualisées telles que l'auto-partage, l'auto-stop organisé et le co-voiturage en aménageant des arrêts et aires dédiés, sur de nouveaux espaces ou à partir d'aires de stationnement existantes situés aux endroits les plus stratégiques (proximité des zones d'emplois, d'études et de loisirs, des arrêts de transport collectif ou des échangeurs).



Favoriser la mutualisation des aires de stationnement dans les secteurs propices (secteurs denses, commerciaux ou d'équipement générant des besoins importants) et ne pas exiger plus de 2 places de stationnement par logement.



Favoriser la mobilité cyclable entre les villages en raccordant les grands itinéraires cyclables aux réseaux intra-villageois ; prévoir notamment la sécurisation de la jonction entre Masevaux-Niederbruck et Sentheim de la piste cyclable de la Doller et le prolongement de celle-ci en direction du Sundgau (via Burnhaupt-le-Haut / Burnhaupt-le-Bas) et en direction de Thann-Cernay (via le Pont d'Aspach) ; prévoir également l'aménagement d'une liaison cyclable entre l'avant-vallée (Sentheim) et le Sundgau par le vallon du Soultzbach en reliant ses différentes communes entre elles et avec celles de l'avant-vallée.

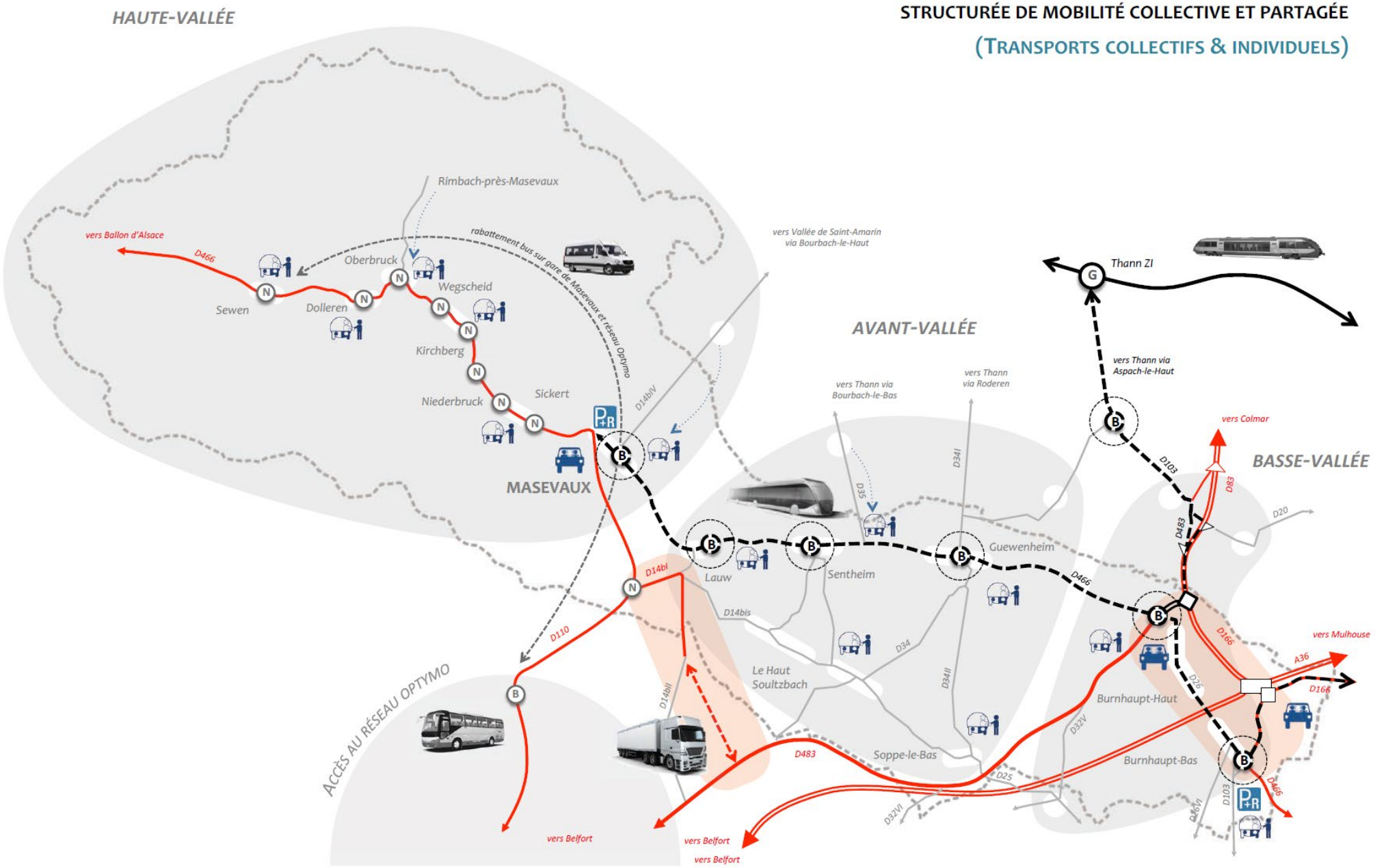


(...) dans les espaces de traversées routières, concilier la circulation automobile et les usages de la vie locale au profit de tous les usagers de l'espace public.

Positionner et aménager les arrêts de transports collectifs ou partagés dans les espaces centraux des communes pour les rendre accessibles et attractifs au plus grand nombre d'usagers.

ORGANISER LE TERRITOIRE À PARTIR D'UNE OFFRE STRUCTURÉE DE MOBILITÉ COLLECTIVE ET PARTAGÉE

(TRANSPORTS COLLECTIFS & INDIVIDUELS)



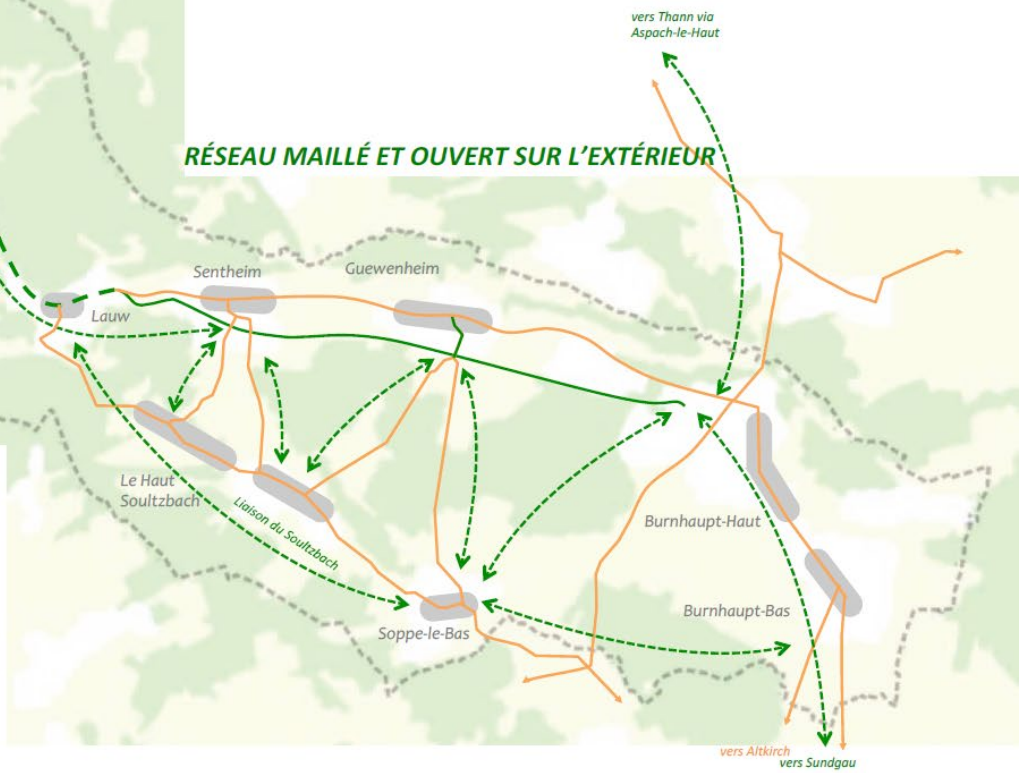
ORGANISER LE TERRITOIRE À PARTIR D'UNE OFFRE STRUCTURÉE DE MOBILITÉ COLLECTIVE ET PARTAGÉE

(MOBILITÉ DOUCE)

PISTE COLLECTRICE DE FOND DE VALLÉE ET EN TRAVERSÉES DE VILLAGES



RÉSEAU MAILLÉ ET OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR



NOUS VOULONS (3)

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE, BASÉ SUR LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE PLAINE ET MONTAGNE.



10. Mettre en place une offre cohérente et adaptée en matière de foncier à vocation économique.

11. Conforter l'appareil commercial, en maintenant notamment le rôle pivot de Masevaux.

12. Développer le tourisme de nature et de patrimoine ainsi que l'hébergement touristique, plus particulièrement en zone de montagne.

13. Conforter le rôle économique de l'agriculture en l'orientant vers l'agrotourisme et l'agriculture durable.

14. Conforter l'intérêt économique de la forêt dans le respect de son rôle écologique et paysager.

- *Orientations générales 7a, 7b, 7c, 7d*
- *Orientations générales 6b, 6c, 6d, 6e, 6f*
- *Orientations générales 7f, 7g,7h, 7i, 7j, 10b, 10c, 10d, 10f, 10g, 11a*
- *Orientations générales 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 9c*
- *Orientations générales 8f, 8g, 9d, 9e*

Ces cinq nouveaux objectifs politiques visent à garantir la vitalité économique de toute la vallée en défendant la logique de complémentarité plutôt que celle de concurrence entre haute vallée et piémont d'une part et entre les pôles de Masevaux et de Burnhaupt d'autre part, en tablant sur des segments d'activité en émergence : agro-tourisme, économie résidentielle, agriculture de proximité, technologies de l'information et de la communication, énergies renouvelables, écotechnologies...

L'enjeu est de définir une répartition équilibrée et efficace de l'activité économique et du type d'activité entre deux grands secteurs :

- un secteur de basse vallée où l'activité artisanale, industrielle et commerciale peut être accueillie dans des conditions satisfaisantes du point de vue de la moindre longueur des déplacements, de moindres contraintes d'accessibilité et de topographie et d'une plus grande disponibilité de foncier à des fins d'urbanisation ;
- un secteur de haute vallée, plus préservé dans ses paysages et son cadre naturel où les activités agricoles, forestières, artisanales, touristiques et de production d'énergie peuvent plus facilement préserver et tirer parti des atouts du territoire que sont les paysages, le patrimoine urbain, architectural et culturel et le cadre naturel.

Bien entendu, il s'agit pour chacun des secteurs de vocations économiques dominantes qui n'excluent pas des activités de tourisme en basse vallée ou inversement des activités industrielles (d'ailleurs déjà présentes) en haute vallée. Mais la transition souhaitée vers une agriculture et un tourisme durables et vers une société moins carbonée justifie de flécher au maximum les nouvelles implantations d'activités et les nouveaux projets de développement industriel, agricole ou touristique en fonction de la vocation dominante de chaque secteur.

Entre les deux, le secteur de l'avant-vallée constitue un espace intermédiaire de porosité et de mixité économique et résidentielle où l'accessibilité, la topographie et le cadre de vie offrent encore de nombreuses possibilités d'accueil de tout type d'activités.

LÉGENDE DES ORIENTATIONS ILLUSTRÉES



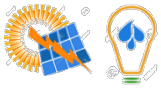
Permettre l'extension des zones d'activités de l'Oberlach (Burnhaupt-le-Bas), de la Porte de Masevaux (Masevaux-Niederbruck), de Pont d'Aspach (Burnhaupt-le-Haut) dans la limite des objectifs de consommation d'espace fixés.



Prévoir des surfaces de réserve foncière pour un développement supplémentaire de la zone d'activités de la Porte de Masevaux (2ème tranche de la ZAC déjà créée) et la création ultérieure d'un nouveau parc d'activité à vocation tertiaire et à haute valeur environnementale, situé à proximité du plan d'eau de Burnhaupt-le-Bas et alliant une vocation touristique et de loisirs.

Mettre en place une offre foncière « branchée fer » en permettant la desserte ferroviaire de la ZI de la Doller et de la ZA de Pont d'Aspach à partir des embranchements particuliers ferroviaires existants et de l'aménagement de nouveaux embranchements particuliers.

Permettre le développement d'activités adaptées dans le tissu urbain (hors zones d'activités), relevant d'installations ponctuelles ou du desserrement des activités des communes, dans la limite des objectifs de consommation d'espace fixés.



Energie solaire / hydraulique

Permettre l'installation au sol de panneaux photovoltaïques dans les zones d'activités existantes en combinant l'activité de production d'énergie avec une autre fonction ; permettre l'installation de microcentrales hydroélectriques sur les cours d'eau de la vallée en veillant à leur insertion paysagère et environnementale.



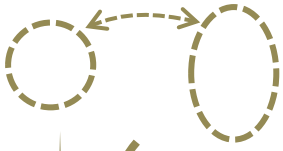
Permette l'installation de projets de développement touristique et de loisirs en discontinuité des périmètres urbanisés de référence des communes sous réserve de les organiser en îlots d'urbanisation ou en contiguïté d'espace et d'infrastructures avec des installations touristiques et de loisirs déjà existantes et d'en prévoir l'intégration paysagère et environnementale.

H

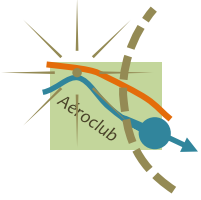
Permettre la création de sites de résidences hôtelières, soit en extension de sites existants soit à partir de la réhabilitation de bâtiments fermés ou en friche, en veillant à en réussir l'intégration paysagère et environnementale, dans une logique de hameau, et à rester dans les limites d'une surface de plancher de l'ordre de 2.500 m2 et d'une surface de terrain d'environ 2 ha par site.



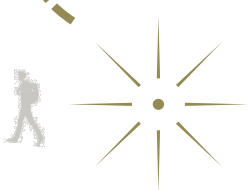
Permettre le développement de l'activité du Train touristique Thur Doller Alsace sur les sites des anciennes gares de Burnhaupt-le-Haut et de Sentheim dans la perspective du branchement de la ligne ferroviaire Cernay-Sentheim au réseau SNCF et d'un développement ultérieur des synergies muséales et touristiques avec la Cité du train de Mulhouse.



Permettre le développement d'un projet de valorisation touristique de la vallée sur le thème des ressources naturelles et géologiques en partenariat avec les communes de Niederbruck, Sickert, Sewen (sentiers et sites miniers), Lauw et Sentheim (Maison et sentiers de la géologie, grottes), Kirchberg et Wegscheid (Musée et maison de la mine).



Permettre le développement d'une offre diversifiée et étoffée de loisirs de nature dans le fond de vallée, entre Dolleren et Wegscheid, complétant et mettant en synergie les infrastructures existantes (piste de la Doller, aérodrome, terrains de sports, étangs, vergers collectifs).



Faciliter l'accessibilité aux sites d'activités de loisirs existants :

- *en complétant et connectant par delà les limites communales les réseaux de sentiers pédestres et les accès aux cours d'eau (pour la pratique de la pêche), lacs et gravières aménagées ;*
- *en prévoyant au moins un accès piéton aux sites d'hébergement et de restauration ;*
- *en développant l'accessibilité par les transports collectifs des sites touristiques et d'hébergement ;*
- *en ouvrant des possibilités mesurées de stationnement aux départs des parcours de randonnées.*

Ferme-auberge / ferme

Autoriser dans les zones agricoles les constructions et installations à vocation agricole correspondant à la délocalisation des sièges d'exploitation impossibles à maintenir dans le tissu urbanisé, à la création, à la croissance, à la diversification ou à la pérennisation des exploitations agricoles.



Faire en sorte que les exploitations agricoles disposent des surfaces et des bâtiments nécessaires à leur viabilité économique et qu'elles puissent disposer à proximité de leur siège des surfaces supplémentaires de locaux et de cultures nécessaires à leur conversion agro-écologique.

Encourager l'installation d'exploitations maraîchères en agro-écologie, notamment en haute vallée.

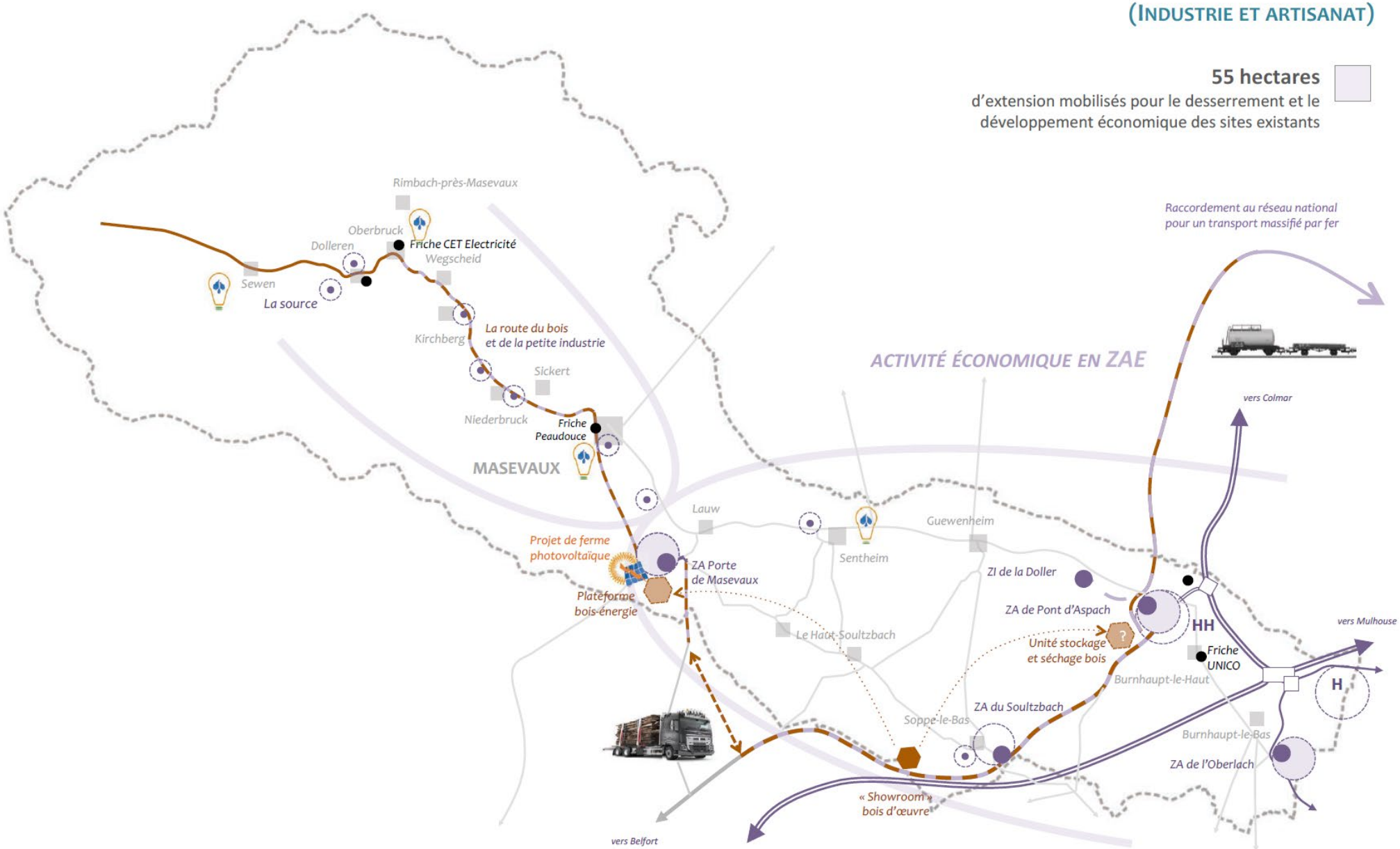


Permettre l'implantation d'une plate-forme de stockage, de séchage et de transformation pour la production de plaquettes forestières à l'échelle du Pays Thur Doller.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE, BASÉ SUR LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE PIÉMONT ET MONTAGNE

(INDUSTRIE ET ARTISANAT)

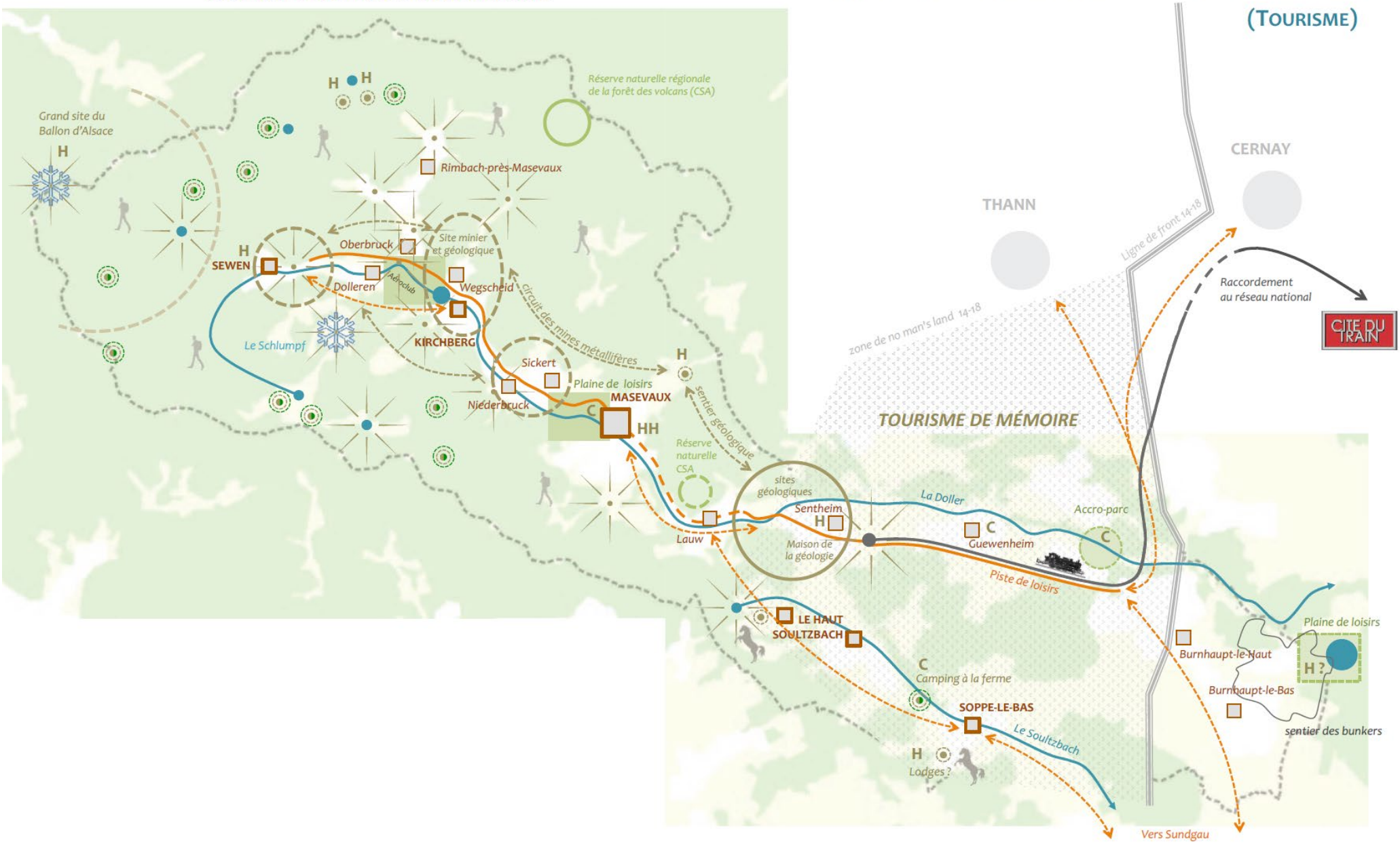
55 hectares
d'extension mobilisés pour le desserrement et le développement économique des sites existants



(3) NOUS VOULONS

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE, BASÉ SUR LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE PIÉMONT ET MONTAGNE

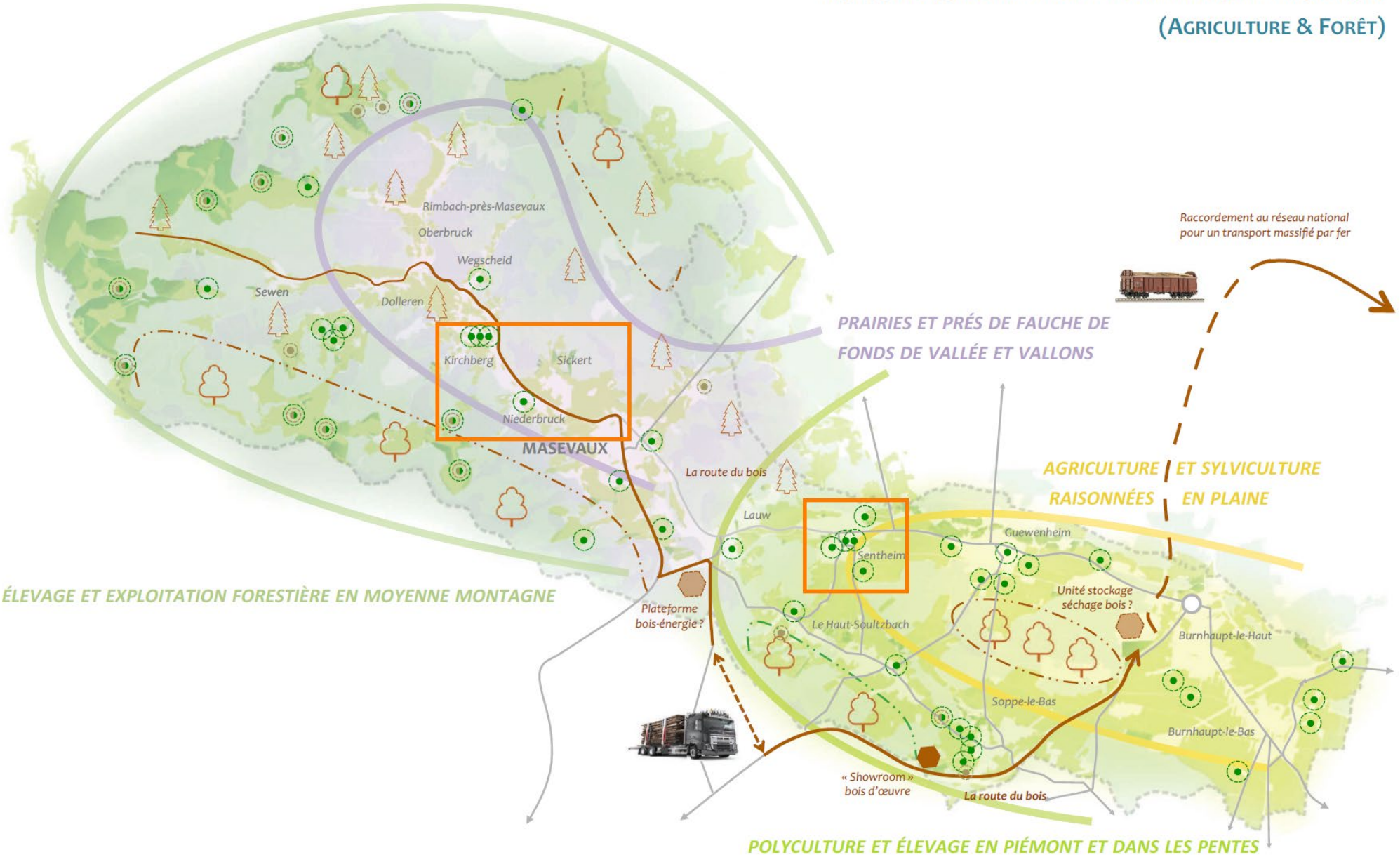
(TOURISME)



(3) NOUS VOULONS

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE, BASÉ SUR LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE PIÉMONT ET MONTAGNE

(AGRICULTURE & FORÊT)



NOUS VOULONS (4)

MAINTENIR LE CADRE DE VIE AUTHENTIQUE ET VALORISER LES RESSOURCES DE LA VALLÉE.



15. Maintenir le caractère rural des noyaux villageois et valoriser les tissus déjà urbanisés.

16. Soigner les transitions paysagères et lutter contre la fermeture des paysages.

17. Améliorer la biodiversité et anticiper les effets de l'évolution du climat sur les espaces naturels et forestiers.

18. Préserver et augmenter la ressource que constituent les terres agricoles.

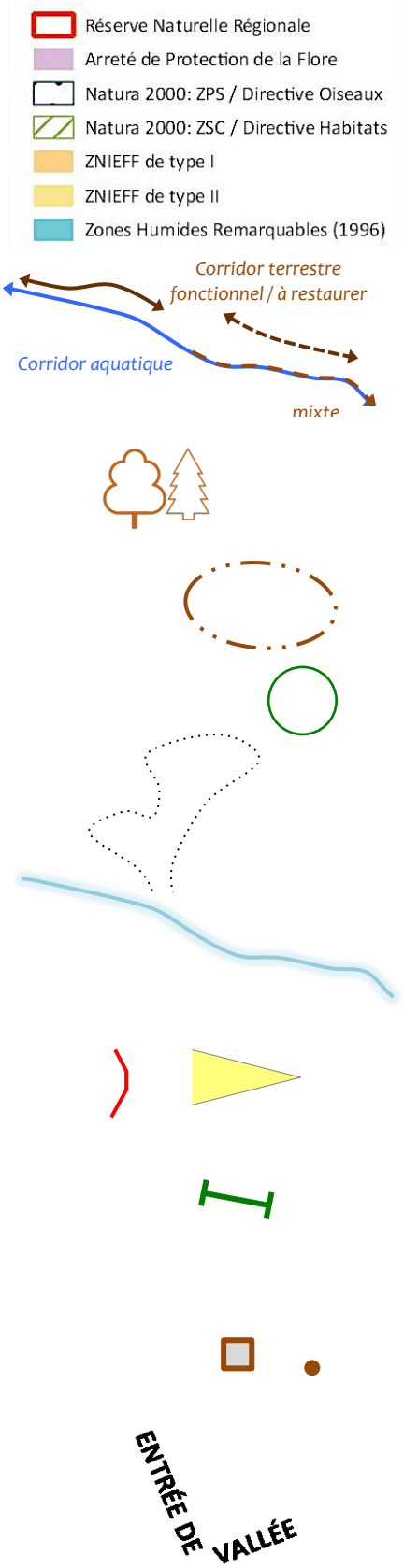
19. Valoriser les ressources locales pour la production d'énergie et d'eau potable et pour la construction.

- *Orientations générales 10d, 10g*
- *Orientations générales 10a, 10b, 10e, 10f, 10h*
- *Orientations générales 8g, 9a, 9b, 9d, 9e, 9f, 10c, 13b, 13f, 13g*
- *Orientations générales 8b, 8d, 9c, 10a*
- *Orientations générales 7e, 13a, 13d, 13e, 13f*

Les cinq derniers objectifs visent à mettre en valeur les atouts que sont le cadre paysager et naturel de la vallée de la Doller, à préserver la biodiversité (trame verte et bleue, coupures vertes) et à mettre en avant les projets de qualité environnementale pour « faire la différence » avec les territoires voisins et préserver le cadre de vie des habitants de la vallée. Ils visent à préserver et à valoriser les ressources naturelles du territoire que sont l'eau et l'eau-énergie, la forêt et le bois-énergie, les terres agricoles, le vent et le soleil pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le poids accru des dépenses énergétiques dans les budgets des ménages et des entreprises induit en effet un risque de diminution des apports migratoires et de départ d'habitants vers de meilleures conditions de vie ailleurs et constitue un handicap important pour une majorité d'entreprises.

L'enjeu est de maintenir l'attractivité et la qualité de vie sur le territoire pour tous ses résidents, habitants, entreprises, touristes, faune et flore...

LÉGENDE DES ORIENTATIONS ILLUSTRÉES



Préserver les réservoirs de biodiversité, les zones humides remarquables ainsi que tous les espaces naturels reconnus pour la valeur patrimoniale de leur faune et de leur flore.

Préserver les continuités écologiques fonctionnelles existantes et restaurer les continuités écologiques identifiées sur les communes de Burnhaupt-le-Haut et Burnhaupt-le-Bas ; les compléter par des continuités supplémentaires reliant des milieux de même nature et visant à garantir les dynamiques fonctionnelles des espaces écologiques à préserver.

Permettre le développement d'espaces forestiers diversifiés et équilibrés assurant à la fois la fonction écologique et la fonction économique, avec des essences adaptées au territoire…

Favoriser une gestion durable de la forêt, basée sur une exploitation en futaie irrégulière respectant les sites, évitant les coupes à blanc et résorbant les micro-boisements de résineux.

Préserver les espaces péri-villageois composés de vergers, potagers ou anciennes terrasses viticoles ou rétablir de tels espaces dans les projets d'aménagement.

Contenir l'avancée de la forêt sur les sommets et dans les vallons comme aux abords des villages et des points de vue remarquables par la reconquête d'espaces agricoles et paysagers.

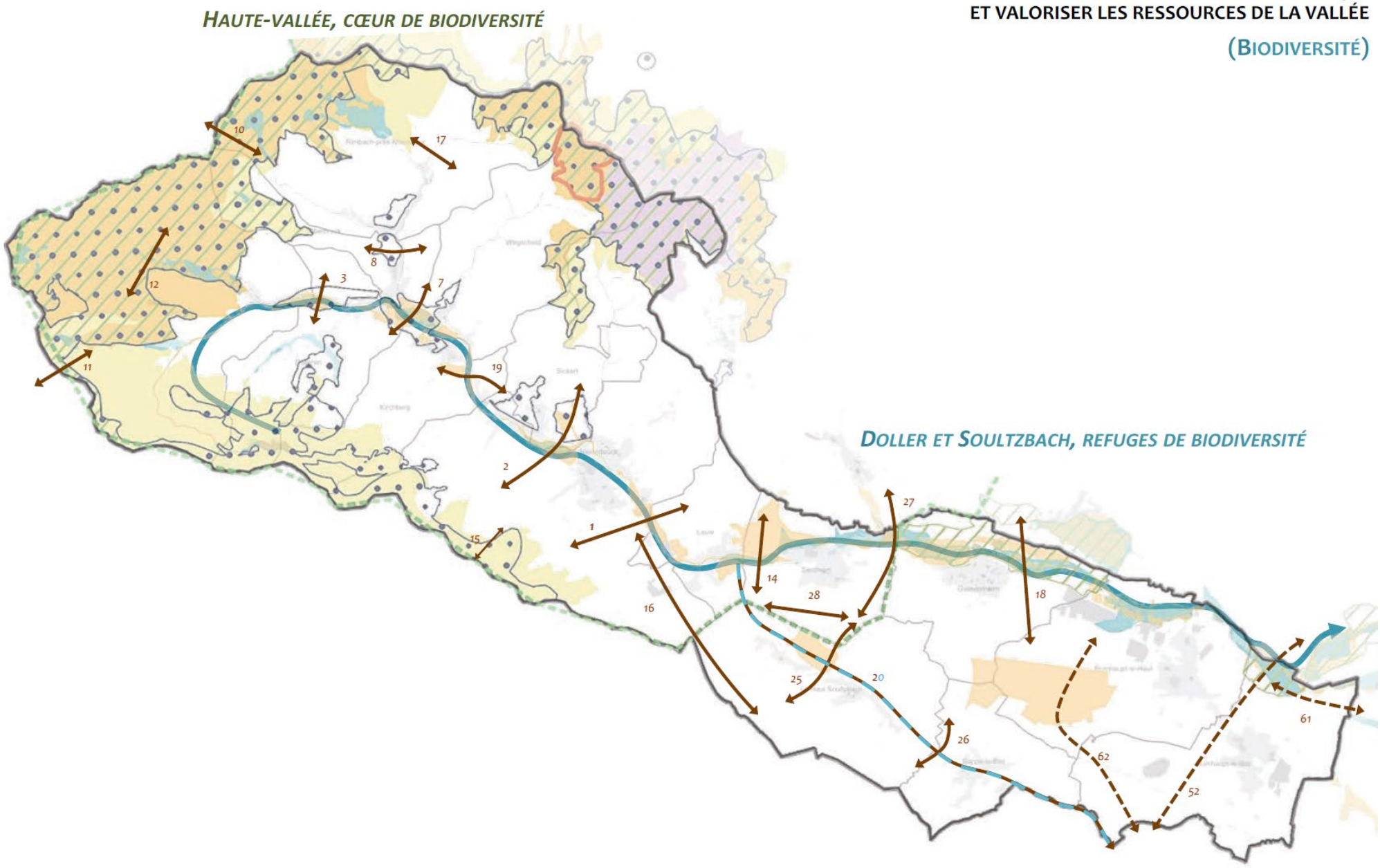
Améliorer la valeur écologique et paysagère ainsi que la valeur d'usage touristique et récréatif des bords de cours d'eau, anciens canaux usiniers, étangs et anciennes gravières ; maintenir le rôle de couloir naturel, agricole et paysager de la Doller et de sa zone alluviale.

Préserver et mettre en valeur les façades urbaines patrimoniales recensées et les perspectives remarquables identifiées vers et depuis les monuments et sites patrimoniaux majeurs du territoire.

Maintenir les coupures vertes / d'urbanisation identifiées en s'appuyant sur les éléments naturels existants et/ou les dernières maisons en place ; traiter les entrées de village en conciliant au sein d'un aménagement global et cohérent la sécurité des habitants, le partage et le traitement qualitatif de l'espace public, la transition paysagère entre espace rural et espace construit.

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine architectural, urbain, paysager, scientifique et culturel qui participent à l'identité du territoire, au-delà des protections règlementaires.

Préserver la qualité des paysages aux abords du réseau routier principal et des routes touristiques en empêchant tout particulièrement l'étirement urbain le long des RD14bis, RD103, RD483 et RD466.


HAUTE-VALLÉE, CŒUR DE BIODIVERSITÉ
DOLLER ET SOULTZBACH, REFUGES DE BIODIVERSITÉ
10
17
8
12
3
7
11
19
2
1
15
16
27
14
28
18
25
20
26
61
62
52


VALLÉE RURALE ET FORESTIÈRE DE MOYENNE MONTAGNE
PLAINE MIXTE D'AVANT-VALLÉE
ENTRÉE DE VALLÉE
Rimbach-près-Masevaux
Oberbruck
Wegscheid
Sewen
Dolleren
Kirchberg
Sickert
Niederbruck
MASEVAUX
Guewenheim
Lauw
Sentheim
Le Haut
-Soultzbach
Soppe-le-Bas
Burnhaupt-le-Haut
Burnhaupt-le-Bas

1. UN PADD QUI PERMET DE SATISFAIRE tous les objectifs politiques des élus

Dans le chapitre précédent, les objectifs politiques des élus de la Communauté de communes ont été mis en correspondance avec les orientations du PADD qui doivent permettre de les satisfaire dans le cadre de l'application du présent PLUi. Ainsi, chaque objectif politique est-il au moins couvert par une orientation du PADD, et même, dans la plupart des cas, par plusieurs de ces orientations. Le PADD permet ainsi de répondre totalement au projet politique des élus à travers le spectre du champ d'application du PLUi.

2. UN PADD QUI FAIT ÉCHO aux orientations décryptées du SCoT

Les 13 orientations générales et quelques 80 orientations détaillées du PADD contiennent toutes les orientations du SCoT dans la mesure où elles sont issues en grande partie du décryptage du PADD et du DOO du SCoT, effectué en amont et restitué au chapitre B de la partie 1 du présent rapport. Il est aisé de constater les similitudes directes entre certaines orientations du PADD du PLUi et les orientations décryptées du SCoT mais aussi les différences liées à des adaptations ou corrections de formulation ou encore à l'écriture de nouvelles orientations. Ces différences singularisent le PADD, sans toutefois remettre en question le rapport de compatibilité entre le SCoT et le PLUi. Elles sont explicitées plus précisément dans les deux paragraphes suivants.

3. UN PADD QUI AMENDE certaines orientations du SCoT

3.1 - Faire évoluer l'armature urbaine avec un pôle d'ancrage économique et commercial en piémont

Le SCoT Thur Doller a défini le niveau de rayonnement de chaque commune en fonction de plusieurs critères : le poids de population, le taux d'emploi, la vocation commerciale, l'accessibilité en transports en commun, le niveau de services... Situé à l'interface de plusieurs territoires et soumis aux influences de polarités extérieures (Belfort d'un côté, Mulhouse et Thann Cernay de l'autre), l'armature urbaine du PLUi acte l'existence d'un pôle d'ancrage de piémont à vocation économique et commerciale sur le secteur de Pont d'Aspach autour de l'extension de la zone commerciale et des zones d'activités de Pont d'Aspach et de la Briqueterie.

3.2 - Remettre sur le marché une part de logements vacants au profit de l'offre locative sociale ou privée

Le taux de vacance moyen du parc de logements se situe à 8,2% en 2009 et 2016 et se fixe en 2016 en dessous de la moyenne départementale (9% pour le Haut-Rhin). Ce taux sur la CCVDS a augmenté de 3,6 points depuis 1999 pour aboutir aujourd'hui à un parc d'environ 600 logements vacants en 2016. A l'aune du rythme actuel de construction de nouveaux logements dans la vallée (environ 50 logements par an), La vacance de logements existants ne représente pas moins de 12 ans de construction et la moitié de l'objectif de production de logements fixé par le SCoT. En valeur brute, le potentiel est donc considérable. La résorption d'un seul point de vacance représente la remise sur le marché de 75 logements. Une part des logements vacants sera mobilisée dans les communes où le taux de vacance dépasse les 8% (considérant qu'un tel taux est difficilement compressible dans une vallée telle celle de la Doller), c'est à dire dans Les communes de Dolleren, Oberbruck, Masevaux, Guewenheim et Soppe-le-Bas. En ramenant le taux de vacance à 8 % dans toutes ces communes, ce sont 108 nouveaux logements qui ont été réintégrés dans le corpus des logements à produire et une consommation d'espaces gagnée sur la construction neuve. En outre, cette orientation de résorption de la vacance doit permettre d'activer les nouvelles aides mises en place par le ministère de la Cohésion des Territoires en 2017 en faveur du logement locatif et plus particulièrement du logement locatif social avec un objectif équivalent de production de 159 logements inscrite dans l'orientation générale n°5 du PADD, représentant 15% de l'objectif de production totale de logements.

3.3 - Redéployer certaines surfaces d'extension des ZA

En matière de développement économique et commercial, le SCoT prévoit pour la CCVDS :

- 43,5 hectares d'extension (hors temps 0) à vocation économique sur trois zones d'activités (ZA) existantes : la zone de la Briqueterie (30,5 ha) à Burnhaupt-le-Haut, la ZA de l'Oberlach (6 ha) à Burnhaupt-le-Bas et la ZA de la Porte de Masevaux (7 ha) à Masevaux-Niederbruck ;

- 8,5 hectares d'extension à vocation économique pour le développement d'activités relevant d'installations ponctuelles ou du desserrement des activités des communes, à considérer à l'échelle de la vallée et en continuité de l'urbanisation existante ;

En revanche, le SCoT ne prévoit :

- aucune extension sur trois autres zones existantes de la vallée : la ZA du Soultzbach à Soppe-le-Bas, la ZI de la Doller à Burnhaupt-le-Haut / Guewenheim et la ZA de Pont d'Aspach à Burnhaupt-le-Haut ;
- aucune création de zone d'activité nouvelle ;
- aucune surface pour l'extension ou la création d'espaces de développement touristique.

En l'état actuel du document SCoT, il n'est donc pas possible d'inscrire dans le PLUi la création d'une nouvelle zone d'activité autour du plan d'eau de Burnhaupt-le-Bas, ni une extension de la ZA du Soultzbach (d'autant que la création d'une ZA d'intérêt départemental est déjà bien avancée sur la rive d'en face, à Diefmatten). Il faudra attendre une révision du SCoT pour pouvoir reposer la question de l'opportunité de réaliser ces deux projets.

Les disponibilités foncières pour l'économie deviennent très limitées pour la CCVDS, il a donc été choisi d'inscrire des réserves foncières économiques (AUu) à long terme dans le zonage. Ces espaces ne seront cependant pas urbanisables sans révision du SCOT et du PLUi.

En outre, l'étude de qualité urbaine menée par le Pays Thur Doller sur l'extension de la zone de la Briqueterie a montré la difficulté de mobiliser la totalité des 30,5 ha autorisés pour la seule extension de cette zone. Au regard des contraintes fonctionnelles, topographiques, paysagères et environnementales, il ressort de cette étude que l'extension ne mobilisera pas toutes les surfaces attenantes à la Briqueterie, laissant la possibilité de redistribuer légèrement les hectares d'excédent de surface d'extension sur les autres zones d'activités de la vallée.

Le SCoT n'a prévu aucune surface d'extension pour la ZI de la Doller et la ZA de Pont d'Aspach alors que des surfaces hors temps 0 sont immédiatement urbanisables (et ont même été déjà urbanisées pour certaines depuis 2012). Les hectares non consommés pour l'extension de la Briqueterie sont donc redéployés sur les autres ZA et ZI. A cela viennent s'ajouter les 8,5 ha prévus à l'échelle de la vallée pour le desserrement des activités installées dans les communes. Ce desserrement s'effectuant de façon systématique vers les ZA existantes, il est logique de les inscrire en continuité d'urbanisation de celles-ci.
Ainsi, ce sont environ **17 hectares d'extension** (hors temps 0) qui ont été **redéployés sur quatre zones existantes** :

- **5,5 ha d'extension** hors temps 0 économique pour la **ZI de la Doller** (dont 4,5 ha sont déjà urbanisés depuis 2012) ;
- **4,2 ha d'extension** hors temps 0 économique pour la **ZA de Pont d'Aspach** entre la RD466 et la rue de la Gare ;
- **1,4 ha d'extension supplémentaire** pour la **ZA de l'Oberlach** de façon à retrouver les surfaces d'extension prévues au PLU de Burnhaupt-le-Bas ;
- **5,4 ha d'extension supplémentaire** pour la **ZA de la Porte de Masevaux** à ajouter aux 7 ha autorisés par le SCoT pour couvrir la totalité de la première tranche déjà viabilisée de la ZAC ;
- **0,3 hectare** pour le **desserrement de l'entreprise WALTZER de Soppe-le-Haut** en contiguïté des espaces déjà construits pour l'entreprise.

Ainsi les 52 ha de consommation d'espace en extension du temps 0 « économique » autorisée par le SCoT passent-ils à 52,2 hectares et se retrouvent-ils bien dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace du PADD du présent PLUi mais redistribués de façon différente :

- **8 hectares pour la ZA de l'Oberlach à Burnhaupt-le-Bas** au lieu des 6 ha autorisés par le SCoT ;
- **34,6 hectares pour les trois zones d'activités de Burnhaupt-le-Haut** (ZI de la Doller, ZA de Pont d'Aspach, ZA de la Briqueterie) au lieu des 30,5 hectares autorisés par le SCoT pour la seule zone de la Briqueterie ;
- **12 hectares pour la ZA de la Porte de Masevaux** à Masevaux-Niederbruck au lieu des 7 hectares autorisés par le SCoT.

1. Analyse de la consommation d'espace à des fins d'urbanisation sur une période de 10 ans connue : 2006 - 2015

Un premier calcul de la consommation d'espace a été fait sur la période 2006-2015 à partir des fichiers fonciers disponibles sur la dernière période de 10 ans. Ces fichiers ont été exploités sous SIG pour visualiser les parcelles qui ont reçu un premier bâtiment à partir de 2006. La plupart des grandes parcelles n'ayant pas été divisées au moment de la construction, leurs parties non construites très largement excédentaires et situées pour la plupart en zone agricole ou en zone naturelle ou forestière n'ont pas été comptées dans la consommation d'espace.

	Surfaces consommées à des fins d'urbanisation (ha)			
	2006-2015	2012-2015 (SCoT)		
Communes	Sur 10 ans connus	Dans T0 du SCoT	Hors T0 du SCoT	Total
Burnhaupt-le-Bas	31,1	2,5	0,6	3,1
Burnhaupt-le-Haut	22,0	6,1	2,6	8,7
Dolleren	2,4	0,3	0,1	0,4
Guewenheim	11,6	3,3	0,9	4,2
Kirchberg	2,1	0,5	0,1	0,6
Lauw	1,7	0,3	0,1	0,4
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller) / Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	4,1	0,7	1,0	1,7
Masevaux / Niederbruck	12,3	2,8	1,7	4,5
Oberbruck	0,9	0,0	0,0	0,0
Rimbach-près-Masevaux	2,2	0,4	0,3	0,7
Sentheim	5,8	0,9	0,0	0,9
Sewen	0,8	0,1	0,0	0,1
Sickert	1,7	0,1	0,4	0,5
Soppe-le-Bas	5,8	0,8	1,3	2,1
Wegscheid	0,9	0,1	0,0	0,1
Total CCVDS	**105,4**	**18,9**	**9,1**	**28,0**
	10,5 ha/an	4,7 ha/an	2,3 ha/an	7,0 ha/an

Calcul de la consommation foncière sur 10 ans entre 2006 et 2015 (Cerema, fichiers fonciers).

Ainsi, sur cette période de 10 ans connue 2006-2015, la consommation d'espace à des fins d'urbanisation a été d'environ 105 hectares sur l'ensemble du territoire de la CCVDS, soit en moyenne 10,5 hectares consommés chaque année.

Cependant, la réalisation en 2006 de l'aire d'autoroute de la Porte d'Alsace sur une emprise importante de 18 hectares située sur la commune de Burnhaupt-le-Bas tend à forcer les chiffres. En consommation plus « courante », après déduction de ces 18 hectares « exceptionnels », le territoire revient sur une consommation annuelle de 8,7 hectares.

En regardant la consommation foncière sur les quatre premières années de mise en œuvre du SCoT (2012-2015), le rythme annuel de consommation foncière se ralentit autour de 7 hectares.

En outre, cette consommation s'est faite en très grande majorité (aux deux tiers), dans l'enveloppe urbaine de référence (temps 0) établie par le SCoT, soit en moyenne 4,7 hectares consommés par an dans les tissus déjà urbanisés. Le tiers restant a été consommé en extension des tissus déjà urbanisés, hors du temps 0, à hauteur de 2,3 hectares par an. Sur cette période de quatre années, la vallée de la Doller et le vallon du Soultzbach se sont donc très majoritairement développés au sein des tissus déjà urbanisés, limitant ainsi la consommation foncière en extension (hors enveloppe urbaine) et donc l'étalement urbain.

Si on compare la consommation hors temps 0 2012-2015 (9 hectares) à la consommation maximale autorisée par le SCoT (107,4 hectares sur 12 ans soit 36 ha sur 4 ans), la consommation d'espace mesurée sur la première période de 4 ans s'établit à un quart (25%) de celle autorisée par le SCoT.

Et comme le développement résidentiel s'établit à un peu moins de la moitié de celui projeté par le SCoT et le PADD du PLUi (cf. Partie 1 chapitre C-1.1), le territoire est bien dans la mise en œuvre de son projet en matière de localisation prioritaire des nouvelles constructions dans le temps 0 et de modération de la consommation d'espace.

Nota : le PLUi a fait le choix de reprendre l'enveloppe urbaine de référence établie par le SCoT en 2012 (dite temps 0) pour comparer la consommation foncière sur la première période d'application du SCoT (2012-2015) à la consommation maximale autorisée sur le temps du SCoT (2012-2024). Ce qui est à l'intérieur de l'enveloppe est comptabilisé en densification et ce qui est à l'extérieur de l'enveloppe est comptabilisé en « extension ».

2. Extrapolation de la consommation d'espace à des fins d'urbanisation sur les 10 dernières années : 2009 - 2018

Le Code de l'urbanisme demande un calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Dans l'hypothèse d'une approbation fin 2019 et faute de pouvoir disposer des fichiers fonciers au-delà de 2015, le calcul de la consommation d'espace sur les dix dernières années 2009-2018 est fait par extrapolation de la période connue des fichiers fonciers (2009-2015) à hauteur de 7,3 hectares de consommation annuelle (cf. tableau ci-après) appliquée aux trois années manquantes 2016, 2017 et 2018. Ainsi sur cette période des dix dernières années 2009-2018, la consommation foncière totale devrait s'établir autour de 73 hectares avec une réduction de 30% par rapport à la consommation d'espace enregistrée entre 2006 et 2015 (105 hectares).

	Surfaces consommées à des fins d'urbanisation (ha)		
	2006-2015	2009-2015	2009-2018
Communes	Sur 10 ans connus	Sur 7 ans connus	Extrapolée sur les 10 dernières années
Burnhaupt-le-Bas	31,1	4,9	7,0
Burnhaupt-le-Haut	22,0	14,6	20,8
Dolleren	2,4	1,1	1,6
Guewenheim	11,6	9,3	13,3
Kirchberg	2,1	1,2	1,7
Lauw	1,7	0,6	0,8
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	4,1	2,8	4,0
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)			
Masevaux Niederbruck	12,3	7,5	10,7
Oberbruck	0,9	0,3	0,4
Rimbach-près-Masevaux	2,2	0,9	1,3
Sentheim	5,8	2,4	3,4
Sewen	0,8	0,4	0,6
Sickert	1,7	1,1	1,5
Soppe-le-Bas	5,8	3,8	5,4
Wegscheid	0,9	0,5	0,7
Total CCVDS	**105,4**	**51,2**	**73,2**
	10,5 ha/an	7,3 ha/an	7,3 ha/an

Calcul de la consommation foncière sur 10 ans entre 2009 et 2018, extrapolés sur la période 2016-2018 (données non connues).

3. Analyse de la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis

Le travail d'analyse a été réalisé à l'échelle du parcellaire de chaque commune et en deux temps. D'abord une approche technique en retenant les parcelles et parties de parcelles non bâties situées en bordure ou à proximité directe des voies et réseaux et dont la taille et la configuration sont suffisantes et adaptées à la construction. Mais aussi la superposition du PPRi, des périmètres sanitaires des exploitations agricoles, des enjeux environnementaux (vergers, zones humides), l'analyse du potentiel économique des terres agricoles ainsi que la considération de la topographie qui ont conduit à exclure du potentiel de densification les parcelles concernées par ces « contraintes ». Puis dans un second temps, chaque commune a été rencontrée pour apporter son expertise locale sur cette analyse technique en faisant notamment connaitre les terrains identifiés concernés par un projet autre que résidentiel et les terrains potentiels connus non identifiés au regard des seuls critères techniques.

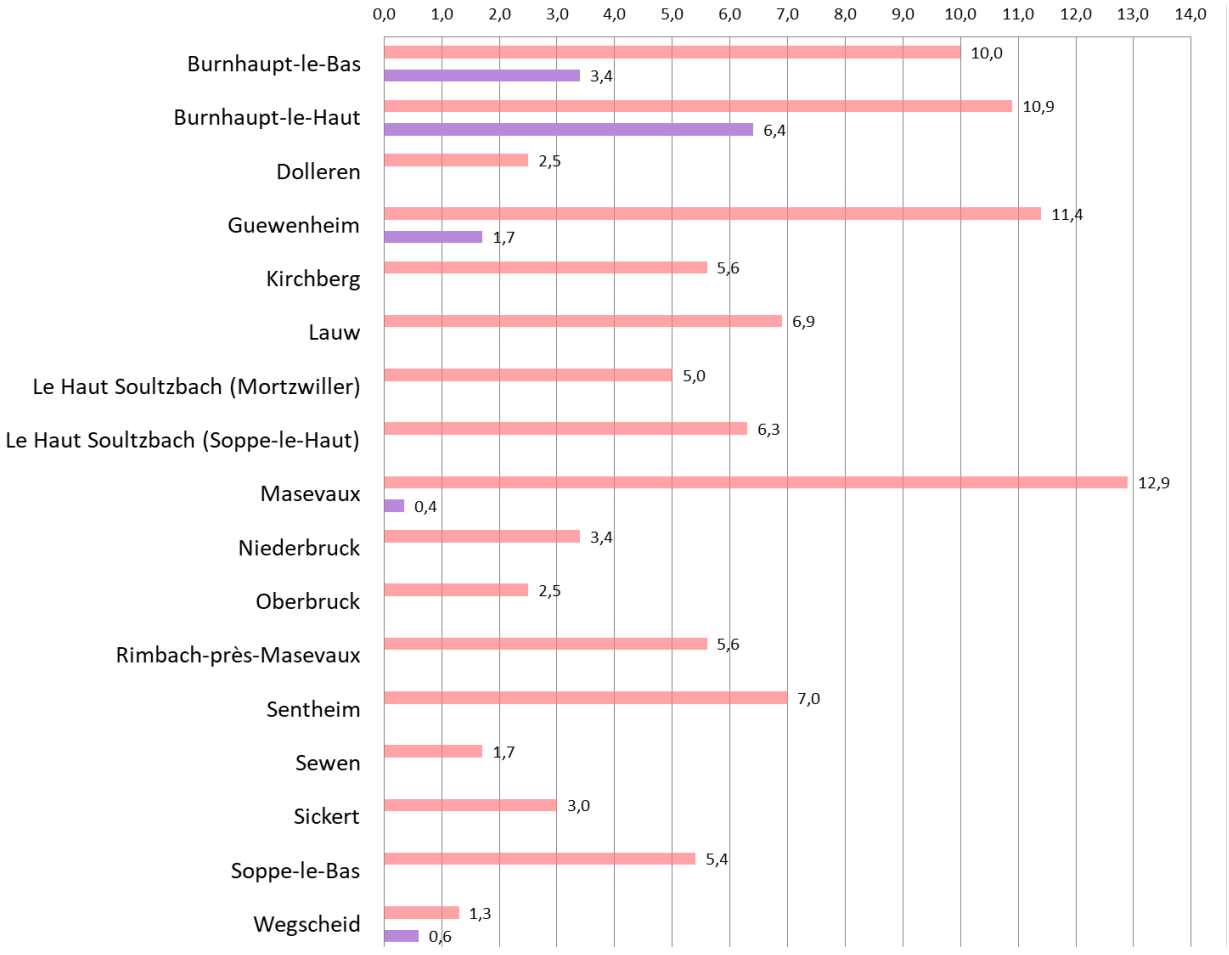
La localisation précise de ce potentiel figure pour chaque commune en annexe du présent rapport de présentation et sa quantification est récapitulée par zones dans le tableau suivant en distinguant le potentiel dans le tissu mixte (zones de développement P et S) et le potentiel dans le tissu économique (zones de développement E).

Ainsi, le potentiel en densification identifié par le PLUi dans le tissu mixte (environ 100 hectares) apparaît bien supérieur à celui qui avait été estimé par le SCoT (21,1 hectares). L'analyse à la parcelle est en effet beaucoup plus fine et contextualisée que celle réalisée à l'échelle du Pays avec des méthodes d'extrapolation. Bien que le tissu mixte existant ait été déjà bien mobilisé pour la construction depuis 2012, celui-ci offre donc encore beaucoup de disponibilités foncières et de possibilités de construction pour l'habitat. Celles-ci représentent en effet, à titre de comparaison, près du double des surfaces maximales autorisées en extension du temps 0 par le SCoT pour le tissu mixte (52 hectares).

Le potentiel en densification identifié dans le tissu économique est quant à lui quasiment identique pour le PLUi (14,8 hectares) et le SCoT (11,85 hectares), l'analyse de ce potentiel ayant été faite par le SCoT à la parcelle comme pour le PLUi, les zones d'activités étant connues et peu nombreuses.

Communes	Potentiel total tissu mixte en 2016	Potentiel en E (UE/AUE) en 2016
Burnhaupt-le-Bas	10,0	3,4
Burnhaupt-le-Haut	10,9	6,4
Dolleren	2,5	
Guewenheim	11,4	1,7
Kirchberg	5,6	
Lauw	6,9	
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	5,0	
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	6,3	
Masevaux	12,9	0,4
Niederbruck	3,4	
Oberbruck	2,5	
Rimbach-près-Masevaux	5,6	
Sentheim	7,0	
Sewen	1,7	
Sickert	3,0	
Soppe-le-Bas	5,4	
Wegscheid	1,3	0,6
Total CCVDS (en ha)	**101,4**	**12,5**

Quantification du potentiel d'urbanisation à l'intérieur du temps 0 du SCoT en 2019 : en tissu mixte (rose clair) et en tissu économique (violet).



4. Dispositions retenues pour favoriser la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espace

La première orientation du PADD vise à privilégier le réinvestissement des bâtiments vacants ainsi que la construction des parcelles non bâties situées à l'intérieur du temps 0 du SCoT sur la consommation de nouveaux espaces en extension.

Ainsi, au moins la moitié des logements à produire (les élus ont retenu le pourcentage de 55 %) doivent pouvoir trouver leur place au sein du parc de logements vacants ou/et du potentiel de construction identifié dans le temps 0 (cf. chapitre précédent). Le nombre minimal de logements neufs à construire dans le temps 0 est donc calculé en retirant de ces 55 % de logements à produire dans le temps 0, le nombre de logements vacants à réinvestir dans la commune, tel que fixé par l'orientation générale n°5 du PADD.

En appliquant à ce nombre de logements neufs à construire la densité nette moyenne minimale fixée sur chaque commune par la même orientation générale n° 5, on en déduit pour chaque commune un besoin foncier maximal nécessaire à la construction des nouveaux logements dans le temps 0.

Pour tenir compte de la vocation mixte des zones de développement urbain P et S, une surface supplémentaire de 10 % est ajoutée pour l'accueil de petites activités ou de petits équipements **uniquement pour les communes de Burnhaupt-le-Haut, Burnhaupt-le-Bas, Guewenheim, Masevaux-Niederbruck, Oberbruck, Sentheim (Bourgs intermédiaires dans le SCOT)**.

Dans la mesure où l'utilisation du potentiel se fait très majoritairement dans les zones urbaines déjà viabilisées, les nouvelles constructions réalisées dans le temps 0 ne nécessitent pas de nouvelles voies de desserte. Les besoins en surface nette (sans surface pour voirie) s'apparentent donc aux besoins en surface brute.

Selon les calculs détaillés dans le tableau suivant, ce sont ainsi environ 23 hectares qui devront être mobilisés dans le potentiel de densification des tissus mixtes pour satisfaire la première orientation générale du PADD. Le rapport entre le besoin foncier dans le temps 0 pour y prioriser la construction et le potentiel de construction dans le temps 0 préalablement identifié détermine un taux de mobilisation du potentiel dans chaque commune dont la valeur moyenne à l'échelle de la vallée est de 22,70%, inférieure à la valeur théorique de référence de 25% utilisée par le SCoT. Bien entendu, des disparités sont à noter d'une commune à l'autre et par rapport au taux moyen de la vallée, comme le relate le tableau de calcul suivant.

Six communes (Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Niederbruck, Sentheim, Sewen et Soppe-le-Bas) ont des taux supérieurs à 25% (respectivement à 42%, 31%, 39%, 39%, 33% et 38%) ne rendant pas forcément certaine cette densification à hauteur de 55% comme escomptée. Or il se trouve que parmi ces communes figurent celles ayant des objectifs de logements importants à produire. Dès lors, il s'agira que les communes concernées, à savoir Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Sentheim et Soppe-le-Bas misent par davantage sur des surfaces d'extension (~~et même des réserves foncières en cas de rétention).~~

En revanche, la commune de Dolleren qui a un objectif de réinvestissement important de logements vacants correspondant à la totalité de son objectif de production de logements peut donner la priorité à la densification de son tissu existant par le réinvestissement d'une partie de ses logements vacants. Mais là-aussi, la remise sur le marché de logements vacants n'est pas une démarche évidente à concrétiser, d'autant plus si on ne mise que sur ce processus de production. En effet, on recontre des contextes très variés et souvent compliqués comme causes de la vacance (bâti en mauvais état, manque de revenus des propriétaires pour engager les travaux, succession en cours, bâti à vendre avec coût élevé, offre pas en adéquation avec la demande, etc). Si bien que prévoir une option complémentaire par de faibles surfaces en extension parait prudent.

Globalement et théoriquement, la priorité à donner à la mobilisation des tissus existants sur la consommation de nouveaux espaces d'extension est rendue possible par l'importance du potentiel identifié. Cette priorité permet de n'avoir à satisfaire que 45% des besoins restants en extension des tissus, soit environ 26 hectares pour la réalisation de logements selon l'estimation mathématique des besoins sous réserve de la réalisation effective de la densité définie par le SCoT.

C'est l'objectif optimiste et vertueux qu'il s'agira d'atteindre autant que possible.

En outre, pour les extensions ou créations d'équipements, environ 8 hectares sont estimés en besoins (cf. paragraphe « étape 12 »).

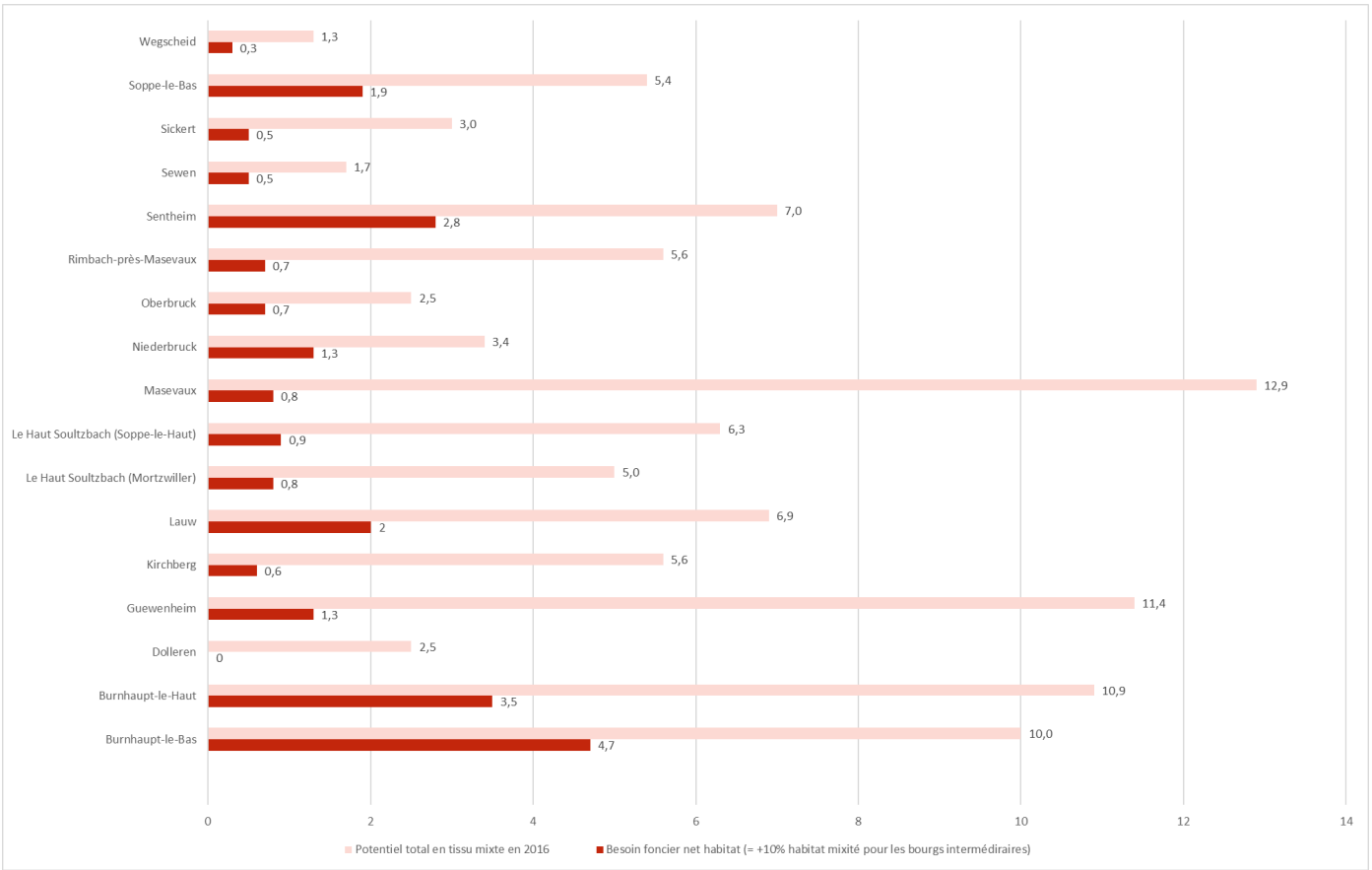
En ce qui concerne la limitation de la consommation d'espace à des fins d'urbanisation économique et commerciale, le PLUi a fait le choix :

- de renoncer à la création ex-nihilo de nouvelles zones d'activités économiques ou commerciales ;
- d'utiliser efficacement les 14,8 hectares de surfaces libres déjà aménagées et disponibles à l'intérieur du temps 0 des zones d'activités existantes ;

- de limiter la consommation d'espace hors temps 0 des zones d'activités existantes à environ 55 ha ;

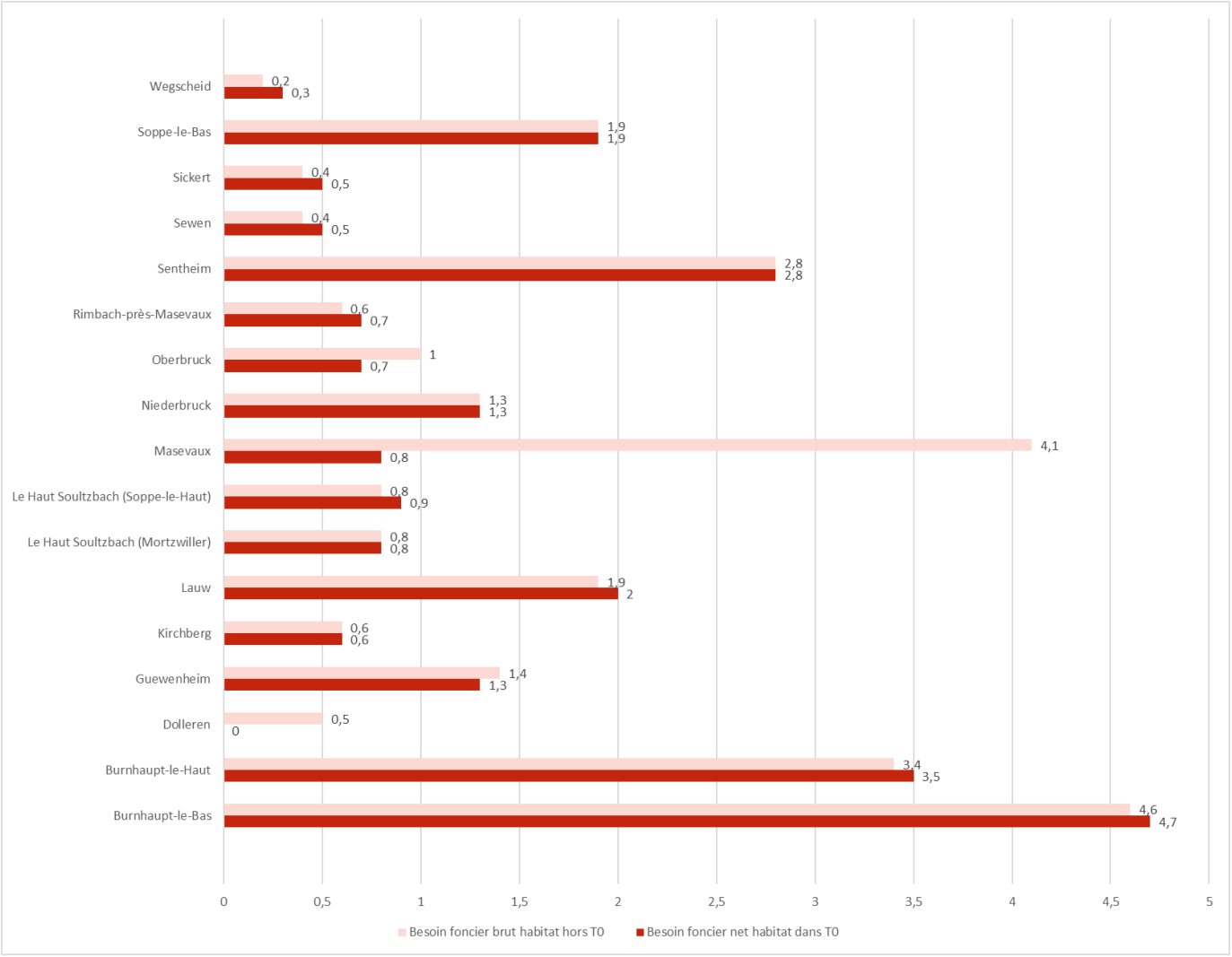
	Logements à produire									Dans le T0			
Communes	Logements à produire entre 2012 et 2024	dont logements déjà construits 2012-2015	Nombre total de logements à produire 2016-2030	dont logements locatifs à produire	dont logements vacants à réinvestir pour revenir à 8%	Nombre total de logements neufs à construire 2016-2030 (après déduction logements vacants)	Nombre total de logements à produire dans le temps 0 : 55 %	Nombre total de logements neuf : 55 % à produire dans le temps 0 (après déduction logements vacants)	Densité moyenne minimale (logts/ha)	Besoin foncier net habiat (2016-2030)	Besoin foncier Besoins fonciers pour construire en tissu mixte (ha) (+10% habitat mixité pour les bourgs intermédiraires)	Potentiel total en tissu mixte en 2016	Taux de mobilisation
Burnhaupt-le-Bas	230	35	195	29	0	195	107	107	25	4,3	4,7	10,0	47%
Burnhaupt-le-Haut	184	39	145	22	0	145	80	80	25	3,2	3,5	10,9	32%
Dolleren	22	10	12	2	6	6	7	1	15	0	0	2,5	1,70%
Guewenheim	70	13	57	9	2	55	31	29	25	1,2	1,3	11,4	11,40%
Kirchberg	22	7	15	2	0	15	8	8	15	0,6	0,6	5,6	10,70%
Lauw	57	3	54	8	0	54	30	30	15	2	2	6,9	28,90%
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	38	8	30	5	0	30	16	16	20	0,8	0,8	5,0	16%
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	44	12	32	5	0	32	18	18	20	0,9	0,9	6,3	14,20%
Masevaux	228	23	205	31	93	112	113	20	30	0,7	0,8	12,9	6,20%
Niederbruck	33	0	33	5	0	33	18	18	15	1,2	1,3	3,4	38,20%
Oberbruck	32	0	32	5	6	26	18	12	20	0,6	0,7	2,5	28%
Rimbach-près-Masevaux	25	5	20	3	0	20	11	11	15	0,7	0,7	5,6	12,50%
Sentheim	125	11	114	17	0	114	63	63	25	2,5	2,8	7,0	40%
Sewen	16	2	14	2	0	14	8	8	15	0,5	0,5	1,7	29,40%
Sickert	18	5	13	2	0	13	7	7	15	0,5	0,5	3,0	16,70%
Soppe-le-Bas	79	8	71	11	1	70	39	38	20	1,9	1,9	5,4	35,20%
Wegscheid	9	1	8	1	0	8	4	4	15	0,3	0,3	1,3	23%
Total CCVDS	1232	**182**	**1050**	**159**	**108**	**942**	**577**	**469**		**22**	**23**	**101,4**	22,70%

Mise en perspective du potentiel d'urbanisation à mobiliser dans le tissu existant temps 0 (rouge) au regard du potentiel total relevé en 2016 (rose).



Communes	Dans le T0				Hors T0			
	Besoin foncier net habiat (2016-2030)	**Besoin foncier net habitat (= +10% mixité uniquement pour les bourgs intermédiraires)**	Potentiel total en tissu mixte en 2016	Taux de mobilisation	Nombre total de logements neuf : 45 % à construire hors temps 0	Besoin foncier net habiat (2016-2030)	Besoin foncier brut habitat (= besoin net +20% ou +10% voirie selon si zone AU)	**Besoin foncier brut habitat (= +10% mixité uniquement pour les bourgs intermédiraires)**
Burnhaupt-le-Bas	4,3	4,7	10,0	47%	88	3,5	4,2	4,6
Burnhaupt-le-Haut	3,2	3,5	10,9	32%	65	2,6	3,1	3,4
Dolleren	0	0	2,5	1,70%	5	0,4	0,5	0,5
Guewenheim	1,2	1,3	11,4	11,40%	26	1	1,2	1,4
Kirchberg	0,6	0,6	5,6	10,70%	7	0,5	0,6	0,6
Lauw	2	2	6,9	28,90%	24	1,6	1,9	1,9
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	0,8	0,8	5,0	16%	14	0,7	0,8	0,8
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	0,9	0,9	6,3	14,20%	14	0,7	0,8	0,8
Masevaux	0,7	0,8	12,9	6,20%	92	3,1	3,7	4,1
Niederbruck	1,2	1,3	3,4	38,20%	15	1	1,1	1,3
Oberbruck	0,6	0,7	2,5	28%	14	0,7	0,9	1
Rimbach-près-Masevaux	0,7	0,7	5,6	12,50%	9	0,6	0,6	0,6
Sentheim	2,5	2,8	7,0	40%	51	2,1	2,5	2,8
Sewen	0,5	0,5	1,7	29,40%	6	0,4	0,4	0,4
Sickert	0,5	0,5	3,0	16,70%	6	0,4	0,4	0,4
Soppe-le-Bas	1,9	1,9	5,4	35,20%	32	1,6	1,9	1,9
Wegscheid	0,3	0,3	1,3	23%	4	0,2	0,2	0,2
Total CCVDS	**22**	**23**	**101,4**	22,70%	**473**	**21,1**	**24,8**	**26,7**

Mise en perspective des besoins fonciers habitat dans le temps 0 (en rouge) et en consommation foncière hors temps 0 (en rose)



5. Capacités de stationnement des parcs ouverts au public et possibilités de mutualisation.

Dans le tableau qui suit ont été recensées toutes les places de stationnement publiques aménagées dans chaque commune pour les véhicules légers. Les capacités de stationnement public sont très variables d'une commune à l'autre, selon sa taille bien sûr mais aussi selon sa situation. Trois groupes se distinguent.

Les communes de faible population comptent peu de places publiques avec une capacité totale qui varie entre 20 et 70 places pour les seuls besoins de la commune et de ses quelques équipements (école, mairie, cimetière-église, maison de pays, périscolaire) à Dolleren, Kirchberg, Le Haut Soultzbach, Niederbruck, Oberbruck, Sickert et Wegscheid.

Parmi celles qui comptent le moins d'habitants, les communes de Sewen et Rimbach-près-Masevaux disposent néanmoins de parcs publics relativement importants pour satisfaire les besoins de stationnement aux départs des sentiers de randonnées, avec une capacité respective de 100 et 120 places.

A l'opposé, les pôles principaux d'équipements publics de la vallée que sont Masevaux et Burnhaupt-le-Haut (secteur de Pont d'Aspach) offrent sans surprise les plus grandes capacités de stationnement public dans la vallée avec respectivement 642 places et 373 places regroupées dans des parkings de 30 à 80 places.

Dans les autres communes (Burnhaupt-le-Bas, Guewenheim, Lauw, Sentheim, Soppe-le-Bas), les capacités varient entre 104 et 171 places, dédiées à la desserte des équipements et commerces dont beaucoup profitent aux communes voisines.

Communes		Places publiques VL
Burnhaupt-le-Bas		**104**
Rue de Cernay (arrêt bus)		5
Rue du 2ème Bcp		10
Rue de l'église (Créaliance)		17
Rue principale (école)		12
Rue du Stade		60
Burnhaupt-le-Haut		**373**
Mairie		59
Théâtre Foyer		11
Rues Principale et Binnen		15
Rue et Maison du Stade		66
Rue du Petit Prince		33
Complexe sportif interco.		62
RD483 (co-voiturage)		78
Rue du Bosquet (cimetière)		14
Rue Haute (cimetière)		15
Gare		15
Rue de la Gare		5
Dolleren		**52**
Rue de la 1ère Dfl (La Source)		19
Rue de la 1ère Dfl (Cimetière)		15
Rue du BM11		18
Guewenheim		**150**
Rue de Fleur (cimetière)		30
Rue de Soppe (mairie)		10
Rue des hirondelles (Stade)		25
Rue principale (linéaire)		63
Rue Saint-Maurice		8
Rue Mgr René Perro		14
Le Haut-Soultzbach	**Mortzwiller**	**13**
	Soppe-le-Haut	**41**
Mortzwiller (mairie)		13
Soppe-le-Haut (église)		20
Soppe-le-Haut (centre)		21
Kirchberg		**64**
Rue de la Vallée (Créaliance)		17
Rue du Moulin (parking mairie)		21
Rue du Moulin (parking école)		5
Rue Hohbuhl (parking pompiers)		11
Rue Hohbuhl (parking Mille Club)		10
Lauw		**171**
Rue du Comté d'Auve (Stade)		31
Salle polyvalente		35
Mairie-école		18
Eglise		19
Eglise (fond de parcelle)		23
Cimetière		4
Rue principale (parking)		41

Recensement des places de stationnement publiques aménagées et disponibles pour les véhicules légers (VL).

Communes	Places publiques VL
Masevaux-	**642**
Niederbruck	**25**
Caserne Pompiers	15
Boulevard du chemin de fer	26
Rue Pasteur	43
Rue des Coins	9
Rue du Maréchal Foch	8
Place Clémenceau	10
Rue du Général de Gaulle	21
Rue Mal Lattre de Tassigny	4
Rue de la Halle aux blés	13
Place des Alliés	52
Rue Meyenberg	9
Rue de l'ancien hôpital	29
Place Lt-Col de Gayardon	11
Rue 2ème Bataillon de choc	28
Rue de l'église	15
Fos des Fagellands	6
Rue du Moulin	10
Rue du moulin communal	12
Rue du marché / Rue de l'école	95
Rue des Tisserands	13
Fossé des Veaux	4
Rue de Niederbruck	14
Rue du Stade / Rue des Jardins	30
Rue du Stade (stade / piscine)	49
Rue du Stade (salle polyvalente)	50
Rue Paul Burgy (Aïkido club)	66
Niederbruck (mairie)	13
Niederbruck (rue Joseph Vogt)	12
Oberbruck	**58**
Place de la Mairie	25
Rue de la Renardière	14
Rue principale (La Poste)	7
Rue principale (terrains sportifs)	12
Rimbach-près-Masevaux	**177**
Rue principale (auberge)	12
Rue principale (mairie)	7
Rue principale (église)	118
Rue d'Ermensbach (parking)	40
Sentheim	**171**
Rue de Soppe-le-Haut (école)	12
Rue principale (école)	12
Rue principale	45
Place de l'église	37
Rue principale (pharmacie)	22
Rue du moulin / MARPA	9
Rue de la gare (gare)	10
Rue de Mortzwiller (cimetière)	24
Sewen	**157**
Rue Elbach (église)	20
Rue Elbach	7
Rue Elbach (centrale hydro-élec.)	15
Grand rue (Mairie)	6
Rue de l'école	3
Rue du Ballon (pont Doller)	6
Rue du Ballon (sortie village)	42
Grand Rue (Salle polyvalente)	58

Communes	Places publiques VL
Sickert	**22**
Mairie	10
Rue de l'église	12
Soppe-le-Bas	**115**
Impasse Victoria	43
Mairie	7
Rue principale	56
Rue de l'église	9
Wegscheid	**68**
Rue Pompidou (Maison de Pays)	36
Rue Pompidou (linéaire)	12
Rue de la Manufacture royale	20
Total CCVDS	**2 403**

Les possibilités de mutualisation des parcs de stationnement restent faibles dans la plupart des communes lorsque ces parcs ne desservent que les équipements communaux. Elles sont en revanche plus grandes en limite des centres de Burnhaupt-le-Haut et de Masevaux.

Dans le secteur de Pont d'Aspach, la présence de deux parkings de grande capacité (100 places en tout) situés rues du Stade et du Petit Prince permet d'envisager sereinement un renforcement des équipements et un développement résidentiel soutenu. Par ailleurs, le parking de co-voiturage dont la capacité a été portée en 2017 à 78 places permet de mutualiser les usages de co-voiturage en journée et ceux d'accès à l'hôtellerie-restauration en soirée.

Dans le quartier du Stade, à Masevaux, la présence de trois parkings de grande capacité (130 places en tout) pour les équipements existants (terrains de sport, piscine, salle polyvalente) permet d'envisager sérieusement leur mutualisation avec des fonctions de stationnement en semaine et en journée, comme le co-voiturage ou le rabattement sur les transports collectifs (parc-relais), dans l'hypothèse d'un désenclavement routier des quartiers ouest et de la mise en place à terme d'une ligne de transports collectifs structurante entre Masevaux et Mulhouse.

Ce chapitre vise à expliciter et justifier la méthode utilisée pour délimiter les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle et forestière (N) ainsi que leurs secteurs en partant des orientations du PADD à mettre en œuvre.

La méthode compte **14 étapes** successives :

1. Délimitation de la zone urbaine U ;
2. Identification du potentiel de construction au sein de l'enveloppe urbaine de référence dite « temps 0 » ;
3. Polarisation de la zone urbaine à vocation mixte UP/US ;
4. Délimitation de la zone agricole ;
5. Délimitation de la zone naturelle et forestière ;
6. Délimitation des secteurs de loisirs (STECAL) en zone naturelle et forestière ;
7. Délimitation des secteurs inconstructibles Ai et Ni en zone agricole et en zone naturelle et forestière ;
8. Délimitation des autres sur-zonages de protection ;
9. Mobilisation prioritaire du potentiel de construction dans le temps 0 ;
10. Estimation des besoins fonciers hors du temps 0 pour le tissu mixte ;
11. Localisation polarisante des extensions urbaines hors du temps 0 ;
12. Estimation des besoins fonciers pour équipements collectifs ;
13. Délimitation des zones économiques et commerciales ;
14. Vérification de la modération de la consommation d'espace ;
15. Délimitation de réserves foncières à vocation économique.

Etape 1 - Délimitation de la zone urbaine U

Un premier contour de la zone urbaine U a été tracé sur l'ensemble du territoire à partir de la définition donnée par l'**article R151-18 du Code de l'urbanisme :** « *Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

La méthode employée par le juge pour définir ce qu'est un secteur urbanisé ne diffère pas de celle employée pour identifier les **« Parties Actuellement Urbanisées » (PAU)**. Il n'existe aucune définition juridique des PAU mais la jurisprudence se réfère à différents critères pour l'apprécier :

1. *Le nombre de constructions* : est considéré comme hameau pouvant être assimilé à une partie actuellement urbanisée un minimum de 4 bâtiments d'habitation ou d'activités distants de moins de 60 mètres les uns des autres. Les bâtiments annexes et les constructions liées à l'agriculture ne sont pas pris en compte.
2. *La contiguïté ou la proximité immédiate du bourg ou d'un hameau* : sont considérées hors partie urbanisée les parcelles situées à plus de 60 mètres de la dernière construction du bourg ou du hameau. La distance peut être modulée en fonction de la topographie, de la densité du bâti, des limites naturelles ou de la sensibilité agricole.
3. *L'existence de terrains voisins déjà construits* : sont considérés dans la partie urbanisée les espaces vides entre deux constructions ou deux groupes de constructions, distants de moins de 50 mètres de ces constructions ainsi que les parcelles entourées de constructions.
4. *La desserte par les équipements* : à l'intérieur de la partie urbanisée, les équipements existent, tels une voie de capacité suffisante (accès normal des usagers et des services de secours et de sécurité), un raccordement possible au réseau d'eau et d'électricité, un assainissement eaux usées défini comme conforme aux normes en vigueur, une défense incendie assurée et conforme à la réglementation.
5. *La préservation de l'activité agricole* : l'extension de l'urbanisation est évitée sur de grandes unités foncières agricoles et en particulier dans des zones remembrées. Les distances réglementaires afférentes aux bâtiments d'élevage et la règle de réciprocité sont appliquées.

6. *L'insertion dans le paysage* : les parties urbanisées s'arrêtent sur les limites naturelles (bois, ruisseaux ou fossés, chemins, voie ferrée, rupture de pente...).
7. *Les constructions groupées* : les parties urbanisées ne s'étirent pas indéfiniment le long des voies et sont contenues par des limites naturelles ou paysagères (ruisseau, plantation d'alignement, chemin, bois...).

Cette délimitation tient compte des dernières constructions réalisées à la date d'arrêt du PLUi.

Les zones urbaines du PLUi se trouvent être dans les PAU, sauf peut-être **le cas particulier de la zone UEt à l'extrémité de la rue Heimbach à Wegscheid**, qui concerne un secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager accordé sous le régime du RNU.
C'est pourquoi, comme le prévoit l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, **une étude de discontinuité a été réalisée**. Cette étude définit dans quelles mesures l'urbanisation de ce secteur est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.
L'étude de discontinuité en question est annexée au rapport de présentation, sous la forme d'un document distinct.

L'analyse du contexte a permis d'éclairer et de définir les conditions pour une urbanisation respectueuse des objectifs cités ci-dessus.
Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été rédigée sur ce secteur afin d'y inscrire les conditions d'aménagement adéquates.



Etape 2 - Identification du potentiel de construction au sein de l'enveloppe urbaine de référence dite « temps 0 »

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence définie par le SCoT en 2012 et dénommée temps 0, ont été identifiées toutes les parcelles et parties de parcelles non bâties susceptibles de recevoir, par leur géométrie, leur situation et leur desserte, de nouvelles constructions.

Ont été soustraites ensuite toutes les parcelles ou parties de parcelles dont la construction pouvait être compromise par des contraintes ou risques durables (topographie, difficulté d'accès, risques d'inondation et de nuisances persistantes, proximité d'exploitations agricoles soumises à périmètres sanitaires...) ou par la mise en œuvre des **orientations générales n° 8, 9, 10 et 13 du PADD visant à développer l'agriculture (8), à préserver ou améliorer les espaces et fonctionnalités écologiques (9), à préserver et mettre en valeur les qualités paysagères de la vallée (10) ou à réduire les risques et protéger la ressource en eau (13)**. Un potentiel de construction dans le temps 0 est ainsi quantifié et exprimé en nombre d'hectares de foncier constructible dans chaque commune selon le détail fourni au chapitre C.2 précédent.

Un ajustement de l'enveloppe urbaine « temps 0 » est toléré par le SCoT (cf. page 61 du DOO) pour y intégrer « *les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie* (qui) *répondent aux trois conditions suivantes :*

- *être le long de voies viabilisées ;*
- *être dans la continuité de l'enveloppe urbaine ;*
- *être inférieurs à 1 hectare.* »

En outre, le SCoT permet d'intégrer dans le temps 0 les terrains qui ont fait l'objet de permis d'aménager ou de construire délivrés avant le 31/12/2011, ce qui est le cas du lotissement réalisé dans le centre de Mortzwiller et du permis d'aménager de Wegscheid sur les Hauts de Heimbach (0,9 ha).

A la demande des élus du territoire, ces espaces ainsi définis ont été intégrés dans le potentiel d'urbanisation du temps 0.

Etape 3 - Polarisation de la zone urbaine à vocation mixte UP/US

Pour mettre en œuvre l'**orientation générale n°2 de polarisation des développements urbains**, des cercles de rayon R=300 mètres ont été tracés à partir de chaque groupe d'équipement, service et/ou commerce du quotidien et des principaux arrêts de bus et de Transistop pour délimiter un périmètre de « polarisation » dans lequel la construction devra être privilégiée, à courte distance à pied des commodités quotidiennes. La zone urbaine comprise à l'intérieur de ce périmètre est à son tour délimitée pour devenir la zone urbaine de développement principal (dénommée « UP » avec « P » pour principal), l'autre partie située à l'extérieur de ce périmètre de « polarisation » devenant la zone urbaine de développement secondaire (dénommée « US » avec « S » pour secondaire).

Des adaptations de périmètre des zones UP et US ont ensuite été réalisées pour tenir compte des formes urbaines existantes, plus ou moins compactes, différenciant les parties centrales historiques et plutôt denses des villages (en zone UP) des quartiers périphériques aux tissus plus récents et plus « lâches » (en zone US), de façon à ce que les règles propres à chaque zone permettent de compléter et de conforter la forme urbaine de leur tissu pour mettre en œuvre l'**orientation générale n°4 de qualité environnementale, paysagère et urbaine des espaces construits**.

En outre, selon la présence ou non d'un potentiel de construction en limites des zones UP et US, la zone UP a pu être agrandie pour intégrer ce potentiel supplémentaire au bénéfice d'une plus grande densification et de l'accueil d'équipements, de commerces et de services dans les centres déjà équipés des communes.

Enfin, des secteurs UP_C (c pour « centre » ou/et « commerce ») ont été délimités autour des rues centrales et commerciales des six pôles de l'armature urbaine (Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Guewenheim, Masevaux, Oberbruck et Sentheim) pour appliquer une règle particulière de préservation de la destination commerciale des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments existants et mettre en œuvre cette partie de l'**orientation générale n°3 de mixité et diversité des espaces construits.**

Etape 4 - Délimitation de la zone agricole A

Un premier contour de zone agricole a été tracé sur l'ensemble du territoire à partir de la définition donnée par l'article R151-22 du Code de l'urbanisme : « ***Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*** »

Les terres agricoles suivantes ont donc été inscrites en zone agricole au titre de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Plutôt en haute vallée :

- les landes, estives et prairies d'altitude ;
- les prairies naturelles, pelouses et pâturages naturels ;
- les prés de fauche ;
- les vergers pâturés (souvent déjà déclarés en prairies) ;
- les pessières de cinquante ans (plantées après 1960) situées en frange des massifs boisés ;
- les fructices et ligneux non enchâssés et couverts par une MAEC ayant vocation à devenir terre agricole ;
- les friches agricoles récentes à « reconquérir » pour les besoins de l'activité agricole, notamment en fourrage ;
- le maraîchage d'altitude en permaculture.

Plutôt en basse vallée :

- les prairies permanentes ;
- les grandes cultures céréalières : maïs, colza, orge, gel vert, jachère, lin oléagineux ;
- le maraîchage situé en franges d'urbanisation : pommes de terres, légumes, maraîchage et petit maraîchage bio, maraichage hors exploitation agricole ;
- l'arboriculture et les pépinières enchâssées dans des espaces de grande culture ;
- tous les autres espaces déjà cultivés.

Sur tout le territoire, ont été inscrites en zone A :

- les terres déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) en raison de la reconnaissance intrinsèque de leur potentiel agronomique et économique ;
- les terres couvertes par des mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) visant à compenser le manque de productivité de certaines surfaces exploitées dans le respect de l'environnement et plus particulièrement la MAEC « système herbager et pastoraux » qui accompagne le maintien de systèmes d'élevage exploitant durablement les surfaces toujours en herbe (STH).

En outre, en zone de montagne (pour les communes de Dolleren, Kirchberg, Masevaux-Niederbruck, Oberbruck, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Sickert et Wegscheid), l'article L122-10 du Code de l'urbanisme (modifié par la Loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 75) dispose : « ***Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.*** »

A l'aune de cet article ont été inscrites en zone agricole :

- les terres de fonds de vallée (c'est-à-dire toutes celles proches des cours d'eau) ;
- les terres situées autour ou à proximité des exploitations agricoles ;
- les terres peu pentues et bien exposées ;
- les terres indispensables à la pérennité des exploitations agricoles.

Etape 5 - Délimitation de la zone naturelle et forestière N

Les espaces naturels et forestiers sont inscrits en zone N, au titre d'une des cinq raisons énoncées par l'article R151-24 du Code de l'urbanisme :
« ***Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :***

1. ***Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;***
2. ***Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;***
3. ***Soit de leur caractère d'espaces naturels ;***
4. ***Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;***
5. ***Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*** »

Ainsi, les espaces naturels et forestiers suivants ont été inscrits en zone N au titre d'une de ces cinq raisons s'ils n'étaient pas déjà inscrits en zone A au titre de leur potentiel agronomique, biologique et économique :

- les zones humides des SAGE et celles recensées par l'Etat initial de l'environnement (EIE) au titre des motifs 1 et 4 ;
- les plans d'eau et cours d'eau ainsi que leurs berges et ripisylves sur une largeur adaptée à leur fonctionnement écologique, au titre des motifs 3, 4 et 5 ;
- les massifs forestiers identifiés par CIGAL en 2012 par photo-interprétation aérienne : forêt de feuillus, forêt mixte, forêt de résineux, fourrés, fructices et ligneux, au titre des motifs 1, 2 et 3 ;
- les vergers non pâturés et sans fonction productive situés en périphérie ou en cœur d'urbanisation au titre du motif 1 (qualité des paysages).

Le classement en zone A ou N est sans incidence sur les constructions et installations autorisées. Celles-ci sont identiques dans les deux zones, hormis pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière qui peuvent être autorisées en zone N et pas en zone A, conformément à la rédaction des articles R151-23 (zone A) et R151-25 (zone N) du Code de l'urbanisme :

« Peuvent ***être autorisées, en zone A / zone N :***

1. ***Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole / et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;***
2. ***Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »***

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (en zone A et N) et forestière (en zone N) sont autorisées selon des règles d'implantation et de hauteur déterminées par les règlements des zones A et N. En outre, les extensions mesurées de certaines constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. D'autres constructions ont été autorisées en zone A et N sous la forme de (secteurs de taille et de capacité limitée), limités en nombre et en surface.

Etape 6 - Délimitation des STECAL en zone naturelle et forestière N et agricole A

Conformément au L.151-13 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 limités.

Justifications du caractère limité des STECAL et de leur conformité avec la loi Montagne :

Il appartient à l'autorité compétente en matière de planification de fixer le contenu possible des STECAL en fonction des besoins et des circonstances locales.

Pour tenir compte de la spécificité des besoins des sites existants d'hébergements et de loisirs de plein air, des STECAL ont été créés en zone naturelle et agricole. Dans ces secteurs la constructibilité est strictement limitée à l'activité existante des différents STECAL.

Ces STECAL demeurent exceptionnels et ce afin d'éviter le mitage des espaces qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Le PLUi devait tenir compte des situations préexistantes, il permet donc de protéger ces sites en les préservant davantage grâce au règlement des STECAL et en justifiant qu'ils ont été intégrés pour prouver leur existence et leur maintien dans le temps. Ils permettent parfois une évolution à minima selon le principe d'antériorité. Que ce soit les STECAL en zone A ou N, ils constituent en grande partie l'identité de notre vallée et l'un de son principal axe d'attractivité.

En zone agricole et naturelle, l'emprise au sol n'est pas règlementée car les parcelles sont généralement vastes et la zone est peu constructible. Dans les STECAL l'emprise au sol autorisée est bien mentionnée et précisée au règlement.

Les installations et extensions nouvelles doivent être regroupées au plus près des installations et constructions déjà existantes, afin de limiter les impacts sur les milieux naturels et sur les paysages. Les hauteurs maximales autorisées visent à répondre à minima aux besoins des constructions attendues dans chaque secteur de zone, ou à s'adapter à l'existant selon le principe d'antériorité.

La CCVDS a sur son territoire des terrains situés en zones naturelles où sont implantées des résidences démontables constituant l'habitat permanent ou des résidences de tourisme. Il apparait donc nécessaire de régulariser et d'intégrer au PLUi ces situations existantes et de les inscrire à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

En zone naturel 2 STECAL ont été crées :

Le secteur Nh (h pour « hébergement et habitat isolé ») est dédié à l'hébergement touristique et loisirs de plein air (camping, accrobranches) ainsi qu'à l'habitat spécifique sous forme de constructions légères démontables et/ou mobiles (tiny house, habitat gens du voyage).
Le secteur Nh est dissocié en deux secteurs du fait de la différence des projets, en effet, ils concernent tous des projets touristiques / agricoles sauf le site des gens du voyage.

Les secteurs N_H 1 concernent :

- les campings de Burnhaupt-le-Haut, Guewenheim et Masevaux ;
- le Parc aventure de Burnhaupt-le-Haut attenant au camping ;
- le site de permaculture à Guewenheim ;
- Dol'air insolite à Guewenheim ;
- Roulotte du randonneur à Rimbach ;
- L'activité du Centre Equestre de Soppe-le-Bas ;

Les secteurs Nh sont principalement situés hors Loi Montagne. La question se posaient uniquement pour le site à Rimbach, où la continuité du site se démontre aisément. En effet, ce site en continuité de la zone urbaine se trouve entre plusieurs constructions (maisons d'habitations) et a également réalisé plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme pour des constructions légères destinées aux touristes avec le POS. Voici ci-après quelques exemples des constructions existantes sur ce site :







Le secteur N_H 2 concerne la régularisation du site des gens du voyage à Sentheim ;

Le secteur N_L (L pour « Loisirs ») dédié aux abris de pêche existants ainsi qu'à la mise en valeur récréative, scientifique et éducative des cours d'eau, plans d'eau et sentiers. Dans ces secteurs, ne sont autorisés que les travaux de réhabilitation ou d'extension limitée des abris de pêches existants et le mobilier urbain nécessaires à la mise en valeur récréative, scientifique et éducative des cours d'eau, plans d'eau et sentiers. Le secteur NL comprend principalement le plan d'eau de Burnhaupt-le-Bas, il a été volontairement inclus dans la zone NL au vu de son usage actuel.

Ce STECAL répond aux besoins liés à certains usages, ne nécessitant généralement pas de constructions nouvelles, mais des aménagements légers, en particulier pour des activités récréatives et de loisirs en plein air ;

En zone agricole 2 STECAL ont été créés, leur constructibilité est conditionnée à ne pas compromettre l'activité agricole ou d'être complémentaire à l'activité agricole. Ces STECAL permettent également de contribuer à l'objectif de pérennisation de l'activité agricole dans la CCVDS.

Le secteur As (S pour « ski » ou « sport ») couvrant les domaines skiables du Ballon d'Alsace et du Schlumpf, aménagés pour la pratique du ski et d'activités de glisse en hiver ou pour la pratique d'activités sportives de plein air en été.

Le zonage s'en tient aux bâtiments qui ont une activité en lien avec le domaine skiable (restauration, location de ski ou forfait de ski).

Le secteur Ag (g pour « gîtes ») couvrant les établissements agricoles qui ont une activité de gîtes et/ou refuges.

Les secteurs Ag concernent :

- Le refuge des Alisiers (Sewen)
- Le refuge du Boedelen (Sewen)
- Le refuge Isenbach (Sewen)
- Le refuge CAF (Sewen)
- L'auberge Fluhr (Sewen)
- L'auberge du Neuweiher (Oberbruck)
- Le refuge du Baerenkopf (Kirchberg)

Seuls 2 sites sont considérés comme des refuges au titre de l'article L326-1 du Code du tourisme, il s'agit du refuge du Boedelen à Sewen, et du Baerenkopf à Kirchberg.

Les STECAL du PLUi de la CCVDS pourraient ne pas sembler « exceptionnels » dans la mesure où ils regroupent plusieurs secteurs. Cependant notre cadre de vie est justement exceptionnel, à préserver et à pérenniser pour l'avenir. En effet, notre vallée vosgienne comprend beaucoup d'activités et de diversité en zone de montagne nécessaires à l'entretien de ses espaces et ses paysages.

Les périmètres au zonage de ces STECAL ont été vus au plus proche des constructions existantes. Leur capacité de constructibilité reste très limitée puisque dans les STECAL seuls sont autorisées les extensions des bâtiments existants. Aucune nouvelle construction éparse ne pourra se faire dans les secteurs As et Ag.

Enfin, voici des justifications complémentaires pour expliquer les activités présentes dans les STECAL :

Foyer Communautaire (Commune de SEWEN – Domaine skiable du Ballon d'Alsace)

Superficie de la zone	690 m²
Emprise au sol	290 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Explications	Le foyer communautaire a pour vocation d'accueillir au maximum 19 personnes simultanément. Ayant une vocation uniquement dortoir, ce STECAL est proche des pistes de ski.

Chalet Ski Club Beaucourt (Commune de SEWEN – Domaine skiable du Ballon d'Alsace)

Superficie de la zone	707 m²
Emprise au sol	218 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Explications	Le chalet Ski Club Beaucourt a pour vocation d'accueillir au maximum 26 personnes. Ayant une vocation uniquement dortoir, ce STECAL est proche des pistes de ski, il n'est ouvert que lors de la saison skiable de mi-décembre à mi-mars les weekends et vacances scolaires de l'académie de Besançon.

Snack « La Cabane » (Commune de SEWEN – Domaine skiable du Ballon d'Alsace)

Superficie de la zone	668 m²
Emprise au sol	250 m²
Nature de l'activité	Lieu de restauration
Explications	La Cabane est un lieu de restauration se situant en limite proche des pistes de ski et des chemins de randonnées. Les repas sont préparés sur places et sont réalisé avec des produits frais et régionaux afin de favoriser les circuits courts. De plus la structure propose aussi de la location de ski.

Chalet d'accueil (Commune de DOLLEREN – Téléski Schlumpf)

Superficie de la zone	2 838 m²
Emprise au sol	385 m²
Nature de l'activité	Lieu de restauration et d'accueil
Explications	Le Chalet d'accueil est un lieu d'accueil mais aussi de restauration se situant au sommet des pistes.

Refuge des Alisiers (Commune de SEWEN – Domaine skiable du Ballon d'Alsace)

Superficie de la zone	740 m²
Emprise au sol	200 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Explications	Le refuge des Alisiers a pour vocation d'accueillir au maximum 50 personnes. Ayant une vocation de dortoir, ce STECAL est considéré comme un hébergement.

Refuge du Boedelen (Commune de SEWEN – au nord du domaine skiable du Ballon d'Alsace)

Superficie de la zone	1 000 m²
Emprise au sol	260 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Explications	Le refuge du Boedelen a pour vocation d'accueillir au maximum 37 personnes. Ayant une vocation uniquement dortoir, ce STECAL est considéré comme un refuge ayant déjà atteint ses capacités d'extension.

Refuge Isenbach (Commune de SEWEN)

Superficie de la zone	1 215 m²
Emprise au sol	320 m²
Nature de l'activité	Lieu de restauration
Explications	Le refuge Isenbach a pour vocation d'accueillir au maximum 150 personnes. Le refuge est entretenu par des bénévoles et accueil exclusivement des randonneurs. Ayant une vocation uniquement de restauration, ce STECAL possède un

	impact minime sur l'environnement qui l'entoure.

Refuge CAF (Commune de SEWEN – Domaine skiable du Ballon d'Alsace)

Superficie de la zone	812 m²
Emprise au sol	260 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Explications	Le refuge CAF a pour vocation d'accueillir au maximum 26 personnes. Ayant une vocation uniquement dortoir, ce STECAL, est accessible.

Auberge Fluhr (Commune de SEWEN – Domaine skiable du Ballon d'Alsace)

Superficie de la zone	2 227 m²
Emprise au sol	645 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir et de restauration
Explications	L'Auberge Fluhr a pour vocation d'accueillir au maximum 200 personnes. L'auberge porte un intérêt tout particulier à cuisiner les produits du terroir. Ayant une vocation à la fois dortoir et de restauration (qui sont complémentaire), ce STECAL est proche des pistes de ski.

Auberge du Neuweiher (Commune de OBERBRUCK)

Superficie de la zone	1 355 m²
Superficie des bâtiments existant	225 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir et de restauration
Explications	L'Auberge du Neuweiher a pour vocation d'accueillir au maximum 39 personnes. L'accès au refuge se fait uniquement à pied. Il a une vocation à la fois dortoir et de restauration (qui sont complémentaire).

Refuge du Baerenkopf (Commune de KIRCHBERG)

Superficie de la zone	331 m²
Emprise au sol	100 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Explications	Le refuge du Baerenkopf a pour vocation d'accueillir au maximum 19 personnes. L'accès au refuge se fait uniquement à pied. Ayant une vocation dortoir, ce STECAL, possède un impact minime sur l'environnement qui l'entoure.

Camping les castors et Parc aventure (Commune de BURNHAUPT-LE-HAUT)

Superficie de la zone	103 007m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir et d'activité
Justification	Ce STECAL se divise en 3 zones. La première, couvrant la moitié nord, est dédié au camping Le camping offre des emplacements pour les caravanes, les camping-cars et les tentes. Il offre également la possibilité de location de mobil-home , de chalets en bois, de cabans, de chalets alsaciens, … L'ensemble des installations sont déjà existante. La seconde zone, présente sur le quart Sud-Ouest du STECAL, abrite un accropark. Enfin la dernière zone est un espace boisé classé qui est utilisé pour une activité de Laser-Game. Cette dernière activité ne porte en aucun cas atteinte au lieu puisqu'elle ne nécessite et ne nécessitera pas de construction ou de détérioration de l'espace naturel.

Camping de Masevaux (Commune de MASEVAUX-NIEDERBRUCK

Superficie de la zone	27 910 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Justification	Ce STECAL possède des installations déjà existantes. Le camping possède 5 chalets en bois, 4 mobil-homes, 2 tonneaux, 2 coco-sweet et 111 emplacements pour camping-car, tentes et caravanes. Ses limites se situant proche de la structure existante son impact est d'autant plus faible. La zone se localise en limite relativement proche des habitations et des infrastructures de la commune.

Camping de la Doller (Commune de GUEWENHEIM)

Superficie de la zone	33 402 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Justification	Ce STECAL possède des installations déjà existantes. Le camping possède 6 mobil-homes, 4 tentes trappeurs et 50 emplacements pour camping-car, tentes et caravanes. Ses limites se situant proche de la structure existante son impact est d'autant plus faible. La zone se localise en limite relativement proche des habitations de la commune.

Site de permaculture (Commune de GUEWENHEIM)

Superficie de la zone	3 197 m²
Nature de l'activité	Lieu dortoir et de vie
Justification	Ce STECAL est inscrit car il est en complémentarité d'une ativité de permaculture. Le propriétaire a souhaité maintenir le coté naturel de cette zone c'est pourquoi le PLUi a zoné cette espace de zone naturelle. Le propriétaire souhaite y réaliser un habitat léger écologique et mobile qui permettrait l'accueil temporaire d'apprenants et de compagnons permaculteurs. De plus, celui-ci souhaite conserver et protéger les espaces naturels qui l'entoure. Ses

	limites se situant proche de la structure existante son impact est d'autant plus faible. La zone se localise dans la continuité des habitations de la commune.

Dol'air Insolite (Commune de GUEWENHEIM)

Superficie de la zone	2 750 m^2
Nature de l'activité	Lieu dortoir
Justification	Ce STECAL se situe dans une zone arborée et non loin de champs. Cette activité touristique se compose de plusieurs roulottes. Le site met en avant le territoire alsacien grâce à des produits locaux et de qualités. Le site s'engage également sur le point de vue environnemental en valorisant donc les circuits court mais également en utilisant des produits écologiques, des toilettes sèches et réalise du tri sélectif. Pour aller plus loin, Dol'air installe ses roulottes afin de ne pas gêner le moins possible la faune et la flore. L'objectif du site est de le valoriser en utilisant « le capital nature ».

Activité du centre Equestre Oscar's Home (Commune de SOPPE-LE-BAS)

Superficie de la zone	9 051 m^2
Nature de l'activité	Lieu d'activité
Justification	Ce STECAL est limitrophe au centre équestre déjà implanté. Il a pour but de pouvoir développer les activités du centre équestre. Le site permet la découverte des animaux, l'apprentissage et sensibilise à l'environnement.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité STECAL

Codification	Surface	Objet et règlement
AS	0,49 ha	Domaine skiable : ▪ Extension mesurée des bâtiments (+30% maxi) pour une emprise maxi de 500 m² ▪ 4 sites concernés
AG	0,8 ha	Gîtes, refuges : Surface de plancher totale limitée à : ▪ 200m² d'emprise au sol maxi pour les refuges ▪ Extension mesurée de 30% pour la restauration et les autres hébergements existant - dans la limite de 500m² au total d'emprise au sol ▪ 7 sites existants concernés
NH	18 ha (dont 16,4 pour les campings)	NH1 : Camping, hébergement, habitat isolé, résidences légères/mobiles ; NH2 : Aire gens du voyage ; ▪ Pas plus de 10 unités d'hébergement (Roulottes, habitats insolites, accueil, sanitaire, etc) et un ratio de 20 m² d'emprise au sol par unité louée. Donc 10 unités pour 200m² au total. ▪ 8 sites existants concernés hors loi Montagne ou discontinuité
NL	37 ha (dont 31 ha au plan d'eau à Burnhaupt-le-Bas)	▪ Abri de pêche : uniquement réhabilitation de l'existant ▪ Mise en valeur récréative, scientifique ou éducative des cours d'eau, plans d'eau, sentiers, espaces boisés (pour arboretum) ▪ Extension mesurée des abris existant pour une emprise au sol totale maxi de 20 m² (yc existant) ▪ 8 sites existants concernés hors loi Montagne ou discontinuité

STECAL = 0,3% de la superficie totale de la CCVDS

Etape 7 - Délimitation des secteurs inconstructibles Ai et Ni en zone agricole A et en zone naturelle et forestière N

Pour répondre aux orientations générales n° 9, 10 et 13 du PADD relatives à la préservation des espaces et fonctionnalités écologiques (9), à la préservation et mise en valeur des qualités paysagères de la vallée (10) et à la réduction des risques et protection de la ressource en eau (13), les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont interdites dans les secteurs indicés « i » (i pour « inconstructible ») des zones A et N qui concernent...

<u>... les espaces de forte sensibilité paysagère, situés :</u>

- sur les points hauts du relief, y compris les crêtes intermédiaires ;
- dans les coupures d'urbanisation entre villages, le long des voies de circulation ;
- au sein des façades patrimoniales ;
- dans les vergers et potagers existants ;
- là où elles compromettent les perspectives et vues remarquables ;
- à moins de 50 mètres des plans d'eau et cours d'eau ;

<u>... les espaces de forte sensibilité environnementale :</u>

- couverts par une zone humide recensée par les SAGE (de la Doller et de la Largue) ainsi que par l'Etat initial de l'environnement (EIE) du présent PLUi ;
- couverts par une ZNIEFF de type I ou II, une ZPS ou ZSC Natura 2000 ou un arrêté de protection de la flore.
- couverts par l'Atlas des Zones Inondables ;

Les zonages Ai et Ni sont plus précisément justifiés dans les tableaux suivants.

- **<u>Justification des classements en secteur Ai</u>**

LOCALISATION	JUSTIFICATION
BURNHAUPT-LE-BAS	
En plaine agricole du Nord-Est.	Ouverture paysagère offrant des vues remarquables sur le village depuis les RD83 et RD466 et depuis l'A36.
Bordure agricole Sud et Ouest du plan d'eau.	Corridor du SRCE et espèces remarquables ; en partie, périmètre rapproché de captage d'eau potable ; pâture en zone humide prioritaire du SAGE le long de l'autoroute.
BURNHAUPT-LE-HAUT (Village)	
Coteau arboré en bordure Est du village.	Vergers péri-villageois et façade patrimoniale visibles depuis la RD83. Petit parcellaire en lanières faisant transition entre le village et la zone agricole de labours. Biodiversité et trame verte et bleue locale.
Ceinture paysagère en bordure Sud du village et le long du *Kleebach*.	Vergers péri-villageois et cultures de proximité aux abords du Kleebach. Paysage remarquable et façade patrimoniale visibles depuis la plaine agricole au sud. Petit parcellaire en lanières faisant transition entre le village et la zone agricole de labours. Biodiversité et trame verte et bleue locale.
BURNHAUPT-LE-HAUT (ZA Pont d'Aspach / Briqueterie)	
Au nord de la RD466 et à l'Est des voie ferrée et étang.	Zone humide prioritaire du SAGE et zone humide remarquable (1996), en ZNIEFF de type I et en réservoir de biodiversité du SRCE ; protection de la ressource en eau.
Entre bras de la Doller, à l'Ouest de la route de Schweighouse.	Zone humide prioritaire du SAGE, zone humide remarquable (1996), ZNIEFF de type I et réservoir de biodiversité du SRCE ; protection de la ressource en eau.
DOLLEREN (Altitude)	
Sous le *Holschlagkopf*, dans le vallon du *Graberbach*, au sud de la commune. A la Fennematt	Vallons patrimoniaux et sites paysagers remarquables identifiés par le SCoT, pour partie en zone humide prioritaire du SAGE, en zone humide remarquable (1996), en ZPS (Natura 2000), en réservoir de biodiversité du SRCE ; zonage en MAEt « Montagne Vosgienne » qui mentionne un site d'intérêt général constitué de prairies exploitées sous forme de prés de fauche ou de pâturages et dont la gestion extensive doit permettre d'entretenir voire de reconstruire un paysage de moyenne montagne ouvert, accueillant et riche en biodiversité.

DOLLEREN (Vallée)	
En entrée Ouest du village, au sud de la RD466	Site paysager remarquable en secteur agricole inondable, inscrit en zone humide prioritaire du SAGE, en ZPS et ZSC (Natura 2000), en ZNIEFF de type I et en réservoir de biodiversité du SRCE.
En rive droite de la *Doller*, à cheval sur les communes de Dolleren et de Wegscheid	Secteur agricole de fond de vallée d'intérêt paysager élevé, y compris sur les versants au sud et couvert par de nombreux zonages de protection environnementale : zone humide prioritaire du SAGE, zone humide remarquable (1996), ZPS (Natura 2000) et ZNIEFF de type I.

GUEWENHEIM	
En bord de Doller et d'urbanisation, sur le versant Nord.	Pâtures et près de fauches inondables et cultures de sapins de Noël situés en bord de Doller et inscrits en ZSC (Natura 2000), en réservoir de biodiversité du SRCE, en ZNIEFF de type I, en zone humide prioritaire du SAGE et en zone humide remarquable (1996).
Clairière agricole en haut du versant Nord et en limite communale avec Michelbach.	Prés de fauche, pâtures et vergers en mosaïque déclarés au RPG en prairie permanente (herbe prédominante), peu accessibles sur des terrains du quaternaire instables (marnes) et inscrits en Z, inscrits en ZSC (Natura 2000), en réservoir de biodiversité du SRCE et en ZNIEFF de type I.
Plaine agricole de *Haulermatten* à l'entrée Est de la commune.	Cultures céréalières situées en ZSC (Natura 2000), en réservoir de biodiversité du SRCE, en ZNIEFF de type I, en zone humide prioritaire du SAGE, en zone humide remarquable (1996) et en secteur inondable.

KIRCHBERG (Altitude)	
Clairière agricole du *Lachtelweiher*.	Site paysager remarquable inscrit en ZPS (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE ; périmètre rapproché de captage d'eau potable ; MAEt « Montagne Vosgienne » qui fait référence à des landes paysagères.
Clairières agricoles de l'*Entzenbach* et du *Triebelskopf*.	Vallon patrimonial le long du ruisseau, avec zone humide prioritaire du SAGE ; MAEt « Montagne Vosgienne » qui vise un espace d'intérêt paysager au sud du chemin. La zone agricole A autour de la ferme de l'Entzenbach permet des extensions ou de nouvelles constructions à vocation agricole avec accès et réseaux, évitant ainsi le mitage.
Clairière agricole du *Bruckenwald*.	MAEt « Montagne Vosgienne » qui vise des « landes biotope » définies comme de vastes espaces sous-exploités auxquels la présence d'une végétation en mosaïque confère une richesse faunistique et floristique, patrimoniale et paysagère qu'il s'agit de préserver.

KIRCHBERG (Vallée)	
Secteur agricole à l'Ouest du village.	Plaine et cœur d'îlot agricoles inscrits en ZPS (Natura 2000).
Confluence du *Lachtelweiherbaechle* et de la Doller, au sud du village.	Secteur agricole inondable situé en ZPS (Natura 2000), en réservoir de biodiversité du SRCE et en zone Humide prioritaire du SAGE ; corridor écologique d'intérêt local.

LAUW	
Sur la rive nord du Chemin de la Cité.	Zone humide identifiée par l'EIE et ruissellement permanent au centre.
En rive droite de la Doller, en entrée / sortie Est du village.	Nombreux enjeux environnementaux et paysagers : zone humide prioritaire du SAGE, ZNIEFF de type I, réservoir de biodiversité du SRCE, vergers et vues paysagères depuis la route et le front urbain ; champ d'expansion des crues de la Doller.
Sous le sentier géologique et sur l'*Oberfeld*, en rive nord de la RD466, à cheval sur les communes de Lauw et Sentheim.	Site remarquable identifié par l'EIE, tant sur le plan paysager que sur le plan environnemental : prés, bosquets, zones humides dont zone humide remarquable du SAGE, ZNIEFF de type I et réservoir de biodiversité du SRCE avec présence du Cuivre des marais et de la Pie-grièche écorcheur ; axe nord-sud d'un corridor du SRCE.

LE HAUT-SOULTZBACH (Mortzwiller)	
Sur le versant sud du *Soultzbach*, entre village et vallon.	Versant agricole de près de fauche situé en rive droite du Soultzbach, sur un versant sud assez pentu et bien visible depuis le village et sa façade patrimoniale ; les sols remplissent une fonction de rétention d'eau pouvant générer des coulées de boues.
Sur le versant nord du *Soultzbach*, entre vallon et plateau agricole.	Petit parcellaire agricole en lanières pour une agriculture locale couvert de vergers anciens et de près extensifs et formant une mosaïque paysagère remarquable avec des bosquets et arbres isolés le plus souvent tout aussi remarquables ; ZNIEFF de type I à biodiversité élevée et comptant de nombreuses espèces patrimoniales bordant au sud le corridor SRCE du vallon du Soultzbach.
Sur le plateau agricole.	Activité agricole céréalière pouvant impacter une vaste zone humide prioritaire du SAGE ; périmètre éloigné de captage d'eau potable.

MASEVAUX (*Houppach*)	
Sur le versant Ouest, au-dessus du hameau de *Houppach*.	Paysage péri-villageois remarquable sur un versant pentu (20-30ù) constitué d'anciennes terrasses plantées de vergers et bien visible au-dessus du hameau ; présence de quelques zones humides identifiées par l'EIE et de la Pie-grièche écorcheur.
Le long du *Houppachbaechle*, dans l'épaisseur de ses rives.	Vallon patrimonial traversé par le ruisseau et sa ripisylve, identifié par le SCoT et inscrit en zone humide prioritaire et non prioritaire du SAGE.

MASEVAUX (Vallée)	
De part et d'autre de la *Doller*, en entrée Ouest de Masevaux.	Prairies inondables de fond de vallée traversées par la Doller dans l'axe intra-vallée du SRCE et faisant coupure verte entre Sickert et Masevaux ; secteur couvert par de nombreux zonages : ZNIEFF de type I, réservoir de biodiversité du SRCE, zone humide prioritaire et secondaire du SAGE, zone humide remarquable (1996).
En rive droite de l'*Odilenbaechle*, au Sud-Ouest du ban communal.	Vallon autour du ruisseau et de sa ripisylve inscrit pour partie en zone humide prioritaire du SAGE ; site d'intérêt général en MAEt « Montagne Vosgienne », constitué de prairies exploitées sous forme de prés de fauche ou de pâturages et dont la gestion extensive doit permettre d'entretenir voire de reconstruire un paysage de moyenne montagne ouvert, accueillant et riche en biodiversité.
En bordure agricole et paysagère au sud de la ville.	Paysage périurbain remarquable et diversifié constitué d'une mosaïque de vergers, de boisements épars, de prairies et de pâtures extensives pour petits élevages de proximité ; zones humides de versants (suintements) et zone remarquable identifiées par l'EIE avec présence de la Pie-grièche écorcheur ; axe intra-vallée du SRCE ; zone humide prioritaire du SAGE sur une grande partie du secteur compris entre le lotissement des Libellules et la gendarmerie.
En rive droite de la Doller, en entrée de Masevaux.	Près inondables situés en zone humide prioritaire du SAGE, en ZNIEFF de type I, en réservoir de biodiversité et corridor intra-vallée du SRCE.
A l'Est de la rue Joffre, en montant vers *Houppach*.	Paysage péri-villageois remarquable constitué d'anciennes terrasses plantées de vergers et bien visible depuis la route Joffre ; zone humide prioritaire et non prioritaire du SAGE, présence de quelques autres zones humides identifiées par l'EIE et de la Pie-grièche écorcheur ; Parc arboré de l'ancienne résidence André.

NIEDERBRUCK	
A l'entrée Sud-Est du village, en lisière de forêt.	Versant qui descend de la forêt avec une zone humide prioritaire du SAGE qui se prolonge au sud en forêt, le long des ruisseaux.

OBERBRUCK (Altitude)	
Dans les clairières agricoles d'altitude, autour des fermes existantes des *Gresson Bas* et *Gresson Moyen*.	Site paysager remarquable identifié par l'EIE et le SCoT ; superposition de nombreux zonages de protection environnementale : zone humide prioritaire du SAGE avec Linaigrette, ZSC et ZPS (Natura 2000), ZNIEFF de type I, réservoir de biodiversité du SRCE ; les espaces constructibles pour l'agriculture sont recentrés autour du bâti existant pour éviter la dispersion des bâtiments et le mitage du paysage.

OBERBRUCK (Vallon)	
Sur le *Kopfele*, au Nord-Ouest du village.	ZPS (Natura 2000), RB du SRCE, site paysager remarquable avec nombreux vergers et anciennes terrasses bien visibles dans le village.

RIMBACH-PRÈS-MASEVAUX (Altitude)	
Le long du *Kerbach*, dans l'épaisseur du vallon, au Nord-Est du ban communal.	Vallon étroit autour du ruisseau et de sa ripisylve inscrit en zones humides prioritaire et secondaire du SAGE, en réservoir de biodiversité du SRCE et en ZNIEFF de type I Massif du *Rossberg* ; vallon patrimonial identifié par le SCoT ; zonage en MAEt « Montagne Vosgienne » qui mentionne un site d'intérêt général constitué de prairies exploitées sous forme de prés de fauche ou de pâturages en fonds de vallées ou sur les versants et dont la gestion extensive doit permettre d'entretenir voire de reconstruire un paysage de moyenne montagne ouvert, accueillant et riche en biodiversité.
Prairies d'altitude au-dessus et à l'Ouest de la ferme-auberge du *Riesenwald*, au Nord-Ouest du ban communal.	Site paysager patrimonial identifié par le SCoT ; zonage en MAEt « Montagne Vosgienne – Landes paysagères » qui vise les chaumes, pelouses et landes d'altitude ainsi que des prairies d'altitude remarquables, à forts enjeux de paysage et de biodiversité ; zone humide prioritaire du SAGE, zone humide remarquable (1996), ZPS et ZSC (Natura 2000), ZNIEFF de type I et réservoir de biodiversité du SRCE ; périmètre rapproché d'un captage d'eau potable.
Clairière agricole de la *Haute Bers*, au Nord-Ouest du ban communal.	Site paysager sensible visuellement, en situation de crête bénéficiant d'un zonage en MAEt « Montagne Vosgienne – Landes paysagères » qui vise les chaumes, pelouses et landes d'altitude ainsi que des prairies d'altitude remarquables, à forts enjeux de paysage et de biodiversité (et déclarées en prairies permanentes au RPG) ; site inscrit en ZPS et ZSC (Natura 2000), en ZNIEFF de type I et en réservoir de biodiversité du SRCE ; périmètre rapproché d'un captage d'eau potable.

RIMBACH-PRÈS-MASEVAUX (Vallon)	
Sur les versants agricoles du village haut, entre forêt et urbanisation.	Versants paysagers remarquables constitués d'anciennes terrasses agricoles encore plantées de vergers, visibles au-dessus du village (façade paysagère) et à l'arrière des habitations et assurant une transition paysagère douce entre le village haut et la forêt.
Le long de l'*Erlenmattbaechle*, dans l'épaisseur de ses rives, au nord du village.	Vallon autour du ruisseau et de sa ripisylve inscrit en zones humides prioritaire et secondaire du SAGE et en réservoir de biodiversité du SRCE ; vallon patrimonial identifié par le SCoT ; zonage en MAEt « Montagne Vosgienne » qui mentionne un site d'intérêt général constitué de prairies exploitées sous forme de prés de

	fauche ou de pâturages en fonds de vallées ou sur les versants et dont la gestion extensive doit permettre d'entretenir voire de reconstruire un paysage de moyenne montagne ouvert, accueillant et riche en biodiversité.
Sur le versant agricole Ouest du village depuis *Ermensbach* jusqu'au vallon de l'*Erlenmattbaechle*.	Site paysager sensible avec de fortes pentes visibles de loin ; un zonage en MAEt « Montagne Vosgienne » mentionne un site d'intérêt général constitué de prairies exploitées sous forme de prés de fauche ou de pâturages en fonds de vallées ou sur les versants et dont la gestion extensive doit permettre d'entretenir voire de reconstruire un paysage de moyenne montagne ouvert, accueillant et riche en biodiversité ; site inscrit en ZPS (Natura 2000) sur versant bien exposé au sud avec la présence d'anciens vergers et de Pie-grièche écorcheur.

SENTHEIM	
Corridor et bordure agricole de la Doller au Nord du village.	Zone humide du SAGE, ZNIEFF de type I, réservoir de biodiversité et axe intra-vallée du SRCE, paysage remarquable de bord de rivière et de vergers avec présence d'espèces patrimoniales ; protection de la ressource en eau et champ d'expansion des crues de la Doller.
Bordure agricole Ouest entre piste cyclable et forêt.	Zone humide prioritaire du SAGE et réservoir de biodiversité du SRCE ; protection de la ressource en eau et risque de ruissellement.
Sur la bordure agricole Sud du village.	Zones humides prioritaire et remarquable du SAGE comportant de beaux prés de fauche avec haies et fossés d'intérêt pour la TVB locale ; présence de nombreuses espèces remarquables ; protection de la ressource en eau et risque d'inondation.
Au Sud-Est du ban communal entre village et forêt.	Parcellaire diversifié avec de belles pâtures et un réseau de fossés comptant de nombreuses espèces remarquables dont la Pie-grièche écorcheur et le Cuivré des marais.
A l'Est du ban communal.	Prés de fauche de très bonne qualité écologique avec zone humide prioritaire du SAGE le long du fossé ; protection de la ressource en eau et risque d'inondation.

SEWEN (Vallée)	
En sortie Est de Sewen, à cheval sur les communes de Sewen et Dolleren, au sud de la RD466	Site paysager remarquable en secteur agricole inondable, inscrit en zone humide prioritaire et remarquable (1996) du SAGE, en ZPS (Natura 2000), en ZNIEFF de type I et en corridor du SRCE.

SEWEN (Altitude)	
Dans les clairières agricoles d'altitude, situées sous le *Ballon d'Alsace*, autour des fermes-auberges et granges existantes (*Langenberg et Grand Langenberg, Hinteralfeld et Baerenbach*).	Sites naturels et paysagers et points de vue remarquables identifiés par l'EIE et le SCoT ; plusieurs sites inscrits ; superposition de nombreux zonages de protection environnementale : zone humide prioritaire du SAGE, zone humide remarquable (1996), ZSC et ZPS (Natura 2000), ZNIEFF de type I, réservoir de biodiversité et corridor du SRCE ; localement, présence de vieux boisements de feuillus d'intérêt écologique, de Linaigrette, d'orthoptères et de landes paysagères remarquables inscrites en MAEc ; les espaces constructibles pour l'agriculture sont recentrés autour du bâti existant pour éviter la dispersion des bâtiments et le mitage du paysage.

SICKERT / NIEDERBRUCK	
Sur le versant agricole Nord et Ouest, entre forêt et villages.	Versant d'intérêt paysager très fort en raison de sa mosaïque de prés, de vergers et de bois exposée plein sud et qui offre de belles vues sur les villages ; site inscrit en ZPS (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE ; présence d'une zone humide prioritaire du SAGE au nord du vallon du Sickertbach, vers la dernière ferme de la rue Principale.
Aux entrées Sud-Est des villages, en fond de vallée, le long de la *Doller*.	Rôle écologique et paysager de la Doller et de sa ripisylve en fond de vallée agricole et inondable ; secteur inscrit en zone humide prioritaire du SAGE et en réservoir de biodiversité du SRCE, en ZNIEFF de type I.

SICKERT	
Versant agricole à l'Est de la Chapelle du *Kutzakapalala*.	Versant d'intérêt paysager très fort inscrit en ZPS (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE et qui offre des vues remarquables sur le village.
Derrière la rue St-Séverin, à l'Est.	Zone humide prioritaire du SAGE.
Derrière la rue de la Chapelle, au Nord.	Zone humide prioritaire du SAGE.

SOPPE-LE-BAS	
Sur le versant Nord-Est du village.	Petit parcellaire en lanières couvert de vergers péri-villageois et de cultures de proximité en marge de l'urbanisation, contribuant à la TVB locale et propice à la biodiversité ; paysage remarquable et façade patrimoniale assurant la transition paysagère entre le village et la zone agricole de labours située sur le plateau.
Le long du ruisseau entre RD14bis et rue Principale, à l'Ouest du village.	Zone de biodiversité avec boisements et zones humides et présence de l'Agrion de Mercure et de la Pie-grièche écorcheur, repérés par l'EIE ; mosaïque paysagère structurée de prés, vergers et ripisylve le long du ruisseau qui alimente le Soultzbach.

WEGSCHEID (Village)	
Sur le versant Nord-Ouest du village et du vallon du *Soultzbach*.	Alternance de petits massifs boisés inscrits en partie en ZPS (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE et de prairies remarquables à forte biodiversité exploitées sous la forme de prés de fauche ou de pâturages et qui constitue un paysage de moyenne montagne semi-ouvert et accueillant en bordure de village.

WEGSCHEID (Altitude)	
Clairière agricole d'altitude en crête des deux vallées (*Doller* au sud, *Thur* au nord)	Situation de crête sensible sur le plan paysager qui proscrit tout mitage de constructions agricoles (pas de projet d'installation identifié dans le diagnostic agricole) ; les fermes sont installées du côté de la vallée de la Thur (commune de Moosch) dans la même unité paysagère et dans la continuité des chaumes avec un zonage autour des bâtiments existants qui permet des extensions ou de nouvelles constructions agricoles.

- **<u>Justification des classements en secteur Ni</u>**

LOCALISATION	JUSTIFICATION

BURNHAUPT-LE-BAS	
Dans le *Niederholz* bordant le *Gross Runzgraben*.	Zone humide prioritaire du SAGE.
Abords des fossé et ruisseau traversant le sud du village et la zone d'activité de l'*Oberlach*.	Zone humide prioritaire et localement secondaire du SAGE. Fonction paysagère et de biodiversité pour la TVB locale. Protection de la ressource en eau et contre les inondations.
Abords boisés du *Spechbach*, au sud du ban communal.	Zone humide prioritaire du SAGE.

BURNHAUPT-LE-HAUT (Village)	
Le long du *Kleebach*, dans l'épaisseur de ses rives, en bordure de village.	Fonction de corridor écologique avec forte biodiversité et zone humide prioritaire du SAGE. Protection de la ressource en eau. Lecture paysagère du réseau hydrographique.

BURNHAUPT-LE-HAUT (ZI Doller)	
Au sud de la ZI et de la piste de la Doller.	Zone humide prioritaire du SAGE ; continuité paysagère du boisement le long de la piste cyclable et de la ZI.

BURNHAUPT-LE-HAUT (ZA Pont d'Aspach / Briqueterie)	
A l'angle Nord-Est de la voie ferrée et de la *Doller*.	Mare avec zone humide prioritaire du SAGE ; zone humide remarquable 1996 ; ZNIEFF de type I ; réservoir de biodiversité du SRCE.
A l'angle de la rue de la Gare et de la rue de la Tuilerie.	Zone humide repérée par l'EIE avec mare temporaire et suintements observés ; protection de la ressource en eau.
Forêt alluviale de la *Doller*.	Zone humide prioritaire du SAGE, zone humide remarquable (1996), ZNIEFF de type I et réservoir de biodiversité ; site pour partie géré par le Conservatoire des Sites Alsaciens (CSA) ; protection de la ressource en eau.
Entre ancienne gravière et chemin de la forêt.	Lande sèche spontanée incluse dans le réservoir de biodiversité du SRCE avec présence d'espèces remarquables (rainette arboricole) ; secteur de transition entre la sablière et l'extension de la ZA de la briqueterie au sud ; zone de tranquillité propice à la biodiversité.

DOLLEREN (Vallée)	
Le long de la *Doller* et à sa confluence avec le *Seebach*, à l'Est du ban communal.	Continuité écologique de la Doller inscrite en zone humide remarquable (1996) et prioritaire du SAGE, en ZNIEFF de type I, en ZPS (Natura 2000) et en corridor du SRCE ; enjeux multiples de biodiversité et de paysage liés aux nombreux zonages de protection environnementale.

GUEWENHEIM	
Corridor de la *Doller* et versant boisé au Nord.	ZSC (Natura 2000), réservoir de biodiversité du SRCE, ZNIEFF de type I, zone humide prioritaire du SAGE, zone humide remarquable (1996), champ d'expansion des crues... Sur le versant boisé, quelques vergers à l'abandon en mosaïque avec des bosquets de feuillus et quelques espaces encore déclarés en vignes au RGD dans des clairières isolées peu accessibles sur des terrains du quaternaire instables (marnes), en partie gérées par le Conservatoire des Sites Alsaciens.
Bordure humide des ruisseaux et étangs au Sud de la piste cyclable puis la traversant à l'approche de la ZI de la Doller.	Prairies permanentes de bonne qualité écologique ; zones humides prioritaire et secondaire du SAGE et zone humide remarquable repérée par l'EIE avec étangs et fossés en réseau remplissant une fonction d'infiltration des eaux pluviales, de protection de la nappe phréatique et de TVB locale ; nombreuses espèces protégées ou menacées, liées aux zones humides et fossés.

KIRCHBERG (Altitude)	
Vallon d'alimentation du *Lachtelweiher*.	Vallon patrimonial dont les multiples ruisseaux alimentent le Lachtelweiher ; Zone humide prioritaire du SAGE inscrite également en ZSP (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE ; périmètre rapproché de captage d'eau potable.

KIRCHBERG (Village)	
Rives de la *Doller* au Nord du village.	Réservoir de biodiversité et axe intra-vallée du SRCE, inscrit également en ZPS (Natura 2000), en ZNIEFF de type I, en zone humide prioritaire du SAGE et en zone humide remarquable (1996).

LAUW	
Au dessus du *Kaltenbachweiher*, vers le *Saegenkopf*.	Zone humide remarquable du SAGE avec de nombreux étangs et espaces verts sans vocation agricole.
Au sud du village, entre la rue du Château et la rue de Mortzwiller.	Zones humides identifiées par l'EIE en cœur d'îlot, bordées d'un cordon boisé remarquable traversant l'urbanisation du village au sud.

LE HAUT-SOULTZBACH (Mortzwiller)	
En cœur d'îlot agricole, entre la rue de l'Allmend et la rue Principale.	Espace naturel remarquable identifié par l'EIE, lié au corridor (SRCE) du Soultzbach ; ruissellements de versant et zones humides identifiées par l'EIE.
Le long du *Soultzbach*, dans l'épaisseur de ses rives.	Vallon patrimonial inscrit en zone humide du SAGE et en corridor du SRCE, incluant sur les versants des espaces naturels riches en biodiversité (repérés par l'EIE).
En entrée / sortie sud du village.	Vallon d'un affluent du Soultzbach comportant plusieurs étangs de loisirs, inscrit en grande partie en zone humide prioritaire du SAGE.

LE HAUT-SOULTZBACH (Soppe-le-Haut)	
Le long du *Soultzbach*, dans l'épaisseur de ses rives.	Vallon patrimonial inscrit en zone humide du SAGE et en corridor du SRCE, incluant sur les versants des espaces naturels riches en biodiversité (repérés par l'EIE) ; Versant agricole de près de fauche situé en rive droite du Soultzbach, sur un versant sud assez pentu et bien visible depuis le village et la route ; les sols remplissent une fonction de rétention d'eau pouvant générer des coulées de boues.
En entrée / sortie sud du village.	Vallon d'un affluent du Soultzbach comportant plusieurs étangs de loisirs, inscrit en grande partie en zone humide prioritaire du SAGE.

MASEVAUX	
Au pied du massif de l'*Eichbourg*.	Vallon patrimonial identifié par le SCoT inscrit en zone humide prioritaire du SAGE, en ZPS (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE ; Forêt de feuillus (pas d'exploitation agricole) et ZH Prioritaire du SAGE ; Une partie en forêt de feuillus permet de préserver la zone humide.
Le long du *Talungrunzbach*, au sud de la commune.	Zone humide prioritaire du SAGE dans l'épaisseur des rives du ruisseau et à son débouché vers le hameau agricole du *Galgenbourg*.
NIEDERBRUCK	
Au Sud-Est de la commune, en limite de clairière et forêt.	Boisement qui prolonge la forêt et inscrit en zone humide prioritaire du SAGE.

OBERBRUCK	
Dans le vallon du *Seebach*, au nord du centre-bourg.	Cours d'eau en zone humide remarquable (1996) et zone humide prioritaire du SAGE avec des parties humides constatées par l'EIE sur le versant Est du vallon (sous la rue du Buhl) ; vallon d'intérêt paysager et sujet à inondations.

RIMBACH-PRÈS-MASEVAUX (Altitude)	
A l'Est du vallon du *Kerbach* jusqu'à la Réserve naturelle de la Forêt des Volcans (Wegscheid).	Vallon patrimonial et site paysager identifiés par le SCoT, inscrit en ZPS et ZSC (Natura 2000), en zone humide du SAGE, en ZNIEFF de type I Massif du *Rossberg* et en corridor Grand Tétras du SRCE.

RIMBACH-PRÈS-MASEVAUX (Village)	
Le long de l'*Erlenmattbaechle* , au nord du village	Zone humide prioritaire du SAGE située à l'arrière des dernières constructions de la rue du Sternsee.
Le long du *Neuweiherbach*, dans *Ermensbach*.	Zone humide prioritaire du SAGE et vallon sujet à inondations.

SEWEN (Vallée)	
Sous le *lac de Sewen*, de part et d'autre du *Seebach*, en entrée Ouest du village.	Milieu naturel remarquable lié à la tourbière de Sewen et à sa riche biodiversité, inscrit en zone humide prioritaire du SAGE, en zone humide remarquable (1996), en ZSC et ZPS (Natura 2000), en ZNIEFF de types I & II, en réservoir de biodiversité du SRCE ; paysage et point de vue remarquable à valoriser et point de remarquables identifiés par le SCoT ; aucune vocation agricole du site ; quelques vaches de race Highland cattle pâturent pour gérer le milieu naturel.

Sous le *lac d'Alfeld*, en entrée Ouest de la vallée.	Site paysager et tourbière remarquables situés dans une réserve gérée par le CSA et inscrits en ZSC et ZPS (Natura 2000) et en ZNIEFF de type I.
Le long de la *Doller*, et des dernières habitations, en sortie Est du village.	Rives et ripisylve de la Doller attenant aux jardins des dernières habitations, inscrites en corridor du SRCE (en partie inondable) et dans de multiples zonages traduisant la multiplicité des enjeux de biodiversité et paysage : zone humide remarquable (1996) et prioritaire du SAGE, ZPS (Natura 2000) et ZNIEFF de type I.

SICKERT	
Au nord de la piste cyclable en entrées-sorties de Sickert et Niederbruck.	Espace d'intérêt paysager situé au premier plan de la façade patrimoniale du village de Sickert et inscrit en zone humide du SAGE, en ZPS (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE.
A l'extrémité Ouest du village, dans le versant agricole.	Entité boisée qui participe à la mosaïque écologique et paysagère du versant, inscrite en ZPS (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE.
Vallon humide et boisé entre village et hameau de Zollenbourg boisé	Vallon boisé situé en zone humide remarquable (1996), en ZPS (Natura 2000) et en réservoir de biodiversité du SRCE.

SOPPE-LE-BAS	
Sur les rives boisées et humides du *Spechbach*.	Ripisylve et zones humides attenantes au Spechbach identifiées par l'EIE.
Le long du *Soultzbach*, dans l'épaisseur de ses rives.	Corridor du SRCE et zone humide du SAGE ; zone de biodiversité avec boisements et zones humides identifiés par l'EIE ; en sortie Est du village mosaïque paysagère structurée offrant de belles vues sur le village.
Le long du *Trigenbach*, dans l'épaisseur de ses rives.	Zone de biodiversité avec boisements et zones humides et présence de l'Agrion de Mercure et de la Pie-grièche écorcheur, repérés par l'EIE.

WEGSCHEID	
Le long de la *Doller*, dans l'épaisseur de ses rives, entre la manufacture royale et l'aérodrome.	Site paysager patrimonial inscrit en ZPS et ZSC (Natura 2000), en ZNIEFF de type I et en réservoir de biodiversité du SRCE ; périmètre rapproché de captage d'eau potable.

Etape 8 - Délimitation des autres sur-zonages ou repérages de protection

Sur le règlement graphique ont été superposés au zonage :

- la **zone non aedificandi** sur la piste cyclable de la Doller pour protéger l'emprise des anciennes voies férrées ;
- les **repères des immeubles bâtis, espaces publics et monuments à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, spécifiées à la règle générale II.2 c) du règlement écrit ;
- les **périmètres des cœurs d'ilots urbains à préserver pour des motifs paysagers**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les **espaces boisés classés (EBC)** délimités en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme pour conserver, protéger ou créer bois, forêts, parcs mais aussi arbres isolés, haies ou réseaux de haies et plantations d'alignements ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; le principe a été retenu de ne classer que les éléments indispensables au maintien des fonctionnalités écologiques ;
- les éléments paysagers à préserver : les **alignements, haies, bosquets, vergers**, présentant un intérêt paysager et écologique pour en assurer la protection réglementaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ou de l'article 113-1 selon le contexte et le niveau de menace d'abattage ;
- les **emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, à créer ou à modifier, délimités en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
    - les **périmètres d'éloignement des nouvelles constructions à vocation non agricole par rapport aux activités d'élevage déjà installées en zone urbaine ou à proximité des zones urbaines,** selon le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural appliqué à l'éloignement des activités d'élevage par rapport aux habitations et autres immeubles habituellement occupés

par des tiers **;** ces périmètres sont délimités en appliquant une distance en tout point des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (à l'exception des hangars à matériel) égale à :

- à 50 mètres pour les bâtiments abritant des élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental ;
- à 100 mètres pour les bâtiments abritant des élevages inscrits au registre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Etape 9 - Mobilisation prioritaire du potentiel de construction dans le temps 0

Pour mettre en œuvre l'**orientation générale n° 1 de localisation prioritaire des nouvelles constructions dans le temps 0 du SCoT**, au moins la moitié des objectifs de production de logements doit pouvoir se réaliser à l'intérieur du temps 0, dans chaque commune. Le nombre de logements à produire dans chaque commune est calculé en retirant de l'objectif de production fixé par le SCoT sur la période 2012-2024, le nombre de logements commencés entre 2012 et 2015.

Au moins la moitié de ces logements restant à produire (les élus ont retenu le pourcentage de 55 %) doivent pouvoir trouver leur place au sein du potentiel de construction identifié préalablement dans le temps 0. Le nombre minimal de logements neufs à construire dans le temps 0 est ensuite calculé en retirant de ces 55 % de logements à produire dans le temps 0, le nombre de logements vacants à réinvestir dans la commune, tel que fixé par l'**orientation générale n°5 de production diversifiée de logements et d'efficacité foncière**.

En appliquant à ce nombre de logements neufs à construire la densité nette moyenne minimale fixée sur chaque commune par la même orientation générale n° 5, on en déduit pour chaque commune une surface nette maximale nécessaire à la construction des nouveaux logements dans le temps 0.

Pour tenir compte de la vocation mixte des zones urbaines UP et US, une surface supplémentaire de 10 % est ajoutée pour l'accueil de petites activités ou de petits équipements uniquement pour les communes de Burnhaupt-le-Haut, Burnhaupt-le-Bas, Guewenheim, Masevaux-Niederbruck, Oberbruck, Sentheim. Dans la mesure où l'utilisation du potentiel se fait dans les zones urbaines déjà viabilisées, les nouvelles constructions réalisées dans le temps 0 ne nécessitent pas de nouvelles voiries et équipements de desserte. Les besoins en surface nette (sans surface pour voirie et équipements) s'apparentent donc aux besoins en surface brute.

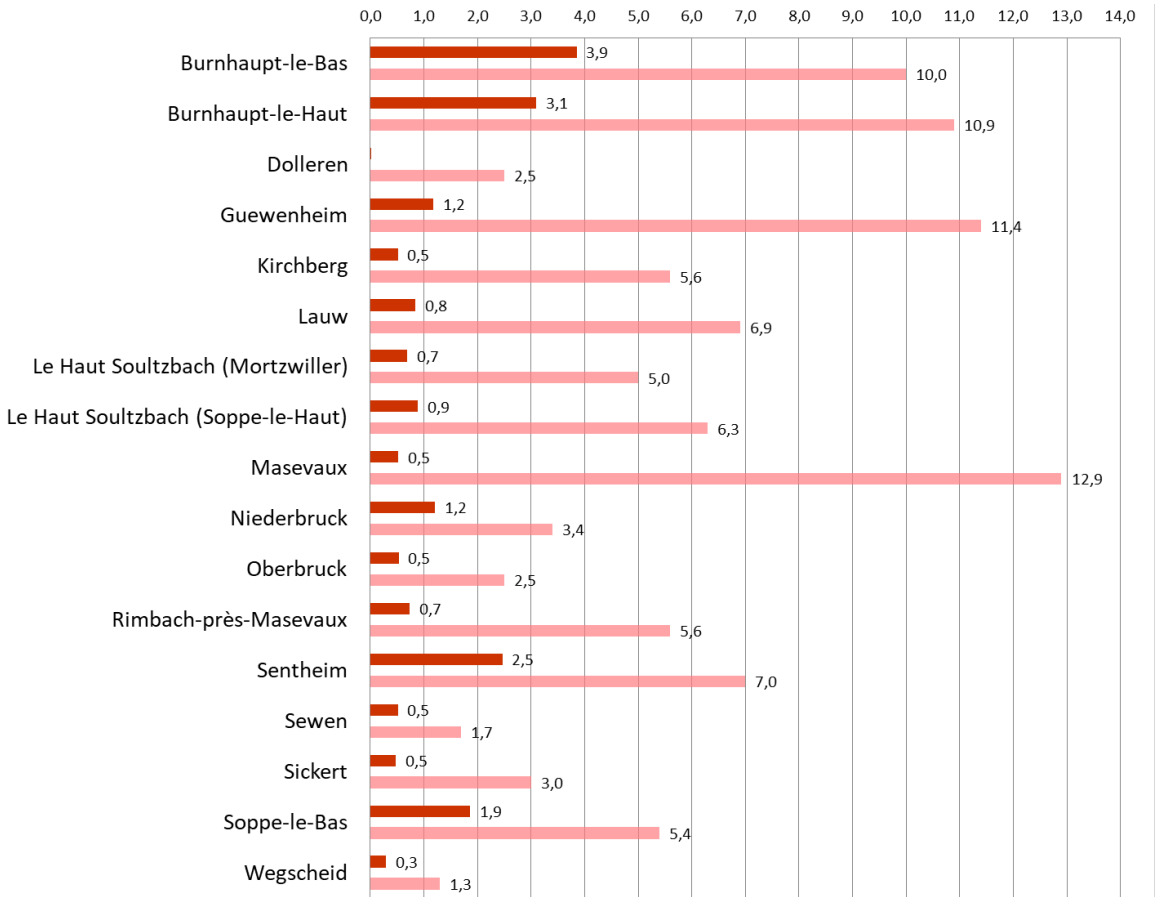
Application sur la commune de Guewenheim

70 logements à produire à partir de 2012 (SCoT)
- 13 logements déjà construits entre 2012 et 2015
= 57 logements restent à produire après 2015 dont 31 logements (55%) à produire dans le temps 0
- 2 logements vacants à réinvestir
= 29 logements neufs à construire après 2015 avec 25 logts/ha de densité nette minimale soit 1,2 ha de besoin foncier pour le logement 1,3 ha de besoin foncier pour le tissu mixte (+ 10%)
= 11,3 % du potentiel total identifié (11,4 ha)

Le rapport entre le besoin foncier dans le temps 0 pour y prioriser la construction et le potentiel de construction dans le temps 0 préalablement identifié détermine un taux de mobilisation du potentiel dans chaque commune dont la valeur moyenne à l'échelle de la vallée est de 22,70%, soit en phase avec la valeur théorique de référence de 25% utilisée par le SCoT. Bien sûr, des écarts existent d'une commune à l'autre et par rapport au taux moyen de la vallée.

Communes	Logements à produire entre 2012 et 2024	dont logements déjà construits 2012-2015	Logements à produire : Nombre total de logements à produire 2016-2030	dont logements locatifs à produire	dont logements vacants à réinvestir pour revenir à 8%	Nombre total de logements neufs à construire 2016-2030 (après déduction logements vacants)	Nombre total de logements à produire dans le temps 0 : 55 %	Nombre total de logements neuf : 55 % à produire dans le temps 0 (après déduction logements vacants)	Densité moyenne minimale (logts/ha)	Dans le T0 : Besoin foncier net habiat (2016-2030)	Besoin foncier net habitat (= +10% habitat mixité pour les bourgs intermédiraires)	Potentiel total en tissu mixte en 2016	Taux de mobilisation
										Besoins fonciers pour construire en tissu mixte (ha)			
Burnhaupt-le-Bas	230	35	195	29	0	195	107	107	25	4,3	4,7	10,0	47%
Burnhaupt-le-Haut	184	39	145	22	0	145	80	80	25	3,2	3,5	10,9	32%
Dolleren	22	10	12	2	6	6	7	1	15	0	0	2,5	1,70%
Guewenheim	70	13	57	9	2	55	31	29	25	1,2	1,3	11,4	11,40%
Kirchberg	22	7	15	2	0	15	8	8	15	0,6	0,6	5,6	10,70%
Lauw	57	3	54	8	0	54	30	30	15	2	2	6,9	28,90%
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	38	8	30	5	0	30	16	16	20	0,8	0,8	5,0	16%
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	44	12	32	5	0	32	18	18	20	0,9	0,9	6,3	14,20%
Masevaux	228	23	205	31	93	112	113	20	30	0,7	0,8	12,9	6,20%
Niederbruck	33	0	33	5	0	33	18	18	15	1,2	1,3	3,4	38,20%
Oberbruck	32	0	32	5	6	26	18	12	20	0,6	0,7	2,5	28%
Rimbach-près-Masevaux	25	5	20	3	0	20	11	11	15	0,7	0,7	5,6	12,50%
Sentheim	125	11	114	17	0	114	63	63	25	2,5	2,8	7,0	40%
Sewen	16	2	14	2	0	14	8	8	15	0,5	0,5	1,7	29,40%
Sickert	18	5	13	2	0	13	7	7	15	0,5	0,5	3,0	16,70%
Soppe-le-Bas	79	8	71	11	1	70	39	38	20	1,9	1,9	5,4	35,20%
Wegscheid	9	1	8	1	0	8	4	4	15	0,3	0,3	1,3	23%
Total CCVDS	1232	**182**	**1050**	**159**	**108**	**942**	**577**	**469**		**22**	**23**	**101,4**	22,70%

Mise en perspective du potentiel d'urbanisation à mobiliser dans le tissu existant temps 0 (rouge) au regard du potentiel total relevé en 2019 (rose).



Etape 10 - Estimation des besoins fonciers hors du temps 0 pour le tissu mixte

Par soustraction au nombre total de logements à produire du nombre de logements vacants à réinvestir et du nombre de logements neufs à construire dans le temps 0, s'établit la part minoritaire (45%) de logements neufs à construire hors du temps 0. En appliquant à ce nombre de logements la densité nette moyenne minimale fixée sur chaque commune par l'orientation générale n°5 du PADD, on en déduit pour chaque commune la surface nette nécessaire à la construction de ces nouveaux logements.

En considérant que les opérations nouvelles de construction hors du temps 0 nécessiteront, dans la plupart des cas, la création de nouvelles voiries et nouveaux espaces publics et espaces verts (représentant usuellement une proportion d'environ 20 % de l'assiette foncière de l'opération), les besoins fonciers bruts peuvent se déduire des besoins fonciers nets par application d'un coefficient multiplicateur de 1,2 uniquement pour les communes qui ont des zones AU. Pour tenir compte également de la vocation mixte des zones urbaines et à urbaniser de développement principal (UP/AU_P) ou de développement secondaire (US/AU_S), une surface supplémentaire théorique et moyenne de 10 % est ajoutée pour l'accueil de petites activités (commerces, artisans, etc) ou de petits équipements (locaux pour associations, terrain de sport, aire de jeux, parking public, etc) uniquement pour les communes de Burnhaupt-le-Haut, Burnhaupt-le-Bas, Guewenheim, Masevaux-Niederbruck, Oberbruck, Sentheim. Les besoins peuvent de façon pratique varier selon les communes (nombre d'habitants, niveau actuel d'équipement). D'où le choix de l'application d'un pourcentage sur les besoins fonciers de développement, qui sera aussi en rapport avec la taille de la commune (puisque les petits villages ont de petites enveloppes d'extension (cf. ex de Guewenheim ci-dessous : 10% pour les équipements = 0,1 ha).

Application sur la commune de Guewenheim

70 logements à produire à partir de 2012 (SCoT)
- 13 logements déjà construits entre 2012 et 2015
= 57 logements restent à produire après 2015 dont
- 32 logements (55%) à produire dans le temps 0
= 25 logements (45%) à construire hors temps 0 avec
25 logts/ha de densité nette minimale soit
1 ha de besoin foncier net pour le logement
1,2 ha de besoin foncier brut pour l'habitat (+ 20%)
1,4 ha de besoin foncier pour le tissu mixte (+ 10%)

Etape 11 - Localisation polarisante des extensions urbaines hors du temps 0

Pour mettre en œuvre l'**orientation générale n° 2 de polarisation des développements urbains**, le PLUi localisait initialement en priorité les zones à urbaniser de développement principal AU_P en continuité immédiate de la zone urbaine UP avec l'application des mêmes règles. Des zones à urbaniser de développement secondaire AU_S étaient ensuite positionnées en continuité de la zone urbaine US quand les disponibilités foncières n'étaient pas suffisantes en zones de développement principal UP/ AU_P et si la polarisation des développements urbains restait possible avec des surfaces disponibles à la construction suffisantes en zones UP/AU_P.

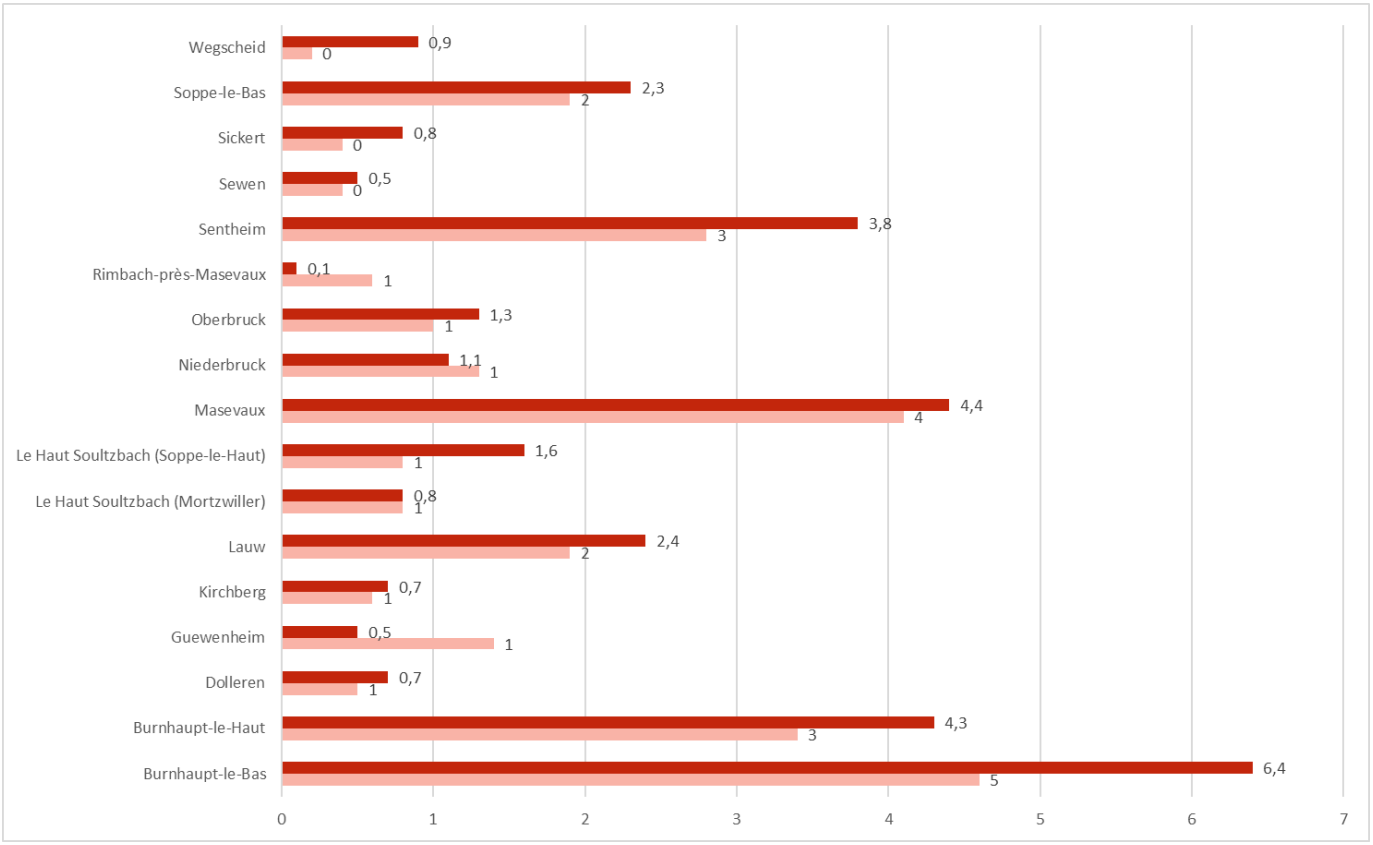
Les extensions urbaines ont finalement été revues, réduites et/ou supprimées pour correspondre au besoin identifier, en veillant à limiter fortement leurs impacts paysager et environnemental par rapport à l'état initial de l'environnement (cf. évaluation environnementale).

La situation de Masevaux est singulière du fait d'un volume plus important de logements vacants à réinvestir (93). Ce volume de logements vacants à réinvestir suffit à lui seul à polariser le développement urbain dans les parties centrales de la commune où ces logements vacants se situent.

Communes	Logements à produire				
	Nombre total de logements à produire 2016-2030	**Nombre total de logements neufs à construire 2016-2030** (après déduction logements vacants)	**Nombre total de logements à produire dans le temps 0 : 55 %**	**Nombre total de logements <u>neuf</u> : 55 % à produire dans le temps 0** (après déduction logements vacants)	Densité moyenne minimale (logts/ha)
Burnhaupt-le-Bas	195	195	107	107	25
Burnhaupt-le-Haut	145	145	80	80	25
Dolleren	12	6	7	1	15
Guewenheim	57	55	31	29	25
Kirchberg	15	15	8	8	15
Lauw	54	54	30	30	15
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	30	30	16	16	20
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	32	32	18	18	20
Masevaux	205	112	113	20	30
Niederbruck	33	33	18	18	15
Oberbruck	32	26	18	12	20
Rimbach-près-Masevaux	20	20	11	11	15
Sentheim	114	114	63	63	25
Sewen	14	14	8	8	15
Sickert	13	13	7	7	15
Soppe-le-Bas	71	70	39	38	20
Wegscheid	8	8	4	4	15
Total CCVDS	**1050**	**942**	**577**	**469**	

	Besoins fonciers pour l'habitat				Consommation foncière pour l'habitat		
	Hors T0				HORS T0 Période PLUi 2016-2030		
	Nombre total de logements neuf : 45 % à construire hors temps 0	Besoin foncier net habiat (2016-2030)	Besoin foncier brut habitat (= besoin net +20% ou +10% voirie selon si zone AU)	Besoin foncier brut habitat (= +10% mixité uniquement pour les bourgs intermédiraires)	Consommation foncière en zone U pour l'habitat	Consommation foncière en zone AU pour l'habitat	**Consommation totale en zones U et AU**
Burnhaupt-le-Bas	88	4	4	5	1,4	5	6,4
Burnhaupt-le-Haut	65	3	3	3	2	2,3	4,3
Dolleren	5	0	1	1	0,7	0	0,7
Guewenheim	26	1	1	1	0,3	0,2	0,5
Kirchberg	7	1	1	1	0,7	0	0,7
Lauw	24	2	2	2	0,4	2	2,4
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	14	1	1	1	0,8	0	0,8
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	14	1	1	1	1,6	0	1,6
Masevaux	92	3	4	4	2	2,4	4,4
Niederbruck	15	1	1	1	0,3	0,8	1,1
Oberbruck	14	1	1	1	0,4	0,9	1,3
Rimbach-près-Masevaux	9	1	1	1	0,1	0	0,1
Sentheim	51	2	3	3	1,1	2,7	3,8
Sewen	6	0	0	0	0,2	0,3	0,5
Sickert	6	0	0	0	0,8	0	0,8
Soppe-le-Bas	32	2	2	2	0,3	2	2,3
Wegscheid	4	0	0	0	0,9	0	0,9
TOTAL CCVDS	**473**	**21,1**	**24,8**	**26,7**	**14**	**18,6**	**32,6**

Mise en perspective des besoins fonciers en extension du tissu mixte (en rose) et de la consommation foncière inscrite en tissu mixte (rouge).



Etape 12 – Estimation des besoins fonciers pour équipements collectifs

Au-delà des besoins fonciers nécessaires à l'accueil de nouveaux logements, de nouvelles activités dans le tissu mixte, les élus ont identifiés des besoins fonciers pour des extensions ou des créations d'équipements collectifs hors du temps 0. Ces besoins fonciers pour équipements collectifs ont été évalués au cas par cas et sont ajoutés aux autres besoins fonciers en tissu mixte P et S, qu'ils soient inscrits en emplacements réservés ou simplement intégrés en zones U ou AU.
Ce sont une médiathèque à Burnhaupt-le-Bas, une gendarmerie à Burnhaupt-le-Haut, une salle omnisport à Guewenheim, un parking à Mortzwiller, des extensions de cimetière à Rimbach, Masevaux, Burnhaupt-le-Haut, une digue à Soppe-le-Bas, ...)

Application pour la commune de Guewenheim

+0,7 ha de besoin foncier pour équipement (salle et/ou terrain de sport)

Etape 13 - Délimitation des zones économiques et commerciales

La densification et l'extension de zones dédiées à l'accueil d'activités économiques se justifient par les difficultés à accueillir ces activités au sein du tissu urbain. Si les espaces urbanisés des communes sont bien confirmés dans leur vocation mixte y compris pour accueillir de l'activité économique, les activités qui nécessitent de grandes emprises foncières et qui génèrent des contraintes de fonctionnement et des nuisances incompatibles avec la fonction d'habiter sont quant à elles obligatoirement dirigées vers les zones existantes et leurs extensions. Hormis pour une entreprise à Soppe-le-Bas (Etablissement Druck) qui peut trouver une solution de desserrement sur place, les besoins de desserrement des entreprises présentes dans le tissu mixte des villages se traduisent généralement par un transfert d'activité dans les zones économiques dédiées (exemple des établissements Adam ayant quitté Lauw pour la ZI de la Doller). Les surfaces dédiées au desserrement par le SCoT (8,5 hectares) ont donc été répercutées sur les zones d'activités existantes et leurs extensions, portant à 55 hectares les surfaces d'extension autorisées.

Ont été prioritairement inscrits en **zone urbaine à vocation économique (UE)** les espaces déjà équipés et immédiatement urbanisables des :

- ZA de l'Oberlach, dans son périmètre actuel, intégrant 3,4 ha de potentiel d'urbanisation dans le temps 0 et 7,5 ha équipés et urbanisables immédiatement bien que situés hors du temps 0 ;
- ZA du Soultzbach dans son périmètre actuel ;
- ZI de la Doller, dans son périmètre actuel, intégrant dans le temps 0 1,7 ha de réserve foncière de l'entreprise DANLY France et 5,3 ha équipés hors du temps 0 et dont 4,5 ha ont déjà été urbanisés depuis 2012 en frange S et O de la zone ;
- ZA de Pont d'Aspach, dans son périmètre actuel compris entre la RD466 et la Briqueterie, intégrant 1,9 ha de potentiel d'urbanisation dans le temps 0 et 10,3 ha équipés et urbanisables immédiatement bien que situés hors du temps 0 ;
- ZA de la Briqueterie intégrant 6,4 ha de potentiel d'urbanisation dans le temps 0 directement attenant à la Briqueterie avec un projet de doublement par le propriétaire actuel de l'offre de stockage de grande surface ;
- ZA de la porte de Masevaux, dans un périmètre réduit intégrant 14,1 ha équipés et urbanisables immédiatement bien que situés hors du temps 0 et couvrant uniquement la première tranche déjà viabilisée de la ZAC ; ces espaces pourront utilement accueillir les activités présentes dans les tissus urbains de la haute vallée qui auraient besoin de se « desserrer » pour se développer, à l'instar des établissements ADAM anciennement installés dans Lauw, des établissements ERHARD ou des Emballages Industriels de la Doller, à l'étroit dans le centre de Masevaux, ou même du projet d'extension sur site de l'entreprise Autocable ; le SCoT demande également au PLUi de permettre l'organisation de chantiers d'exploitation de bois-énergie et l'implantation d'une plateforme de stockage et de séchage pour la production de plaquettes forestières à l'échelle du Pays ;
- ZA de Sentheim et autres zones d'activités ponctuelles des communes de Kirchberg, Lauw, Masevaux et Niederbruck dans leurs périmètres actuels, sans potentiel d'urbanisation dans le temps 0 et sans extension en dehors du temps 0 ;
- Etablissements Druck à Soppe-le-Bas intégrant 0,3 ha équipé et urbanisable immédiatement bien que situé hors du temps 0, pour répondre à un besoin de desserrement formulé par l'entreprise.

Ainsi, le potentiel d'urbanisation dans le temps 0 des zones d'activités économiques s'établit à un total de **12,5 hectares** et les espaces équipés et immédiatement urbanisables bien que situés hors du temps 0 représentent

54,9 hectares.

La consommation foncière maximale autorisée par le SCoT en extension du temps 0 économique pour les zones d'activités existantes de la Vallée de la Doller est fixée à 52 ha. Dans un rapport de compatibilité, ont été inscrits en **zone à urbaniser de développement économique (AUE)** 8,3 hectares supplémentaires d'extension hors temps 0 au sud de la Briqueterie, portant à 54,9 hectares les surfaces d'extension à vocation économique.

La ZACOM de Burnhaupt-le-Haut a été délimitée en tenant compte du projet d'extension de l'hypermarché Super U en modifiant à la marge le périmètre de la ZACOM et tout en restant dans de surfaces d'extension (3,4 hectares) égales à la surface maximale autorisée par le SCoT.

		Consommation foncière pour l'économie				
		SCoT : Conso foncière maximale autorisée en EXTENSION (ha)		ZONE UE / UET		ZONE Auu
				Consommation foncière pour l'économie et le tourisme		Réserves foncières pour l'économie
Communes		TISSU ÉCONOMIQUE	ZA et ZI concernées	HORS T0 Période PLUi 2016-2030		HORS T0 Période PLUi 2016-2030
Burnhaupt-le-Bas	Le SCOT prévoit également 8,5 ha de desserrement pour les activités des communes repris à notre échelle pour l'économie à vocation touristique	8	Oberlach	7,9	Burnhaupt-le-Bas	
Burnhaupt-le-Haut		38	Pont d'Aspach, Briquetterie et Doller	32	Burnhaupt-le-Haut	
Dolleren		0			Dolleren	
Guewenheim		0			Guewenheim	
Kirchberg		0			Kirchberg	
Lauw		0			Lauw	
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)		0			Le Haut Soultzbach	
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)		0			Le Haut Soultzbach	
Masevaux		12	Porte de Masevaux	14,2	Masevaux	
Niederbruck		0			Niederbruck	
Oberbruck		0			Oberbruck	
Rimbach-près-Masevaux		0			Rimbach-près-Masevaux	
Sentheim		0		0,5	Sentheim	
Sewen		0			Sewen	
Sickert		0			Sickert	
Soppe-le-Bas		0		0,3	Soppe-le-Bas	
Wegscheid		0		0,3	Wegscheid	
Total CCVDS		**58**		**55,2**	**Total CCVDS**	

Etape 14 - Vérification de la modération de la consommation d'espace

La consommation d'espace nécessaire à la mise en œuvre des orientations de développement urbain et économique du PADD doit rester compatible avec les enveloppes foncières maximales attribuées par commune et les besoins identifiés dans le PLUi.
Dans le même temps que les besoins fonciers ont été recalculés, certaines extensions localisées ont dues être reclassés en zone A ou N pour davantage mettre en œuvre les orientations du PADD notamment la modération de la consommation ainsi qu'une mise en œuvre optimale de la démarche ERC.

1) Raisonnement SCOT

FOCUS : Modifications issues de l'enquête publique :
La CCVDS a retenu des besoins fonciers pour l'habitat de 26,7 hectares à l'approbation pour tenir compte des avis joints au dossier *(initialement les besoins inscrits étaient de 27,2 hectares)*
Les PPA souhaitaient que la consommation foncière inscrite dans le projet de PLUi corresponde aux besoins identifiés et non pas aux enveloppes foncières maximales attribuées par commune du SCOT. En effet, ces enveloppent ne représentent ni des superficies réelles (car calculées en fonction du temps 0) ni une traduction d'objectifs en tant que tel.
Exemple : compatibilité avec le SCOT pour l'habitat selon les enveloppes attribuées :

A L'arrêt :	**A L'approbation :**
SCOT : 52 hectares	SCOT : 52 hectares
PLUi : 50,2 hectares	PLUi : 32,6 hectares

Les surfaces de consommation d'espace hors du temps 0 et en tissu mixte peuvent être mesurées dans chaque commune pour **vérifier qu'elles restent bien dans les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés par le PADD**. Cependant, cette méthode n'est pas totalement représentative de la consommation réelle possible, pour exemple :

Exemple avec l'application pour la commune de Masevaux :

2 ha consommés hors temps 0 en U (tissu mixte)
+ 2,4 ha consommés hors temps 0 en AU (tissu mixte)
= 4,4 ha consommés pour 4,1 ha de besoin brut sur les 7,5 ha autorisés par le SCOT

Ainsi, sur les 52 hectares de surfaces maximales autorisées en extension du temps 0 pour les tissus à vocation mixte dans le PADD, le zonage du PLUi prévoit de consommer 32,6 hectares. Sur les 58 hectares de surfaces maximales autorisées en extension du temps 0 pour les zones d'activités économiques et commerciales dans le PADD, le zonage du PLUi prévoit de consommer 55,2 hectares.

Pourquoi ces données ne sont pas représentatives ?

FOCUS : Modifications issues de l'enquête publique :

La compréhension du « temps 0 » a accentué la difficulté d'avoir une consommation foncière inscrite qui corresponde totalement aux besoins identifiés. En effet, il reste encore 5,9 hectares qui semblent non justifiés dans le PLUi approuvé contre les 23,2 initialement non justifiés à l'arrêt.

Ces 5,9 hectares correspondent en effet à des espaces considérés comme déjà artificialisés, mais n'étaient pas le temps 0 du SCOT défini de façon précise.

Exemple à Masevaux :





Temps 0 en vert et espace artificialisé compté en zone U hors temps 0 en rayé

Le SCOT prévoyait une consommation foncière maximale de 110 ha sur la période 2012-2024 de 12 ans soit un rythme moyen de consommation foncière de **9ha/an**. Selon le même raisonnement, le PLUi prévoit une consommation foncière maximale de 95 hectares sur la période 2016-2030 de 15 ans soit un rythme moyen de consommation foncière de **6,3 ha/an**. *(Si l'on tient compte des 12,5 ha de réserves foncières économiques 7,1 ha/an)*

Autrement dit, en ajoutant les réserves foncières, le PLUi se projette sur **une modération de la consommation foncière par rapport au SCOT, avec une réduction de près de 33% de la consommation prévue au SCOT.**

2) Raisonnement DDT

FOCUS : Justifications de la modération de la consommation projetée du PLUi

Il s'agit aussi de **regarder dans quelles mesures le PLUi modère la consommation foncière au regard de celle passée**.

L'analyse rétrospective sur 10 ans demandée par le Code de l'urbanisme a été réalisée sur la période 2006-2015. Elle a révélé sur cette période une consommation de 105 ha. Soit un rythme moyen de consommation foncière de 10,5 ha/an.

Le raisonnement SCOT ne permet pas un comparatif sur cette analyse. En effet, cette analyse résonne en termes de « superficies strictes » et non avec le temps 0 ou non.

En conséquence, si l'on tient compte des équipements et des superficies strictement inscrites *(sans prendre en compte le Temps 0 et le SCOT)* qui répondent au besoin de développement (résidentiel, économique, etc), **le PLUi prévoit une consommation foncière maximale de 125 hectares sur la période 2016-2030 selon le décompte suivant :**

- 26,4 ha de superficies des zones AU
- 23 ha de besoins stricts inscrits en zone U habitat
- 55,2 ha de superficies en zones économiques
- 8 ha de superficies prévues pour les équipements
- 12,5 ha de réserves foncières AUu économique

= 125,1 hectares projetés jusqu'en 2030

Le PLUi approuvé prévoit, selon ce raisonnement, une consommation foncière maximale de 125 ha sur la période 2016-2030 de 15 ans, soit un rythme moyen de consommation foncière de 8,3 ha/an.

Autrement dit, le PLUi se projette sur **une modération de la consommation foncière, avec une réduction de près de 20% de la consommation observée les dix dernières années.**

			Logements à produire							Consommation foncière pour l'habitat — Dans le T0				Consommation foncière pour l'habitat — Hors T0			
Communes	Logements à produire entre 2012 et 2024	dont logements déjà construits 2012-2015	Nombre total de logements à produire 2016-2030	dont logements locatifs à produire	dont logements vacants à réinvestir pour revenir à 8%	Nombre total de logements neufs à construire 2016-2030 (après déduction logements vacants)	Nombre total de logements à produire dans le temps 0 : 55 %	Nombre total de logements neuf : 55 % à produire dans le temps 0 (après déduction logements vacants)	Densité moyenne minimale (logts/ha)	Besoin foncier net habiat (2016-2030)	Besoin foncier net habiat (= +10% mixité uniquement pour les bourgs intermédiraires)	Potentiel total en tissu mixte en 2016	Taux de mobilisation	Nombre total de logements neuf : 45 % à construire hors temps 0	Besoin foncier net habiat (2016-2030)	Besoin foncier brut habitat (= besoin net +20% ou +10% voirie selon si zone AU)	Besoin foncier brut habitat (= +10% mixité uniquement pour les bourgs intermédiraires)
Burnhaupt-le-Bas	230	35	195	29	0	195	107	107	25	4,3	4,7	10,0	47%	88	3,5	4,2	4,6
Burnhaupt-le-Haut	184	39	145	22	0	145	80	80	25	3,2	3,5	10,9	32%	65	2,6	3,1	3,4
Dolleren	22	10	12	2	6	6	7	1	15	0	0	2,5	1,70%	5	0,4	0,5	0,5
Guewenheim	70	13	57	9	2	55	31	29	25	1,2	1,3	11,4	11,40%	26	1	1,2	1,4
Kirchberg	22	7	15	2	0	15	8	8	15	0,6	0,6	5,6	10,70%	7	0,5	0,6	0,6
Lauw	57	3	54	8	0	54	30	30	15	2	2	6,9	28,90%	24	1,6	1,9	1,9
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	38	8	30	5	0	30	16	16	20	0,8	0,8	5,0	16%	14	0,7	0,8	0,8
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	44	12	32	5	0	32	18	18	20	0,9	0,9	6,3	14,20%	14	0,7	0,8	0,8
Masevaux	228	23	205	31	93	112	113	20	30	0,7	0,8	12,9	6,20%	92	3,1	3,7	4,1
Niederbruck	33	0	33	5	0	33	18	18	15	1,2	1,3	3,4	38,20%	15	1	1,1	1,3
Oberbruck	32	0	32	5	6	26	18	12	20	0,6	0,7	2,5	28%	14	0,7	0,9	1
Rimbach-près-Masevaux	25	5	20	3	0	20	11	11	15	0,7	0,7	5,6	12,50%	9	0,6	0,6	0,6
Sentheim	125	11	114	17	0	114	63	63	25	2,5	2,8	7,0	40%	51	2,1	2,5	2,8
Sewen	16	2	14	2	0	14	8	8	15	0,5	0,5	1,7	29,40%	6	0,4	0,4	0,4
Sickert	18	5	13	2	0	13	7	7	15	0,5	0,5	3,0	16,70%	6	0,4	0,4	0,4
Soppe-le-Bas	79	8	71	11	1	70	39	38	20	1,9	1,9	5,4	35,20%	32	1,6	1,9	1,9
Wegscheid	9	1	8	1	0	8	4	4	15	0,3	0,3	1,3	23%	4	0,2	0,2	0,2
Total CCVDS	1232	**182**	**1050**	**159**	**108**	**942**	**577**	**469**		**22**	**23**	**101,4**	22,70%	**473**	**21,1**	**24,8**	**26,7**

	Consommation foncière pour l'habitat — HORS T0 Période PLUi 2016-2030			Consommation foncière tissu mixte du PLUi / SCoT (ha) — Hors T0 Période 2012-2030				SCoT / PADD du PLUi : Conso foncière maximale autorisée en EXTENSION (ha) — Hors T0					
Communes	Consommation foncière en zone U pour l'habitat	Consommation foncière en zone AU pour l'habitat	Consommation totale en zones U et AU	Surfaces déjà urbanisées entre 2012 et 2015	A prévoir: consommation pour équiepement avec emplacements réservés hors T0	A prévoir : consommation hors T0 équipements	Consommation foncière probable pour l'habitat et les équipements 2012-2030	TISSU MIXTE	TISSU ÉCONOMIQUE	ZA et ZI concernées	% mini logts coll. et ind. groupés	% maxi logts individuels purs	Densité moyenne minimale (logts/ha)
Burnhaupt-le-Bas	1,4	5	6,4	0	0	2	**8,4**	**9**	**8**	Oberlach	45%	55%	25
Burnhaupt-le-Haut	2	2,3	4,3	2,2	0,7	1	**8,2**	**6,5**	**38**	Pont d'Aspach, ZACOM,Briquetterie et Doller	45%	55%	25
Dolleren	0,7	0	0,7	0,1	0	0	**0,8**	**1,5**			20%	80%	15
Guewenheim	0,3	0,2	0,5	0	0,7	0	**1,2**	**2,5**			45%	55%	25
Kirchberg	0,7	0	0,7	0,2	0	0	**0,9**	**1**			20%	80%	15
Lauw	0,4	2	2,4	0,3	0,04	0,1	**2,84**	**3,5**			20%	80%	15
Le Haut Soultzbach (Mortzwiller)	0,8	0	0,8	0,9	0,03	0	**1,73**	**2**			30%	70%	20
Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut)	1,6	0	1,6	0,7	0	0	**2,3**	**2**		Ets WALTZER	30%	70%	20
Masevaux	2	2,4	4,4	0,2	0,2	1,6	**6,4**	**7,5**	**12**	Porte de Masevaux	50%	50%	30
Niederbruck	0,3	0,8	1,1	0,2	0	0	**1,3**	**1,5**			20%	80%	15
Oberbruck	0,4	0,9	1,3	0,1	0	0	**1,4**	**2**			30%	70%	20
Rimbach-près-Masevaux	0,1	0	0,1	0,4	0,1	0	**0,6**	**1,5**			20%	80%	15
Sentheim	1,1	2,7	3,8	0,1	0,04	0,4	**4,34**	**5**			45%	55%	25
Sewen	0,2	0,3	0,5	0,1	0	0	**0,6**	**1**			20%	80%	15
Sickert	0,8	0	0,8	0,5	0	0,1	**1,4**	**1**			20%	80%	15
Soppe-le-Bas	0,3	2	2,3	0,3	0,2	0,8	**3,6**	**3,5**			30%	70%	20
Wegscheid	0,9	0	0,9	0	0	0	**0,9**	**1**			20%	80%	15
Total CCVDS	**14**	**18,6**	**32,6**	**6,3**	**2,01**	**6**	**46,91**	**52**	**58**				

Etape 15 - Création de réserves foncières à vocation résidentielle ou économique

Le SCoT précise page 61 du DOO que des surfaces dédiées à l'urbanisation future peuvent être « *excédentaires par rapport aux surfaces allouées par le SCoT et être conservées sous forme de réserve foncière dès lors qu'elles ne sont pas surdimensionnées* » et qu'elles ne sont « *pas mobilisées dans le cadre du SCoT* » en cours d'application. « *Les surfaces ne trouvant pas de justification à long terme par rapport aux besoins sont à reclasser en zone A ou N.* »

Aucune enveloppe foncière additionnelle pour de l'habitat ne peut se justifier à long terme au regard des besoins fonciers à mobiliser pour atteindre les objectifs de production de logement à horizon 2030.
Ces besoins fonciers sont déjà couverts par les surfaces allouées en extension du temps 0, jusqu'en 2030 pour les communes de la basse vallée les plus dynamiques en matière de construction et jusqu'en 2035 pour l'ensemble de la vallée, au vu des rythmes de construction enregistrés et constants depuis dix ans dans la vallée.
Pour autant, la basse vallée est sous le coup d'une belle attractivité résidentielle de par sa situation en entrée de vallée proche du réseau de voie rapide. Si des propriétaires de terrains situés en zone AUp ou AUs venaient à faire de la rétention et bloquer l'urbanisation d'une zone, les élus souhaitent pouvoir avoir une alternative à proposer aux aménageurs.
Côté économie, la CCVDS souhaite pouvoir garantir son attractivité pour l'avenir (moyen/long terme) et se donner les moyens de saisir le moment venu les éventuelles opportunités qui se présenteraient.

Le PADD du PLUi prévoit dès lors une possibilité de réserves foncières :

- pour pallier les cas potentiels de rétention foncière dans les zones d'extension constructibles ;
- pour pouvoir préempter et mieux maîtriser le développement résidentiel ;
- pour préparer un développement économique Post-SCoT et pour rendre plus facilement possible un projet de développement touristique affiché dans le PADD et le DOO du SCoT.

Ainsi, au-delà des surfaces urbanisables dans le temps du SCoT et du PLUi, ont été inscrits en **zone à urbaniser ultérieurement (AUu)** :

- 4 réserves foncières résidentielles pour un total de 5,8 hectares, dont l'ouverture éventuelle avant 2030 ne peut se faire que par voie de modification du PLUi, par un système d'échange avec une zone AUp ou AUs (passage en AUu) d'une superficie au moins équivalente :
  - Burnhaupt-le-Haut, grande ''dent creuse'' au cœur du village (2,6 ha)
  - Burnhaupt-le-Bas, au sud-est (1,3 ha)
  - Guewenheim, à l'ouest (1,1 ha)
  - Soppe-le-Bas, au nord du ruisseau (0,8 ha) ;

- 4 réserves foncières économiques pour un total de 33,1 hectares et dont la viabilisation ne pourra être effective qu'après révision du SCoT permettant cette urbanisation supplémentaire et après modification/révision du PLUi en conséquence :
  - 14,5 ha non équipés pour anticiper la création mentionnée au PADD du SCoT d'un nouveau parc d'activités tertiaires et touristiques permettant d'accueillir en même temps plusieurs bus de tourisme à proximité du plan d'eau de Burnhaupt-le-Bas. Le PLUi s'inscrit ainsi dans la compatibilité avec le SCoT. Le jour où le projet sera d'actualité, une modification ou révision du PLUi sera nécessaire sur la base d'études de faisabilité et d'impact qui permettront de mieux définir le projet et les conditions nécessaires de sa réalisation.
  - 6,8 ha non équipés correspondant à la deuxième tranche de la ZAC de la Porte de Masevaux située en partie ouest et sur laquelle un éventuel projet d'une unité de production d'énergie photovoltaïque est en cours d'étude avec l'aménageur DOMIAL ;
  - 8,6 ha non équipés correspondant à une extension ultérieure de la zone de la Briqueterie à Burnhaupt-le-Haut. Une étude de faisabilité sur l'ensemble du site a été réalisée.

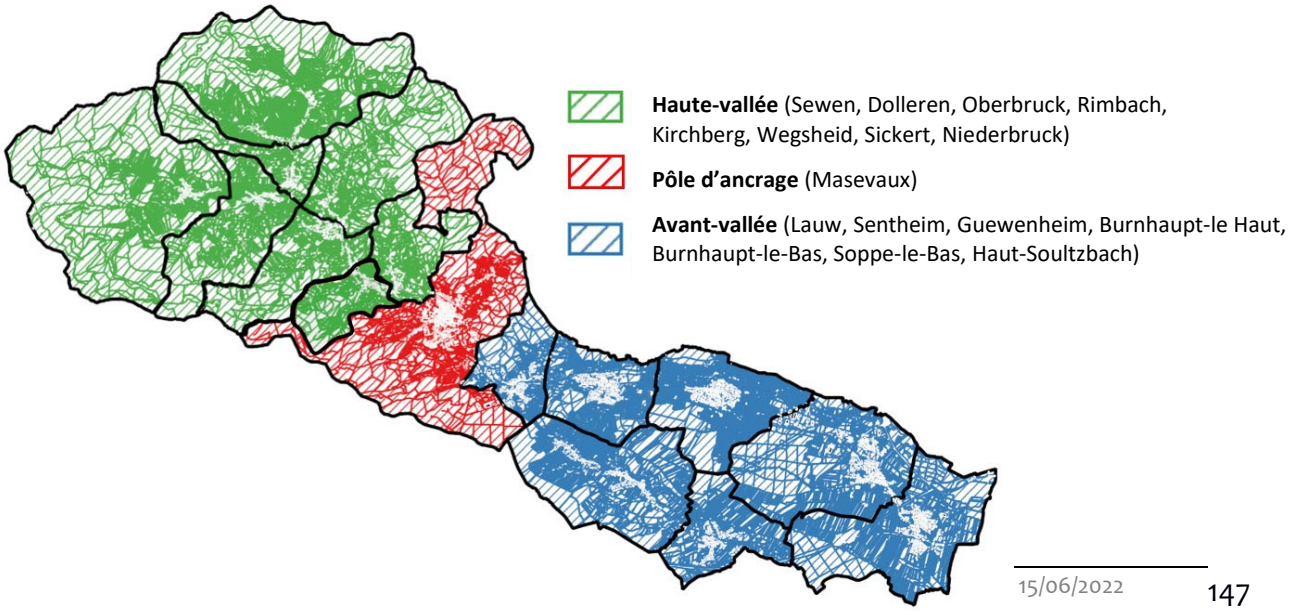
Le diagnostic et l'état initial réalisés ainsi que les échanges et débats internes entre les élus des différentes communes ont révélé que le territoire de la CCVDS n'est pas uniforme. Force est de constater que les contextes sont diversifiés d'un point de vue démographie, paysage, pression foncière et niveau d'équipements/services :

- **Le haut de la vallée** (en amont de Masevaux), de par son éloignement plus important des emplois, équipements et services, est plus dépendant de la voiture et cela suppose des normes de stationnement plus importantes. Il s'agit aussi d'un secteur plus sensible en termes de paysage, où les élus entendent préserver une volumétrie des constructions en harmonie avec le bâti traditionnel et où ils souhaitent des orientations spécifiques pour contribuer à la réouverture du paysage en contenant les micro-boisements ;

- **Le bourg-centre de Masevaux** (hors Niederbruck) présente une densité de constructions et une mixité de fonctions bien spécifiques à son rôle de bourg. Le maintien des petits commerces du centre est un enjeu particulier à traiter. Le foncier y est également plus contraint et plus densément occupé et la proximité d'un certain nombre de commerces, services, équipements permet de faire davantage de déplacements à pieds ou à vélo pour les habitants. Ce contexte suggère de penser des normes de stationnement modérées dans une juste mesure. La densité des constructions y étant plus importante, la volumétrie des constructions admissible est plus importante et, à l'inverse, la réalisation de places de stationnement sur les parcelles peut y être plus contrainte ;

- **L'avant de la vallée** (en aval de Masevaux) ainsi que le vallon du Soultzbach sont la partie du territoire la plus soumise à la pression foncière et immobilière. Il s'agit de permettre la réalisation des opérations immobilières dans un juste équilibre entre densité et intimité, par une rédaction affinée des règles de prospect, de hauteur et de vues, soucieuse de garantir l'intimité, sans pour autant brider l'expression architecturale. Le développement urbain a généré un certain appauvrissement du paysage et des ruptures dans les trames vertes au niveau des communes desservies par la RD466. Il s'agit de définir des orientations d'aménagement spécifiques pour une restauration de certaines continuités écologiques et de veiller à la préservation du réseau des zones humides.

Pour répondre avec justesse à ces enjeux différenciés et servir au mieux le territoire, le PLUi a souhaité mettre en œuvre les outils les plus adaptés dont il peut disposer. Ainsi, comme le permet le code de l'urbanisme (article L151-3), le PLUi a défini des plans de secteurs, suivant le découpage ci-dessous, avec des orientations d'aménagement et de programmation et des règles spécifiques à chacun. Ce découpage en secteurs a également permis une échelle de gouvernance et de travail fédératrice pour les élus.



Le tableau ci-après synthétise les règles et orientations d'aménagement spécifiques qui se distinguent dans chacun des trois secteurs du PLUi :

Dispositions du PLUi		Haute-Vallée	Bourg-centre	Avant-vallée
REGLEMENT	Densité	Hauteur : 8 m à l'égout et 12 m au faitage	Hauteur : 11m (UP) ou 8m (US) à l'égout et 16 m(UP) ou 12 m (US) au faitage + limitation du nombre de niveaux à 4 (UP) ou 3 (US) pour éviter la surdensification via des solutions architecturales peu heureuses	Hauteur : 9 m à l'égout et 12 m au faitage
		Limites séparatives : Implantation libre	Limites séparatives : gabarit maxi dans la bande entre 0 et 4 m (pour limiter les conflits de voisinage car contexte plus dense)	
		Implantation sur rue : 50% mini de la façade entre 0 et 3 m	Implantation sur rue : 50% mini de la façade entre 0 et 3 m (UP) ou entre 0 et 6 m (US)	
	Architecture	Pas de toit plat si visible de la rue	En UP, pas de toit plat si visible de la rue Garder les volets battants	Toit plat autorisé
	Stationnement	Voiture : mini 2 places et maxi 5 (UP) ou 4 places (US) Vélo : mini 2 places (UP) et 1 (US)	Voiture : mini 2 places et maxi 4 places (UP) ou 5 places (US) + dérogation possible si impossibilité Vélo : mini 1 place (UP) et 2 (US)	
	Commerce	Quelques secteurs UPc où transformation des commerces de RDC en logement interdites pendant 5 ans + obligation du maintien de la vitrine	**Large** secteur UPc où transformation des commerces de RDC en logement interdites pendant 5 ans + obligation du maintien de la vitrine	Des secteurs UPc où transformation des commerces de RDC en logement interdites pendant 5 ans + obligation du maintien de la vitrine
	Zones d'extension			Des réserves foncières AUu pour répondre à la pression démographique et foncière en cas de rétention et pour permettre de préempter au besoin pour mieux gérer le développement
OAP	Sectorielles (mixité/densité logements)	20% mini de collectifs et/ou intermédiaires	50% mini de collectifs et/ou intermédiaires	45% mini de collectifs et/ou intermédiaires
	Thématiques « paysage, patrimoine, biodiversité »	Orientations pour contenir la fermeture des paysages par les boisements Patrimoine spécifique : - les refuges, gîtes, chalets et abris de montagne - les hameaux et fermes d'altitudes	Patrimoine spécifique : - monuments historiques - maisons de maitre *NB : patrimoine protégé avant tout via le règlement*	Orientations pour la restauration continuités écologiques identifiées Patrimoine spécifique : - ferroviaire (gares, train de la Doller) - fermes traditionnelles sundgauviennes (fermes sur cour, fermes blocs)

Ce chapitre a pour vocation de compléter la pour mettre en œuvre les orientations générales du PADD. La définition de ces règles a respecté **deux grands principes** :

1° **partir du corpus d'orientations générales du PADD pour en déduire des règles cohérentes,** c'est ce qu'énonce le Code de l'urbanisme dans ses articles L.151-6 (cohérence des OAP avec le PADD), L.151-8 (cohérence du règlement avec le PADD) et R.151-9 (règles destinées uniquement à la mise en œuvre du PADD) ;

2° **écrire des règles simples et ne rajouter que ce qui est utile à la satisfaction des orientations générales du PADD** dans l'idée de ne réglementer que le strict nécessaire.

1. Localisation prioritaire des nouvelles constructions

Cette orientation générale n° 1 du PADD pourra être atteinte par :

- la prise en compte d'une part de logements vacants à réinvestir dans les communes où le taux de vacance dépasse les 6%, soit 167 logements sur toute la vallée représentant environ 16 % du nombre total de logements à produire (cf. chapitre D précédent, étape 9) ;
- la mobilisation d'une part suffisante du potentiel d'urbanisation des zones urbaines UP et US (18,7 % à l'échelle de la vallée) pour que la moitié au moins (55%) des objectifs de production de logements puisse être pourvue au sein des tissus déjà urbanisés (cf. chapitre D précédent, étape 9) ;
- le dimensionnement au plus juste des zones d'extension urbaine pour produire le reste des logements (45%) en continuité immédiate des parties déjà urbanisées (cf. chapitre D précédent, étape 10).

2. Polarisation des développements urbains

Cette orientation générale n° 2 du PADD pourra être atteinte par :

- le zonage UP et AU_P réalisé de telle sorte qu'il puisse pourvoir au moins à la moitié (55%) des besoins fonciers nécessaires à la construction neuve de logements et même davantage ;
- par l'intégration au sein des zones UP et AU_P des potentiels d'urbanisation identifiés en limite des zones UP et US pour pouvoir accueillir d'autres équipements ou services dans les centres déjà équipés des communes ;

justification des règles écrites et graphiques utilisées

- la localisation de la très grande majorité des zones à urbaniser en continuité ou proximité immédiate des zones urbaines de développement principal (UP) ;
- la réalisation d'un grand nombre et de la plupart des OAP (23 sur 28) sur ces secteurs centraux UP et AU_P à densifier ;
- la priorité donnée à l'urbanisation des secteurs centraux UP/AU_P couverts par une OAP sur l'urbanisation des zones AU_S dans les rares communes concernées par l'existence d'OAP sur des zones AU_S et sur des secteurs centraux UP-AU_P (Guewenheim, Sentheim et Masevaux) ;
- l'indication dans les OAP sectorielles en zones UP/AU_P et zones AUS des densités, répartitions et typologies des logements à construire avec une place particulière donnée à l'habitat collectif et intermédiaire (cf. OAP sectorielles) ;
- des OAP couvrant des parties de zones UP à restructurer ou à densifier au profit d'une meilleure utilisation des espaces centraux des communes de Burnhaupt-le-Haut, Dolleren, Guewenheim, Kirchberg, Le Haut Soultzbach (Soppe-le-Haut), Masevaux, Niederbruck, Oberbruck, Rimbach-Près-Masevaux et Sickert ;
- l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain (DPU) simple sur le périmètre des zones UP et AU_P ; ce DPU offre ainsi la possibilité à la Communauté de communes de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement lui permettant de mettre en œuvre la polarisation du développement urbain dans les secteurs proches des équipements, services et commerces de proximité (cf. annexe n° 2 au présent PLUi) ;
- des règles de hauteur, d'emprises et d'implantation du bâti offrant davantage de possibilités et de droits à construire dans les zones urbaines et à urbaniser de développement principal (UP et AU_P) que dans les zones urbaines et à urbaniser de développement secondaire (US et AU_S) ;
- l'inscription dans les secteurs centraux UP de Masevaux de plusieurs emplacements réservés pour réalisation d'équipements collectifs.

L'ensemble de ces dispositions concourt également à renforcer la compacité de l'urbanisation et par voie de conséquence à faciliter le déploiement du réseau numérique au sein de périmètres limités.

3. Mixité et diversité des espaces construits

Cette orientation générale n° 3 du PADD pourra être atteinte par :

- la vocation mixte des zones urbaines et à urbaniser de développement principal et de développement secondaire (cf. règles UP/I et US/I) qui acceptent toutes les destinations de bâtiments, à l'exclusion des « grands » commerces de plus de 500 m² de surface de vente (sauf pour Masevaux) et des activités non compatibles avec la fonction d'habiter ou qui nécessitent de grandes emprises foncières ou des infrastructures importantes, relocalisées alors en zones urbaines et secteurs de zones à urbaniser de développement commercial (UC) ou de développement économique (UE/AU_E) (cf. règles UC/I et UE/I) ;
- l'interdiction de créer des galeries marchandes dans les zones urbaines commerciales (UC) pour ne pas concurrencer et empêcher la réinstallation de commerces de moins de 500 m² dans les centres urbanisés des communes (cf. règles UC/I) ;
- une règle permettant d'accueillir des services de restauration et d'hébergement ainsi que des logements pour le gardiennage des locaux dans les zones urbaines et à urbaniser de développement économique (UE et AU_E), à condition que les logements soient intégrés aux bâtiments d'activités (cf. règles UE/I) ;
- un secteur UP_C délimité au sein de la zone UP autour des rues centrales et commerçantes de certains pôles de l'armature (Guewenheim, Masevaux, Oberbruck, Sentheim) pour préserver la destination d'artisanat et de commerce de détail des rez-de-chaussée dont l'utilisation artisanale et commerciale a cessé après la date d'approbation du PLU ; néanmoins, dans le cas où le rez-de-chaussée n'aurait pas retrouvé de nouvelle destination commerciale cinq ans après la déclaration de cessation d'activité, celui-ci pourra accueillir toute autre destination autorisée au sein de la zone UP, à condition que les ouvertures existantes en vitrine sur la rue soient conservées ;
- la protection de nombreux cœurs d'îlots paysagers, espaces de nature, arbres, cordons boisés, rives de cours d'eau dans les tissus déjà urbanisés ou à urbaniser, moyennant leur repérage sur le plan de zonage (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), leur indication dans les OAP sectorielles, des règles d'inconstructibilité dans l'épaisseur des rives de cours d'eau (règle générale II.3-f) ;
- une règle de respect d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) comprenant une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre et différencié selon les zones urbaines et secteurs à urbaniser pour tenir compte de la nature plus ou moins dense des tissus urbains et permettre leur évolution en cohérence (cf. règle générale II.3-m) ;
- une obligation de ménager des ouvertures régulières en pied de clôtures pour laisser passer la petite faune (règle générale II.3-k) ;

  Ces dernières dispositions visent à préserver les espaces de nature, continuités aquatiques et perméabilité floristique et faunistique dans les tissus urbanisés ou à urbaniser et à garantir ainsi la fonctionnalité d'une trame verte et bleue à l'intérieur des villages.

4. Qualité environnementale, paysagère et urbaine des espaces construits

Cette orientation générale n° 4 du PADD pourra être atteinte par :

- la délimitation des zones UP/ AU_P au-delà des seuls secteurs centraux équipés pour y intégrer également les tissus aux formes urbaines similaires qui s'étendent parfois au-delà des centres ou recouvrent d'anciens hameaux détachés du centre (Kirchberg, Masevaux, Rimbach-près-Masevaux) ;
- les OAP sectorielles qui tiennent compte de la forme des structures villageoises existantes, pour les compléter ou les prolonger ;
- l'indication au plan de zonage d'alignements bâtis à garantir sur l'espace public dans le centre ancien de Masevaux ;
- une règle d'implantation des façades sur rue sur au moins 50 % du linéaire de façade, inscrite en zones U et AU (cf. règles particulières II.1-a) ;
- une règle d'orientation des façades principales parallèlement ou perpendiculairement à la rue ou aux espaces publics, inscrite dans les zones U et AU, sauf autre orientation majoritaire à prendre en compte (cf. règles particulières II.1-b) ;
- des règles de hauteur maximale différenciées entre zones UP/AU_P et zones US/AU_S, plus importantes dans les secteurs centraux UP/AU_P (11 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage) que dans les secteurs périphériques US/AU_S (7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage) pour tenir compte de la silhouette urbaine des villages (cf. règles particulières II.1-e ou f) ;

- des règles de hauteur relatives par rapport aux bâtiments limitrophes les plus bas pour ne pas les dépasser de plus d'un étage courant (3 mètres) ; ces deux règles combinées permettent de tendre progressivement dans la durée vers le gabarit des bâtiments les plus hauts dans chaque zone. Leur différenciation entre zone de développement principal et zone de développement secondaire permet également de majorer les volumes constructibles et de conforter une silhouette urbaine plus haute dans les zones UP pour mieux différencier les tissus centraux des tissus périphériques ;
- une règle générale de non prise en compte des éléments des installations de production d'énergie éolienne dans les règles de hauteur ;
- le repérage au plan de zonage des bâtiments d'intérêt culturel, historique ou architectural à préserver assorti de dispositions spécifiques pour les travaux de conservation ou de restauration (cf. règles générales II.2-c) ;
- l'absence de règle concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture sauf pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage (cf. règles générales II.2-c) où les panneaux ne sont autorisés que sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public.

5. Production diversifiée de logements et efficacité foncière

Cette orientation générale n° 5 du PADD pourra être atteinte par :

- la délimitation au plan de zonage de zones à urbaniser de développement principal (AU_P) ou secondaires (AU_S) dont le dimensionnement tient compte du potentiel et des logements vacants mobilisés dans les tissus déjà urbanisés (zones UP et US), selon les calculs du chapitre D précédent ;
- la localisation et l'indication dans les OAP sectorielles du nombre de logements à construire ;
- l'indication dans les OAP sectorielles de la densité minimale de logements, de la part minimale de logements locatifs et de la part minimale de logements collectifs ou/et intermédiaires à réaliser.

6. Localisation équilibrée des équipements, services et commerces

Cette orientation générale n° 6 du PADD pourra être atteinte par :

- une règle interdisant l'implantation en dehors de la commune de Masevaux d'un équipement ou d'un service intercommunal répondant aux besoins de toute la vallée, tant que la commune de Masevaux en est dépourvue (cf. règles particulières UP/I.2 et US/I.2) ;
- une règle interdisant l'implantation hors des communes de Burnhaupt-le-Bas, Burnhaupt-le-Haut, Guewenheim, Masevaux, Oberbruck et Sentheim d'un équipement ou d'un service intercommunal répondant aux besoins de plusieurs communes (cf. règles UP/I.2 et US/I.2) ;
- une règle permettant aux commerces de plus de 500 m2 de vente de s'installer en zone urbaine et à urbaniser de développement principal (UP/AU_P) à Masevaux ainsi qu'en zone urbaine de développement commercial (UC) à l'entrée Est de Masevaux et au nord de Burnhaupt-le-Haut (cf. règles UP/I.2 et US/I.2) ;
- une règle interdisant, a contrario, à de tels commerces de s'installer dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de toutes les communes, à l'exception des zones urbaines et à urbaniser de développement principal (UP/AU_P) de Masevaux ;
- une règle permettant l'extension dans les zones urbaines de développement commercial (UC) des commerces répondant à des achats hebdomadaires et ayant une surface de vente déjà supérieure à 500 m2 au moment de l'approbation du présent PLUi, dans la limite de 3.500 m2 de surface de vente par unité commerciale (cf. règles UP/I.2 et UC/I.2) ;
- une règle permettant d'accueillir dans les zones urbaines de développement commercial (UC) des points de vente des productions locales, sous réserve de bonnes conditions de visibilité, d'accès et d'arrêts depuis les RD466, RD166 ou RD483 (cf. règles UP/I.2 et UC/I.2) ;
- une règle interdisant dans toutes les zones urbaines et à urbaniser de développement principal (UP/AU_P) ou secondaire (US/AU_S) les extensions de commerces existants ne répondant pas à un besoin de modernisation et les extensions de plus de 25% de surface de vente des commerces existants ayant une surface déjà supérieure (au moment de l'approbation du PLUi) ou devenant supérieure à 500 m^2 (cf. règles UP/I.2 et UC/I.2).

7. Organisation et développement des sites de production et de loisirs

Cette orientation générale n° 7 du PADD pourra être atteinte par :

- la délimitation au plan de zonage de zones urbaines et à urbaniser de développement économique (UE/AU_E) pour terminer le remplissage des ZA du Soultzbach et ZI de la Doller et permettre le développement des ZA de l'Oberlach, de la Porte de Masevaux, de Pont d'Aspach et de la Briqueterie dans la limite des consommations d'espace fixées par le PADD ;
- la délimitation au plan de zonage d'une zone de développement économique à urbaniser ultérieurement (AU_U) correspondant à la seconde tranche de la ZAC créée sur la Porte de Masevaux et à une réservation d'espace à proximité du plan d'eau de Burnhaupt-le-Bas pour la réalisation ultérieure d'un nouveau parc d'activité à vocation tertiaire et de loisirs, annoncé dans le PADD du SCoT ;
- l'inscription dans l'OAP sectorielle de la Briqueterie à Burnhaupt-le-Haut d'un tracé indicatif pour des embranchements ferroviaires particuliers à créer à destination de l'ancienne Briqueterie et de son extension (cf. OAP05) ;
- la possibilité offerte de développer des activités de production d'énergie renouvelable par installation au sol de panneaux photovoltaïques dans les seules zones urbaines et à urbaniser de développement économique (UE/AU_E), sous réserve d'associer la production d'énergie à une autre fonction (cf. règles particulières UE/I.1) ;
- la délimitation en zone A et N des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) délimité au plan de zonage, dans lequel sont autorisés les constructions et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique, aux loisirs sportifs et environnementaux ;
- la délimitation d'un secteur N_L (STECAL) autorisant en zone naturelle et forestière (N) les extensions des constructions et installations existantes nécessaires aux plans d'eau et sentiers (cf. chapitre D précédent, étape 6 et règles particulières N/I.2) ;
- la délimitation d'un secteur A_S (STECAL) couvrant les domaines skiables du Ballon d'Alsace et du Schlumpf pour permettre les aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski en hiver et d'autres activités de plein air en été, sans possibilité d'extension du domaine skiable.
- l'intégration de la gare de Burnhaupt-le-Haut et de ses espaces attenants dans la zone de développement économique (UE) de Pont d'Aspach et l'inscription de la gare de Sentheim en zone de développement urbain mixte (US) leur permettant de développer leur activité de maintenance et d'accueil du train touristique de la Doller.

8. Développement de l'agriculture et de l'exploitation forestière

Cette orientation générale n° 8 du PADD pourra être atteinte par :

- la possibilité offerte en zones A et N d'accueillir et d'étendre les constructions et installations à vocation agricole, sauf dans les secteurs Ai et Ni rendus inconstructibles en raison de leur forte sensibilité environnementale ou paysagère (cf. chapitre D précédent, étape 7 et règles particulières I.1 en zones A et N) ;
- l'interdiction de changer la destination des bâtiments agricoles existants situés en zones A et N, sauf dans les secteurs A_S et N_L ou si le changement de destination concerne l'exploitation forestière en zone N (cf. règles particulières I.1 en zones A et N) ;
- la possibilité offerte en zone N d'accueillir et d'étendre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la valorisation de la forêt, sauf dans les secteurs Ai et Ni rendus inconstructibles en raison de leur forte sensibilité environnementale ou paysagère (cf. chapitre D précédent, étape 7 et règles particulières I.1 en zones A et N) ;
- l'inscription au plan de zonage des périmètres d'éloignement des nouvelles constructions à vocation non agricole par rapport aux activités d'élevage déjà installées en zone urbaine ou à proximité des zones urbaines, selon le principe de réciprocité défini à l'article L111-3 du Code rural appliqué à l'éloignement des activités d'élevage par rapport aux habitations et autres immeubles habituellement occupés par des tiers (cf. chapitre D précédent, étape 8) pour tenir compte des besoins en surfaces autour des exploitations agricoles ;
- la délimitation au plan de zonage des zones urbaines (U) au plus près des parties actuellement urbanisées, en y soustrayant les parcelles agricoles déjà exploitées, insérées dans le tissu déjà urbanisé et faisant partie intégrante de tènements agricoles contigus plus importants, pour ne pas compromettre la viabilité économique des exploitations et permettre leur conversion agro-écologique, surtout en haute-vallée (cf. plan de zonage) ;
- l'inscription en zone agricole de certains espaces aujourd'hui enfrichés ou boisés destinés à être soustraits de la zone naturelle et forestière pour

être à nouveau exploitées pour l'agriculture grâce notamment à des réouvertures paysagères (Dolleren, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Wegscheid) ;

- la possibilité offerte en zone naturelle et forestière (N) comme en zone urbaine ou à urbaniser de développement économique (UE/AU$_E$) d'accueillir des sites de stockage, de séchage et de transformation du bois (cf. règles particulières N/I et UE/I) ;

9. Préservation et amélioration des espaces et fonctionnalités écologiques

Cette orientation générale n° 9 du PADD pourra être atteinte par :

- l'inscription en zone naturelle et forestière (N) des espaces naturels reconnus pour leur haute valeur environnementale et participant à la trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité, zones humides remarquables, cours d'eau, continuité écologiques, surfaces forestières en non gestion ;
- l'inscription au plan de zonage d'espaces boisés classés (EBC) (cf. chapitre D précédent, étape 8 et règle générale IV.3) ;
- l'inscription au plan de zonage des éléments de paysage, 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 en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. chapitre D précédent, étape 8 et plan de zonage) ;
- la délimitation de secteurs Ai et Ni rendus totalement inconstructibles en raison de leur forte sensibilité environnementale ou paysagère (cf. chapitre D précédent, étape 7 et règles particulières I.1 en zones A et N) ;
- l'OAP thématique « Paysage & Biodiversité » qui définit les orientations à mettre en œuvre pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et de leur connexion (trame verte et bleue), pour restaurer certaines continuités écologiques défaillantes et préserver une pénétration et les fonctionnalités de la trame verte et bleue au sein des tissus urbanisés des villages (cf. OAP).

10. Préservation et mise en valeur des qualités paysagères de la vallée

Cette orientation générale n° 10 du PADD pourra être atteinte par :

- la délimitation au plan de zonage d'une zone agricole (A) intégrant les espaces boisés à ré-ouvrir pour le paysage et l'agriculture (cf. plan de zonage) ;
- l'inscription dans les OAP sectorielles de lisières plantées en limite des zones urbaines ou à urbaniser jouxtant une zone agricole ou naturelle (cf. OAP sectorielles) ;
- les OAP sectorielles de Pont d'Aspach et de la Briqueterie sur la commune de Burnhaupt-le-Haut qui prévoient un traitement qualitatif des façades urbaines et paysagères offertes en entrée de vallée depuis les RD83 et 483 (cf. OAP sectorielles) ;
- le repérage au plan de zonage des bâtiments à préserver au titre de leur intérêt culturel, historique ou architectural, assorti de dispositions à respecter pour les travaux de préservation conservation ou restauration de ces bâtiments (cf. règle générale II-2.c) ;
- l'indication au sein de l'OAP thématique « Paysage & Biodiversité » des cadres paysagers à préserver autour des façades urbaines patrimoniales identifiées et des vues remarquables à laisser dégagées (cf. OAP « Paysage & Biodiversité) ;
- la délimitation au plan de zonage des zones à urbaniser (AU) tenant compte des perspectives paysagères et des coupures d'urbanisation à préserver ;
- la délimitation de secteurs Ai et Ni rendus totalement inconstructibles en raison de leur forte sensibilité environnementale ou paysagère (cf. chapitre D précédent, étape 7 et règles particulières I.1 en zones A et N) ;
- des règles particulières d'implantation des bâtiments en zones A et N, en dehors des points hauts et bas du relief, à une distance de moins de 10 mètres d'une construction existante ou au contraire en retrait d'au moins 100 mètres des constructions existantes, des routes départementales et des limites des zones urbaines, pour préserver les vues à grande échelle et dégager les vues offertes depuis la route, en dehors des parties urbanisées des villages (cf. règles particulières II.1 en zones A et N) ;

11/12. Amélioration de l'accessibilité à la vallée et développement des mobilités douces

Ces deux orientations générales n° 11 et 12 du PADD pourront être atteintes par :

- une OAP thématique « Mobilité / Accessibilité » à l'échelle de la vallée visant à indiquer les grandes continuités cyclables et piétonnes à assurer dans la vallée et en direction des territoires voisins, les lieux de passage et arrêts à privilégier pour le transport collectif ou partagé, les aires de stationnement à aménager pour le covoiturage ou autres formes de rabattement sur des modes de transport partagés (bus ou autostop organisé) ainsi que toutes les interconnexions utiles à assurer au sein des villages entre les modes de déplacement doux (marche à pied et vélo) et partagés (bus, covoiturage, autostop) ; cette même OAP thématique donne également un tracé indicatif d'une voie urbaine de déviation du trafic poids lourds en entrée ouest de Masevaux à destination des RD14 et RD83 pour permettre aux poids lourds d'éviter les traversées villageoises de la basse vallée (cf. OAP « Mobilité / Accessibilité) ;
- l'inscription au plan de zonage d'emplacements réservés pour l'aménagement, au sein des villages, de parcours piétons et/ou cyclables continus et directs entre quartiers, équipements et pôles générateurs de flux ainsi que pour leur connexion au réseau de sentiers ou chemins extérieurs et à la piste de la Doller ;
- l'inscription dans l'OAP sectorielle Briqueterie sur la commune de Burnhaupt-le-Haut d'un tracé indicatif pour des embranchements ferroviaires particuliers à créer en direction du site de l'ancienne briqueterie et de son extension au sud ;
- la définition au plan de zonage de zones urbaine et à urbaniser de développement principal (UP/AU$_P$) correspondant aux espaces centraux et équipés des communes accessibles à courte distance à pied (250 à 400 mètres) par le plus grand nombre d'usagers et comprenant les arrêts de transports collectifs ou partagés ;
- la possibilité offerte pour un pétitionnaire de satisfaire à ses obligations de places de stationnement dans le cadre d'une mutualisation d'aires de stationnement existantes ou à créer entre plusieurs propriétaires, à condition de justifier d'un cadre juridique et de modalités pour la mise en œuvre effective de cette mutualisation (cf. règles générales III-d).
- l'identification dans les OAP sectorielles d'espaces de rencontre et de jeux à aménager sur l'espace public ;
- une règle particulière aux zones UP et US visant à desservir les opérations nouvelles par des voies partagées entre tous les modes de déplacements (cf. règles particulières IV-1 en zones UP et US) ;
- une règle générale d'obligation de création de garages ou aires de stationnement pour les cycles dans toutes les opérations de logements collectifs, à raison d'au moins un emplacement vélo par logement, ainsi que pour toutes les autres destinations, à raison d'au moins un emplacement vélo pour 100 m² de surface de plancher créés (cf. règles particulières III-b en zones UC, UE, UP et US).

13. Réduction des risques et protection de la ressource en eau

Cette orientation générale n° 13 du PADD pourra être atteinte par :

- une OAP thématique « Risques/Santé » à l'échelle de la vallée visant à indiquer les grandes précautions à prendre pour les risques présents.
- une règle générale d'interdiction de toute utilisation du sol de nature à accroître les risques pour la sécurité des personnes et des biens (cf. règle générale I.1-a) ;
- deux règles générales de recours aux dispositifs d'infiltration sur place à ciel ouvert des eaux pluviales, sauf en cas de largeur insuffisante et s'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales pour s'y raccorder (cf. règles générales IV.2.d et IV.2-e) ;
- une règle générale d'incitation à la limitation de l'imperméabilisation des sols par la prise en compte des revêtements extérieurs perméables dans le calcul du coefficient de Biotope par surface (cf. règle générale II.3-m) ;
- l'inscription en annexe du PLUi d'une servitude d'utilité publique AS1 de protection des zones de captage d'eau potable (cf. annexe n°1 du PLUi) ;
- une règle générale d'inconstructibilité des rives aquatiques des cours d'eau sur une largeur à compter du sommet des berges qui varie en fonction de l'importance du cours d'eau et de son débit (cf. règle générale II.3-f) ;
- la délimitation au plan de zonage de secteurs Ai et Ni rendus totalement inconstructibles en raison d'une forte sensibilité paysagère ou environnementale, notamment en raison de risques d'inondation (cf. chapitre D, étape 7) ;
- une règle générale imposant à toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou en son absence, d'être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif (cf. règles générales IV.2-b et IV.2-c).

PARTIE 3

EVALUATION DU PLUI

G. LES INDICATEURS DE SUIVI 156

H. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (TIRÉ À PART)

Conformément à l'article L153-27 du Code de l'urbanisme, **le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats de son application** au regard des objectifs prévus à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, **neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLUi.**
Dans cette perspective, les indicateurs de suivi ci-après peuvent être retenus :

Indicateur	Source de données
Nombre de logements produits dans l'enveloppe To du SCoT (densification)	SITADEL et Communauté de Communes
Nombre de logements produits en dehors de l'enveloppe To du SCoT (Extension)	SITADEL et Communauté de Communes
Répartition et typologies des logements produits (Individuels, intermédiaires/collectifs)	SITADEL et Communauté de Communes
Evolution de la vacance des logements	INSEE
Surfaces agricoles, naturelles ou forestières consommées en dehors de l'enveloppe To du SCoT selon la destination (habitat, économie, tourisme)	BDOCS CIGALSACE et/ou BDORTHO
Densité des constructions réalisées au sein des OAP (log/ha)	SITADEL et Communauté de Communes

Concernant l'analyse des résultats du PLUi au regard de l'environnement, d'autres indicateurs environnementaux figurent dans l'évaluation environnementale.

ANNEXE : LES DOCUMENTS DU PLUI PRODUITS A PART

-Etude de discontinuité pour la zone touristique de Wegscheid
-Potentiel de construction dans le Temps 0 en tissu mixte

Etude de discontinuité pour la zone touristique de Wegscheid :

SOMMAIRE

OBJET DU DOSSIER
REFERENCES REGLEMENTAIRES

PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE ET DU PROJET DE PLUI

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE ET ENJEUX EN TERMES D'AMENAGEMENT
2. ELEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE AGRICOLE, FORESTIERE, LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE NATUREL ET LES RISQUES NATURELS
3. LE PROJET DE PLUI
4. LA CARACTERISATION DE LA DISCONTINUITE DANS LE PLUI DE LA CCVDS

LE SITE DE WEGSCHEID

1. LA COMMUNE DE WEGSCHEID
2. LE SITE DES HAUTS DU HEIMBACH
3. LA COMPATIBILITE AVEC LES ELEMENTS A PROTEGER DANS LE CADRE DE LA LOI MONTAGNE
4. OAP SUR LE SITE

CONCLUSION

OBJET DU DOSSIER

La Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Urbanisme Intercommunal, demande une dérogation pour urbaniser un secteur en discontinuité.

Conformément à l'article L.122-7 du code de l'Urbanisme, la présente étude est soumise, pour avis, et ce avant arrêt du projet, à la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.
Le projet identifié dans le cadre du projet de PLUI se situe sur une zone déjà viabilisée, ayant obtenu un permis d'aménager. Aucune construction n'a été réalisée jusqu'à présent. Le site étant situé en retrait de la zone urbaine principale, il a été décidé de réaliser la présente étude, qui a pour objet de démontrer que la finalisation de l'urbanisation du site, situé en zone de Montagne, est compatible avec :
- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales, forestières
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- La protection des risques naturels

Les éléments présentés sont extraits des pièces ou seront joints au PLUI en cours de finalisation.

REFERENCES REGLEMENTAIRES

Article L.122-5 du code de l'urbanisme
« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».
Nouvel Article L.122-5-1 du code de l'urbanisme
« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux ».
Article L.122-6 du code de l'urbanisme
« Ces critères sont pris en compte pour la délimitation des hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes en continuité desquels le PLU prévoit une extension de l'urbanisation. »

Ces dossiers s'inscrivent dans le cadre de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme :
« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.
L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. »

L'article R122-1 définit les modalités de mise en oeuvre de ces dossiers :
« L'étude prévue au premier alinéa de l'article L. 122-7 est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme ou avant l'examen conjoint dans le cas d'une mise en compatibilité de ces documents, à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. »

PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE ET DU PROJET DE PLUI

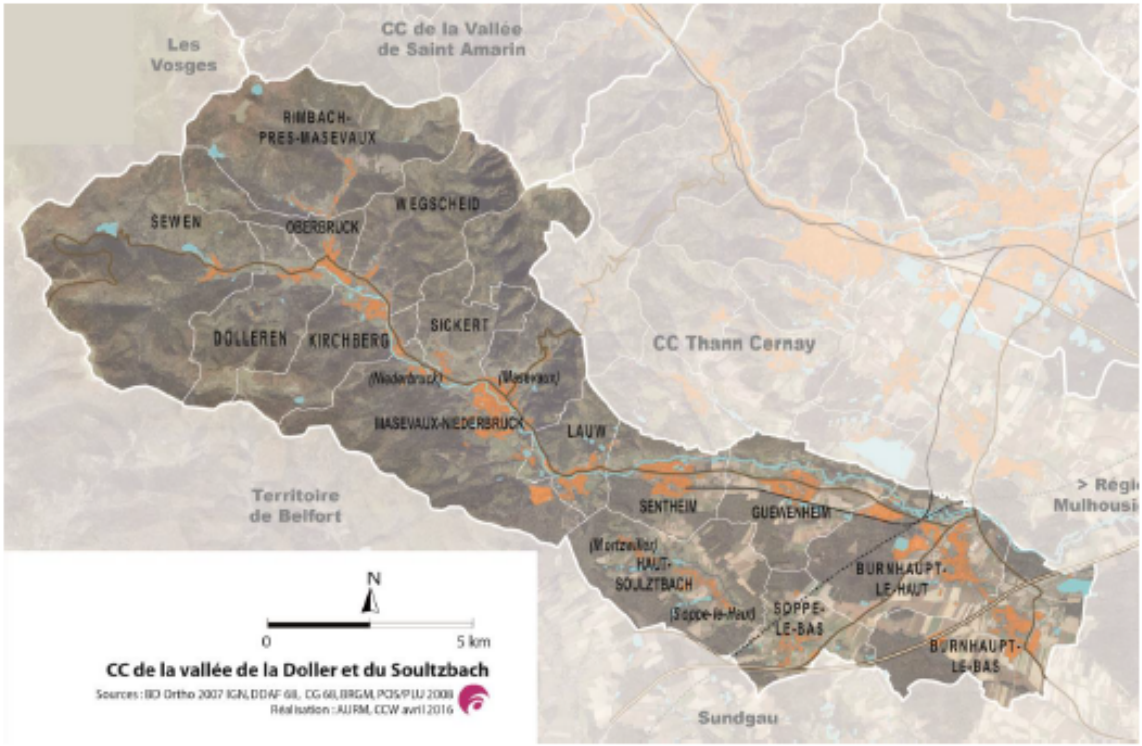
1. Presentation du territoire et enjeux en termes d'amenagement

La vallée de la Doller débouche sur un corridor de transit européen et de grands pôles urbains régionaux.

Situé en région Grand Est, dans le Sud-Ouest du département du Haut-Rhin, la vallée de la Doller et du Soultzbach débouche sur le corridor naturel du Rhin Supérieur, axe de circulation européen des personnes et des marchandises.

Situé à 20 minutes des agglomérations mulhousienne et belfortaine, le territoire entretient avec ces dernières de fortes relations d'interdépendance entre bassins d'emplois et grands espaces naturels, de loisirs et de détente.

La vallée de la Doller est la plus médirionale et la plus sauvage du territoire Hautes-Vosges Alsace.
C'est une vallée à double visage, très différente de l'amont à l'aval. Fortement encaissée en altitude près du Ballon d'Alsace, elle s'élargit progressivement à partir de Lauw et offre un relief doux et peu prononcé près des villages de Burnhaupt. Cette topographie particulière a orienté l'implantation et la densité des villages.



La Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach : 15 communes et env. 17 000 habitants.

Un peuplement lié aux industries puis à la périurbanisation, un équilibre à trouver.

Le fonds de vallée, le piémont et la plaine sont historiquement les foyers de peuplement du territoire qui se sont développés au rythme du développement des activités économiques. Au 17ème siècle, l'économie de la vallée s'appuie sur les activités agricoles liées au défrichement des espaces forestiers et à l'exploitation des richesses minérales. Au 18ème et au 19ème siècle, la révolution industrielle modifie profondément son paysage économique et urbain.
Grâce aux progrès techniques et à l'utilisation de l'énergie hydraulique, des usines et des industries s'implantent le long de la Doller. Les industries textile, mécanique et chimique voient le jour.
La population des villages est alors bien souvent supérieure à celle d'aujourd'hui.

A la fin du 20ème siècle et au 21ème siècle, le développement de la vallée est guidé par la périurbanisation : un foncier peu cher et la motorisation des ménages permettent à de nouveaux habitants de s'installer sur le territoire, dont une partie de la population mulhousienne, ce qui explique la part relativement importante des actifs du territoire qui travaillent sur la zone de Mulhouse. Dans le même temps, les activités industrielles tendent à décliner et inversement les activités tertiaires à se développer.
Le territoire tente aujourd'hui de trouver un équilibre entre ces différentes activités.

Les typologies d'urbanisation de la Vallée

Les structures urbaines historiques sont induites par la géographie dans laquelle elles se sont inscrites, entre vallée vosgienne, débouché de la vallée de la Doller, piémont et début du Sundgau. Elles sont aussi déterminées par l'organisation des parcelles, du bâti et du réseau viaire. Ainsi on distingue trois structures urbaines anciennes :

1. Les structures linéaires des villages rues : majoritairement, les villages ou bourgs de montagne ou de vallée présentent une urbanisation linéaire, développée le long d'une voie de communication et/ou d'un cours d'eau. **C'est le cas de Wegscheid.**

2. Les structures en étoile : l'urbanisation s'est étendue sur plusieurs axes linéaires partant d'un point central comme à Burnhaupt-le-Haut, Kirchberg, Lauw, Oberbruck et Soppe-le-Bas.

3. Les structures groupées : quelques villages se sont développés autour d'un noyau ; le point de départ de l'urbanisation est principalement un carrefour routier.

Ainsi, on distingue une structure plus lâche, éclatée ou groupée en plaine. Dans la vallée de la Doller et dans les vallons du Soultzbach, une organisation plus linéaire, et souvent plus contenue, bien qu'avec des interruptions (hameaux), répond aux contraintes géographiques.

2. Elements relatifs a l'activite agricole, forestiere, les paysages, le patrimoine naturel et les risques naturels

Les espaces naturels et forestiers

Des milieux naturels diversifiés : cinq types de milieux sont identifiés dans le territoire : les formations boisées, les herbages, les milieux humides, les espaces cultivés et les milieux rupestres. Les milieux montagnards sont identifiés comme ceux hébergeant les espèces animales les plus remarquables (Grand Tétras, Chouette de Tengmalm, Lynx).

Près de 58% du territoire est recouvert par des formations boisées dont presque 29 % est une occupation de feuillus. En règle générale, les forêts de plaine sont dominées par la chênaie-charmaie mais celles-ci peuvent laisser place à une grande variété d'essences lorsque des conditions topographiques, édaphiques ou microclimatiques spécifiques les imposent. Dans certains secteurs, la prédominance de parcelles plantées de résineux très productifs (Epicéas, Douglas) nuit à la diversité biologique.

La gestion des habitats forestiers a conduit dans certains cas à une « *prédominance de parcelles plantées de résineux très productifs (épicéas, douglas) qui nuit à la diversité biologique actuelle et future* » (cf. rapport de présentation du SCoT).

La qualité de ces formations feuillues est enrichie par les diverses formes d'alignements arborés (ripisylves, haies, bosquets) et les abords de rivière.

Les espaces ouverts en herbe ont une véritable importance écologique et paysagère.
La forte dynamique fluviale de la basse vallée de la Doller « *permet l'expression de groupements végétaux devenus rares en Europe* ».

Biodiversité : Le territoire présente une grande richesse en termes d'habitats et d'espèces remarquables. La biodiversité est cependant menacée par les risques :

- de surexploitation de la forêt à des fins énergétiques ;
- de déprise sur les milieux prairiaux et de sur-fréquentation des chaumes primaires (loisirs de montagne) ;
- d'intensification des pratiques agricoles sur les prairies, voire de retournement de prés ;
- de réduction de la fonctionnalité des rivières (dont les zones humides) qui résulteraient de l'extension de l'urbanisation et de l'agriculture ;
- de développement des plantes invasives, pour les écosystèmes forestiers et humides.

Trame verte et bleue : Le fonctionnement écologique de la vallée de la Doller et du Soultzbach est inégal : on distingue deux zones :

- A l'amont, dans la haute-vallée (de Sewen à Masevaux), les corridors sont assez nombreux et estimés fonctionnels ;
- A l'aval (ou à l'est), les corridors qui traversent les espaces agricoles sont jugés insatisfaisants. Les principaux obstacles aux déplacements des espèces dans l'avant-vallée (Soultzbach compris) sont l'agriculture intensive et les routes à 2x2 voies.

Les espaces agricoles

Les espaces cultivés comportent des espaces de monoculture (maïs) et des espaces de polycultures. Les premiers, très dominants en basse vallée, sont pauvres en biodiversité en raison de l'utilisation de produits phytosanitaires. Les seconds sont surtout développés à proximité des villages et présentent une certaine biodiversité en raison du parcellaire et d'un effet mosaïque des habitats.
Les systèmes agraires de polycultures et grandes cultures en avant et basse vallée se caractérisent par des systèmes semi-extensifs (vallon du Soultzbach) à intensifs (plaine).
En haute vallée, l'agriculture occupe peu de superficie par rapport à la forêt mais reste présente de façon homogène entre les différentes communes. Les systèmes y sont plutôt semi-extensifs (fond de vallée) à extensifs (chaumes). Ils sont dominés par l'élevage mais confrontés à de nombreux handicaps naturels.
Ces deux systèmes agraires présentent néanmoins une caractéristique commune : l'existence d'une importante proportion de très petites structures agricoles ou d'agriculteurs de « loisirs ». Ces derniers ont un poids modéré dans l'espace et dans l'économie agricole mais leur rôle n'est pas négligeable d'un point de vue patrimonial.

L'agriculture fait l'objet de nombreux dispositifs environnementaux de type réglementaires. Ces dispositifs ont un impact positif sur l'amélioration de la qualité des ressources naturelles. Le PNR des Ballons des Vosges anime de nombreuses actions dans ce domaine. Les diverses Mesures Agro Environnementales Territorialisées (MAET) et les nombreux secteurs agricoles intégrant les espaces Natura 2000 ont conduit à un fort taux de contractualisation qui témoigne d'une forte volonté d'intégration des enjeux environnementaux dans les pratiques agricoles. Cependant, les stratégies foncières des exploitants ne permettent pas de palier certaines difficultés : manque d'une vision à long terme de l'utilisation du foncier, manque de réserve foncière pour l'installation de jeunes agriculteurs, gestion pas toujours économe de l'espace, déplacements importants pour trouver des terrains en-dehors de la commune et de la vallée, urbanisation sur des « bons » terrains sur certains secteurs de plaine.

Paysages et patrimoines

La forme géographique et la variété des milieux induit de grandes qualités paysagères, qui est un **élément fort d'attachement résidentiel au territoire ainsi qu'en atout majeur en terme de développement touristique.**
La vallée de la Doller héberge 11 monuments historiques classés ou inscrits
Le potentiel patrimonial que constitue l'architecture vernaculaire (fermes, presbytères, églises et chapelles, cimetières, demeures bourgeoises) n'est encore que peu reconnu et très faiblement mis en valeur. Le patrimoine lié à l'eau (moulins, fontaines, canaux usiniers, etc.) agrémente les villages et rappelle leur implantation liée au réseau hydrographique.
La topographie et la co-visibilité consécutive qui existe d'une rive à l'autre et d'un coteau à l'autre sont à l'origine de nombreuses perspectives remarquables recensées dans le cadre du PLUI. On notera que certaines perspectives visuelles sont obstruées par des micro-boisements de résineux. Certaines franges urbaines ou entrées de bourgs ou villages sont menacées par des extensions urbaines peu intégrées. Il convient également de prendre soin des coupures vertes entre les secteurs urbanisés.
Le territoire est conscient de l'enjeu de préserver la qualité urbaine des villages ainsi que la cohérence de leur implantation au sein de leurs écrins paysagers.

Risques naturels

Le risque sismique existe et est classé comme faible pour toutes les communes de la CCVDS.
Les risques de glissement de terrain concernent Soppe-le-Bas, Soppe-le-Haut, Guewenheim et Kirchberg. Le risque de coulées de boues est qualifié de majeur pour Burnhaupt-le-Bas et Burnhaupt-le-Haut. Les effondrements et les chutes de blocs concernent uniquement Wegscheid.
Le risque de débordement des eaux superficielles concerne presque toutes les communes de la CCVDS. Seuls les trois villages du vallon du Soultzbach y sont soustraits.

3. Le Projet de PLUI

L'élaboration du PLUI de la CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach a démarré en 2016. Il est prêt à être arrêté.
Les axes ci-dessous, formulées par les élus ont servi de base au Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI et ont constitué le fil directeur du projet.

AXE 1
CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DE LA PROXIMITÉ, BASÉ SUR UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.

1. Répondre aux besoins en logements des jeunes ménages, des personnes âgées et des ménages aux revenus modestes.
2. Favoriser la réhabilitation et la performance énergétique du parc de logements anciens.
3. Structurer l'offre d'équipements et de services sur des pôles ciblés, au plus près des habitants.
4. Répondre aux besoins en matière de services de santé et de services dédiés à la jeunesse.
5. Faciliter une desserte numérique de haut niveau.

Axe 2
ORGANISER LE TERRITOIRE À PARTIR D'UNE OFFRE STRUCTURÉE DE MOBILITÉ COLLECTIVE ET PARTAGÉE.

6. Mettre en place une ligne de transport collectif structurante entre Masevaux et Mulhouse.
7. Favoriser les déplacements à pied et l'accès aux modes de transports les moins polluants.
8. Conforter le réseau de pistes cyclables, contribuer à la sécurisation de certains tronçons.
9. Favoriser les réponses adaptées à des déplacements fluides et apaisés.

Axe 3
ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE, BASÉ SUR LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE PIÉMONT ET MONTAGNE.

10. Mettre en place une offre cohérente et adaptée en matière de foncier à vocation économique.
11. Conforter l'appareil commercial, en maintenant notamment le rôle pivot de Masevaux.
12. Développer le tourisme de nature et de patrimoine ainsi que l'hébergement touristique, plus particulièrement en zone de montagne.
13. Conforter le rôle économique de l'agriculture en l'orientant vers l'agrotourisme et l'agriculture durable.
14. Conforter l'intérêt économique de la forêt dans le respect de son rôle écologique et paysager.

Axe 4
MAINTENIR LE CADRE DE VIE AUTHENTIQUE ET VALORISER LES RESSOURCES DE LA VALLÉE.

15. Maintenir le caractère rural des noyaux villageois et valoriser les tissus déjà urbanisés.
16. Soigner les transitions paysagères et lutter contre la fermeture des paysages.
17. Améliorer la biodiversité et anticiper les effets de l'évolution du climat sur les espaces naturels et forestiers.
18. Préserver et augmenter la ressource que constituent les terres agricoles.
19. Valoriser les ressources locales pour la production d'énergie et d'eau potable et pour la construction.

4. La caracterisation de la discontinuite dans le PLUI de la CCVDS

Conformément à l'article L.122-5-1 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes a retenu des critères adaptés au territoire, pour préciser la notion de continuité ou de discontinuité dans la Vallée de Doller et du Soultzbach.

Le diagnostic du territoire de la CCVDS établi que les caractéristiques locales de l'habitat traditionnel des villages de Haute Vallée s'expriment généralement par une forme plus linéaire et contenue qu'en basse vallée et en plaine, du fait de la situation géographique. En effet, l'habitat s'est implanté principalement le long des voies de communications, suivant les sillons creusés par les cours d'eau, et encadrées par les reliefs prononcés.
Cette urbanisation, linéaire ou en étoile présente, de fait, des interruptions. Plus que des hameaux à proprement parler, on trouve régulièrement dans les parties périphériques des villages, des « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes ».
L'étude des formes urbaines dans les villages situés en zone de Montagne de la CCVDS permet d'observer que les habitations, quand elles s'organisent sous forme de groupes, sont généralement distantes de moins de 60m des habitations voisines. C'est donc seulement au-delà de cette distance que l'on estime que l'on a affaire à de l'habitat discontinu.

Il est donc considéré dans le projet de PLUI qu'un groupe de constructions traditionnelles est **un groupe de constructions composé d'au moins 4 constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique dominant, distantes entre elles de moins de 60 mètres, formant un ensemble cohérent autour ou le long d'une voie.**
Les bâtiments annexes et les constructions liées à l'agriculture ne sont pas pris en compte.

Les groupes de construction répondant à ces critères sont donc considérées comme des secteurs déjà urbanisées et font l'objet d'un zonage en zone urbaine au projet de PLUI. Le périmètre de ces zones est tracé au plus près des parcelles incluant des constructions actuelles et des espaces de vie attenants, de manière à rendre impossible une urbanisation en extension. Seules, et de manière modeste sont possibles des constructions en continuité, c'est-à-dire ponctuelles, en limite ou en densification et non séparées par une rupture physique.
Les groupes de constructions ne répondant pas à ces critères, sont considérés comme étant en discontinuité et sont classées en zone Agricole ou Naturelle.

Un seul site ne répondant pas aux critères de la continuité ni à ceux de la caractérisation d'un groupe de constructions traditionnelles, fait l'objet d'une demande de dérogation en vue de l'urbaniser, il s'agit des Hauts du Heimbach à Wegscheid.

LE SITE DE WEGSCHEID

1. La commune de Wegscheid

La commune de Wegsheid compte un peu plus de 330 habitants sur un ban d'une superficie d'environ 10 km2.

Le village est positionné à la confluence de la Doller avec le Heimbach et le Soulzbach (à ne pas confondre avec le cours d'eau de la vallée du Soultzbach). Le nom de la commune évoque cette situation géographique puisqu'il signifie « séparation des chemins ».

Comme 7 autres communes de la haute vallée de la Doller et du Soultzbach, Wegscheid est situé en zone de Montagne (soumise à la Loi Montagne). Elle présente une forte amplitude altimétrique, de 444m à 1190m.



La commune est membre du Parc Naturel des Ballons des Vosges. Elle abrite sur son ban la Réserve Naturelle Régionale de la forêt des volcans de Wegsheid, sur plus de 100ha.

Wegscheid est desservie par la route départementale 466, axe structurant de la Vallée, qui relie Masevaux (à 5km) au Ballon d'Alsace et au-delà, au département des Vosges. L'organisation urbaine du village est de type « village rue » : l'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long des voies de communication et des cours d'eau, l'organisation de la trame bâtie est tournée vers la rue.

La commune possède un parc de 159 logements (2012) et présente un des plus bas taux de vacance de la communauté de Communes. Elle offre peu de services mais possède des atouts touristiques avec notamment le tourisme de nature et le site des mines d'argent du Vallon du Soultzbach.

En 2010, la commune n'accueille plus aucune exploitation agricole et la Surface Agricole Utile s'élève à 5ha.

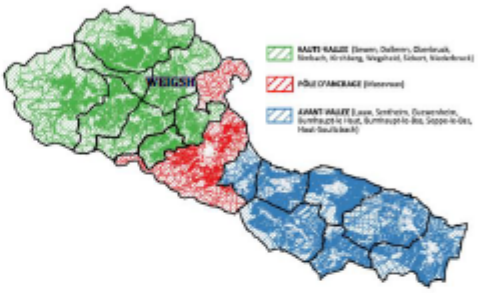
La commune dans le projet de PLUI

Au règlement du PLUI, la commune de Wegscheid fait partie du secteur de la haute vallée.

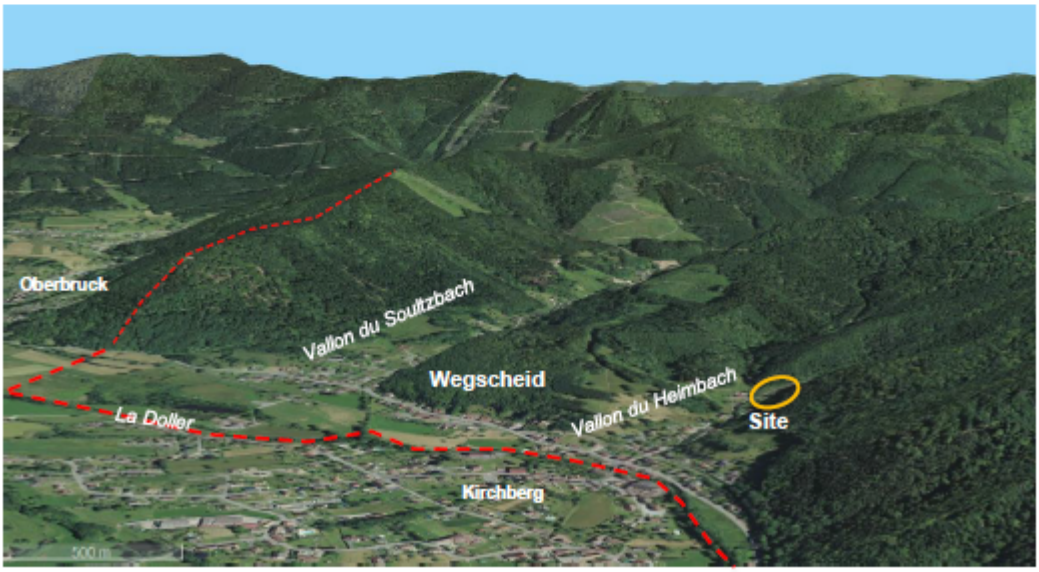
Le règlement sectorisé du projet de PLUI permet de prendre en compte les spécificités territoriales selon trois secteurs qui correspondent aux caractéristiques géographiques et au fonctionnement du territoire.

Concernant la qualité environnementale, urbaine, et paysagère, le règlement général impose de façon uniforme le recours aux nouvelles énergies, la récupération à l'air libre des eaux pluviales et la protection de certains bâtiments.

Le règlement sectorisé prévoie, dans le secteur haute Vallée : moins de règles d'implantation, une interdiction des toits plats en UP (Cœur de village) s'ils sont visibles depuis la rue, et une règle en US (tissu urbain moins dense de type résidentiel), précisant le nombre de niveaux autorisés.



2. Le site des hauts du Heimbach



Simulation du relief (sol) sur Géoportail



La situation du site. On voit les aménagements déjà réalisés.

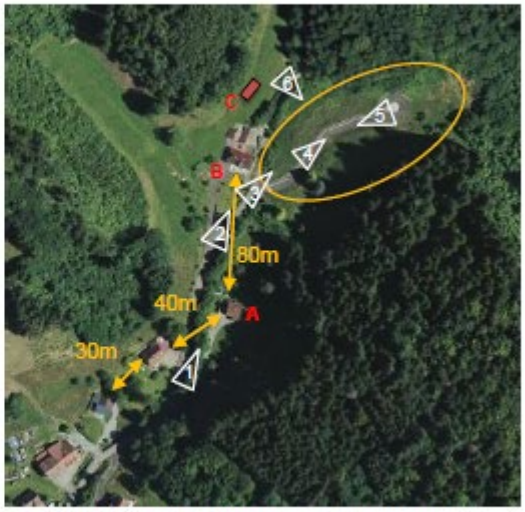
Caractérisation de la discontinuité du site

La long de la Rue Heimbach, qui part de la partie agglomérée du village, se trouvent une série d'habitations distantes au maximum de 40m les unes des autres. Il n'a pas de rupture physique entre elles. Selon les critères présentés plus haut, il y a donc continuité d'urbanisation jusqu' à la maison située en A.

La maison suivante, la villa située à la fourche des chemins est distante de 80m. L'habitation C vient d'être achevée et n'apparait pas encore sur les photos (position indicative). Cette maison C et la villa B sont donc considérées comme isolées si on applique strictement les critères du PLUI.

La discontinuité du site de projet a été retenu, même si cette caractéristique n'est pas très affirmée.

A l'avenir, si le site pour lequel la dérogation est demandée est bâti de manière adapté, il y aura formation d'un ensemble qui pourra répondre à la qualification de « groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ».



Distances entre les habitations et repérage des prises de vue

Contexte des aménagements déjà réalisés

Le site est viabilisé. Les travaux ont été effectués à la suite d'un Permis d'Aménager, accordé en 2009 par les Services de l'Etat, la commune étant soumise au Règlement National d'Urbanisme.
Depuis un permis de construire a également été accordé en 2017 pour l'habitation C, dans le même cadre réglementaire.

On retiendra donc qu'à l'époque, dans le cadre du RNU, il avait été considéré que la zone de projet était située en continuité de l'urbanisation. Cette appréciation correspond à l'analyse du contexte territorial à l'époque. En effet, les critères de caractérisation de la continuité d'urbanisation, (notamment le critère essentiel de la distance entre les constructions) ne sont pas précisément définis par la Loi et sont à apprécier en fonction des caractéristiques locales.

Dans un premier temps les études d'élaboration du PLUI n'ont pas ciblé le site de projet comme potentiellement discontinu, du fait de la distance relativement faible entre les habitations, mais aussi du fait des autorisations de droit du sol accordées et des importants travaux d'aménagement déjà réalisés. L'Etat a cependant attiré l'attention de la CCVDS sur ce site, en précisant que la seule existence de réseaux n'est pas synonyme d'urbanisation effective. C'est pourquoi la discontinuité du site a été requestionnée au regard des travaux du PLUI et la présente étude réalisée.

Prises de vue sur le site



1. Co-visibilité entre la maison précédente en aval, côté ouest de la route, et la villa située à l'embranchement vers le site.



2. La villa et l'embranchement vers le site (à droite)



3. L'embranchement vers le site, passage ménagé au-dessus du cours d'eau



4. La voie de desserte et les réseaux



5. Vue vers le sud, à partir de l'aire de retournement du site. La maison C, non encore construite à l'époque de la prise de vue, vient se positionner à droite de la villa située au creux du vallon.



6. Vue depuis le chemin rural qui contourne le site (aujourd'hui c'est la vue qu'on a à partir de la maison C).

Une implantation en creux de vallon

Le terrain envisagé pour une urbanisation est situé dans un petit vallon annexe à celui du Heimbach. Il est cadré de part et d'autre par des boisements assez proches, composé de feuillus en lisière et le long du cours d'eau ; et de conifères en deuxième ligne.

Le terrain est bordé au nord par un petit cours d'eau qui longe le chemin rural.

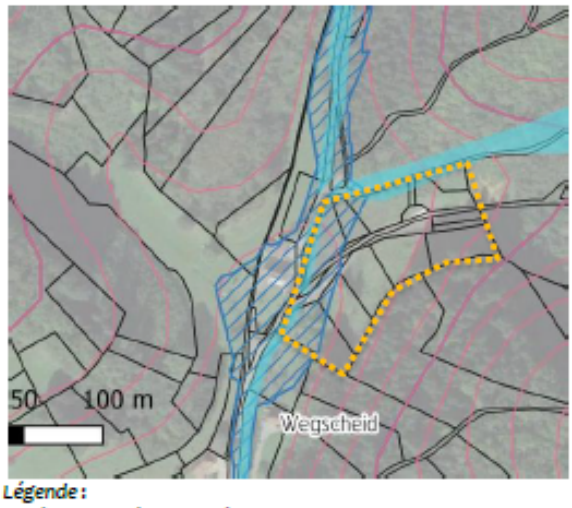
Afin de réaliser la voie de desserte, le terrain a été nivelé et un talus sépare à présent la voie d'une partie des parcelles qui la longe côté sud. La voie de desserte se compose d'une bande de roulement en asphalte avec bordures et fil d'eau béton, avec une aire de retournement en bout de voirie. Les réseaux sont en attente et des lampadaires sont en place.

3. La compatibilite avec les elements a proteger dans le cadre de la Loi Montagne

La protection des risques naturels est intégrée

Risques lié à l'eau

La carte ci-dessous présente les zonages du PPRI et du Sage au niveau du site. Le terrain est en partie concerné.



Légende :
Rayé Bleu foncé = PPRI aléa fort
Bleu clair = SAGE, zone prioritaire

> L'OAP sur le site (voir annexe) prend en compte ces aléas :

- Report des zonages d'aléas comme étant inconstructibles dans le projet
- Indication d'une majoration de la capacité de perméabilité des parcelles construites afin d'améliorer la gestion intégrée des eaux.

Mouvements de terrain

Wegscheid est potentiellement concernée par le risque minier car dispose de cavités souterraines sur le territoire communal. La commune est donc également concernée par les effondrements et/ou affaissements, correspondent au désordre créé par la rupture du toit d'une cavité souterraine (dissolution, mine,...).

Le risque de chutes de blocs concerne aussi certains sites de la commune (versants rocheux).

> En l'état des connaissances actuelles, aucun de ces risques n'est avéré à proximité du site.

Les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales, forestières sont respectés

Le diagnostic agricole réalisé en 2017 (VEDI) dans le cadre du PLUI ne considère pas le site comme étant dédié à l'agriculture. Si cela avait été le cas auparavant, il ne l'est plus depuis la création d'une voirie en son milieu.
Au-delà de cet état de fait, il n'est pas non plus recensé comme terre agricole dans le cadre du RGP 2017.



Légende RGP 2017 :
En vert : prairie permanente, herbe prédominante
Cercle jaune : le site

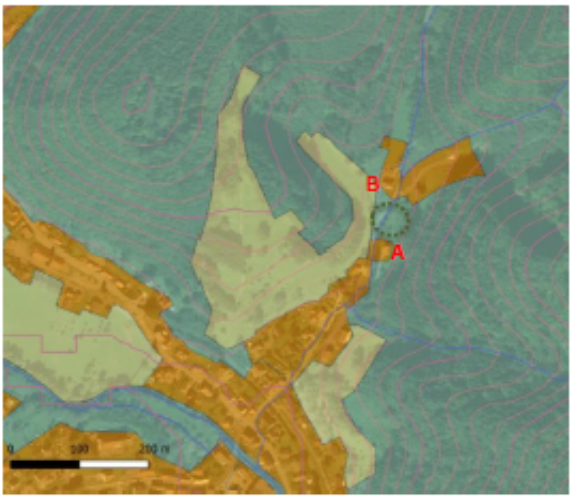
> L'OAP réalisée sur le site dans le cadre du projet de PLUI (voir annexe) préserve un recule avec les espaces forestiers en limite de projet et protège la ripisylve qui accompagne le ruisseau au nord.

La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel est assurée

Le site est entouré d'un écrin végétal et n'occupe pas une position dominante. Situé en creux de vallon et en recul par rapport aux voies principales de circulation, il n'est pas très exposé à la vue.
Les constructions futures seront visibles à partir du versant opposé, en co-visibilité avec les deux seules habitations isolées existantes au niveau de la fourche des chemins. Le projet sera également visible à partir de certains points de chemins de randonnée.
Le PLUI a effectué un repérage des points de vue remarquables, en complément de ceux déjà recensés dans le cadre du SCoT. Aucun point de vue remarquable n'a été noté pour ce site.
L'urbanisation aura certes un impact visuel dans ce petit vallon mais l'OAP, en plus du règlement, intègre des orientations visant à assurer l'intégration des constructions dans le site : orientation des constructions par rapport à la topographie, préservation des boisements alentour ainsi que les bords du cours d'eau.

Le projet de zonage du PLUI permet de contenir l'urbanisation du futur groupe de constructions

Le projet de PLUI de la CCDVS prévoie d'inscrire en zone urbaine les terrains concernés par la demande de dérogation.



Le projet de zonage du PLUI de la CCVDS
Légende : en vert = les zones N (tous types) ; en jaune = les zones A (tous types), en orange, les zones U (tous types).

Le choix a été fait de circonscrire le périmètre de zonage U au plus près de la zone aménagée. Ainsi, le linéaire de la rue Heimbach entre l'habitation A et la villa B (cercles pointillés), est inscrit en zone naturelle, entérinant la coupure d'urbanisation.

Le zonage de la commune ne contient pas de zone AU. Le site offre la seule zone de la commune qui présente un potentiel de construction d'ensemble. Le reste du potentiel correspond à des espaces ponctuels, en densification.

Une OAP pour compléter la prise en compte des enjeux spécifiques en zone de Montagne

Au-delà de la situation même la zone et des mesures prises en terme de zonage, la compatibilité avec les éléments à protéger évoqués par la Loi Montagne (risque naturels, terres agricoles et paysages) est également assurée par l'OAP réalisée sur ce site de Wegscheid et intégrée au dossier de PLUI. Les éléments graphiques et écrits de cette OAP sont joints ci-après en annexe.

On notera également que le PLUI de la CCVDS comporte deux OAP thématiques à même d'assurer la pris en compte des enjeux de paysage et de milieux naturels : l'OAP Paysages et Patrimoine et l'OAP TVB/Biodiversité.

CONCLUSION

Les éléments exposés dans la présente étude sont donc les suivants :

Le site :

- est déjà aménagé et artificialisé sur une partie de sa surface,
- est positionné de manière relativement discrète au creux d'un vallon,
- est en retrait des zones d'inventaire et de protection des espaces naturels,
- n'est pas utilisé pour l'activité agricole.

Son urbanisation :

- est circonscrite,
- s'effectue en accroche de deux habitations existantes,
- prend en compte les risques liés à l'eau,
- devra être compatible avec des orientations d'aménagement visant à préserver les paysages et les milieux.

Enfin, la présente étude de discontinuité a contribué à améliorer le projet de PLUI en ajoutant une OAP sur le site, choix volontaire, alors qu'il n'y a pas d'obligation règlementaire d'en faire une en dehors de zones à urbaniser.

Par conséquent, le CCVDS demande une dérogation au titre de la Loi Montagne, en vue d'urbaniser la zone.

ANNEXE

OAP xx / WEGSCHEID
LES HAUTS DU HEIMBACH

A) CONTEXTE ET OBJECTIF

La commune de Wegsheid compte un peu plus de 330 habitants.
Le village est positionné à la confluence de la Doller avec le Heimbach et le Soulzbach.
Le nom de la commune évoque cette situation géographique puisqu'il signifie « séparation des chemins ».
Comme 7 autres communes de la haute vallée de la Doller et du Soultzbach, Wegscheid est situé en zone de Montagne (soumise à la Loi Montagne). Elle présente une forte amplitude altimétrique, de 444m à 1190m.

Wegscheid est desservie par la route départementale 466, axe structurant de la Vallée, qui relie Masevaux (à 5km) au Ballon d'Alsace et au-delà, au département des Vosges.
L'organisation urbaine du village est de type « village rue » : l'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long des voies de communication et des cours d'eau, l'organisation de la trame bâtie est tournée vers la rue.

Le site se trouve au bout de la Rue Heimbach, qui part de la partie agglomérée du village, et serpente long de la rivière.
Le site est viabilisé. Les travaux ont été effectués à la suite d'un Permis d'Aménager, accordé en 2009.
Il est situé dans un petit vallon annexe à celui du Heimbach. Il est cadré de part et d'autre par des boisements assez proches, composé de feuillus en lisière et le long du cours d'eau ; et de conifères en deuxième ligne.
Le terrain est bordé au nord par un petit cours d'eau qui longe le chemin rural.
Afin de réaliser la voie de desserte, le terrain a été nivelé et un talus sépare à présent la voie d'une partie des parcelles qui la longe côté sud. La voie de desserte se compose d'une bande de roulement en asphalte avec bordures et fil d'eau béton, avec une aire de retournement en bout de voirie.

B) ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Cette OAP prend place dans la zone US dont la vocation mixte autorise tout autre élément de programme compatible avec la fonction d'habiter.

C) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT...

1. Respecter une densité nette minimale de 15 logements à l'hectare, en calculant l'assiette sur les surfaces effectivement constructibles.
2. Utiliser la voie en attente existante avec aire de retournement, pour desservir les constructions
3. La zone d'aléa fort portée aux éléments graphiques du PPRi sont inconstuctibles.
4. Préserver la ripisylve accompagnant le ruisseau qui borde le périmètre au Nord. Cette zone correspond également à la zone prioritaire du Sage
5. l'impact global du projet sur le fonctionnement hydraulique de ces terrains situés dans un vallon, sera réduit en majorant les Coefficients de Biotope (CBS) et les surface en pleine terre (PLT) à l'échelle de chaque parcelle aménagée. Le CBS devra être de 50% (au lieu de 40% au règlement) et le PLT de 40% (au lieu de 20% au règlement)
6. Assurer une bonne intégration paysagère des aménagements, notamment en implantant les constructions de façon à toujours inscrire la plus longue façade le long des courbes de niveau, aménager les jardins en terrasses basses successives ou/et en pente douce
7. Assurer un recul des constructions principales de 30 m par rapport à la limite de la forêt au sud

... LÉGENDÉES



PLUi de la Vallée de la Doller et du Soultzbach 14 Discontinuité de l'urbanisation en zone de montagne

OAP / WEGSCHEID

LES HAUTS DU HEIMBACH



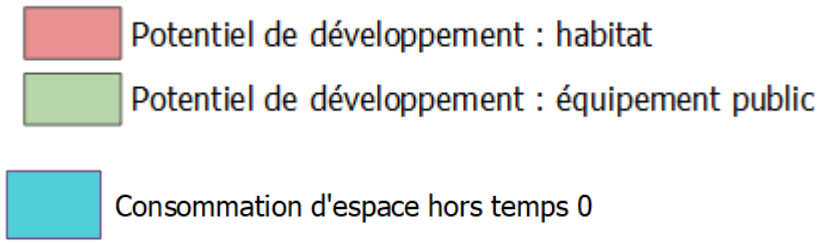
PLUi de la Vallée de la Doller et du Soultzbach 15 Discontinuité de l'urbanisation en zone de montagne

Potentiel de construction dans le Temps 0 en tissu mixte

1. Rapport de présentation (RP)

Potentiel de construction dans le temps 0 et consommation d'espace hors temps 0
Document de repérage, état des lieux en 2016

Légende :

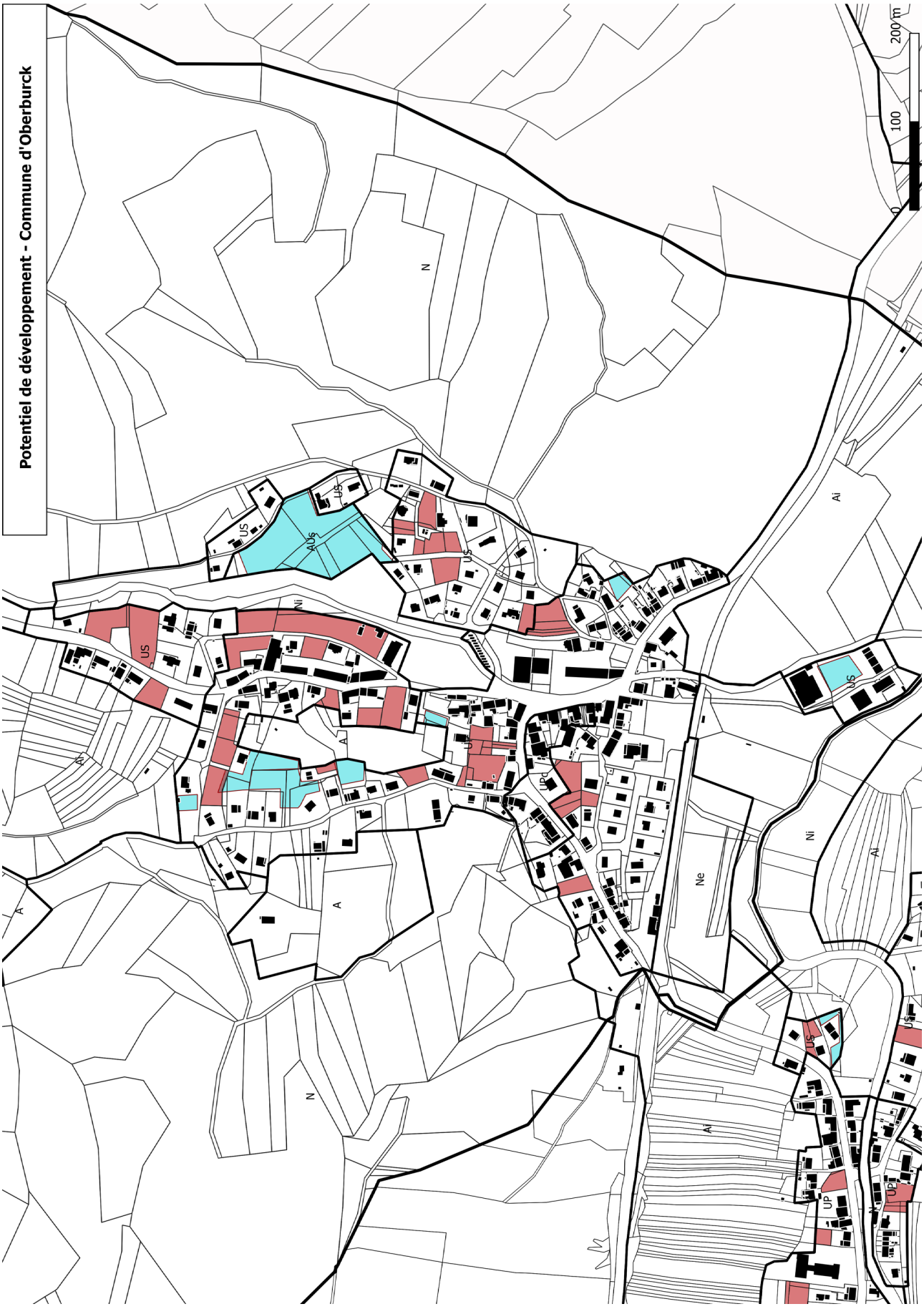


Burnhaupt-le-Bas
Burnhaupt-le-Haut
Dolleren
Oberbruck
Guewenheim
Kirchberg
Lauw
Masevaux
Niederbruck / Sickert
Rimbach-Près-Masevaux
Sentheim
Sewen
Soppe-le-Bas
Le Haut-Soultzbach (Mortzwiller)
Le Haut-Soultzbach (Soppe-le-Haut)
Wegscheid


PLUi CCVDS - Potentiel de développement - Commune de Burnhaupt-le-Bas
0
250
500 m
Ni
Ai
AUu
AUp
AUs
Ne
A
S


Potentiel de développement - Commune de Burnhaupt-le-Haut
Ai
Ni
N
UET
AUp
UE
AUe
AUu
AUs
0
250
500 m

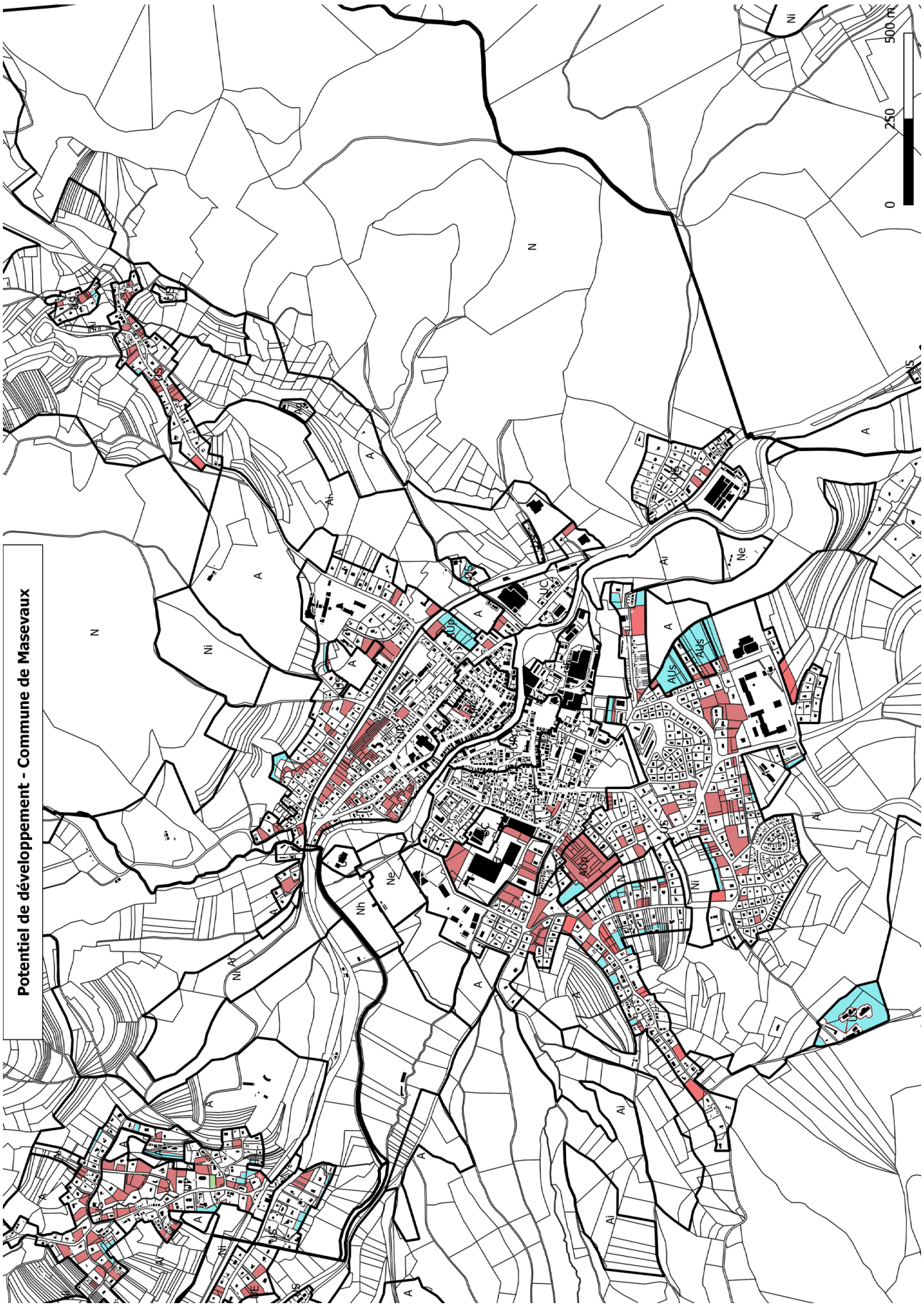

Potentiel de développement - Commune de Dolleren
200 m
100
0
UP
Ne
Ni
Ai
N
A
S1


Potentiel de développement - Commune d'Oberburck
0
100
200 m
N
Ai
US
AUs
Ni
A
UP
Ne


Potentiel de développement - Commune de Guewenheim
0
100
200 m


Potentiel de développement - Commune de Kirchberg
0
100
200 m


Potentiel de développement - Commune de Lauw
0
100
200 m
A
Ai
AUs
AUp
Ne
UE

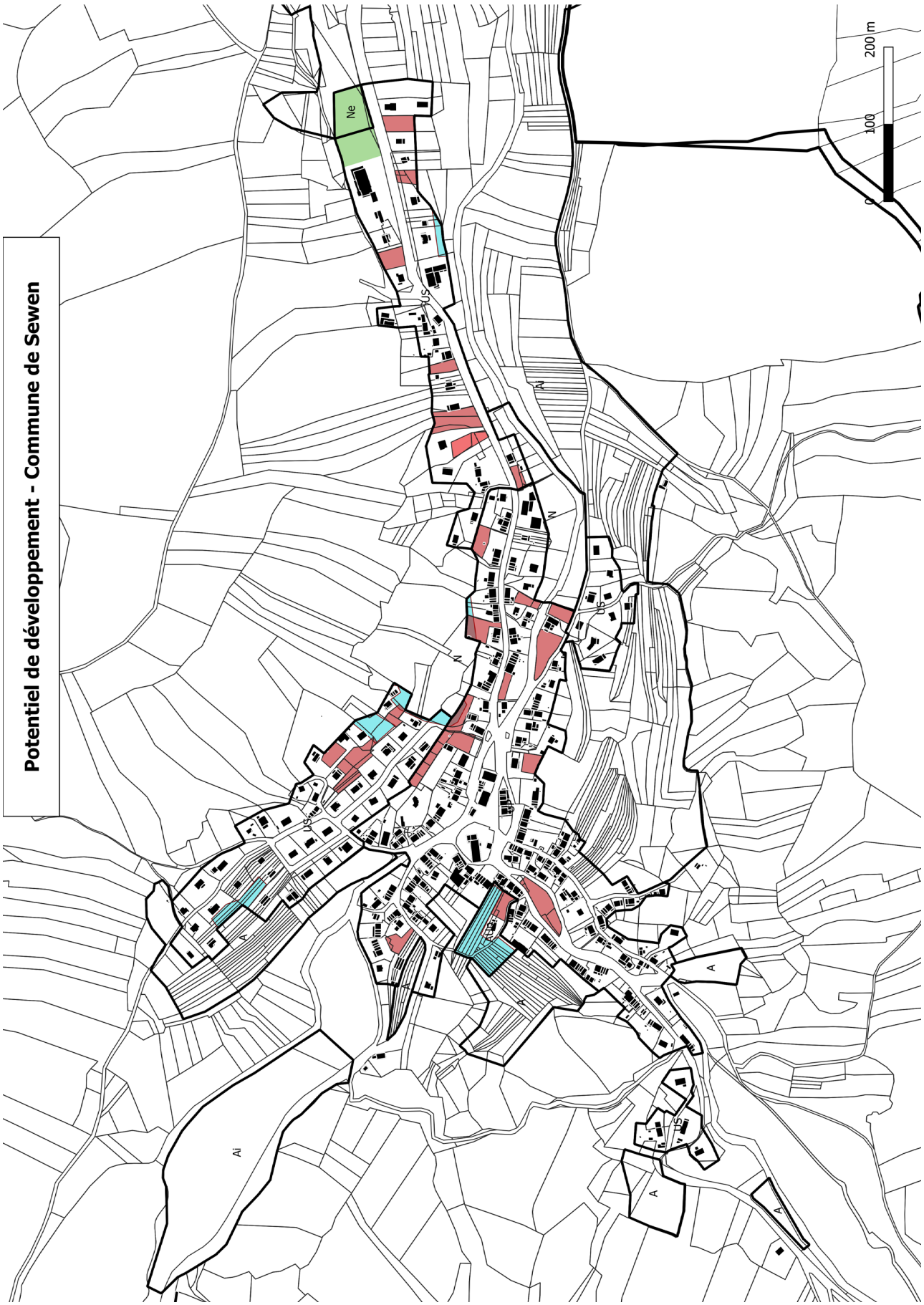

Potentiel de développement - Commune de Masevaux
0
250
500 m
N
Ni
A
Ai
Ne
Nh
AUs
AUs
AUs
AUs


Potentiel de développement - Commune de Niederbruck
0
100
200 m

Potentiel de développement - Commune de Sickert


Potentiel de développement - Commune de Rimbach-Près-Masevaux
0
250
500 m


Potentiel de développement - Commune de Sentheim
500 m
250
0
Ni
Ai
N
A
Ne
UET
Nl
US
AUs
AUp


Potentiel de développement - Commune de Sewen
Ne
Ai
A
US
VS
0
100
200 m


Potenitel de développement - Commune de Soppe-le-Bas
0
100
200 m
UE
AUp
US
Ai
A
N
Ni
Nh

Potentiel de développement - Commune de Mortzwiller

Potentiel de développement - Commune de Soppe-le-Haut

Potentiel de développement - Commune de Wegscheid